
Aika: 08.10.2019 klo 18:00 - 20:15

Paikka: Kaupungintalo, kokoushuoneet 1-2

LUETTELO KÄSITELLYISTÄ ASIOISTA

§	Otsikko	Sivu
101	Kokouksen järjestäytyminen	3
102	Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)	4
103	Poikkeamishakemus, 235-1-1001-3, Riekontie 5	5
104	Asemakaavan muutos, 1. kaupunginosan kortteli 200 ja puistoalueet (Gresantie 1–5)	9
105	Asuinrakennuksen tontin myynti, tontti 3-43-33 (Kavallintie 8b)	15
106	Asuinrakennusten tontin rakennuspaikan myynti, tontti 3-372-5 (Kavallintie 16) rakennuspaikka A	18
107	Asuinrakennusten tontin rakennuspaikan myynti, tontti 3-372-5 (Kavallintie 16) rakennuspaikka B	21
108	Asuinrakennuksen tontin myynti, tontti 3-373-1 (Klostretinkuja 2)	25
109	Kaavoituskatsaus 2019–2020	28
110	Hulevesiviemäriin liittämisvelvollisuudesta vapauttaminen (kiinteistö 235-8-1081-1)	29
111	Svenska skolcentrum, H-osan saneerauksen toteutussuunnitelmat	33
112	Kartoitus nopeusrajoitusten alentamisesta koko kaupungin alueella	36
113	Valtuustoaloite koskien jalkakäytävän rakentamista Kavallintielle	41
114	Talouskatsaus elokuu 2019 sekä loppuvuoden ennuste	46

Puheenjohtaja Finn Berg

Läsnä:	Berg Finn Wahlstedt Virva Björk Bo-Christer Sederholm Camilla Lamberg-Allardt Christel Jääskeläinen Tapani von Essen Kristian Herkama Pekka Rintamäki-Ovaska Tiina Harju Marianna Porvali Leena Lassila Marko	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen varajäsen Kh:n edustaja Ytjoht/esittelijä sihteeri Maankäyttöpääll. §§ 101-109
Poissa:	Eväsoja Elina Laakio Mika Savukoski Nino	jäsen jäsen Nuorisovaltuuston ed.
Allekirjoitukset	Finn Berg puheenjohtaja Hyväksytty sähköpostitse 10.10.2019	Leena Porvali sihteeri
Käsitellyt asiat	101 - 114	
Pöytäkirja tarkastettu		
Allekirjoitukset	Christel Lamberg-Allardt Tarkastettu sähköpostitse 10.10.2019	Tapani Jääskeläinen Tarkastettu sähköpostitse 12.10.2019
Pöytäkirja asetetaan yleisesti nähtäville	Kauniaisten kaupungin kotisivuilla 15.10.2019	
Todistaa	Mattias Karlsson ilmoitustaulun hoitaja	

Yhdyskuntavaliokunta

§ 101

08.10.2019

Kokouksen järjestäytyminen

YLKV 08.10.2019 § 101

Yhdyskuntavaliokunta

- toteaa kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi
- valitsee kaksi pöytäkirjantarkastajaa.

Päätös:

Puheenjohtaja totesi kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.
Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Tapani Jääskeläinen ja Christel
Lamberg-Allardt.

Oheismateriaali

Yhdyskuntavaliokunnan pöytäkirja 2019_10_08 hyväksytty ja tarkastettu

Yhdyskuntavaliokunta

§ 102

08.10.2019

Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)

YLKV 08.10.2019 § 102

Valiokunta, sen puheenjohtaja tai toimialajohtaja voivat kuntalain 92 §:n ja hallintosäännön 24 § 1 momentin mukaan ottaa käsiteltäväkseen alaisen viranhaltijan toimivaltaan siirretyssä asiassa tehdyn päätöksen, jollei KH, sen puheenjohtaja tai kaupunginjohtaja ole ilmoittanut asian ottamisesta kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

Kuntalain mukaan valiokunnan käsiteltäväksi ei kuitenkaan saa ottaa lain tai asetuksen mukaisia lupa-, ilmoitus-, valvonta tai toimitusmenettelyä koskevia asioita.

Valiokunnalle on kuntalain 92 §:n mukaisesti lähetetty viranhaltijoiden päätöspöytäkirjoja edellisen kokouksen jälkeen tehdyistä päätöksistä. Päätösluettelo on esityslistan **oheismateriaalina** luottamushenkilöiden Extranetissä. Puheenjohtajalle viranhaltijapäätökset on toimitettu sähköisesti hallintosäännön 25 §:n 3 momentin määräyksen mukaisesti.

Asia on otettava ylemmän toimielimen käsiteltäväksi sen ajan kuluessa, jossa 134 §:ssä tarkoitettu oikaisuvaatimus päätöksestä on tehtävä. Tämän varmistamiseksi valiokunnan jäsenten tulee ilmoittaa ennen kokousta yhdyskuntatoimenjohtajalle tai toimialasihteerille ne päätökset, joihin harakitsevat otto-oikeuden käyttämistä ja mielellään myös ne päätökset, joista muutoin toivovat lisätietoja kokouksessa.

YTJ:

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

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali

Extranet_Viranhaltijoiden päätösluettelot

Yhdyskuntavaliokunta

§ 103

08.10.2019

Poikkeamishakemus, 235-1-1001-3, Riekontie 5

84/10.03.00/2015

YLKV 08.10.2019 § 103

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Nina Forsberg, puh. 050 411 1851
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Toimivalta

Kauniaisten kaupungin hallintosäännön 18 §:n 7. kohdan mukaan kaupunginhallitus myöntää poikkeamisen maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista tai muista rajoituksista, milloin asian ratkaiseminen ei lain tai hallintosäännön perusteella kuulu muulle viranomaiselle. Kaupunginhallitus on (25.02.2019 § 28) delegoinut poikkeamistoimivallan asuntojen erilleen rakentamisen osalta yhdyskuntavaliokunnalle.

Hakemuksen sisältö

Maanomistaja hakee omistamalleen 1. kaupunginosan korttelissa 1001 sijaitsevalle tontille 3 (Riekontie 5) poikkeamispäätöstä asuinhuoneistojen sijoittamiseksi kahteen erillistaloon asemakaavan edellyttäessä niiden yhteen kytkemistä.

Hakemukseen liitetty asemapiirros on **liitteenä**.

Kiinteistölle on myönnetty aiemmin vastaavanlainen poikkeaminen (maankäyttöpäällikön päätös 25.02.2015 § 7), jonka voimassaolo on umpeutunut.

Kaavallinen tilanne ja tietoa kohteesta

Hakemuksen mukaisen tontin asemakaava on vahvistettu 12.11.1964 ja sen kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala on 2 497 m². Asemakaavan mukaan tontille saa rakentaa vain yhden enintään kaksi asuinhuoneistoa käsittävän ja enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen, peittoalaltaan enintään 350 m². Lisäksi alimmaiseksi saa rakentaa enintään 2,1 metriä korkeita huonetiloja talon omaan käyttöön, kuten taloustiloja ja autotalleja. Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen on **oheismateriaalina**.

Tontin kokonaisrakennusoikeus on 700 k-m² ja sallittu peittoala 350 m². Tontilla sijaitsee vuonna 1990 valmistunut asuinrakennus, jonka kerrosala on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan 333 k-m² ja peittoala 208 m².

Hakemuksen perustelut

Asemakaavasta poikkeamisen erityisenä syynä hakemuksessa esitetään, että uusi asuinrakennus on hankala liittää olemassa olevaan rakennukseen johtuen tontilla olevista korkeuseroista ja rakennusten toteuttamises-

ta eri aikakausilla. Lisäksi hakemuksessa esitetään, että erilleen rakentaminen luo kaupunkikuvallisesti viihtyisämpää ympäristöä rakennusoikeuden jakaantuessa pienemmiksi osakokonaisuuksiksi.

Poikkeamisen edellytykset ja erityinen syy

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 §:n 1 momentin mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen MRL:ssä säädetyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista.

MRL:n 171 §:n 2 momentin mukaan poikkeamista ei saa myöntää, jos se:

1. aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle
2. vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista
3. vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
4. johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeamispäätöstä haetaan, jotta tontille asemakaavassa osoitetut asunnot voitaisiin sijoittaa erilleen. Hanke on suunniteltu siten, että se noudattaa voimassa olevaa asemakaavaa asuntojen erilleen rakentamista lukuun ottamatta. Rakennustarkastaja ei näe estettä poikkeamisen myöntämiselle. Kaupunki on kuullut tontin naapureita, jolloin hakemuksesta on jätetty yksi muistutus.

Poikkeamisesta jätetyssä muistutuksessa esitetään hakemuksen hylkäämistä sillä perusteella, että alueella on yleisesti rakennettu vain kytkettyjä paritaloja ja siten kahden erillistalon rakentaminen vaikuttaisi alueen yleisilmeeseen kielteisesti.

Poikkeamista haetaan ainoastaan erilleen rakentamiseen, jolloin päätöksessä tutkitaan, että tontille mahtuu toteuttamaan kaksi erillistä asuinrakennusta ilman että siitä aiheutuu kohtuutonta haittaa naapureille tai tontin käytölle. Asemakaava edellyttää, että rakennukset on sijoitettava vähintään 6 metrin päähän naapuritontin rajasta. Muutoin voimassa oleva asemakaava ei rajoita rakentamisen sijoittelua. Maastokäynnin perusteella voidaan todeta, että tontilla on riittävästi tilaa toteuttaa hakemuksen mukaisesti asuinrakennukset erilleen siten, että asemakaavan edellyttämä kuuden metrin etäisyys naapuritontin rajasta toteutuu ja uusille asuinrakennuksille voidaan osoittaa tarkoituksenmukaiset ajoyhteydet ja piha-alueet. Alueen lähiympäristöön on toteutunut Kauniaisten puolella useita erillistaloja ja kaavan edellyttäessä niiden yhteen kytkemistä. Lisäksi on huomionarvoista, että ko. tontin rakennusoikeus on niin suuri, että toteuttamalla se kahteen rakennusmassaan, muodostuu mittakaavaltaan sopusuhtaista sekä myös Espoon puolella olevan rakennuskannan rakeisuuteen paremmin sopeutuvaa ympäristöä. Erilleen rakentamisen ei voida katsoa aiheuttavan sellaista merkittävää haittaa naapuritonteille, joka kaupunkioissa ei olisi hyväksyttävää.

Hakemuksen perusteeksi esitettyjä kaupunkikuvallisia syitä voidaan pitää

Yhdyskuntavaliokunta

§ 103

08.10.2019

lain edellyttämänä erityisenä syynä poiketa asemakaavasta eikä tässä tapauksessa ole sellaisia tekijöitä, jotka edellyttäisivät asuntojen yhteen kytkemistä. Lisäksi asemakaavan laatimisen jälkeen olosuhteet ovat muuttuneet. Kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymän maankäytön yleissuunnitelman mukaan asemakaavoissa määriteltyä paritaloasuntojen kytkemistä ei pidetä ehdottomana määräyksenä. Asuinrakennusten erilleen sijoittamisella rakennusoikeus jakautuu pienemmiksi massoiksi ja luo mittakaavaltaan viihtyisää ja sopusuhtaista ympäristöä.

Hanketta voidaan pitää perusteltuna ja asemakaavasta poikkeamista niin vähäisenä, että rakentamisen ei voida katsoa aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Rakentamisella ei vaikeuteta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Suunnitellun hankkeen ei voida myöskään katsoa johtavan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttavan merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Lisäksi on huomioitava, että hankkeelle on myönnetty aiemmin saman sisältöinen poikkeamispäätös. Tontin olosuhteet eivät ole muuttuneet edellisen päätöksen jälkeen, jolloin poikkeamisen edellytykset ovat edelleen olemassa. Näin ollen hyvän hallintotavan mukaisesti ei ole perusteltua muuttaa kaupungin aiemmin ottamaa myönteistä kantaa asiaan.

YTJ:

Valiokunta päättää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentin nojalla ja esitettyjen erityisten syiden perusteella myöntää luvan poiketa asemakaavasta siten, että asuinhuoneistot voidaan sijoittaa kahteen eri rakennukseen.

Asuinrakennusten erilleen sijoittamisella rakennusoikeus jakautuu pienemmiksi massoiksi ja luo mittakaavaltaan viihtyisää ja sopusuhtaista ympäristöä. Tässä tapauksessa ei ole sellaisia tekijöitä, jotka edellyttäisivät asuntojen yhteen kytkemistä. Lisäksi asemakaavan laatimisen jälkeen olosuhteet ovat muuttuneet. Maankäytön yleissuunnitelman 2004 (Masu 2) mukaan asemakaavoissa määriteltyä paritaloasuntojen kytkemistä ei pidetä ehdottomana määräyksenä.

Hanketta voidaan pitää perusteltuna ja asemakaavasta poikkeamista niin vähäisenä, että rakentamisen ei voida katsoa aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Rakentamisella ei vaikeuteta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Suunnitellun hankkeen ei voida myöskään katsoa johtavan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttavan merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Näin ollen MRL 171 §:n mukaiset oikeudelliset edellytykset täyttyvät, eikä poikkeaminen ole vastoin MRL 171 §:n 2 momenttia.

Lisäksi valiokunta päättää, että poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta, jonka kuluessa poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.

Päätös:

Yhdyskuntavaliokunta

§ 103

08.10.2019

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

LIITE Asemapiirros (Riekontie 5)

Oheismateriaali

OHEISMATERIAALI Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen (Riekontie 5)

Yhdyskuntavaliokunta

§ 104

08.10.2019

Asemakaavan muutos, 1. kaupunginosan kortteli 200 ja puistoalueet (Gresantie 1–5)

79/10.02.03/2014

YLKV 08.10.2019 § 104

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Nina Forsberg, puh. 050 411 1851
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Vireilletulo ja tavoitteet sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos on tullut vireille 31.7.2012 maanomistajan hakemuksesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 29.8.2012 § 212 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta. Asemakaavan muutos oli tarkoitus tuolloin laatia yhdessä Kauniaistentietä koskevan asemakaavan muutoksen kanssa. Asemakaavojen laadinta eriytettiin kuitenkin myöhemmin omiksi hankkeikseen eriävien aikataulujen vuoksi; Bensowin alueen hanke ei edennyt tuolloin odotetussa aikataulussa ja se jäi odottamaan tavoitteiden asettelua. Hanke aktivoitui uudestaan vuoden 2019 alussa.

Vuonna 2012 asemakaavan muutosta on haettu siten, että korttelin itäisimmän osan käyttötarkoitus muutettaisiin asuinpientalojen korttelialueeksi kokonaisrakennusoikeutta lisäämättä. Myöhemmin tavoitteita on päivitetty siten, että alkuperäistä rajausta suurempi osa korttelin itäreunasta esitetään osoitettavaksi asuinkäyttöön kokonaisrakennusoikeutta lisäämättä. Samalla korttelin länsiosan käyttötarkoitusta on tavoitteena tarkistaa siten, että alueen omistavan säätiön olisi jatkossakin mahdollista ylläpitää ja kehittää alueella ydintoimintojaan, joita ovat pääasiassa päiväkotitoiminta sekä muu lasten ja perheiden hyvinvointiin liittyvä sosiaalinen toiminta. Asemakaavan muutoksen yhteydessä tarkastellaan suunnittelualueen rakennusten ja pihapiirin suojeluarvoja ja osoitetaan tarvittavat suojelumääräykset. Lisäksi tarkistetaan suunnittelualueen virkistysalueiden aluevaraukset sekä päivitetään asemakaavamerkinnot ja -määräykset näiden osalta.

Hanketta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 3.9.2012 ja sitä on päivitetty 13.6.2019. Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu 11.9.2012 kaupungin ilmoitustaululla sekä Kaunis Grani -lehdessä. Naapurikiinteistöjen omistajille ja haltijoille on lähetetty kirjeet asemakaavan vireilletulosta. Ilmoitus kaavoitustyön jatkumisesta sekä päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on lähetetty kirjeitse suunnittelualueen sekä naapurikiinteistöjen maanomistajille, lisäksi asiasta on ilmoitettu Kaunis Grani -lehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla 13.6.2019.

