

Aika: 03.12.2019 klo 18:00 - 21:45

Paikka: Kaupungintalo, kokoushuoneet 1-2

LUETTELO KÄSITELLYISTÄ ASIOISTA

§	Otsikko	Sivu
123	Kokouksen järjestäytyminen	3
124	Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)	4
125	Asemakaavan muutos, 1. kaupunginosan korttelin 8 tontit 12–13 ja 16, 2. kaupunginosan kortteli 210 sekä virkistys- ja katualueet (Kauniaistentie 10, Junghansinkuja 1–3 ja 4–6, Leankuja 2–4)	5
126	Asemakaavan muutos, 7. kaupunginosa, osa korttelia 92 sekä virkistys- ja katualueet (Pohjoinen Suotie 1-3, Pohjoinen Heikelintie 10-12)	17
127	Asuinrakennusten tontin rakennuspaikan myynti, tontti 3-372-5 (Kavallintie 16) rakennuspaikka C	25
128	Poikkeamishakemus, 235-7-103-28, Akatemiankuja 8	29
129	Vuokranantajan lupa kaupungin vuokratontilla sijaitsevan rakennuksen purkamiseen	33
130	Selvitys kaupungin tulevien tontinluovutusten vaihtoehtoista ja niiden taloudellisista vaikutuksista	35
131	Thurmaninaukion toritoiminnan käynnistäminen	39
132	Uimahallin vaihtoehtojen ratkaisujen selvitys	42
133	Hidastealoitteet 2019	46
134	HSY:n Kauniaisten vesihuollon toiminta-alue 2019	52
135	Katuvaloverkoston uudistaminen, hiilineutraali Kauniainen	55
136	Kauniaisten resurssiviisauden tiekarttaluonnos	58
137	Vuoden 2020 viherrakennus- ja hoitotöiden vuosisopimusurakointi (+1+1 optiovuosi)	64

Puheenjohtaja Finn Berg

Läsnä:	Berg Finn Wahlstedt Virva Björk Bo-Christer Sederholm Camilla Eväsoja Elina Laakio Mika Lamberg-Allardt Christel Jääskeläinen Tapani von Essen Kristian Rintamäki-Ovaska Tiina Harju Marianna Porvali Leena Lassila Marko	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen Kh:n edustaja Ytjoht/esittelijä sihteeri Maankäyttöpääll, läsnä §§:t 123-131 ja 135
--------	---	--

Poissa:	Savukoski Nino	Nuorisovaltuuston ed.
---------	----------------	-----------------------

Allekirjoitukset	Finn Berg puheenjohtaja Hyväksytty sähköpostitse 5.12.2019	Leena Porvali sihteeri
------------------	---	---------------------------

Käsitellyt asiat	123 - 137
------------------	-----------

Pöytäkirja tarkastettu

Allekirjoitukset	Virva Wahlstedt Tarkastettu sähköpostitse 9.12.2019	Bo-Christer Björk Tarkastettu sähköpostitse 7.12.2019
------------------	---	---

Pöytäkirja asetetaan yleisesti nähtäville	Kauniaisten kaupungin kotisivuilla 10.12.2019
--	---

Todistaa	Mattias Karlsson ilmoitustaulun hoitaja
----------	--

Yhdyskuntavaliokunta	§ 123	03.12.2019
----------------------	-------	------------

Kokouksen järjestäytyminen

YLKV 03.12.2019 § 123

Yhdyskuntavaliokunta

- toteaa kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi
- valitsee kaksi pöytäkirjantarkastajaa.

Päätös:

Puheenjohtaja totesi kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.
Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Virva Wahlstedt ja Bo-Christer Björk.

Oheismateriaali Yhdyskuntavaliokunnan pöytäkirja 2019_12_03 hyväksytty ja tarkastettu

Yhdyskuntavaliokunta

§ 124

03.12.2019

Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)

YLV 03.12.2019 § 124

Valiokunta, sen puheenjohtaja tai toimialajohtaja voivat kuntalain 92 §:n ja hallintosäännön 24 § 1 momentin mukaan ottaa käsiteltäväkseen alaisen viranhaltijan toimivaltaan siirrettyssä 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.

Tämä asia käsiteltiin asian nro 13 (Katuvaloverkoston uudistaminen, hiili-neutraali Kauniainen) jälkeen.

Pöydälle jaettiin seuraavat päätökset:

- Kuntatekniikkapäällikkö nrot 48 ja 49
- Maankäyttöpäällikkö nrot 66 ja 67
- Rakennuttajapäällikkö nrot 22, 23, 24, 25 ja 26

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin em. päätökset mukaan lukien.

Oheismateriaali

Extranet_Viranhaltijoiden päätösluettelot
Extranet_Pöydälle jaetut päätökset

Yhdyskuntavaliokunta	§ 122	07.11.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 129	28.11.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 117	05.11.2019
Yhdyskuntavaliokunta	§ 125	03.12.2019

Asemakaavan muutos, 1. kaupunginosan korttelin 8 tontit 12–13 ja 16, 2. kaupunginosan kortteli 210 sekä virkistys- ja katualueet (Kauniaistentie 10, Junghansinkuja 1–3 ja 4–6, Leankuja 2–4)

261/10.02.03/2015

YLKV 07.11.2017 § 122

Lisätiedot:

maankäyttöpäällikkö Marko Lassila, puh. 050 382 9313

maankäyttöinsinööri Matti Salminen, puh. 050 411 1851

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Kaupungin hallitus on päättänyt 15.6.2016 § 119 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta.

Hanketta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 16.8.2016 ja päivitetty 1.11.2017. Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu 16.8.2016 kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla sekä Kaunis Grani -lehdessä. Suunnittelualueen ja naapurimaanomistajille on lähetetty kirjeet asemakaavan muutoksen vireilletulosta.

Alueen nykytilanne ja asemakaavan muutoksen tavoitteet

Suunnittelualue käsittää 1. kaupunginosan korttelin 8 tontit 12–13 ja 16, 2. kaupunginosan korttelin 210, osia Laaksokujan, Thurmanin puistotien, Kauppalantien ja Junghansinkujan katualueista sekä 2. kaupunginosan virkistysalueita.

Tavoitteena on muuttaa korttelin 8 tontin 16 (Kauniaistentie 10) ja korttelin 210 tontin 3 (Junghansinkuja 3) asemakaava ensisijaisesti asumiseen sekä palveluja ja kaupungin hallintotilat mahdollistavaksi. Asemakaavan muutoksen yhteydessä tutkitaan myös korttelin 210 tontin 2 (Junghansinkuja 1) ulottuvuus ja toimintojen sijoittuminen sekä virkistys- ja katualueiden aluevaraukset ja toiminnot sekä päivitetään asemakaavamerkinnot korttelin 8 tonttien 12 ja 13 (Junghansinkuja 4 ja 6) osalta sekä korttelin 210 tontin 1 osalta (Leankuja 2).

Kaavatilanne

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

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (Masu 2) kaupungintalon tontti on osoitettu julkisten palvelujen (PY) ja hallinnon alueeksi, jolle osoitettu arvokas rakennus (Gula Villan). Villa Junghansin tontti (Junghansinkuja 1) on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY) ja alueeksi, jolla on erityisiä

Yhdyskuntavaliokunta	§ 122	07.11.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 129	28.11.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 117	05.11.2019
Yhdyskuntavaliokunta	§ 125	03.12.2019

ympäristöarvoja. Villa Junghans on osoitettu arvokkaana rakennuksena. Junghansinkuja 3, 4 ja 6 sekä Leankuja 2 tontit on osoitettu kerrostalovaltaisiksi asuntoalueiksi (AK). Smedsintien pallokentän ympäristö on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Alueelle on osoitettu arvokas rakennus.

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 21.9.2015 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssa alue on osoitettu tehostetavana/tiivistettävänä ja kiinteistön käyttötarkoituksen uudelleenarvioitavana kehittämiskohteena. Kohde kuuluu kehityskuvan ohjeellisessa priorisoinnissa ensimmäiseen luokkaan; asemanseudun välittömässä läheisyydessä sijaitsevat kohteet sekä kaupungin palveluiden kannalta oleelliset tai kiireelliset hankkeet. Alue on esitetty asuinkerrostalokohteena.

Suunnittelualueella on voimassa yhdeksän eri asemakaavaa vuosilta 1961-2000. Kaupungintalon tontti on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Villa Junghansin tontti on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y-2), jolle on osoitettu suojeltu rakennus. Junghansinkuja 3 rakentamaton tontti on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-4). Junghansinkuja 4 ja 6 tontit (12 ja 13) on osoitettu liiketalojen ja asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Tontille 12 on osoitettu rakennusala vain asumiseen käytettävää rakennusta varten ja tontille 13 rakennusala vain asumiseen käytettävää rivitaloa varten. Leankuja 2 tontti on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Smedsintien pallokenttä on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU).

Kaavatilanteet on kuvattu tarkemmin kaavaselostuksessa. Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen on **oheismateriaalina**.

Asemakaavan muutoksen yleisperustelu ja -kuvaus

Kaupunki järjesti asemakaavallisen ideakilpailun yhdessä Suomen Arkkitehtiliitto SAFAn kanssa kaupungintalokorttelin alueesta. Kilpailun tavoitteena oli koota ideoita asemakaavan muutostyöhön keskusta-alueen kehittämisen jatkamiseksi. Tarkoituksena oli laajentaa Kauniaisten keskustaa korkeatasoisesti täydentävää, 2000-luvulla toteutunutta kaupunkirakennetta Kauniaistentien eteläpuolelle siten, että kaupungintalokortteli viimeistelee keskustan rakennetun kokonaisuuden.

Kilpailun voittanut ehdotus "Huvilat" perustui kaupunkirakenteen kannalta luonnollisesti sijoitettuihin suorakulmaisiiin ja puoliavoimiin kortteleihin. Ratkaisulla alueelle jäi runsaasti avointa julkista tilaa, joka mahdollistaa Kauniaisille ominaisen vehreyden säilymisen.

Kaavoituksen käynnistämisen jälkeen yhdyskuntalautakunnan ja kaupunginhallituksen jäsenten kanssa keskusteltiin asemakaavan muutoksen tärkeimmistä tavoitteista ja linjauksista sekä jatkosuunnittelun aikataulusta. Tässä yhteydessä jatkosuunnittelulle asetettiin tavoitteeksi jo aiemmin määriteltujen tavoitteiden lisäksi mm. korttelien avoin rakenne, joka edellytti voittaneen ehdotuksen voimakasta muuttamista tai vastaavasti siirtymistä toiseksi tulleen ehdotuksen suuntaan. Samassa keskustelussa linjattiin, että valmistellaan ainoastaan yhtä suunnitteluratkaisua, jolloin lähtökoh-

Yhdyskuntavaliokunta	§ 122	07.11.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 129	28.11.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 117	05.11.2019
Yhdyskuntavaliokunta	§ 125	03.12.2019

daksi asettui se, että kaupungintaloa ei lähtökohtaisesti säilytetä. Keskustelussa tuli yksimielisesti selväksi, että kaupungintalon saneerauskustannukset nousevat niin korkeaksi, että se ei ole taloudellisesti kannattavaa.

Asemakaavan muutosta varten laaditussa viitesuunnitelmassa on tutkittu keväällä 2016 ratkenneen yleisen asemakaavallisen ideakilpailun 1. ja 2. palkinnolla palkittujen töiden "Huvilat" ja "Tillsammans" pohjalta yleissuunnitelmatasoista suunnitelmaa asemakaavoituksen pohjalle. Suunnitelma on muotoutunut esitettynä muotoonsa useiden vaihtoehtoisten maankäytösratkaisujen jälkeen. Suunnitteluratkaisua on esitelty toukokuussa 2017 yhdyskuntalautakunnan ja kaupunginhallituksen jäsenille, joilta on saatu yksimielinen kannatus suunnitelman viimeistelemiseksi asemakaavan muutosluonnoksen viitesuunnitelmaksi.

Suunnittelutyötä jatketaan ja tarkennetaan kaavaluonnosvaiheesta saadun palautteen pohjalta. Jatkossa tutkitaan myös tarkemmin sekä kortteleiden että ulkoalueiden osalta korttelitason suunnitteluratkaisut ja rakentamista.

Nyt esitettävän suunnitelman lähtökohtana on sovittaa kaupungintaloalueen korttelit osaksi Kauniaisten omaleimaista kaupunkirakennetta sekä huvila- ja puutarhakaupunkia. Kaupungin hallinnon toiminnot on esitetty osaksi uutta korttelirakennetta, joka muodostaa kutsuvan ja viihtyisän kokonaisuuden keskustarakenteen jatkoksi. Uusi tunnistettava kerrostuma vahvistaa Kauniaisten identiteettiä.

Tavoitteena on ollut suunnitella keskusta-alueelle mitoitettu korttelikokonaisuus, joka tukee sekä asumisen että kaupallisten ja hallinnollisten palvelujen kehitystä. Uusi rakenne on toiminnoiltaan pääosin asumista. Lisäksi alueelle sijoittuvat kaupungin hallinnon tilat ja lähipalveluja sekä työ- ja liiketiloja maantasoon keskustarakenteeseen ja Gula Villaniin liittyen. Kokonaisuuden kerrosala (20 930 k-m²) on hieman kilpailuvaihetta (Huvilat 25 090 k-m² / Tillsammans 25 310 k-m²) pienempi. Suunnitelma mahdollistaa alueen toteuttamisen jakamisen vähintään kolmeen vaiheeseen.

Tunnelitien päätteelle, Kauniaistentien eteläpuolelle asettuu ns. hallintokortteli, joka sisältää pääosin asumista ja kaupungin hallinnon tilat. Keskustatoimintojen korttelialue -kaavamerkinnällä osoitetaan vahvasti, että ollaan kaupungin keskustassa, jossa mahdollistetaan korttelin kehittäminen monipuoliseen käyttöön. Tällöin esim. liike- ja toimistotilojen tms. määrää ei ole tarvetta yksilöidä tarkasti vaan sitä voidaan säätää vielä tontinluovutusvaiheessakin ja reagoida eteen tuleviin käyttömahdollisuuksiin. Samoin mahdollistetaan kaupungin hallinnon tilojen sekä mahdollisten yhteis- ja monikäyttötilojen tms. laajuuden joustava määrittäminen.

Kauniaistentien ja Thurmanin puistotien kulmaan sijoittuu huvilakaupungin keskusta symboloiva puisto, joka jatkuu alueen sisällä aina Smedsin kentälle saakka sekä kaupunkimaisempana tilana hallintokorttelin sisäpihalle. Puistomaisuus jatkuu myös avoimien kortteleiden pihoilla sekä rakennusten väleistä ja kulkuaukoista avautuviin näkymiin. Samalla alueen kulkuyhteydet selkiytyvät ja asumisen mukanaan tuoman sosiaalisen kontrollin

Yhdyskuntavaliokunta	§ 122	07.11.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 129	28.11.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 117	05.11.2019
Yhdyskuntavaliokunta	§ 125	03.12.2019

vuoksi turvallisuuden tunne alueella paranee. Alueen pysäköinti on järjestetty pääosin maanalaisena, jolloin alueen sisäosat säilyvät autottomina.

Uudisrakentaminen sijoittuu Kauniaisten kaupungin keskustaan, joukkoliikenteen seudulliseen solmupisteeseen rautatieaseman välittömään läheisyyteen ja pääkadun varrelle, johon kaupungin kehittämisen painopiste ja volyymiltaan voimakkaampi rakentaminen on tarkoituksenmukaista keskitää. Kaavamuutoksella täydennetään yhdyskuntarakennetta ja lisätään asumista hyvien liikenneyhteyksien alueella valtakunnallisten sekä Helsingin seudun maankäytön tavoitteiden mukaisesti. Kaupunkirakenteen tiivistäminen parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä sekä parantaa Kauniaisten kaupallisten ja muiden palveluiden kannattavuutta ja siten tarjonnan jatkuvuutta ja kehittymistä.

Asemakaavan muutosluonnos

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

Asemakaavan muutoksella osa yleisten rakennusten korttelialueesta (Y) muutetaan keskustatoimintojen korttelialueeksi (C-1). Alueelle tulee sijoittaa vähintään 2000 k-m2 hallinto- ja virastotiloja. Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 7750 k-m2. Kaavamerkintä mahdollistaa tiloja niin asumiselle ja hallinnolle kuin liike- ja toimistotiloillekin. Korttelialueelle osoitetaan rakennusalat viidestä kahdeksaan (V–VIII) kerroksisille rakennuksille. Korttelin pohjoisosaan osoitetaan yksikerroksinen rakennusala ns. päämassan jalustaosalle. Nykyisen kaupungintalon eduspuisto osoitetaan puistoksi.

Osa yleisten rakennusten korttelialueesta muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa liike- ja toimistotilaa (AK-2). Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta 7400 k-m2 asumiseen ja 1050 k-m2 liike- ja toimistotiloille. Keltaisen huvilan/Gula Villanin alue muutetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa julkisia palveluja (AL-1). Keltainen huvila/Gula Villan osoitetaan suojeltavaksi (sr-1).

Junghansinkujan eteläpuolelle osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialue (AK-3). Korttelialueelle osoitetaan asuinrakennusoikeutta 5050 k-m2. Junghansinkujan katualue muutetaan autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-1), jonka kautta kulku Junghansinkuja 4-6:een säilyy.

Valtaosa Villa Junghansin yleisten rakennusten korttelialueesta säilytetään yleisten rakennusten korttelialueena (Y). Villa Junghansin alkuperäinen osa osoitetaan suojelumerkinnällä (sr-1). Suojeltavalle osalle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta 300 k-m2. Laajennusosalle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta 600 k-m2.

Suunnittelualueella sijaitsevien vanhojen ja jo toteutuneiden asuinkorttelien (AK-4) kaavamerkinnot ja -määräykset päivitetään nykyisten määräysten mukaisiksi sisältöä varsinaisesti muuttamatta.

Yhdyskuntavaliokunta	§ 122	07.11.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 129	28.11.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 117	05.11.2019
Yhdyskuntavaliokunta	§ 125	03.12.2019

Osa urheilu- ja virkistyspalvelujen alueesta osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Korttelialue muodostaa uuden korttelin, jolle annetaan numero 81. Muodostuvalla korttelialueelle sijaitseva vanha asuinrakennus (ns. puutarhurin asunto) osoitetaan säilytettäväksi.

Suunnittelualueen pohjois-, keski-, ja eteläosaan osoitetaan puistot (VP). Puistojen läpi osoitetaan sijainniltaan ohjeelliset, mutta yhteydeltään sitovat jalankululle ja polkupyöräilylle varatut alueen osat. Smedsintien pallokentän alue osoitetaan urheilu- ja virkistyspalvelujen alueena. Alueen toimintoja tutkitaan tarkemmin kaavan ehdotusvaiheessa.

Korttelialueiden kaikki merkinnät ja määräykset on kuvattu tarkemmin kaava-asiakirjoissa.

Kaavassa on annettu yleisiä määräyksiä autopaikoista, julkisivuista ja rakennustavasta, piha- ja pelastusteistä, viheralueista sekä hule- ja pohjavesistä. Määräyksillä pyritään varmistamaan kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoinen rakentaminen. Kaavamääräyksiä tarkennetaan kaavan ehdotusvaiheessa kun tarkentavat selvitykset ja suunnitelmat on laadittu.

YTJ:

Valiokunta päättää asettaa liitteen mukaisen 1. kaupunginosan, korttelin 8 tontteja 12–13 ja 16, 2. kaupunginosan korttelia 210 sekä virkistys ja katualueita (Kauniaistentie 10, Junghansinkuja 1–3 ja 4–6, Leankuja 2–4) koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle ja kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta tarvittavat lausunnot.

Lisäksi valiokunta päättää, että asemakaavan muutosluonnoksesta järjestetään nähtävilläoloaikana informaatio- ja keskustelutilaisuus.

.....

Pj esitti asian jättämistä pöydälle seuraavaan kokoukseen, jossa käsitellään muutosluonnoksen nähtäville asettamisen aikataulutusta sekä informaatiotilaisuuksien suunnittelua. Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Asia jätettiin pöydälle.

YLKV 28.11.2017 § 129

Yhdyskuntatoimi esittää, että liitteenä oleva asemakaavan muutosluonnos asetetaan nähtäville kuuluttamalla asiasta tammikuun ensimmäisessä Kaunis Granissa, joka ilmestyy 11.1.2018. Samassa kuulutuksessa kutsutaan asukkaat ja osalliset informaatio- ja keskustelutilaisuuteen, joka pidetään Uudessa Paviljongissa 18.1.2018 klo 18:00-20:30. Tilaisuuden pu-

Yhdyskuntavaliokunta	§ 122	07.11.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 129	28.11.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 117	05.11.2019
Yhdyskuntavaliokunta	§ 125	03.12.2019

heenjohtajaksi esitetään yhdyskuntavaliokunnan puheenjohtajaa. Mahdollisimman kattavan palautteen saamiseksi kaavaluonnos pidetään nähtävillä poikkeuksellisesti yhteensä 48 vuorokautta, jolloin nähtävilläoloaika ja mielipiteiden jättämiselle varattu aika päättyy vasta 28.2.2018.

YTJ:

Valiokunta päättää asettaa liitteen mukaisen 1. kaupunginosan, korttelin 8 tontteja 12-13 ja 16, 2. kaupunginosan korttelia 210 sekä virkistys- ja katualueita (Kauniaistentie 10, Junghansinkuja 1-3 ja 4-6, Leankuja 2-4) koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti 11.1.-28.2.2018 väliseksi ajaksi kaupungin ilmoitustaululle ja kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta tarvittavat lausunnot.

Lisäksi valiokunta päättää, että asemakaavan muutosluonnoksesta järjestetään 18.1.2018 informaatio- ja keskustelutilaisuus, jonka puheenjohtajana toimii yhdyskuntavaliokunnan puheenjohtaja.

