

---

Aika: 13.03.2018 klo 18:00 - 20:00

Paikka: Kaupungintalo, kokoushuoneet 1-2

---

## LUETTELO KÄSITELLYISTÄ ASIOISTA

§	Otsikko	Sivu
21	Kokouksen järjestäytyminen	3
22	Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)	4
23	Tonttia 5-147-2 (Urheilutie 17) koskevan suunnitteluvarauksen antaminen	5
24	Asuinrakennusten tonttien asettaminen myyntiin, tontti 3-372-5 (Kavallintie 16), tontti 3-372-7 (Klostretinkuja 3) ja tontti 3-372-8 (Klostretinkuja 5)	10
25	Asemakaavan muutos, 7. kaupunginosa, osa korttelia 92 sekä virkistys- ja katualueet (Pohjoinen Suotie 1–3, Pohjoinen Heikelintie 10–12)	13
26	Kadunnimen muutos, 3. kaupunginosa, Vilhontie/Vilhelmsvägen	20
27	Vesihaitan poistaminen osoitteessa Venevalkamantie 3	22
28	Nuorisotalon peruskorjausvaihtoehdot, tarveselvitys	25
29	Kauniaisten kaupungin liikenneturvallisuusraportti 2018	30
30	Henkilöstön työilmapiirikysely 2017	31
31	Yhdyskuntatoimen toimintakertomus ja tilinpäätös vuodelta 2017	33

Puheenjohtaja Finn Berg

---

---

Läsnä:	Berg Finn Wahlstedt Virva Björk Bo-Christer Sederholm Camilla Eväsoja Elina Laakio Mika Jääskeläinen Tapani von Essen Kristian Nystén Tiina Rintamäki-Ovaska Tiina Harju Marianna Porvali Leena Lassila Marko	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen varajäsen Kh:n edustaja Ytjoht/esittelijä sihteeri maankäyttöpääll. §§:t 21-26
Poissa:	Degerholm Lotta	jäsen

Allekirjoitukset	Finn Berg puheenjohtaja Hyväksytty sähköpostitse 14.3.2018	Leena Porvali sihteeri
------------------	---	---------------------------

Käsitellyt asiat	21 - 31
------------------	---------

Pöytäkirja tarkastettu

Allekirjoitukset	Elina Eväsoja Tarkastettu sähköpostitse 18.3.2018	Tiina Nystén Tarkastettu 19.3.2018
------------------	---	--

Pöytäkirja asetetaan yleisesti nähtäville	Kauniaisten kaupungin kotisivuilla 20.03.2018
--	---

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

---

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 21

13.03.2018

---

Kokouksen järjestäytyminen

YLKV 13.03.2018 § 21

Yhdyskuntavaliokunta

- toteaa kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi
- valitsee kaksi pöytäkirjantarkastajaa.

Päätös:

Puheenjohtaja totesi kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.  
Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Elina Eväsoja ja Tiina Nystén.

---

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 22

13.03.2018

---

Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)

YLKV 13.03.2018 § 22

Valiokunnalle on lähetetty viranhaltijoiden päätöspöytäkirjoja edellisen kokouksen jälkeen tehdyistä päätöksistä, jotka voidaan kuntalain 92 §:n mukaan ottaa valiokunnan käsiteltäväksi. Otsikkoluettelo on esityslistan **oheismateriaalina**.

Kuntalain 92 §:n mukaan ylemmän toimielimen käsiteltäväksi ei kuitenkaan saa ottaa lain tai asetuksen mukaisia lupa-, ilmoitus-, valvonta tai toimitusmenettelyä koskevia asioita.

YTJ:

Valiokunta merkitsee tiedokseen oheismateriaalista ilmenevät päätökset ja päättää olla käyttämättä kuntalain 92 §:n mukaista otto-oikeuttaan.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Viranhaltijoiden päätösluettelo

---

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 23

13.03.2018

---

Tonttia 5-147-2 (Urheilutie 17) koskevan suunnitteluvarauksen antaminen

103/10.00.02/2017

YLKV 13.03.2018 § 23

Lisätiedot:

kiinteistöinsinööri Johanna Määttä, puh. 050 411 1821  
varhaiskasvatuspäällikkö Annika Hiitola, puh. 050 341 6269  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

KH päätti 20.11.2017 (§ 254), että kaupunki luovuttaa tontin 5-147-2 (Urheilutie 17) ja tarvittaessa osan yleisestä alueesta 5-9903-800 päiväkotihankkeen toteuttamista varten kaksivaiheisessa menettelyssä siten, että ensimmäisessä vaiheessa kaupunki antaa suunnitteluvarauksen poikkeamispäätöksen hakemista varten kokonaisuutena parhaimmaksi arvioidun tarjouksen tekijälle huomioiden erityisesti, että

- toimija on alallaan kokenut
- päiväkoti on toiminnaltaan profiloitunut ja täydentää kaupungin päiväkotitarjontaa sekä että
- päiväkoti soveltuu tontille ja ympäristöönsä, ja toisessa vaiheessa vuokraa alueen suunnitteluvarauksensaajalle, mikäli poikkeaminen voimassa olevasta asemakaavasta myönnetään.

Ilmoitus luovutettavasta tontista julkaistiin kaupungin internet-sivuilla sekä Helsingin Sanomat -lehdessä 24.1.2018. Lisäksi tontin luovutuksesta ilmoitettiin aiemmin kiinnostuksensa ilmaiselle sähköpostitse. **Oheismateriaalina** oleva tarjouspyyntö oli nähtävänä kaupungin internet-sivuilla. Tarjousten viimeinen jättöajankohta oli 23.2.2018 klo 12.00. Tarjouksen tuli sisältää asemapiirrosta soinen tontinkäyttösuunnitelma sekä selostus hankkeesta ja tontille suunnitellusta toiminnasta.

Määräaikaan mennessä saatiin yhteensä viisi tarjousta. Tarjoukset ovat esityslistan **oheismateriaalina (Extranet)**. Toimijan ja päiväkodin toiminnan osalta arvioinnin on tehnyt sivustoyhtiö ja päiväkodin tontille ja ympäristöön soveltuvuuden osalta maankäyttöyksikkö. Päiväkodin soveltuvuus tontille ja ympäristöön on arvioitu tontinkäyttösuunnitelmien perusteella tarjoajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi. Seuraavassa on arvioitu, kuinka tarjoukset täyttävät KH:n päätöksessä 20.11.2017 mainitut tarjousten arvioinnissa erityisesti huomioitavat seikat:

Tarjous 1: Toimija on alallaan kokenut.

*Toimijalla yli 20 vuoden kokemus suomalaisesta varhaiskasvatuksesta ja toimintaa 24 kunnassa eri puolilla Suomea.*

Päiväkoti on toiminnaltaan profiloitunut ja täydentää kaupungin päiväkotitarjontaa.

*Toiminta luontopainotteinen päiväkoti, mahdollisuus myös englanninkieliseen varhaiskasvatukseen. Kauniaisissa on kaksikielinen (suomi-englanti) päiväkoti sekä ruotsinkielinen Luonnossa kotonaan -toiminnan ryhmäperhepäiväkoti.*

Päiväkoti soveltuu kohtuullisesti tontille ja ympäristöön.

*Piha-alueen toiminnot erotettu selkeästi toisistaan. (+)*

*Ajoneuvoliikennettä ja pysäköintiä sijoitettu sekä Kasavuorentien että Ur-*

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 23

13.03.2018

*heilutien puolelle ja Urheilutielle sijoitettu kaksi ajoneuvoliittymää. (-)*  
*Huolto sijoitettu Urheilutien varteen. (-)*  
*Autopaikkoja varattu riittävästi. (+)*  
*Piha-alue osittain yhteydessä puistoalueeseen.*  
*Rakennuksen massoittelu hyvä. (+)*

Tarjous 2: Toimijan kokeneisuus ei arvioitavissa.  
*Tarjouksessa ei ole ilmoitettu toimijaa.*  
*Päiväkodin toiminta ei arvioitavissa.*  
*Tarjouksessa ei ole yksilöity toimintaa. Mahdollisia toimijakumppaneita useampi.*  
*Päiväkoti soveltuu kohtuullisesti tontille ja ympäristöön.*  
*Piha-alueen toiminnot erotettu selkeästi toisistaan. (+)*  
*Ajoneuvoliikennettä ja pysäköintiä sijoitettu sekä Kasavuorentien että Urheilutien puolelle ja Urheilutielle sijoitettu kaksi ajoneuvoliittymää hyvin lähemmäksi. (-)*  
*Huolto sijoitettu Urheilutien varteen. (-)*  
*Autopaikkoja varattu riittävästi. (+)*  
*Piha-alue yhteydessä puistoalueeseen. (+)*  
*Rakennuksen massoittelu hyvä. (+)*

Tarjous 3: Toimija on alallaan kokenut.  
*Toiminta valtakunnallista. Päiväkoteja 80 ympäri Suomen*  
*Päiväkoti on toiminnaltaan profiloitunut ja täydentää kaupungin päiväkotitarjontaa.*  
*Toiminta englanninkielen rikasteinen tiedepäiväkoti. Kauniaisissa ei ole tiedepainotteista päiväkotia. Kauniaisissa on kaksikielinen (suomi-englanti) päiväkotia.*  
*Päiväkoti soveltuu tontille ja ympäristöön.*  
*Piha-alueen toiminnot erotettu selkeästi toisistaan. (+)*  
*Ajoneuvoliikenne ja pysäköinti keskitetty Kasavuorentien puolelle. (+)*  
*Huolto sijoitettu Kasavuorentien puolelle. (+)*  
*Autopaikkoja varattu riittävästi. (+)*  
*Piha-alue yhteydessä puistoalueeseen. (+)*  
*Rakennuksen massoittelu hyvä ja osittainen kaksikerroksisuus sopii kaupunkikuvaan, mutta edellyttäne huomattavaa maanmuokkausta.*

Tarjous 4: Toimija on alallaan kokenut.  
*Toimija tarjonnut päiväkotipalveluja Suomessa vuodesta 1989. Tällä hetkellä toimii kahdeksassa toimipisteessä pääkaupunkiseudulla.*  
*Päiväkoti on toiminnaltaan profiloitunut ja täydentää kaupungin päiväkotitarjontaa.*  
*Toiminta englanninkielinen päiväkotia. Huomioi sekä suomen- että ruotsinkieliset lapset. Kauniaisissa on kaksikielinen (suomi-englanti) päiväkotia.*  
*Päiväkoti soveltuu kohtuullisesti tontille ja ympäristöön.*  
*Piha-alueen toiminnot erotettu selkeästi toisistaan. (+)*  
*Ajoneuvoliikenne keskitetty Kasavuorentien puolelle. (+).*  
*Huoltoyhteys pitkän ja kapean kulkuyhteyden päässä (-).*  
*Autopaikkoja tontilla niukasti ja autopaikkoja sijoitettu katualueelle. (-)*  
*Piha-alue yhteydessä puistoalueeseen, mutta kahdessa osassa.*  
*Rakennuksen massoittelu hyvä ja julkisivu vaihteleva. (+)*

Tarjous 5: Toimija on alallaan kokenut.

*Toimijalla valtakunnallisesti 159 päiväkotia 50 eri kaupungissa/kunnassa. Päiväkoti on toiminnaltaan profiloitunut ja täydentää kaupungin päiväkotitarjontaa.*

*Toiminnassa painotuksena tiedekasvatus, ympäristökasvatus ja liikunta. Kauniaisissa ei ole tiede- ja ympäristökasvatukseen tai liikuntaan painottunutta päiväkotia.*

*Päiväkoti soveltuu tontille ja ympäristöön.*

*Piha-alueen toiminnot erotettu selkeästi toisistaan. (+)*

*Ajoneuvoliikennettä osoitettu sekä Kasavuorentien että Urheilutien puolelle siten, että henkilökunnan pysäköinti ja huoltoliikenne sijoitettu Kasavuorentien puolelle ja asiakaspysäköinti Urheilutien puolelle.*

*Huolto sijoitettu Kasavuorentien puolelle. (+)*

*Autopaikkoja varattu riittävästi. (+)*

*Piha-alue erotettu puistoalueesta. (-)*

*Rakennuksen massoittelu hyvä. (+)*

Tarjous\_2:ssa ei ollut ilmoitettu toimijaa eikä yksilöity päiväkodin toimintaa, joten tarjous ei ollut arvioitavissa näiden seikkojen osalta. Tarjous\_2 esitetään hylättäväksi.