Alueen nykytilanne

Suunnittelualue käsittää 1. kaupunginosan korttelin 200 sekä sen pohjoispuolella sijaitsevan puistoalueen (1-9903-100). Alueen pinta-ala on n. 7,4 ha. Kortteli 200 on yksityisessä omistuksessa, puistoalueet ovat kaupungin omistuksessa.

Suunnittelualue sijaitsee Kauniaisten kaakkoisosassa Espoon rajalla Bensowinkujan, Gresantien ja Kauniaistentien rajaamalla alueella. Suunnittelualueen ympäristö on enimmäkseen pientalovaltaista, alueen länsipuolelle

on toteutunut omakoti- ja eteläpuolelle pääosin rivi- ja paritaloasumista. Luoteis- ja pohjoispuolella on myös kerrostaloja, päiväkotia sekä huoltoasema. Suunnittelualueen itäpuolella, Espoon puolella, sijaitsee Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen keskusaloasema ja Kauniaisten puolella Bensowinkujan varressa toistaiseksi rakentumattomat liike- ja toimistorakennusten tontti sekä paloasematoiminnalle varattu yleisten rakennusten tontti.

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi kulttuurihistoriallisesti arvokasta huvilaa, Villa Bensow ja Villa Solhaga. Näiden lisäksi alueella sijaitsee vuonna 1967 valmistunut lastenkotirakennus Granhyddan, vuonna 1987 valmistunut päiväkotirakennus Stora Lyan ja kolme talousrakennusta. Villa Bensowin ympärillä on osittain säilynyt puutarha-arkkitehti Paul Olssonin vuonna 1913 laatiman puutarhasuunnitelman perusteella toteutettu puutarha. Molemmat huvilat sekä Villa Bensowin pohjoispuolella sijaitseva nykyisin tyhjiillään oleva talousrakennus, ns. talonmiehen asunto, on luetteloitu Kauniaisten rakennusinventoinnissa (2005). Rakennusinventoinnin mukaan Bensowin alue on hieno maisemakokonaisuus, jonka historiallinen merkitys on suuri. Rakennuksista Villa Bensow on arkkitehtonisesti korkeatasoinen ja se toimii maamerkinä Kauniaiisiin tultaessa.

Kaavatilanne

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakunta-kaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakunta-kaavassa alueeseen on lisätty tiivistettävän alueen kehittämisperiaatemerkintä.

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (MASU 2) kortteli 200 on osoitettu palvelujen ja hallinnon alueeksi (P). Alueella sijaitsevat vanhat huvilat Villa Bensow ja Villa Solhaga on osoitettu rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti sekä kaupunkikuvallisesti arvokkaina rakennuksina, joiden suojelutarve tulee selvittää asemakaavoituksen yhteydessä. Lisäksi kortteli 200 ja osa puistoalueesta 1-9903-100 on osoitettu alueena, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 21.9.2015 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssä alue on osoitettu asemakaavan ajanmukaistamistarpeen ja kiinteistön käyttötarkoituksen uudelleenarvioinnin kohteena, jolla on luonto-, maisema- ja kulttuurihistoriallisia arvoja. Kohde kuuluu kehityskuvan ohjeellisessa priorisoinnissa kolmannen luokkaan; tulevaisuuden reservikohteet tai muutoin kiireettömät hankkeet.

Suunnittelualueella on voimassa sisäasiainministeriön 7.9.1972 vahvistama asemakaava (Ak 60), jossa kortteli 200 on osoitettu sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolle saadaan rakentaa sen varsinaisen käyttötarkoituksen lisäksi tarvittava määrä henkilökunnan asuntoja (YS3). Korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 10 600 k-m² enintään kaksikerroksisille rakennuksille (II 10 600). Korttelin 200 pohjoispuolelle on osoitettu puistoalue (P). Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta on **oheismateriaalina**.

Asemakaavan muutoksen yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan korttelin 200 omistavan säätiön toimintojen kehittäminen ja asuinrakentaminen. Asemakaavan muutos perustuu Ark-byroo Oy:n laatimaan viitesuunnitelmaan. Viitesuunnitelmassa on huomioitu alueen kulttuuriympäristön arvot sekä rakennusten sopeutuminen ympäröivään arkkitehtuuriin ja suojeltaviin rakennuksiin.

Asemakaavan muutoksella osa korttelista 200 muutetaan asuinkäyttöön ja alueelle osoitetaan maisemalliset ja kulttuuriympäristön arvot huomioon otettavaa täydennysrakentamista. Alueella sijaitsevat kaksi kulttuurihistoriallisesti arvokasta huvilaa Villa Bensow ja Villa Solhaga esitetään suojeltavaksi. Vanhojen huviloiden välittömään läheisyyteen ei esitetä rakentamista, myös Paul Olssonin suunnitteleman muotopuutarhan alue Bensowin huvilan ympärillä säilytetään rakentamattomana. Muotopuutarhaa rajaava terassimuuri ja pääportaikko säilytetään, lisäksi muotopuutarhan ominaispiirteitä muokkaavat toimenpiteet on osoitettu tehtäväksi ennallistaen. Asuinrakentaminen on osoitettu suunnittelualueen itäosaan. Suunnittelualueen länsiosa jää yleisten rakennusten korttelialueeksi. Rakentamisen sijoittumista on uudelleenmääritelty yleisten rakennusten korttelialueen osalta siten, että täydennysrakentaminen on esitetty korttelialueen pohjois- ja keskiosiin sekä Villa Solhagan läheisyyteen.

Täydennysrakentaminen tulee sovittaa ympäristöön sen kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta ja maisemalliset arvot huomioon ottaen ja näiden mittakaavaa noudattavina. Tavoitteena on, että suojeltavat vanhat huvilat säilyttävät hallitsevan asemansa maisemassa. Uudisrakennukset antavat tilaa vanhoille rakennuksille ja korostavat niiden asemaa. Asuinrakennusten mittakaava, materiaalit ja värit tulee sopeuttaa olemassa oleviin rakennuksiin kuitenkin siten, että asuinkorttelit muodostavat selkeästi oman kokonaisuutensa, jolla on selkeä moderni identiteetti.

Kulku asuinkortteleihin esitetään Bensowinkujan kautta. Bensowinkuja esitetään päättyvänä katuna, jolloin alueelle ei muodostu läpiajoliikennettä. Eteläisimmille asuinkortteleille osoitetaan Bensowinkujan päästä kulkuyhteys tontin sisäisenä yhteytenä. Asuinrakennusten kortteleissa pysäköinti on esitetty rakenteellisena ja asuinpientaloissa maantasopysäköintinä. Päiväkotien saatto- ja huoltoliikenne on esitetty järjestettäväksi jatkossakin Gresantien puolelta olemassa olevien liittymien kautta.

Asemakaavan muutosluonnos

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

Yleisten rakennusten korttelialue (Y-1), jolla ympäristö säilytetään (/s-1)
Asemakaavan muutoksella osa sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YS3) muutetaan yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y-1), jolla ympäristö säilytetään (/s-1). Pihojen toteutus, päällystemateriaalit ja uusi kasvillisuus tulee sopeuttaa alueen ominaispiirteisiin siten, että korttelinosasta muodostuu yhtenäinen kokonaisuus. Villa Bensowin ympärillä sijaitsevaa muotopuutarhaa rajaava terassimuuri ja pääportaikko tulee säilyttää. Muotopuutarhan ominaispiirteitä mm.

kasvillisuuden ja kulkureittien osalta muokkaavat toimenpiteet on tehtävä ennallistaen. Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 4 000 k-m². Rakennusoikeudesta saa käyttää enintään 5 % asuintilana ja enintään 5 % korttelialueen toimintoihin liittyvänä liiketilana. Asumista saadaan sijoittaa kaavakartalla as-merkinnällä osoitetulle rakennusosalalle. Korttelialueella on rakennettava autopaikkoja vähintään 1 ap/150 k-m², korttelialueelle sallitun asuinrakentamisen osalta kuitenkin vähintään 2 ap/asunto ja liikerakentamisen osalta vähintään 1 ap/45 k-m².

Korttelialueella sijaitsevat vanhat huvilarakennukset (Villa Bensow ja Villa Solhaga) 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 sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät. Rakennukseen kohdistuvista korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Villa Bensowille osoitetaan rakennusala ja nykyisen tilanteen toteavat merkinnät (II 490). Villa Solhagalle osoitetaan rakennusala ja nykyisen tilanteen toteavat merkinnät (II 260).

Korttelialueen keskiosaan, jossa sijaitsee päiväkotirakennus Stora Lyan, osoitetaan rakennusala ja nykyisen tilanteen toteavat merkinnät (I 360). Korttelialueen pohjoisosaan osoitetaan rakennuspaikka kaksikerroksiselle enintään 200 k-m² suuruiselle asuinrakennukselle (as II(1/2) 200). Rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa käyttää puolet ylimmässä kerroksessa kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Lisäksi korttelialueen pohjoisosaan osoitetaan rakennuspaikka ja rakennusoikeutta yhteensä 300 k-m² enintään kaksikerroksiselle rakennukselle (II 300) sekä rakennusala yksikerroksiselle enintään 50 k-m² suuruiselle talousrakennukselle (t I 50). Korttelialueen länsiosaan Villa Solhagan pohjoispuolelle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta 340 k-m² enintään kaksikerroksiselle rakennukselle (II 340). Korttelialueen eteläosaan Villa Solhagan itäpuolelle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta 2 000 k-m² enintään kaksikerroksisille rakennuksille (II 2000).

Asuinrakennusten korttelialue (A)

Osa sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YS3) muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Pohjoisemmalle A-korttelialueelle osoitetaan rakennusalat ja rakennusoikeutta yhteensä 2 500 k-m² kaksi-kolmekerroksisille asuinrakennuksille (II–III). Eteläisemmälle A-korttelialueelle osoitetaan rakennusalat ja rakennusoikeutta yhteensä 1 550 k-m² kaksi-kolmekerroksisille (II–III) asuinrakennuksille. Molemmille korttelialueille osoitetaan varaus rakenteelliselle pysäköinnille (ma/p). Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/100 k-m² ja ne on sijoitettava maan/kannenalaiseen pysäköintilaitokseen.

Asuinpientalojen korttelialue (AP)

Asemakaavan muutoksella osa sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YS3) muutetaan asuinpientalojen korttelialueeksi (AP). Suunnittelualueen itäosaan osoitetulle AP-korttelialueelle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta 1 000 k-m² kahdeksan kerrokseen (II 1000). Korttelialueesta muodostuu uusi kortteli 201.

Suunnittelualueen eteläreunaan osoitetulle AP-korttelialueelle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta yhteensä 1 550 k-m² enintään kahteen kerrokseen (II 1550). Ajoyhteys eteläisemmälle AP-korttelialueelle osoitetaan viereisen korttelialueen (Y-1/s-1) kautta Bensowinkujan suunnasta. Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1,5 ap/asunto.

Puisto (VP)

Osa puistoalueesta muutetaan katualueeksi, kun Bensowinkujan katualuevarausta jatketaan etelään kaupungin rajalle saakka. Puistoalueen (P) käyttötarkoitus säilyy ennallaan Bensowinkujan itäpuolisella alueella, merkintä päivitetään vastaamaan nykyisin käytössä olevaa (VP). Puistoalue nimitetään: Bensowinpuisto (Bensowsparken) alueella vaikuttaneen Bensowin pariskunnan mukaan. Nykyinen puiston alue on kuulunut aiemmin Villa Bensowin alueeseen. Lisäksi Bensowinpuisto on käytössä vakiintunut epävirallisena nimenä puistoalueelle.

Lähivirkistysalue (VL)

Bensowinkujan länsipuolinen puistoalue (P) muutetaan lähivirkistysalueeksi (VL). Virkistysalue nimitetään: Stensinmäki (Stensbacken). Virkistysalue jatkuu Espoon puolella samannimisenä puistoalueena, joten yhtenäinen nimeäminen on tässä tapauksessa luontevaa. Alueen luoteiskulmaan osoitetaan ohjeellinen rakennusala muuntamolle (vm). Caruna Espoo Oy ja kaupunki ovat tehneet vuonna 2014 sopimuksen muuntamon sijoittamisesta puistoalueelle Bensowinkujan nykyisen katualuerajauksen eteläpuolelle. Muuntamoalue ei ole toistaiseksi toteutunut sopimuksen mukaiselle paikalle, sillä sen rakentamiselle on tarve vasta kun Bensowinkujan varrelle toteutetaan asemakaavan mukaista rakentamista. Vuoden 2014 sopimuksessa muuntamolle varattu alue jää osittain nyt esitetyn Bensowinkujan jatkeen linjauksen alle. Muuntamoaluesopimuksen päivittämisestä muuntamolle varattavan alueen sijainnin osalta on sovittu alustavasti verkonhaltijan (Caruna Espoo Oy) kanssa.

Katualueet

Bensowinkujan katualuevarausta jatketaan etelään kaupungin rajalle saakka.

Yleiset määräykset

Asemakaavassa on annettu määräyksiä julkisivumateriaaleista ja julkisivujen toteutuksesta sekä rakennustavasta arkkitehtonisesti korkeatasoisen rakentamisen ja alueen maisemallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilymisen varmistamiseksi. Lisäksi pihoihin liittyen on annettu määräyksiä kansirakenteiden korkealaatuisen toteutuksen ja piha-alueiden vehreyden ja yleisen viihtyvyyden varmistamiseksi.

Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on n. 7,4 ha, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 10 600 k-m² mikä vastaa aluetehokkuutta n. e=0.14. Y-1/s-1 –korttelialueen pinta-ala on 36 341 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 4 000 k-m², mikä vastaa tehokkuutta n. e=0.11. AP-korttelialueiden yhteenlaskettu pinta-ala on 7 867 m² ja niille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 2 550 k-m², mikä vastaa tehokkuutta n. e=0.32. A-korttelialueiden yhteenlaskettu pinta-ala on 5 592 m² ja niille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 4 050 k-m², mikä vastaa tehokkuutta n. e=0.72. Kokonais-

Yhdyskuntavaliokunta

§ 104

08.10.2019

rakennusoikeuden määrä säilyy suunnittelualueella ennallaan voimassa olevaan kaavaan verrattuna.

Asemakaavaa varten laaditaan ehdotusvaiheessa mm. liikenteellinen toimivuustarkastelu ja hulevesiselvitys. Ehdotusvaiheessa laaditaan myös sitova tonttijaon muutos.

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

YTJ:

Valiokunta päättää asettaa liitteen mukaisen 1. kaupunginosan korttelia 200 (Gresantie 1–5) sekä puistoalueita koskevan asemakaavan muutoslunnon nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti kaupungin ilmoitustaululle ja kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutoslunnonsesta tarvittavat lausunnot.

Jäsen Björk ehdotti jäsen Sederholmin kannattamana että maanomistajan kanssa käytäisiin keskusteluja puurakentamisen mahdollisuudesta myös AP- ja A-tonttien osalla. Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Lisäksi jäsen Sederholm ehdotti jäsen von Essenin kannattamana, että edellisen lisäksi päätökseen lisättäisiin maininta, että maanomistajan kanssa keskusteltaisiin myös kiertotalousmahdollisuuksien hyödyntämisestä. Puheenjohtaja esitti, että lisäystä ei hyväksyttäisi. Koska esitys ei saanut valiokunnan yksimielistä kannatusta, pj totesi asiasta äänestettävän siten, että ne jotka kannattavat jäsen Sederholmin ehdotusta äänestävät "jaa" ja ne jotka eivät ole esityksen kannalla äänestävät "ei".

Suoritettussa äänestyksessä, jossa jäsen Sederholmin esitystä kannattavat äänestivät "jaa" ja puheenjohtaja Bergin esitystä kannattavat äänestivät "ei", jäsen Sederholmin ehdotus voitti äänin 4–3 (Berg, Herkama, Jääskeläinen) yhden (1) jäsenen äänestäessä tyhjää (Lamberg-Allardt).