.....

Jäsen Björk jätti kokouksessa seuraavan päätösehdotuksesta poikkeavan vastaehdotuksen:

Yhdyskuntatoimi esittää, että liitteenä oleva asemakaavan muutosluonnos asetetaan nähtäville kuuluttamalla asiasta heti pääsiäisen jälkeisessä Kaunis Granissa, joka ilmestyy 5.4.2018. Kaupungin verkkosivuille laitettavaan visualisointimateriaaliin kiinnitetään erityistä huomiota, jotta tavalliset kuntalaiset saisivat mahdollisimman realistisen kuvan suunnitelmasta. Samassa kuulutuksessa kutsutaan asukkaat ja osalliset informaatio- ja keskustelutilaisuuteen, joka pidetään sopivana ajankohtana viikolla 15 klo 18:00-20:30 Uudessa Paviljongissa. Tilaisuuden puheenjohtajaksi esitetään yhdyskuntavaliokunnan puheenjohtajaa. Mahdollisimman kattavan palautteen saamiseksi kaavaluonnos pidetään nähtävillä yhteensä 80 vuorokautta, jolloin nähtävilläoloaika ja mielipiteiden jättämiselle varattu aika päättyy 15.6.2018. Jäsen Sederholm kannatti esitystä.

Lisäksi jäsen Sederholm esitti päätökseen kirjattavan, että kaupunki on jo tähän mennessä vastaanottanut kolme kirjallista kuntalaisaloitetta, jotka tulisi liittää asiassa koottavaan palautteeseen. Kahdessa aloitteessa (412 kuntalaisen allekirjoittama vetoomus sekä Grankulla Miljöförening-Kauniaisten Ympäristöyhdistyksen vetoomus) vaaditaan ns. Junghansinpuiston säilyttämistä kokonaisuudessaan rakentamattomana ja luontoarvoja kunnioittavana keskustapuistona. Kolmas aloite (434 allekirjoittajaa) koskee ns. "keskusaukion" säilyttämistä kokonaisuudessaan rakentamattomana. Lisäys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Jäsen von Essen esitti, että nähtäville asetetaan myös versio, jossa Junghansinkujan eteläpuoleinen osa jätetään luonnonvaraiseksi puistoalueeksi. Esitys raukesi kannattamattomana.

Yhdyskuntavaliokunta	§ 122	07.11.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 129	28.11.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 117	05.11.2019
Yhdyskuntavaliokunta	§ 125	03.12.2019

Puheenjohtaja totesi asiasta äänestettävän siten, että ne jotka kannattavat alkuperäistä pohjaehdotusta äänestävät "jaa" ja jäsen Björkin esitystä info-tilaisuuden myöhentämisestä äänestävät "ei". Puheenjohtaja totesi alkuperäisen pohjaehdotuksen voittaneen äänin 5 (Berg, Wahlstedt, Degerholm, Eväsoja, Laakio) - 4 (Björk, Sederholm, Jääskeläinen, von Essen).

Jäsen von Essen ilmoitti jättävänsä päätöksestä eriävän mielipiteensä.

Päätös:

Valiokunta päätti asettaa liitteen mukaisen 1. kaupunginosan, korttelin 8 tontteja 12-13 ja 16, 2. kaupunginosan korttelia 210 sekä virkistys- ja katu-alueita (Kauniaistentie 10, Junghansinkuja 1-3 ja 4-6, Leankuja 2-4) koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti 11.1.-28.2.2018 väliseksi ajaksi kaupungin ilmoitustaululle ja kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta tarvittavat lausunnot.

Lisäksi valiokunta päätti, että asemakaavan muutosluonnoksesta järjestetään 18.1.2018 informaatio- ja keskustelutilaisuus, jonka puheenjohtajana toimii yhdyskuntavaliokunnan puheenjohtaja.

Lisäksi valiokunta totesi, että kaupunki on jo tähän mennessä vastaanottanut kolme kirjallista kuntalaisaloitetta, jotka tullaan liittämään asiassa koottavaan palautteeseen. Kahdessa aloitteessa (412 kuntalaisen allekirjoittama vetoomus sekä Grankulla Miljöförening-Kauniaisten Ympäristöyhdistyksen vetoomus) vaaditaan ns. Junghansinpuiston säilyttämistä kokonaisuudessaan rakentamattomana ja luontoarvoja kunnioittavana keskustapuistona. Kolmas aloite (434 allekirjoittajaa) koskee ns. "keskusaukion" säilyttämistä kokonaisuudessaan rakentamattomana.

Jäsen von Essen jätti päätökseen eriävän mielipiteen.

YLKV

Lisätiedot:
maankäyttöpäällikkö Marko Lassila, puh. 050 382 9313
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä MRA 30 §:n mukaisesti 11.1. – 28.2.2018, jolloin siitä jätettiin 11 lausuntoa ja 65 kirjallista mielipidettä. Lisäksi 18.1.2018 asemakaavan muutosluonnoksesta pidettiin info- ja keskustelutilaisuus Uudessa Paviljongissa. Muistio tilaisuudesta on **oheismateriaalina**.

Annetuissa lausunnoissa on esitetty mm. nykyisen kaupungintalon eduspuiston säilyttämistä, hallinto- ja virastotilojen sisällyttämistä toimistotiloihin, julkisen ja yksityisen tilan selkeää määrittelyä, alueen puistomaisuuden säilyttämistä ja korvaavan leikkipaikan sijoittamista alueelle, Smedsin-

Yhdyskuntavaliokunta	§ 122	07.11.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 129	28.11.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 117	05.11.2019
Yhdyskuntavaliokunta	§ 125	03.12.2019

kentälle tarvittavien huolto- ja talousrakennusvarausten huomiointia sekä kentän saavutettavuuden parantamista, Villa Junghansin puutarhurin asunnon suojelemista, liikenneverkon toimivuuden tarkastelua, pelastustoiminnan sekä vesi- ja energiahuollon huomiointia, sähköautopaikkojen määrittelyä, Villa Junghansin käyttäjien huomiointia, lukion sijoittamista alueelle, nuorisotyön tilaresurssien huomioimista keskusta-alueella sekä avoimen perhetoiminnan korvaavien tilojen osoittamista. Lausuntojen lyhennelmät vastineineen ovat asian **liitteenä 3**.

Jätetyissä mielipiteissä on mm. vastustettu alueen rakentamista yleisesti tai ainakin esitetyllä tavalla sekä kyseenalaistettu kaupungintalon sanearaustarve ja/tai -kustannukset. Myös pohjoispäässä ollutta korkeaa osaa on vastustettu soveltumattomana tai liian korkeana ja Junghansinkujan eteläpuolisen alueen rakentamista on pidetty huonona ratkaisuna alueen luonto-olosuhteiden ja virkistysarvon vuoksi. Mielipiteissä on esitetty myös huolta liikenteen aiheuttamista ja rakentamisen aikaisista vaikutuksista, rakennuskokonaisuuden ylivoimaisuudesta ja muurimaisuudesta sekä varjostusvaikutuksista ja viheralueiden pienenemisestä. Lisäksi on esitetty kritiikkiä prosessista, vuorovaikuttamisen laadusta ja määrästä sekä kuntalaisaloitteiden käsittelystä. Palautteessa on mukana myös hanketta kannattavia mielipiteitä, joskin vähemmistössä. Mielipiteiden lyhennelmät vastineineen ovat asian **liitteenä 4**.

Jo ennen luonnosvaihetta asemakaavan muutoshankkeeseen liittyen kaupungille on saapunut viisi kuntalaisaloitetta sekä Grankulla Miljöförning-Kauniaisten ympäristöyhdistys r.f:n mielipide. Kuntalaisaloitteet on käsitelty asianmukaisesti ja niiden yhteydessä valtuusto on todennut, että asemakaavan sisältö ja lopullinen muoto syntyvät suunnittelu- ja päätöksentekoprosessin tuloksena, eikä asemakaavoitukseen liittyville erillisille päätöksille ole tarvetta. Em. kuntalaisaloitteet sekä Grankulla Miljöförning-Kauniaisten ympäristöyhdistys r.f:n mielipide ovat osa asemakaavan muutosluonnoksesta saatua palautetta ja ne ovat olleet mukana jatko-suunnitteluratkaisujen harkinnassa. Niihin ei ole kuitenkaan laadittu erillisiä vastineita.

Yhdyskuntavaliokunnalle (YLKV) ja kaupunginhallitukselle (KH) on pidetty informaatiotilaisuus luonnoksesta saadusta palautteesta toukokuussa 2018. Lisäksi YLKV:lle ja KH:lle on järjestetty keskustelutilaisuudet suunnittelun etenemisestä joulukuussa 2018 sekä elokuussa 2019. Tilaisuudet toteuttavat KH 15.6.2016 päätöksessään edellyttämää YLKVn ja KHn informointia kaavoituksen etenemisestä.

Jatkosuunnittelu

Yhdyskuntatoimi on jatkanut alueen suunnittelua arkkitehtikonsultin kanssa. Suunnittelua on tarkennettu luonnosvaiheesta saatua palautetta huomioiden. Rakentamisen sijoittamisen, korkeuden ja määrän tarkistamisen lisäksi suunnitelmaa on tarkennettu yksityiskohtaisemmaksi rakentamisen laadun ja visuaalisen ilmeen tavoittamiseksi. Arkkitehtikilpailusta lähtöisin oleva perusidea on säilynyt ennallaan, vaikka suunnitelmaa on muokattu.

Yhdyskuntavaliokunta	§ 122	07.11.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 129	28.11.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 117	05.11.2019
Yhdyskuntavaliokunta	§ 125	03.12.2019

Ehdotusvaiheeseen on otettu mukaan myös maisema-arkkitehtikonsultti, joka on laatinut ulkoalueista viitesuunnitelman. Tällä on haluttu varmistaa, että rakentaminen ja ulkotilat muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden. Alueesta on laadittu myös luontolausunto, liito-oravaselvitys, Kauniaisten kaupungintalon rakennushistorianselvitys sekä liikenteelliset selvitykset (liikenneverkon toimivuus, melu, ilmanlaatu).

Asemakaavan muutosehdotus

Maankäyttöyksikössä on laadittu asemakaavan muutosehdotus (kartta ja määräykset), joka on **liitteenä 5** sekä asemakaavaselostus, joka on liitteenä **liitteenä 6**.

Asemakaavan muutosehdotusta on tarkistettu mm. siten, että rakennusmassan pohjoisosan kahdeksankerroksinen osuus on poistettu, jolloin rakennus on enintään kuusikerroksinen. Ylin kerros on edellytetty toteutettavaksi koko rakennuskokonaisuuden matkalla molemmilta puolilta sisään vedettynä, jotta rakennus näyttäytyy kävelijän perspektiivistä enintään viisi-kerroksiselta. Rakentamisen sijoittelua on muokattu siten, että rakennusmassan etäisyyttä Thurmanin puistotiehen on kasvatettu. Junghansinkujan eteläpuolella rakennusmassaa on muotoiltu uudelleen siten, että viheralueen määrää ja säilyvää puustoista aluetta on saatu kasvatettua huomattavasti. Asemakaavan muutosehdotuksella muodostuu yhteensä n. 55 % (n. 7250 m²) enemmän viheralueita nykytilanteeseen verrattuna.

Luonnosvaiheessa olleita rakennusten välisiä aukkoja on poistettu harmonisemman kokonaisuuden saavuttamiseksi. Myös rakennuksen runkosyvyyttä on kasvatettu laadukkaamman asuntosuunnittelun mahdollistamiseksi. Lisäksi kaupungin hallintotiloille suunniteltua ns. jalustaosaa on muokattu ja kasvatettu toiminnallisista ja kaupunkikuvallisista syistä. Kaikki em. toimenpiteet ovat kasvattaneet kaavaehdotuksessa osoitettua rakennusoikeutta ilman, että muutos näkyy kaupunkikuvassa tai lisää merkittävästi rakentamisen vaatimaa tilaa. Kaavaehdotuksessa osoitettu uusi rakennusoikeus (24 665 k-m²) alittaa kuitenkin arkkitehtikilpailuehdotuksissa (Huvilat 25 090 k-m² / Tillsammans 25 310 k-m²) esitetyn määrän, jolloin se noudattaa KHn 15.6.2016 asettamia suunnittelutavoitteita.

Villa Junghansiin liittyvä puutarhurin asunto on osoitettu suojeltavaksi. Myös Gula Villaniin (poliisiasema-aikainen) liittyvä ja keskellä suunnittelu- aluetta sijaitseva ”putkanvartijan mökki” on osoitettu suojeltavaksi. Junghansinkuja on muutettu pihakaduksi, jotta varmistetaan viheralueiden saumattomampi ja turvallisempi jatkuvuus.

Kaavaehdotukseen on tarkennettu ja täydennetty yleisiä määräyksiä pysäköinnistä, julkisivuista ja rakennustavasta, piha- ja pelastustesteistä, ilmanlaadusta, viher-, katu- ja liikennealueista sekä hule- ja pohjavesistä. Määräyksillä pyritään varmistamaan laadukas, kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoinen sekä olosuhteiltaan turvallinen ja terveellinen kokonaisuus. Korttelialueiden kaikki merkinnät ja määräykset on kuvattu tarkemmin kaava-asiakirjoissa. Kaavaselostuksessa on lueteltu käyttötarkoi-

Yhdyskuntavaliokunta	§ 122	07.11.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 129	28.11.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 117	05.11.2019
Yhdyskuntavaliokunta	§ 125	03.12.2019

tuksittain tehdyt muutokset suhteessa luonnosvaiheeseen.

Nimistö

Alueen eteläosassa sijaitseva urheilu- ja virkistyspalvelujen alue nimetään vakiintuneessa käytössä olevalla nimellä: *Smedsinkenttä – Smedsplanen*.

Junghansinkujan eteläpuolelle sijoittuva puisto nimetään Villa Junghansissa asuneen saksalaisen liikemies Constantin Junghansin tyttären, Aionon, mukaan nimellä: *Aino Junghansin puisto – Aino Junghans parken*.

Suunnittelualueen keskelle sijoittuva puisto nimetään kaupungintalon pitkäaikaisena (Gula Villan: 1927–1956, nykyinen kaupungintalo: 1978–) sijaintipaikkana nimellä: *Kaupungintalon puisto – Stadshus parken*.

Kauniaistentien ja Thurmanin puistotien kulmaukseen sijoittuva puisto on koko kaupungin, keskustan, ja siten kaupunkilaiset kokoava piste. Asemakaavoitusta edeltävässä päätöksenteossa ja tavoitteiden asettelussa alueesta on toivottu kaupunkilaisten ”olohuonetta”. Tästä johtuen nimelle on haluttu kaikkia kaupunkilaisia ja erityisesti ”granilaisuutta” edustava nimi. Puhekielinen ilmaisu Kauniaisista on vakiintunut sekä puhekieleen että kaupungin viralliseen viestintään ja brändiin. Lyhyt ja ytimekäs nimi soveltuu keskeisen ja paljon käytettävän (puhuttavan) paikan nimeksi. Puisto nimetään nimellä: *Granipuisto – Graniparken*.

C-1 -korttelialueen kortteliaukioksi osoitettu osa sijoittuu kaupungin uusien hallintotilojen ja sisäänkäynnin eteen. Näin ollen on tarkoituksenmukaista liittää alue myös nimistöllisesti kaupungin hallintoon. Kaupunki on etsinyt jo useita vuosia sopivaa sijoituspaikkaa muistonimelle, jolla kunnioitettaisiin Kauniaisten kaupunginvaltuuston pitkäaikaista puheenjohtajaa, professori Edward Anderssonia (1933-2012). Kyseinen sijainti täyttää molemmat em. vaatimukset. Alue nimetään nimellä: *Edward Anderssonin aukio – Edward Anderssons plats*.

Tonttijaot ja tonttijaon muutokset

Kaavamuutoksella muutetaan 1. ja 2. kaupunginosan rajaa, jotta suunnittelukokonaisuus sijoittuisi yhteen kaupunginosaan. Muutoksella Junghansinkujan eteläpuolinen alue liittyy 1. kaupunginosaan.

Asemakaavan muutosehdotukseen liittyy sitovia tonttijakoja ja tonttijaon muutoksia, joilla muodostuu 1. kaupunginosan korttelin 81 tontti 1, korttelin 211 tontit 1 ja 2 sekä korttelin 212 tontti 1. Tonttijakoasiakirjat ovat asian **liitteenä 7**. C-1-, AK-2- ja AK-3 -korttelialueisiin tehdään erilliset tonttijaot asemakaavan muutoksen tultua lainvoimaiseksi. Tällä mahdollistetaan joustava kiinteistönmuodostus alueen toteutusvaiheessa.

AK-4 -korttelinosien ulottuvuudet eivät muutu kaavamuutoksella. Korttelissa 212 sijaitseva AK-4 -korttelinosaan tehdään asemakaavan saatua lainvoiman kiinteistötunnuksen muutos kiinteistörekisterinpitäjän päätöksellä,

Yhdyskuntavaliokunta	§ 122	07.11.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 129	28.11.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 117	05.11.2019
Yhdyskuntavaliokunta	§ 125	03.12.2019

koska kiinteistötunnus muuttuu kaupunginosan ja korttelinumeron muuttuessa. Korttelin 8 tontti 12 säilyy ennallaan.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta ehdottaa, että KH hyväksyy asemakaavan muutosluonnoksesta annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditut vastineet ja asettaa liitteen mukaisen 1. kaupunginosan, korttelin 8 tontteja 12–13 ja 16, 2. kaupunginosan korttelia 210 sekä virkistys ja katualueita (Kauniaistentie 10, Junghansinkuja 1–3 ja 4–6, Leankuja 2–4) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen, johon sisältyy sitovat tonttijaot ja tonttijaon muutokset, nähtäville MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle ja kaupungin Internet-sivuille sekä pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

Lisäksi valiokunta ehdottaa, että KH päättää, että asemakaavan muutosehdotuksesta järjestetään nähtävilläolokautena informaatio- ja keskustelutilaisuus, ja että KH valitsee tilaisuudelle puheenjohtajan.

Jäsen Björk ehdotti, puheenjohtajan ja jäsen Sederholmin kannattamana, että asia jätetään pöydälle. Ehdotus sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Asia jätettiin pöydälle.

YLKV 03.12.2019 § 125

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta ehdottaa, että KH hyväksyy asemakaavan muutosluonnoksesta annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditut vastineet ja asettaa liitteen mukaisen 1. kaupunginosan, korttelin 8 tontteja 12–13 ja 16, 2. kaupunginosan korttelia 210 sekä virkistys ja katualueita (Kauniaistentie 10, Junghansinkuja 1–3 ja 4–6, Leankuja 2–4) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen, johon sisältyy sitovat tonttijaot ja tonttijaon muutokset, nähtäville MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle ja kaupungin internet-sivuille sekä pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

Lisäksi valiokunta ehdottaa, että KH päättää, että asemakaavan muutosluonnoksesta järjestetään nähtävilläolokautena informaatio- ja keskustelutilaisuus, ja että KH valitsee tilaisuudelle puheenjohtajan.

Jäsen Björk jakoi 10. kohtaisen luettelon uudessa asemakaavaehotuksessa huomioitavista asioista (liite). Jäsenet Sederholm ja Jääskeläinen kannattivat listan mukaisia muutoksia.

Yhdyskuntavaliokunta	§ 122	07.11.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 129	28.11.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 117	05.11.2019
Yhdyskuntavaliokunta	§ 125	03.12.2019

Jäsen Wahlstedt ehdotti, että valiokunta käy listasta keskustelua kohta kohdalta. Käydyn keskustelun jälkeen jäsen Laakio ehdotti lyhyttä neuvottelutaukoa. Puheenjohtaja totesi asiassa pidettävän noin 10 minuutin pituinen neuvottelutauko.

Tauon jälkeen jäsen Lamberg-Allardt esitti pj Bergin kannattamana, että asia jätettäisiin pöydälle. Jäsen Eväsoja vastusti esitystä, jonka jälkeen pj Berg totesi asiasta äänestettävän siten, että ne jotka kannattavat jäsen Lamberg-Allardin esitystä pöydälle jättämisestä äänestävät "jaa" ja ne jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät "ei". Jäsen Lamberg-Allardin ehdotus asian pöydälle jättämisestä voitti äänin 6 - 3 (Eväsoja, Wahlstedt, Laakio).

Päätös:

Asia jätettiin pöydälle.

Liitteet

LIITE 3: Lausunnot ja vastineet (Kaupungintalon alue, Ak 221)
LIITE 4: Mielenpitoet ja vastineet (Kaupungintalon alue, Ak 221)
LIITE 5: Kaavakartta ja määräykset (Kaupungintalon alue, Ak221, ehdotus)
LIITE 6: Kaavaselostus liitteineen (Kaupungintalon alue, Ak221, ehdotus)
OHEISMATERIAALI: Muistio Info-ja keskustelutilaisuus 18012018 (Kaupungintalon alue, Ak 221, luonnos)
LIITE 7:Pöytäkirjan liite_Jäsen Björkin ehdotus uudessa asemakaavaehdotuksessa huomioitavista asioista

Oheismateriaali

OHEISMATERIAALI: Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen (Ak 221, Kaupungintalon alue)

Yhdyskuntavaliokunta

§ 126

03.12.2019

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

154/10.02.03/2016

YLKV 03.12.2019 § 126

Lisätiedot:

maankäyttöpäällikkö Marko Lassila, puh. 050 382 9313
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Lähtökohdat ja tavoitteet

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Kaupungin hallitus on päättänyt 27.4.2016 § 79 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta. Tavoitteena on saattaa asemakaava toteuttamiskelpoiseksi huomioimalla alueen luonto- sekä kulttuurihistorialliset arvot. Yleisten rakennusten korttelialue muutetaan asumiseen.

