

Aika: 14.01.2020 klo 18:00 - 20:05

Paikka: Kaupungintalo, kokoushuoneet 1-2

LUETTELO KÄSITELLYISTÄ ASIOISTA

§	Otsikko	Sivu
1	Kokouksen järjestäytyminen	3
2	Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)	4
3	Asemakaavan muutos, 3. kaupunginosa, kortteli 400, tontti 5 (Helsingintie 10) sekä katu- ja puistoalueet	5
4	Asemakaavan muutos, 4. kaupunginosa, kortteli 49 tontit 22 ja 23 (Asematie 10–14)	16
5	Asemakaavan muuttaminen, 6. kaupunginosan korttelin 810 tontti 6 (Alppitie 21)	21
6	Poikkeamishakemus, 235-8-107-16, Vanha Turuntie 34	23
7	Kaupungin omistuksessa olevien pientalotonttien tontinosien ja vuokratonttien hinnoitteluperusteet vuonna 2020	27
8	Kaupungin vuokratontin uudelleen vuokraaminen sekä vuokratontin hinnan ja muiden myyntiehtojen vahvistaminen	29
9	Hulevesiviemäriin liittämisvelvollisuudesta vapauttaminen (kiinteistö 235-3-321-2)	33
10	Vuoden 2020 talousarvion toimeenpano	37

Puheenjohtaja Finn Berg

Läsnä:	Berg Finn Wahlstedt Virva Björk Bo-Christer Sederholm Camilla Eväsoja Elina Laakio Mika Lamberg-Allardt Christel Jääskeläinen Tapani Kuosmanen Eva-Maija Rintamäki-Ovaska Tiina Harju Marianna Porvali Leena Lassila Marko	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen varajäsen Kh:n edustaja Ytjoht/esittelijä sihteeri maankäyttöpäällikkö, läsnä §§:t 1-9
--------	--	---

Poissa:	von Essen Kristian Savukoski Nino	jäsen Nuorisovaltuuston ed.
---------	--------------------------------------	--------------------------------

Allekirjoitukset	Finn Berg puheenjohtaja Hyväksytty sähköpostitse 16.1.2020	Leena Porvali sihteeri
------------------	---	---------------------------

Käsitellyt asiat	1 - 10
------------------	--------

Pöytäkirja tarkastettu

Allekirjoitukset	Mika Laakio Tarkastettu sähköpostitse 17.1.2020	Tapani Jääskeläinen Tarkastettu sähköpostitse 18.1.2020
	Eva-Maija Kuosmanen § 4 Tarkastettu sähköpostitse 16.1.2020	

Pöytäkirja asetetaan yleisesti nähtäville	Kauniaisten kaupungin kotisivuilla 21.01.2020
--	---

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

Yhdyskuntavaliokunta	§ 1	14.01.2020
----------------------	-----	------------

Kokouksen järjestäytyminen

YLKV 14.01.2020 § 1

Yhdyskuntavaliokunta

- toteaa kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi
- valitsee kaksi pöytäkirjantarkastajaa.

Päätös:

Puheenjohtaja totesi kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.
Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Mika Laakio ja Tapani Jääskeläinen.

Oheismateriaali

Yhdyskuntavaliokunnan pöytäkirja 2020_01_14 hyväksytty ja tarkastettu

Yhdyskuntavaliokunta

§ 2

14.01.2020

Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)

YLV 14.01.2020 § 2

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.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali

Extranet: Viranhaltijoiden päätösluettelot

Yhdyskuntavaliokunta	§ 70	21.08.2018
Yhdyskuntavaliokunta	§ 90	25.09.2018
Yhdyskuntavaliokunta	§ 35	02.04.2019
Yhdyskuntavaliokunta	§ 3	14.01.2020

Asemakaavan muutos, 3. kaupunginosa, kortteli 400, tontti 5 (Helsingintie 10) sekä katu- ja puistoalueet

56/10.02.03/2015

YLKV 21.08.2018 § 70

Lisätiedot:

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

Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos on tullut vireille 23.1.2015 kiinteistön 235-3-400-5 (Helsingintie 10) omistajan hakemuksesta. Asemakaavaa on esitetty muutettavaksi siten, että tontin maankäyttöä tehostettaisiin ja siitä erotettaisiin asuintontti.

Kaupunginhallitus päätti 18.5.2016 § 95:ssä asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta. Päätöksen mukaan asemakaavaa muutetaan siten, että kaava mahdollistaa nykytoimintojen kehittämisen lisäksi asuinkerrostalotontin erottamisen. Kyseessä on kulttuurihistoriallisesti tärkeä ympäristö, jolloin suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovittamiseen ja autopaikoituksen järjestämiseen sekä tutkia yleisten alueiden osien liittäminen tonttiin. Lisäksi kaupunginhallitus edellytti, että silloista alustavaa tontinkäyttösuunnitelmaa ei hyväksytä kaavoituksen lähtökohdaksi ja että suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota mm. tontin korkeuserojen hyödyntämiseen autopaikoituksen toteutuksessa, rakennusten ja autopaikoituksen sijoitteluun ja tontilla sijaitsevan Villa Tusculumin avoimen näkymän säilyttämiseen.

Hanketta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 16.8.2016. Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu 16.8.2016 kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla sekä Kaunis Grani -lehdessä. Naapurikiinteistöjen omistajille ja haltijoille on lähetetty kirjeet asemakaavan vireilletulosta 9.8.2016.

Kaavahanketta on käsitelty yhdyskuntalautakunnassa 29.11.2016 (§ 110) sekä 14.2.2017 erisältöisenä kuin nyt käsiteltävässä asemakaavan muutoslouonnoksessa. Em. käsittelyt jaetaan luottamushenkilöille extranetissä, eikä niitä käsitellä tässä listatekstissä, koska aiemmat päätökset eivät liity sellaisenaan nyt käsiteltävän suunnitelman sisältöön. Aiempien päätösten sisältö on kuitenkin otettu suunnitelmassa huomioon ja huomioitu muutoinkin asian valmistelussa.

Aiempien käsittelyjen jälkeen hakija on tarkentanut tavoitteitaan uuden suunnittelijan kanssa, vaikka suunnittelun lähtökohdat eivät olekaan muuttuneet. Suunnitelmaa on jalostettu kokonaisvaltaisemmaksi ja kaupunkikuvallisesti laadukkaammaksi.

Yhdyskuntavaliokunta	§ 70	21.08.2018
Yhdyskuntavaliokunta	§ 90	25.09.2018
Yhdyskuntavaliokunta	§ 35	02.04.2019
Yhdyskuntavaliokunta	§ 3	14.01.2020

Alueen nykytilanne ja asemakaavan muutoksen tavoitteet

Suunnittelualue käsittää 3. kaupunginosan korttelin 400 tontin 5 sekä katu- ja puistoalueet osoitteessa Helsingintie 10. Alueen pinta-ala on n. 2,7 ha. Tontti 5 on yksityisessä omistuksessa, muut alueet ovat kaupungin omistuksessa. Alue sijoittuu Helsingintien ja Maisterintien väliselle alueelle. Alueen pohjois- ja itäpuolelle on toteutunut pientaloasutusta ja länsipuolelle kerrostaloja. Etelässä alue rajoittuu Helsingintiehen ja rantarataan.

Tontilla 5 sijaitsee Suomen Raamattuopiston päärakennus (valm.1967), asuntolarakennus (valm. 1966), opiskelija-asuinrakennus (Ystävientalo, valm. 1994) sekä asemakaavalla suojeltu (sr) Tusculum (valm. 1908). Kaavan mukainen rakennusoikeus on käytetty lähes kokonaan. Asuntolarakennusta esitetään purettavaksi.

Suunnittelualueeseen sisältyvä nimeämätön virkistysalue on maisemaniittyä, jota hoidetaan luonnonhoitosuunnitelman mukaisesti avoimena. Alueen aluskasvillisuuden ja vesakoiden kasvamista torjutaan säännöllisellä niittämällä. Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että kaava mahdollistaa nykytoimintojen kehittämisen lisäksi asuinkerrostalorakentamisen.

Kaavatilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Alueen luoteisosa on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (30.10.2014) alueen luoteisosa on osoitettu kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi, joka on valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009).

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (Masu 2) alue on osoitettu palvelujen ja hallinnon alueeksi (P) ja lähivirkistysalueeksi (VL). Alueelle on osoitettu arvokas rakennus ja alueen luoteisosa on osoitettu valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö -merkinnällä.

Tontin 5 osalta on voimassa ympäristöministeriön 14.2.1991 vahvistama asemakaava (Ak 114), jossa tontti on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO-1). Kaavan mukaan alueelle voidaan rakentaa opetus- ja majoitustiloja sekä henkilökunnan asuntoja aputiloineen. Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/120 k-m². Tontin pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 15873 m² ja sille on osoitettu kolmelle erilliselle rakennusosalalle rakennusoikeutta yhteensä 7000 k-m² kahteen (II) ja kolmeen (III) kerrokseen. Katu- ja puistoalueilla (P) on voimassa sisäasiainministeriön 12.11.1964 vahvistama asemakaava Ak 33. Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen on **oheismateriaalina**.