Kaikissa muissa tarjouksissa esitetyt toimijat ovat alallaan kokeneita ja tarjouksissa on esitetty toiminnaltaan profiloitunut päiväkotia, joka täydentää kaupungin päiväkotitarjontaa. Päiväkodin toiminnan kannalta Tarjous\_3:n ja Tarjous\_5:n voidaan todeta täydentävän parhaiten kaupungin päiväkotitarjontaa profiloitumisensa kautta. Sekä Tarjous\_3:ssa että Tarjous\_5:ssä päiväkodin toiminta on suunnattu pääasiassa suomenkielisille perheille, mikä täydentää alueen tarjontaa tarvetta vastaavasti. Tarjous\_5:ssä tuodaan lisäksi esiin mahdollisuus yhteistyöhön yli kielirajojen erilaisilla yhteistyömuodoilla, esimerkiksi liikunta- ja taidetapahtumia järjestämällä. Tarjous\_3:ssa ilmoitettu päiväkodin aukioloaika (5:30-22) asiakastarpeiden mukaisesti on pidempi kuin Tarjous\_5:n tarjoajan ilmoittama aukioloaika (arviolta 6:15-17:15), jonka sisällä aukioloajoista neuvotellaan tarpeen mukaisesti. Molemmissa tarjouksissa on mainittu, että toimija pystyy järjestämään kasvun ja oppimisen tuen palvelut omana toimintanaan ja että päiväkodin asiakasmaksu on korkeintaan sama kuin kunnallisessa varhaiskasvatuksessa sekä että päiväkodin tiloja vuokrataan mahdollisuuksien mukaan myös ulkopuoliseen käyttöön esimerkiksi kokous- tai juhlatilaksi. Toimijan ja päiväkodin toiminnan näkökulmasta sivistystoimi pitää soveltuvimpana Tarjous\_3:ta.

Kaikki tarjouksissa esitetyt tontinkäyttösuunnitelmat ovat yleisesti toteutuskelpoisia, mutta edellyttävät tarkempaa jatkosuunnittelua, jotta päiväkotia soveltuu parhaalla mahdollisella tavalla tontille ja ympäristöön. Jatkosuunnittelu yhteistyössä tarjoajan ja kaupungin kesken on mahdollista toteuttaa suunnitteluvarausvaiheessa, jossa suunnitelmia tarkennetaan poikkeamispäätöksen hakemista varten. Tontinkäyttösuunnitelmien näkökulmasta maankäyttökysikkö pitää jatkosuunnittelun kannalta soveltuvimpina Tarjous\_3:ssa ja Tarjous\_5:ssä esitettyjä tontinkäyttösuunnitelmia, joista Tarjous\_3:ta parempana.

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 23

13.03.2018

---

Kokonaisuutena arvioiden parhaimpana tarjouksena voidaan pitää Tarjous\_3:ta. Tällä perusteella esitetään, että suunnitteluvarauksen saajaksi valitaan Tarjous\_3.

Suunnitteluvarauksen saajaksi esitettävällä taholla voidaan arvioida olevan riittävä tekninen osaaminen sekä riittävät taloudelliset ja muut resurssit päiväkotihankkeen toteuttamiseksi. Suunnitteluvarauksen saajaksi esitetävän tahon edellytetään toimittavan selvityksen yhteiskuntavelvoitteiden hoitamisesta ennen kuin sopimus suunnitteluvarauksesta allekirjoitetaan.

Suunnitteluvarauksesta tehtävään sopimuksen sisällytetään ainakin seuraavat varausehdot:

- 1) Suunnitteluvarauksen kohteena on tontti 5-147-2 ja osa yleisestä alueesta 5-9903-800.
- 2) Suunnitteluvaraus annetaan päiväkotihankkeen toteuttamisen edellyttämää poikkeamispäätöstä varten tarvittavien suunnitelmien laatimiseen.
- 3) Suunnitteluvarauksensaaja sitoutuu kustannuksellaan päivittämään tarjouksessaan esittämää tontinkäyttösuunnitelmaa yhteistyössä kaupungin kanssa poikkeamispäätöksen hakemista varten.
- 4) Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2018 saakka.
- 5) Suunnitteluvarauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä alueella hankkeen edellyttämää maaperä- ym. tutkimuksia.
- 6) Mikäli suunnitteluvaraus ei johda tontin vuokraukseen, kaupunki ei vastaa suunnitteluvarauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista mitään osin.
- 7) Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varaustilan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta, mikäli suunnitteluvarauksensaaja yksin tai yhdessä asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei suunnitteluvarauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan.
- 8) Suunnitteluvarauksen kohteena olevan alueen vuokraus valmistellaan erikseen. Kohdassa 2 mainitut suunnitelmat, tarjouspyynnössä mainitut vuokrausehdot sekä suunnitteluvarauksensaajan tarjouksessaan esittämät seikat soveltuvin osin tullaan liittämään osaksi vuokrasopimusta

Suunnitteluvarausvaiheessa kaupunki hakee päiväkotihankkeen toteuttamisen mahdollistamiseksi poikkeamista voimassa olevasta asemakaavasta suunnitteluvarauksensaajan tarkentuneiden suunnitelmien perusteella. Mikäli poikkeaminen myönnetään, kaupunki vuokraa alueen suunnitteluvarauksensaajalle. Vuokrausehdot tuodaan erikseen kaupunginhallituksen käsittelyyn.

Tämä asia on valmisteltu yhteistyössä yhdyskuntatoimen ja sivistystoimen kesken. Asia viedään käsittelyyn yhdyskuntavaliokunnan kokoukseen 13.3.2018, ruotsinkielisen opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunnan kokoukseen 15.3.2018 ja suomenkielisen opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunnan kokoukseen 20.3.2018 ja tämän jälkeen edelleen kaupunginhallituksen käsittelyyn.

YTJ:

---



---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 23

13.03.2018

---

Yhdyskuntavaliokunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus päättää

- hylätä Tarjous\_2:n
- antaa suunnitteluvarauksen Tarjous\_3:n tehneelle taholle ja
- oikeuttaa kaupunginjohtajan laatimaan ja allekirjoittamaan sopimuksen suunnitteluvarauksesta edellä esitetyt varausehdot huomioiden.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Oheismateriaali: Tarjouspyyntö (tontti 5-147-2, Urheilutie 17)

---

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 24

13.03.2018

---

Asuinrakennusten tonttien asettaminen myyntiin, tontti 3-372-5 (Kavallintie 16), tontti 3-372-7 (Klostretinkuja 3) ja tontti 3-372-8 (Klostretinkuja 5)

85/10.00.02/2018

YLKV 13.03.2018 § 24

Lisätiedot:

kiinteistöinsinööri Johanna Määttä, puh. 050 411 1821  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Vuoden 2018 talousarvioon sisältyy Gallträsk-järven eteläpuolella sijaitsevien tonttien 3-372-5 (Kavallintie 16), 3-372-7 (Klostretinkuja 3) ja 3-372-8 (Klostretinkuja 5) myynti.

Tontit sijaitsevat alueella, jolla on voimassa 15.12.2014 hyväksytty asemakaava Ak 205 "Gallträsk, etelä osa korttelia 43 sekä puisto- ja katualueet" (ote **ajantasakaavasta ja kantakartasta sekä kaavamääräyksistä oheismateriaalina**).

#### Tontti 235-3-372-5 (Kavallintie 16)

Tontin pinta-ala on 3831 m<sup>2</sup>. Tontti on asemakaavassa osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi, jolla rakennukset saavat olla enintään yksiasuntoisia (AO-1). Tontin rakennusoikeus on yhteensä 800 k-m<sup>2</sup> enintään kolmelle asunnolle. Asuinrakennusten tulee olla kaksikerroksisia ja niiden tulee olla puuverhottuja.

#### Tontti 235-3-372-7 (Klostretinkuja 3)

Tontin pinta-ala on 2180 m<sup>2</sup>. Tontti on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Tontin rakennusoikeus on yhteensä 240 k-m<sup>2</sup> enintään kahdelle asunnolle. Asuinrakennukset saavat olla enintään kaksikerroksisia ja niiden tulee olla puuverhottuja.

Tontilla sijaitsee rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan yhden asunnon rakennus, jonka kerrosala on 240 k-m<sup>2</sup> ja asunnon huoneistoala 33 m<sup>2</sup>. Asunto ei ole enää asuttu. Rakennus on viimeksi ollut partioliippukunnan käytössä, mutta jäänyt tyhjilleen partiolaisten muutettua toisiin tiloihin.

Asemakaava mahdollistaa rakennuksen säilyttämisen, mutta rakennuksen tekninen kunto on huono ja rakennuksen saattaminen nykyvaatimuksia vastaavaan asuinkäyttöön edellyttäisi rakennuksen kokonaisvaltaista saneerausta, jonka karkea kustannusarvio on 700.000 euroa rakennuttajapäällikön vuonna 2013 laatiman arvion perusteella. Rakennuksesta ei ole teetetty kuntoarviota. Tontin luovutuksessa rakennus esitetään luovutettavaksi purkukuntoisena ja arvottomana kauppahinnan perustuessa tällöin yksinomaan tontin rakennusoikeuden arvoon. Mikäli tontinsaaja purkaa rakennuksen, vastaa hän purkamisesta kustannuksineen.

#### Tontti 235-3-372-8 (Klostretinkuja 5)

Tontin pinta-ala on 4559 m<sup>2</sup>. Tontti on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Tontin rakennusoikeus on yhteensä 1000 k-m<sup>2</sup> enintään kahdeksalle asunnolle. Asuinrakennukset saavat olla enintään kaksikerroksisia ja niiden tulee olla puuverhottuja.

---

Kulkuyhteys tontille 3-372-5 on Kavallintieltä ja tonteille 3-372-7 ja 3-372-8 vielä rakentamatta olevalta Klostretinkujalta. Klostretinkujan rakentaminen ei kuulu Kuntatekniikan tulosalueen vuoden 2018 investointiohjelmaan. Katu tehdään ajokelpoiseksi myytävälle tonteille saakka tonttien luovutukseen mennessä varsinaisen kadun rakentamisen jäädessä myöhempään ajankohtaan.

Tontit esitetään myytäväksi avoimella tarjouskilpailulla **liitteenä olevan tarjouspyynnön** mukaisesti. Kirjallisen tarjouksen tulee sisältää sitovan kauppahinnan lisäksi suunnitelmat tontin rakentamiseksi. Suunnitelmilla pyritään varmistamaan rakentamisen sopeutuminen alueen kulttuuriympäristöön ja kaupunkikuvaan. Kauppakirjoissa tontinsaajat sitoutetaan rakentamaan tontit tarjouksessaan esittämien suunnitelmien mukaisesti.

Suunnitelmien tulee perustua voimassa olevan asemakaavan merkintöihin ja määräyksiin, minkä lisäksi tarjouspyynnössä esitetään seuraavia ehtoja tonttien suunnittelulle ja rakentamiselle:

- tonteille tulee suunnitella ja rakentaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön soveltuvia villa-tyyppisiä asuinrakennuksia, jotka ovat arkkitehtuuriltaan sekä sijoitukseltaan ja mitoitukseltaan alisteisia alueen keskeisimmälle kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle rakennukselle, Klostretille,
- tontin 235-3-372-5 asuinrakennusten tulee olla keskenään erilaisia,
- tontin 235-3-372-5 asuinrakennusten sijoittelussa tulee huomioida näkymät Kavallintieltä tontilla 235-3-372-6 sijaitsevaan asuinrakennukseen "Klostret",
- tontille 235-3-372-8 tulee sijoittaa kaksi erillistä asuinrakennusta, joissa kummassakin on neljä asuntoa. Asuinrakennusten tulee olla keskenään erilaisia. Asuinrakennuksiin tulee sijoittaa asuntoja päällekkäin ja
- tonteille rakennettavien rakennusten katemateriaalin tulee olla kone-saumattu peltikate.