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin lisäyksellä, että maanomistajan kanssa keskustellaan puurakentamisesta ja kiertotalousmahdollisuuksien hyödyntämisestä.

Liitteet

LIITE 1 Kaavakartta määräyksineen (Ak 206, Gresantie 1-5, luonnos)
LIITE 2 Selostus liitteineen (Ak 206, Gresantie 1-5, luonnos)

Oheismateriaali

OHEISMATERIAALI Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen (Gresantie 1-5)

Yhdyskuntavaliokunta

§ 105

08.10.2019

Asuinrakennuksen tontin myynti, tontti 3-43-33 (Kavallintie 8b)

49/10.00.02/2019

YLKV 08.10.2019 § 105

Lisätiedot:

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

KH päätti 25.2.2019 (§ 30) (**oheismateriaalina**) asuinrakennusten tonttien 3-373-1 (Klostretinkuja 2), 3-43-31 (Kavallintie 12) ja 3-43-33 (Kavallintie 8b) luovuttamisesta myymällä ne vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon päätöksen liitteenä olleen tarjouspyynnön mukaisesti. Lisäksi KH hyväksyi liitteenä olleen suunnitteluvaraussopimuksen ja päätti, että se on allekirjoitettava kahden viikon kuluessa suunnitteluvarauksen antamisesta sekä oikeutti kaupunginjohtajan hyväksymään tai hylkäämään saadut hintatarjoukset ja antamaan suunnitteluvaraukset tontteihin ja lisäksi tekemään täydennykset sekä mahdolliset tarpeelliset tarkennukset ja korjaukset tarjouspyyntöön ja suunnitteluvaraussopimukseen. Julkaistu tarjouspyyntö on **oheismateriaalina**.

Ilmoitus luovutettavista tonteista julkaistiin kaupungin internet-sivuilla ja Oikotie-internetportaalissa sekä Helsingin Sanomat ja Hufvudstadsbladet -lehdissä 10.4.2019 ja KaunisGrani -lehdessä 4.4.2019. Tarjouspyyntöasiakirjat olivat nähtävänä kaupungin internet-sivuilla. Tonttien hintatarjousten viimeinen jättöajankohta oli 3.5.2019 klo 12:00. Kaupunki varasi itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset.

Tontista 3-43-33 (Kavallintie 8b) jätettiin määräaikaan mennessä yhdeksän tarjousta. Kaupunginjohtaja antoi suunnitteluvarauksen tonttiin korkeimman tarjouksen (481.002 euroa) tehneelle taholle. Suunnitteluvaraussopimus allekirjoitettiin 23.5.2019. Sopimuksen mukaisesti suunnitteluvaraus on voimassa 23.11.2019 saakka. Sopimuksessa edellytettiin suunnitteluvarauksen saajan laatimaan kustannuksellaan tontin rakentamiseksi suunnitelmat, jotka tuli toimittaa 23.9.2019 mennessä.

Suunnitteluvarauksen saaja on toimittanut sopimuksen mukaiset suunnitelmat määräajassa. Suunnitelmat ovat **oheismateriaalina** (luottamushenkilöiden Extranet). Seuraavassa on maankäyttöyksikön arvio, kuinka suunnitelmat täyttävät suunnitteluvaraussopimuksessa mainitut ehdot tontin suunnittelulle:

Tontti tulee suunnitella ja rakentaa voimassa olevan asemakaavan ja tonttijaon mukaisesti.

Tontille esitetty suunnitelma noudattaa asemakaavaa rakennusoikeuden (400 k-m²), kerrosluvun (II), asuinrakennusten ja asuntojen lukumäärän (1 asuinrakennus, 2 asuntoa), ulkoverhouksen (puu) ja autopaikkojen lukumäärän (väh. 3) osalta. Asuinrakennus sijoittuu muutoin rakennusalueelle, mutta länsipäädyn terassi jää osittain rakennusalan ulkopuolelle. Suunniteltu rakennus sopeutuu koon, arkkitehtuurin, materiaalien, kattomuodon ja värityksen osalta alueen suojeltuihin rakennuksiin ja kulttuuriympäristöön. Suunniteltu rakennus on yksimassainen. Asemapiirroksessa esitetty uima-allas sijoittuu osittain luonnontilaisena hoidettavalle alueen osalle. Te-

rassin ja uima-altaan osalta toteutuskelpoisuus arvioidaan rakennuslupavaiheessa.

Tontille tulee suunnitella ja rakentaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön soveltuva villa-tyyppinen asuinrakennus, joka on arkkitehtuuriltaan sekä sijainniltaan ja mitoitukseltaan alisteinen alueen merkittävimmälle kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle rakennukselle, tontilla 235-3-43-30 sijaitsevalle asuinrakennukselle Villa Skogshyddan.

Tontille suunniteltu asuinrakennus on villa-tyyppinen ja se on sekä arkkitehtuuriltaan että sijainniltaan ja mitoitukseltaan alisteinen Villa Skogshyddanille. Tontille suunniteltu asuinrakennus ulottuu korkeudeltaan maastossa alempana sijaitsevan Villa Skogshyddanin yläpuolelle ja peittää Villa Skogshyddanin taakseen suoraan etelästä katsottuna. Nykytilanteessa tiheä puusto estää suoran näkymän Kavallintieltä Villa Skogshyddaniin. Tonttien rakentaminen avaa myös uusia näkymiä Villa Skogshyddaniin.

Tontille rakennettavien rakennusten tulee sopeutua ympäröivään rakennuskantaan ja historialliseen katumiljööseen.

Tontille suunniteltu asuinrakennus sopeutuu ympäröivään rakennuskantaan ja historialliseen katumiljööseen.

Tontille rakennettavien rakennusten katemateriaalin tulee olla konesaumattu pelti.

Tontille suunnitellun asuinrakennuksen katemateriaalia ei ole mainittu. Julkisivukuvien perusteella katemateriaali vaikuttaa olevan pelti.

Tontin rakennusoikeudesta tulee käyttää vähintään 70 %.

Tontin kaavan mukainen rakennusoikeus (400 k-m²) on suunniteltu käytettäväksi kokonaan.

Suunnitteluvarauksen saajan laatimat suunnitelmat tontin 3-43-33 (Kavallintie 8b) rakentamiseksi esitetään hyväksyttäväksi ja tontti myytäväksi suunnitteluvarauksen saajalle. Suunnitelmat ovat yleisesti toteutuskelpoisia ja tontinsaajaksi esitettävän voidaan arvioida omaavan riittävät taloudelliset ja muut resurssit tontin rakentamiseksi.

Voimassa olevan asemakaavan Ak 205 yleisten määräysten mukaan muun muassa korttelin 43 osalta "alueen tarkemman suunnittelun ja alueen rakennuksiin ja ympäristöön vaikuttavien toimenpiteiden yhteydessä on kuultava Keski-Uudenmaan maakuntamuseota. Kulttuurihistoriallisen arvon säilymiseksi alueen ominaispiirteet on otettava huomioon rakennuksiin ja muuhun ympäristöön vaikuttavien toimien suunnittelussa ja toteuttamisessa. Rakennusten muutoksia ja uudisrakentamista suunniteltaessa on kuultava hyvissä ajoin Keski-Uudenmaan maakuntamuseota. Uudisrakentaminen tulee suunnitella siten, että muutos ei vähennä alueen kulttuurihistoriallista arvoa ja että rakentaminen soveltuu mahdollisimman hyvin ympäristöön.". Keski-Uudenmaan maakuntamuseo on tutustunut alustavasti suunnitelmiin ja katsonut voivansa puoltaa suunnitelmia, mutta lausuvansa asiasta tarkemmin rakennuslupavaiheessa.

Tontti 3-43-33 (Kavallintie 8b) esitetään myytäväksi **liitteenä** olevan kaupakirjan mukaisesti. Kaupakirja on laadittu tarjouspyynnön ja tarjousmateriaalin sekä suunnitteluvaraussopimuksen sisältö huomioiden sekä muutoin tavanomaisin kiinteistönkaupan ehdoin. Suunnitteluvarauksen saajan laatimat suunnitelmat liitetään kaupakirjaan. Aiemmin toteutuneiden vastaavien kauppojen kohdalla on havaittu, että suunnitelmiin on tarvetta tehdä muutoksia rakennuslupavaiheessa. Tämän vuoksi kaupakirjan ehtoa

Yhdyskuntavaliokunta

§ 105

08.10.2019

kaupan kohteena olevan tontin ja sille rakennettavien rakennusten suunnittelusta ja rakentamisesta kauppakirjan liitteenä olevien suunnitelmien mukaisesti on tarkennettu siten, että suunnitelmiin on mahdollista tehdä rakennuslupavaiheessa kaupungin tontin suunnittelulle ja rakentamiselle asettamien ehtojen kannalta myönteisiä muutoksia. Kauppakirjaan on otettu lisäksi maininta, että terassin ja uima-altaan osalta toteutuskelpoisuus arvioidaan rakennuslupavaiheessa.

Lisäksi esitetään, että kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään tarvittavat lisäykset ja muutokset kauppakirjaan lukuunottamatta kauppahintaa ja rakentamisvelvoitetta sopimussakkoineen ja että kauppakirja tulee allekirjoittaa yhden kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaisuudesta.

Todettakoon tässä yhteydessä, että tontista 3-43-31 (Kavallintie 12) allekirjoitettiin suunnitteluvaraussopimus 24.5.2019. Suunnitteluvarauksen saaja ei ole kuitenkaan toimittanut mitään suunnitelmia tontin rakentamiseksi ja sopimuksen mukainen määräaika suunnitelmien toimittamiselle päättyi 24.9.2019. Tämän vuoksi tontti 3-43-31 laitetaan uudestaan myyntiin.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus päättää

- hyväksyä suunnitteluvarauksen saajan tontin 235-3-43-33 (Kavallintie 8b) rakentamiseksi laatimat suunnitelmat ja myydä tontin liitteenä olevan kauppakirjan mukaisesti suunnitteluvarauksen saajalle kauppahintaan 481 002 euroa,
- oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään tarvittavat lisäykset ja muutokset kauppakirjaan lukuun ottamatta kauppahintaa ja rakentamisvelvoitetta sopimussakkoineen ja
- että kauppakirja on allekirjoitettava yhden kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaisuudesta.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Oheismateriaali: KH 25.2.2019 (§ 30)

Oheismateriaali: Tarjouspyyntö Gallträsk tontit 2019

Liite: Kauppakirja tontti 3-43-33 (Kavallintie 8b)

Oheismateriaali

Extranet_Suunnitelmat (Kavallintie 8b)

Yhdyskuntavaliokunta

§ 106

08.10.2019

Asuinrakennusten tontin rakennuspaikan myynti, tontti 3-372-5 (Kavallintie 16) rakennuspaikka A

85/10.00.02/2018

YLKV 08.10.2019 § 106

Lisätiedot:

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

KH päätti 25.2.2019 (§ 31) (**oheismateriaalina**), että asuinrakennusten tontin 3-372-5 (Kavallintie 16) luovutus valmistellaan uudestaan ja tontin luovutus yhdistetään tonttien 3-373-1 (Klostretinkuja 2), 3-43-31 (Kavallintie 12) ja 3-43-33 (Kavallintie 8b) luovutukseen noudattaen samaa luovutusmenettelyä. Tontin 3-372-5 luovutus valmisteltiin uudestaan niin, että tontti luovutetaan määräosin (erillisinä rakennuspaikkoina) tontille laaditun hallinnanjakosopimuksen (**oheismateriaalina**) mukaisesti. KH päätti 25.2.2019 (§ 30), että tontit 3-373-1, 3-43-31 ja 3-43-33 luovutetaan myymällä ne vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon päätöksen liitteenä olleen tarjouspyynnön mukaisesti. Lisäksi KH hyväksyi liitteenä olleen suunnitteluvaraussopimuksen ja päätti, että se on allekirjoitettava kahden viikon kuluessa suunnitteluvarauksen antamisesta sekä oikeutti kaupunginjohtajan hyväksymään tai hylkäämään saadut hintatarjoukset ja antamaan suunnitteluvaraukset tontteihin ja lisäksi tekemään täydennykset sekä mahdolliset tarpeelliset tarkennukset ja korjaukset tarjouspyyntöön ja suunnitteluvaraussopimukseen. Julkaistu tarjouspyyntö on **oheismateriaalina**.

Ilmoitus luovutettavista tonteista julkaistiin kaupungin internet-sivuilla ja Oikotie-internetportaalissa sekä Helsingin Sanomat ja Hufvudstadsbladet -lehdissä 10.4.2019 ja KaunisGrani -lehdessä 4.4.2019. Tarjouspyyntöasiakirjat olivat nähtävänä kaupungin internet-sivuilla. Tonttien hintatarjousten viimeinen jättöajankohta oli 3.5.2019 klo 12:00. Kaupunki varasi itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset.

Tontin 3-372-5 (Kavallintie 16) rakennuspaikasta A jätettiin määräaikaan mennessä 12 tarjousta. Kaupunginjohtaja antoi suunnitteluvarauksen rakennuspaikkaan korkeimman tarjouksen (325.000 euroa) tehneelle taholle. Suunnitteluvaraussopimus allekirjoitettiin 24.5.2019. Sopimuksen mukaisesti suunnitteluvaraus on voimassa 24.11.2019 saakka. Sopimuksessa edellytettiin suunnitteluvarauksen saajan laatimaan kustannuksellaan tontin rakentamiseksi suunnitelmat, jotka tuli toimittaa 24.9.2019 mennessä.

Suunnitteluvarauksen saaja on toimittanut sopimuksen mukaiset suunnitelmat määräajassa. Suunnitelmat ovat **oheismateriaalina** (luottamushenkilöiden Extranet). Seuraavassa on maankäyttöksikön arvio, kuinka suunnitelmat täyttävät suunnitteluvaraussopimuksessa mainitut ehdot tontin suunnittelulle:

Tontti ja rakennuspaikka tulee suunnitella ja rakentaa voimassa olevan asemakaavan ja tonttijaon mukaisesti.

Rakennuspaikalle esitetty suunnitelma noudattaa asemakaavaa ja suunnitteluvaraussopimusta rakentamisen sijainnin, rakennusoikeuden (260 k-m²), kerrosluvun (II), asuinrakennusten ja asuntojen lukumäärän (1 asuinrakennus, 1 asunto), ulkoverhouksen (puu) ja autopaikkojen luku-

määrän (2) osalta. Suunniteltu asuinrakennus sopeutuu koon, arkkitehtuurin, materiaalien, kattomuodon ja väriytyksen osalta alueen suojeltuihin rakennuksiin ja kulttuuriympäristöön.

Rakennuspaikalle tulee suunnitella ja rakentaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön soveltuva villa-tyyppinen asuinrakennus, joka on arkkitehtuuriltaan sekä sijainniltaan ja mitoitukseltaan alisteinen alueen merkittävimmälle kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle rakennukselle, tontilla 235-3-372-6 sijaitsevalle asuinrakennukselle Klostret.

Rakennuspaikalle suunniteltu asuinrakennus on villa-tyyppinen ja se on sekä arkkitehtuuriltaan että sijainniltaan ja mitoitukseltaan alisteinen Klostretille.

Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten tulee sopeutua ympäröivään rakennuskantaan ja historialliseen katumiljööseen.

Rakennuspaikalle suunniteltu asuinrakennus sopeutuu ympäröivään rakennuskantaan ja historialliseen katumiljööseen.

Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten katemateriaalin tulee olla konesaumattu pelti.

Rakennuspaikalle suunnitellun asuinrakennuksen katemateriaali on sinkitty pelti. Piharakennuksen katemateriaalia ei ole mainittu.

Rakennuspaikan rakennusoikeudesta tulee käyttää vähintään 70 %.

Rakennuspaikan rakennusoikeudesta (260 k-m²) on suunniteltu käytettäväksi 94 % (243,5 k-m²).