Yhdyskuntavaliokunta	§ 70	21.08.2018
Yhdyskuntavaliokunta	§ 90	25.09.2018
Yhdyskuntavaliokunta	§ 35	02.04.2019
Yhdyskuntavaliokunta	§ 3	14.01.2020

Asemakaavan muutoksen yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Raamattuopiston nykytoimintojen kehittäminen ja asuinkerrostalorakentaminen. Asemakaavan muutoslunnon perustuu Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit Oy:n laatimaan viitesuunnitelmaan, jonka avulla on tutkittu alueelle soveltuvaa rakentamista. Suunnitelmassa on huomioitu alueen keskeinen sijainti, suojellun rakennuksen, Tuscolumin, pihapiirin ja näkymien säilyminen vehreänä sekä rakentamisen sopeutuminen ympäristöön ja kaupunkikuvaan. Täydennysrakentaminen on rantaradan avoimeen maisematilaan soveltuvaa, asemanseudun kaupunkimaista ympäristöä täydentävää ja arkkitehtonisesti korkeatasoista. Alue tarjoaa viihtyisät ja turvalliset olosuhteet alueen toiminnoille.

Valtuuston 21.9.2015 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssä alue on osoitettu kiinteistön käyttötarkoituksen uudelleenarvioitavana ja tehostettavana/tiivistettävänä kehittämiskohteena ja on priorisoitu ns. ensimmäiseen luokkaan mahdollistaen uusien kerrostaloasuntojen sijoittamisen keskustan ja rautatieaseman vaikutuspiiriin sekä julkisten palvelujen läheisyyteen.

Alueelle on esitetty kerrostaloasumista ja palveluita. Tällä voidaan vastata Kauniaisten omiin sekä seudullisiin asuntotuotantotavoitteisiin sekä asuntopoliittiseen tavoitteeseen Kauniaisten asuntotuotannon monipuolistamisesta. Alueelle esitettävien asuinkerrostalojen pysäköinti toteutetaan kaupungin linjauksen mukaisesti rakenteellisena ratkaisuna, jonka taloudellisesti kannattava toteutus edellyttää riittävää rakentamisen tehokkuutta. Esitetty rakentamisen määrä on kuitenkin mitoitettu paikalle sopivaksi ottaen huomioon sekä ympäristön että Kauniaisten muun kaupunkirakenteen asettamat reunaehdot. Rantaradan ja pääkadun varrelle avoimeen ympäristöön sijoitettava rakentaminen on mahdollista toteuttaa kaupunkimaisesti ja hieman ympäristöään korkeampana etenkin, kun alue sijoittuu itä-länsisuunnassa radan suuntaan reunimmaiseksi.

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen tiivistää ja täydentää olemassa olevaa alue- ja yhdyskuntarakennetta. Alueen rakennusoikeuden kasvattaminen edistää joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakentamista. Lisäksi asemakaavan muutos luo edellytyksiä riittävälle ja monipuoliselle asuntorakentamiselle turvaten samalla Raamattuopiston toimintojen kehittämisen sekä riittävän määrän opiskelijoiden asuntolapaikkoja.

Suunnittelualueen eteläosan on todettu soveltuvan hyvin kerrostaloasumiseen maankäytön ja asumisen kehityskuvan periaatteiden mukaisesti. Alue sijaitsee keskeisesti pääkadun (Helsingintie) varrella, jonka lähiympäristöön on toteutunut asuinkerrostaloja. Lisäksi alue on rautatieaseman välittömässä läheisyydessä ja hyvien bussiyhteyksien varrella.

Uudisrakennusten sijoittelu jatkaa Helsingintien varrelle ominaista kaupunkikuvaa, missä rakennukset on vedetty irti kadun reunasta. Autopaikat sijoitetaan maan/pihakannen alle, jolloin alueelle jää runsaasti tilaa leikki- ja

Yhdyskuntavaliokunta	§ 70	21.08.2018
Yhdyskuntavaliokunta	§ 90	25.09.2018
Yhdyskuntavaliokunta	§ 35	02.04.2019
Yhdyskuntavaliokunta	§ 3	14.01.2020

oleskelualueille. Rakennusalojen välinen piha-alue toteutetaan yhtenäisenä istutettuna rinteinä jatkuen saumattomasti Tusculumille. Näkymä Helsingintieltä kohti Tusculumia on ollut yksi keskeisimmistä lähtökohdista suunnitteluun ja esitetyllä ratkaisulla näkyvyys saavutetaan. Korttelialueen läntiseen rakennusalaan on jätetty suunnitteluvaraa, jotta rakennussuunnitteluvaiheessa massaa voidaan porrastaa ja sovittaa rinteeseen muotoihin. Tusculumin pääjulkisivun näkymäsuunta suuntautuu kaakkoon, eikä rakennusalan väljyydellä ole vaikutusta näkymään.

Pihakansien reunat on mahdollista sulauttaa maastoon korkeuserojen turvin ilman, että kannen reunat erottuvat. Helsingintien puolella korkeusero on mahdollista maastouttaa arkkitehtuuriin soveltuvasti esim. viherrakentamisen turvin sekä rakennusten arkkitehtuuriin soveltuvien muurirakentein.

Raamattuopiston tontin rakennusoikeutta on lisätty opiston tulevat laajenustarpeet huomioiden. Tonttiin on liitetty n. viisi metriä leveä kaistale puistoalueesta pysäköintiä varten. Puistoalueen vähäinen pienentäminen ei vaikuta virkistysalueen käyttö- tai kehittämismahdollisuuksiin. Kompensationsa puistoalueen pienenemisestä korttelialueen läpi tulee toteuttaa yleiseen käyttöön tarkoitettu kevyen liikenteen yhteys, joka mahdollistaa oikein esim. Fasaanitunnelilta Maisterintielle. Yhteys on todettu tarpeelliseksi, koska kiertäminen Maisterin- tai Vilhontien risteysten kautta koetaan hankalaksi.

Tusculumin lähiympäristö on osoitettu kaavassa istutettavana alueen osana, jolla ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka vähentävät kaupunkikuvan tai kulttuurihistorian kannalta arvokkaan kokonaisuuden arvoa. Alueen puuston ja muun kasvillisuuden tulee sopia tyyllisesti ympäröivään kulttuuriympäristöön. Uudisrakentaminen sijoitetaan rinteeseen siten, että alueelle voidaan toteuttaa puistomainen piha-alue, mikä säilyttää näkymiä Villa Tusculumia kohti Helsingintien suunnasta. Tonttien reuna-alueet voidaan maastouttaa viherrakentamisella toisiinsa niin, että alueesta muodostuu yhtenäinen kokonaisuus. Rakentamisen sekä pihojen ja muun ympäristön laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota jatkosuunnittelun yhteydessä.

Asemakaavan muutosluonnos

Maankäyttöyksikössä on laadittu asemakaavan muutosluonnos, jonka kaavakartta määräyksineen on **liitteenä 1** ja selostus liitteineen **liitteenä 2**.

Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK ja AK-1)

Asemakaavan muutoksella eteläosa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YO-1) ja osa Helsingintien katualueesta muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK, AK-1). Länsipuolella sijaitsevalle AK-korttelialueelle on osoitettu kaksi rakennusala neljä-viisikerroksisille (IV-V) asuinrakennuksille, yhteensä 4900 k-m². Pysäköinti on osoitettu rakennusten-/maan-/kannenalaisena. Itäpuolella sijaitsevaan AK-1-korttelialueeseen on liitetty myös n. 200 m²:ä viheraluetta. Korttelialueelle on osoitettu rakennusala neljä-viisikerroksisille (IV-V) asuinrakennukselle ja

Yhdyskuntavaliokunta	§ 70	21.08.2018
Yhdyskuntavaliokunta	§ 90	25.09.2018
Yhdyskuntavaliokunta	§ 35	02.04.2019
Yhdyskuntavaliokunta	§ 3	14.01.2020

rakennusoikeutta 1600 k-m²:ä. AK-1-korttelialueen rakennusoikeudesta vähintään 25 % tulee toteuttaa Raamattuopistoa palvelevina opiskelija-asuntoina.

Asuntoja varten tulee toteuttaa 1 autopaikka 100 k-m² kohti ja ne tulee sijoittaa rakenteelliseen pysäköintilaitokseen AK-korttelin rakennusten väliin. Opiskelija-/asuntola-asuntoja varten tulee toteuttaa 1 autopaikka 130k-m² kohti ja ne voidaan sijoittaa myös maantasoon. Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp / 50 k-m². Koko suunnittelualuetta palveleva liittymä Helsingintielle on osoitettu korttelin keskeltä.

AK-korttelialueen asuntopihojen toteutus, päällystemateriaalit ja uusi kasvillisuus tulee sopeuttaa pohjoispuolella sijaitsevan suojeltavan rakennuksen (Tusculum) pihapiirin säilytettäviin ominaispiirteisiin siten, että korttelinosasta muodostuu yhtenäinen kokonaisuus. Pihapiirille ja puutarhalle ominainen lajisto ja näkemäakseli suojellusta rakennuksesta etelään tulee säilyttää.