Kauppahinnan osalta on tarjouspyynnössä esitetty tontikohtaisesti alin kauppahinta. Kaupungin tavoitteena on paitsi edellyttää tonteilla laadukasta ja ympäristöön sopivaa rakentamista myös saada tonteista tonttien sijainti huomioiden käypä hinta. Ilmoittamalla tonttikohtaisesti alin kauppahinta varmistetaan tämän tavoitteen toteutumisen ja mahdollistetaan tarjousten arvioinnissa painopisteen asettaminen suunnitelmien arvioimiseen. Ilmoitetut alimmat kauppahinnat perustuvat maankäyttöyksikön näkemykseen tonttien alimmista käyvistä hinnoista. Tarjoukset, joissa tarjottu kauppahinta jää alle ilmoitetun alimman hyväksyttävän kauppahinnan, voidaan hylätä.

Tarjousten tekemiselle varataan riittävä aika (vähintään kahdeksan viikkoa) huomioiden tarjoukselta edellytetty sisältö. Tarjouspyyntö julkaistaan kaupungin internet-sivuilla, minkä lisäksi tontteja markkinoidaan lehdissä (KaunisGrani, Helsingin Sanomat) ja Oikotie-internetportaalissa sekä sähköpostimarkkinoinnilla. Tarjouspyyntöä tullaan täydentämään muun muassa päivämäärien osalta ennen tarjouspyynnön julkaisemista.

Saadut tarjoukset tuodaan kaupunginhallituksen käsittelyyn tarjousten arvioimiseksi ja tontinsaajien valitsemiseksi. Tarjoukset arvioidaan kaupun-

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 24

13.03.2018

---

gin tonttien suunnittelulle ja rakentamiselle asettamien ehtojen perusteella ja tarjottu kauppahinta huomioiden siten, että kukin tontti luovutetaan kokonaisuutena parhaimmaksi arvioidun tarjouksen tekijälle. Lisäksi tarjousten käsittelyssä huomioidaan, että tarjouksessa esitetty suunnitelma on yleisesti toteutuskelpoinen ja että tontinsaajaksi esitettävä on hoitanut yhteiskuntavelvoitteensa ja että tontinsaajaksi esitettävällä voidaan arvioida olevan riittävä tekninen osaaminen sekä riittävät taloudelliset ja muut resurssit tontin rakentamiseksi. Kaupunki voi pyytää lisäselvitystä näiden seikkojen osalta. Kaupunki varaa oikeuden hylätä kaikki tarjoukset ja jättää tontin tai tontit luovuttamatta. Tarjousten käsittelyn yhteydessä kaupunginhallitus hyväksyy myös tonttien kauppakirjat.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus päättää

- luovuttaa kaupungin omistamat tontit 235-3-372-5 (Kavallintie 16), 235-3-372-7 (Klostretinkuja 3) ja 235-3-372-8 (Klostretinkuja 5) myymällä ne vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon ja
- asettaa tontit myyntiin liitteenä olevan tarjouspyynnön mukaisesti.

Lisäksi yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään täydennykset sekä mahdolliset tarpeelliset tarkennukset ja korjaukset tarjouspyyntöön.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin. Lisäksi valiokunta totesi, että tarjousten tekemiselle varattava riittävä aika tulee olla vähintään 12 viikkoa ja että tontteja markkinoidaan myös Hufvudstadsbladetin kautta.

Liitteet

LIITE: Tarjouspyyntö tontit 3-372-5 (Kavallintie 16), 3-372-7 (Klostretinkuja 3) ja 3-372-8 (Klostretinkuja 5)

Oheismateriaali

OHEISMATERIAALI: ote ajantasakaavasta ja kantakartasta sekä kaavamääräykset

---

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 25

13.03.2018

---

Asemakaavan muutos, 7. kaupunginosa, osa korttelia 92 sekä virkistys- ja katualueet (Pohjoinen Suotie 1–3, Pohjoinen Heikelintie 10–12)

154/10.02.03/2016

YLKV 13.03.2018 § 25

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Matti Salminen, puh. 050 411 1851  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

#### Vireilletulo ja tavoitteet sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Kaupungin hallitus on päättänyt 27.4.2016 § 79 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta.

Tavoitteena on saattaa asemakaava toteuttamiskelpoiseksi huomioimalla alueen kulttuurihistorialliset ja luontoarvot. Yleisten rakennusten kortteli-alue muutetaan asumiseen.

Hanketta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 7.6.2016. Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu 7.6.2016 kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla sekä Kaunis Grani -lehdessä. Naapurikiinteistöjen omistajille ja haltijoille on lähetetty kirjeet asemakaavan vireilletulosta.

#### Alueen nykytilanne

Suunnittelualue käsittää 7. kaupunginosan korttelin 92 mukaisen tontit 6 ja 7 sekä kiinteistöt 235-402-1-365, 235-402-1-472 (määräala 235-402-1-472-M10), 235-402-1-473, 235-402-1-474, 235-402-1-500 sekä osia 4. kaupunginosan ja 6. kaupunginosan katualueista ja 7. kaupunginosan puistoalueesta. Suunnittelualue sijaitsee osoitteissa Pohjoinen Suotie 1–3 ja Pohjoinen Heikelintie 10–12. Alueen pinta-ala on n. 2,1 ha. Kiinteistö 235-402-1-500 ja tontti 7 ovat yksityisessä omistuksessa, muut alueet ovat kaupungin omistuksessa.

Suunnittelualueen maasto on jyrkähköä rinnettä, joka nousee etelästä pohjoiseen. Alue sijoittuu Pohjoisen Suotien ja Pohjoisen Heikelintien rajaamalle alueelle. Alueen pohjoispuolelle on toteutunut rivitaloja ja itäpuolelle pientaloasutusta, eteläpuolella on Träskmossenin luonnonsuojelualue ja länsipuolella Kauniaisten kansalaisopisto sekä kerrostaloja. Kauniaisten liito-oravaselvityksen (2014) mukaan suunnittelualueen eteläosa Pohjoisen Suotien varrella on liito-oravien ydinaluetta. Suunnittelualueelta tehdyn luontoselvityksen (24.3.2017) mukaan alueen eteläosa on edelleen liito-oravien asuttama ja alueelta tehtiin jätöshavaintoja maastokatselmuksessa.

Kaupungin omistamalla tontilla 6 on 1910-luvulla rakennettu ja 1940-luvulla laajennettu Heikelintien päiväkotirakennus Villa Solhällä, jonka toiminta loppunut vuoden 2015 alussa. Päiväkotitontin vieressä sijaitsevalla yksityisen omistamalla korttelinosalla on vuonna 1910 valmistunut asuinrakennus Villa Reire. Molemmat rakennukset on huomioitu Kauniaisten raken-

---

nusinventoinnissa. Yksityisen omistamalla tontilla 7 on vuonna 2011 valmistunut asuinrakennus.

#### Kaavatilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, jolle on osoitettu viheryhteystarve.

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (Masu 2) alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) ja julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Alueelle on osoitettu arvokas rakennus (Villa Reire).

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 21.9.2015 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssä alue on osoitettu asemakaavan ajanmukaistamis- ja kiinteistön käyttötarkoituksen uudelleenarvioitavana kohteena. Alueella on luonto- ja kulttuurihistoriallisia arvoja. Kohde kuuluu kehityskuvan ohjeellisessa priorisoinnissa ensimmäiseen luokkaan; asemanseudun välittömässä läheisyydessä sijaitsevat kohteet sekä kaupungin palveluiden kannalta oleelliset tai kiireelliset hankkeet. Alue on esitetty pientaloasuinkohteena.

Suunnittelualueella ovat voimassa sisäasiainministeriön 28.9.1977 vahvistama asemakaava (Ak 76), ympäristöministeriön 9.10.1985 vahvistama asemakaava (Ak 91) ja Kauniaisten kaupunginhallituksen 16.11.1994 hyväksymä asemakaava (Ak 139). Tontti 6 on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), jolle on osoitettu rakennusoikeutta kolmeen kerrokseen tehokkuusluvulla  $e=0,4$  mikä vastaa 1635 k-m<sup>2</sup>. Tontti 7 on osoitettu omakotirakennusten korttelialueeksi (AO5), jolle on osoitettu 300 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta yhdelle kaksikerroksiselle (1 II 300) asunnolle. Tontin 7 länsipuolella sijaitseva Villa Reiren korttelinosa on myös osoitettu omakotirakennusten korttelialueeksi (AO5), jolle on osoitettu 600 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta kahdelle kaksikerroksiselle (2 II 600) asunnolle. Pohjoisen Suotien varrella olevien kiinteistöjen alue on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeksi (AR4), jolle on osoitettu rakennusoikeutta 1250 k-m<sup>2</sup> kahteen kerrokseen. Pohjoisella Heikelintiellä sijaitseva jyrkkä mäki osa on osoitettu yleiselle jalankululle varattuna katualueena.

Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta on **oheismateriaalina**.

#### Asemakaavan muutoksen yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksella muutetaan entinen päiväkodin tontti asuinkäyttöön ja osoitetaan alueelle kulttuuriympäristön arvot ja luontoarvot huomiioon ottavaa täydennysrakentamista. Suunnittelualueen eteläosa on liito-oravien ydinaluetta, minkä vuoksi alueella on säilytettävä puustoinen metsäalue. Lisäksi voimassa olevan asemakaavan edellyttämää tonttijaikoa ei ole mahdollista toteuttaa. Näin ollen rakennuspaikkojen ja rakennusoikeuden määrän uudelleenjärjestelyt alueella ovat välttämättömiä asemakaavan toteuttamiskelpoiseksi saattamiseksi.

Asemakaavan muutos perustuu Arkkitehtitoimisto Kristina Karlssonin laati-

maan viitesuunnitelmaan. Viitesuunnitelmassa on huomioitu alueen kulttuuriympäristön arvot ja luonnonarvot sekä rakennusten sopeutuminen ympäröivään arkkitehtuuriin ja suojeltaviin rakennuksiin. Täydennysrakentaminen on Kauniaisten huvilakaupunkimaista ympäristöä täydentävää ja arkkitehtonisesti korkeatasoista.

Alueella sijaitsevat kaksi kulttuurihistoriallisesti arvokasta huvilaa Villa Solhällä (Heikelintien entinen päiväkotit) ja Villa Reire esitetään suojeltaviksi. Villa Solhällan 1940-luvun laajennus esitetään purettavaksi.

Alueen eteläosaan esitetään kaksi uutta erillispientalojen rakennuspaikkaa. Nämä korvaavat aiempaan asemakaavaan merkityt rivitalot. Rakentamista rajoittaa tällä alueella liito-oravan elinalueena säilytettävä metsäalue. Alueelle sijoittuvat kaksikerroksiset rakennukset ovat yksiasuntoisia. Ajo-yhteys uusille rakennuspaikoille ja mäen päällä olevalle huvilalle on osoitettu Pohjoisen Suotien nykyisen liittymän kautta.

Kiinteistön 235-402-1-500 (Pohjoinen Suotie 1) kulttuurihistoriallisesti arvokas ja ilmeeltään lähes alkuperäisenä säilynyt huvila, Villa Reire, ja siihen liittyvät luonnonkivipengerrykset esitetään merkittäväksi suojelumerkinnällä (sr-1). Huvilan eteläpuolinen Paul Olssonin suunnitelmien mukaan toteutettu puutarha ja avokallioalueet säilytetään rakentamattomina. Huvilan pihapiiriin on osoitettu 1½-kerroksinen sivuasunto ja suurehko talousrakennus.

Pohjoinen Heikelintie 10 osoitteessa oleva rakennettu pientalotontti nro 7 esitetään voimassa olevan asemakaavan mukaisena.

Pohjoisen Heikelintien 12 tontille nro 6 esitetään kaksi uutta rakennuspaikkaa kaksikerroksisia ja enintään yksiasuntoisia asuinrakennuksia varten. Entisen päiväkodin, Villa Solhällan vanhempi osa esitetään asemakaavassa suojeltavaksi (sr-1) ja rakennuksen 1940-luvulla rakennettu ja myöhemmin ilmeeltään muuttunut laajennus esitetään purettavaksi. Purkamisen perusteena on, että laajennus on mittasuhteiltaan hallitseva ja ilmeeltään muuttunut. Tontin eteläosan rinne ja huvilan edusta esitetään säilytettäväksi rakentamattomana.

Asemakaavan valmistelun yhteydessä on Keski-Uudenmaan maakuntamuseon tutkija Maaret Louhelaisen kanssa käyty kohteessa ja keskusteltu suunnitelman ratkaisusta. Maakuntamuseo on laatinut 30.5.2017 päivätyn kannanoton, jossa se pitää hyvänä Villa Solhällan palauttamista alkupe- räisasuun. Mittasuhteiltaan hallitsevan laajennuksen purkaminen on siten mahdollista. Rakennuksesta tulee teettää suppea rakennushistoriallinen selvitys, josta ilmenee rakennuksen eri vaiheet. Kannanoton mukaan myös Villa Reire tulee merkitä suojeltavaksi.