Suunnitteluvarauksen saajan laatimat suunnitelmat tontin 3-372-5 (Kavallintie 16) rakennuspaikan A rakentamiseksi esitetään hyväksyttäväksi ja rakennuspaikka myytäväksi suunnitteluvarauksen saajalle. Suunnitelmat ovat yleisesti toteutuskelpoisia ja rakennuspaikan saajaksi esitettävän voidaan arvioida omaavan riittävät taloudelliset ja muut resurssit rakennuspaikan rakentamiseksi.

Voimassa olevan asemakaavan Ak 205 yleisten määräysten mukaan muun muassa korttelin 372 tonttien 3-8 osalta "alueen tarkemman suunnittelun ja alueen rakennuksiin ja ympäristöön vaikuttavien toimenpiteiden yhteydessä on kuultava Keski-Uudenmaan maakuntamuseota. Kulttuurihistoriallisen arvon säilymiseksi alueen ominaispiirteet on otettava huomioon rakennuksiin ja muuhun ympäristöön vaikuttavien toimien suunnittelussa ja toteuttamisessa. Rakennusten muutoksia ja uudisrakentamista suunniteltaessa on kuultava hyvissä ajoin Keski-Uudenmaan maakuntamuseota. Uudisrakentaminen tulee suunnitella siten, että muutos ei vähennä alueen kulttuurihistoriallista arvoa ja että rakentaminen soveltuu mahdollisimman hyvin ympäristöön.". Keski-Uudenmaan maakuntamuseo on tutustunut alustavasti suunnitelmiin ja katsonut voivansa puoltaa suunnitelmia, mutta lausuvansa asiasta tarkemmin rakennuslupavaiheessa.

Tontin 3-372-5 (Kavallintie 16) rakennuspaikka (hallinta-alue) A esitetään myytäväksi **liitteenä** olevan kauppakirjan mukaisesti. Rakennuspaikka myydään tontin määräosana ja hallinnanjakosopimuksella tontin määräosa kohdistetaan rakennuspaikkaan (hallinta-alueeseen). Kauppakirja on laadittu tarjouspyynnön ja tarjousmateriaalin sekä suunnitteluvaraussovimuksen sisältö huomioiden sekä muutoin tavanomaisin kiinteistönkaupan ehdoin. Suunnitteluvarauksen saajan laatimat suunnitelmat liitetään kauppakirjaan. Aiemmin toteutuneiden vastaavien kauppojen kohdalla on havaittu, että suunnitelmiin on tarvetta tehdä muutoksia rakennuslupavaiheessa.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 106

08.10.2019

Tämän vuoksi kauppakirjan ehtoa kaupan kohteena olevan rakennuspaikan ja sille rakennettavien rakennusten suunnittelusta ja rakentamisesta kauppakirjan liitteenä olevien suunnitelmien mukaisesti on tarkennettu siten, että suunnitelmiin on mahdollista tehdä rakennuslupavaiheessa kaupungin tontin ja rakennuspaikan suunnittelulle ja rakentamiselle asettamien ehtojen kannalta myönteisiä muutoksia.

Suunnitteluvarauksen saajan ollessa ruotsinkielinen allekirjoitettava kauppakirja laaditaan ruotsinkielellä. Tämän vuoksi esitetään, että kaupunginjohtaja oikeutetaan hyväksymään ruotsinkielinen kauppakirja. Lisäksi esitetään, että kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään tarvittavat lisäykset ja muutokset kauppakirjaan lukuunottamatta kauppahintaa ja rakentamisvelvoitetta sopimussakkoineen ja että kauppakirja tulee allekirjoittaa yhden kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaisuudesta.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus päättää

- hyväksyä suunnitteluvarauksen saajan tontin 235-3-372-5 (Kavallintie 16) rakennuspaikan A rakentamiseksi laatimat suunnitelmat ja myydä määräosan 260/800 tontista 235-3-372-5 liitteenä olevan kauppakirjan mukaisesti suunnitteluvarauksen saajalle kauppahintaan 325 000 euroa,
- oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään tarvittavat lisäykset ja muutokset kauppakirjaan lukuun ottamatta kauppahintaa ja rakentamisvelvoitetta sopimussakkoineen sekä hyväksymään ruotsinkielisen kauppakirjan ja
- että kauppakirja on allekirjoitettava yhden kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaisuudesta.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Oheismateriaali: KH 25.2.2019 (§ 31)

Oheismateriaali: Hallinnanjakosopimus tontti 3-372-5 (Kavallintie 16)

Oheismateriaali: Tarjouspyyntö Gallträsk tontit 2019

Liite: Kauppakirja tontti 3-372-5 (Kavallintie 16) rakennuspaikka A

Oheismateriaali

Extranet_Suunnitelmat (Kavallintie 16A)

Extranet_Havainnekuva (Kavallintie 16 A)

Yhdyskuntavaliokunta

§ 107

08.10.2019

Asuinrakennusten tontin rakennuspaikan myynti, tontti 3-372-5 (Kavallintie 16) rakennuspaikka B

85/10.00.02/2018

YLKV 08.10.2019 § 107

Lisätiedot:

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

KH päätti 25.2.2019 (§ 31) (**oheismateriaalina**), että asuinrakennusten tontin 3-372-5 (Kavallintie 16) luovutus valmistellaan uudestaan ja tontin luovutus yhdistetään tonttien 3-373-1 (Klostretinkuja 2), 3-43-31 (Kavallintie 12) ja 3-43-33 (Kavallintie 8b) luovutukseen noudattaen samaa luovutusmenettelyä. Tontin 3-372-5 luovutus valmisteltiin uudestaan niin, että tontti luovutetaan määräosin (erillisinä hallinta-alueina) tontille laaditun hallinnanjakosopimuksen (**oheismateriaalina**) mukaisesti. KH päätti 25.2.2019 (§ 30), että tontit 3-373-1, 3-43-31 ja 3-43-33 luovutetaan myymällä ne vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon päätöksen liitteenä olleen tarjouspyynnön mukaisesti. Lisäksi KH hyväksyi liitteenä olleen suunnitteluvaramuutoksen ja päätti, että se on allekirjoitettava kahden viikon kuluessa suunnitteluvaramuutoksen antamisesta sekä oikeutti kaupunginjohtajan hyväksymään tai hylkäämään saadut hintatarjoukset ja antamaan suunnitteluvaramuutokset tontteihin ja lisäksi tekemään täydennykset sekä mahdolliset tarpeelliset tarkennukset ja korjaukset tarjouspyyntöön ja suunnitteluvaramuutokseen. Julkaistu tarjouspyyntö on **oheismateriaalina**.

Ilmoitus luovutettavista tonteista julkaistiin kaupungin internet-sivuilla ja Oikotie-internetportaalissa sekä Helsingin Sanomat ja Hufvudstadsbladet -lehdissä 10.4.2019 ja KaunisGrani -lehdessä 4.4.2019. Tarjouspyyntöasiakirjat olivat nähtävänä kaupungin internet-sivuilla. Tonttien hintatarjousten viimeinen jättöajankohta oli 3.5.2019 klo 12:00. Kaupunki varasi itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset.

Tontin 3-372-5 (Kavallintie 16) rakennuspaikasta B jätettiin määräaikaan mennessä 10 tarjousta. Kaupunginjohtaja antoi suunnitteluvaramuutoksen rakennuspaikkaan korkeimman tarjouksen (280.005 euroa) tehneelle taholle. Suunnitteluvaramuutos allekirjoitettiin 24.5.2019. Sopimuksen mukaisesti suunnitteluvaramuutos on voimassa 24.11.2019 saakka. Sopimuksessa edellytettiin suunnitteluvaramuutoksen saajan laatimaan kustannuksellaan tontin rakentamiseksi suunnitelmat, jotka tuli toimittaa 24.9.2019 mennessä.

Suunnitteluvaramuutoksen saaja on toimittanut sopimuksen mukaiset suunnitelmat määräajassa. Suunnitelmat ovat **oheismateriaalina** (luottamushenkilöiden Extranet). Seuraavassa on maankäyttökikön arvio, kuinka suunnitelmat täyttävät suunnitteluvaramuutoksessa mainitut ehdot tontin suunnittelulle:

Tontti ja rakennuspaikka tulee suunnitella ja rakentaa voimassa olevan asemakaavan ja tonttijaon mukaisesti.

Rakennuspaikalle esitetty suunnitelma noudattaa asemakaavaa ja suunnitteluvaramuutoksesta rakentamisen sijainnin, rakennusoikeuden (260 k-m²), kerrosluvun (II), asuinrakennusten ja asuntojen lukumäärän (1

asuinrakennus, 1 asunto), ulkoverhouksen (puu) ja autopaikkojen lukumäärän (2) osalta. Suunnitellut rakennukset sopeutuvat koon, arkkitehtuurin, materiaalien, kattomuodon ja värityksen osalta alueen suojeltuihin rakennuksiin ja kulttuuriympäristöön.

Saunarakennus sijoittuu alle neljän metrin etäisyydelle rakennuspaikan A rajasta. Hallinnanjakosopimuksen mukaan rakennusten tulee sijaita vähintään neljän metrin etäisyydellä rakennusalan sisäpuolella sijaitsevasta hallinta-alueen rajasta. Rakennuksen sijoittaminen alle neljän metrin etäisyydelle hallinta-alueen rajasta edellyttää erillistä sopimusta hallinta-alueiden haltijoiden kesken.

Rakennuspaikalle tulee suunnitella ja rakentaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön soveltuva villa-tyyppinen asuinrakennus, joka on arkkitehtuuriltaan sekä sijainniltaan ja mitoitukseltaan alisteinen alueen merkittävimmälle kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle rakennukselle, tontilla 235-3-372-6 sijaitsevalle asuinrakennukselle Klostret.

Rakennuspaikalle suunniteltu asuinrakennus on villa-tyyppinen ja se on sekä arkkitehtuuriltaan että sijainniltaan ja mitoitukseltaan alisteinen Klostretille.

Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten tulee sopeutua ympäröivään rakennuskantaan ja historialliseen katumiljööseen.

Rakennuspaikalle suunnitellut rakennukset sopeutuvat ympäröivään rakennuskantaan ja historialliseen katumiljööseen.

Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten katemateriaalin tulee olla konesaumattu pelti.

Rakennuspaikalle suunniteltujen rakennusten katemateriaali on konesaumattu pelti.

Rakennuspaikan rakennusoikeudesta tulee käyttää vähintään 70 %.

Rakennuspaikan rakennusoikeudesta (260 k-m²) on suunniteltu käytettäväksi 94 % (245 k-m²).

Suunnitteluvarauksen saajan laatimat suunnitelmat tontin 3-372-5 (Kavallintie 16) rakennuspaikan B rakentamiseksi esitetään hyväksyttäväksi lukuun ottamatta saunarakennuksen sijaintia ja rakennuspaikka myytäväksi suunnitteluvarauksen saajalle. Suunnitelmat ovat yleisesti toteutuskelpoisia ja rakennuspaikan saajaksi esitettävän voidaan arvioida omaavan riittävät taloudelliset ja muut resurssit rakennuspaikan rakentamiseksi. Saunarakennuksen sijainnin osalta esitetään, että kaupunki ei anna tässä vaiheessa suostumustaan hallinnanjakosopimuksesta poikkeavalle sijainnille, vaan hallinta-alueiden tulevat haltijat sopivat tästä erikseen. Rakennuspaikan A suunnitteluvarauksen saaja on antanut suostumuksensa rakennuspaikan B saunarakennuksen sijainnille.

Voimassa olevan asemakaavan Ak 205 yleisten määräysten mukaan muun muassa korttelin 372 tonttien 3-8 osalta "alueen tarkemman suunnittelun ja alueen rakennuksiin ja ympäristöön vaikuttavien toimenpiteiden yhteydessä on kuultava Keski-Uudenmaan maakuntamuseota. Kulttuurihistoriallisen arvon säilymiseksi alueen ominaispiirteet on otettava huomioon rakennuksiin ja muuhun ympäristöön vaikuttavien toimien suunnittelussa ja toteuttamisessa. Rakennusten muutoksia ja uudisrakentamista suunniteltaessa on kuultava hyvissä ajoin Keski-Uudenmaan maakuntamuseota. Uudisrakentaminen tulee suunnitella siten, että muutos ei vähennä alueen kulttuurihistoriallista arvoa ja että rakentaminen soveltuu mahdollisimman hyvin ympäristöön.". Keski-Uudenmaan maakuntamuseo on

Yhdyskuntavaliokunta

§ 107

08.10.2019

tutustunut alustavasti suunnitelmiin ja katsonut voivansa puoltaa suunnitelmia, mutta lausuvansa asiasta tarkemmin rakennuslupavaiheessa.

Tontin 3-372-5 (Kavallintie 16) rakennuspaikka (hallinta-alue) B esitetään myytäväksi **liitteenä** olevan kauppakirjan mukaisesti. Rakennuspaikka myydään tontin määräosana ja hallinnanjakosopimuksella tontin määräosa kohdistetaan rakennuspaikkaan (hallinta-alueeseen). Kauppakirja on laadittu tarjouspyynnön ja tarjousmateriaalin sekä suunnitteluvaraussopimuksen sisältö huomioiden sekä muutoin tavanomaisin kiinteistönkaupan ehdoin. Suunnitteluvarauksen saajan laatimat suunnitelmat liitetään kauppakirjaan. Aiemmin toteutuneiden vastaavien kauppojen kohdalla on havaittu, että suunnitelmiin on tarvetta tehdä muutoksia rakennuslupavaiheessa. Tämän vuoksi kauppakirjan ehtoa kaupan kohteena olevan rakennuspaikan ja sille rakennettavien rakennusten suunnittelusta ja rakentamisesta kauppakirjan liitteenä olevien suunnitelmien mukaisesti on tarkennettu siten, että suunnitelmiin on mahdollista tehdä rakennuslupavaiheessa kaupungin tontin ja rakennuspaikan suunnittelulle ja rakentamiselle asettamien ehtojen kannalta myönteisiä muutoksia.

Lisäksi esitetään, että kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään tarvittavat lisäykset ja muutokset kauppakirjaan lukuun ottamatta kauppahintaa ja rakentamisvelvoitetta sopimussakkoineen sekä että kauppakirja tulee allekirjoittaa yhden kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaisuudesta.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus päättää

- hyväksyä suunnitteluvarauksen saajan tontin 235-3-372-5 (Kavallintie 16) rakennuspaikan B rakentamiseksi laatimat suunnitelmat lukuun ottamatta saunarakennuksen sijaintia ja myydä rakennuspaikan liitteenä olevan kauppakirjan mukaisesti suunnitteluvarauksen saajalle kauppahintaan 280 005 euroa,
- oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään tarvittavat lisäykset ja muutokset kauppakirjaan lukuun ottamatta kauppahintaa ja rakentamisvelvoitetta sopimussakkoineen ja
- että kauppakirja on allekirjoitettava yhden kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaisuudesta.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Oheismateriaali: KH 25.2.2019 (§ 31)

Oheismateriaali: Hallinnanjakosopimus tontti 3-372-5 (Kavallintie 16)

Oheismateriaali: Tarjouspyyntö Gallträsk tontit 2019

Liite: Kauppakirja 3-372-5 (Kavallintie 16) rakennuspaikka B

Yhdyskuntavaliokunta

§ 107

08.10.2019

Oheismateriaali

Extranet_Kavallintie 16 B suunnitelma

Yhdyskuntavaliokunta

§ 108

08.10.2019

Asuinrakennuksen tontin myynti, tontti 3-373-1 (Klostretinkuja 2)

49/10.00.02/2019

YLKV 08.10.2019 § 108

Lisätiedot:

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

KH päätti 25.2.2019 (§ 30) (**oheismateriaalina**) asuinrakennusten tonttien 3-373-1 (Klostretinkuja 2), 3-43-31 (Kavallintie 12) ja 3-43-33 (Kavallintie 8b) luovuttamisesta myymällä ne vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon päätöksen liitteenä olleen tarjouspyynnön mukaisesti. Lisäksi KH hyväksyi liitteenä olleen suunnitteluvaraussopimuksen ja päätti, että se on allekirjoitettava kahden viikon kuluessa suunnitteluvarauksen antamisesta sekä oikeutti kaupunginjohtajan hyväksymään tai hylkäämään saadut hintatarjoukset ja antamaan suunnitteluvaraukset tontteihin ja lisäksi tekemään täydennykset sekä mahdolliset tarpeelliset tarkennukset ja korjaukset tarjouspyyntöön ja suunnitteluvaraussopimukseen. Julkaistu tarjouspyyntö on **oheismateriaalina**.