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO-1)

Jäljelle jäävä osa Raamattuopiston tontista säilyy opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueena (YO-1) ja siihen liitetään n. 900 m²:n kaistale virkistysaluetta. Alueelle voidaan rakentaa opetus- ja majoitustiloja sekä henkilökunnan asuntoja aputiloineen. Korttelinosaan on osoitettu rakennusala kaksi-neljä-kerroksisille rakennuksille ja rakennusoikeutta 6000 k-m²:ä. Em. varaukset sisältävät olemassa olevan päärakennuksen toteutettuihin laajennuksiin sekä ystäväntalon. Lisäksi kaavassa on varauduttu toimintojen laajentamiseen ja ystäväntalon korottamiseen. Korttelin osan itäreunaan on osoitettu ohjeellinen varaus yleiselle jalankululle, jonka on vastaa Helsingin- ja Maisterinteiden väliseen yhteystarpeeseen. Korttelialueeseen liitetty virkistysalueen osa toimii opiston pysäköintialueena. Se tulee jäsenellä istutuksin sopivan kokoisiksi pysäköintitaskuiksi ja maisevoida siten, että liittyminen virkistysalueeseen on mahdollisimman luonteva. YO-korttelialueella on rakennettava autopaikkoja vähintään 1 ap / 130 k-m².

Korttelialueella sijaitseva vanha huvilarakennus (Tusculum) 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 Keski-Uudenmaan maakuntamuuseon lausunto. Suojeltavalle rakennukselle osoitetaan rakennusala ja nykyisen tilanteen toteavat merkinnät (II 530). Suojeltavan rakennuksen pohjoispuolelle osoitetaan pysäköintipaikka (p). Suojeltavan rakennuksen lähiympäristö on osoitettu istutettavana alueen osana, jotta vanha puusto ja kasvillisuus säilyvät.

Lähivirkistysalue (VL)

Suurin osa suunnittelualueen itäosan puistoalueesta (P) muutetaan lähivir-

Yhdyskuntavaliokunta	§ 70	21.08.2018
Yhdyskuntavaliokunta	§ 90	25.09.2018
Yhdyskuntavaliokunta	§ 35	02.04.2019
Yhdyskuntavaliokunta	§ 3	14.01.2020

kistysalueeksi (VL). Pohjoisosaan osoitetaan ohjeellinen varaus muuntamolle jo myönnetyn luvan mukaisesti, jolla olemassa oleva puistomuuntamo korvataan uudella. Virkistysalueen nimeämistä tutkitaan ehdotusvaiheessa.

Katualueet

Kaupungin ja liikenteen järjestämisen kannalta tarpeeton osa nykyisestä Helsingintien katualueesta liitetään AK- ja AK-1-korttelialueisiin. Helsingintie siihen liittyvine kevyen liikenteen väylineen sopii jäljelle jäävälle katualueelle.

Yleiset määräykset

Asemakaavan muutoksella ohjataan rakentamistapaa mm. julkisivumateriaalien ja -värityksen sekä teknisten tilojen ja piharakenteiden osalta. Lisäksi rakennussuunnittelua ohjataan kulttuurihistoriallisien arvojen huomioidaksi ja vanhaa puustoa säilyttäväksi.

Asemakaavaan laaditaan selvitykset ehdotusvaiheessa mm. melun, tärinän ja hulevesien osalta ja kaavamääräyksiä tarkennetaan tarvittavilta osin. Ehdotusvaiheessa laaditaan myös sitova tonttijako.

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

Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on n. 2,7 ha, jolle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 13.030 k-m² mikä vastaa aluetehokkuutta n. ea=0.48. Muodostuvan YO-1 -korttelialueen pinta-ala on 10.948 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 6530 k-m² mikä vastaa tonttitehokkuutta n. e=0.60. AK -korttelialueen pinta-ala on 4636 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 4900 k-m², mikä vastaa tonttitehokkuutta n. e=1.06. AK-1 -korttelialueen pinta-ala on 2258 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 1600 k-m² mikä vastaa tonttitehokkuutta n. e=0.71.

Koko suunnittelualueen rakennusoikeus kasvaa 6030 k-m² voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna.

YTJ:

Valiokunta päättää asettaa liitteen mukaisen 3. kaupunginosan, korttelin 400, tonttia 5 (Helsingintie 10) sekä katu- ja puistoalueita koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle ja kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta tarvittavat lausunnot.

Arkkitehti Tom Cederqvist oli kokouksessa esittelemässä hanketta.

Yhdyskuntavaliokunta	§ 70	21.08.2018
Yhdyskuntavaliokunta	§ 90	25.09.2018
Yhdyskuntavaliokunta	§ 35	02.04.2019
Yhdyskuntavaliokunta	§ 3	14.01.2020

Pj esitti vpj Wahlstedtin kannattamana asian pöydälle jättämistä hankkeen merkittävyyden vuoksi sekä laajemman taustakeskustelun mahdollistamiseksi. Ehdotus sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Asia jätettiin pöydälle.

YLKV 25.09.2018 § 90

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

YTJ:

Valiokunta päättää asettaa liitteen mukaisen 3. kaupunginosan, korttelin 400, tonttia 5 (Helsingintie 10) sekä katu- ja puistoalueita koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle ja kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta tarvittavat lausunnot.

Pj esitti jäsen Björkin kannattamana, asian palauttamista uudelleen tarkasteluun siten, että rakennusmassoja madalletaan yhdellä kerroksella.

Suoritetussa äänestyksessä, jossa pohjaehdotusta kannattavat äänestivät "jaa" ja puheenjohtajan esitystä rakennusmassojen madaltamisesta kannattavat äänestivät "ei" äänet jakaantuivat tasan 4-4 "jaa"-äänet: (Wahlstedt, Eväsoja, Laakio, Degerholm), "ei"-äänet: (Berg, Björk, Jääskeläinen, Sederholm), yhden (1) jäsenen äänestäessä tyhjää (von Essen), jolloin puheenjohtajan ääni ratkaisee.

Lisäksi pj ehdotti että asuinkerrostalojen korttelialueella osoitettaisiin autopaikkojen määräksi 1 ap/asunto (1/100 k-m2 sijaan).

Päätös:

Asia palautettiin uudelleen tarkasteluun siten, että rakennusmassoja madalletaan yhdellä kerroksella. Lisäksi autopaikoitusta pyydetään vielä tarkastelemaan siten, että autopaikkojen määräksi osoitetaan 1 ap/ asunto (1/100 k-m2 sijaan).

YLKV 02.04.2019 § 35

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

Yhdyskuntavaliokunta palautti asemakaavan muutosluonnoksen uudelleen valmisteltavaksi siten, että rakennusmassoja madalletaan yhdellä kerroksella. Lisäksi autopaikoitusta pyydettiin tarkastelemaan siten, että auto-

Yhdyskuntavaliokunta	§ 70	21.08.2018
Yhdyskuntavaliokunta	§ 90	25.09.2018
Yhdyskuntavaliokunta	§ 35	02.04.2019
Yhdyskuntavaliokunta	§ 3	14.01.2020

paikkojen määräksi osoitetaan 1 ap/ asunto.

Maankäyttöyksikkö on tarkistanut asemakaavan muutosluonnosta siten, että kaikista asuinrakennusten korttelialueiden (AK-1, AK-2) rakennusaloista on vähennetty yksi kerros. Samalla rakennusoikeudet ovat muuttuneet siten, että asuinrakennusoikeus on vähentynyt yhteensä 350 k-m² edelliseen käsittelyvaiheeseen verrattuna. Helsingintiehen nähden keskimäistä rakennusmassaa on kasvatettu pohjoiseen, jotta rakennusoikeuden määrä ei laske kohtuuttomasti aiemmin esitetystä. Em. muutos ei heikennä Tuscolumin näkyvyyttä Helsingintien suunnalta, eikä pienennä oleellisesti Tuscolumin piha-aluetta. Kaavaratkaisun aluetehokkuus on $ea=0,48$ ja asuinkortteleiden yhteenlaskettu tehokkuus on $e=0,83$. Esitetyllä kokonaistehokkuudella asuinhankkeen toteutusedellytykset säilyvät kohtuullisena.

Asuntokohtaisten autopaikkojen vaatimuksen tiukentaminen normiin 1 ap/asunto ei vastaa kaupunkistrategian vihreän kävelykaupungin tavoitteita kohteessa, joka sijaitsee alle puolen kilometrin kävelymatkan päässä paikallisjuna-asemasta. Maankäytössä tehtävillä ratkaisuilla voidaan vaikuttaa asukkaiden liikkumisvalintoihin. Autopaikkojen maksimoinnilla kannustetaan autoiluun, vaikka kaupungin tavoitteeksi on asetettu hiilidioksidipäästöjen merkittävä vähentäminen. Pysäköintipaikkamitoituksia määritettäessä on suositeltavaa huomioida Kauniaisten kaupunkistrategian mukaisesti kestävä kehitys ja asetettu hiilineutraaliustavoite.