Villa Solhällasta on laadittu rakennushistorian selvitys 2018 (Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson). Selvityksen mukaan rakennushistoriallisesta näkökulmasta ei laajennuksen purkamiselle nähdä olevan estettä. Tavanomaista pragmaattista aikakautensa rakentamista edustavalla massiivisella ja vanhan huvilan piirteitä rikkovalle laajennuksella ei itsessään ole rakennushistoriallista arvoa. Muutoksen seurauksena olisi samalla mahdollista palauttaa huvilan alkuperäisiä piirteitä. Suotavaa olisi lisäksi palauttaa

piha-alueelle Kauniaisten puutarhakaupungille tunnusomainen vehreys.

Täydennysrakentaminen tulee sovittaa ympäristöön sen kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta ja luontoarvot huomioon ottaen ja näiden mitataavaa noudattavina. Tavoitteena on, että suojeltavat vanhat huvilat säilyttävät hallitsevan asemansa maisemassa. Uudisrakennukset tuovat ympäristöön hallittua aikakauttaan kuvastavaa ja jugendarkkitehtuurin henkeä toistavaa kerroksellisuutta.

Rakennukset ja pihat tulee sovittaa rinnemaastoon ilman maaston muotoa muokkaavia laajoja täyttöjä. Puutarhamainen runsas istutus luo yhtenäisyyttä ympäristöön.

Alueelta on laadittu liikenteellinen selvitys, jossa on tutkittu Pohjoisen Heikelintien ja Rikhardinkujan liikenne- ja katuteknisiä järjestelyjä (Ramboll Oy, 2017). Liikenneselvityksen mukaan Pohjoisen Heikelintien asemakaavan mukainen katulinjaus ja katutila välillä Pohjoinen Suotie–Rantamajantie eivät mahdollista kadun vaaka- ja pystygeometrian oleellista parantamista. Tästä johtuen asemakaavan muutoksessa ei ole mahdollista muuttaa Pohjoisen Heikelintien eteläpäättä ajoneuvoliikenteen mahdollistavaksi kaduksi, vaan se tulee säilyttää asemakaavassa jalankululle ja pyöräilylle tarkoitettuna katuna.

Em. selvityksen mukaan merkittävä parannus nykytilanteeseen saavutettaisiin toteuttamalla voimassa olevan asemakaavan mahdollistamat Pohjoisen Heikelintien ja Rikhardinkujan liikenne- ja katujärjestelyt. Tällöin Rikhardinkuja muutettaisiin liikenteen pääsuunnaksi ja moottoriajoneuvoliikenteen läpiajo katkaistaisiin Pohjoiselta Heikelintieltä muuttamalla katujakson eteläpää kaavan mukaisesti kevyen liikenteen väyläksi. Em. katujärjestelyjen toteuttamisesta ei kuitenkaan päätetä nyt kyseessä olevalla asemakaavan muutoksella.

#### Asemakaavan muutosluonnos

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

**Erillispientalojen korttelialue (AO), jolla ympäristö säilytetään (/s-1)**  
Asemakaavan muutoksella osa omakotirakennusten korttelialueesta (AO5) ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueesta (AR4) muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO), jolla ympäristö säilytetään (/s-1). Pihapiirille ja puutarhalle ominainen lajisto ja näkemäakseli suojellusta rakennuksesta etelään tulee säilyttää. Asuntopihojen toteutus, päällystemateriaalit ja uusi kasvillisuus tulee sopeuttaa säilytettäviin ominaispiirteisiin siten, että korttelinosasta muodostuu yhtenäinen kokonaisuus. Korttelialueen rakennusoikeutta lasketaan 420 k-m<sup>2</sup>:ä nykyisestä 1250 k-m<sup>2</sup>:stä 830 k-m<sup>2</sup>:iin.

Korttelialueella sijaitseva vanha huvilarakennus (Villa Reire) osoitetaan suojelumerkinnällä (sr-1): Kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia arvoja. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellai-



Yhdyskuntavaliokunta

§ 25

13.03.2018

sia, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät. Rakennukseen kohdistuvista korjaus- ja muutostöistä on pyydetty Keski-Uudenmaan maakuntamuseon lausunto. Suojeltavalle rakennukselle osoitetaan rakennusala ja nykyisen tilanteen toteavat merkinnät (2 II 400). Suojeltavan rakennuksen pohjoispuolelle osoitetaan rakennusala yksikerroksiselle enintään 70 k-m<sup>2</sup>:n talousrakennukselle (t I 70). Suojeltavan rakennuksen länsipuolelle osoitetaan rakennusala yksiasuntoiselle, kaksikerroksiselle enintään 90 k-m<sup>2</sup> asuinrakennukselle (1 II (½) 90). Rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa käyttää puolet ylimmässä kerroksessa kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Korttelialueen eteläosaan osoitetaan rakennusala yksiasuntoiselle, kaksikerroksiselle enintään 250 k-m<sup>2</sup>:n asuinrakennukselle (1 II 250), rakennusala enintään 20 k-m<sup>2</sup>:n talousrakennukselle (t 20) ja auton säilytyspaikan rakennusala (a).

Korttelialueen länsi- ja eteläreunaan osoitetaan alueen osa (s-1), jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja tai tärkeitä kulkuyhteyksiä ja jolla ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että liito-oravan elinympäristö heikentyy tai häviää. Alueelta tulee olla latvusyhteys ja/tai metsäkäytävä laajempiin viheralueisiin. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaato tai muu näihin verrattava toimenpide on luvanvaraista siten kuin MRL 128 §:ssä säädetään.

Pohjoiselle Suotielle osoitetaan ajoneuvoliittymäkielto nykyistä tonttiliittymään lukuun ottamatta. Korttelialueelle osoitetaan ajoyhteys (ajo) viereiselle korttelialueelle (AO-5) ja maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

#### **Erillispientalojen korttelialue (AO)**

Osa yleisten rakennusten korttelialueesta (Y) muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Korttelialueen rakennusoikeutta lasketaan 805 k-m<sup>2</sup>:ä nykyisestä 1635 k-m<sup>2</sup>:stä 830 k-m<sup>2</sup>:iin. Alkuperäinen osa korttelialueella sijaitsevasta vanhasta huvilarakennuksesta (Villa Solhällä) osoitetaan suojeltavaksi (sr-1) yhdenmukaisesti aiemmin kirjoitetun määräyksen kanssa. Suojeltavalle rakennukselle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta 270 k-m<sup>2</sup> yhdelle asunnolle kahteen kerrokseen (1 II 270). Suojeltavan rakennuksen länsipuolelle osoitetaan ohjeellinen rakennusala enintään 20 k-m<sup>2</sup>:n talousrakennukselle.

Korttelialueen länsi- ja itäosiin osoitetaan rakennusalat kahdelle yksiasuntoiselle, kaksikerroksiselle enintään 250 k-m<sup>2</sup>:n asuinrakennuksille. Rakennuksen yhteyteen osoitetaan ohjeelliset rakennusalat enintään 20 k-m<sup>2</sup>:n talousrakennuksille (t 20). Korttelialueen pohjoisosaan osoitetaan ohjeellinen rakennusala auton säilytyspaikalle (a). Pohjoiselle Heikelintielle osoitetaan ajoneuvoliittymäkielto, jolloin liittymä rakennuspaikoille sijaitsee nykyisellä paikallaan korttelialueen pohjoisosassa Heikelinkujalla.

Korttelialueesta muodostuu uusi kortteli nro 93.

*AO-korttelialueita koskevat yleiset määräykset*

Yhdyskuntavaliokunta

§ 25

13.03.2018

Autopaikkoja on rakennettava kaksi kutakin asuntoa kohti.

Uudisrakennusten tulee arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja väriytykseltään sopeutua pihapiiriin suojeltuun rakennukseen ja ympäristöön.

Rakennusten tulee olla harjakattoisia ja julkisivujen pääasiallinen materiaali tulee olla puuta.

#### **Erillispientalojen korttelialue (AO-5)**

Osa omakotirakennusten korttelialueesta (AO5) ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueesta (AR4) muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO-5). Autopaikkoja on varattava vähintään kaksi kutakin asuntoa kohti.

Korttelialueen pohjoisosaan tontille 7 osoitetaan rakennusala yksiasuntoiselle, kaksikerroksiselle enintään 300 k-m<sup>2</sup>:n asuinrakennukselle (1 II 300). Tontin rakennusoikeus säilyy ennallaan. Korttelialueen keskiosaan osoitetaan rakennusala yksiasuntoiselle, kaksikerroksiselle enintään 250 k-m<sup>2</sup>:n asuinrakennukselle (1 II 250) ja rakennusala enintään 20 k-m<sup>2</sup>:n talousrakennukselle (t 20). Korttelialueen rakennusoikeutta lasketaan 330 k-m<sup>2</sup>:ä nykyisestä 900 k-m<sup>2</sup>:stä 570 k-m<sup>2</sup>:iin.

Korttelialueen eteläosaan osoitetaan edellä mainittu yhdenmukainen suojeltava alueen osa (s-1).

Ajoyhteys korttelialueen eteläiselle rakennuspaikalle osoitetaan viereisen korttelialueen (AO/s-1) kautta. Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa osoitetaan korttelialueen länsireunaan.

#### **Lähivirkistysalue (VL)**

Osa yleisten rakennusten korttelialueesta (Y) ja osa omakotirakennusten korttelialueesta (AO5) muutetaan lähivirkistysalueeksi (VL). Uusi lähivirkistysyhteys parantaa kulkuyhteyksiä alueen pohjoispuolisen kallioalueen ja Gallträskin järven virkistysalueiden välillä.

#### **Katualueet**

Kaava-alueen katualuevaraukset säilyvät ennallaan. Osa Pohjoisen Heikelintien katualueesta osoitetaan jalankululle ja pyöräilylle varatuksi kaduksi (pp) sekä jalankululle ja pyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla tontille ajo sallittu (pp/t).

Kaavamerkintöjä ja -määräyksiä tarkennetaan ja täydennetään kaavan ehdotusvaiheessa tarvittavilta osin.

YTJ:

Valiokunta päättää asettaa liitteen mukaisen 7. kaupunginosan, osaa korttelia 92 sekä virkistys- ja katualueita (Pohjoinen Suotie 1–3, Pohjoinen Heikelintie 10–12) koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustalulle ja kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 25

13.03.2018

---

Liitteet

LIITE 1: Kaavakartta määräyksineen (Ak 218, Osa korttelia 92 sekä virkistys- ja katualueet (Pohjoinen Suotie 1–3, Pohjoinen Heikelintie 10–12, luonnos))

LIITE 2: Selostus liitteineen (Ak 218, Osa korttelia 92 sekä virkistys- ja katualueet (Pohjoinen Suotie 1–3, Pohjoinen Heikelintie 10–12, luonnos))

Oheismateriaali

OHEISMATERIAALI: Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen (Ak 218, Osa korttelia 92 sekä virkistys- ja katualueet (Pohjoinen Suotie 1–3, Pohjoinen Heikelintie 10–12))

---

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 26

13.03.2018

---

Kadunnimen muutos, 3. kaupunginosa, Vilhontie/Vilhelmsvägen

6/10.02.06/2018

YLKV 13.03.2018 § 26

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Matti Salminen, puh. 050 411 1851  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Maankäyttöyksikkö on tutkinut asemakaavojen nimistöä ja esittää seuraavan ruotsinkielisen kadunnimen korjaamista.

Nykyinen nimi:

Vilhontie – Vilhelmsvägen

Uusi nimi:

Vilhontie – **Vilhovägen**

Kadunnimellä on tarkoitettu muistettavan Vilho Heinosta, joka rakennutti Villa Rauhalan ja oli pitkään jäsenenä monissa lautakunnissa. Muistonimiä ei ole tarkoitettu käännettäviksi, joten on perusteltua korjata kadunnimen alku- eli määriteosa oikeaksi.