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

Suunnittelualan kuvaus ja nykytilanne

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

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

Kaupungin omistamalla tontilla 6 on 1910-luvulla rakennettu ja 1940-luvulla laajennettu Villa Solhällä, jonka toiminta päiväkotina on loppunut vuoden 2015 alussa. Päiväkotitontin vieressä sijaitsevalla yksityisen omistamalla korttelinosalla on vuonna 1910 valmistunut asuinrakennus Villa Reire. Muut rakennukset on huomioitu Kauniaisten rakennusinventoinnissa. Yksityisen omistamalla tontilla 7 on vuonna 2011 valmistunut asuinrakennus.

Kaavatilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, jonka etelälaitaan on osoitettu viheryhteystarve. Vireillä olevassa Uusimaa-kaava 2050 -ehdotuksessa suunnittelualue kuuluu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen sekä pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen.

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

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

Suunnittelualueella ovat voimassa sisäasiainministeriön 28.9.1977 vahvistama asemakaava (Ak 76), ympäristöministeriön 9.10.1985 vahvistama asemakaava (Ak 91) ja Kauniaisten kaupunginhallituksen 16.11.1994 hyväksymä asemakaava (Ak 139). Tontti 6 on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), jolle on osoitettu rakennusoikeutta kolmeen kerrokseen tehokkuusluvulla $e=0,4$ mikä vastaa 1635 k-m². Tontti 7 on osoitettu omakotirakennusten korttelialueeksi (AO5), jolle on osoitettu 300 k-m² rakennusoikeutta yhdelle kaksikerroksiselle (1 II 300) asunnolle. Tontin 7 länsipuolella sijaitseva Villa Reiren korttelinosa on myös osoitettu omakotirakennusten korttelialueeksi (AO5), jolle on osoitettu 600 k-m² rakennusoikeutta kahdelle kaksikerroksiselle (2 II 600) asunnolle. Pohjoisen Suotien varrella olevien kiinteistöjen alue on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeksi (AR4), jolle on osoitettu rakennusoikeutta 1250 k-m² kahteen kerrokseen. Pohjoisella Heikelintiellä sijaitseva jyrkkämäki osa on osoitettu yleiselle jalankululle varattuna katualueena. Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta on **oheismateriaalina**.

Taloussuunnitelmassa suunnittelualueella sijaitsevien kaupungin omistamien alueiden luovutus on esitetty vuosille 2021–2022.

Asemakaavan muutoksen yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksella entinen päiväkotitontti osoitetaan asuinkäyttöön ja alueelle osoitetaan luonto- ja kulttuuriympäristön arvot huomioivaa täydennysrakentamista. Suunnittelualueen eteläosa on liito-oravien ydin-alueita, minkä vuoksi alueella on säilytettävä puustoinen metsäalue. Lisäksi voimassa olevan asemakaavan edellyttämää tonttijakoa ei ole mahdollista toteuttaa, minkä vuoksi rakennuspaikkojen ja rakennusoikeuden määrän uudelleenjärjestelyt alueella ovat välttämättömiä asemakaavan toteuttamiskelpoiseksi saattamiseksi.

Asemakaavan muutos perustuu Arkkitehtitoimisto Kristina Karlssonin laatimaan viitesuunnitelmaan. Viitesuunnitelmassa on huomioitu alueen luonto- ja kulttuuriympäristön arvot sekä rakennusten sopeutuminen ympäröivään arkkitehtuuriin ja suojeltaviin rakennuksiin. Täydennysrakentaminen on Kauniaisten huvilakaupunkimaista ympäristöä täydentävää sekä alueelle soveltuvaa. Alueella sijaitsevat kaksi kulttuurihistoriallisesti arvokasta huvilaa Villa Solhällä (Heikelintien entinen päiväkotikoti) ja Villa Reire esitetään suojeltaviksi. Villa Reiren eteläpuolinen Paul Olssonin suunnitelmien mukaan toteutettu puutarha sekä pohjoispuolella sijaitsevat avokallioalueet säilytetään rakentamattomina. Villa Solhällan 1940-luvun laajennuksen purkaminen mahdollistetaan.

Asemakaavan valmistelun yhteydessä Keski-Uudenmaan maakuntamuseon tutkija on tutustunut kohteeseen ja suunnitelman ratkaisuihin. Maakuntamuseo on laatinut 30.5.2017 päivätyn kannanoton, jossa se pitää hyvänä ajatusta Villa Solhällan palauttamisesta alkuperäisasuun. Mittasuhteiltaan hallitsevan laajennuksen purkaminen on siten mahdollista. Rakennuksesta tulee teettää suppea rakennushistoriallinen selvitys, josta ilmenee rakennuksen eri vaiheet. Kannanoton mukaan myös Villa Reire tulee merkitä suojeltavaksi.

Villa Solhällasta on laadittu rakennushistorian selvitys 2018 (Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson), jonka mukaan laajennuksen purkamiselle ei nähdä rakennushistoriallisesta näkökulmasta estettä. Tavanomaista pragmaattista aikakautensa rakentamista edustavalla massiivisella ja vanhan huvilan piirteitä rikkovalla laajennuksella ei itsessään ole rakennushistoriallista arvoa. Muutoksen seurauksena olisi samalla mahdollista palauttaa huvilan alkuperäisiä piirteitä. Lisäksi piha-alueelle olisi suotavaa palauttaa Kauniaisten puutarhakaupungille tunnusomainen vehreys.

Täydennysrakentaminen tulee sovittaa ympäristöön sen kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta ja luontoarvot huomioon ottaen ja näiden mitataavaa noudattavina. Tavoitteena on, että suojeltavat vanhat huvilat säilyttävät hallitsevan asemansa maisemassa. Uudisrakennukset tuovat ympäristöön hallittua aikakauttaan kuvastavaa ja jugendarkkitehtuurin henkeä toistavaa kerroksellisuutta. Rakennukset ja pihat tulee sovittaa rinnemaastoon ilman maaston muotoa muokkaavia laajoja täyttöjä. Puutarhamainen runsas istutus luo yhtenäisyyttä ympäristöön.

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

Em. selvityksen mukaan merkittävä parannus nykytilanteeseen saavutettaisiin toteuttamalla voimassa olevan asemakaavan mahdollistamat Pohjoisen Heikelintien ja Rikhardinkujan liikenne- ja katujärjestelyt. Tällöin Rik-

Yhdyskuntavaliokunta

§ 126

03.12.2019

hardinkuja muutettaisiin liikenteen pääsuunnaksi ja moottoriajoneuvoliikenteen läpiajo katkaistaisiin Pohjoiselta Heikelintieltä muuttamalla katujakson eteläpää kaavan mukaisesti kevyen liikenteen väyläksi. Em. katujärjestelyjen toteuttamisesta ei kuitenkaan päätetä nyt kyseessä olevalla asemakaavan muutoksella.

Suunnittelualueen rakentamista rajoittaa liito-oravan elinalueena säilytettävä metsäalue. Suunnittelualueen eteläosaan esitetään pientalorakentamista luontoarvojen mahdollistamissa rajoissa. Osoitteessa Pohjoinen Heikelintie 10 sijaitseva rakennettu pientalotontti säilytetään voimassa olevan asemakaavan mukaisena. Sen tontille ajo osoitetaan Pohjoiselta Heikelintieltä pohjoisen suunnalta.

Asemakaavan muutosluonnos ja -ehdotus

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 5.4.–14.5.2018, jolloin siitä jätettiin kuusi lausuntoa ja yksi kirjallinen mielipide.

Annetuissa lausunnoissa esitettiin Villa Reiren kivipenkereen lisäystä suojelumääräykseen, liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikan osoittamista virkistysalueeksi rakennuspaikan sijasta, Villa Solhällä laajennusosan purkamisen vapaaehtoisuutta ja sen ympäristön rakentamatta jättämistä sekä pelastustoiminnan ja vesi- ja energiahuollon teknisten edellytysten huomiointia. Annetussa mielipiteessä on toivottu mm. vähenevän rakennusoikeuden sekä viheralueeksi otettavien alueiden korvaamista, ajoneuvoliittymän eriyttämistä sekä toisen asunnon lisäämistä eteläosassa olevalle rakennuspaikalle.

Asemakaavan muutosehdotusta muutettiin mm. sisällyttämällä säilytettävä kivimuuri kaavamääräyksiin, lisäämällä toinen asunto lounaisosan rakennuspaikkaan, nimeämällä virkistysalue, tarkistamalla vähäisesti korttelirajoja, tekemällä pieniä teknisiä tarkennuksia kaavakarttaan ja -määräyksiin sekä laatimalla sitova tonttijakoehdotus. Lisäksi kaavan nimi tarkistettiin suunnittelualueen osoitteiden mukaiseksi.

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 4.4.2019–6.5.2019, jolloin siitä jätettiin kolme lausuntoa ja yksi kirjallinen muistutus.

Annetuissa lausunnoissa esitettiin Villa Solhällä laajennusosan purkamisen vapaaehtoisuutta ja sen ympäristön rakentamatta jättämistä. Muistutuksessa toivottiin ajoyhteyden säilyttämistä Pohjoisella Heikelintielle nykyisellään. Lausunnot ja muistutus vastineineen ovat asian **liitteenä 1**.

Asemakaavan muutosehdotukseen ei ole tehty palautteen perusteella muutoksia. Kaavakarttaan on tehty pieniä teknisiä tarkistuksia.

Asemakaavan muutos

Maankäyttöyksikössä on valmisteltu asemakaavan muutos, jonka kartta määräyksineen on **liitteenä 2** ja selostus liitteineen **liitteenä 3**.

Erillispientalojen korttelialue (AO), jolla ympäristö säilytetään (/s-1)
Asemakaavan muutoksella osa omakotirakennusten korttelialueesta (AO5)

ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueesta (AR4) muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO), jolla ympäristö säilytetään (/s-1). Villa Reiren eteläpuolella sijaitseva kivimuuri tulee säilyttää. Pihapiirille ja puutarhalle ominainen lajisto ja näkemäakseli suojellusta rakennuksesta etelään tulee säilyttää. Asuntopihojen toteutus, päällystämateriaalit ja uusi kasvillisuus tulee sopeuttaa säilytettäviin ominaispiirteisiin siten, että korttelinosasta muodostuu yhtenäinen kokonaisuus. Korttelialueen rakennusoikeutta lasketaan nykyisestä 1250 k-m²:stä 830 k-m²:iin.

Korttelialueella sijaitseva vanha huvilarakennus (Villa Reire) osoitetaan suojelumerkinnällä (sr-1): Kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia arvoja. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät. Rakennukseen kohdistuvista korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Suojeltavalle rakennukselle osoitetaan rakennusala ja nykyisen tilanteen toteavat merkinnät (2 II 400). Suojeltavan rakennuksen pohjoispuolelle osoitetaan rakennusala yksikerroksiselle enintään 70 k-m²:n talousrakennukselle (t I 70). Suojeltavan rakennuksen länsipuolelle osoitetaan rakennusala yksiasuntoiselle, kaksikerroksiselle enintään 90 k-m² asuinrakennukselle (1 II (½) 90). Rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa käyttää puolet ylimmässä kerroksessa kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Korttelialueen eteläosaan osoitetaan rakennusala kaksiasuntoiselle, kaksikerroksiselle enintään 250 k-m²:n asuinrakennukselle (2 II 250), rakennusala enintään 20 k-m²:n talousrakennukselle (t 20) ja auton säilytyspaikan rakennusala (a).

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

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

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Osa yleisten rakennusten korttelialueesta (Y) muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Korttelialueen rakennusoikeutta lasketaan nykyisestä 1635 k-m²:stä 830 k-m²:iin. Alkuperäinen osa korttelialueella sijaitsevasta vanhasta huvilarakennuksesta (Villa Solhällä) osoitetaan suojeltavaksi (sr-1) yhdenmukaisesti aiemmin kirjoitetun määräyksen kanssa. Suojeltavalle rakennukselle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta 270 k-m² yhdelle asunnolle kahteen kerrokseen (1 II 270). Suojeltavan rakennuksen länsipuolelle osoitetaan ohjeellinen rakennusala enintään 20 k-m²:n ta-

lousrakennukselle.

Korttelialueen länsi- ja itäosiin osoitetaan rakennusalat kahdelle yksiasuntoiselle, kaksikerroksiselle enintään 250 k-m²:n asuinrakennukselle. Rakennusten yhteyteen osoitetaan ohjeelliset rakennusalat enintään 20 k-m²:n talousrakennuksille (t 20). Korttelialueen pohjoisosaan osoitetaan ohjeellinen rakennusala auton säilytyspaikalle (a). Pohjoiselle Heikelintielle osoitetaan ajoneuvoliittymäkielto, jolloin liittymä rakennuspaikoille sijaitsee nykyisellä paikallaan korttelialueen pohjoisosassa Heikelinkujalla.

Korttelialueen eteläpuolelle muodostuvan viheralueen halkaistessa voimassa olevan asemakaavan korttelin, muuttuu ko. alueen korttelinumero 93:ksi.

AO-korttelialueita koskevat yleiset määräykset

Autopaikkoja on rakennettava kaksi kutakin asuntoa kohti.

Uudisrakennusten tulee arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja väriytkseltään sopeutua pihapiirin suojeltuun rakennukseen ja ympäristöön.

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

Erillispientalojen korttelialue (AO-5)

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

Korttelialueen pohjoisosaan tontille 7 osoitetaan rakennusala yksiasuntoiselle, kaksikerroksiselle enintään 300 k-m²:n asuinrakennukselle (1 II 300). Tontin rakennusoikeus säilyy ennallaan. Korttelialueen keskiosaan osoitetaan rakennusala yksiasuntoiselle, kaksikerroksiselle enintään 250 k-m²:n asuinrakennukselle (1 II 250) ja rakennusala enintään 20 k-m²:n talousrakennukselle (t 20). Korttelialueen rakennusoikeutta lasketaan nykyisestä 900 k-m²:stä 570 k-m²:iin.

Korttelialueen eteläosaan osoitetaan liito-oravan ydinalueen vuoksi suojeltava alueen osa (s-1).

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

Lähivirkistysalue (VL)

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

Katualueet

Kaava-alueen katualuevaraukset säilyvät ennallaan. Osa Pohjoisen Heikelintien katualueesta osoitetaan jalankululle ja pyöräilylle varatuksi kaduksi

Yhdyskuntavaliokunta

§ 126

03.12.2019

(pp) sekä jalankululle ja pyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla on tontille ajo sallittu (pp/t).

Nimistö

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta alueen olemassa olevaan nimistöön. Uusi muodostuva lähivirkistysalue liittyy suurempaan, vielä nimeämättömään, viheralueeseen. Sen nimeksi esitetään Träskbergen. Nimi on paikannimenä vanha, jolloin on perusteltua käyttää ainoastaan ruotsinkielistä nimeä. Lisäksi alueella on ennestään vanhaa, suomentamatonta nimistöä (Gallträsk, Träskmossen), joka tukee ratkaisua. Näin ollen alueen nimelle ei esitetä suomenkielistä vastinetta.

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Asemakaavan muutokseen liittyy sitova tonttijako ja tonttijaon muutos, joilla muodostuu korttelin 92 tontit 14 ja 15 sekä korttelin 93 tontti 1. Tonttijaot ovat selostuksen liitteenä.

Sopimukset

Asemakaavan muutokseen liittyy esisopimus maa-alueiden vaihtamisesta, jolla kaupunki hankkii viheralueen osan ja yksityinen maanomistaja liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja tai tärkeitä kulkuyhteyksiä sisältävän ja siksi suojelualueeksi osoitetun tontinosan. Vaihdeettavat alueet on arvioitu saman arvoisiksi alueiden käyttömahdollisuudet ja hyödynnettävyys huomioiden. Vaihdon yhteydessä ei makseta väli rahaa. Esisopimusluonnos on **liitteenä 4**.

Hallintosäännön mukaisesti päätösvalta asemakaavan toteuttamista varten tarvittavien alueiden, rakennusten ja laitteiden ostamisesta, myymisestä tai vaihtamisesta kuuluu yhdyskuntavaliokunnalle

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus ehdottaa KV:lle asemakaavan muutosehdotuksesta annettujen muistutusten ja lausuntojen vastineiden hyväksymistä ja että KV hyväksyy 7. kaupunginosan korttelin osan korttelia 92 sekä virkistys- ja katualueita (Pohjoinen Suotie 1-3, Pohjoinen Heikelintie 10-12) koskevan asemakaavan muutoksen, johon liittyy sitova tonttijako ja tonttijaon muutos.

Lisäksi yhdyskuntavaliokunta päättää hyväksyä liitteenä olevan esisopimuksen maa-alueiden vaihtamisesta ja oikeuttaa maankäyttöpäällikön allekirjoittamaan esisopimuksen.

Esittelijä täsmensi kokouksessa päätösehdotusta kuulumaan seuraavasti:

Yhdyskuntavaliokunta ehdottaa, että KH hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksesta annettujen muistutusten ja lausuntojen johdosta laaditut vastineet ja että KH esittää edelleen KV:lle 7. kaupunginosan korttelin osan korttelia 92 sekä virkistys- ja katualueita (Pohjoinen Suotie 1-3, Pohjoinen Heikelintie 10-12) koskevan asemakaavan, johon liittyy sitova tonttijako ja tonttijaon muutos, muutosehdotuksen hyväksymistä.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 126

03.12.2019

Lisäksi yhdyskuntavaliokunta päättää hyväksyä liitteenä olevan esisopimuksen maa-alueiden vaihtamisesta ja oikeuttaa maankäyttöpäällikön allekirjoittamaan esisopimuksen.

Päätös:

Yhdyskuntavaliokunta ehdottaa, että KH hyväksyy asemakaavan muutos-ehdotuksesta annettujen muistutusten ja lausuntojen johdosta laaditut vastineet ja että KH esittää edelleen KV:lle 7. kaupunginosan korttelin osan korttelia 92 sekä virkistys- ja katualueita (Pohjoinen Suotie 1-3, Pohjoinen Heikelintie 10-12) koskevan asemakaavan, johon liittyy sitova tonttijako ja tonttijaon muutos, muutosehdotuksen hyväksymistä.

Lisäksi yhdyskuntavaliokunta päättää hyväksyä liitteenä olevan esisopimuksen maa-alueiden vaihtamisesta ja oikeuttaa maankäyttöpäällikön allekirjoittamaan esisopimuksen.

Liitteet

LIITE 1: Lausunnot ja muistutus vastineineen (Ak 218)
LIITE 2: Kaavakartta ja määräykset (Ak 218)
LIITE 3: Selostus liitteineen (Ak 218)
LIITE 4: Esisopimus maa-alueiden vaihtamisesta (Ak 218)

Oheismateriaali

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

Yhdyskuntavaliokunta

§ 127

03.12.2019

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

85/10.00.02/2018

YLVK 03.12.2019 § 127

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 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 C jätettiin määräaikaan mennessä 11 tarjousta. Kaupunginjohtaja antoi suunnitteluvarauksen rakennuspaikkaan C korkeimman tarjouksen tehneelle taholle, mutta tarjouksen tekijä ei allekirjoittanut suunnitteluvaraussopimusta. Rakennuspaikasta C pyydettiin uudestaan tarjouksia kaupungin internet-sivuilla ja Oikotie-internetportaalissa 4.6.2019 julkaistuilla ilmoituksilla hintatarjousten viimeisen jättöajakohdan ollessa 25.6.2019. Rakennuspaikasta C jätettiin määräaikaan mennessä 11 tarjousta. Kaupunginjohtaja antoi suunnitteluvarauksen rakennuspaikkaan C korkeimman tarjouksen (327.500 euroa) tehneelle taholle ja suunnitteluvaraussopimus allekirjoitettiin 3.7.2019. Sopimuksen mukaisesti suunnitteluvaraus on voimassa 3.1.2020 saakka. Sopimuksessa edellytettiin suunnitteluvarauksen saajan laatimaan kustannuksellaan rakennuspaikan rakentamiseksi suunnitelmat, jotka tuli toimittaa 3.11.2019 mennessä.

Suunnitteluvarauksen saaja on toimittanut sopimuksen mukaiset suunnitelmat määräajassa. Suunnitelmat ovat **oheismateriaalina** (luottamushenkilöiden Extranet).

Seuraavassa on maankäyttöyksikön arviot siitä, 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 suunnitteluvarausopimusta rakennusoikeuden (280 k-m²), kerrosluvun (II), asuinrakennusten ja asuntojen lukumäärän (1 asuinrakennus, 1 asunto), ulko-verhouksen (puu) ja autopaikkojen lukumäärän (2) osalta. Suunniteltu rakennus sopeutuu koon, arkkitehtuurin, materiaalien, kattomuodon ja väri-tyksen osalta alueen suojeltuihin rakennuksiin ja kulttuuriympäristöön.

*Rakentamisen sijainnin osalta asuinrakennus sijoittuu muutoin rakennus-
alalle, mutta rakennuksen koillisreuna ylittää rakennusalan rajan maan-
alaista johtoa varten varatulle alueen osalle ja autokatos sijoittuu osittain
rakennusalan ulkopuolelle. Rakennusalan ylitysten osalta toteutuskel-
poisuus arvioidaan rakennuslupavaiheessa.*

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 Klost-
retille.*

Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten tulee sopeutua ympäröivään rakennuskantaan ja historialliseen katumiljööseen.

*Rakennuspaikalle suunniteltu rakennus sopeutuu ympäröivään rakennus-
kantaan ja historialliseen katumiljööseen.*

Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten katemateriaalin tulee olla konesaumattu pelti.

*Rakennuspaikalle suunnitellun rakennuksen katemateriaali on konesau-
mattu, sinkitty pelti.*

Rakennuspaikan rakennusoikeudesta tulee käyttää vähintään 70 %.