Ilmoitus luovutettavista tonteista julkaistiin kaupungin internet-sivuilla ja Oikotie-internetportaalissa sekä Helsingin Sanomat ja Hufvudstadsbladet -lehdissä 10.4.2019 ja KaunisGrani -lehdessä 4.4.2019. Tarjouspyyntöasiakirjat olivat nähtävänä kaupungin internet-sivuilla. Tonttien hintatarjousten viimeinen jättöajankohta oli 3.5.2019 klo 12:00. Kaupunki varasi itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset.

Tontista 3-373-1 (Klostretinkuja 2) jätettiin määräaikaan mennessä 28 tarjousta. Kaupunginjohtaja antoi suunnitteluvarauksen tonttiin korkeimman tarjouksen (426.000 euroa) tehneelle taholle. Suunnitteluvaraussopimus allekirjoitettiin 27.5.2019. Sopimuksen mukaisesti suunnitteluvaraus on voimassa 27.11.2019 saakka. Sopimuksessa edellytettiin suunnitteluvarauksen saajan laatimaan kustannuksellaan tontin rakentamiseksi suunnitelmat, jotka tuli toimittaa 27.9.2019 mennessä.

Suunnitteluvarauksen saaja on toimittanut sopimuksen mukaiset suunnitelmat määräajassa. Suunnitelmat ovat **oheismateriaalina** (luottamushenkilöiden Extranet). Seuraavassa on maankäyttöyksikön arvio, kuinka suunnitelmat täyttävät suunnitteluvaraussopimuksessa mainitut ehdot tontin suunnittelulle:

Tontti tulee suunnitella ja rakentaa voimassa olevan asemakaavan ja tonttijaon mukaisesti. Ote ajantasakaavasta ja kaavamääräykset ovat **oheismateriaalina**.

Tontille esitetty suunnitelma noudattaa asemakaavaa rakennusoikeuden (250 k-m²), kerrosluvun (II), asuinrakennusten ja asuntojen lukumäärän (1 asuinrakennus, 1 asunto), ulkoverhouksen (puu) ja autopaikkojen lukumäärän (1,5) osalta. Asuinrakennus sijoittuu rakennusalueelle, mutta autokatos/varasto ylittää rakennusalan rajan puiston puolella. Suunnitellut rakennukset sopeutuvat koon, arkkitehtuurin, materiaalien, kattomuodon ja väri-

tyksen osalta alueen suojeltuihin rakennuksiin ja kulttuuriympäristöön. Suunniteltu asuinrakennus on yksimassainen.

Selostuksen mukaan rakennusalan rajan ylittävä autokatos/varasto "on asemoitu paikalleen tehokkaan pihajärjestelyn sekä näkymien optimoimiseksi". Maankäyttöyksikkö on suunnitteluvaiheessa puoltanut autokatos/varaston sijaintia ylityksen ollessa vähäinen ja sijoituessa puiston puolelle. Tältä osin toteutuskelpoisuus arvioidaan rakennuslupavaiheessa.

Tontille tulee suunnitella ja rakentaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön soveltuva villa-tyyppinen asuinrakennus, joka on arkkitehtuuriltaan sekä sijainniltaan ja mitoitukseltaan alisteinen alueen merkittävimmälle kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle rakennukselle, tontilla 235-3-372-6 sijaitsevalle asuinrakennukselle Klostret.

Tontille suunniteltu asuinrakennus on villa-tyyppinen ja se on sekä arkkitehtuuriltaan että sijainniltaan ja mitoitukseltaan alisteinen Klostretille.

Tontille rakennettavien rakennusten tulee sopeutua ympäröivään rakennuskantaan ja historialliseen katumiljööseen.

Tontille suunnitellut rakennukset sopeutuvat ympäröivään rakennuskantaan ja historialliseen katumiljööseen.

Tontille rakennettavien rakennusten katemateriaalin tulee olla konesaumattu pelti.

Tontille suunniteltujen rakennusten katemateriaalia ei ole mainittu. Julkisivukuvien perusteella katemateriaali vaikuttaa olevan pelti.

Tontin rakennusoikeudesta tulee käyttää vähintään 70 %.

Tontin kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta (250 k-m²) on suunniteltu käytettäväksi 95 % (238 k-m²).

Suunnitteluvarauksen saajan laatimat suunnitelmat tontin 3-373-1 (Klostretinkuja 2) rakentamiseksi esitetään hyväksyttäväksi ja tontti myytäväksi suunnitteluvarauksen saajalle. Suunnitelmat ovat yleisesti toteutuskelpoisia ja tontinsaajaksi esitettävän voidaan arvioida omaavan riittävät taloudelliset ja muut resurssit tontin rakentamiseksi.

Voimassa olevan asemakaavan Ak 205 yleisten määräysten mukaan muun muassa korttelin 373 osalta "alueen tarkemman suunnittelun ja alueen rakennuksiin ja ympäristöön vaikuttavien toimenpiteiden yhteydessä on kuultava Keski-Uudenmaan maakuntamuseota. Kulttuurihistoriallisen arvon säilymiseksi alueen ominaispiirteet on otettava huomioon rakennuksiin ja muuhun ympäristöön vaikuttavien toimien suunnittelussa ja toteuttamisessa. Rakennusten muutoksia ja uudisrakentamista suunniteltaessa on kuultava hyvissä ajoin Keski-Uudenmaan maakuntamuseota. Uudisrakentaminen tulee suunnitella siten, että muutos ei vähennä alueen kulttuurihistoriallista arvoa ja että rakentaminen soveltuu mahdollisimman hyvin ympäristöön.". Keski-Uudenmaan maakuntamuseo on tutustunut alustavasti suunnitelmiin ja katsonut voivansa puoltaa suunnitelmia, mutta lausuvansa asiasta tarkemmin rakennuslupavaiheessa.

Tontti 3-373-1 (Klostretinkuja 2) esitetään myytäväksi **liitteenä** olevan kauppakirjan mukaisesti. Kauppakirja on laadittu tarjouspyynnön ja tarjousmateriaalin sekä suunnitteluvaraussopimuksen sisältö huomioiden sekä muutoin tavanomaisin kiinteistönkaupan ehdoin. Suunnitteluvarauksen saajan laatimat suunnitelmat liitetään kauppakirjaan. Aiemmin toteutuneiden vastaavien kauppojen kohdalla on havaittu, että suunnitelmiin on tarvetta tehdä muutoksia rakennuslupavaiheessa. Tämän vuoksi kauppakir-

Yhdyskuntavaliokunta

§ 108

08.10.2019

jan ehtoa kaupan kohteena olevan tontin ja sille rakennettavien rakennusten suunnittelusta ja rakentamisesta kauppakirjan liitteenä olevien suunnitelmien mukaisesti on tarkennettu siten, että suunnitelmiin on mahdollista tehdä rakennuslupavaiheessa kaupungin tontin suunnittelulle ja rakentamiselle asettamien ehtojen kannalta myönteisiä muutoksia. Kauppakirjaan on otettu lisäksi maininta, että autokatos/varaston osalta toteutuskelpoisuus arvioidaan rakennusluvan käsittelyn yhteydessä.

Lisäksi esitetään, että kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään tarvittavat lisäykset ja muutokset kauppakirjaan lukuunottamatta kauppahintaa ja rakentamisvelvoitetta sopimussakkoineen ja että kauppakirja tulee allekirjoittaa yhden kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaisuudesta.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus päättää

- hyväksyä suunnitteluvarauksen saajan tontin 235-3-373-1 (Klostretinkuja 2) rakentamiseksi laatimat suunnitelmat ja myydä tontin liitteenä olevan kauppakirjan mukaisesti suunnitteluvarauksen saajalle kauppahintaan 426 000 euroa,
- oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään tarvittavat lisäykset ja muutokset kauppakirjaan lukuunottamatta kauppahintaa ja rakentamisvelvoitetta sopimussakkoineen ja
- että kauppakirja on allekirjoitettava yhden kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaisuudesta.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Oheismateriaali: KH 25.2.2019 (§ 30)

Oheismateriaali: Tarjouspyyntö Gallträsk tontit 2019

Liite: Kauppakirja tontti 3-373-1 (Klostretinkuja 2)

Oheismateriaali

Extranet_Klostretinkuja 2 suunnitelmat

Yhdyskuntavaliokunta

§ 109

08.10.2019

Kaavoituskatsaus 2019–2020

933/10.00.00/2014

YLV 08.10.2019 § 109

Lisätiedot:

maankäyttöpäällikkö Marko Lassila, puh. 050 382 9313

maankäyttöinsinööri Nina Forsberg, puh. 050 411 1851

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

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

Kauniaisissa kaavoituskatsauksen laatiminen ja julkaiseminen on delegoitu maankäyttöpäällikölle.

Maankäyttöyksikkö on valmistellut v. 2019–2020 kaavoituskatsauksen, joka jaetaan **oheismateriaalina** valiokunnan jäsenille (Extranet).

Kaavoituskatsaus julkaistaan Kaunis Grani –lehdessä 7.11.2019, kaupungin Internet-sivuilla sekä kaupungin ilmoitustaululla.

YTJ:

Valiokunta merkitsee tiedoksi oheismateriaalina olevan kaavoituskatsauksen 2019–2020 sekä lähettää asian edelleen tiedoksi KH:lle.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali

Kaavoituskatsaus 2019-2020

Yhdyskuntavaliokunta

§ 110

08.10.2019

Hulevesiviemäriin liittämiselvöllisyydestä vapauttaminen (kiinteistö 235-8-1081-1)

183/11.01.05/2019

YLVK 08.10.2019 § 110

Lisätiedot:

ympäristöpäällikkö Anna-Lena Granlund-Blomfelt, puh.050-3236269
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kiinteistölle 235-8-1081-1 (Mätäskuja 2) haetaan vapauttamista vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriin liittämiselvöllisyydestä vesihuoltolain 3a luvun 17 c §:n mukaisesti.

Lupavelvöllisyys ja toimivaltainen viranomainen

Vesihuoltolain 3 a luvun 17 b §:n mukaan kunnan päättämällä vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäröinnin alueella oleva kiinteistö on liitettävä laitoksen hulevesiviemäriin. Lain 17 c §:n mukaan kunnan ympäristönsuojeluviranomainen voi myöntää hakemuksesta kiinteistölle vapautuksen 17 b §:ssä tarkoitettua liittämiselvöllisyydestä vesihuoltolaissa erikseen säädetyin perustein. Kauniaisissa yhdyskuntavaliokunta toimii kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisena.

Hakemus liitteineen löytyy oheismateriaalina luottamushenkilöiden extranetistä.

Asian selostus

Kiinteistöosakeyhtiö anoo vapautusta kiinteistön hulevesiviemäriin liittämistä niin, että hulevedet käsiteltäisiin jatkossakin alla esitetyin tavoin. Hakemuksen mukaan nykyinen järjestelmä ei ole tuottanut ongelmia omalle tai alapuolisille kiinteistöille, joten hulevesien käsittely voidaan hakijan mukaan katsoa olevan tällä hetkellä asianmukainen.

Hakemuksen mukaan kiinteistön hulevesiä johdetaan nykyisin tontilla sijaitsevien sadevesikaivojen (8 kpl) sekä niiden välisten tarkastuskaivojen ja sadevesiviemäreiden kautta tontin rajalla olevaan imeytyskaivoon. Tästä on vedetty ylivuotoputki vieressä olevaan avo-ojaan. Edellä mainituista kahdeksasta sadevesikaivosta yksi on johdettu erikseen suoraan avo-ojaan. Tontin sisällä korkoero on suurimmillaan viisi metriä ja tontin korot viettävät kohti kyseistä avo-ojaa. Kiinteistön liittäminen nyt rakenteilla olevaan HSY:n hulevesiverkostoon vaatisi hakijan mukaan kaikkien hulevesien pumppaamista noin 70 metrin matkan yli 5 metrin korkoerolla ylämäkeen ja mm. uuden paineviemäriin rakentamista pumppaamolta liitoskohtaan sekä tarkastuskaivojen rakentamista.

Edellä mainittuun viitaten, liittyminen hulevesiverkostoon aiheuttaisi hakemuksen mukaan hakijalle kohtuuttomia kustannuksia.

Hulevesiviemäriin sijainti

HSY:n hulevesiverkosto laajenee tälle alueelle vuoden 2019 aikana.

Lausunnot, näkemykset ja naapureiden kuuleminen

Yhdyskuntavaliokunta

§ 110

08.10.2019

Hakemuksen johdosta on kuultu naapureita sekä pyydetty lausuntoa Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymältä (HSY). Tämän lisäksi on pyydetty Kauniaisten kaupungin kuntatekniikan näkemys asiassa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän lausunto asiassa

HSY toteaa lausunnossaan (22.08.2019), että alueelle on rakennettu hulevesiverkosto (rakenteilla vuoden 2019 aikana, ympäristöpäällikön kommentti) palvelemaan katujen ja kiinteistöjen kuivatusta. Tarkoituksenmukaista on, että hulevesien poisjohtaminen hoidetaan kokonaisuuden kannalta kestäväällä tavalla myös alueen kiinteistöjen osalta (lausunto oheismateriaalina).

Kauniaisten kuntatekniikan näkemys asiasta (kuntatekniikkainsinööri)

Kaupungin kuntatekniikka katsoo, että hakemuksessa annettujen tietojen pohjalta kiinteistön hulevesien nykyinen käsittely voidaan katsoa olevan asianmukainen. Hakemuksessa annettujen tietojen pohjalta kuntatekniikka puoltaa vapautusta. Kuntatekniikka toteaa lausunnossaan, että kiinteistön on tarvittaessa oltava yhteydessä kaupungin kunnossapitopuoleen kyseisen avo-ojan perukuksesta.

Naapureiden kuuleminen

Ympäristötoimi on hakemuksen johdosta kuullut 235-8-1081-1 kiinteistön rajanaapureita (2 kpl). Asian tiimoilta ei ole annettu yhtään huomautusta.

Päätösesityksen perustelut

Hakijan antamien selvitysten ja muiden asiaan liittyvien tietojen perusteella vesihuoltolain mukaiset vapauttamisen edellytykset tässä tapauksessa täyttyvät, joten kiinteistölle 235-8-1081-1 voidaan myöntää vapautus yleiseen hulevesiviemäriin liittämistä hakemuksessa esitetyn selvityksen pohjalta.

Vesihuoltolain 3 a luvun 17 c §:n mukaan vapautus liittämismuutoksesta hulevesiviemäriin on myönnettävä, jos:

1)

liittäminen hulevesiviemäriin muodostuisi kiinteistön omistajalle tai haltijalle kohtuuttomaksi, kun otetaan huomioon kiinteistön hulevesien hallinnasta aiheutuneet kustannukset, liittämistä aiheuttavat kustannukset, vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäröinnin vähäinen tarve tai muu vastaava erityinen syy;

2)

vapauttaminen ei vaaranna huleveden viemäröinnin taloudellista ja asianmukaista hoitamista 17 a §:ssä tarkoitetulla vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäröinnin alueella; ja

3)

liittämistä vapautettavan kiinteistön hulevesi voidaan poistaa muutoin asianmukaisesti.