Kaupunki on kuullut asianosaisia, jolloin muutosesityksestä on jätetty kaksi kirjallista mielipidettä. Toisessa mielipiteessä toivotaan katuopasteita, joissa nimi näkyy selvästi. Toisessa mielipiteessä todetaan, että muutos on yksi arvostettava osoitus siitä, että kaupunki ja sen päättävät elimet/henkilöt pyrkivät pitämään kaupungin historiaa ja sen vaiheita elävänä ja siirtämään historian tuntemusta sukupolvelta toiselle. Lisäksi puhelinkeskustelussa asianosainen on esittänyt, että parempi kirjoitusasu ruotsinkieliselle katunimelle olisi Vilhos väg. Perusteena on esitetty, että em. kirjoitusasu kertoisi selkeämmin, että kyseessä on Vilho –nimisen henkilön mukaan nimetty katu kuin ehdotettu muoto Vilhovägen. Liitekartta kadunnimen muutoksesta on **liitteenä 1**.

Ruotsinkielisen kadunnimen kirjoitusasusta on kysytty Kotimaisten kielten keskuksen ruotsin kielen erityisasiantuntijan mielipidettä ja asiasta on keskusteltu myös kaupungin kääntäjien kanssa. Lisäksi asian valmistelussa on tutustuttu Ruotsin maanmittauslaitoksen (Lantmäteriet) raporttiin "Praktiska skrivråd", missä ohjeistetaan mm. muistonimien kirjoitusasusta. Asiantuntijoiden mukaan kieliopillisesti molemmat kirjoitusasut Vilhovägen ja Vilhos väg ovat oikein eikä kirjoitusasusta ole täsmällistä sääntöä, mutta osoitekäytössä yhteen kirjoitettu Vilhovägen on selkeämpi. Aiemmin muistonimiä pyrittiin pitämään erillään kadunnimistä (tässä tapauksessa muoto Vilhon tie/Vilhos väg), mutta se ei välttämättä aina toiminut hyvin, jonka vuoksi tästä näkökannasta on luovuttu. Kauniaisissa on käytössä 15 kpl katunimiä, joissa määriteosana on henkilön etunimi. Näissä kaikissa 15 tapauksessa määriteosa ja perusosa (esim. katu, tie, kuja, polku) on kirjoitettu yhteen. Samalla alueella olisi hyvä noudattaa samaa kirjoitusasua. Todettakoon lisäksi, että voimassa olevassa asemakaavassa kadun ruotsinkielinen kirjoitusasu on Vilhelmsväg, mutta käytössä olevana osoite- ja katunimenä on muoto Vilhelmsvägen.

Paikannimillä on tärkeä osuus viranomaisviestinnän onnistumisessa. Ka-

---

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 26

13.03.2018

---

dunnimeä käytetään osoitteena, jolloin sen tulee olla selkeä ja yksiselitteinen mm. pelastustoimen tehokkaan toiminnan vuoksi. Kaupungin katunimien kirjoitusasun yhtenäisyyden vuoksi on perusteltua muuttaa Vilhontien ruotsinkielinen katunimi esitettyyn muotoon Vilhovägen.

Katunimen kyltitykset korjataan oikeaan kirjoitusmuotoon päätöksen astuessa voimaan.

MRL 55 § 4 momentin mukaan kadun ja muun yleisen alueen nimi ja edellä mainitut numerotiedot voidaan muuttaa myös kunnan erillisellä päätöksellä siten kuin kuntalaissa säädetään kunnan päätöksenteosta.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta päättää MRL 55 § 4 momentin mukaan muuttaa ruotsinkielisen kadunnimen Vilhelmsvägen muotoon Vilhovägen siten, että päätös astuu voimaan 2.5.2018.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

LIITE 1: Liitekartta, kadunnimen muutos, 3. kaupunginosa, Vilhontie/Vilhelmsvägen

---

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 27

13.03.2018

---

Vesihaitan poistaminen osoitteessa Venevalkamantie 3

282/11.01.05/2017

YLKV 13.03.2018 § 27

Lisätiedot:

ympäristöpäällikkö Anna-Lena Granlund-Blomfelt, puh. 09-5056 269  
kaupunginlakimies Lena Filipsson-Korento, puh. 050-354 0121  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

### Hakemus

As Oy Kauniaisten Venevalkamantie 3 (235-7-1052-30, jäljempänä Venevalkamantie 3) on tehnyt anomuksen Kauniaisten kaupungin yhdyskuntavaliokunnalle liittyen vesihaitan poistamiseen osoitteessa Venevalkamantie 3. Yhtiö pyytää valiokuntaa antamaan naapuritaloyhtiölle As Oy Kauniaisten Linda (235-7-1052-15, jäljempänä Linda) määräyksen vesihaitan poistamiseksi.

Venevalkamantie 3:n mukaan valiokunnan tulee määrätä Linda

- a) lopettamaan kaivovesien ja hulevesien johdattamisen tontille 30,
- b) rakentamaan oman järjestelmän, joka kerää sen tontin hule- sekä kaivovedet tontin pohjoispäädystä koko rajan pituudelta ja johdattamaan kerätyt vedet HSY:n sadevesiviemäriin Venevalkamankujalle,
- c) varmistamaan em. järjestelmän toimivuuden ja tehokkuuden sekä huolehtimaan järjestelmän kunnossapidosta ja toimintakunnosta.

Lisäksi valiokunnan tulisi asettaa määräaika toimenpiteiden kuntoon saattamiseksi ja asettaa päätöksessä uhkasakko ja teettämisuhka.

Venevalkamantie 3:n hakemus liitteineen on **oheismateriaalina** luottamushenkilöiden ekstranetissä.

### Lindan selitys Venevalkamantie 3 hakemukseen

Linda on katsonut, että asiassa on lähes kokonaan kyse lähdevesien käsittelystä (joiden valuma-alue on yli 20 hehtaaria) ja on katsonut selityksessään, että kaupungin tulisi ennen päätöksentekoa kokonaisvaltaisesti selvittää vesien esiintyminen ja kulkureitit alueella.

Linda on vaatinut, että alueella suoritetaan katselmus ennen päätöksentekoa.

Lindan selitys liitteineen on **oheismateriaalina** luottamushenkilöiden ekstranetissä.

### Venevalkamantie 3:n vastaus Lindan selitykseen

Venevalkamantie 3 on katsonut, että Lindalla ei ole vesilain 5 luvun 9 §:n mukaista oikeutta johtaa vettä Venevalkamantie 3:n putkiojaan, koska Lindan vesien johtaminen on mahdollista ilman kohtuuttomia kustannuksia järjestää omalle alueelle sijoitettavin putkin ja ojin HSY:n sadevesiviemä-

---

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 27

13.03.2018

---

riin. Mikäli yhdyskuntavaliokunta vastoin Venevalkamantie 3:n näkemystä myöntää Lindalle oikeuden johtaa vesiä Venevalkamantie 3:n putkien kautta, on Venevalkamantie 3:lle tästä aiheutuvat edunmenetykset määrättävä korvattavaksi. Venevalkamantie 3 on liittänyt selvityksen aiheutuneista kustannuksista vastauksensa liitteeksi.

Venevalkamantie 3:n vastaus liitteineen on **oheismateriaalina** luottamus- henkilöiden ekstranetissä.

*Yhteenveto hakemuksesta, vastapuolen selityksestä ja hakijan vastauksesta selitykseen löytyy tämän asian liitteenä.*

### **Toimivallasta**

Yhdyskuntavaliokunta toimii Kauniaisissa MRL 103 §:n määrittämänä monijäsenenä toimielimenä, joka voi antaa kiinteistön omistajalle tai haltijalle määräyksen hulevesistä aiheutuvan haitan poistamiseksi. Koska asiassa on kysymys myös lähde- ja pohjavesistä, asia tulee käsitellä myös vesilain mukaisena ojitusasiana. Kunnan ympäristönsuojeluviranomainen, tässä tapauksessa yhdyskuntavaliokunta, voi vesilain (587/2011) 5 luvun 5 §:n perusteella ratkaista ojitusta koskevan erimielisyyden.

### **Katselmuksen pitäminen ennen asian ratkaisemista**

Linda on pyytänyt, että asiassa suoritetaan katselmus.

Vesilaissa ei erikseen säädetä katselmuksesta, mutta sen suorittaminen on mahdollista hallintolain 38 §:n nojalla.

Hallintolain 38 §:ssä on säädetty katselmuksesta. Viranomainen voi toimittaa katselmuksen, jos se on tarpeen asian selvittämiseksi. Asianosaiselle on varattava tilaisuus olla läsnä katselmuksessa ja esittää mielipiteensä esille tulevista seikoista. Asian laadun niin vaatiessa, katselmukseen on kutsuttava myös viranomainen, jonka tehtäviin asianomaisen toiminnan valvonta lain mukaan kuuluu tai jonka asiantuntemusta tarvitaan asian ratkaisemiseksi. Katselmus on toimitettava aiheuttamatta kohtuutonta haittaa katselmuksen kohteelle tai sen haltijalle. Katselmuksessa on pidettävä pöytäkirjaa, josta tulee käydä ilmi viranomaisen tekemät keskeiset havainnot ja asianosaisen esittämät huomautukset. Pöytäkirja on viipymättä annettava tiedoksi asianosaiselle ja muille toimitukseen kutsutuille. Katselmus on julkinen, mutta viranomainen voi rajoittaa yleisön pääsyä katselmukseen.

Katselmuksen toimittaa asian ratkaiseva viranomainen, joko täydessä kokoonpanossa, tai nimeämällä jäsenistään katselmusryhmän.

Vesilain 11 luvun 14 §:ssä on säädetty katselmusta kevyemmästä menettelystä, tarkastuksesta. Lupaviranomainen tai sen palveluksessa oleva virkamies voi suorittaa asiassa hallintolain 39 §:ssä tarkoitetun tarkastuksen. Tarkastuskertomus on liitettävä asiakirjoihin. Hallintolain 39 §:n mukaan viranomaisen on ilmoitettava tarkastuksen aloittamisajankohdasta asianosaiselle, jota asia välittömästi koskee, jollei ilmoittaminen vaaranna tarkastuksen tarkoituksen toteutumista. Edellä tarkoitetulla asianosaisella on oikeus olla läsnä tarkastuksessa sekä esittää mielipiteensä ja kysymyksiä tarkastukseen liittyvistä seikoista. Tarkastuksen kuluessa asianosaiselle

---

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 27

13.03.2018

---

on, mikäli mahdollista, kerrottava tarkastuksen tavoitteista, sen suorittamisesta ja jatkotoimenpiteistä. Tarkastajan on viipymättä laadittava tarkastuksesta kirjallinen tarkastuskertomus, josta tulee käydä ilmi tarkastuksen kulku ja tarkastajan tekemät keskeiset havainnot. Tarkastuskertomus on annettava tiedoksi tarkastuksessa läsnäoloon oikeutetulle asianosaiselle.

Käytännössä suurin ero katselmuksen ja tarkastuksen välillä on kokoonpanossa, mahdollisuudessa toimittaa tarkastus ilman ilmoitusta asianosaiselle ja ilman muita viranomaisia sekä tarkastuspöytäkirjan sisällössä.

Tässä asiassa esitetään, että yhdyskuntavaliokunnan asettama katselmusryhmä suorittaa alueella katselmuksen ennen asian päätöksentekoa. Katselmukseen osallistuvat myös asiaa valmistelevat viranhaltijat. Jotta alueen todellisista vesiolosuhteista saataisiin parempi yleiskuva, pidetään katselmus myöhemmin keväällä valmistelijatahon ilmoittamana ajankohtana. Viranhaltijat vastaavat katselmukseen liittyvistä käytännön asioista.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta päättää, että asiassa suoritetaan katselmus ennen päätöksentekoa ja päättää katselmukseen osallistuvat jäsenet sekä katselmukseen mahdollisesti kutsuttavat viranomaiset.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Katselmukseen osallistuvat jäsenet: Finn Berg, Virva Wahlstedt, Kristian von Essen ja Elina Eväsoja. Viranhaltijoiden edustajiksi valittiin yhdyskuntatoimen johtaja, ympäristöpäällikkö, maankäyttöpäällikkö, kuntatekniikkapäällikkö ja kaupunginlakimies.