*Rakennuspaikan rakennusoikeudesta (280 k-m²) on suunniteltu käytettä-
väksi 85 % (238,5 k-m²).*

Suunnitteluvarauksen saajan laatimat suunnitelmat tontin 3-372-5 (Kavalintie 16) rakennuspaikan C 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 maakunta-

museota. 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 lausuu asiasta tarkemmin rakennuslupavaiheessa, mutta toteaa kannanottonaan: Kavallintie 16 C esitetty uudisrakennus on harjakattoinen, puuverhoiltu huvila. Rakennukseen yhdistetty autokatos kattoterasseineen ei ole tyyppinen tapa rakentaa huvilaympäristössä, jossa perinteisesti asumista tukevat toiminnot on erotettu omiksi rakennuksikseen. Perinteisestä rakentamistavasta poikkeaa rakennuksen räystäättömyys, mikä on myös toiminnallinen seikka. Rakennuksen julkisivun väriytyy poikkeaa vaaleudellaan ympäristöstään, mutta on siten ilmeeltään toisaalta selvästi oman aikansa moderni huvila. Kavallintien varren kokonaisuus, jossa Kavallintie 16 tontin rakennuspaikoille A, B ja C esitetään moderneja tulkintoja asuinrakennuksista perinteisessä huvilaympäristössä, täydentää ympäristöään tämän ajan kerroksella.

Tontin 3-372-5 (Kavallintie 16) rakennuspaikka (hallinta-alue) C 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 suunnitteluvarausopimuksen 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 liitteinä olevien suunnitelmien mukaisesti on tarkennettu siten, että suunnitelmiin on mahdollista tehdä rakennuslupavaiheessa kaupungin tontin ja rakennuspaikan suunnittelulle ja rakentamiselle asettamien ehtojen kannalta myönteisiä muutoksia. Kauppakirjan ehtoa oli tarkennettu vastaavalla tavalla myös kaupunginhallituksen päättäessä 21.10.2019 (§§:t 176-179) asuinrakennusten tonttien 3-43-33 (Kavallintie 8b) ja 3-373-1 (Klostretinkuja 2) sekä tontin 3-372-5 (Kavallintie 16) rakennuspaikkojen A ja B myymisestä. Kauppakirjaan on otettu lisäksi maininta, että asuinrakennuksen ja autokatoksen rakennusalan ylitysten osalta toteutuskelpoisuus arvioidaan rakennuslupavaiheessa.

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 C rakentamiseksi laatimat suunnitelmat ja myydä rakennuspaikan liitteinä olevan kauppakirjan mukaisesti suunnitteluvarauksen saajalle kauppahintaan 327 500 euroa,

Yhdyskuntavaliokunta

§ 127

03.12.2019

- 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

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

Oheismateriaali

Oheismateriaali: KH 25.2.2019 (§ 31)
Oheismateriaali: Hallinnanjakosopimus tontti 3-372-5 (Kavallintie 16)
Oheismateriaali: Tarjouspyyntö Gallträsk tontit 2019
Extranet_Kavallintie 16 C, alustavat suunnitelmat

Yhdyskuntavaliokunta

§ 128

03.12.2019

Poikkeamishakemus, 235-7-103-28, Akatemiankuja 8

384/10.03.00/2019

YLKV 03.12.2019 § 128

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 säädetystä 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.

Hakemuksen sisältö

Maanomistajat hakevat 22.10.2019 päivätyllä hakemuksella omistamalleen 7. kaupunginosan korttelissa 103 sijaitsevalle tontille 28 (Akatemiankuja 8) poikkeamista asemakaavasta. Poikkeamista haetaan rakennusalan ylittämiseksi tontin lounais-, luoteis- ja koillisreunalla. Hakemus jaetaan oheismateriaalina valiokunnan jäsenille luottamushenkilöiden **Extranetissä**. Hakemukseen liitetty asemapiirros on **liitteenä 1**.

Kaavallinen tilanne ja tietoa kohteesta

Hakemuksen mukaisen tontin asemakaava on vahvistettu 15.3.1990 ja sen kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala on 2 134 m². Asemakaavassa tontti on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-5). Tontille on osoitettu rakennusala ja rakennusoikeutta yhteensä 400 k-m² enintään kahdelle asunnolle kahteen kerrokseen (2 II 400). Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen on **oheismateriaalina**.

Tontilla sijaitsee kaksi asuinrakennusta sekä talousrakennus. Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan asuinrakennukset ovat valmistuneet vuonna 1920 ja 1968 ja niiden kerrosalat ovat 164 k-m² ja 150 k-m². Talousrakennuksen pohjapinta-ala on noin 50 m². Rakennukset on esitetty hakemuksessa purettaviksi.

Hakemuksen perustelut

Hakija on perustellut poikkeamista muuttuneilla olosuhteilla ja kaupunkikuvallisilla syillä.

Perustelujen mukaan asemakaavassa osoitettu rakennusruutu on piirretty olemassa olevien rakennusten rajoja noudattaen. Hakijan mukaan olosuhteet ovat muuttuneet, vanhat rakennukset ovat purkukuntoisia ja ne tullaan purkamaan uusien rakennusten tieltä. Uudisrakentamisessa esitetyt rakennusruudun ylitykset noudattavat kaavan henkeä, eivätkä uudet rakennukset tule viittä metriä lähemmäs naapuritonttien rajoja. Hakijan mukaan

tällöin noudatetaan samaa periaatetta kuin mitä muun ympäristön osalta on noudatettu.

Lisäksi hakija esittää, että rakennusalan ylityksellä uudisrakennukset saadaan sijoitettua tontille väljemmin, jolloin vihreitä alueita tulee tontille tasaisemmin. Rakennusruudun ylitysten kohdalla ei ole hakijan mukaan puita tai muuten arvokasta viheraluetta.

Poikkeamisen edellytykset ja erityinen syy

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

MRL:n mukaan poikkeaminen voidaan myöntää vain, jos sen myöntämiselle lain 171 §:n 2 momentissa säädetyt oikeudelliset edellytykset täyttyvät ja jos lisäksi on olemassa pykälän 1 momentissa tarkoitettu erityinen syy.

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.

Hakija on kuullut tontin naapureita, eikä hankkeesta ole ollut huomautettavaa. Rakennusvalvonta ei näe estettä poikkeamisen myöntämiselle.

Hakemuksen mukaisella tontilla rakennusalan raja noudattaa länsinurkan sekä koillisreunan osalta kaavan laatimishetkellä alueella olleiden rakennusten sijaintia. Lisäksi rakennusalan lounaisraja noudattaa alueella kaavan laatimishetkellä olleen kiinteistöjaotuksen rajaa. Rakennusalojen sijoittelusta on voimassa olevan asemakaavan kaavaselostuksessa mainittu seuraavaa: "Luonnonympäristön säilyminen on turvattu laajoilla virkistysaluevarauksilla ja rakennusaloja rajaamalla siten, että osia kortteleista ja tonteista voidaan jättää luonnontilaan." Tällä kirjauksella tarkoitettaneen kuitenkin samaan kaavamuutosalueeseen sisältyviä korttelissa 104 sijaitsevaa A-1-korttelialuetta (rakentamaton korttelialue osoitteessa Asematie 44–46) ja korttelia 89 (Työväen Akatemian tontti osoitteessa Vanha Turuntie 12–14), joiden osalta on kaavassa rajattu laajoja alueita rakentamisen ulkopuolelle. Todettakoon, että viereisillä pientalotonteilla rakennusalojen rajat perustuvat tasaisiin etäisyyksiin tonttien rajoista. Lisäksi maastokäynnin perusteella voidaan todeta, että tontille asemakaavassa osoitettu rakennusalan raja ei perustu tontin luonto-olosuhteisiin. Edellä esitetyn perusteella voidaan todeta, että rakennusalan raja hakemuksen mukaisella tontilla on perustunut asemakaavan laatimishetken kiinteistöjaotukseen sekä rakennusten sijaintiin, eikä luonnonympäristön säilyttämiseen liittyviin seikkoihin.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 128

03.12.2019

Hakemuksessa esitettyjä perusteluja kaupunkikuvallisten tavoitteiden edistämistä voidaan pitää MRL 171 §:n edellyttämänä erityisenä syynä poiketa asemakaavasta. Lisäksi olosuhteiden voidaan katsoa muuttuneen asemakaavan hyväksymisen jälkeen, jota voidaan myös pitää MRL 171 §:n edellyttämänä erityisenä syynä.

Hankkeen suunnitelmat on laadittu asemakaavan tarkoitusta ja tavoitteita noudattaen. Haettu poikkeaminen on kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti perusteltu. Rakennusalan ylitys mahdollistaa rakennusten väljemmän sijoittelun tontilla, mikä osaltaan luo viihtyisää ja sopusuhtaista ympäristöä.

Maastokäynnin, esitettyjen suunnitelmien ja perusteluiden perusteella hakemuksen mukaista rakennusalan ylitystä voidaan pitää perusteltuna ja asemakaavasta poikkeamista niin vähäisenä, ettei rakentamisen voida katsoa aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Rakentamisella ei vaikeuteta luonnon-suojelun 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. Rakennusalan ylityksellä mahdollistetaan tontin käytön kannalta tarkoituksenmukainen rakentaminen, jonka ei voida katsoa aiheuttavan merkittävää haittaa naapuritonteille.

Käsiteltävällä poikkeamisella ei oteta kantaa olemassa olevien rakennusten purkamiseen ja tarkempaan rakennussuunnitteluun. Näistä päättää rakennusvaliokunta.

YTJ:

Valiokunta ehdottaa KH:lle, että se maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentin nojalla ja esitettyjen erityisten syiden perusteella myöntäisi luvan poiketa asemakaavasta siten, että rakennukset voidaan sijoittaa hakemuksen mukaisesti osittain asemakaavassa osoitetun rakennusalan ulkopuolelle.

Hankkeen suunnitelmat on laadittu kaavan tarkoitusta ja tavoitteita noudattaen. Poikkeaminen on kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti perusteltu.

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 ehdottaa KH:lle, että poikkeamispäätös on voimassa yhden vuoden, jonka kuluessa poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 128

03.12.2019

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

LIITE 1: Asemapiirros, Akatemiankuja 8

Oheismateriaali

OHEISMATERIAALI: Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen, Akatemiankuja 8
Extranet_hakemus ja perustelut
Extranet_Valokuvia

Yhdyskuntavaliokunta

§ 129

03.12.2019

Vuokranantajan lupa kaupungin vuokratontilla sijaitsevan rakennuksen purkamiseen

401/10.03.00/2019

YLKV 03.12.2019 § 129

Lisätiedot:

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

Kaupungin vuokratontin (vuokratontin tiedot **liitteessä**) vuokralaisten edustaja pyytää 18.11.2019 saapuneella hakemuksella (oheismateriaalina luottamushenkilöiden Extranet) kaupungilta vuokranantajan lupaa purkaa tontilla sijaitseva rakennus. Hakemuksessa mainitaan, että tarkoitus ei ole vielä purkaa rakennusta, mutta tieto purkuluvasta on olennainen päätöksessä, jatketaanko tontin vuokrasopimusta. Hakemuksessa tuodaan esiin, että rakennukseen ei ole tehty kunnossapitoremontteja (esimerkiksi putkiremontti). Todettakoon, että maankäyttö- ja rakennuslain mukainen purkamislupa on vireillä kaupungin rakennusvalvonnassa ja purkamisluvan myöntämisestä päättää rakennusvaliokunta.

Vuokratontilla on voimassa 18.6.1990 vahvistettu asemakaava Ak 112, jossa vuokratontti on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-5). Vuokratontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 200 k-m² (1 II 200) ja pinta-ala 1700 m².

Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan vuokratontilla sijaitsee vuonna 1955 valmistunut öljylämmitteinen asuinrakennus, jonka kerrosala on 108 k-m² ja kokonaisala 212 m². Rakennus kuuluu vuonna 2005 tehdyssä rakennusinventointiprojektissa määriteltyihin arkkitehtonisesti, kulttuurisesti tai ympäristöllisesti merkittäviin rakennuksiin (rakennusinventoinnin kohdekortti **oheismateriaalina**). Rakennuksen suojelutarve tutkitaan osana maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen purkamisluvan lupaprosessia.

Vuokratontin nykyinen vuokrasopimus on allekirjoitettu 26.8.1991 ja sopimuksen mukainen vuokra-aika on 1.1.1991-31.12.2020. Vuokrasopimuksen 6.2 kohdan mukaan tontilla olevaa rakennusta ei saa ilman kaupungin lupaa kokonaan tai osittain purkaa. Edelleen vuokrasopimuksen 6.2 kohdassa todetaan, että jos rakennus kokonaan tai osittain palaa tai muutoin tuhoutuu, se on kolmen vuoden kuluessa uudelleen rakennettava ja että kaupunki voi hakemuksesta pidentää määräaika. Vuokrasopimuksen 6.3 kohdassa todetaan, että jos vuokralainen laiminlyö 6.2 kohdassa määrätyn rakentamisvelvollisuuden, on kaupungilla oikeus kuukauden kuluessa rakentamisvelvollisuuden täyttämiseksi määrätyn ajan päättymisestä irtisanoa sopimus, paitsi milloin tontille rakennettavan rakennuksen rakentamiseksi on myönnetty ja voimassa valtion asuntolaina.

Vuokrasopimuksen 6.2 kohdassa tarkoitetun tuhoutumisen voidaan tulkita käsittävän myös rakennuksen purkamisen. Tällöin vuokralaisten on vuokrasopimuksen mukaisesti rakennettava uusi asuinrakennus kolmen vuoden kuluessa nykyisen asuinrakennuksen purkamisesta. Nykyinen vuokrasopimus kuitenkin päättyy ennen kuin rakentamisvelvollisuuden kolmen vuoden määräaika on kulunut loppuun. Tässä tapauksessa rakentamisvelvollisuuden kolmen vuoden määräaika rakennuksen purkamisesta huo-

Yhdyskuntavaliokunta

§ 129

03.12.2019

mioitaisiin mahdollisessa uudessa vuokrasopimuksessa tai tontin kiinteistönkauppakirjassa, mikäli vuokralaiset käyttäisivät vuokrasopimuksen mukaisen oikeutensa lunastaa tontti vuokra-aikana.

Edellä mainitun perusteella esitetään, että vuokratontilla sijaitsevan rakennuksen purkamiselle ei ole estettä, mikäli rakennukselle myönnetään maankäyttö- ja rakennuslain mukainen purkamislupa.

Hallintosäännön mukaan yhdyskuntavaliokunta päättää maa- ja vesialueiden ja rakennusten sekä toimi- ja liiketilojen vuokralle ottamisesta tai antamisesta (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta, Laki liikehuoneiston vuokrauksesta, Maanvuokralaki).

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta päättää antaa vuokralaisille vuokrasopimuksen 6.2 kohdassa edellytetyn kaupungin luvan purkaa vuokratontilla sijaitseva rakennus, mikäli rakennuksen purkamiselle myönnetään maankäyttö- ja rakennuslain mukainen purkamislupa.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Liite: Vuokratontin tiedot (kaupungin vuokratontti 2-11-14, Helenankuja 6b)

Oheismateriaali

Oheismateriaali: Rakennusinventoinnin kohdekortti (kaupungin vuokratontti 2-11-14, Helenankuja 6b)

Yhdyskuntavaliokunta

§ 130

03.12.2019

Selvitys kaupungin tulevien tontinluovutusten vaihtoehtoista ja niiden taloudellisista vaikutuksista

412/10.00.02/2019

YLKV 03.12.2019 § 130

Lisätiedot:

maankäyttöpäällikkö Marko Lassila, puh. 050 382 9313

kiinteistöinsinööri Johanna Määttä, puh. 050 411 1821

talousjohtaja Mikael Boström, puh. 050 377 1228

taloussuunnittelija Tuija Vappula, puh. 050 567 5623

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Talousarvioon 2019 sisältyy tehtäväksi erillinen selvitys, jossa tarkastellaan tulevien tontinluovutusten vaihtoehtoja (myynti/vuokraus) ja niiden taloudellisia vaikutuksia. Hyväksyessään vuoden 2020 talousarvion kaupunginvaltuusto päätti kaupunkistrategian kohtaan 5.3. liittyvän toimenpiteen muotoilusta seuraavasti: "Selvitys tonttien luovutusvaihtoehtoista (myynti/vuokraus) käsitellään ja hyväksytään valtuustossa keväällä 2020 ja siinä sovittujen periaatteiden mukaan toimitaan jatkossa tontteja luovutettaessa".

Tontin luovutustavat

Tontin luovutustavat ovat myynti ja vuokraus. Nämä on mahdollista myös yhdistää vuokraamalla tontti vuokralaisen ostomahdollisuudella vuokra-aikana. Tontin luovutustapa päätetään yleensä tontti- tai aluekohtaisesti huomioiden tontin luovutuksen tavoitteiden lisäksi maapoliittiset seikat ja yleinen markkinatilanne.

Maapoliittisesta näkökulmasta tontin luovutustavan valintaan vaikuttaa erityisesti mahdollisuudet tontin kehittämiseksi tulevaisuudessa. Mikäli tontin kohdalla ei ole edellytyksiä kaavalliseen jalostamiseen, on tontti mahdollista myydä. Mikäli tontin kaavoittamiselle esimerkiksi tontin käytön tehostamiseksi, käyttötarkoituksen muuttamiseksi ja/tai rakennusoikeuden lisäämiseksi on edellytyksiä, tontti on tarkoituksenmukaisempaa vuokrata ja säilyttää mahdollisuus tontin hyödyntämiseen ja arvonnousuun tulevaisuudessa. Aluekohtaisesti tonttien vuokraamisella on mahdollista säilyttää alueellisesti laajempi yhtenäinen maanomistus ja edellytykset maankäytön kehittämiseksi.

Luovutustapoina myynti ja vuokraus kohdistuvat osittain eri kohderyhmiin. Tontin luovutustavalla on näin mahdollista vaikuttaa kiinnostukseen tonttia kohtaan ja toisaalta myös kohderyhmään, jolle tontin luovutus suunnataan. Vuokraus myynnin vaihtoehtona tekee lähtökohtaisesti rakennushankkeen toteuttamisen useammalle mahdolliseksi, koska tonttiin ei tarvitse tällöin sitoa merkittävää pääomaa. Myös yleinen markkinatilanne niin asuntomarkkinoilla kuin taloudessa muutoinkin sekä esimerkiksi korkotasot ja lainaehdot vaikuttavat osaltaan eri luovutustapojen kiinnostavuuteen.

Kaupungin tonttien luovutuksesta

Kaupungin tonttivarannossa on tällä hetkellä luovutettavaksi reilut 10 pientalotonttia, kerrostalotontteja ei ole. Kaupunki on luovuttanut vuosittain noin 1-4 tonttia vapaarahoitteiseen asuntorakentamiseen. Poikkeuksena tästä on vuosi 2017, jolloin Bredanniitynkujalta luovutettiin ennätykselliset

14 omakotitonttia. Kaupungin tonttivarannon ollessa niukka luovutettavien tonttien määrään on vaikuttanut merkittävästi kaavoitettujen tonttien määrä ja laatu, erityisesti kerrostalotonttien kohdalla. Kaavoitettavat tontit pyritään luovuttamaan muutaman vuoden kuluessa kaavoituksesta huomioiden kuitenkin tonttivaranto ja tontinluovutusten jatkuvuus vuodesta toiseen.

Kaupunki on luovuttanut asuinrakentamiseen tarkoitetut tontit pääsääntöisesti myymällä. Poikkeuksena tähän ovat valtion tukemaan asuntotuotantoon (ns. ARA-tuotanto) luovutetut tontit, jotka on pääsääntöisesti vuokrattu kaupungin joko kokonaan tai osittain omistamille kiinteistöosakeyhtiöille. Edelliset pientalotontit on ensi kertaa luovutettu vuokraamalla 1970-luvulla, kunnes vuonna 2017 Bredanniitynkujan tonttien luovutuksessa vaihtoehtona oli myös vuokraus, jonka lähes kaikki tontinsaajat valitsivat. Bredanniitynkujan tonttien kohdalla vuokrausvaihtoehtoon päädyttiin kiinnostuksen lisäämiseksi tontteja kohtaan sen jälkeen, kun tonttien luovutus myymällä ei edennyt.

Kaupungin maanmyyntitulot vaihtelevat vuosittain riippuen paljolti myydyin maaomaisuuden määrästä ja laadusta. Esimerkiksi vuonna 2018, jolloin myytiin AK-tontti (ARA)osoitteessa Bredanportti 8 ja AP-tontti Klostretinkujalta, maanmyyntitulot olivat noin 1,5 milj.euroa, vuonna 2017 myytäessä AP-tontti Koivuhovintieltä, olivat tulot reilut 1,1 milj.euroa ja vuonna 2016, kun myytiin AK-tontit osoitteissa Bredanportti 5 ja Palokunnankuja 4, AO-tontti Bredanniitynkujalta sekä Villa Skogshyddan, olivat maanmyyntitulot yli 9,0 milj.euroa.

Kaupungilla on tällä hetkellä 39 vuokratonttia, joista 37 tonttia on luovutettu käytettäväksi asuntotarkoitukseen ja kaksi tonttia muuhun tarkoitukseen (urheiluhalli, vesitorni). Maanvuokratulot tonteista ovat vuonna 2019 yhteensä reilut 400 000 euroa.

Tonttien luovutusten taloudellisista vaikutuksista

Taloudellisesta näkökulmasta tontin vuokraus on kaupungille verrattain vakaa ja ennustettava tulonlähde. Vuokratulojen kassavirta on säännöllinen, mutta nykytasolla varsin pieni (1,1% / TA2020) suhteessa kaupungin käyttötalouden menoihin. Vuokratulojen nykytasolla ei synny vuositasolla merkittävää taloudellista hyötyä. Vuokraukseen sisältyy myös vuosittaista hallinnollista työtä laskutuksesta ja muusta sopimushallinnasta.