Jotta vapautus voidaan myöntää, kaikkien edellä mainittujen edellytysten on täytettävä.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 110

08.10.2019

Tässä tapauksessa voidaan katsoa, että vesihuoltolain 17 c §:n kohdat täyttyvät seuraavin perusteluin ja näin ollen kiinteistölle 235-8-1081-1 voidaan myöntää anottu vapautus hulevesiviemäriin liittämistä:

Kohta 1)

Jotta kiinteistön hulevedet voitaisiin johtaa Vanha Turuntien yhteyteen tulevaan hulevesiverkostoon, vaatisi se kiinteistön osalta mittavia kaivu- ja rakennustöitä, sekä hulevesien jatkuvaa pumppaamista ylämäkeen. Hakemuksessa esitettyjen tietojen ja kustannusarvion pohjalta voidaan katsoa, että vapautusanomukseen voidaan tässä tapauksessa myöntyä.

Kohta 2)

Kyseisen kiinteistön vapauttamisen ei voida katsoa vaarantavan huleveden viemäröinnin taloudellista ja asianmukaista hoitamista 17 a §:ssä tarkoitetulla vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäröinnin alueella.

Kohta 3)

Kiinteistön hulevedet voidaan jatkossakin poistaa asianmukaisesti johtamalla niitä kaupungin alueella olevaan avo-ojaan.

Ehdot:

Kiinteistön hulevedet tulee jatkossakin poistaa asianmukaisesti eikä niistä saa aiheutua haittaa ympäristölle tai muille kiinteistöille. Kiinteistö 235-8-1081-1 on myös vastuussa huleveden johtamisesta mahdollisesti aiheutuvista haitoista ja vahingoista.

Avo-oja, johon kiinteistön kaikki hulevedet johdetaan, on pidettävä käyttökunnossa vesilain 5 luvun säännösten mukaisesti (ojan käyttäminen ja kunnostaminen). Vapautettu kiinteistö on vesilain 5 luvun 12 §:n mukaan velvollinen osallistumaan avo-ojan, johon hulevedet johdetaan, tarvittavaan laajentamiseen ja kunnossapitoon.

Mikäli olosuhteet kiinteistöllä muuttuvat hakemuksessa esitetystä tai hulevesien poistamista ei voida enää pitää asianmukaisena, voi liittämisvelvollisuus astua voimaan.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta päättää hakemuksessa annettujen tietojen ja edellä mainittujen perustelujen pohjalta myöntää kiinteistölle 235-8-1081-1 vapautuksen yleiseen hulevesiviemäriin liittämistävelvollisuudesta yllämainituin ehdoin.

Sovelletut säännökset

Vesihuoltolaki (119/2001) 17 b ja 17 c

Muutoksenhaku

Hallintovalitus (Helsingin hallinto-oikeus), vesihuoltolain mukainen päätös

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 110

08.10.2019

Oheismateriaali

VHL 17 c §:n mukainen vapautushakemus sekä liitteet_Mätäskuja 2

Yhdyskuntavaliokunta

§ 111

08.10.2019

Svenska skolcentrum, H-osan saneerauksen toteutussuunnitelmat

12/10.03.02/2015

YLKV 08.10.2019 § 111

Lisätiedot:

Tilakeskuksen projekti-insinööri Stefan Lindholm, puh. 040 480 8650
Undervisningschef Maria Ekman-Ekebon, tfn 050 308 6262
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Hankkeen lähtökohtana on ruotsinkielisen opetus- ja varhaiskasvatustalouden 5.10.2015 (§75) käsittelemä ja kaupunginhallituksen 9.12.2015 (§252) hyväksymä tarveselvitys Svenska Skolcentrumin H-osan saneeramisesta.

Hankkeen valmistelua on jatkettu kaupunginvaltuuston 1.2.2010 hyväksymien (§ 4) Rakennusinvestointihankkeiden toteutusohjeiden mukaisesti tekemällä hyväksytyyn tarveselvityksen pohjalta hankesuunnitelma sekä siihen liittyviä alustavia suunnitelmia tukemaan investointipäätöksen tekoa.

Hankesuunnitelma toimitettiin ruotsinkieliselle opetus- ja varhaiskasvatustaloudelle lausuntoa varten. Hankesuunnitelma käsiteltiin käyttäjävaliokunnassa 5.9.2017 (§ 39) ja 9.10.2018 (§89).

Svenska utskottet för undervisning och småbarnspedagogik on esittänyt toteutettavaksi hankesuunnitelman vaihtoehtoa 2, joka käsittää talotekniikan ja varusteiden uusimisen sekä tilamuutostyöt 1. ja 0. kerroksen luokka- ja varastotiloissa, antaen kouluille tilat jotka mahdollistavat monipuolisen luonnontieteen opetuksen.

Hankesuunnitteluvaiheessa etsittiin kaupunginhallituksen tarveselvityksen hyväksymisen yhteydessä tehdyn päätöksen mukaisesti vaihtoehtoisia ratkaisuja fysiikan ja kemian opetuksen akuutteihin ongelmiin. Hankesuunnittelun yhteydessä laadittiin luonnoksia, joissa haettiin tilojen tehokkaampaa käyttöä siten, että lisärakentamista ei toteuteta. Talotekniikkasuunnittelijat ovat laatineet talotekniikan korjauksesta rakennustapaselostukset, joiden tavoitteet perustuvat kuntoarviossa esitettyihin talotekniikan korjaustarpeisiin.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi hankesuunnitelman 4.2.2019 (§3) sekä siihen liittyviä alustavia suunnitelmia (vaihtoehto 4) tukemaan investointipäätöksen tekoa. Samalla kaupunginvaltuusto vahvisti toteutuksen tavoitehinaksi 1.160.000 €.

Hankkeen laajuus vaihtoehdon 4 mukaisena sisältää H-osan teknisten järjestelmien peruskorjauksen sekä kahden opetustilan laajentamisen 1. kerroksessa nykyisen käytävän alueelle. Saneeraukseen sisällytetään myös ns. 0-kerroksessa sijaitseva biologianluokka.

Hankkeen yhteydessä saadaan opetustilojen akuutit puutteet korjattua sekä uusittua tarvittava talotekniikka vastaavasti kuin aiemmin koulukeskuksen muissa siivissä. Opetustilojen käyttöturvallisuus parannetaan nykyis-

Yhdyskuntavaliokunta

§ 111

08.10.2019

ten vaatimusten tasolle. Opetustekniikassa huomioidaan kaasujen ja kemikaalien turvallinen käyttö ja varastointi, ja tilojen hätäsuihkut uusitaan.

1. kerroksen opetustilat h107 ja h108 laajennetaan käytävälle h103 purkamalla luokkatilan ja käytävän välinen väliseinä ja rakentamalla käytävälle uudet tiloja rajaavat väliseinät. Uusiin väliseiniin asennetaan väliovet, joista kulku luokkatiloihin tapahtuu. Opetustilojen laajennus käytävälle muuttaa H-osan kulku- sekä poistumissuuntia, minkä vuoksi H-osaan tarvitaan myös uusi poistumisreitti. Hätäpoistumistietä varten puhkaistaan h106 varaston ulkoseinään uusi aukko ulko-ovelle ja sen yhteyteen rakennetaan ulkoporras. Siivouskeskustila lisätään siivouksen toiminnallisuuden parantamiseksi.

Käyttäjän edustajina hankkeen ohjausryhmässä toteutussuunnitteluvaiheessa toimineet lukion ja yläkoulun rehtorit ovat olleet tiiviisti mukana hankesuunnitelman sekä toteutussuunnitelmien laadinnassa. Käyttäjää edustavalta valiokunnalta (SUUS) on pyydetty heidän lausuntonsa toteutussuunnitelmista.

SUUS on kokouksessaan 15.8.2019 (§ 64) käsitellyt toteutussuunnitelmat lausuen että ne sisältöineen ja aikatauluineen vastaavat käyttäjän tarpeita.

Toteutussuunnitteluvaiheen tuloksena ovat **oheismateriaalina** olevat toteutussuunnitelmat (ARK). Kustannusarvio, toteutussuunnitelmat (LVIA ja SÄH), rakennustapaselostukset (ARK, LVIA, SÄH) jaetaan valiokunnan jäsenille luottamushenkilöiden **Extranetissä**.

Toteutussuunnitelmien pohjalta tehdyn kustannusarvion mukaan hankkeen alustava kustannusennuste on **1.230.500 €** (alv 0).

Kustannusennuste jakautuu seuraavasti:

Rakennuttaminen ja tekninen suunnittelu	159 000 €
Rakennustekniset työt	606 000 €
Talotekniset työt	
LVIA-työt	217 000 €
Sähkötyöt	88 000 €
Hankevaraus 15 %	160 500 €
YHTEENSÄ	1 230 500 €

Kustannusennuste pohjautuu hankesuunnitteluvaiheessa valittuihin suunnitteluratkaisuihin, joissa on tavoitteena tilojen ja niissä olevan talotekniikan nykyaikaistaminen.

Hankkeen toteutus sisältyy kaupungin voimassa olevaan investointiohjelmaan siten, että kaupunginvaltuuston 12.11.2018 hyväksymässä vuoden 2019 talousarviossa on hankkeen toteutukseen varattu tarveselvityksen perusteella yhteensä 900.000 euroa vuosille 2019-2021. Hankkeen laajuus on valittu vaihtoehdon 4 mukaiseksi helmikuussa 2019, minkä pohjalta suunnittelu on edennyt ja kustannusarvio tarkentunut. Yhdyskuntavaliokunta on talousarvionsa 2020 käsittelyn yhteydessä esittänyt hankkeen toteutukseen 900.000 euron määrärahaa vuodelle 2020 ja 330.000 euron

Yhdyskuntavaliokunta

§ 111

08.10.2019

määrärahaa vuodelle 2021. On kuitenkin tarkoituksenmukaista kohdistaa koko hankkeen toteutukseen tarvittava määräraha vuodelle 2020. Tällöin määrärahatilanne vastaisi nyt käsiteltävien toteutussuunnitelmien kustannusennustetta ja hankkeen suunniteltua aikataulua. Lopullisesti määrärahatarve tarkentuu alkuvuonna 2020 urakkakilpailutuksen myötä.

Koulun tilojen käytön johdosta hankkeen toteutuksen optimaalinen aloitus ajoittuu toukokuulle 2020. Tällöin eniten melua ja haittaa aiheuttavat työvaiheet (purku- ja runkotyöt) saadaan tehtyä koulun kesälomien aikana. Rakennustyöt ajoittuvat kokonaisuudessaan ajanjaksolle toukokuu – marraskuu. Talonrakennushankkeiden ohjeellinen aikatauluarvio sekä kaupungin oma päätösprosessi huomioiden kohteen vastaanotto ajoittuu täten marraskuulle 2020.

Kokonaisaikataulussa tulee lisäksi huomioida käyttäjähallintokunnan toimenpiteet ennen käyttöönottoa (kalustaminen, muutto yms.). Edellä mainitut asiat huomioiden on saneerattu H-osa käyttöönottovalmiudessa joulukuussa 2020.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyisi esityslistan oheismateriaalina olevan Svenska skolcentrumin H-osan saneerauksen toteutussuunnitelmat ja vahvistaisi hankkeen toteutuksen tavoitehinnaksi **1.230.500 euroa** (alv 0). Lisäksi yhdyskuntavaliokunta esittää, että hankkeen toteutukseen tarvittava määräraha kohdistettaisiin investointiohjelmassa kokonaisuudessaan vuodelle 2020.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali

Svenska skolcentrum, H-delen, Asemapiirros
Svenska skolcentrum, H-delen, Pohjapiirros 1-taso
Svenska skolcentrum, H-delen, Pohjapiirros 0-taso
Extranet_Svenska skolcentrum, H-delen, suunnitelmat_Zip

Yhdyskuntavaliokunta

§ 112

08.10.2019

Kartoitus nopeusrajoitusten alentamisesta koko kaupungin alueella

339/10.03.01/2019

YLKV 08.10.2019 § 112

Lisätiedot:

kuntatekniikan projekti-insinööri Minna Raatikka, puh. 050 544 6427
yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju, puh. 050 304 1234
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Yhdyskuntavaliokunta päätti kokouksessaan 14.5.2019 (§ 55) merkitesään tiedoksi vastauksen valtuustoaloitteeseen (Jalankulkualueen parantaminen Granhultsskolanin ja uimahallin välissä olevalla alueella), että ne paikat, joissa on tarpeen alentaa nopeusrajoitus 40:stä 30 km:iin/t, kartoitetaan koko kaupungin alueella.

Syksyn 2019 aikana kuntatekniikka tarkisti tilanteen maastossa ja laati yhteenvetokartan Kauniaisten katuverkon nykyisistä nopeusrajoituksista, liikennevaloista ja rakenteellisista hidasteista (**ohesimateriaali**). Tämän jälkeen on yhdyskuntavaliokunnan päätöksen mukaisesti tarkasteltu, onko katuverkolla kohteita, joissa olisi tarvetta alentaa nykyisiä 40 km/h nopeusrajoituksia 30 km/h nopeusrajoituksiksi.

Tarkastelu tehtiin maastokäyntien ja asiantuntija-analyysien avulla. Asiantuntija-analyysissä tarkasteltiin Kauniaisten keskeisten palveluiden sijoittumista, nopeusvalvonnan tuloksia sekä joukkoliikenteen reittejä.

Katuverkon nykyiset nopeudet, rakenteelliset hidasteet ja liikennevalot

Kauniaisten liikenteen ajonopeuksia ohjataan nopeusrajoituksin, rakenteellisin hidastein sekä liikennevaloin. Nykyisin Kauniaisten pääkaduilla (Kauniaistentie, Tunnelitie, Helsingintie, Asematie, Bembölientie) on 40 km/h nopeusrajoitus, samoin kuin osalla kokoojakaduista (Gresantie, Kauppalantie, Kasavuorentie, Vanha Turuntie). Kaikilla tonttikaduilla Mikael Lybeckintietä lukuunottamatta nopeusrajoitus on pääsääntöisesti 30 km/h. Viikkaimmat sisäänajoyhteydet Kauniaisiin ovat Turuntien ja Bembölientien suunnalta sekä Nihtisillasta. Lisäksi Leppävaaran (Viherlaakson) ja Mankkaan suunnille/suunnalta syntyy läpiajavaa liikennettä.

Kauniaisissa rakenteellisia hidasteita on rakennettu tonttikaduille sekä läpiajoliikenteen reiteille hidastamaan ajoneuvojen nopeuksia ja siten parantamaan liikenneturvallisuutta. Kauniaisissa on käytössä valtakunnallisessa liikenneturvallisuustyössä kehitetty hidastealoitteiden pisteytystaulukko. Taulukon eri kriteerien avulla kaikki kaupungille tulleet hidastealoitteet pisteytetään tasavertaisesti kerran vuodessa. Tarkastelu ja esitys hidastealoitteiden toteuttamisesta tuodaan joka vuoden lopussa yhdyskuntavaliokunnan päätettäväksi. Kaupunki vastaanottaa vuosittain useita hidastealoitteita, joiden toteutustarvetta arvioidaan suhteessa pisteytykseen ja jo toteutettuihin hidasteisiin. Lisäksi toteuttaminen riippuu suunnittelu- ja määrärahatilanteesta.

Liikennevaloja on pääkatujen yhteydessä, osaltaan hilliten myös läpi-ajoliikennettä. Lisäksi Kauniaisissa on käytössä suojateitä koskeva suunnitteluperiaate, jonka mukaan kahden ajoradan ylittävä suojatie ohjataan aina liikennevaloin. Liikennevalot lisäävät turvallisuutta ja ohjaavat liikennettä mm. ruuhka-aikaan.