Liitteet

Yhteenveto Asunto Oy Kauniaisten Venevalkamantie 3 hakemuksesta koskien vesihaitan poistamista, Asunto Oy Kauniaisten Lindan selitys asiassa sekä Asunto Oy Kauniaisten Venevalkamantie 3 vastaus Lindan selvitykseen



---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 28

13.03.2018

---

Nuorisotalon peruskorjausvaihtoehdot, tarveselvitys

90/10.03.02/2018

YLVK 13.03.2018 § 28

Lisätiedot:

rakennuttajapäällikkö Tomi Salminen, puh. 050 411 5905

rakennuttajainsinööri Ilona Lehto

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kauniaisten nuorisotalo on valmistunut vuonna 1909 Kauniaisten ensimmäiseksi koulurakennukseksi. Rakennuksen rakennutti vuonna 1907 perustettu yksityinen Grankulla samskola, joka oli rakennuksen ensimmäinen ja pitkäaikaisin käyttäjä. Rakennuksen suunnitteli arkkitehti Waldemar Aspelin. Vuonna 1912 rakennusta laajennettiin arkkitehti Alarik Tawaststjernan laatimien suunnitelmien mukaisesti. Pienempiä laajennuksia tehtiin myös vuosina 1949 (H.A. Ekholm) ja 1954 (P.G. Gylden). Rakennus peruskorjattiin vuosina 1977-80, jolloin se muutettiin nuorisotaloksi. Vuonna 2001 korjattiin julkisivulaudoitus sekä vaihdettiin lahonneita hirssiä. Rakennusvaiheet on esitetty **oheismateriaalissa** (Rakennusvaihekaavio, Rakennushistoriallinen selvitys).

Nuorisotalon talotekniikan korjausvaihtoehtoja on tutkittu 2000-luvulla jo aiemmin. Laajemmasta talotekniikkasaneerauksesta luovuttiin sen kustannustason osoittauduttua huomattavan korkeaksi sekä ratkaisun osoittauduttua vaikeasti sovitettavaksi kulttuurihistoriallisesti merkittävään kohteeseen. Rakennusta ja sen talotekniikkaa on sen sijaan korjattu ja ylläpidetty pienemmillä korjaustoimenpiteillä. Myös tilojen käyttöä on sovellettu rakennuksen asettamien ehtojen mukaisesti.

Nuorisotalon talotekniikkasaneerauksen hankesuunnittelulle on kaupungin investointiohjelmassa määrärahaa 117.400 €. Vuoden 2017 aikana on toteutettu saneerauksen valmistelun taustaselvityksiä. Ennen hankesuunnitteluvaihetta on kuitenkin tarkasteltava saneerauksen vaihtoehtoja sekä teknisistä että toiminnallisista näkökulmista hankkeen tarkoituksenmukaisen laajuuden määrittämiseksi ja jatkosuunnittelun ohjaamiseksi, jotta suunnitteluresurssit tulevat käytetyksi tarkoituksenmukaisesti.

Kauniaisten nuorisotalon kerrosala on n. 1138m<sup>2</sup>. Rakennuksen kantava runko on hirsirakenne. Vesikatto on peltikate. Rakennus on suojeltu sr-merkinnällä ja rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka turmelevat julkisivujen ja vesikattojen rakennustaiteellisia ja historiallisia arvoja.

Käyttö

Rakennuksessa on viime vuosina toiminut kulttuuri- ja vapaa-aikatoimen hallinto, nuorisopalvelut, kulttuuripalvelut sekä liikuntapalveluiden hallinto. Tiloissa on toiminut myös useita paikallisia vapaa-ajankentän toimijoita sekä yhteistyökumppaneita. Nuorisovaltiokunta on laatinut nuorisotalon (vapaa-ajan talon) talotekniikkasaneerauksesta tarveselvityksen (NUORK 27.08.2015 §22), jossa esitetään, että tilat muutettaisiin kaupunkilaisten

---

kohtaamispaikaksi. Hyvin alustavaa pohdintaa on käyty myös rakennuksen saneeraamisesta ruotsinkielisen koulukeskuksen tarpeisiin.

Keväällä 2017 todettiin nuorisotalon kuntotutkimuksessa kosteusvaurioista johtuvia sisäilmahaittoja. Osa toimistohuoneista poistettiin käytöstä keväällä 2017. Nuorisotoimen toiminta siirrettiin pois rakennuksesta koulujen loppua toukokuussa 2017. Kaikki toiminta tiloissa siirtyi väistötiloihin syysyllä 2017. Tällä hetkellä tiloissa ei ole toimintaa.

#### Kunto

Tilakeskus teetti rakenneteknisen tutkimuksen rakennuksessa ilmenneiden sisäilmaongelmien selvittämiseksi. Tutkimustulosten perusteella todettiin, että rakennus vaatii mittavia korjaustoimenpiteitä. Korjausvaihtoehtojen selvityksen tueksi teetettiin rakennushistoriallinen selvitys sekä hirsirungon kuntotutkimus, jotka valmistuivat keväällä 2018. Tehtyjen tutkimusten ja selvitysten perusteella tilakeskus on laatinut nuorisotalon peruskorjaustoimenpiteistä neljä alustavaa vaihtoehtoa jatkosuunnittelun ohjaamiseksi. Vaihtoehdot ovat tässä vaiheessa erittäin karkeita ja suuntaa-antavia. Korjaustoimenpiteet ja niiden laajuudet tarkentuvat valitun vaihtoehdon mukaisessa jatkosuunnittelussa.

Hirsirungon kuntoarviossa arvioitiin rungon olevan pääosin kunnossa. Lahovaurioita todettiin kosteusrasitukselle alttiissa kohdissa. Rakennus sijaitsee kallioisessa rinteessä siten, että ylempi taso viettää pintavedet rakennuksen alle. Hirsirungon kunto arvioitiin pistokokein. Rungon todellisen kunnan selvitys vaatisi mittavia pintojen sekä ala- ja yläpohjan rakenneavauksia.

Rakenneteknisessä kuntotutkimuksessa havaittiin rakenneavausten ja materiaalinäytteiden perusteella mikrobikasvustoa sekä kosteus- ja lahovaurioita. Huoneilmassa havaittiin myös merkittävästi teollisia mineraalikuituja. Kosteus- ja lahovaurioiden aiheuttajat ovat monimuotoisen vesikatkon jiirikohtien vuodot, rakenteiden epätiivisyys sekä sadevesien kulkeutuminen rakenteisiin. Merkittävimpänä sisäilmaongelmien aiheuttajana voidaan pitää sisäpuolista lisälämmöneristystä, joka on tehty 1970-luvun peruskorjauksen yhteydessä. Lisälämmöneristys on muuttanut rakenteiden kosteusteknistä toimivuutta aiheuttaen rakenteissa mittavia kosteus- ja lahovaurioita. Sisäilmasta mitatut teolliset mineraalikuidut ovat myös peräisin 1970-luvun peruskorjauksen sisäpuolisesta lämmöneristeestä (vuorivilla). Rakennuksen sisäilma on laadultaan huono ja erityisen heikko 2. kerroksen tiloissa sekä kellarikerroksessa.

Rakennuksen lämmitysmuoto on kaukolämpö ja vesikiertoiset patterit. Koneellinen ilmanvaihto on asennettu 1970-luvun peruskorjauksen yhteydessä, kuten pääosin myös muu rakennuksen talotekniikka. Pieniä lisäyksiä ja ylläpitokorjauksia on tehty vuosien varrella. Rakennuksen talotekniikka on elinkaarensa päässä.

#### Korjaustarve

Tehtyjen alustavien tutkimuksen ja selvitysten perusteella todetaan, että rakennus vaatii mittavan sekä rakenteiden että talotekniikan peruskorjauk-

sen. Molempien tekninen kunto on vuosien mittaan heikentynyt merkittävästi. Aiheuttajina ovat iän, normaalin kulumisen ja teknisen vanhentuneisuuden lisäksi mm. rakennusvirheet ja väärin toteutetut lisäeristykset. Hirsirungon ja alapohjan korjaustarpeen tarkempi määrittäminen vaatii lisätutkimuksia. Mikrobi- ja lahovaurioituneet rakenteet sekä pinnat tulee purkaa ja rakentaa uudelleen. Rakennuksen tuleva käyttötarkoitus määrittelee rakenteiden ja talotekniikan korjaustavan ja kustannukset.

#### Vaihtoehto 1

Rakennus peruskorjataan opetus-, toimisto- ja nuorisotiloiksi käyttäjien tarpeiden mukaisesti ja osaksi ruotsinkielisen koulukeskuksen toimintoja. Korjaustoimenpiteet sisältävät vaadittavat tilamuutokset, rakenteiden ja talotekniikan korjaukset sekä ympäristön muokkauksen. Rakennuksen energiatalous otetaan suunnittelussa ja käyttöä ajatellen huomioon. Tavoite korjata rakennus uudisrakentamiseen verrattavaan tasoon tähän käyttötarkoitukseen huomioiden rakennuksen suojelumerkintä saattaa olla vaikeaa järkevän ja käyttökelpoisen kokonaisuuden aikaansaamiseksi ainakaan kohtuullisin kustannuksin.

Rakennuksen tekninen kunto tulee selvittää lisätutkimuksin suunniteltua käyttöä ja suoritettavia muutoksia ajatellen. Tämän lisäksi arvioidaan tilojen käyttöä ja mahdollisia ulkoisia muutostarpeita liittyen rakennuksen suojelumerkintään.

Korjauksen kustannustaso on kokoluokkaa 7000 - 8000 euroa/m<sup>2</sup>. Kustannustason varaus ilman tarkempia tutkimuksia ja suunnitelmia on + - 25 - 30 %.

Kustannustason kokoluokka perustuu maakuntamuseon kokemuspohjaiseen arvioon vastaavien kohteiden korjaustöistä. Laajuuden mukaan sovellettu hinta-arvio kyseisestä vaihtoehdosta on 8-9 M€.

#### Vaihtoehto 2

Rakennus peruskorjataan ja ennallistetaan. Korjaustoimenpiteet sisältävät rakenteiden korjaukset sekä ympäristön muokkauksen. Rakennukseen palautetaan painovoimainen ilmanvaihto ja/tai selvitetään sen hybridivaihtoehtoja. Tilojen käyttöä sovelletaan rakennuksen asettamien reunaehtojen mukaisesti. Painovoimainen ilmanvaihto rajoittaa tilojen käyttöä henkilömäärän ja oleskeluajan puitteissa. Tilat eivät tässä vaihtoehdossa sovellu opetus- tai työskentelytiloiksi, mutta mahdollistavat lyhytaikaisen kokoontumisen ja esim. palauttamisen nuorisotaloksi.

Rakennuksen tekninen kunto tulisi selvittää lisätutkimuksin suunniteltua käyttöä ja suoritettavia muutoksia ajatellen.

Korjauksen kustannustaso on kokoluokkaa 5000 - 7000 euroa/m<sup>2</sup>. Kustannustason varaus ilman tarkempia tutkimuksia ja suunnitelmia on + - 25 - 30 %.

Kustannustason kokoluokka on johdettu vaihtoehto 1:ssä sovelletusta maakuntamuseon kokemuspohjaisesta arviosta huomioiden pois jäävä

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 28

13.03.2018

---

raskaan talotekniikan osuus. Laajuuden mukaan sovellettu hinta-arvio kyseisestä vaihtoehdosta on 6-8 M€.

#### Vaihtoehto 3

Rakennus peruskorjataan ja ennallistetaan siinä laajuudessa kuin katsotaan toiminnan kannalta tarpeelliseksi. Varaudutaan purkamaan 1909 jälkeen tehdyt laajennusosat (n. 700 m<sup>2</sup>), mikäli rakennuksen kunto todetaan liian huonoksi säilytettäväksi tai mikäli kulttuurihistoriallisista syistä se katsotaan parhaaksi ratkaisuksi. Jäljelle jäävä alkuperäinen osuus (n. 400 m<sup>2</sup>) peruskorjataan rakennuksessa käytettyjen materiaalien ja suunnitellun käytön ehtoilla. Palautetaan alkuperäinen huonejärjestys ja ennallistetaan julkisivu alkuperäiseen asuunsa.

Korjaustoimenpiteet sisältävät rakenteiden korjaukset sekä ympäristön muokkauksen. Rakennukseen palautetaan painovoimainen ilmanvaihto ja/tai selvitetään sen hybridivaihtoehtoja. Tilojen käyttöä sovelletaan rakennuksen asettamien reunaehtojen mukaisesti. Painovoimainen ilmanvaihto rajoittaa tilojen käyttöä henkilömäärän ja oleskeluajan puitteissa. Tilat eivät sovellu opetus- tai työskentelytiloiksi, mutta mahdollistavat lyhytaikaisen kokoontumisen.