Mikäli esitetyllä autopaikkamitoituksella halutaan vaikuttaa pienten asuntojen määrään tai asuntojakaumaan, on se tarkoituksenmukaisempaa määrittää erillisen määräyksen kautta. Tätä tarkoitusta varten kaavaluonnokseen on lisätty määräys, jolla edellytetään monipuolista asuntotuotantoa. Määräyksiä tullaan kaikilta osin tarkentamaan ehdotusvaiheessa.

Suunnittelualueen itäosassa olevalle lähivirkistysalueelle esitetään alueen olemassa olevan nimistöön perustuen nimeä Maisterinpuisto – Magisterparken. Muilta osin kaavaluonnosta ei ole muutettu. Kaavaselostus liitteineen on päivitetty tarkistettujen suunnitelmien mukaisesti.

Asemakaavan muutosluonnoksen kaavakartta määräyksineen on **liitteenä 3** ja selostus liitteineen **liitteenä 4**.

YTJ:

Valiokunta päättää asettaa liitteen mukaisen 3. kaupunginosan, korttelin 400, tonttia 5 (Helsingintie 10) sekä katu- ja puistoalueita koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle ja kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta tarvittavat lausunnot

Maankäyttöpäällikkö oli kokouksessa esittelemässä luonnosta sekä vas-

Yhdyskuntavaliokunta	§ 70	21.08.2018
Yhdyskuntavaliokunta	§ 90	25.09.2018
Yhdyskuntavaliokunta	§ 35	02.04.2019
Yhdyskuntavaliokunta	§ 3	14.01.2020

taamassa mahdollisiin kysymyksiin.

Päätös:

Jäsen Sederholm esitti, että keskimmäisen rakennuksen massoitte-
luta typistettäisiin pohjoispäästä. Ehdotus raukesi kannattamattomana.

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Jäsen Sederholm jätti päätökseen eriävän mielipiteen (liite).

YLKV 14.01.2020 § 3

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

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä MRA 30 §:n mukaisesti
25.4.–27.5.2019, jolloin siitä jätettiin 4 lausuntoa. Annetuissa lausunnoissa
esitettiin liikenteestä ja etenkin rantaradasta aiheutuvien melu- ja tärinä-
haittojen sekä vesi- ja energiahuollon huomioimista kaavassa. Lausuntojen
lyhennelmät vastineineen ovat asian **liitteenä 5**. Kaavaluonnoksesta ei jä-
tetty yhtään kirjallista mielipidettä.

Asemakaavan muutosehdotusta varten on laadittu selvitykset liikenneme-
lusta, -tärinästä sekä runkomelusta, liikenteen toimivuudesta sekä huleve-
sien hallinnasta. Laadittujen selvitysten sekä lausuntojen perusteella ase-
makaavan muutosehdotukseen on lisätty määräykset rakenteellisesta ää-
neneristävyydestä ja hulevesien käsittelystä sekä tärinä ja runkomelun hal-
linnasta. Lisäksi maanalaisten johtojen varauksia on tarkistettu. Kaupungin
omien tavoitteiden toteutumiseksi kaavaehdotukseen on lisätty mm. asun-
totuotantoa ja sen laatua parantavia määräyksiä, polkupyöräpysäköintiä ja
pysäköintialueen toteutusta ohjaavia määräyksiä sekä piha- ja kansiraken-
teita ohjaavia määräyksiä. Myös muita yleisiä määräyksiä on täydennetty
ja tarkistettu rakentamisen laatutason varmistamiseksi. Kaavalliseen pe-
rusratkaisuun ei ole kuitenkaan tehty muutoksia. Kaavaselostusta on täy-
dennetty.

Kaavaehdotus edellyttää, että osa asunnoista tulee toteuttaa opiskeli-
ja-/asuntola-asuntolina. Toteutuksen varmistamiseksi kaavamuutokseen
liittyvään maankäyttösopimukseen tullaan asettamaan tämän asian osalta
sanktiollinen ehto.

Kaava-alueelle on laadittu sitova tonttijako ja tonttijaon muutos (asema-
kaavaselostuksen liitteenä), jolla muodostuvat 3. kaupunginosan korttelin
400 tontit 8, 9, 10 ja 11.

Maankäyttöyksikössä laadittu asemakaavan muutosehdotus (kartta ja
määräykset) on **liitteenä 6** ja asemakaavaselostus liitteineen on **liitteenä
7**.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta	§ 70	21.08.2018
Yhdyskuntavaliokunta	§ 90	25.09.2018
Yhdyskuntavaliokunta	§ 35	02.04.2019
Yhdyskuntavaliokunta	§ 3	14.01.2020

Yhdyskuntavaliokunta ehdottaa, että KH hyväksyy asemakaavan muutosluonnoksesta annettuihin lausuntoihin laaditut vastineet ja asettaa liitteen mukaisen 3. kaupunginosan, korttelin 400 tonttia 5 (Helsingintie 10) sekä katu- ja puistoalueita koskevan asemakaavan muutosehdotuksen, johon sisältyy sitova tonttijako ja tonttijaon muutos, nähtäville MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle kaupungin Internet-sivuille sekä pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

Jäsen Sederholm esitti jäsen Lamberg-Allardtin kannattamana, että ympäristösertifikaatin noudattamista selvitetään rakennuttajan kanssa. Puheenjohtaja esitti asiasta äänestettävän siten, että ne jotka ovat alkuperäisen päätösehdotuksen kannalla äänestävät "jaa" ja ne jotka kannattavat jäsen Sederholmin ehdotusta ympäristösertifikaatin lisäämisestä päätökseen äänestävät "ei". Äänten jakaantuessa 7-2 (Sederholm , Lamberg-Allardt) puheenjohtaja totesi että pysyttäydytään alkuperäisessä päätösehdotuksessa.

Pj Berg esitti jäsen Sederholmin ja jäsen Lamberg-Allardtin kannattamana, että kaavamääräyksissä esitetty suurempien asuntojen (ns. perheasunnot) yhteenlaskettu vähimmäishuoneistoala olisi 40 %:n sijaan 50 %. Puheenjohtaja esitti asiasta äänestettävän siten, että ne jotka ovat alkuperäisen pohjaehdotuksen kannalla (40 %) äänestävät "jaa" ja ne jotka kannattavat pj Bergin korotusesitystä 50 %:iin äänestävät "ei". Pj Bergin ehdotus voitti äänin 5-4 (Wahlstedt, Laakio, Eväsoja, Kuosmanen) jolloin pj totesi kaavamääräyksiä muutettavan siten, että kolmen asuinhuoneen ja sitä suurempien perheasuntojen yhteenlasketun huoneistoalan on oltava vähintään 50 %.

Päätös:

Yhdyskuntavaliokunta ehdottaa, että KH hyväksyy asemakaavan muutosluonnoksesta annettuihin lausuntoihin laaditut vastineet ja asettaa liitteen mukaisen 3. kaupunginosan, korttelin 400 tonttia 5 (Helsingintie 10) sekä katu- ja puistoalueita koskevan asemakaavan muutosehdotuksen, johon sisältyy sitova tonttijako ja tonttijaon muutos, nähtäville MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle kaupungin Internet-sivuille sekä pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

Lisäksi valiokunta päätti, että kaavamääräyksiin tarkennetaan asuntojen kokojakaumaa seuraavasti:

- Tontille toteutettavien asuntojen huoneistoalasta (h-m²) yhden asuinhuoneen asuntojen yhteenlaskettu huoneistoala saa olla enintään 25 % sekä kolmen asuinhuoneen ja sitä suurempien perheasuntojen yhteenlasketun huoneistoalan (h-m²) on oltava vähintään 50 %.
-

Yhdyskuntavaliokunta	§ 70	21.08.2018
Yhdyskuntavaliokunta	§ 90	25.09.2018
Yhdyskuntavaliokunta	§ 35	02.04.2019
Yhdyskuntavaliokunta	§ 3	14.01.2020

Liitteet	LIITE 5: Lausuntojen lyhennelmät ja vastineet (Ak 220, Helsingintie 10) LIITE 6: Kaavakartta ja määräykset (Ak 220, Helsingintie 10, asemakaavan muutos, ehdotus) LIITE 7: Kaavaselostus liitteineen (Ak 220, Helsingintie 10, asemakaavan muutos, ehdotus)
Oheismateriaali	OHEISMATERIAALI: Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen (Ak 220, Helsingintie 10, asemakaavan muutos)

Yhdyskuntavaliokunta

§ 4

14.01.2020

Asemakaavan muutos, 4. kaupunginosa, kortteli 49 tontit 22 ja 23 (Asematie 10–14)

30/10.02.03/2014

YLKV 14.01.2020 § 4

Lisätiedot:

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

Vireilletulo ja tavoitteet sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos on tullut vireille tontin 22 (235-4-49-22) omistajan Asunto Oy Asematie 10 ja tontin 23 (235-4-49-23) omistajan Asunto Oy Asematie 12–14 hakemuksesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 11.6.2018 (§ 103) asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta.