Kaupunki ei saa vuokrattujen tonttien maapohjasta kiinteistöverotuloja, mikä on vaikutuksensa vuokra-ajan ollessa pitkä tilanteessa, jossa maan arvo nousee merkittävästi tai kiinteistöverotukseen tehdään verotusta kiristäviä muutoksia. Tontin vuokrauksessa omistusoikeus säilyy kuitenkin kaupungilla ja kaupunki voi tulouttaa tulevaisuuden mahdollisen arvonnousun myöhemmässä vaiheessa.

Tontin myynnissä myyntitulo on kertaluonteinen tulo, joka on välittömästi käytettävissä kaupungin toimintaan. Yksittäisten pientalotonttien myyntituloilla ei ole erityistä taloudellista merkitystä kaupungin taloudelle, kun taas kerrostalotonttien kohdalla myyntitulo saattaa kattaa mainittavan osuuden kaupungin käyttötalouden kokonaismenoista. Myydyistä tonteista kaupunki saa myös maapohjan osalta kiinteistöverotulot.

Tonttien merkittävistä myyntituloista on mahdollista tehdä euromääräinen investointivaraus tai rahastoida ne yksilöityä käyttötarkoitusta varten

omaan pääomaan. Investointivarausten tulee kohdistua talousarvion investointisuunnitelmassa olevaan hankkeeseen ja investointivarausten varat tulee käyttää tämän hankkeen hankintamenojen kattamiseen. Rahasto tulee perustaa ja sen varoja käyttää vain rahaston yksilöityyn käyttötarkoitukseen, esimerkiksi vahinkorahastona vakuutuskorvausten sijaan. Varaukseen ja rahastoon voidaan siirtää tilikauden tuloksen voittovaroja. Rahastoitujen varojen käyttäminen kaupungin yleisten toimintamenojen kattamiseen ei ole sallittua. Toistaiseksi investointivaroja ei ole tehty ja aiempi oman pääoman rahastointi on purettu ja tuloutettu käyttämättömänä edellisten tilikausien yli- ja alijäämätilille vuonna 2017.

Kaupungin varojen sijoittamista ohjaavat kaupunginvaltuuston hyväksymät kaupungin sijoitustoiminnan perusteet ja kaupunginhallituksen hyväksymä ohje rahoitusomaisuuteen sisältyvien varojen sijoittamisesta. Kaupungin varojen sijoittaminen perustuu varovaisuusperiaatteelle. Nykyisessä markkinatilanteessa sijoitusten tuotto-odotus on alhainen ja sijoitustoiminnan tuottojen voidaan olettaa jäävän pieniksi. Tontinmyyntitulojen pitkäjänteistä ja suunnitelmallista sijoittamista vaikeuttaa tulojen merkittävä vaihtelu vuodesta toiseen.

Vuosien 2020-2023 taloussuunnitelmassa on vuonna 2020 suunniteltu luovutettavaksi pientalotontit osoitteissa Riistarinne 4 ja Jondalintie 16, vuonna 2021 pientalotontti osoitteessa Pohjoinen Suotie 1 ja pientalojen rakennuspaikat osoitteessa Pohjoinen Heikelintie 12 sekä vuonna 2022-2023 kerrostalotontit kaupungintalon alueella. Seuraavassa on esimerkinomaisesti vertailtu edellä mainittujen tonttien ja rakennuspaikkojen luovutusten taloudellisia vaikutuksia.

Pientalotontin osoitteessa Riistarinne 4 ohjehinnalla 2019 laskettu myyntihinta olisi 224 600 euroa ja tämän perusteella arvioitu vuokratulo 30 vuoden ajalta reilut 300 000 euroa. Vastaavasti pientalotontin osoitteessa Pohjoinen Suotie 1 myyntihinta olisi 280 750 euroa ja tämän perusteella arvioitu vuokratulo 30 vuoden ajalta noin 390 000 euroa. Kaupungintalon alueelta esimerkkinä kerrostalotontti, jonka myyntihinta olisi 4 000 000 euroa ja tämän perusteella määritetty vuokratulo 30 vuoden ajalta noin 5 500 000 euroa. Vuokratulon voidaan arvioida olevan suurempi kuin tontin myynnistä saatava tuotto maapohjan kiinteistöveroakin huomioiden. Karkeasti voidaan todeta, että tontin vuokrausajankohdan mukainen myyntihinta saavutetaan reilun 20 vuoden vuokra-ajan vuokratulolla. Mikäli vuokratontti myytäisiin vuokra-aikana vuokralaiselle, 30 vuoden vuokratuloa vastaava tulo (vuokratuotto vuokra-ajalta + myyntihinta) saavutettaisiin, jos vuokra-aika olisi kymmenisen vuotta ennen myyntiä. Arvioissa ei ole huomioitu maan tai rahan arvon muutosta.

Esimerkkinä mainittakoon, että vuonna 1991 vuokratun tontin, jolla on 200 k-m²:n talo, vuokratulo on 30 vuoden ajalta noin 150 000 euroa (keskimäärin 5000€/vuosi). Tontin myyntihinta olisi ollut vuonna 1991 reilut 100 000 euroa ja nyt ohjehinnalla 2019 laskettuna 224 600 euroa. Maan arvo on 1990-luvun alun lamavuosista noussut merkittävästi eikä vastaavaa arvonnousua liene tulevaisuudessa odotettavissa.

Yhteenveto

Kaupungin luovutettavaksi suunniteltuja tontteja on lukumääräisesti vähän ja tontit poikkeavat toisistaan niin käyttötarkoituksensa ja kokonsa kuin si-

Yhdyskuntavaliokunta

§ 130

03.12.2019

jaintinsa perusteella. Tonttien luovutusten osalta on siksi tarkoituksenmukaista arvioida tapauskohtaisesti, millainen luovutustapa ja muutoinkin luovutusehdot soveltuvat kuhunkin tonttiin parhaiten. Kaupunginvaltuuston hyväksymässä talousarviossa vahvistetaan kyseisenä vuonna luovutettavat tontit ja taloussuunnitelmassa esitetään suunnitelma seuraavien vuosien luovutettavista tonteista. Talousarvioon sisällytetään jatkossa perusteluineen esitys tonttien luovutustavasta (myynti / vuokraus).

Hallintosäännön mukaan kaupunginhallituksen toimivaltaan kuuluu päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien yksittäisten rakennustonttien myyminen ja vuokraaminen ja muu luovuttaminen. Tonttien luovutukset valmistellaan talousarvion perusteella ja luovutusehdot viedään erikseen kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi, mikäli luovutukseen katsotaan liittyvän erityisiä tai poikkeavia ehtoja, esimerkiksi suunnitelmien edellyttäminen osana tarjousprosessia tai kiinteät myyntihinnat / vuokrat. Mikäli tonttien luovutukset perustuvat yksinomaan hintatarjouksiin, voidaan tarjoukset pyytää ennen kuin tonttien luovutukset tuodaan kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

Tulevaisuudessa tonttien luovutustavan painopistettä pyritään siirtämään vuokraukseen. Mahdollisista investointivaroista ja rahastoinneista päätetään erikseen ja tämä huomioidaan tarvittaessa talousarviokäsittelyn yhteydessä tonttien luovutustavan valinnassa.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta merkitsee selvityksen tiedoksi ja päättää lähettää selvityksen edelleen tiedoksi KH:lle ja KV:lle. Lisäksi yhdyskuntavaliokunta esittää KH:lle, että tonttien luovutustapa ja muutoinkin luovutusehdot arvioidaan tapauskohtaisesti ja että talousarvioon sisällytetään perusteluineen esitys tonttien luovutustavasta.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 131

03.12.2019

Thurmaninaukion toritoiminnan käynnistäminen

405/10.03.01/2019

YLKV 03.12.2019 § 131

Lisätiedot:

maankäyttöpäällikkö Marko Lassila, puh. 050 382 9313

kuntatekniikan assistentti Stefan Tammilehto puh.040 482 4727

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kauniaisten keskustan toritoiminta on ollut tauolla keskustan ja kauppakeskuksen rakentamistöiden aikana. Toritoimintaa järjestettiin Thurmaninaukiolla (Promenadiaukiolla) viimeksi vuonna 2016, jolloin vuokrattiin tilapäisiä toripaikkoja. Kauppakeskuksen laajennuksen ja sitä seuranneen Thurmaninaukion rakentamisen valmistuessa on tarpeellista tarkastella tulevan toritoiminnan edellytyksiä ja vaatimuksia nykytilanteessa. Toritoiminta on tavoitteena käynnistää kevät–kesäkaudeksi 2020.

Thurmaninaukiolle on toteutettu yhteensä viisitoista torimyyntipaikkaa, joista kolme sijoittuu kauppakeskuksen laajennusosan ulkoseinustan viereen ja loput Thurmaninaukion keskelle. Paikat ovat kooltaan noin 4m x 4m (16m²). Toritoiminnalle on varattu sähkönjakelu.

Toritoiminnan käynnistäminen vaatii perusedellytysten tarkistamista ja päivittämistä. Tarkasteltavana on myyntiaika, paikkahinnoittelu sekä säännöt ja valvonta. Toritoimintaa varten päivitetään toripaikkasopimus taksoineen sekä laaditaan ehdotus torisäännöistä. Toiminnan alkaessa toimintaa tullessaan seuraamaan, jotta toimintatapoja voidaan muokata sekä kaupungin että torimyyjien kannalta toimivammaksi.

Hallintosäännön mukaan yhdyskuntavaliokunta päättää maa- ja vesialueiden ja rakennusten sekä toimi- ja liiketilojen vuokralle ottamisesta tai antamisesta (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta, Laki liikehuoneiston vuokrauksesta, Maanvuokralaki).

Toritoiminnan järjestäminen

Aikaisemmin toritoimintaa ja paikkojen vuokrausta on ollut vuoden ympäri. Jotta keskustan uudistamisen tavoite elävästä kaupunkiympäristöstä toteutuisi mahdollisimman hyvin, on tarkoituksenmukaista jatkaa ympärivuotista toritoimintaa.

Espoossa ja Vantaalla torien aukioloajat ja myyntikaudet vaihtelevat torien välillä. Yhteenvetona voidaan tiivistää, että naapurikaupungeissa aukioloajat ovat arkisin ja lauantaisin klo 8:00–18:00/20:00. Sunnuntaisin ei ole toritoimintaa pl. markkinat tai muut erikoistilaisuudet. Edellä mainitut myyntiajat painottuvat kesäajalle (huhti-lokakuu) ja talviaikana arkisin klo 9:00 – 14:00.

Aikaisemmin Kauniaisissa toritoiminnan varsinainen myyntiaika on ollut arkipäivisin klo. 8:00–14:00, paitsi huhti-syyskuussa sekä joulukuussa klo 8:00-18:00. Myyntiaikojen jatkaminen iltaan mahdollistaa myös työssäkäy-

Yhdyskuntavaliokunta

§ 131

03.12.2019

vien kaupunkilaisten asiain torilla. Näin ollen torimyyntiajoiksi esitetään arkisin sekä lauantaihin klo 8:00–18:00. Myyntiaikoja on mahdollista tarkistaa myöhemmin, mikäli se katsotaan tarpeelliseksi.

Espoossa ja Vantaalla toritoiminta on ulkoistettu toriyhdistykselle, joka hoitaa valvonnan yhdistyksen toiminnan puitteissa. Kauniaisissa on kuitenkin vain yksi torialue, jolloin toiminta (vuokraus, valvonta) on mahdollista järjestää omana työnä. Toripaikkojen vuokraus on luonnollista siirtää maankäytölle, joka vastaa muidenkin yleisten alueiden lyhytaikaisista vuokrauksista. Valvonta on suunniteltu järjestettäväksi siten, että kunnossapito seuraa torialueen toimintaa oman työn ohessa. Kunnossapitomestari puuttuu tarvittaessa epäkohtiin ja hoitaa keskitetysti järjestyksenvalvontaan liittyvän yhteydenpidon torimyyjiin. Valvonnalla on tarkoitus ehkäistä mahdollisia luvattomuuksia, väärinkäytöksiä ja sopimusrikkomuksia.

Tavoitteena on tarjota jatkossa sekä päivävuokrapaikkoja että kuukausivuokrapaikkoja. Alussa alueelta esitetään vuokrattavaksi seitsemän (7) kuukausipaikkaa ja kahdeksan (8) päiväpaikkaa. Paikkajakoa voidaan muuttaa kun toiminnasta saadaan lisää kokemuksia.

Torimyyntipaikkojen taksaa varten on selvitetty seudun muiden torialueiden hintoja. Seudullisiin hintoihin sekä maankäytön muihin taksoihin perustuen päivähinnaksi esitetään 25€ (alv 0) ja kuukausipaikan hinnaksi 120 € (alv 0). Sähkön käyttö sisältyy vuokraan.

Torimyyntisopimus on päivitetty siten, että se on pidetty mahdollisimman yksinkertaisena. Sopimukseen liittyy torisäännöt, joissa on tarkemmat määräykset ja ohjeet toiminnalle. Sopimus ja säännöstö muodostavat yhdessä sopimuskokonaisuuden, joihin hakija sitoutuu hakemuksen jättäessään. Myyntipaikkaa haetaan maankäyttöyksiköstä ensisijaisesti sähköpostitse kaupungin internetsivuilta löytyvä sopimus pohja täyttämällä.

Ehdotus torimyyntisopimukseksi on **liitteenä 1** sekä torisäännöiksi **liitteenä 2**.

Toritoiminnan käynnistyessä laadittujen toimintamallin ja sääntöjen soveltuvuutta seurataan. Toritoiminnan mahdollisen kehittämisen helpottamiseksi esitetään, että valiokunta valtuuttaa maankäyttöpäällikön tarkentamaan ja korjaamaan torimyyntisopimusta sekä torisääntöjä. Mahdolliset taksamuutokset tuodaan tarvittaessa yhdyskuntavaliokunnan hyväksyttäväksi.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta päättää hyväksyä liitteenä olevan torimyyntisopimuksen sekä torisäännöt sekä vahvistaa myyntipaikan taksan 1.1.2020 alkaen siten, että torimyyntipaikan päiväkohtainen hinta on 25 € (alv 0) ja kuukausikohtainen hinta 120 € (alv 0).

Lisäksi valiokunta valtuuttaa maankäyttöpäällikön tarkistamaan tarvittaessa torimyyntisopimusta ja torisääntöjä.

Päätös:

Yhdyskuntavaliokunta

§ 131

03.12.2019

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

LIITE 1: Torimyyntisopimus (Thurmaninaukio)

LIITE 2: Torisäännöt (Thurmaninaukio)

Yhdyskuntavaliokunta

§ 132

03.12.2019

Uimahallin vaihtoehtoisten ratkaisujen selvitys

395/10.03.02/2019

YLKV 03.12.2019 § 132

Lisätiedot:

yhdykskuntatoimen johtaja Marianna Harju, puh. 050 304 1234
projekti-insinööri Stefan Lindholm, puh. 040 480 8650
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Tiivistelmä

Kauniaisten uimahalli on valmistunut vuonna 1973 ja siellä on vuosien varrella tehty normaaleja, kunnossapito-ohjelman mukaisia vuosikorjaustöitä, sekä viime vuosina elinkaarta jatkavia korjauksia. Rakennuksesta laadittujen kuntoarvioiden perusteella uimahalli on tekniseltä kunnoltaan laajamittaisen saneerauksen tarpeessa.

Uimahallissa käy vuosittain n. 150 000 kävijää ja aukiolopäiviä vuodessa on n. 330, mikä tarkoittaa keskimäärin n. 30 kävijää tunnissa. Kävijämäärän perusteella hallin käyttöaste on hyvä. Uimahallin kysyntä on ollut kasvussa, mutta tilaa tai käyttöaikaa ei ole mahdollista lisätä. Uimahallin sijainti kaupungissa on keskeinen ja uimahalli on hyvin saavutettavissa sekä kevyellä että julkisella liikenteellä ja tietenkin myös henkilöautolla.

Uimahallin toiminnalliset tilat, henkilökunnan sosiaalitilat sekä varastotilat on mitoitettu rakennusajankohdan tarpeiden mukaan ja ne ovat jääneet vuosien varrella niukoiksi. Nykyinen allastila ei ole riittävä eri toimintojen samanaikaiseen toteuttamiseen. Lasten allas ei sovellu uinnin opetukseen altaan mataluuden johdosta. Uimahallin toiminnan kannalta oleellista on saada tilat vastaamaan tämän päivän ja tulevaisuuden vaatimuksia sekä toimintamuotoja. Hallin kehittäminen toiminnaltaan monipuolisemmaksi, kaikki käyttäjäryhmät huomioon ottavaksi ja esteettömäksi liikuntapaikaksi lisäisi hallin vetovoimaa ja mahdollistaisi käyttäjämäärien lisäyksen.

Tämän selvityksen tarkoitus on tuoda esiin vaihtoehtoja uimahallin tulevaisuuden ratkaisulle. Uimahallihanke on merkittävä niin kaupungin talouden kuin hallin toiminnallisuuden kannalta, joten on tärkeää koota vaihtoehdot laajasti ennen varsinaisen hankesuunnittelun käynnistymistä. Näin voidaan kohdentaa hankesuunnittelun resurssit oikein ja toisaalta pudottaa pois sellaiset vaihtoehdot, joihin ei ole tarkoituksenmukaista käyttää resursseja. Jatkotarkasteluun valituista ratkaisuista laaditaan yksityiskohtaisempi selvitys ja KH:n edellyttämällä tavalla laskelmat investointi-, käyttö- ja elinkaari-kustannuksista vuonna 2020.

Taustaa

KH hyväksyi 6.5.2015 § 106 uimahallin saneerauksen tarveselvityksen (päättös ja tarveselvitys **oheismateriaalina**) peruskorjauksena kuitenkin siten, että lisäallastilojen rakentamista ilman uimahallin laajennusosan rakentamista selvitetään.

Hanke- ja toteutussuunnittelun jatkamisessa on jouduttu kuitenkin ottamaan aikalisä huomattavan korkeiksi osoittautuneiden toteutuskustannusten vuoksi. Yhdyskuntalautakunta päätti kokouksessaan 1.12.2015 § 122 palauttaa uimahallin laajan peruskorjaushankkeen hankesuunnitelman (**oheismateriaali**), jonka tavoitekustannukset olivat 9,6 M€ ja että asiaan palataan tuolloin käynnissä olleiden palosaneerauskorjausten valmistuttua.

KV päätti 14.11.2016 § 64 vuoden 2017 talousarvion ja investointiohjelman hyväksymisen yhteydessä, että selvitetään vaihtoehto, jossa korjataan akuuteimmat puutteet ja pyritään jatkamaan hallin käyttöikää 5-10 vuotta. Samanaikaisesti kartoitetaan erilaisia vaihtoehtoja tulevalle uimahalliratkaisulle.

KH päätti 01.03.2017 § 26 hyväksyä yhdyskuntalautakunnan esittämän suunnitelman uimahallin akuuteimpien puutteiden korjaamisesta ja hallin käyttöiän jatkamisesta 5-10 vuodella sekä samanaikaisesta tulevien uimahalliratkaisujen kartoittamisesta. **Linkki** pöytäkirjaan:

https://www.kauniainen.fi/kaupunki_ja_paatoksenteko/paatoksenteko

Rakennuksen elinkaarta jatkavia, rakenteiden ja tekniikan osittaisia korjauksia on toteutettu suunnitelman mukaisesti vuosina 2017, 2018 ja 2019. Korjaukset ovat olleet mm. vedenpuhdistusaltaiden rakenteiden korjauksia ja pinnoituksia, allastekniikan ja viemäriverkoston korjauksia, valaistus- ja sähköjärjestelmien uusimisia sekä puu-/lasijulkisivujen korjauksia.

Tilakeskus on tehtyjen selvityksien pohjalta ja elinkaarta jatkavien korjausten yhteydessä voinut vahvistaa, että uimahallin rakenteiden ja teknisten järjestelmien kunto edellyttää niiden kokonaan uusimista. Suunnittelun hallin käyttöiän jatkoajan ja käynnissä olevan kymmenvuotisjakson jälkeen (2025) rakennus on teknisen käyttöikänsä puolesta tiensä päässä.

Uimahalli on yksi kaupungin merkittävimmistä energiankulutuksen kohteista ja omaa samalla myös merkittävän energian säästöpotentialia.

Liikuntatoimi on teettänyt uimahallin käyttäjäkyselyn keväällä 2019. Kyselyn avulla pyrittiin selvittämään, mitä mieltä kuntalaiset ja uimahallin käyttäjät ovat hallin tulevaisuuteen liittyvistä kysymyksistä. Kyselyyn saatiin 543 vastausta, joista 37 % kannatti uuden uimahallin rakentamista, 35 % kannatti nykyisen uimahallin peruskorjausta, 25 % nykyisen uimahallin peruskorjausta ja laajennusta sekä 3 % uimahallin lakkauttamista sen elinkaarren päätyttyä.

Näiden lisäksi ratkaisuvaihtoehtoihin on sisällytetty vuosien varrella keskusteluissa mukana olleet ajatukset uimahallin korvaamisesta kylpylällä sekä laajempi tarkastelu liikuntapuistoalueen uudelleen kaavoituksesta.

Vaihtoehtoiset ratkaisut

0. Ns. nollavaihtoehto: uimahallista luovutaan sen saavutettua teknisen käyttöikänsä n. vuonna 2025.
Purkukustannusten ennakoidaan olevan n. 0,5 M€.
1. Uimahallin laaja peruskorjaus tai laaja peruskorjaus ja laajennus n.

600 m². Hankesuunnitelmavaiheessa vuonna 2015 teetettiin kustannusarvio, jonka mukaan pelkän peruskorjauksen osalta arvio hankkeen ennakoiduista kokonaiskustannuksista oli 8,5 M€, alv 0 (n. 4000 €/m²). Peruskorjauksen ja hankesuunnitelmassa esitetyn laajennuksen mukaan hankkeen ennakoidut kokonaiskustannukset olivat 9,5 M€, alv 0% (n. 4400 €/m²). Vaihtoehto on teknisesti ja taloudellisesti riskialtis.