Rakennuksen tekninen kunto tulisi selvittää lisätutkimuksin suunniteltua käyttöä ja suoritettavia muutoksia ajatellen.

Korjauksen hintataso on kokoluokkaa 5000 - 7000 euroa/m<sup>2</sup>. Kustannustason varaus ilman tarkempia tutkimuksia ja suunnitelmia on + - 20-25 %.

Kustannustason kokoluokka on johdettu vaihtoehto 1:ssä sovelletusta maakuntamuseon kokemuspohjaisesta arviosta huomioiden pois jäävä raskaan talotekniikan osuus. Laajuuden mukaan sovellettu hinta-arvio suppean pinta-alan mukaisesti kyseisestä vaihtoehdosta on 2-3 M€.

#### Vaihtoehto 4

Palautetaan rakennuksen alkuperäinen julkisivu joko nykyisessä laajuudessaan tai pienempänä kokonaisuutena. Suoritetaan vain rakennuksen paikallaan säilymisen kannalta välttämättömimmät korjaustoimenpiteet. Sisäpuolisia korjaustoimenpiteitä ei suoriteta. Rakennus säilyy kaupunkikuvassa, mutta tällainen minimivaihtoehdon mukainen korjaus ei mahdollista rakennuksen sisäpuolista käyttöä.

Laajuuden mukaan sovellettu hinta-arvio kyseisestä vaihtoehdosta on 1-2 M€.

YTJ:

Valiokunta päättää lähettää tarveselvityksen nuorisotalon korjausvaihtoehdoista lausunnon antamista varten käyttäjävaliokunnille (nuorisovaliokunta, svenska utskottet för undervisning och småbarnspedagogik ja suomenkielinen opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunta).

Lausuntojen pohjalta yhdyskuntavaliokunta valmistelee esityksen tarveselvityksen hyväksymisestä ja jatkosuunnitteluun valittavasta vaihtoehdosta

---

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 28

13.03.2018

---

kaupunginhallitukselle.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin. Lisäksi valiokunta totesi, että peruskorjaus tulee toteuttaa rakennuksen ehdoilla ja sopeuttaen käyttötarkoitus sen mukaisesti. Tällöin vaihtoehdot nro 1 ja 4 eivät käytännössä tule kysymykseen.

Liitteet

Rakennushistoriaselvitys  
Rakennusvaihekaavio

---

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 29

13.03.2018

---

Kauniaisten kaupungin liikenneturvallisuusraportti 2018

99/08.00.00/2018

YLKV 13.03.2018 § 29

Lisätiedot:

kuntatekniikan projekti-insinööri Lennart Långström, puh. 050 544 6427  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kuntatekniikka seuraa liikenneturvallisuuden kehittymistä Destian ylläpitämän Iliitu-palvelun avulla. Tietokannassa on koko Suomen alueella poliisin raportoimat onnettomuustiedot vuodesta 2002 sekä pelastuslaitoksen onnettomuusaineisto vuodesta 2012 lähtien.

Vuosi 2017 oli ennätysturvallinen tieliikenteessä, sekä Kauniaisissa että koko maassa. Tieliikenneturvallisuus on myös parantanut lähes kaikissa EU-maissa. Suuntaus on Suomen ja EU:n liikenneturvallisuusvision mukainen, mutta tavoitteista ollaan kuitenkin jäljessä valtakunnallisella tasolla. Kauniaisissa sattui viime vuoden aikana yksi loukkaantumiseen johtanut jalankulkuonnettomuus sekä kaksi omaisuusvahinkoihin johtanutta onnettomuutta kaduilla joilla tienpitäjänä toimii kaupunki. Tulos on kaikkien aikojen alhaisin Kauniaisissa. On kuitenkin syytä muistaa, että Kauniaisten tilastot perustuvat pieniin otantoihin ja sen takia prosentuaaliset vaihtelut vuodesta toiseen saattavat olla suuret. Liikenneturvallisuuden kehittymistä tuleekin ensisijaisesti tarkastella vähintäänkin viiden vuoden tarkastelujaksoissa.

Tieliikenneturvallisuuden kehittyessä myönteiseen suuntaan ovat raideliikenteen turvallisuusongelmat tulleet yhä näkyvämmiksi. Junien alle jää Suomessa vuosittain 60-70 ihmistä. Kauniainen ei ole säästynyt näiltä onnettomuuksilta.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta merkitsee liikenneturvallisuusraportin 2018 tiedoksi ja lähettää sen edelleen tiedoksi KH:lle.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali

Liikenneturvallisuusraportti

---

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 30

13.03.2018

---

Henkilöstön työilmapiirikysely 2017

877/01.04.01/2014

YLKV 13.03.2018 § 30

Lisätiedot:

yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju, puh. 050 304 1234  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kauniaisten kaupungissa toteutettiin FCG:n henkilöstön työtyytyväisyyttä mittaava HENTY-työilmapiiritutkimus lokakuussa 2017. Kaupungissa on käytetty samaa tutkimusmenetelmää vuodesta 2002 lähtien.

Vastaajia oli 403 henkilöä, 59 % (edellisellä kerralla 440 henkilöä, 63 %) henkilökunnasta.

Kysely on luottamuksellinen, yksittäisiä vastaajia ei pidä voida tunnistaa. Vastaukset on tulostettu koko kaupungin tasolla, toimialoittain, tulosalueittain ja työyksiköittäin. Pieniä vastaajaryhmiä on yhdistetty keskenään. Arviointi tapahtui asteikolla 1–5. Kyselyssä arvioidaan osiot työolosuhteet, ihmissuhteet ja johtaminen, työn sisältö, kannustaminen ja kehittäminen, organisointi ja lisäksi Kauniaisilla on omat viisi kysymystä. Lisäksi joka osion jälkeen oli varattu avoin mahdollisuus esittää kommentteja.

Koko kaupungin vastauksissa on ilahduttavaa että työtehtävät koetaan mielekkäiksi (4,26) ja henkilöstö kokee tekevänsä arvokasta työtä (4,53). Lisäksi koetaan, että työ vastaa osaamistasoa (4,20), tavoitteet tunnetaan (4,02) ja suurin osa vastaajista kokee kuuluvansa myös tiimiin/työryhmään (4,07). Vastaajat arvioivat myös Kauniaisen edelleen hyväksi työnantajaksi. Vastauksissa on myös useita sellaisia yksikkökohtaisia tuloksia joissa tulokset ovat parantuneet edelliseen kyselyyn verrattuna monella eri alueella. Mutta yksikötasolla tuloksissa on myös muutamia sellaisia yksiköitä joiden tulokset ovat heikkoja.

Kehitettävää koko kaupungin osalta on seuraavissa asioissa:

Palkkauksessani on otettu huomioon henkilökohtainen osaa-	2,91(edellinen
minen ja työni tulokset	3,12)
Työyksikössäni kiinnitetään riittävästi huomioita työkyvyn	3,23 (3,47)
ylläpitämiseen	
Saan riittävästi palautetta työstäni	3,30 (3,44)
Käyn säännöllisesti kehityskeskustelut esimieheni kanssa	3,66 (3,93)
Saan riittävästi koulutusta	3,67 (3,95)
Pystyn keskittymään riittävästi perustehtävän hoitamiseen	3,79 (4,08)

Edellä mainittujen kehittämiskohteiden osalta tulokset ovat usein koko kaupungin osalta edelleen hyvällä tasolla, mutta niissä on paljon hajontaa tai muutos edellisen kyselyn tulokseen on ollut merkittävä.

Asiaa on käsitelty aiemmin henkilöstöjaoston (HJ 31.1.2018 § 4) ja kaupunginhallituksen (KH 12.2.2018 § 13) kokouksissa. KH:n pöytäkirjaan merkittiin asian käsittelyn yhteydessä, että kehityskeskustelujen dokumen-

---

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 30

13.03.2018

---

toimiseksi ja seurantaa varten tulee luoda yhtenäinen keskustelulomake, sähköinen järjestelmä tai muu vastaava.

Lisäksi kaupungin johtoryhmässä on sovittu, että kukin toimiala vie tuloksensa tiedoksi omiin valiokuntiinsa. Edelleen henkilöstöhallinto on ohjeistanut tulosten käsittelyä toimialoilla siten, että maaliskuun alkuun mennessä kaikki työyksiköt toimittavat toimialajohdon kautta yksikköjen vahvuudet ja kehittämistarpeet henkilöstöhallintoon edelleen huomioitavaksi mm. henkilöstökoulutuksen, työsuojelun ja työhyvinvoinnin toimintaohjelman ja työterveyshuollon suunnittelussa.

Yhdyskuntatoimen tulokset, vastauksista laaditut yhteenvedot sekä toimialalla em. keskustelujen pohjalta laaditut toimenpiteet tunnistetuista vahvuuksista kiinnittämiseksi ja kehittämistarpeiden edistämiseksi ovat esitlistan **oheismateriaalina** extranetissä (vain valiokunnan jäsenille).

Yhdyskuntatoimessa työilmapiirin kehitys on ollut vahvasti myönteinen vuosina 2010 – 2017. Yhdyskuntatoimen kokonaistulos oli paras vertailukuntiin ja myös Kauniaisten muihin toimialoihin verrattuna. Tulosta voitaneen pitää erityisen hyvänä, kun otetaan huomioon toimialalla ajoittain esiintynyt vaje henkilöresursseissa ja paikoin raskas työohjelma, sekä viime vuosien taloudelliset säästötalkoot, mukaan lukien leikkaukset lomarahoihin kohdistettuina. Koko toimialalla vahvuuksia koettiin olevan erityisesti hyvä keskinäinen luottamus, työtehtävien mielekkyys sekä tunne kuulumisesta työryhmään / tiimiin. Kehittämistarpeista esiin nousivat palkkaukseen liittyvät kysymykset, tiedonkulku sekä tavoitteisiin liittyvät seikat.

Tulosaluekohtaisia eroja luonnollisesti on, ja osassa vastauksia on myös merkittävää hajontaa. Onkin tärkeää, että koettuihin epäkohtiin todella puututaan mahdollisuuksien mukaan, ja että hyvän työilmapiirin merkitystä jatkuvasti korostetaan ja sen edellytyksiä ylläpidetään työyhteisössä.

YTJ:

Valiokunta merkitsee asian tiedoksi.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

---



---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 31

13.03.2018

---

Yhdyskuntatoimen toimintakertomus ja tilinpäätös vuodelta 2017

55/02.06.01/2018

YLKV 13.03.2018 § 31

Lisätiedot:

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

Kaupungin ohjeistuksen mukaisesti valiokuntien tulee raportoida KH:lle toimintakertomusvuoden toiminnastaan. Kaupunginhallituksessa hyväksyttävään tilinpäätökseen tulee sisällyttää tiivistelmät valiokuntien käsittelemistä toimintakertomuksista, joita toimialojen tulee sitä ennen selostaa valiokunnille. Tilinpäätös tulee saattaa KH:n käsiteltäväksi maaliskuun kuluessa ja valtuuston käsiteltäväksi kesäkuun loppuun mennessä.

#### Käyttötalous 31.12.2017

Yhdyskuntatoimen talousarvion toimintatulot ja toimintamenot ovat sitovia valtuustoon nähden. Toimintatulot alittuivat n. 3,9 miljoonalla eurolla toimintamenojen alittuessa n. 0,5 miljoonalla eurolla. Toimialalle kirjattiin kertomusvuonna erinäisiä kertaluonteisia eriä, joita selostetaan jäljempänä.

Toimintatulojen toteuma oli 13,4 miljoonaa euroa joka vastaa 77,4 %:a vuoden kokonaistavoitteesta. Merkittävin alitus oli tonttien myyntivoittojen osalla (muut toimintatuotot). Talousarvion mukaisiin myyntituottoihin sisältyi Koivuhovin, Bredanportin ja Bredanniitynkujan tonttimyynnit, yhteensä n. 5,1 miljoonaa euroa. Koivuhovin tontti myytiin kesäkuussa 2017 ja Bredanportin AK-tontin kauppakirja allekirjoitettiin kesäkuussa, mutta myyntivoiton kirjaus siirtyi kauppakirjaan sisältyneen ehdon johdosta vuodelle 2018. Bredanniitynkujan kaikki vuonna 2017 vapaana olleet tontit luovutettiin vuokraamalla, jolloin näiden osalle arvioitu myyntivoitto jäi saamatta.