Tavoitteena on muuttaa korttelin 49 tonttien 22 ja 23 (Asematie 10 ja 12–14) asemakaavaa siten, että tonttien rakennusoikeuden ja kerrosten määrää tarkistetaan mahdollistaen nykyiset rakennukset korvaava uudisrakentaminen. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovittamiseen. Yhdyskuntavaliokunta on 4.9.2018 (§ 81) asettanut hankkeelle seuraavat asemakaavan muutosta koskevat suunnittelutavoitteet, joiden pohjalta rakennusoikeuden määrä, kerroksisuus sekä kaupunkikuvalliset ratkaisut määrittyvät suunnitteluprosessissa:

- rakentamisen määrän ja rakennusten korkeuden tulee sopeutua ympäröivään kaupunkirakenteeseen,
- rakentamisen tulee luoda viihtyisää ja korkealaatuista ympäristöä,
- asuntojakauman tulee olla monipuolinen,
- rakentamisen painopisteen tulee olla Asematien reunalla ja se on toteutettava katutilaa selkeästi rajaavana lamelliratkaisuna,
- Asematien puoleisten julkisivujen pääasiallinen materiaali tulee olla punatiili,
- autopaikoitus järjestetään pääosin rakenteellisesti. Paikoitukseen johtavat ajoyhteydet tulee toteuttaa korkeatasoisesti,
- ajoneuvoliittymät osoitetaan Asematielle sekä
- alueen hyväkuntoista puustoa ja Bredantiehen rajautuva avokallio tulee säilyttää.

Hanketta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 18.10.2018. Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu 18.10.2018 kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla sekä Kaunis Grani –lehdessä. Naapurikiinteistöjen omistajille ja haltijoille on lähetetty kirjeet asemakaavan vireilletulosta.

Alueen nykytilanne

Suunnittelualue käsittää 4. kaupunginosan korttelin 49 tontit 22 ja 23 osoitteissa Asematie 10 ja Asematie 12–14. Alueen pinta-ala on noin 1 ha. Molemmat tontit ovat yksityisessä omistuksessa.

Alue sijoittuu Asematien, Bredantien ja Vältien rajaamalle alueelle. Suunnittelualan länsipuolella on pientaloasutusta ja kaakkoispuolella kerrostaloja. Asematien pohjoispuolella sijaitsee pientaloja, rakenteilla oleva ker-

rostaletontti, puistoalue, nuorisotalo ja Uusi Paviljonki. Tontilla 22 on yksi ja tontilla 23 kaksi kerrostalorakennusta, jotka ovat rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan valmistuneet vuonna 1969. Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan suunnittelualueella sijaitsevien rakennusten kerrosala on yhteensä 5 471 k-m², jolloin kaavan mukainen rakennusoikeus on ylitetty noin 300 k-m²:llä. Asuinkerrosten lisäksi rakennuksissa on ns. maanpäällinen kellari. Maanpäällinen kellari mukaan laskettuna nykyisten rakennusten kokonaiskerrosala on yhteensä noin 7 400 k-m².

Kaavatilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa alueeseen on lisätty tiivistettävän alueen kehittämisperiaattemerkintä.

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (MASU 2) suunnittelualue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi alueeksi (AK).

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 21.9.2015 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssä suunnittelualue on osoitettu tehostettavana ja tiivistettävänä sekä ajanmukaisuuden arviointitarpeen kohteena. Kohde kuuluu kehityskuvan ohjeellisessa priorisoinnissa ensimmäiseen luokkaan; asemanseudun välittömässä läheisyydessä sijaitsevat kohteet sekä kaupungin palveluiden kannalta oleelliset tai kiireelliset hankkeet.

Suunnittelualueella ovat voimassa sisäasiainministeriön 12.11.1964 vahvistama asemakaava (Ak 33) ja sisäasiainministeriön 28.10.1969 vahvistama asemakaava (Ak 48). Tontit 22 ja 23 ovat osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontin 22 pinta-ala on 3 701 m² ja sille on osoitettu rakennusala vain asuinhuoneistoja sisältävälle rakennukselle ja rakennusoikeutta kolmeen kerrokseen (III) 2 156 k-m². Tontin 23 pinta-ala on 6 595 m² ja sille on osoitettu kaksi rakennusala vain asuinhuoneistoja sisältäville rakennuksille. Rakennusoikeus on osoitettu toisessa rakennusosalassa kolmeen (III) ja toisessa kahteen (II) kerrokseen. Tontin kokonaisrakennusoikeus on 3 025 k-m². Molemmilla tonteilla varsinaisten asuinkerrosten lisäksi alimmaiseksi saa rakentaa enintään 2,1 metriä korkeita huonetiloja talon omaan käyttöön, kuten taloustiloja ja autotalleja. Asuntojen lukumäärää ei ole tonteilla rajoitettu, mutta kaavat edellyttävät, että asuntojen keskimääräisen suuruuden on oltava vähintään 70 m². Asematien ja Bredantien vastaiselle rajalle on osoitettu istutettava tontin osa, joka on pidettävä puistomaisessa kunnossa.

Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta on **oheismateriaalina**.

Asemakaavan muutoksen yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan alueella sijaitsevat nykyiset kerrostalot korvaava uudisrakentaminen. Suunnittelualueella sijaitsevat vanhat asuinrakennukset ovat tulleet käyttöikänsä päähän, eikä alueen

maanomistaja pidä niiden saneeraamista taloudellisesti kannattavana.

Tehokkaampi korvaava uudisrakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta kaupungin pääkadun varressa ja raideliikenneaseman välittömässä läheisyydessä. Lisääntyvän asukasmäärän kautta hanke tukee myös keskustan elinvoimaisuutta ja palveluiden kehittymistä. Hanke vastaa osaltaan kaupungin strategiaan (elinvoimainen ja vihreä kävelykaupunki) sekä kehityskuvan maankäytöllisiin ja kaupunkirakenteellisiin tavoitteisiin.

Asemakaavan muutos perustuu Arkkitehtitoimisto Stefan Ahlman Arkitektbyrå Oy:n laatimaan viitesuunnitelmaan, jota on työstetty kaupungin ohjauksessa. Viitesuunnitelmassa on otettu huomioon hankkeelle asetetut suunnittelutavoitteet. Suunnitteluratkaisussa alueella sijaitsevat kolme kerrostalorakennusta korvataan kahdella kadunsuuntaisella ja katutilaa selkeästi rajaavalla lamellityyppisellä kerrostalorakennuksella.

Suunniteltujen rakennusmassojen hahmoa on kevennetty rikkomalla kerroksisuutta ylimmissä kerroksissa. Rakennusten kerrosluku (neljästä viiteen) ei poikkea oleellisesti suunnittelualueella olemassa olevien tai lähialueen muiden kerrostalojen kerrosluvuista. Suunnittelualueella olemassa olevat rakennukset ovat hahmoltaan pääosin nelikerroksisia (maanpäällinen kellari ja kolme asuinkerrosta), pohjoisin rakennus on kolmikerroksinen (maanpäällinen kellari ja kaksi asuinkerrosta).

Rakennusten alin kerros on suunniteltu toteutettavaksi nykytilanteen kaltaisesti pääosin asukkaiden yhteistiloina, sillä katualueen läheisyydestä ja maastonmuodoista johtuen maantasokerros ei ole kadunpuoleisella osalla järkevästi hyödynnettävissä viihtyisään ja korkealaatuiseen asuinkäyttöön. Maantasokerroksen julkisivun visuaalista ilmettä kevennetään ja yhdenmuikaistetaan asuinkerroksiin nähden aukotuksilla, materiaalivalinnoilla ja muilla arkkitehtonisilla keinoilla. Rakennusten Asematien puoleisten julkisivujen päämateriaali on punatiiltä.

Asumisen vaatimat pysäköintipaikat sijoitetaan pihakannen alaiseen pysäköintiin, jolloin piha-alueelle jää runsaasti tilaa leikki- ja oleskelualueille. Sisäänajo pysäköintilaitokseen on suunnittelutavoitteista poiketen esitetty Bredantieltä likimain nykyisen ajoneuvoliittymän kohdalta. Ratkaisuun on päädytty liikenneturvallisuuden parantamiseksi sekä kaupunkikuvallisten syiden perusteella. Toiminnallisesti ratkaisulla vältetään raskaiden ramppirakenteiden toteuttamiselta sekä mahdollistetaan piha-alueen luonnontilaisen osuuden kasvattaminen ja olemassa olevan kasvillisuuden säilyttäminen tontin lounaisosassa. Maanalaisen sisäänajon osoittaminen Bredantieltä ei vaaranna Bredantiehen rajautuvan avokallion säilymistä, koska avokallioalue sijoittuu ramppirakenteiden ja rakentamisen ulkopuolelle.

Vieraspysäköinti on esitetty toteutettavaksi maantasopysäköintinä siten, että pihakannelle ei osoiteta pysäköintipaikkoja. Maantasopysäköinnille on osoitettu alue suunnittelualueen länsireunassa, johon on ajoyhteys Asema tieltä.