Vuoden 2019 aikana kuntatekniikka on mitannut ajonopeuksia Gresantiellä, Kauppalantiellä, Helsingintiellä ja Asematiellä. Mittausdataa on kaikista pisteistä useamman kuukauden ajalta, joten tulokset ovat luotettavia. Mittaustuloksiin vaikuttaa mittarien sijainti (alamäki, mutka, hidaste tms.). Mittauksien perusteella ajonopeudet ovat keskimäärin nopeusrajoitusten mukaisia. Rajuimpia ylinopeuksia on mitattu eniten yöaikaan, mutta osittain myös päivällä. Vaikka yksittäisiä ylityksiä ei ole kovin paljon, ne voivat olla merkittäviä. Jokaisessa mittauspisteessä (Asematien pisteen tiedot puuttuvat tältä osin) 15 %:lla kuljettajista ylittyy noin 10 km/h ylinopeus.

Katuverkon nykyiset nopeudet, rakenteelliset hidasteet, liikennevalot ja nopeusmittausten tulokset on esitetty **oheismateriaalissa**.

Palveluiden ja joukkoliikenteen vaikutus ajonopeuksiin

Liikenteen määrään ja sitä kautta myös ajonopeuksiin vaikuttaa liikenneverkon lisäksi mm. palveluiden sijoittuminen. Palveluiden alueiden tulee olla liikenteellisesti sujuvasti ja turvallisesti saavutettavissa. Kauniaisten keskeisimmät palvelut (mm. kirjasto, terveysasema, liikunta- paikat, koulut ja päiväkodit) sijoittuvat keskustaan sekä Asematien varrelle, osa liikuntapaikoista vanhan Turuntien varrelle. Koulut sijaitsevat Asematien läheisyydessä ja Kasavuorentiellä (**oheismateriaali**).

Keskustan alue tulisi liikenneturvallisuuden (ja viihtyisän kaupunkiympäristön) näkökulmasta ensisijaisesti rauhoittaa jalankulkijoille ja pyöräilijöille. Samalla kuitenkin keskusta-alue toimii myös autojen ja bussien läpiajoreittinä ja sisään/ulosajoyhteytenä eri suuntiin, kuten edellä on kuvattu. Eri liikennemuotojen tarpeet pitää pystyä yhteen sovittamaan ja tarvittaessa priorisoimaan. Myös läpiajoa kannattaa pyrkiä vähentämään sekä liikenneturvallisuuden että liikenteen sujuvuuden kannalta. Ajonopeuksien alentaminen on tässä vartenotettava työkalu.

Saavuttaessa Kauniaisten keskustaan ja itse keskustassa ajonopeus on nykyisin 40 km/h. Nopeusrajoituksen alentaminen tasolle 30 km/h osoittaisi liikkujille, että saavutaan ja ollaan keskustassa, Kauniaisten kaupungissa. Helsingin seudun liikenne (HSL) on tutkinut autoliikenteen sujuvuutta seudulla ruuhka-aikoina. Kauniaisten osalta keskustan läpiajavan liikenteen nopeustaso (Bredantie- Tunnelitie- Kauniaistentie) on ruuhka-aikoina 30 km/h, joten nopeusrajoituksen alentaminen 30 km:iin/h ei lisää liikenteen ruuhkautumista tai hidasta liikennettä nykyisestä (**oheismateriaali**). Keskusta-alueet onkin useissa kaupungeissa määritetty 30 km/h alueiksi. Huomattava on, että ylivoimaisesti suurin osa Kauniaisten liikenneonnettomuuksista tapahtuu juuri keskusta-alueen vaikutuspiirissä (Liikenneturvallisuusraportti 2019, ylkv 10.9.2019 ja KH 30.9.2019).

Muut keskeiset palvelut, kuten Granhultsskolan, Svenska skolcentrum ja Mäntymäen koulu, uimahalli, pallohalli, urheilukenttä sekä terveysasema sijaitsevat Asematiellä välillä Postitori- Kylpyläntie. Näihin palveluihin suuntautuu paljon lasten, nuorten ja iäkkäiden matkoja. EU-parlamentti suosittelee onnettomuuksille alttiiden tienkäyttäjryhmien – lasten, ikääntyneiden ja vammaisten – suojelemiseksi 30 km/h nopeusrajoituksen käyttöön ottoa asuinalueilla. Lisäksi nopeuden alentaminen esitetyllä osuudella viestii siitä, että lähestytään keskustaa (myös Helsingintien suunnasta, ennen Postitorin liittymää). Kasavuorentien varrella on Kasavuoren koulukeskus sekä useita päiväkotia, jolloin nopeusrajoituksen alentaminen 30 km:iin/h on vastaavasti perusteltua liikenneturvallisuuden näkökulmasta. Kasavuorentie ei ole pääkatu vaan toimii kokoojakatuna ja joukkoliikenteen reittinä.

Kaupunkiliikenteessä joukkoliikenteen reiteillä suositellaan nopeusrajoitukseksi 40 km/h (riippuen ajettavasta reitistä). Kauniaisissa bussireitit kulkevat pääosin pääkaduilla, joilla nopeusrajoitus on 40 km/h. Lähibussi 232 kulkee pienemmällä kokooja- ja tonttikaduilla, joilla nopeusrajoitus on 30 km/h (**oheismateriaali**). Joukkoliikenteen sujuvuudelle nopeusrajoitusta tärkeämpiä asioita ovat bussien liikennevalo- ja kaistaetuudet. Joukkoliikenteen sujuvuuden kannalta alhaisempi nopeusrajoitus parantaa linja-autoliikenteen luotettavuutta tuottamalla tasaisemman ajonopeuden.

Nopeusrajoitusten alentamisen vaikutuksia ja keinoja

Liikenneturvallisuutta voidaan lähtökohtaisesti parantaa kolmella tavalla: vähentämällä liikenteen määrää, pienentämällä onnettomuuksien todennäköisyyksiä tai lieventämällä onnettomuuksien seurauksia.

Kauniaisten osalta nopeusrajoitusten alentaminen Asematiellä ja keskustan alueella vähentää läpiajoliikenteen houkuttelevuutta ja siten myös hillitsee liikennemäärien kasvua. Vähäisempi läpiajoliikenteen määrä lisää kaikkien liikkujien turvallisuutta. Nopeusrajoituksia alentamalla voidaan pienentää liikenneonnettomuuksien todennäköisyyksiä ja lieventää onnettomuuksien seurauksia. Alhaisempi ajonopeus lisää kuljettajan reaktioaikaa konfliktitilanteessa ja lyhentää tarvittavaa jarrutusmatkaa törmäyksen välttämiseen. Mikäli törmäys kuitenkin tapahtuu, ovat seuraukset alhaisemmilla ajonopeuksilla ratkaisevasti lievemmät. Merkittävä ero syntyy jo nopeuksien 40 km/h ja 30 km/h välillä. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston liikennesuunnitteluosaston selvityksen (2011:5) mukaan kuolemaan johtaneita liikenneonnettomuuksia tapahtui vuosina 2011–2015 30 km/h rajoitusalueilla 1 000 tiekilometriä kohden yli kolme kertaa vähemmän kuin 40 km/h alueilla. Henkilöautot suojaavat matkustajiaan melko hyvin kaupunkinopeuksilla, mutta jalankulkijoiden ja polkupyöräilijöiden vammautumisia on vaikea välttää. Törmäysnopeudella 30 km/h yli puolet jalankulkijoiden vammoista on kuitenkin lieviä. Helsingin kaupungin tutkimuksen ja muiden alan tutkimusten mukaan 30 km/h yleisrajoitus on tehokkain tapa lisätä lasten turvallisuutta liikenteessä.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 112

08.10.2019

30 km/h nopeusrajoitus vähentää myös melua ja pakokaasuja sekä osaltaan tukee kaupungin päästövähennystavoitteita. Erityisesti häkää ja typpioksideja pääsee hengitysilmaan vähemmän.

Nopeusrajoituksissa ei ole kyse pelkästään nopeudesta vaan myös liikenneympäristöstä. Olennaista on, millaisen viestin liikenteeseen vaikuttavat päätökset antavat. Koettu turvallisuus on yksi tärkeimpiä turvallisuuden muotoja. Myös tähän on mahdollista vaikuttaa nopeusrajoituksilla. Liikkumisen ohjaamisessa kadun rakenteella on suuri merkitys. Liikennemerkkien ja katumaalauksien tarkoitus on vahvistaa katu ympäristön viestiä. Pelkkä ohjaava merkki ei ole riittävä muuttamaan käyttäytymistä, jos katu ympäristö ei tue sitä. Liikennettä rauhoittavia keinoja ovat mm. ajoradan kavennukset reuna-alueilta, optiset kavennukset (rakennukset, puuistutukset, pysäköinti, erilaiset päällystemateriaalit) ja rakenteelliset hidasteet. Ajourataa, jossa on 30 km/h nopeusrajoitus tulisi pyrkiä kaventamaan 5 metriin. Nykyisin ajoradan leveydet Kauniaisten tontti- ja kokoojakaduilla vaihtelevat 5 metristä 7 metriin.

Esitys nopeusrajoitusten alentamisesta

Edellä selvitetyn perusteella kuntatekniikka esittää, että osa Kauniaisten nykyisistä 40 km/h nopeusrajoituksista lasketaan 30 km/h nopeusrajoituksiksi. Esityksen periaatteena on, että ns. sisääntuloväylät Espoosta säilyvät 40 km/h väylinä, mutta Kauniaisten keskeisimmät kohteet liikenneturvallisuuden näkökulmasta rauhoitetaan 30 km/h alueiksi. Keskeisimmiksi alueiksi on määritelty seuraavat kohteet: Kauniaistentie välillä Gresantie ja Kirkkotie; Thurmanin puistotie; Tunnelitie välillä Kauniaistentie-Postitori, Postitorin alue, Asematie välillä Postitori – Kylpyläntie, Helsingintie välillä Postitori – Maisterintie, Kasavuorentie sekä Mikael Lybeckintie (**oheismateriaali**). Esityksenä on, että rajoitukset astuvat voimaan 1.12.2019 alkaen.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta merkitsee tiedoksi tehdyn kartoituksen tarpeesta alentaa nykyisiä nopeusrajoituksia ja päättää esityksen mukaisesta nopeusrajoitusten alentamisesta 1.12.2019 alkaen nykyisestä 40 km/h tasolle 30 km/h seuraavissa kohteissa: Kauniaistentie välillä Gresantie ja Kirkkotie; Thurmanin puistotie; Tunnelitie välillä Kauniaistentie- Postitori, Postitorin alue, Asematie välillä Postitori- Kylpyläntie, Helsingintie välillä Postitori- Maisterintie, Kasavuorentie sekä Mikael Lybeckintie.

Edelleen valiokunta päättää lähettää asian tiedoksi KH:lle.

Varajäsen Herkama esitti jäsen von Essenin kannattamana, että Kylpyläntien risteykseen päättymään esitettyä 30 km/h rajoitusta jatkettaisiin päättymään Vesitorninpolulle. Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Yhdyskuntavaliokunta

§ 112

08.10.2019

Päätösehdotus hyväksyttiin lisäyksellä, että 30 km/h nopeusrajoitusta Asematien välillä Asematie - Postitori- Kylpyläntie jatkettiin ulottumaan Vesitorninpolulle.

Liitteet

Selvitys nopeuden alentamisesta_Oheismateriaali

Yhdyskuntavaliokunta	§ 56	14.05.2019
Kaupunginhallitus	§ 115	27.05.2019
Yhdyskuntavaliokunta	§ 113	08.10.2019

Valtuustoaloite koskien jalkakäytävän rakentamista Kavallintielle

150/10.03.01/2019, 148/00.02.00/2019

YLKV 14.05.2019 § 56

Lisätiedot:

yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju, puh. 050 304 1234
kuntatekniikan projekti-insinööri Lennart Långström, puh. 050 544 6427
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Valtuutettu Konsta Saarela ja 5 muuta allekirjoittajaa ovat kaupunginvaltuuston kokouksessa 8.4.2019 jättäneet valtuustoaloitteen, jossa he esittävät, että aiemmin Kavallintielle suunniteltu jalkakäytävä toteutettaisiin hulevesiviemärin rakentamisen yhteydessä. Valtuustoaloite on esityslistan **oheismateriaalina**.

Kuntatekniikan vastine:

Kavallintiellä on alkamassa vesihuoltolähtöinen urakka, jonka yhteydessä rakennetaan myös hulevesiviemäri. Toimenpiteet kohdistuvat noin 90 m pituiselle osuudelle Eteläiseltä Heikelintieltä itään.

Jalkakäytävän rakentamista Kavallintielle on käsitelty aiemmin useaan otteeseen kaupungin päätöksenteossa erityisesti liikenneturvallisuussyistä. Viimeisin käsittely on vuodelta 2017 niinkään valtuustoaloitteen pohjalta. Yhdyskuntalautakunta päätti kokouksessaan 25.04.2017 § 47 yksimielisesti, ettei Kavallintien katusuunnitelmaa päivitetä jalkakäytävän toteuttamiseksi vaan että Kavallintien olosuhteita parannetaan hoitosuunnitelmasa linjatulla tavalla (**oheismateriaali**). KH ja KV merkitsivät vastauksen valtuustoaloitteeseen tiedoksi tämän mukaisesti ja KV totesi aloitteen loppuun käsitellyksi.

Kauniaisten arvokkaat tiemaisemat -hoitosuunnitelmassa (**oheismateriaali**) todetaan, ettei jalkakäytävää tule rakentaa Kavallintielle Eteläinen Heikelintie – Jollakuja väliselle osuudelle katuympäristön kulttuurihistoriallisten arvojen ja ominaispiirteiden vuoksi.

Sinänsä teknisesti olisi mahdollista käynnistyvän vesihuoltourakan yhteydessä rakentaa kapeahko jalkakäytävä, leveydeltään n. 1,5 m, 90 metrin osuudelle Eteläiseltä Heikelintieltä itään päin, siten että olemassa oleva historiallisesti arvokas kivimuuri säästyisi. Lyhyen jalkakäytäväosuuden turvallisuutta parantava vaikutus olisi kuitenkin vain paikallinen ja sikäli jossain määrin kyseenalainen, että se johtaisi lisääntyneeseen tarpeeseen ylittää Kavallintietä, vaatien osuudelle myös suojeiteita. Kapea jalkakäytävä olisi myös talvikunnossapidon kannalta hankala.

Aiemmin tehtyjen päätösten mukaisesti Kavallintien jalkakäytävän rakentamiseksi ei ole olemassa päivitettyjä suunnitelmia, eikä myöskään määräraha-avarausta työohjelmissa.

Yhdyskuntavaliokunta	§ 56	14.05.2019
Kaupunginhallitus	§ 115	27.05.2019
Yhdyskuntavaliokunta	§ 113	08.10.2019

YTJ:

Valiokunta päättää omalta osaltaan hyväksyä esitystekstin mukaisen vastauksen valtuustoaloitteeseen ja lähettää sen edelleen KH:lle ja KV:lle hyväksyttäväksi.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

KH 27.05.2019 § 115

KJ:

KH esittää, että KV merkitsee tiedokseen edellä olevan vastauksena tehtyyn valtuustoaloitteeseen jalkakäytävän rakentamisesta Kavallintielle ja toteaa aloitteen loppuun käsitellyksi.

.....

Jäsen Stolt ehdotti jäsen Pesosen kannattamana, että asia palautetaan valmisteluun seuraavien asioiden täydentämistä varten:

Kavallintiellä on viimeisten vuosien aikana ollut käynnissä sukupolvenvaihdos ja koululasten määrä alueella on lisääntynyt merkittävästi. Lisäksi Kaupunki on myymässä yhteensä 16 perheasunnon rakennuspaikat alueelta, mikä tulee entisestään lisäämään liikennettä. KH päättää palauttaa päätöksen valmisteltavaksi erityisesti lasten turvallisuuden näkökulmasta, mutta kuitenkin maisemalliset seikat huomioiden.

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Asia palautettiin valmisteluun yllä mainituin perustein.