Pääomakustannus käyttäjähallintokunnan sisäisiin vuokriin tarkoittaisi tässä vaihtoehdossa noin 500.000 euron vuosittaista korotusta.

Laajennuksen (rakennusoikeuden lisäys) sisältävä peruskorjausvaihtoehto edellyttää kaavallista tarkastelua. Hankkeen toteuttamiseen riittänee kaupunginhallituksen myöntämä poikkeamispäätös.

2. Nykyisen uimahallin purkaminen ja uuden uimahallin rakentaminen saman kokoisena mutta toiminnallisuutta parantamalla. Uusi sijainti liikuntapuiston alueella olisi harkittavissa ja halli toteutettavissa siten, että vanha pyrittäisiin pitämään käytössä uuden hallin valmistumiseen asti. Vastaavan uimahallin uudishinta on ennakoitu olevan n. 12 M€, alv 0% (4800 €/m²).

Sisäisen vuokran pääomakustannusten nousu kasvaisi vaihtoehdon 1 tasosta n. 25 % suuruusluokkana 625.000 euroa vuodessa.

Korvaavan sijainnin vuoksi hanke edellyttää kaavallista tarkastelua. Hankkeen toteuttamiseen riittänee kaupunginhallituksen myöntämä poikkeamispäätös. Sen tueksi olisi kuitenkin tarkoituksenmukaista laatia koko liikuntapuiston alueesta yleissuunnitelmatasoinen maankäyttöluonnos mahdollisten tulevaisuuden tarpeiden huomioimiseksi.

3. Nykyisen uimahallin purkaminen ja uuden uimahallin rakentaminen nykyistä laajempaan. Uusi sijainti liikuntapuiston alueella olisi harkittavissa ja halli toteutettavissa siten, että vanha pyrittäisiin pitämään käytössä uuden hallin valmistumiseen asti. Investointikustannus riippuu luonnollisesti hankkeen laajuudesta, mutta mikäli arviona käytetään vuoden 2015 hankesuunnitelman mukaista laajennusta, olisi kustannus n. 14,5 M€, alv 0% (4800 €/m²). Sisäisen vuokran pääomakustannusten nousu kasvaisi vaihtoehdon 1 tasosta n. 50 % suuruusluokkana 750.000 euroa vuodessa.

Rakennusoikeuden lisäämisen ja uudelleen sijoittamisen vuoksi hanke edellyttää kaavallista tarkastelua. Hankkeen toteuttamiseen riittänee kaupunginhallituksen myöntämä poikkeamispäätös. Sen tueksi olisi kuitenkin tarkoituksenmukaista laatia koko liikuntapuiston alueesta yleissuunnitelmatasoinen maankäyttöluonnos mahdollisten tulevaisuuden tarpeiden huomioimiseksi.

4. Liikuntapuistoalueen uudelleen kaavoitus uusia toimintoja ja rakennusoikeutta lisäämällä. Kaavallisen tarkastelun yhteydessä ratkaistaisiin uimahallin sijainti ja hankkeen laajuus. Alueelle sijoittuvat uudet toiminnot voisivat tukea ja antaa synergiaetuja uimahallille (ja liikuntapuistolle), minkä lisäksi mahdolliset yksityiset toimijat toisivat myös tuloja. Alueella ei ole kuitenkaan nähtävissä merkittäviä tuloja mahdollistavaa maankäyttöä. Mikäli kaavoitettaisiin kaupungin omille

Yhdyskuntavaliokunta

§ 132

03.12.2019

toiminnoille uutta tilaa, tulisi varautua huomattavan korkeisiin investointikustannuksiin. Uudisrakentamisen kustannusten ollessa n. 5000 e/m², olisi esim. 5000 m²:n laajuisen rakennushankkeen kustannusten suuruusluokka n. 25 milj. euroa.

5. Kylpylän rakentaminen uimahallin sijaan, joko nykyiselle tai uudelle paikalle. Tämä vaihtoehto olisi puitteiltaan erilainen kuin perinteinen kunnallinen uimahalli, eikä se välttämättä vastaisi liikuntapalveluiden tarveselvityksessään esiin tuomiin toiminnallisiin tarpeisiin. Toteutuneiden kylpylähankkeiden pohjalta arvioitu investointikustannus on suuruusluokkaa 8 M€, alv 0%. Kustannustaso riippuu luonnollisesti hankkeen laajuudesta, tässä arvioitu tilantarve on n. 1 600 m² (4900 €/m²). Hanke edellyttäne käyttötarkoituksen muuttuessa todennäköisimmin asemakaavan muuttamista. Samassa yhteydessä olisi tarkoituksenmukaista laatia koko liikuntapuiston alueesta yleissuunnitelmatasoinen maankäyttöluonnos mahdollisten tulevaisuuden tarpeiden huomioimiseksi.

Kaupunginvaltuuston hyväksymien rakennusinvestointihankkeiden toteutusohjeiden mukaisesti tulee käyttäjähallintokunnan selvittää mahdolliset valtion, EU:n tai muun mahdollisen ulkopuolisen tahon avustus- / rahoitusmahdollisuudet sekä huolehtia rahoituksen hakemisesta.

YTJ:

Valiokunta päättää pyytää uimahallin vaihtoehtoisten ratkaisujen selvityksestä liikuntatoimen lausuntoa. Tämän jälkeen yhdyskuntavaliokunta valmistelee asian KH:lle hankesuunnitelman linjauksia varten.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali

Oheismateriaali_Uimahallin vaihtoehtoiset ratkaisut_Tarveselvitys (KH 6.5.2015 § 106)
Oheismateriaali_Uimahallin vaihtoehtoiset ratkaisut_Ote pöytäkirjasta (KH 6.5.2015 § 106)
Oheismateriaali_Uimahallin vaihtoehtoiset ratkaisut_Hankesuunnitelma (YLK 1.12.2015 § 122)

Yhdyskuntavaliokunta

§ 133

03.12.2019

Hidastealoitteet 2019

142/10.03.01/2019, 37/00.02.00/2019, 149/10.03.01/2019, 148/00.02.00/2019

YLKV 03.12.2019 § 133

Lisätiedot:

kuntatekniikan projekti-insinööri Minna Raatikka, puh. 050 544 6427
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Yhdyskuntalautakunta päätti kokouksessaan 8.1.2013, että hidasteita ja muita ajonopeuksien hillitsemisiä koskevat aloitteet käsitellään kerran vuodessa hyväksytyn pisteytysjärjestelmän pohjalta. Hidaste-esityksiä vastaanotetaan runsaasti, mistä syystä niiden tarvetta ja ratkaisuvaihtoehtoja mahdollista toteutusta ajatellen on käsiteltävä tasapuolisesti, suhteuttaen aloitteet olemassa oleviin hidasteisiin, kohteiden liikennemääriin ja -järjestelyihin, ajonopeuksien ylityksiin, sattuneisiin onnettomuuksiin ja käytettävissä oleviin määrärahoihin. Hidasteet voivat olla ajoradan korotuksia, kavennuksia, sivusiirtymiä tai näiden yhdistelmiä. Vaihtoehtoisia liikenteen rauhoittamistoimenpiteitä ovat ajoradan mutkittelu, bussien ajoratapysäkit, nopeusnäytöt, kadunvarsipysäköinti sekä optinen kapeus (rakennukset, puuistutukset, pysäköinti, erilaiset päällystemateriaalit).

Vuonna 2018 vastaanotettiin kolme aloitetta. Valiokunta päätti, että Kauppalantien ja Pohjoisen Heikelintien olemassa olevien kohteiden hidasteiden toimivuus tarkastetaan sekä tarvittaessa korjataan ja että Alppitien hidastetarve selvitetään tulevan katusuunnitelman laatimisen yhteydessä. Vuonna 2019 laadittu katusuunnitelma koski Alppitien päättävää katuosuutta eikä Lindstedintien risteysaluetta, johon hidasteratkaisua oli toivottu. Alppitien hidasteen suunnittelua ei siis ole jatkoselvitetty. Kauppalantien hidasteen kunto tarkistettiin ja sen kunnostus on lisätty kunnossapidon korjaushankkeisiin vuodelle 2020. Pohjoisen Heikelintien hidasteen todettiin olevan toimiva, eikä siihen ole tulossa lähiaikoina korjaustoimia.

Kaupunki vastaanotti 11/2018 - 11/2019 kahdeksan aloitetta (kolme koski Kasavuorentietä), joissa esitetään toteutettavaksi ajonopeutta hillitseviä järjestelyjä. Yhteenvedo aloitteista on esityslistan **oheismateriaalina**.

Hidastealoitteiden käsittelyperiaatteet ja pisteytystaulukko ovat esityslistan **oheismateriaalina**.

11/2018 -11/2019 aikana vastaanotetut aloitteet (yhteensä 8 kpl):

1. Bredantie: Urheilutien, Torpantien ja Palokunnantien risteykset
2. Kasavuorentie 3 aloitetta: Kasavuorentie 10-16, Kasavuorentie
3. Forsellesintie 16
4. Kylpylääntie: Asemantien ja Kylpylääntien risteykseen
5. Vanha Turuntie 14-21(Työväen akatemian kohta)
6. Asematie 23, Granhultin koulun edusta

Yhteenvedo tarkastelusta ja esitettävistä jatkotoimenpiteistä:

Aikaisemmin käsiteltyjä ja pisteytettyjä kohteita aloitteista ovat Bredantien korotetut risteysalueet Stenberginkujan, Torpantien ja Palokunnantien risteyksissä (2015, 2017). Molemmissa tapauksissa valiokunta päätti, että aloitteissa esitetyt risteysalueet tarkistetaan ja kunnostustarpeita selvitetään. Kuntatekniikka ei ole tehnyt näihin risteysalueisiin korjaustoimenpiteitä, johtuen määrärahojen priorisoinnista muihin kohteisiin. Aikaisempina vuosina myös Kylpyläntielle, Asematielle ja Vanhalle Turuntielle on tullut aloite-ehdotuksia, joskin eri kadun kohtiin kuin tämän vuoden aloitteet.

Pisteytysjärjestelmän mukaisesti yli 45 pistettä saava kohde otetaan jatkotarkasteluun, jossa arvioidaan kohteeseen sopiva hidastetyyppi ja laaditaan sen kustannusarvio.

Nykyinen pisteytysjärjestelmä ei kuitenkaan huomioi jo rakennettuja hidasteita kohteen läheisyydessä ja lisäksi tulisi pisteytyksen yhteydessä tarkistaa maaperän soveltuvuus hidasteiden rakentamiseen.

Yhteenvedossa käytetty termi V85 tarkoittaa raja-arvoa, jossa 15 % autoilijoista ylittää ilmoitetun nopeuden. Kohteista ja tapahtuneista liikenneonnettomuuksista vuosina 2014-2018 on esitetty tarkentavaa kartta- ja kuvamateriaalia **oheismateriaalissa**.

1. Bredantie: Urheilutien, Torpantien ja Palokunnantien risteykset (46 pistettä)

- Onnettomuudet: 1 omaisuusvahinko-onnettomuus (2014)
- Liikennemäärät KAVL (ajon./vrk): 2700 (2018)
- Nopeusrajoitus 40 km/h, Ajonopeudet V85: 43 km/h

Aloitteessa pyydettiin, että Bredantien itäpäähän eli välille Urheilutie-Asematie rakennettaisiin moottoriajoneuvojen nopeuksia laskevia hidasteita. Huolena oli niin jalankulkijoiden kuin poikkikaduilta Bredantielle kääntyvien autojen turvallisuus.

Pisteytystarkastelussa kohde saa 46 pistettä, mikä käytössä olevan pisteytysjärjestelmän mukaan tarkoittaa, että kohde otetaan harkintaan jatkotarkastelua varten. Bredantiellä on aiemmin toteutettuja olemassa olevia hidasteita ja liikennevalot koululaisten ja palvelutalon asiakkaiden käyttämässä risteyksessä.

Ajonopeuksia on mitattu Bredantie 10 kohdalla 18.11.2019. V85 nopeus oli 43 km/h ja nopeusrajoituksen ylitys 3 km/h.

Bredantie on yksi Kaunaisten sisääntuloväylistä Espoon suunnalta. Kadun ympäristössä on pääosin pientaloasutusta. Bredantieltä on ajoyhteys Koivuhovin asemalle ja läpiajoliikennettä Espoon suuntaan. Lisäksi sen poikittaiskadut, kuten Urheilutie, toimii reittinä Kasavuoren koululle ja Kasavuoren alueen päiväkodeille. Torpantien ja Palokunnantien poikkikadut ovat vilkkaita koululaisreittejä Mäntymäen koululle sekä päiväkodille. Palokunnantien liittymä palvelee myös Bredantien varrella olevaa Villa Bredan palvelutalon asukkaita. Bredantiellä liikkuu siis paljon lapsia, nuoria ja iäkkäitä, etenkin välillä Urheilutie-Asematie.

Nykyisin Bredantiellä on korotettu liittymä ja liikennevalot Palokunnantien risteyksessä. Samoin Stenberginkujalla ja Torpantiellä on ollut korotetut liittymät, mutta niiden kunto on huono ja hidastevaikutus hyvin pieni. Stenberginkujan hidastetta ei näy enää maastossa.

Kuntatekniikka esittää, että Torpantien nykyisestä korotetusta risteysalueesta tehdään korjaussuunnitelma ja suunnitelman perusteella varataan kuntatekniikan vuoden 2021 määrärahoista resurssit sen toteuttamiseen vuonna 2021. Ensisijaisena toimenpiteenä siirretään Bredantielle nopeusnäyttötäulu vuoden 2020 aikana.

2. Kasavuorentie 3 aloitetta: Kasavuorentie 10-16, Kasavuorentie (56 pistettä)

- Onnettomuudet: 1 omaisuusvahinko-onnettomuus (2014)
- Liikennemäärät KAVL (ajon./vrk): 2500 (2016)
- Nopeusrajoitus 40 km/h, 30 km/h 1.12.2019 alkaen, Ajonopeudet V85: 48 km/h

Aloitteiden tekijät olivat huolissaan siitä, että autot ja moottoripyörät / mopedit ajavat usein todella suurella nopeudella ko. tieosuudella, joka aiheuttaa vaaratilanteita lapsille ja koululaisille.

Pisteytystarkastelussa kohde saa 56 pistettä, mikä käytössä olevan pisteytysjärjestelmän mukaan tarkoittaa, että kohde otetaan jatkotarkasteluun. Kasavuorentiellä on olemassa olevia hidasteita Kasavuorentien alussa Bembölentietä käännyttäessä, Kasavuoren koulukeskuksen kohdalla ja Mikael Lybeckintien risteyksessä. Tosin koulun edessä oleva korotettu suojatie on kulunut lähes olemattomaksi. Kasavuorentien nopeusrajoitus muutettiin 1.12.2019 alkaen 30km/h. Ajonopeuksia on mitattu 18.11.2019. V85 nopeus oli tällöin 48 km/h ja nopeusrajoituksen ylitys oli 8 km/h.

Kasavuorentien geometria ei tällä hetkellä tue 30 km/h nopeusrajoitusta kadun leveyden ja pitkien suora-osuuksien takia. Kuntatekniikka esittää, että Kasavuorentie otetaan jatkotarkasteluun vuoden 2020 aikana, jossa mietitään kadulle liikenteen rauhoittamisen toimenpiteitä ja arvioidaan niiden kustannukset. Jatkotarkastelussa tarkistetaan nykyisten korotettujen risteysalueiden kunto sekä mietitään toimenpiteitä, jolla kadun leveyttä saadaan optisesti kavennettua (esim. istutukset, pyöräkaduksi muuttaminen, kavennus pintamateriaalien avulla).

Ensisijaisena toimenpiteenä esitetään nopeusnäyttötäulun siirtäminen/uuden hankkiminen Kasavuorentielle vuoden 2020 aikana. Näyttötäulu kerää samalla myös arvokasta dataa jatkosuunnittelua varten ajonopeuksista.

3. Forsellesintie 16 (27 pistettä)

- Onnettomuudet: ei tilastoituja onnettomuuksia
- Liikennemäärät KAVL (ajon./vrk): ei laskentatietoja, asiantunti-

- ja-arvio < 300 ajon/vrk.
- Nopeusrajoitus 30 km/h, Ajonopeudet: asiantuntija-arvio 20 km/h-40 km/h.

Aloitteessa toivotaan liikenteen rauhoittamisen toimenpiteitä (nopeusrajoitus-kyltti ja hidasteen rakentaminen) Sansinpellon päiväkodille johtavalle katuosuudelle, kun käännetään Forsellesintieltä. Aloitteen tekijän mukaan ajonopeudet ovat suuria, vaikka lähistöllä liikkuu paljon lapsia.

Pisteytystarkastelussa kohde saavuttaa 27 pistettä, mikä käytössä olevan pisteytysjärjestelmän mukaan tarkoittaa, että aloite hylätään. Liikenneturvallisuuden näkökulmasta kohdassa voidaan kuitenkin jatkossa tehdä toimenpiteitä esim. kunnostustöiden yhteydessä. Tonttikatuna toimiva yhteys päiväkodille on tarpeettoman leveä, mikä saattaa kannustaa ylinopeuteen. Jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden reitti päiväkodille on laadultaan huono (kapea pintakivetyk), joka voi aiheuttaa turvattomuutta ja konfliktitilanteita. Kuntatekniikka esittää, että Forsellesintien risteykseen lisätään ”varokaa lapsia” –liikennemerkki (152), joka viestittää autoilijoille vastuullista liikennekäyttäytymistä.

4. Kylpylääntie: Asematien ja Kylpylääntien risteys (56 pistettä)

- Onnettomuudet: 2 omaisuusvahinko-onn. (2016, 2018)
- Liikennemäärät KAVL (ajon./vrk): 900 (2016)
- Nopeusrajoitus 30 km/h, Ajonopeudet V85: 49 km/h (2015/11)

Aloitteessa toivotaan Kylpylääntielle ajonopeuksia alentavia hidastetta lähelle Asematien ja Kylpylääntien risteystä. Aloitteen mukaan Kylpylääntien alamäen jälkeen ajonopeudet nousevat ja vaaratilanteita syntyy Asematien risteuksen kohdassa. Asematien risteyksessä liikkuu paljon koululaisia ja Asema tie toimii myös yhtenä pyöräilyn pääväylänä.

Pisteytystarkastelussa kohde saa 56 pistettä, mikä käytössä olevan pisteytysjärjestelmän mukaan tarkoittaa, että aloite otetaan jatkotarkasteluun. Aloitteessa esiin tuotu Kylpylääntien ja Asematien risteys on liikenneturvallisuuden näkökulmasta haasteellinen. Suojatien nykyinen sijainti, aiheuttaa mutkan Asematien kävely- ja pyöräily-yhteyteen. Lisäksi suojatien pohjoispuolen odotustila on ahdas ja liikkujien näkyvyys huono. Ratkaisu ei siis ole paras mahdollinen kävelijöiden ja pyöräilijöiden näkökulmasta. Kuntatekniikka esittää, että risteysalue korjataan vastaamaan liikenneturvallisuuden ja kävelyn ja pyöräilyn vaatimuksia: korottamalla liittymäalue ja suoristamalla suojatien linjaus. Kävelijöiden ja pyöräilijöiden suora ylitys parantaa Asematien yhteyden palvelutasoa sekä liikkujien näkyvyyttä Kylpylääntieltä tuleville autoilijoille.

Nykyinen suojatien mutka on tehty, jotta kääntyvä ajoneuvo Asema tieltä ei odottaisi kääntymistä Asema tiellä, vaan mahtuisi mutkan ”taskuun”. Asematien nopeusrajoitus muutettiin 30 km/h 1.12.2019, jolloin voidaan hyväksyä se, että kääntyvä auto odottaa Asema tiellä. Tällä on rauhoittava vaikutus Asematien nopeuksiin. Riskinä voi olla, että kääntyvää autoa ei malteta odottaa ja tehdään ohitus liittymän kohdalla.

Kuntatekniikka on käynnistänyt Kylpylätien katusuunnitelman vuoden 2019 lopulla ja sen on tarkoitus valmistua vuoden 2020 alussa. Katusuunnitelmassa otetaan huomioon liikenneturvallisuuden parantaminen ja esitetty suojatien korotus ja linjauksen parantaminen.

5. Vanha Turuntie 14-21, Työväen akatemian kohta (44 pistettä)

- Onnettomuudet: ei onnettomuuksia aloitteen katuosuudella
- Liikennemäärät KAVL (ajon./vrk): 3400 (2014)
- Nopeusrajoitus 30 km/h, Ajonopeudet: asiantuntija-arvio 38 km/h.

Aloitteessa toivotaan liikenteen rauhoittamisen toimenpiteitä Vanhalle Turuntielle 14-21, jossa ajoliikenne on vilkasta varsinkin Vanhan Turuntien alkupään suunnalta. Ylinopeudet aiheuttavat tonttikadulla vaaratilanteita. Hidasteen lisäksi toivotaan läpiajoliikenteen kieltämistä kyseisellä kohdalla.

Pisteytystarkastelussa kohde saa 44 pistettä, mikä käytössä olevan pisteytysjärjestelmän mukaan tarkoittaa, että aloite hylätään. Suurin osa Vanhaa Turuntietä on kunnostettu vuonna 2019 Espoon kanssa yhteistyössä. Urakan myötä kadun kunto ja liikenneturvallisuus parani mm. toteuttamalla yhtenäinen yhdistetty kävely- ja pyöräväylä (rakentamisen viimeistelytyöt vielä käynnissä). Aloitteen kohta ei kuulunut kunnostusalueeseen. Aloitteessa tuodaan esille vilkas läpiajoliikenne Turuntieltä ja korkeat ajonopeudet. Katu on tonttikaduksi leveä ja sen geometria antaa visuaalisen vahvistuksen siitä, ettei kadulla tarvitse ajaa 30 km/h. Läpiajoliikenne tonttikadulle syntyy todennäköisesti keskustaan ja jäähallille päin ajettaessa, kun autoilija haluaa välttää Turuntien ja Lippajärventien risteyksen liikennevalot.