Asemakaavan muutosluonnos

Maankäyttöyksikössä on valmisteltu asemakaavan muutosluonnos, jonka

kartta määräyksineen on **liitteenä 1** ja selostus liitteineen **liitteenä 2**.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) aluerajaus säilyy ennallaan. Korttelialueelle osoitetaan kaksi rakennusala neljästä viiteen (IV–V) kerroksisille rakennuksille. Molemmille rakennusaloille osoitetaan rakennusoikeutta 4 500 k-m² sekä lisäksi 580 k-m² asukkaiden yhteis- ja varastotiloihin (4 500 + yht 580).

Korttelialueelle osoitetaan maanalainen tila (ma/p) pysäköintiä varten. Ajo maan-/kannen alaiseen pysäköintitilaan osoitetaan Bredantieltä. Lisäksi osoitetaan pysäköintipaikka suunnittelualueen länsiosaan (p). Bredantielle sekä Asematielle osoitetaan liittymäkiellot lukuun ottamatta ajoyhteyttä pysäköintipaikalle ja maan-/kannenalaiseen pysäköintitilaan. Ajoneuvoliittymäkieltojen ensisijaisena tarkoituksena on liikenneturvallisuuden varmistaminen liittymä- ja risteysalueilla.

Bredantiehen rajautuva kallioinen alue osoitetaan luonnontilaisena hoidettavaksi alueen osaksi (lu).

Yleiset määräykset

Pysäköinnistä on kaavassa annettu seuraavia määräyksiä: Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/100 k-m². Autopaikat tulee sijoittaa pysäköintilaitokseen. Lisäksi vieraspysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/1 000 k-m². Vieraspysäköintipaikkoja saa sijoittaa maantasossa vain pysäköintiin osoitetulle alueelle (p). Polkupyöräpaikkoja on rakennettava 1 pp/30 k-m² tai vähintään 2 pp/asunto. Vähimmäisvaatimuksen mukaisten pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee tämän lisäksi osoittaa tilaa ulkotiloissa.

Lisäksi asemakaavassa on annettu määräyksiä julkisivujen toteutuksesta ja rakennustavasta arkkitehtonisesti korkeatasoisen rakentamisen varmistamiseksi. Pihoihin liittyen on annettu määräyksiä kansirakenteiden korkealaatuisen toteutuksen ja piha-alueiden vehreyden ja yleisen viihtyvyyden varmistamiseksi.

Asemakaavan muutokseen on luonnosvaiheessa sisällytetty ns. perusmääräykset sekä suunnittelukokonaisuuden kannalta periaatteellisesti tärkeimpiä määräyksiä. Kaavamääräyksiä tullaan kuitenkin tarkentamaan tarvittavilta osin kaavan ehdotusvaiheessa, jolloin myös laaditaan tarvittavat selvitykset mm. liikenteen vaikutusten ja hulevesien osalta.

Mitoitus

AK-korttelialueen pinta-ala on 10 295 m² ja sille on osoitettu asuinrakennusoikeutta yhteensä 9 000 k-m². Lisäksi asukkaiden yhteis- ja varastotiloille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1 160 k-m². Tehokkuusluku on e=0.99.

Nykytilanteeseen verrattuna asuinrakennusoikeuden määrä kasvaa 3 819 k-m². Nykyinen kaava sallii lisäksi maanpäällisen kellarikerroksen rakentamisen, joten pääosin alimpaan kerrokseen sallitut yhteis- ja varastotilat eivät lisää rakennusoikeutta nykytilanteeseen verrattuna. Maanpäälliset

Yhdyskuntavaliokunta

§ 4

14.01.2020

kellaritilat mukaan luettuna nykyinen toteutunut tilanne on noin 7 400 k-m², joten suunnittelualueen rakennusten kokonaiskerrosala kasvaa kaavamuu-
toksella noin 2 760 k-m² (9 000 k-m² + 1 160 k-m² – 7 400 k-m²).

Maankäyttösopimus

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen edellyttää maankäyttösopimuk-
sen laatimista. Sopimus tulee allekirjoittaa ennen kuin valtuusto hyväksyy
asemakaavan muutoksen.

YTJ:

Valiokunta päättää asettaa liitteen mukaisen 4. kaupunginosan korttelin 49
tontteja 22 ja 23 (Asematie 10–14) koskevan asemakaavan muutosluon-
noksen nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti kaupungin ilmoitus-
taululle kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosluon-
noksesta tarvittavat lausunnot.

Jäsen Laakio ilmoitti olevansa esteellinen ja poistui tämän asian käsittelyn
ajaksi (Hallintolaki 28 § 1 momentti 3. kohta).

Jäsen Lamberg-Allardt ehdotti pj Bergin kannattamana asian pöydälle jät-
tämistä kaavaehdotukseen tarkempaa perehtymistä varten. Puheenjohtaja
totesi asiasta äänestettävän siten, että ne jotka ovat pohjaehdotuksen kan-
nalla äänestävät "jaa" ja ne jotka kannattavat jäsen Lamberg-Allardtin esi-
tystä asian pöydälle jättämisestä äänestävät "ei". Jäsen Lamberg-Allardtin
esitys voitti äänin 5-3 (Wahlstedt, Eväsoja, Kuosmanen)

Eva-Maija Kuosmanen toimi pöytäkirjantarkastajana tämän pykälän osalla.

Päätös:

Asia jätettiin pöydälle.

Liitteet

LIITE 1: Kaavakartta määräyksineen (Ak 230, Asematie 10-14, luonnos)
LIITE 2: Selostus liitteineen (Ak 230, Asematie 10-14, luonnos)

Oheismateriaali

OHEISMATERIAALI: Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta
määräyksineen (Asematie 10-14)

Yhdyskuntavaliokunta

§ 5

14.01.2020

Asemakaavan muuttaminen, 6. kaupunginosan korttelin 810 tontti 6 (Alppitie 21)

402/10.02.03/2019

YLKV 14.01.2020 § 5

Lisätiedot:

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

Asunto Oy Kauniaisten Lindstedtintie 19 on hakenut omistamalleen tontille 15.11.2019 saapuneella hakemuksella asemakaavan muutosta siten, että tontin eteläosaan osoitettaisiin rakennuspaikka kahdelle erillistalolle, yhteensä 400 k-m². Hakemus on **oheismateriaalina**.

Kaavatilanne ja alueen nykytilanne

Alueella on voimassa 19.1.1990 vahvistettu asemakaava (Ak 108), jossa tontti (235-6-810-6) on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP-1). Rakennusoikeutta on osoitettu kuudelle (6) asunnolle yhteensä 750 k-m² kahteen (II) kerrokseen. Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta on **oheismateriaalina** ja kaavamääräyksiin voi tutustua kaupungin karttapalvelussa ([linkki](#)).

Hakemuksen mukaisen tontin pinta-ala on 9173 m². Tontilla on kuusi vuonna 1995 valmistunutta yksiasuntoista erillistaloa, rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan kerrosalaltaan yhteensä 749 k-m². Noin puolet tontin pinta-alasta on luonnontilaista aluetta, josta osa on rajattu suojellulle luontotyyppille, Kiikarivuoren jalopuumetsikölle. Suunnittelualue rajoittuu länsi- ja pohjoispuolella Espoon puolelle jatkuvaan Niininiityn viheralueeseen, idässä Alppitiehen ja pientalotontteihin, etelässä Lindstedtintiehen.

Hakemuksen perustelut

Asemakaavan muutoksella olisi mahdollista sijoittaa täydennysrakentamista suurelle (9173 m²) tontille, jonka rakentaminen on nykyisellään ympäristöään merkittävästi vähäisempää. Esitys on tontin koko ja hakemuksen vii-tesuunnitelmassa osoitetut rakennuspaikat huomioiden hyvin ympäristöön sopeutuva ja linjassa aiempien päätösten kanssa. Tontista jäisi edelleen suuri osa rakentamatta, vaikka hakemuksen mukainen muutos laadittaisiinkin. Viitesuunnitelma jaetaan luottamushenkilöiden **extranetissä**.

Uudisrakentamiseen esitetyllä alueella on sijainnut asuinrakennus 1990-luvulle saakka. Hakemuksen mukainen rakentaminen hyödyntäisi tähän liittyvää olemassa olevaa liittymää siten, että suojellun luontotyyppin alueen läpi ei tarvitsisi tehdä uutta liittymää. ELY-keskuksen kanssa on käyty alustava keskusteltu ja maastokäynti uudisrakentamisen sijoittamismahdollisuuksista suojellun luontotyyppin rajausta huomioiden. ELY-keskus on todennut, että esitetty rakentaminen olisi mahdollista sijoittaa alueelle, mikäli varmistetaan, että ko. luontotyyppin ominaispiirteitä ei vaaranneta. Mikäli asemakaavan muutos päätetään käynnistää, laaditaan alueesta selvitys, jossa selvitetään luontotyyppialueen nykytila sekä mahdollisen rakentamisen vaikutukset alueeseen.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 5

14.01.2020

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen edellyttäneen kaupungin ja hakijan välistä maankäyttösopimusta, joka allekirjoitetaan ennen asemakaavan muutoksen hyväksymistä.

YTJ:

Valiokunta esittää kaupunginhallitukselle, että 6. kaupunginosan korttelin 810 tontin 6 (Alppitie 21) asemakaavan muutos käynnistetään.