Myyntituottojen osuus oli arvioitua korkeampi johtuen HSY:n runkovesisaneerausyhteydessä laskutetuista kaivulupien käsittelymaksuista sekä Villa Bredan palvelutalon rakennuttajalta laskutetuista sähkö- ja lämmityskuluista sekä vartiointipalveluista. Maksutuotot ylittivät merkittävästi rakennusvalvonnan lupatarkastusmaksujen osalla. Tähän vaikuttivat Vanhan Turuntien varrelle rakennetun ylipainehallin sekä yhden kerrostalohankkeen (As Oy Kauniaisten Tribuuni) ja sen yhteyteen rakennetun maanalaisen pysäköintihallin mukaiset lupamaksut. Rakennettävien kokonaisneliöiden määrä oli huomattavan suuri.

Toimintamenojen toteuma oli 10,5 miljoonaa euroa joka vastaa 94,6 %:a vuoden kokonaisarviosta. Menot noudattivat pitkälti edellisvuoden tasoa, vuosittainen kustannustason korotus huomioiden. Merkittävimmät poikkeamat olivat menopuolelle tilinpäätöksen yhteydessä kirjatut kertaerät sekä Terveyskeskussairaala Tammikummun purku-urakka. Henkilöstön osalla oli ajoittaista resurssivajausta etenkin rakennusvalvonnan ja tilakeskuksen tulosalueilla. Sääpäivityksen tarve oli leudon talven johdosta hieman aiempia vuosia vähäisempi, mikä sekin aiheutti osaltaan hienoista säästöä

---

palkkakuluissa. Palveluiden ostoista suoritettiin Terveyskeskussairaala Tammikummun purkuun liittyvät suunnittelu- ja toteutuskustannukset (380.000 euroa). Hanke oli tiedossa talousarviota laadittaessa, mutta aikataulutuksen ollessa vielä avoin, talousarvioon sisällytettiin ainostaan kiinteistön ylläpitokustannukset. Kiinteistö purettiin syksyllä 2017, jolloin käyttötaloutta jäivät rasittamaan sekä kiinteistön purkukustannukset että valtaosa ylläpitokustannuksista. Lisäksi palvelujen ostojen tilikohdalle päätettiin tilinpäätöksen yhteydessä kirjata investoinneista alaskirjattavien hankkeiden, Kaupungintalon saneerauksen ja kaupunkiradan suunnittelukustannukset (noin 321.000 euroa). Julkisen liikenteen kuntaosuuden (HSL) loppulaskutuksessa huomioitiin aiempien vuosien ylijäämää sekä länsimetron infrakustannuksia, jonka johdosta kuntaosuuksien kokonaistoteuma alittui noin 150.000 eurolla. Toimialalle varattiin budjetin laadinnan yhteydessä keskitetty varaus ennalta arvaamattomia menoeriä varten, joka osoittautui tarpeelliseksi ja osaltaan auttoi toimialaa pysymään budjetin asettamissa puitteissa.

Vuotuinen määräraha (50.000 euroa) kaupungin vastuulla olevien varautumis- ja väestönsuojelutehtävien sekä päivitetyn valmiussuunnitelman edellyttämiin korjaus- ja kunnostustoimenpiteisiin jäi kokonaisuudessaan käyttämättä, vss-palloiluhallin hankkeen toteutuksen siirryttyä seuraavalle vuodelle.

Lisäksi kaikessa toiminnassa on pyritty ottamaan huomioon käyttötalouden tasapainottamistarve sekä tarve hillitä kustannuksia huomioiden, että kunnille asetettu velvoite lakisääteisten perustehtävien hoidosta toteutuu. Todekkoon, että huolimatta ajoittaisesta resurssipulasta sekä toimialaa rasittaineista talousarvion ulkopuolisista kertaeristä, tässä on onnistuttu.

Käyttötalouden toimintakertomus vuodelta 2017 on esityslistan **oheismateriaalina**

Toimialojen tulee myös osaltaan raportoida kehittämisstrategiaa sekä sisäisen valvonnan toteutumista. Lisäksi tulee selostaa niitä ympäristötekijöitä, joilla on oleellista vaikutusta kaupungin taloudelliseen tulokseen tai asemaan tai toiminnan kehitykseen. Näiden osuus tulee sisältymään kaupungin lopulliseen tilinpäätökseen.

#### Henkilöstö

Toimialan henkilöstösuunnitelma vuonna 2017 sisälsi 57 henkilöä, edelleen vastaten vuoden 2003 tasoa. Vuoden aikana oli useita henkilömuutoksia ja ajoittaista henkilöstövajausta.

Tilakeskuksessa oli vaikea henkilöstötilanne kuormittavan työohjelman vuoksi (erityisesti Villa Breda –hanke). Tilakeskukseen perustettiin marraskuussa uusi projekti-insinöörin vakanssi tilannetta helpottamaan, mutta viran täyttäminen on siirtynyt keväälle 2018. Rakennusvalvontaan rekrytoitiin uusi assistentti, mutta toisen rakennustarkastajan irtisanouduttua myös rakennusvalvonnassa oli merkittävä henkilöstövajaus lähes puolen vuoden ajan.

Useita henkilövaihdoksia tapahtui vuoden aikana eläköitymisten myötä.

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 31

13.03.2018

---

Kunnossapitoyksikössä jäi eläkkeelle 3 henkilöä ja kiinteistöyksikössä 1 henkilö. Kaikkien tilalle saatiin rekrytoitua uudet työntekijät ilman katkoksia uudistetun ja myönteiseksi osoittautuneen rekrytointiprosessin kautta. Kunnossapitoyksikköä pitkään vaivannut henkilöstövajaus saatiin vuonna 2017 kuntoon.

#### Investoinnit 31.12.2017

Yhdyskuntatoimen toteutusvastuulla olevien investointimenojen toteuma oli 15,2 miljoonaa euroa, joka vastaa 61,5 %:a toimialan kokonaistavoitteesta. Talonrakennuksen investoinnit toteutuivat 62 %:sti ja julkisen käytöomaisuuden investoinnit 52 %:sti.

Talonrakennuksen kokonaismäärärahavaraus oli 21,8 miljoonaa euroa ja määrärahaa jäi käyttämättä n. 8,1 miljoonan euron edestä. Kaupungin investiohjelman merkittävin hanke, Villa Bredan palvelukeskuksen saneeraus ja laajennus, eteni tavoiteaikataulun mukaisesti kohti valmistumista loppuvuonna 2017, vaikka erityisesti saneerausosan puolella ilmeni kevään aikana laajoja lisäyötarpeita ja hankkeelle jouduttiin anomaan lisää määrärahaa. Joulukuussa kuitenkin lähes valmiilla rakennustyömaalla laajennusosan puolella tapahtui mittava vesivahinko, jonka kuivatus- ja korjaustyöt siirtävät palvelukeskuksen valmistumista ja käyttöönottoa usealla kuukaudella. Naapuritontin yksityiset asuinkerrostalot valmistuivat ja otettiin käyttöön.

Koulujen peruskorjausohjelmassa Mäntymäen koulun toteutussuunnittelu eteni kohti urakkalaskenta- ja tarjouspyyntövaihetta. Ruotsinkielisen koulukeskuksen liikuntasalin saneeraus valmistui. Fysiikka- ja kemianluokkien uudistamisessa (ns. H-osa) otettiin käyttäjän toiveesta aikalisä. Kaikkien koulujen lukituksen ja kulunvalvonnan toteutuksen hanke valmistui.

Uimahallissa toteutettiin kesän aikana välttämättömiä korjaustöitä hallin pitämiseksi toimintakuntoisena seuraavat 5-10 vuotta. Työt jatkuvat kesällä 2018. Terveyskeskuksessa jatkettiin sisäilmaolosuhteiden parantamista. Nuorisotalon saneerauksen vaihtoehtojen selvittäminen jatkui. Toiminnot siirtyivät väistötiloihin.

Kaupungintalon peruskorjausta ei edistetty, koska korvaavien tilojen rakentaminen sisältyy vireillä olevaan asemakaavoitukseen.

VSS-palloiluhallissa suoritettiin akuuteimmat korjaukset, mutta varsinaisen välttämättömien korjausten urakan toteutus jouduttiin siirtämään kesään 2018, sillä rakennusteknisistä töistä ei saatu tarjousta.

Rakennusten yllä- ja kunnossapitoinvestointeja sekä kiinteistöjen vuosikorjauksia toteutettiin varsin laajasti talousarvion yhteydessä hyväksytyin työohjelman mukaisesti, kuitenkin priorisoiden hankkeiden toteutusjärjestystä niiden kiireellisyyden sekä käytettävissä olevien henkilö- ja määrärahasurssien mukaan.

Julkisen omaisuuden kokonaismäärärahavaraus oli 2,4 miljoonaa euroa toteuman ollessa 1,2 milj.euroa. Bredanportin ja Bredantien kohdalla rakennettiin uutta vesihuoltoa ja parannettiin katuyhteyksiä tulevia asuntora-

---

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 31

13.03.2018

---

kentamishankkeita varten. HSY:n runkovesijohtourakan yhteydessä perusparannettiin Bredankuja. Ersintien kadun ja hulevesiviemärin rakentaminen aloitettiin loppuvuodesta. Työohjelmassa ollut Palokunnankujan rakentaminen siirtyi seuraavalle vuodelle johtuen talonrakentamishankkeiden viivästyttämisestä. Isoimmat päällystystyöt tehtiin Asematiellä, Kasavuorentiellä, Bredanniitinkujalla sekä Thurmanin puistotiellä. Liikenneturvallisuushankkeena rakennettiin Asematielle uimahallin ja Granhultin koulun kohdalle jalankulkuvalot.

Konekalustoinvestointeja toteutettiin hyväksytyn ohjelman mukaisesti mm. vaihtamalla traktorikaivuri (kaivurikuormaaja), kunnossapitokuormaaja ja pakettiauto uuteen.

Käyttämättä jääneitä määrärahoja anottiin keskeneräisten hankkeiden loppuunsaattamiseksi yhteensä 6,5 milj.euron edestä.

Esityslistan **oheismateriaalina** on yhdyskuntatoimen alaisten investointien hankekohtainen toteumaraportointi.

YTJ:

Valiokunta päättää

- hyväksyä yhdyskuntatoimen toimintakertomuksen vuodelta 2017
- oikeuttaa yhdyskuntatoimen johtajan tekemään kertomukseen tarvittavia teknisiä korjauksia sekä
- lähettää toimintakertomuksen edelleen tiedoksi rahatoimeen ja KH:lle

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Investoinnit (Yhdyskuntatoimi)

Oheismateriaali

Käyttötalous (Yhdyskuntatoimi)  
Strategisten tavoitteiden toteuma (yhdyskuntatoimi)  
Sisäisen valvonnan raportointi (yhdyskuntatoimi)  
Ympäristötekijöiden raportointi

---

## MUUTOKSENHAKUOHJEET

### Pöytäkirja

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

### Muutoksenhakukiellot ja kieltojen perusteet

Kuntalain 136 §:n (410/2015) mukaan seuraavista päätöksistä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa.

**Pykälät:** 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31

Muun lainsäädännön mukaan seuraaviin päätöksiin ei saa hakea muutosta valittamalla.

**Pykälät ja lakiviittaukset:**

### Oikaisuvaatimusohje

Seuraaviin päätöksiin tyytymätön voi kuntalain 134 §:n 1 mom. (410/2015) mukaan tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen.

**Pykälät:** 26

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 viranomaisen on ylittänyt toimivaltansa tai 3) päätös on muuten lainvastainen.

#### Oikaisuvaatimusviranomaisen

Viranomaisen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, ja yhteystiedot:

Yhdyskuntavaliokunta	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 seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei muuta näytetä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana. Asian katsotaan kuitenkin tulleen viranomaisen tietoon kirjeen saapumispäivänä. 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 arklauantai, 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 oikaisuvaatimus päätös 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: PYKÄLÄT** Valitusaika 30 päivää

**Hallintovalitus, pykälät: PYKÄLÄT** Valitusaika päivää  
(katso erillinen muutoksenhakuohje)

Muu valitusviranomainen (katso erillinen muutoksenhakuohje)

**Viranomainen, pykälät: 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 seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei muuta näytetä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana. Asian katsotaan kuitenkin tulleen viranomaisen tietoon kirjeen saapumispäivänä. 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 lähettäjältä 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).