Läpiajoliikenteen hillitsemiseksi tulevaisuudessa kuntatekniikka nojautuu Espoon voimassa olevaan katusuunnitelmaan. Läpiajoliikenteen kieltäminen tulee tehdä Espoon kanssa yhteistyössä. Kuntatekniikka on käynyt asiasta alustavia keskusteluja Espoon yhteyshenkilön kanssa ja tämänhetkinen tilanne on se, että asia ei vielä ole ollut Espoolle ajankohdainen. Espoon katusuunnitelmassa välillä Siestankuja- Turuntie katkaistaan ajoyhteys Turuntieltä ja Vanha Turuntie päättyy autojen kääntymisalueeseen. Kadun rakentaminen on sidoksissa Turuntien urakkaan, joka ei ole Espoon lähivuosien rakentamisohjelmassa.

6. Asematie 23, Granhultin koulun edusta (39 pistettä)

- Onnettomuudet: ei tilastoituja onnettomuuksia
- Liikennemäärät KAVL (ajon./vrk): 4600 (2018)
- Nopeusrajoitus 30 km/h (1.12.2019 alkaen), Ajonopeudet V85: 42 km/h (2019/09)

Aloitteessa toivottiin, että nykyinen Granhultin koulun edustalla oleva liikennevalo-ohjattu suojatie korotettaisiin. Perusteluina olivat koulun ja ui-

Yhdyskuntavaliokunta

§ 133

03.12.2019

mahallin edustan turvallisuuden lisääminen.

Pisteytystarkastelussa kohde saa 39 pistettä, mikä tarkoittaa sitä, että kohdetta ei oteta jatkotarkasteluun. Liikenneturvallisuuden on todettu olevan hyvällä tasolla Granhultin koulun edustalla. Kohdassa laskettiin nopeusrajoitusta 30 km/h alkaen 1.12.2019, perusteluina koulun ja uimahallin läheisyys. Lisäksi koululta on liikennevalo-ohjatun suojatien lisäksi turvallinen alikulku-yhteys Asematien alitse. Aloitteessa viitattiin Auroran koulun suojatiejärjestelyihin Espoossa. Paikka on hyvin vastavanhainen kuin Granhultin koulun edusta. Eroavaisuutena on, että korotettu valo-ohjattu suojatie on ainoa ylityskohta Auroran koululle, toisin kuin Granhultin koulun osalta. Alikulku ei ole kaikilta koulun sisään- ja uloskäynneiltä lyhyin reitti ylittää Asematie, täten on ymmärrettävää, että valo-ohjattu suojatie on myös paljon käytetty ylityskohta.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta päättää, että vuoden 2019 hidastealoitteiden johdosta ryhdytään kuntatekniikan esitysten mukaisiin toimenpiteisiin.

Jäsen Sederholm esitti, että Asematie 23 kohdalle (kohta 6.) lisättäisiin korotus. Esitys raukesi kannattamattomana.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali

Hidastealoitteet 2019_Aloitteiden yhteenveto
Hidastealoitteet 2019_Pistetystaulukko, kaikki kohteet
Hidastealoitteet 2019_Kartta- ja kuvamateriaali
Hidastealoitteet 2019_Hidastealoitteiden käsittely Kauniaisissa

Yhdyskuntavaliokunta

§ 134

03.12.2019

HSY:n Kauniaisten vesihuollon toiminta-alue 2019

679/14.05.00/2014

YLKV 03.12.2019 § 134

Lisätiedot:

yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju, puh. 050 304 1234
Kuntatekniikkapäällikkö Jarkko Riipinen, puh. 050 382 8756
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Taustaa

Vesihuoltolaki (119/2001) määrittää vesihuollon toiminta-alueen laatimisen perusteet. Vesihuoltolakia muutettiin vuonna 2014 (681/2014), missä yhteydessä täsmennettiin myös toiminta-alueen sisältöä ja hyväksymistä koskevia pykäläiä. Vesihuoltolain 7 §:n mukaan kunnan alueella toiminta-alueiden tulee kattaa alueet, joilla kiinteistöjen liittäminen vesihuoltolaitoksen vesijohtoon tai jätevesiviemäriin on tarpeen toteutuneen tai suunnitellun yhdyskuntakehityksen vuoksi. Vesihuoltolain 8 §:n mukaan kunta hyväksyy vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen ja tarvittaessa muuttaa hyväksyttyä toiminta-aluetta vesihuollosta huolehtimiseen soveltuvan laitoksen esityksestä tai, jos laitos ei tällaista esitystä ole tehnyt, laitosta kuultuaan. Toiminta-alue, sillä sijaitsevat taajamat sekä vesijohtoverkoston piiriin saatettavat alueet esitetään kartalla, jonka on oltava yleisesti saatavilla tietoverkossa. Toiminta-alueen hyväksymisestä on tiedotettava riittävässä laajuudessa.

HSY:n vesihuollon toiminta-alueen laatimisesta on sovittu vuoden 2015 alussa allekirjoitetussa sopimuksessa "Puitesopimus kuntatekniikan yhteistyöstä HSY:n ja sen jäsenkuntien kesken" (KT-sopimus). Sopimuksen mukaan HSY:n vesihuollon toiminta-alueen tarkastelujakso on kolme vuotta ja päivitysväli yksi vuosi.

HSY:n vesihuollon toiminta-alueen päivitys 2019-2021

Päivityksen lähtökohtana on ollut voimassa oleva vuoden 2018 HSY:n vesihuollon toiminta-alue, siinä esitetyt laajentumisehdotukset vuodelle 2019 ja kaupungeilta saadut tiedot toiminta-alueen laajentumisesta vuosille 2019-2021. Edellä mainitut tiedot tarkistettiin ja päivitettiin vastaamaan toteutunutta ja suunniteltua yhdyskuntakehitystä.

Vuoden 2019 HSY:n vesihuollon toiminta-alue muodostuu pääasiassa kiinteistöistä, jotka sijaitsevat alle 20 metrin päässä liittymiskelpoisesta vesijohdosta ja jätevesiviemäristä. Toiminta-aluekartoilla esitettyjen kiinteistöjen, jotka sijaitsevat yli 20 metrin päässä vesijohdosta tai jätevesiviemäristä, toiminta-alueeseen kuulumisen arvioinnissa sekä liittämiskohdan osoittamisessa noudatetaan sanallisessa määrittelyssä määriteltäviä periaatteita.

Vuoden 2019 toiminta-alueen muodostamisen yhteydessä on tarkistettu jo vuoden 2018 toiminta-alueeseen kuuluneita alueita. Vuoden 2018 toiminta-alueeseen on tehty tarkistuslaajennuksia ja toisaalta tarkistussupistamisia. Alueiden supistamisen syynä ovat olleet virheet vuoden 2018 toiminta-alueessa. Muutokset eivät edellytä vesihuollon palveluiden järjestämi-

Yhdyskuntavaliokunta

§ 134

03.12.2019

sen uudelleen arviointia. Supistettavilla alueilla mahdollisesti sijaitsevat HSY:n vesihuoltoverkostoihin liittyneet kiinteistöt jatkavat HSY:n toiminta-alueen ulkopuolisina asiakkaina.

Toiminta-alue 2019 on rajattu 1.1.2018 voimassa olleiden kiinteistörajojen mukaan ja se koskee kyseisenä ajankohtana kiinteistörekisterissä olleita kiinteistöjä. Toiminta-alueeseen kuulumisen tulkitaan pääsääntöisesti kiinteistökohtaisesti. Mikäli kiinteistörajat ovat muuttuneet kyseisen ajankohdan jälkeen tai uusia kiinteistöjä on rekisteröity, kyseisten kiinteistöjen kuulumisen toiminta-alueeseen arvioidaan erikseen sanallisen määrittelyn mukaan.

Osa kiinteistöistä on rajattu kuulumaan toiminta-alueeseen vain osittain. Toiminta-aluepäätös koskee näiden kiinteistöjen osalta vain sitä osaa kiinteistöistä, joka on rajattu kuuluvaksi toiminta-alueeseen.

Toiminta-alueeseen kuulumisen tulkitaan pääsääntöisesti kiinteistökohtaisesti karttatarkasteluna. Mikäli karttatulkinnassa on epäselvyyttä, arvioidaan kyseisen kiinteistön kuulumisen toiminta-alueeseen erikseen sanallisen määrittelyn mukaan. Tulkintatilanteessa sanallinen määrittely toiminta-alueeseen kuuluvista kiinteistöistä on suhteessa karttaan määräävä. Hyväksyttyyn sanalliseen määrittelyyn 12.3.2018 ei ole tehty muutoksia.

Toiminta-alueeseen kuuluvista kiinteistöistä on laadittu sähköisessä muodossa oleva karttaesitys (**liite 1**), joka on päätöksenteon jälkeen tarkasteltavissa HSY:n karttapalvelussa. Sanallinen määrittely on **liitteenä 2**. Muut laaditut karttatulosteet ovat tämän esityksen **liitteenä 3**.

Kauniaisten alueella ei ole vesihuollon toiminta-alue muutoksia vuosille 2018-2020.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta päättää

- a) hyväksyä Kauniaisten vesihuollon toiminta-alueen 2019 kartan (liite 1)
- b) hyväksyä toiminta-alueen sanallisen määrittelyn (liite 2)

Lisäksi valiokunta päättää lähettää päätöksen tiedoksi Ely-keskukselle sekä terveydensuojeluviranomaiselle.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Liite 1. Kartta Kauniaisten kaupungin vesihuollon toiminta-alueesta 2018 / HSY:n Kauniaisten vesihuollon toiminta-alue 2018
Liite 2. Toiminta-alueen sanallinen määrittely / HSY:n Kauniaisten vesihuollon toiminta-alue 2018
Liite 3. Kartta Kauniaisten kaupungin vesihuollon toiminta-alue muutokset

Yhdyskuntavaliokunta

§ 134

03.12.2019

2018-2020 / HSY:n Kauniaisten vesihuollon toiminta-alue 2018

Yhdyskuntavaliokunta

§ 135

03.12.2019

Katuvaloverkoston uudistaminen, hiilineutraali Kauniainen

413/10.03.01/2019

YLKV 03.12.2019 § 135

Lisätiedot:

kuntatekniikkapäällikkö Jarkko Riipinen, puh. 050 382 8756

kuntatekniikan assistentti Stefan Tammilehto, puh. 040 482 4727

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kaupunginvaltuusto päätti talousarviokäsittelyssään 11.11.2019 sisällyttää vuoden 2020 investointiohjelmaan 650.000 euron määrärahan kaupungin ulkovalaistuksen uusimiseen. Ulkovalaistuksen uusimisen tarveselvitys on hyväksytty KH:ssa 30.9.2019 §163 (tarveselvitys **ohismateriaalina**) Tarveselvityksen hyväksymisen yhteydessä KH edellytti lisäksi, että uusimisessa käytetään mahdollisimman lämmintä värilämpötilaa, eli värisävyä.

Ulkovalaistuksen uusiminen liittyy Kauniaisten kaupunkistrategian toteuttamiseen ja on tärkeä osa kaupungin ja TEM:in välisen energiatehokkuussopimuksen toimitasuunnitelman täytäntöönpanoa. Nykyisellään kaupungin ulkovalaistus pohjautuu pitkälti vanhaan tekniikkaan ja järjestelmään, monimetalli- ja suurpainenatriumvalaisinten käyttöön, jotka lähestyvät käyttöikänsä loppua ja ovat uusimisen tarpeessa. Tavoitteena on päivittää ja uusia Kauniaisten julkisten alueiden ulkovalaistus teknisesti tämän päivän standardeja vastaavaksi sekä aikaansaada energiansäästön kautta kustannussäästöjä ja edistää kaupungin päästövähennystavoitteita. Takaisinmaksuaika investoinnille on laskettu olevan noin 10 vuotta, energiansäästön ja huoltotarpeen vähenemisen kautta. Valaistuksen uusimisella tavoitellaan myös liikenneturvallisuuden paranemista näkävyyden tehostumisen kautta.

Ulkovalaistuksen uusimisen suunnittelun lähtökohdat ovat valmisteltavana kuntatekniikan tulosalueella. Tarveselvityksen hyväksymisen ja hankkeen määrärahavarausten jälkeen on edetty suunnittelun lähtötietojen tarkentamiseen. Jo tarveselvitysvaiheessa määriteltynä lähtökohtana suunnittelussa on nykyisten pylväiden hyödyntäminen mahdollisimman kattavasti. Jatkosuunnittelun edistämiseksi tarvitaan kannanotot valaistusluokkakarttaan, valaisimien värilämpötilaan ja himmennystaulukkoon. Näiden määrittämisen myötä voidaan edetä tarkempaan suunnitteluun ja valaisinlaskentoihin ja edelleen lopulliseen valaistussuunnitelmaan, jonka pohjalta päästään hankkeen kilpailutusvaiheeseen. Kilpailutuksessa valaisinmalli määritellään sille asetettujen sähkö- ja valaistusteknisten vaatimusten ja hinnan perusteella. Keskustan ja tiettyjen pääväyläosuuksien (esim. Tunnelitie, Kauniaistentie, Asematie, Helsingintie, Bembölentie) valaisinpylväsmalliin (ns. Kauniaisten malli) tulevat valaisimet eriytettäneen omaksi osaurakakseen. Näihin kohteisiin voidaan valita pylväsmalliin parhaiten sopiva valaisin, joka täyttää vaatimukset teknisiltä ominaisuuksiltaan, laatutasoltaan ja edustavuudeltaan.

Valaistusluokkakartassa (liite) on määritelty katuvalaistuksen taso ja tarve, pohjautuen katuverkon tasoon (pääkatu, kokoojakatu, asuinkatu), kunnossapitoluokkaan, liikennemääriin ja julkisen liikenteen tarpeisiin.

Nyt laaditussa valaistusluokkakartassa on myös huomioitu valaistusluokan jatkuminen Espoon ja Kauniaisten yhdistävillä kaduilla. Kartassa on havainnollistettu määritetyt luokat kaduittain Kauniaisten katuverkolla.

Valaisimien värilämpötilan määrittämisen tueksi ja vaihtoehtojen ominaisuuksien arvioimista varten on kuntateknikka järjestänyt koevalaistuksen eri värilämpötiloista Kirkkotien ja Yhtiöntien risteykseen (oheismateriaali jaetaan luottamushenkilöiden **Extranettiin**). Värilämpötiloja voidaan kuvata teknisten ominaisuuksiensa puolesta, mutta valokuvasta erot (esim. värin toisto) ovat huonosti erotettavissa. Risteyksessä ovat nähtävillä ja arvioitavina pareittain asennetut uudet LED-valaisimet, joiden värilämpötiloina ovat 2700K, 3000K ja 4000K. Pääkaupunkiseudulla kaupungit ja kunnat ovat ulkovalaistuksen uudistamisen yhteydessä siirtyneet käyttämään 3000K ja 4000K LED- valaisimia.

Valaisimen värilämpötila 2700K vastaa väritään hehkulamppua ja sen valotehokkuus on 102 lumenia/watti. Lämpötilavalinnassa tulisi huomioida yleinen saatavuus ja huoltovarmuus sekä kustannukset, jotka ovat 2700K:n osalta haasteellisia. 2700K ei eroa värilämpötilaltaan suuresti nyt käytössä olevista suurpainenatriumvaloista.

Valaisimen värilämpötilana 3000K vastaa väritään lämmintä valkoista. Sen valotehokkuus on 109 lumenia/watti. 3000K on yleisesti käytetty vaihtoehto ulkovalaistusten uudistushankkeissa ja sen yleinen saatavuus ja huoltovarmuus on siten turvattu. Espoon kaupungin valaisimiin on valittu värilämpötila 3000K.

Valaisimien värilämpötilana 4000K vastaa väritään neutraalia valkoista ja sen valotehokkuus on 120 lumenia/watti. Mitä kylmempi värilämpötila, sitä parempi valotehokkuus. 4000K on myös yleisesti käytetty värilämpötila uudistushankkeissa, joten yleinen saatavuus ja huoltovarmuus ovat vakaalla pohjalla.

Himmennystä käytetään yleisesti katuvalaistuksessa siten, että valon määrää säädetään alemmas yön liikenteellisesti hiljaisempien tuntien ajaksi. Himentämällä valaistusta saadaan lisäsäästöä energiankulutukseen ja siitä aiheutuviin kustannuksiin. Himmennysaikataulujen vaihtoehtojen määrittämisessä on tarkasteltu erityisesti pääkaupunkiseudun kaupunkien käytäntöjä (oheismateriaali jaetaan luottamushenkilöiden **Extranettiin**).

Vaihtoehto A:ssa hyödynnetään porrastusmahdollisuutta ja lasketaan valaistustehoa asteittain yön hiljaisille tunneille ja vastaavasti nostetaan tehoa liikenteen lisääntyessä. Vaihtoehto B:ssä toteutetaan himmennys yhtenäisenä, tasaisella 70 % himmennyksellä aikavälillä 22.00-06.00. Himentämällä progressiivisemmin on mahdollista saada investoinnin takaisinmaksuaika lyhennettyä nopeammin, ympäristön valaistuksen ja turvallisuuden siitä kärsimättä. Himmennys määritellään valaistusluokittain.

Helsingin ja Vantaan kaupungeissa käytetään porrastettua himmennystä kello 23-7 välisenä aikana. Ensimmäisessä vaiheessa luminanssin/valon määrää lasketaan illalla klo 23 pää- ja kokoojakaduilla 70-75%:iin, jonka jälkeen sitä lasketaan vielä 50%:iin yön ajaksi. Asuntokaduilla himmen-

Yhdyskuntavaliokunta

§ 135

03.12.2019

nys olisi vastaavasti aluksi 60% ja yön aikana 40%. Aamulla valaistus nostetaan perustilaan porrastamalla valon määrää kello viidestä alkaen. Himmennys ohjelmoidaan valaisinkohtaisesti, valaisimen liitäntälaitteeseen. Suojateiden kohdilla valaisimille ei kuitenkaan toteutettaisi himmennystä liikenneturvallisuuden takaamiseksi.

Kauniaisten kaupungin rakennusinvestointihankkeiden toteutusohjeessa (KV 1.2.2010 § 4) todetaan, että ohjetta noudatetaan soveltuvien osien myötä kustannuksiltaan ja vaikutuksiltaan merkittävässä kunnallisteknisissä hankkeissa. Nyt käsiteltävänä oleva ulkovalaistuksen uudistamisen lähtökohdista päättäminen on verrattavissa rakennusinvestointihankkeen luonnossuunnitteluvaiheeseen, sillä aiemmin on valittu toteutuksen perusratkaisu ja toteutuksen määräraha on sisällytetty investointiohjelmaan. Näin tulkittaessa nyt esitettävien ratkaisujen päätösvalta olisi KH:lla.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta päättää esittää KH:lle, että se hyväksyisi kaupungin ulkovalaistuksen uudistamisen lähtökohdiksi liitteen mukaisen valaistusluokkakartan, valaisimien värilämpötilaksi 3000K ja 4000K sekä valaisimien himmennuksen ohjelmoinnin porrastetusti vaihtoehdon A mukaisesti.

Tämä asia käsiteltiin kokouksen toisena asiana asian nro 1 (Kokouksen järjestäytyminen) jälkeen.

Valaistussuunnittelija Jussi Vikström Finnmap Oy:stä oli kokouksessa selostamassa suunnittelun lähtökohtia sekä led-tekniikkaa.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali

Liite: Valaistusluokkakartta
Oheismateriaali: Tarveselvitys_Kauniaisten ulkovalaistuksen uusiminen
Extranet_Koevalaistus
Extranet_Valaisinluokat
Extranet_Himmennystaulukko

Yhdyskuntavaliokunta

§ 136

03.12.2019

Kauniaisten resurssiviisauden tiekarttaluonnos

243/11.00/2019

YLKV 03.12.2019 § 136

Lisätiedot:

ympäristöpäällikkö Anna-Lena Granlund-Blomfelt, puh. 050-323 6269
ympäristöasiantuntija Anna Sjövall, puh. 040-169 9605
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kauniainen on vuonna 2018 hyväksytyssä *kaupunkistrategiassaan* asettanut tavoitteeksi 60 prosentin kasvihuonekaasujen päästövähennyksen vuoden 1990 tasosta vuoteen 2030 mennessä ja *hiilineutraalisuuden vuoteen 2035 mennessä*. Tavoitteen saavuttamiseksi ympäristötoimi on koonnut tämän luonnoksen resurssiviisauden tiekartaksi.

Hiilineutraalisuus tarkoittaa sitä, että tuotamme ilmakehään vain sen verran hiilipäästöjä, kuin pystymme niitä sitomaan ilmakehästä. Tavoite on, että yhteiskunnan, tuotteen tai toiminnan hiilijalanjälki koko elinkaaren ajalta olisi nolla. Näillä näkymin hiilineutraalisuustavoitteeseen päästään Kauniaisissa vähentämällä kasvihuonepäästöjä 80 prosenttia ja kompensoimalla jäljellä jäävät 20 prosenttia myöhemmin päätettävien kompensointitoimenpiteiden kautta.

Resurssiviisauden tiekartan tarkoitus on linjata kaupungin hiilineutraalisuustavoitteeseen ja asukkaiden kestäviin elämäntapoihin johtava iso muutostie vuoteen 2035. Tiekartta tulee määrittelemään pääsääntöisesti *laajemat asiakokonaisuudet* ja niiden toteuttamisen valtuustokausittain kohti vuotta 2030 ja 2035. Tulosalueiden vuosittain koottavien *päästövähennysohjelmien* kautta tavoitteet muutetaan *konkreettisiksi tehtäviksi* kattaen kaikki kaupungin toiminnot. Tämän lisäksi tiekartan tärkeitä tavoitteita on mm. vähentää luonnonvarojen kulutusta ympäristön ja maapallon kestäväle tasolle sekä edistää ja turvata luonnon monimuotoisuutta myös kaupungin hiilinielujen ja -varastoiden kautta.