Hakijalta peritään asemakaavan muutostyön kustannukset voimassa olevan taksan mukaan. Lisäksi hakija vastaa kaavoituksen edellyttämistä suunnittelukuluista sekä selvitysten teettämisestä.

Asiasta käydyn keskustelun jälkeen jäsen Sederholm esitti 5 minuutin neuvottelutaukoa.

Tauon jälkeen jäsen Laakio ehdotti jäsen Björkin kannattamana, että tontin eteläosaan osoitettaisiin rakennuspaikka kahdelle erillistalolle (2*150 k-m²), yhteensä 300 k-m². Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin lisäyksellä, että kaavamuutoksessa tarkastellaan kahden erillistalon (2*150 k-m²), yht. 300 k-m² sijoittamista tontille.

Oheismateriaali

OHEISMATERIAALI: Asemakaavan muutoshakemus (Alppitie 21)
OHEISMATERIAALI: Ote ajantasakaavasta (Alppitie 21)
EXTRANET: Asemakaavan muutoshakemus EI JULK
EXTRANET: As Oy Kauniaisten Lindstedtintie 19 Viitesuunnitelma

Yhdyskuntavaliokunta

§ 6

14.01.2020

Poikkeamishakemus, 235-8-107-16, Vanha Turuntie 34

372/10.03.00/2019

YLV 14.01.2020 § 6

Lisätiedot:

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

Toimivalta

Kauniaisten kaupungin hallintosäännön 18 §:n 7. kohdan mukaan kaupunginhallitus myöntää poikkeamisen maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista tai muista rajoituksista, milloin asian ratkaiseminen ei lain tai hallintosäännön perusteella kuulu muulle viranomaiselle. Kaupunginhallitus on (25.2.2019 § 28) delegoinut poikkeamistoimivallan asuntojen erilleen rakentamisen osalta yhdyskuntavaliokunnalle.

Hakemuksen sisältö

Maanomistajat hakevat 25.10.2019 päivätyllä hakemuksella omistamalleen 8. kaupunginosan korttelissa 107 sijaitsevalle tontille 16 (Vanha Turuntie 34) poikkeamispäätöstä asuinhuoneistojen sijoittamiseksi kahteen erillistaloon asemakaavan edellyttäessä niiden yhteen kytkemistä. Hakemus jaetaan valiokunnan jäsenille luottamushenkilöiden **Extranetissä**.

Hakemukseen liitetty alustava asemapiirros on **liitteenä 1**.

Kiinteistölle on myönnetty aiemmin vastaavanlainen poikkeaminen (maankäyttöpäällikön päätös 24.10.2013 § 47), jonka voimassaolo on umpeutunut.

Kaavallinen tilanne ja tietoa kohteesta

Hakemuksen mukaisen tontin asemakaava on vahvistettu 12.11.1964 ja sen kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala on 2 045 m². Asemakaavan mukaan tontille saa rakentaa vain yhden enintään kaksi asuinhuoneistoa käsittävän ja enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen, peittoalaltaan enintään 350 m². Lisäksi alimmaiseksi saa rakentaa enintään 2,1 metriä korkeita huonetiloja talon omaan käyttöön, kuten taloustiloja ja autotalleja. Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen on **oheismateriaalina**.

Tontin kokonaisrakennusoikeus on 700 k-m² ja sallittu peittoala 350 m². Tontilla sijaitsee vuonna 1960 valmistunut asuinrakennus, jonka kerrosala on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan 115 k-m² ja peittoala 79 m². Rakennus on esitetty hakemuksessa purettavaksi.

Hakemuksen perustelut

Asemakaavasta poikkeamisen erityisenä syynä esitetään, että tontin ra-

kennusoikeus sopisi paremmin jaettavaksi kahteen erillistaloon, sillä yhteen rakennukseen rakennettaessa rakennusmassa saattaisi olla häiritsevän suuri.

Poikkeamisen edellytykset ja erityinen syy

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

MRL:n mukaan poikkeamispäätös voidaan myöntää vain, jos sen myöntämiselle lain 171 §:n 2 momentissa säädetty 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.

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

Poikkeamisesta jätetyssä muistutuksessa vastustetaan poikkeamisen myöntämistä. Muistutuksen jättäjä olisi valmis puoltamaan haettua poikkeamista, mikäli vastaava lupa myönnettäisiin myös hänen omistamalleen tontille.

Poikkeamista haetaan ainoastaan erilleen rakentamiseen, jolloin päätöksessä tutkitaan, että tontille mahtuu toteuttamaan kaksi erillistä asuinrakennusta ilman että siitä aiheutuu kohtuutonta haittaa naapureille tai tontin käytölle. Asemakaava edellyttää, että rakennukset on sijoitettava vähintään 6 metrin päähän naapuritontin rajasta. Muutoin voimassa oleva asemakaava ei rajoita rakentamisen sijoittelua. Maastokäynnin ja esitetyn asemapiirroksen perusteella voidaan todeta, että tontilla on riittävästi tilaa toteuttaa asuinrakennukset erilleen, mikäli tontilla oleva asuinrakennus puretaan. Tällöin asemakaavan edellyttämä kuuden metrin etäisyys naapuritontin rajasta toteutuu ja uusille asuinrakennuksille voidaan osoittaa tarkoituksenmukaiset ajoyhteydet ja piha-alueet. Alueen lähiympäristöön on toteutunut useita erillistaloja kaavan edellyttäessä niiden yhteen kytkemistä. Erilleen rakentamisen ei voida katsoa aiheuttavan sellaista merkittävää haittaa naapuritonteille, joka kaupunkioissa ei olisi hyväksyttävää.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 6

14.01.2020

Muistutuksessa esitettyyn liittyen todettakoon, että kiinteistön omistajan on mahdollista hakea poikkeamista omistamalleen kiinteistölle. Poikkeamismenettelyssä tutkitaan tapauskohtaisesti hakemuksessa esitetyt erityiset syyt ja perustelut sekä poikkeamisen oikeudelliset edellytykset ja muut mahdolliset hakemuksen kannalta olennaiset seikat, joiden perusteella kaupunki tekee päätöksensä asiassa.

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

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

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

Olemassa oleva rakennus on sijoitettu tontille siten, että tontilla ei ole riittävästi tilaa toteuttaa toista erillistä taloa, mikäli rakennusta ei pureta. Näin ollen nykytilanteessa poikkeamisen edellytykset eivät täyty. Tästä syystä poikkeaminen esitetään myönnettäväksi ehdolla, että tontilla olevalle rakennukselle myönnetään purkulupa ja että rakennus puretaan. Käsiteltävällä poikkeamisella ei oteta kantaa olemassa olevan rakennuksen purkamiseen. Purkuluvasta päättää rakennusvaliokunta.

YTJ:

Valiokunta päättää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentin nojalla ja esitettyjen erityisten syiden perusteella myöntää luvan poiketa asemakaavasta siten, että asuinhuoneistot voidaan sijoittaa kahteen eri rakennukseen ehdolla, että tontilla olevalle rakennukselle myönnetään purkulupa ja että rakennus puretaan.

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

Yhdyskuntavaliokunta

§ 6

14.01.2020

mukaan asemakaavoissa määriteltyä paritaloasuntojen kytkemistä ei pidetä ehdottomana määräyksenä.

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

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

Tämä päätös annetaan kaupungin ilmoitustaululla erikseen ilmoitettavan julkipanon jälkeen. Päätöksen antopäivä ilmenee muutoksenhakuohjeesta. Muutoksenhaku-aika alkaa päätöksen antopäivästä.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

LIITE 1: Alustava asemapiirros (Vanha Turuntie 34)

Oheismateriaali

OHEISMATERIAALI: Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen (Vanha Turuntie 34)
Extranet: Vanha Turuntie 34 Hakemus
Extranet: Vanha Turuntie 34 Muistutus

Yhdyskuntavaliokunta

§ 7

14.01.2020

Kaupungin omistuksessa olevien pientalotonttien tontinosien ja vuokratonttien hinnoitteluperusteet vuonna 2020

114/02.05.00/2014

YLKV 14.01.2020 § 7

Lisätiedot:

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

Kaupunginhallitus on vuosittain hyväksynyt hinnoitteluperusteet, joita käytetään kaupungin omistuksessa olevien asemakaavan mukaisesti muodostettavien pientalotonttien tontinosien mahdollisessa myynnissä sekä kaupungin pientalotontteja uudelleen vuokrattaessa ja myytäessä niiden vuokralaisille, ellei myyntihinnasta ole vuokrasopimuksessa erikseen sovittu. Mahdollisten uusien vuokratonttien vuokra määritetään erikseen. Hinnoitteluperusteet sisältävät ohjehinnan (€/k-m²) sekä ohjeita ohjehinnan soveltamiseen.