YLKV 08.10.2019 § 113

Lisätiedot:

kuntatekniikan projekti-insinööri Minna Raatikka, puh. 050 544 6427
yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju, puh. 050 304 1234
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kuntatekniikan vastine:

Kuntatekniikka tarkasteli Kauniaisten koulujen ja päiväkotien saavutettavuutta kävelen ja pyöräillen lasten ja nuorten turvallisuuden näkökulmasta. Koulujen ja päiväkotien saavutettavuuden näkökulmasta Kauniaisissa on kattava jalankulku- ja pyöräilyverkko. Väylien laatutasossa ja kestävien kulkumuotojen kilpailukyvyyn nostamisessa on parannettavaa sekä verkkohierarkian selkeyttämisessä, mutta verkon kattavuus on valtakunnallisten suositusten mukainen seuraavassa selostetun perusteella.

Nykyisen kävely- ja pyöräilyverkon kattavuus

Yhdyskuntavaliokunta	§ 56	14.05.2019
Kaupunginhallitus	§ 115	27.05.2019
Yhdyskuntavaliokunta	§ 113	08.10.2019

Kävely- ja pyöräilyverkon kattavuutta tarkastellaan verkon silmäkoon perusteella. Siellä missä Kauniaisissa on asutusta 500 metrin säteellä, on myös rakennettu jalkakäytävä tai yhdistetty jalka- ja pyörätie tai viherreitti. Kaikki yhteydet ovat valaistuja ja kunnossapidon piirissä eli väylät ovat turvallisia kulkea ympärivuotisesti. Väylän valtakunnallisten jalankulku- ja pyöräväylien suunnitteluohjeiden (11/2014) mukaan tiiviissä maankäytössä pyöräliikenteen verkoston ohjeellinen silmäkoko alueverkolle on 200-500 metriä, mikä täyttyy Kauniaisissa (oheismateriaali).

Koulujen ja päiväkotien saavutettavuuden näkökulmasta ympärivuotisesti kunnossapidettavia yhteyksiä on sekä viher- että katu ympäristössä kattavasti. Paikkoja, joissa ei ole jalkakäytävää tai yhdistettyä väylää pyöräilyn kanssa ja joissa nykyinen verkko olisi täydennettävissä, ovat vähäliikenteiset tonttikadut sekä muutama kokoojakatu (Pohjoinen ja Eteläinen Heikelintie, Kavallintie ja Kandidaatintie). Näiltäkin kaduilta on tosin kohtalaisen lyhyet yhteydet kevyen liikenteen verkostoon, vaikka itse kadulta jalkakäytävä puuttuisikin.

Pyöräilyn osalta verkosto on myös kattava. Suurin osa pyöräväylistä on yhdistettyjä kävely- ja pyöräväyliä. Yhdistetty väylä on turvallinen ja sujuva ratkaisu silloin, kun kyse ei ole jalankulun tai pyöräilyn pääväylästä ja väylän leveys erotteluun on riittävä. Tarkastelussa todettiin, että pyöräverkon turvallisuuden ja sujuvuuden näkökulmasta, verkon laatutalossossa on parannettavaa. Tällä hetkellä liian kapeat ja yhdistetyt väylät aiheuttavat konfliktitilanteita jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden välille. Pyöräilyn sujuvoittamiseksi ja sen kilpailukyvyyn nostamiseksi olisi hyvä, jos pyöräily ohjattaisiin siihen sopivilla tonttikaduilla (nopeusrajoitus 30 km/h, vähän liikennettä) ajoradalle yhdistettyjen väylän sijasta. Ohjeistus on valtakunnallisen ohjeistuksen mukainen. Pyöräilyn osoittaminen ajoradalle hiljaisilla tonttikaduilla rauhoittaa tonttikatujen liikennettä, parantaa kävelijöiden ja pyöräilijöiden turvallisuutta ja liikkumisen sujuvuutta. Alle 12-vuotiaat lapset saavat ajaa pyörällä jalkakäytävällä.

Suunnitelmatilanne ja aiempi päätöksenteko

Pohjoista – ja Eteläistä Heikelintietä sekä Kavallintietä koskevia hoito-ohjeita ja investointihankkeiden suunnittelua ja toteutusta on ohjeistettu kaupungin arvokkaiden tiemaisemien hoitosuunnitelmassa (ylk 12.8.2012). Hoitosuunnitelmassa on näiden katujen osalta todettu, että jalkakäytävän rakentaminen ei ole suositeltavaa. Kavallintien osalta jalkakäytävän rakentamista on käsitelty tarkemmin yhdyskuntalautakunnan kokouksessa 25.04.2017 § 47, silloinkin valtuustoaloitteen pohjalta. Lautakunta päätti tuolloin yksimielisesti, että katusuunnitelmaa jalkakäytävän toteuttamiseksi ei päivitetä, vaan Kavallintien olosuhteita parannetaan hoitosuunnitelmassa linjatulla tavalla. Asia käsiteltiin vastaavasti myös kaupungin hallituksessa ja kaupunginvaltuustossa ja se todettiin loppuun käsitellyksi. Mikäli poliittinen tahtotila on kuitenkin näiden päätösten jälkeen muuttunut, on

Yhdyskuntavaliokunta	§ 56	14.05.2019
Kaupunginhallitus	§ 115	27.05.2019
Yhdyskuntavaliokunta	§ 113	08.10.2019

Kavallintien suunnittelu sisällytettävä kaupungin investointiohjelmaan ja varattava toteutukselle määräraha.

Yhteenveto

Kauniaisissa kävelyn ja pyöräilyn verkko on tarpeeksi tiheä tarjotakseen lapsille turvallisen yhteyden alueen kouluihin ja päiväkoteihin. Kauniaisissa on erillisiä jalkakäytäviä, lähinnä tonttikatujen yhteydessä sekä pyöräliikenteen väyliä, joiden yhteydessä on joko yhdistetty tai eroteltu jalkakäytävä. Nämä sekä viherreitit muodostavat turvallisen verkoston koulumatkoille. Turvallisuuden ja reittien houkuttelevuuden lisäämiseksi tulisi kuitenkin panostaa väylien laatuun. Laatutekijöitä ovat mm. väylän riittävä leveys, pinnan tasaisuus, risteysalueiden sujuvuus, kulkumuotojen erottelu vilkkaimmilla väylillä, pyöräilyn siirtäminen ajoradalle nopeusrajoituksen ollessa 30 km/h tms.

Koulureitien kartoituksessa nousi esille kolme yhteystarvetta, joissa ei ole tällä hetkellä erillistä jalkakäytävää ja joihin koulujen ja päiväkotien saavutettavuuden näkökulmasta yhteys olisi perusteltu: Kavallintie (välillä Eteläinen Heikelintie ja Jollakuja), Kandidaatintie (välillä Kavallintie ja Helsingintie) sekä Pohjoinen Heikelintie (välillä Vanha Turuntie- Pohjoinen suotie).

Kavallintiellä jalkakäytävä mahdollistaisi turvallisen oikoreitin asuntoalueen läpi Helsingintielle ja Gallträskin alueelle. Pyöräiliikenne on turvallista sijoittaa nykyisen tapaan ajoradalle, kun liikennemäärät ovat pieniä ja nopeusrajoitus 30 km/h. Alle 12-vuotiaat lapset saavat ajaa jalkakäytävällä. Aiempien selvitysten mukaan jalkakäytävä olisi teknisesti mahdollista toteuttaa, mutta voimassa oleva kaupunginvaltuuston päätös on priorisoinut arvokkaiden tiemaisemien hoitosuunnitelman linjauksen.

Pohjoinen Heikelintie on myös merkitty Kauniaisten arvokkaiden tiemaisemien hoitosuunnitelmaan yhdeksi katuosuudeksi. Suunnitelmassa esitetään, että liikenneturvallisuuden näkökulmasta jalkakäytävän rakentamista voidaan harkita jyrkän mäen kohdalle. Turvallisen yhteyden jatkuvuuden näkökulmasta jalkakäytävä olisi hyvä rakentaa Vanhalle Turuntielle asti, josta se liittyy olemassa olevaan verkostoon. Pohjoinen Heikelintie on jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden näkökulmasta käytetty yhteys niin Työväen Akatemialle kuin Vanhalta Turuntieltä tuleville liikkujille. Jyrkkä mäki tekee tällä hetkellä yhteydestä turvattoman ja epämiellyttävän kulkea. Yksi vaihtoehto kiertää Pohjoisen Heikelintien mäki on ohjata kävely- ja pyöräiliikenne Rickhardinkujan kautta. Tarkempi arvio toteuttamiskelpoisuudesta vaatii suunnittelua. Pohjoisen Heikelintien osalta tulee tehdä Kavallintietä vastaava päätös, priorisoidaanko arvokkaita tiemaisemien hoitosuunnitelmassa esitettyjä ohjeita vai voidaanko siitä poiketa kävely- ja pyöräilyverkon täydentämisen vuoksi.

Kandidaatintien osalta jalkakäytävä parantaisi Kavallinmäen alueen liikenneturvallisuutta ja täydentäisi kävelyverkkoa. Kandidaatintie on le-

Yhdyskuntavaliokunta	§ 56	14.05.2019
Kaupunginhallitus	§ 115	27.05.2019
Yhdyskuntavaliokunta	§ 113	08.10.2019

veydeltään noin 10 metriä, nopeusrajoitus 30 km/h ja se toimii ensisijaisesti tonttikatuna ja kokoojakatuna Gallträskin ja Kavallinmäen alueella. Kapean jalkakäytävän toteuttaminen vaatii tarkempaa suunnittelua.

Kuntatekniikka ehdottaa näiden kolmen yhteyden tarkempaa selvittämistä ja luonnossuunnittelua. Mikäli kohteet ovat toteuttavissa, tulee uudet katusuunnitelmat laatia ja hyväksyä normaalin käytännön mukaisesti ja varata toteutukseen määräraha kaupungin investointiohjelmaan. Yhteyksien rakentaminen tukisi osaltaan kaupungin strategisia tavoitteita niin turvallisuuden, kestävyys kuin kuntalaisten tasapuolisen kohtelun näkökulmasta. Kävely-yhteyksien parantaminen lisäisi kestävien kulkutapojen kilpailukykyä ja voisi vähentää koulujen saattoliikennettä.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta merkitsee tiedoksi vastauksen valtuustoaloitteeseen jalkakäytävän rakentamisesta Kavallintielle kaupunginhallituksen pyytämällä täydennyksellä. Valiokunta päättää lähettää vastauksen aloitteeseen edelleen tiedoksi KH:lle ja KV:lle. Lisäksi valiokunta päättää kehottaa kuntatekniikkaa selvittämään mahdollisuudet jalankulkuyhteyksien täydentämiseksi Kavallintielle, Pohjoiselle Heikelintielle ja Kandidaatintielle.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Kartta kävely- ja pyöräilyverkosta (YLKV 8.10.2019)

Oheismateriaali

JULK_Valtuustoaloite, Jalkakäytävän rakentaminen Kavallintielle mikäli tie avataan kunnallistekniikan ja hulevesiviemäröinnin toteuttamista varten Yhdyskuntalautakunnan päätös 25.4.2017 § 47: Vastaus valtuustoaloitteeseen Kavallintien turvallisuuden parantamisesta Kauniaisten arvokkaat tiemaisemat -hoitosuunnitelma

Yhdyskuntavaliokunta

§ 114

08.10.2019

Talouskatsaus elokuu 2019 sekä loppuvuoden ennuste

189/02.02.02/2019

YLKV 08.10.2019 § 114

Lisätiedot:

yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju, puh. 050 304 1234
toimialasihteeri Leena Porvali, puh. 050 382 9233
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Osavuositarkastuksessa 2/2019 raportoidaan tammi-elokuun strategisten ja toiminnallisten tavoitteiden etenemistä sekä talouden ja toiminnan toteumaa. Erityinen huomio tulee kohdistaa näiden mahdollisiin poikkeamiin suhteessa hyväksytyyn talousarvioon. Samalla arvioidaan loppuvuoden tapahtumia suhteessa talousarvioon ja annetaan tilinpäätösennuste.

Kaupunginhallitus käsittelee elokuun osavuositarkastusta kokouksessaan 30.9.2019 ja valtuustokäsittely on 14.10.2019.

Yhdyskuntatoimen vuoden 2019 toinen osavuositarkastus ajalta tammi - elokuu sisältää tarkastuksen talousarvion toteumasta ja tilinpäätösennusteesta (käyttötalous, investoinnit) sekä strategisten tavoitteiden toteumasta. Investointien seurantaraportin liitteenä on hankekohtaiset tilannekatsaukset.

KÄYTTÖTALOUS

Vuoden 2019 talousarvion mukainen tulotavoite on 16,8 milj. euroa. Tulotavoitteesta on vuoden toisen osavuositarkastuksen mukaisessa tilanteessa toteutunut 10,0 milj.euroa, joka vastaa 60 %:a kokonaisennusteesta ja noudattaa vastaavan ajankohdan mukaista tavanomaista toteumaa. Tulojen ennustetaan toteutuvan talousarvion mukaisesti, sillä osa tuloista painottuu loppuvuoteen. Maanmyynneistä ja luovutuksista saatavat tuotot toteutuvat lähes talousarvion mukaisena vaikka osa budjetoiduista kohteista jää kuluvana vuonna toteutumatta, ennakoitua parempien kauppahintojen sekä yhden talousarvion ulkopuolisen myynnin ansiosta. Talousarvioon sisältynyt maankäyttösopimuskorvaus ei toteudu kuluvana vuonna, sen sijaan on saatu yksi talousarvion ulkopuolinen korvaus.

Vuoden 2019 talousarvion mukainen menoarvio on 11,7 milj. euroa. Tästä on toteutunut 6,9 milj. euroa, joka vastaa noin 60:a % vuoden kokonaisbudjetista. Menojen toteuma noudattaa tavanomaista vuoden toisen osavuositarkastuksen ajankohdan mukaista toteumaa. Merkittäviä poikkeamia ei tässä vaiheessa vuotta ole, eikä niitä ole tiedossa myöskään loppuvuoden aikana.

INVESTOINNIT

Yhdyskuntatoimen toteutusvastuulla vuonna 2019 olevien investointien määrärahavaraus on yhteensä 10,3 milj. euroa, josta on elokuun loppuun mennessä toteutunut 4,9 milj.euroa (46,6 %). Investointien ennustetaan toteutuvan lähes talousarvion mukaisena, investointien laskutuksen

Yhdyskuntavaliokunta

§ 114

08.10.2019

ollessa aina hieman jäljessä toteutetusta tilanteesta ja painottuessa vuoden jälkimmäiselle puoliskolle.

Yhdyskuntatoimen osavuosisikatsauksen aineisto (käyttötalous, investoinnit, strategiset tavoitteet) löytyy luottamushenkilöiden **Extranetissä**. Koko kaupunkitason katsaus julkaistaan kaupunginhallituksen (30.9.2019) käsittelyn yhteydessä.

YTJ:

Valiokunta merkitsee vuoden 2019 toisen osavuosisikatsauksen sekä loppuvuoden ennusteen tiedoksi.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali

Extranet_Käyttötalous talouskatsaus elokuu 2019
Extranet_Investoinnit talouskatsaus elokuu 2019
Extranet_Strategiset tavoitteet talouskatsaus elokuu 2019

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: 101, 102, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 111, 112, 113, 114

Muun lainsäädännön mukaan seuraaviin päätöksiin ei saa hakea muutosta valittamalla.

Pykälät ja lakiviittaukset: PYKÄLÄT JA LAKIVIITTAUKSET

Oikaisuvaatimusohje

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

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

Oikaisuvaatimusviranomaisen

Viranomaisen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, ja yhteystiedot:

KH/Valiokunta	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 viranomaisen 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

Viranomaisen, 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		

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Kunnallisvalitus, pykälät: Valitusaika 30 päivää
(katso erillinen muutoksenhakuohje kaava- ja rakennusjärjestysasioissa)

Hallintovalitus, pykälät: 103 (MRL 190, 193) 110 (Vaasan Hao) Valitusaika 30 päivää
(katso erillinen muutoksenhakuohje)

Muu valitusviranomainen (katso erillinen muutoksenhakuohje)

Viranomaisen, 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 arkilauantai, 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 (260 euroa 1.1.2019 alkaen (asetus 1383/2018)).