Tiekarttaan kootaan aiemmat ohjelmat ja muut valmistelut energiatehokkuuden ja päästövähennysten edistämiseksi.

Muita kaupunkia koskevia hiilineutraalisuuteen tähtääviä strategioita, ohjelmia ja sopimuksia

Pääkaupunkiseudun ilmastostrategia hyväksyttiin pääkaupunkiseudun kaupungeissa jo vuonna 2008. Silloisena tavoitteena oli vähentää asukkaiden kasvihuonekaasupäästöjä 39 prosentilla vuoden 1990 tasosta vuoteen 2030. Tämän jälkeen kaupungit ovat asettaneet omia, tiukempia hiilineutraalisuustavoitteita. Kyseinen strategia tullaan lähiaikoina korvaamaan HSY:n valmistelun alla olevalla seudun yhteisellä *Kestävä kaupunkielämä*-ohjelmalla, joka otetaan osaksi kaupungin tiekarttaa.

Kaupungin aikaisemmin laatima ILME-ohjelma (ilmasto-ja energiaohjelma v. 2017-2021) sisällytetään tiekarttaan niin, että siinä mainittuja toimenpiteitä viedään osittain tiekarttaan ja osittain toimialojen vuosittaisiin päästövähennysohjelmiin. Myös kaupungin pyöräilyn edistämishjelmasta (v.

2016-2024) on nostettu toimenpiteitä tiekartan *Vihreä kaupunkirakenne ja liikenne* –kaistan alle.

Resurssiviisauden tiekartan lisäksi lyhyemmän aikavälin ilmastotavoitteiden toteutumista tukee Kuntien energiatehokkuussopimus KETS, jonka uusi toimenpidesuunnitelma vuosille 2017-2022 hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 25.3.2019. KETS-suunnitelma pitää sisällään mm. palvelurakennusten energiatehokkuuteen ja -säästöön, uusiutuvaan energiaan, liikenteeseen ja katuvalaistukseen liittyviä päästövähennystoimenpiteitä. Näitä toimenpiteitä on osittain sisälletty tiekartan *Hiilineutraali energiantuotanto ja -kulutus* –teemakaistaan.

Kaupunki liittyi vuonna 2018 Covenant of Mayors for Climate & Energy, eli kaupunkien energia- ja ilmastopopimukseen. Sopimus edellyttää 40 % kasvihuonekaasujen päästövähennystä vuoteen 2030 mennessä, erityisesti parantuneen energiatehokkuuden ja uusiutuvien energiamuotojen käytön lisäämisen myötä. Tämä resurssiviisauden tiekartta ja siihen liittyvät tulosalueiden päästövähennysohjelmat tulevat toimimaan myös em. sopimuksen ns. SECAP-toimenpideohjelmalla.

Kasvihuonepäästöjen laskentatapa, nykytilanne ja päästövähennystavoite

Pääkaupunkiseudun kasvihuonepäästöt lasketaan ns. Hilma-laskentamallilla, joka on kehitetty SYKE:n ja Kuntaliiton Kasvener-laskentamallin mukaan. Laskennan painopiste on ns. *suorien päästöjen* eli energiankulutuksen aiheuttamissa kasvihuonekaasupäästöissä. Laskenta sisältää seuraavien toimintojen aiheuttamat päästöt pääkaupunkiseudulla: rakennusten lämmitys, sähkönkulutus, liikenne (autoliikenne, satamat, paikallisjunat, raitiovaunut ja metrot), jätteiden ja jäteveden käsittely, maatalous sekä teollisuuden ja työkoneiden prosessipäästöt ja polttoaineet.

Todettakoon, että mm. pääkaupunkiseudun kaupunkien päästötarkasteleissa ei siis tällä hetkellä ole mukana ns. *epäsuorat (välilliset) päästöt* kuten pääkaupunkiseudun ulkopuolella tapahtuvan ruoantuotannon, rakennustuotteiden ja kulutushyödykkeiden valmistamisen aiheuttamat välilliset päästöt. Laskennoissa ei myöskään huomioida lentoliikennettä tai laivaliikennettä satamien ja lähialueiden ulkopuolella. SITRAN arvion mukaan kyseiset epäsuorat päästöt nostavat asukaskohtaisia kasvihuonepäästöjä jopa yli 50 prosentilla. Keskivertosuomalaisen hiilijalanjälki on arvioitu olevan noin 10,3 t CO₂-ekv.

Kauniaisten suorat kasvihuonepäästöt olivat HSY:n laskelmien mukaan vertailuvuonna 1990 45,8 kt CO₂-ekv ja vuonna 2018 39,9 kt CO₂-ekv (-13 prosenttia). Tämä tarkoittaa sitä, että saavuttaakseen 60 prosentin vähennystavoitteen vuoteen 2030 mennessä, tulisi Kauniaisten vähentää kasvihuonepäästöjään vielä 27,5 kt CO₂-ekv. Päästääkseen 80 prosentin vähentämistavoitteeseen vuoteen 2035 mennessä, on kaupungin vähennettävä 36,6 kt CO₂-ekv. Nykyarvion mukaan jäljelle jäävä 20 prosenttia kompensoidaan myöhemmin päätettävien kompensointitoimenpiteiden kautta. Pääkaupunkiseudun kokonaispäästöt olivat vuonna 2018 4 768 kt CO₂-ekv.

HSY:n tietojen mukaan Kauniaisten suurimmat kasvihuonepäästöt olivat vuonna 2018 peräisin lämmityksestä (64 prosenttia), liikenteestä (22 prosenttia) sekä kulutussähköstä (11 prosenttia).

Tiekartan valmistelu

Tiekartan valmistelutyö aloitettiin vuoden 2018 alussa. Tällöin kaupunkiorganisaation sisällä toteutettiin *kestävän kehityksen kysely* selvittämään mm. tulosalueiden hiilineutraalisuustyön nykytilannetta sekä kehitysideoiden saamiseksi kaupungin ympäristöjohtamisen kehittämiseen. Vastausten pohjalta perustettiin mm. kaupungin sisäinen ympäristöjohtoryhmä, jonka tehtävänä on ohjata tiekartan ja toimialojen päästövähennysohjelmien valmistelua sekä omalla toimialalla edistää toimenpiteiden toteutusta. Kaupungin ympäristötoimi on vastannut tiekarttatyön valmistelusta ja koordinoinnista.

Tiekartan osalta on järjestetty neljä eri työpajaa, josta yksi oli suunnattu kaupungin päättäjille, kaksi kaupungin asiantuntijoille sekä yksi kaupungin asukkaille ns. *Granikiihdyttämö*-hankkeen kautta.

Edistääkseen asukkaiden hiilineutraalisuustyötä kaupunki osallistui *Kestävien elämäntapojen kiihdyttämö* –hankkeeseen (ns. *Granikiihdyttämö*). Hankkeen kautta on haettu konkreettisia ideoita ja toimenpide-ehdotuksia asukkaiden toteutettaviksi. Kauniaislaiset perheet ovat sen kautta päässeet kokeilemaan elämäntapamuutosta kohti kestävämpää arkea. Perhekohtaisten tiekarttojen avulla osallistujat ovat voineet pienentää omia hiili- ja materiaalityöjälkiään. Hankkeesta saatuja tuloksia tullaan hyödyntämään kaupungin tiekartassa ja erityisesti tulosalueiden vuosittaisten päästövähennysohjelmien suunnittelussa.

Granikiihdyttämön sekä kaupungin ilmastotyön aloitustilaisuus järjestettiin toukokuussa Granipäivän yhteydessä. Tällöin kaupunkilaisilla oli mahdollisuus koota itselleen edellä mainittuja perhekohtaisia tiekarttoja. Kaupungin nuorisovaltuuston jäsenet osallistuivat tilaisuuden järjestelyihin ja ovat myös tuoneet esille toimenpide-ehdotuksia tiekartan osalta.

Syksyllä toteutettiin asukaskysely, jossa kysyttiin asukkaiden mielestä tärkeimmät toimenpiteet, joihin *kaupungin* tulisi panostaa ja mitä *asukkaat* voisivat tehdä hiilineutraalisuus-tavoitteen saavuttamiseksi. Vastaajia oli 47 (vastaajien ikäjakauma 21 v– yli 70 v). Tärkeimmäksi teemaksi nousi julkisen liikenteen, kävelyn ja pyöräilyliikenteen olosuhteiden parantaminen ja käyttöosuuksien lisääminen sekä hiilineutraalin energiantuotannon käyttöönotto julkisissa sekä yksityisissä rakennuksissa. Myös ympäristökasvatuksen, -tietoisuuden ja viestinnän vahvistaminen kaupungin henkilökunnan ja asukkaiden keskuudessa koettiin tärkeäksi.

Edellä mainittujen lisäksi on järjestetty kaksi avointa asukasilta hiilineutraalisuusteeman ympärillä paikallisten järjestöjen kanssa.

Arvioitaessa tiekartassa esitettyjen teemaehdotusten ja toimenpiteiden vaikutusta kaupungin kasvihuonepäästöihin on käytetty sekä HSY:n että Uudenmaan liiton tiekartan päästölaskentatyökaluja. Tämän lisäksi valmistelutyössä on konsultoitu HSY:n ja SYKE:n ilmastoasiantuntijoita sekä kaupungin eri toimialojen asiantuntijoita.

Resurssiviisauden tiekarttaluonnos

Luonnos kaupungin resurssiviisauden tiekartaksi koostuu viidestä eri kaistasta. Alustavat kaistaehdotukset ovat seuravanlaiset:

- Vihreä kaupunkirakenne ja liikenne
- Hiilineutraali energiantuotanto ja kestävä energiankäyttö
- Kestävä ruokakulttuuri
- Luonnonvarojen kestävä kulutus ja kiertotalous
- Ympäristötietoinen kaupunkiorganisaatio ja asukkaat

Jokaisen kaistan alle on koottu yksi tai useampi teemakokonaisuus. Näiden yhteyteen on listattu suurempia toimenpidekokonaisuuksia, mutta joissakin tapauksissa myös yksityiskohtaisempia toimenpiteitä.

Hiilineutraalisuustoimenpiteiden toteutus on jaettu valtuustokausiin, kuitenkin niin, että kaudet 2026-2035 esitetään vielä yhtenä kautena. Tiekarttaa on tarkoitus päivittää valtuustokausittain kaupunkistrategiatyön yhteydessä, jolloin tuleville kausille voidaan suunnitella tarkempia toimenpidekokonaisuuksia sen hetkisen kasvihuonepäästöjen tilanteen pohjalta.

Vuosittain koottavien *päästövähennysohjelmien* kautta kaistojen teemakokonaisuuksien tavoitteet muutetaan konkreettisiksi tehtäviksi ja toimenpiteiksi.

Kaupungin resurssiviisauden tiekarttaluonnos kaistoihin löytyy extranetistä esityslistan **oheismateriaalina**.

Hiilineutraalisuustyön toteutus kaupunkiorganisaatiossa

Tiekarttaa päivitetään siis valtuustokausittain kaupunkistrategiatyön yhteydessä. Kaupungin kaikilla toimialoilla on yhdessä vastuu resurssiviisaan tiekartan sekä siihen liittyvien toimenpiteiden toteutuksesta.

Toimialojen päästövähennysohjelmat:

Talousarviovalmistelun yhteydessä nostetaan tiekartasta toimenpiteitä (esim. investointeja vaativa toimenpiteitä tai suurempia kehityshankkeita) talousarvioon. Osa tiekartan toimenpiteistä ei siis suoraan nouse talousarviosolle, vaan niitä listataan toimialojen vuosittain koottaviin *päästövähennysohjelmiin*. Ohjelmiin listataan toteutettavat isot ja pienet toimenpiteet. Hiilineutraalisuuteen tähtäävien toimenpiteiden suunnittelu seuraa kaupungin talousarvion laadintaa. Tulevan vuoden päästövähennysohjelmat viedään hyväksyttäväksi toimialakohtaisiin valiokuntiin joulutammikuussa kaupunginvaltuuston vuosittaisen talousarviokäsittelyn jälkeen. Yhteenveto päästövähennysohjelmista annetaan kaupunginhallitukselle tiedoksi helmikuussa.

Ympäristöjohtaminen kaupungissa:

Kaupungin hiilineutraalisuustyötä ohjaa ja kehittää Kauniaisten kaupungin ympäristöjohtoryhmä, johon on nimetty kaksi jäsentä jokaiselta toimialalta. Ympäristötoimi ja erityisesti ympäristöasiantuntija vastaa kaupungin hiili-

neutraalisuustyön koordinoinnista, seurannasta ja viestinnästä yhdessä toimialojen kanssa.

Vahvistamalla kaupungin ympäristöjohtamista vahvistetaan ja ankkuroidaan myös resurssiviisaan tiekartan pohjalta laadittavien päästövähennysohjelmien toteutusta. Rakenteilla olevan ympäristöjärjestelmän Ekokompassin kautta saadaan tukea hiilineutraalisuustyön seurantaan ja raportointiin. Kaupungin ekotukihenkilöt toimivat osana Ekokompassijärjestelmää yksiköiden ympäristötyössä.

Seuranta ja raportointi:

Päästövähennystoimenpiteistä raportoidaan osana kaupungin talousarvioseurantaa osavuositarkastusten ja tilinpäätöksen yhteydessä. Yksittäisten toimenpiteiden etenemistä voi myös seurata kaupungin "*Hiilineutraali Kauniainen*" -nettisivuilta. Laajempi kaupungin ympäristötyön katsaus mm. edellisen vuoden hiilineutraalisuustyön etenemisestä on tarkoitus julkaista vuosittain kesäkuussa.

Hiilineutraalisuustyön etenemistä seurataan kolmella eri tasolla. Ylimmän tason eli ns. strategisen mittarin kautta seurataan *kasvihuonepäästöjen kehitystä*. Kaistakohtaisten *teemaindikaattorien* kautta seurataan esim. liikenteen kokonaispäästöjen kehitystä ja hiilineutraalin kaukolämmön osuutta. Alimman seurantatason kautta seurataan päästövähennysohjelmien toimenpidekohtaisia tavoitteita kuten esim. ympäristö- ja hiilineutraalisuushankkeiden osallistujamäärää, kaupungin työpaikkapyörien määrän kasvua tai kehityshankkeiden etenemistä.

Viestintä:

Kaupungin hiilineutraalisuustyön etenemisestä sekä siihen liittyvistä hankkeista, toimenpiteistä ja toimintatapojen kehityksestä viestitään asukkaille ja eri sidosryhmille vuoden mittaan kaupungin eri tiedotuskanavien kautta. Viestinnästä vastaa ympäristötoimi sekä tulosalueet yhteistyössä kaupungin viestintätiimin kanssa. Työn tueksi kootaan ympäristötoimelle sekä toimialoille ns. ympäristöviestintäsuunnitelma.

Tiekarttatyön seuraavat askeleet

Yhdyskuntavaliokunta pyytää kaupungin muilta valiokunnilta, nuorisovaltuustolta sekä vanhus- ja vammaisneuvostoilta lausuntoa resurssiviisauden tiekarttaluonnoksesta ja siinä erityisesti seuraavista kokonaisuuksista:

- a) tiekarttaluonnoksen kaistoista (pääotsikot)
- b) kaistojen teemojen esitetyistä toimenpiteistä eri valtuustokausille
- c) asetuista tavoitteista vuodelle 2035 (teemoittain)

Saatujen lausuntojen pohjalta muokataan lopullinen tiekarttaehdotus, joka tuodaan yhdyskuntavaliokunnalle käsiteltäväksi. Tiekartan hyväksymisprosessi jatkuu kaupunginhallituksen kautta kaupunginvaltuustolle.

Kaupungin hiilineutraalisuustyö jatkuu myös tiekartan hyväksymisprosessin aikana. Tulosalueiden päästövähennysohjelmat vuodelle 2020 kootaan

Yhdyskuntavaliokunta

§ 136

03.12.2019

ja viedään valiokuntiin hyväksyttäväksi tammikuussa. Yhteenveto toimenpiteistä annetaan kaupunginhallitukselle tiedoksi helmikuussa.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta pyytää edellä selostetun mukaisesti kaupungin muilta valiokunnilta, nuorisovaltuustolta sekä vanhus- ja vammaisneuvostoilta lausuntoa resurssiviisauden tiekarttaluonnoksesta. Lausunnot pyydetään 14.2.2020 mennessä.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali

Extranet_Ilmastosanastoa

Yhdyskuntavaliokunta

§ 137

03.12.2019

Vuoden 2020 viherrakennus- ja hoitotöiden vuosisopimusurakointi (+1+1 optiovuosi)

335/02.08.00/2019

YLV 03.12.2019 § 137

Lisätiedot:

Kaupunginpuutarhuri Emmi Silvennoinen, puh. 050 5004128
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kauniaisten kaupungin kuntatekniikka on jättänyt tarjouspyyntöilmoituksen erikseen tilattavista, tuntihintaisista viherrakennus- ja hoitotöistä kaudelle 1.2.2020–31.1.2021. Tarjouspyynnössä pyydettiin tuntihintoja myös kahdelle, yhden (1) vuoden mittaiselle optiokaudelle. Ilmoitus on julkaistu julkisten hankintojen sähköisessä ilmoituskanavassa Hilmassa sekä Kauniaisten kaupungin internet-sivuilla 3.10.2019.

Töiden edellyttämät määrärahat sisältyvät kuntatekniikan vuosien 2020 ja 2021 määrärahavaroitukseen. Hankinnan ennakoitu arvo ylittää vuositason 150.000 euroa, joten kyseessä on valiokunnan toimivaltaan lukeutuva päätös.

Tarjoukset pyydettiin jättämään 15.11.2019 kello 12.00 mennessä. Määräaikaan mennessä saatiin kolme (3) tarjousta.

Kaikki tarjoukset olivat tarjouspyynnön mukaisia sekä sisälsivät tarjouspyynnössä vaaditut liitteet ja selvitykset. Yritysten tilaajavastuulain mukaiset tiedot on tarkistettu ja todennettu, että lain mukaiset velvoitteet on asianmukaisesti hoidettu.

Tarjouspyyntömenettelyn tarkoituksena on valita yksi vuosisopimusurakoitsija kuntatekniikan teettämiin viherrakennustöihin ja viheralueiden hoitotöihin. Tarjouspyynnössä on pyydetty ilmoittamaan eri henkilöryhmien ja työkalujen tunti hinnat, joista on muodostettu yhteenlaskettu vertailuhinta. Tunti hintoja on painotettu ennen vertailuhinnan yhteenlaskua kertoimin, jotka on muodostettu sen mukaan, kuinka paljon henkilö- tai kone töitä on arvioitu teetettävissä urakoissa käytettävän. Kuntatekniikka tilaa toteutettavat työt kilpailutetuilla yksikkö hinnoilla ja vastaa töiden taloudellisesta seurannasta. Urakoitsijan valintakriteerinä on halvin yhteenlaskettu vertailuhinta.

Tarjouspyynnön mukaisten valintakriteerien perusteella esitetään vuosisopimusurakoitsijaksi valittavan halvimman tarjouksen jättänyt yritys Suomen Kivipiha Oy.

Sopimuskausi on yksivuotinen (1.2.2020–31.1.2021). Option käyttämisestä päättää toimialajohtaja vuosittain viimeistään kolme (3) kuukautta ennen sopimuskauden päättymistä.

Esityslistan **ohjeismateriaalina** on tarjouspyyntö sekä tarjousten avauspöytäkirja/vertailutaulukko.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta

§ 137

03.12.2019

Yhdyskuntavaliokunta päättää valita kauden 1.2.2020–31.1.2021 viherrakennus- ja hoitotöiden vuosisopimusurakoitsijaksi halvimman tarjouksen tehneen yrityksen Suomen Kivipiha Oy:n. Toimialalla on oikeus jatkaa sopimusta kahdella optiokaudella, vuosi kerrallaan.

Sitova sopimus toimeksiannosta syntyy päätöksen muutoksenhakuajan päätyttyä, kun molemmat osapuolet ovat hyväksyneet ja allekirjoittaneet hankintalain mukaisen kirjallisen sopimuksen.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali

Viherrakennus- ja hoitotyöt 2020, Tarjousten
avauspöytäkirja/vertailutaulukko
Viherrakennus- ja hoitotyöt 2020, Hankintailmoitus (HILMA)
Viherrakennus- ja hoitotyöt 2020, Tarjouspyyntö

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: 123, 124, 125, 126, 127, 128, 130, 132, 133, 134, 135, 136,

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: 126 (esisopimus), 129, 131

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.

Oikaisuvaatimusviranomainen

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 arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksen sisältö ja muoto

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta. Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava 1) päätös, johon haetaan oikaisua, 2) se, millaista oikaisua vaaditaan ja 3) millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava oikaisuvaatimuksen tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero. Jos 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: Valitusaika päivää
(katso erillinen muutoksenhakuohje)

Muu valitusviranomainen (katso erillinen muutoksenhakuohje)

Viranomaisen, Markkinaoikeus pykälät: 137 Valitusaika 14 päivää

Kunnallisvalitusaika ja sen alkaminen

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

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei muuta näytetä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana. Asian katsotaan kuitenkin tulleen viranomaisen tietoon kirjeen saapumispäivänä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa katsotaan asianosaisen saaneen tiedon päätöksestä kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

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

Kunnallisvalituksen sisältö ja muoto

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

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

Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi, kotikunta ja postiosoite. Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Asiamiehen on tarvittaessa esitettävä valtakirja. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot 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)).