KH päätti 28.1.2019 (§ 16) hyväksyä vuodelle 2019 ohjehinnaksi 1123 euroa/k-m² säilyttäen ohjehinnan samana kuin vuosina 2018, 2017 ja 2016. Lisäksi KH päätti, että hinnoitteluperustetta ei noudateta sellaisenaan vaihtotapauksissa eikä niissä yksittäisissä tapauksissa, joissa hinnoitteluperusteen noudattaminen on katsottava kohtuuttomaksi, ja sijainnista riippuen ohjehinnasta voidaan joustaa ylös- tai alaspäin. Niissä tapauksissa, joissa tontin muut osat ovat äskettäin olleet kaupan kohteena, kaupunki noudattaa kaupassa käytettyä myyntihintaa, mikäli sitä voidaan pitää kaupungin kannalta kohtuullisena. Kerrostalotonttien osalta hinta päätetään myynnin yhteydessä.

Hinnoittelun perustana on käytetty käypää hintaa kiinteistömarkkinoilla ja pientalotonttien osalta käyvän hinnan määrittelyssä on huomioitu kahtena edellisenä vuotena tehdyt vertailukelpoiset kiinteistönkaupat. Vertailukelpoinen kiinteistönkauppa on pientalon rakennuspaikan kauppa, joka ei ole sukulaisten välinen ja joka ei sisällä irtaimistoa eikä rakennusta tai kauppaan sisältyvä rakennus on arvoton.

Vuodelle 2020 vahvistettavaa hintaa varten on selvitetty vuosina 2018 ja 2019 Kauniaisissa tehdyt vertailukelpoiset pientalojen rakennuspaikkojen kaupat. Yhteenveto vuosien 2018 ja 2019 kaupoista on **ohjeismateriaalina**.

Vuonna 2018 tehtiin 9 vertailukelpoista pientalon rakennuspaikan kauppaa, joiden keskihinta oli 1199 €/k-m² (hintavaihtelu 857-3043 €/k-m²) ja mediaani 1031 €/k-m². Vuonna 2019 tehtiin 11 vertailukelpoista pientalon rakennuspaikan kauppaa, joiden keskihinta oli 1287 €/k-m² (hintavaihtelu 675-1850 €/k-m²) ja mediaani 1202 €/k-m². Yhteensä 20:n vuosina 2018-2019 tehdyn pientalon rakennuspaikan kaupan keskihinnaksi muodostuu 1248 €/k-m² ja mediaaniksi 1110 €/k-m². Edelliseen kaksivuotiskauteen (v. 2017-2018 keskihinta 1108 €/k-m², mediaani 960 €/k-m²)

Yhdyskuntavaliokunta

§ 7

14.01.2020

verrattuna keskihinta ja mediaani ovat selkeästi nousseet ja keskihinta ylittää edellisvuosien ohjehinnan.

Edellä esitettyyn hintatutkimukseen pohjautuen esitetään vuoden 2019 ohjehinnaksi vuosien 2018-2019 kauppojen keskihintaa, 1248 €/k-m². Muilta osin hinnoitteluperusteiden esitetään säilyvän ennallaan.

YTJ:

Valiokunta ehdottaa, että kaupunginhallitus hyväksyy vuodelle 2020 seuraavat hinnoitteluperusteet:

- Kaupungin omistuksessa olevien pientalotonttien tontinosien ohjehinta on 1248 €/k-m².
- Tontinosien lisäksi em. hintaa käytetään myös kaupungin pientalotontteja uudelleen vuokrattaessa sekä myytäessä vuokratontteja niiden vuokralaisille, ellei myyntihinnasta ole vuokrasopimuksessa erikseen sovittu.
- Hinnoitteluperusteita ei noudateta sellaisenaan vaihtotapauksissa eikä niissä yksittäisissä tapauksissa, joissa hinnoitteluperusteiden noudattaminen on katsottava kohtuuttomaksi.
- Sijainnista riippuen ohjehinnasta voidaan joustaa alas- tai ylöspäin.
- Niissä tapauksissa, joissa tontin muut osat ovat äskettäin olleet kaupan kohteena, kaupunki noudattaa kaupassa käytettyä myyntihintaa, mikäli sitä voidaan pitää kaupungin kannalta kohtuullisena.
- Kerrostalotonttien osalta hinta päätetään myynnin yhteydessä.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali

OHEISMATERIAALI: Yhteenveto vuosien 2018 ja 2019 kaupoista

Yhdyskuntavaliokunta

§ 8

14.01.2020

Kaupungin vuokratontin uudelleen vuokraaminen sekä vuokratontin hinnan ja muiden myyntiehtojen vahvistaminen

403/10.00.02/2019

YLV 14.01.2020 § 8

Lisätiedot:

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

Kaupungin vuokratontin (tiedot **liitteessä**) vuokralainen on 19.11.2019 saapuneella kirjeellä (**oheismateriaalina** luottamushenkilöiden Extranetissä) ilmoittanut olevansa kiinnostunut 1) uusimaan tontin vuokrasopimuksen vaihtoehtona sille, että tarjouksesta vuokratontin lunastamiseksi ei päästä sopimukseen ja 2) lunastamaan tontin.

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 2410 m².

Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan vuokratontilla sijaitsee vuokralaisen omistama vuonna 1954 valmistunut asuinrakennus, jonka kerrosala on 127 k-m² ja kokonaisala 198 m². Rakennus kuuluu vuonna 2005 tehdyssä rakennusinventointiprojektissa määriteltyihin arkkitehtonisesti, kulttuurisesti tai ympäristöllisesti merkittäviin rakennuksiin (rakennusinventoinnin kohdekortti **oheismateriaalina**).

1) Uudelleen vuokraaminen

Tontin alue on ollut kaupungin vuokratontti vuodesta 1951. Tontin nykyinen vuokrasopimus on solmittu vuonna 1991 ja sopimuksen mukainen vuokra-aika on 15.12.1991 – 15.12.2021. Vuokrasopimuksen kohdassa 3 todetaan uudelleenvuokrauksesta seuraavasti:

- 1) vuokramiehellä on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada tontti uudelleen vuokralle, mikäli se uudestaan luovutetaan vuokralle asuntotarkoitukseen
- 2) kaupungin tulee vuokramiehen pyynnöstä hyvissä ajoin, kuitenkin vähintään kaksi vuotta ennen vuokrakauden päättymistä ilmoittaa vuokramiehelle, tuleeko tontti uudelleen vuokrattavaksi samanlaiseen asuntotarkoitukseen ja
- 3) jos vuokramies haluaa käyttää mainittua etuoikeutta, on hänen siitä tehtävä viimeistään yhtä vuotta ennen vuokrakauden päättymistä kaupungille kirjallinen ilmoitus uhalla, että hän muutoin menettää tämän oikeuden.

Vuokralaisen kirje voidaan tulkita sekä pyynnöksi ilmoittaa, tuleeko tontti uudelleen vuokrattavaksi asuntotarkoitukseen, että vuokralaisen ilmoitukseksi käyttää mainittu etuoikeutensa saada tontti uudelleen vuokralle vuokrakauden päättyessä. Tässä vaiheessa on tarkoituksenmukaista päättää, tullaanko tontti vuokraamaan uudelleen asuntotarkoitukseen. Mikäli tontti nykyisen vuokrasopimuksen päättyessä vuok-

rataan uudelleen asuntotarkoitukseen, tuodaan vuokrausehdot erikseen päätettäväksi alkuvuodesta 2021, ellei vuokralainen ole lunastanut tonttia.

Tontti sijaitsee jo rakentuneella alueella, joka on Maankäytön yleissuunnitelmassa (Masu 2) osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Tontti ei sisälly Maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:n kehittämiskohteisiin. Tämän perusteella tontti säilyy nykyisessä käyttötarkoituksessaan myös tulevaisuudessa ja voidaan vuokrata uudelleen asuntotarkoitukseen. Vuokralaisella on tällöin etuoikeus saada tontti uudelleen vuokralle edellyttäen, että hän on täyttänyt kaikki nykyisen vuokrasopimuksensa mukaiset velvoitteet.

2) Lunastaminen

Vuokrasopimuksen kohdan 8 mukaan vuokramiehellä on oikeus lunastaa tontti vuokra-aikana kaupunginvaltuuston erikseen vahvistamaan hintaan ja kaupunginhallituksen muutoin vahvistamilla ehdoilla.

Vuokralainen tarjoaa tontin lunastushinnaksi 180 000 euroa (900 €/k-m²) ja perustelee tarjoustaan seuraavasti:

- vuokratontilla sijaitseva talo on sijoitettu tontille rakentamisen aikaisen rakennuskäytänteiden mukaisesti maisemalliset ja esteettiset tekijät huomioiden. Rakennusoikeudesta on käytössä 100 k-m². Tontilla oleva rakennusoikeus 200 k-m² on vahvistettu myöhemmin ja on vaikeasti hyödynnettävissä varsinkin, kun talo vastaa vuokralaisen asumistarpeita. Talo on rakennusinventoinnissa arvokkaaksi luokiteltu rakennus ja vuokralaisen tavoitteena on talon säilyttäminen alkuperäisessä muodossaan. Taloon tulee kohdistumaan lähitulevaisuudessa peruskorjaustarpeita, joista aiheutuu merkittäviä kustannuksia.
- edellisen vuokralaisen uusiessa vuokrasopimusta vuonna 1991 kaupunki tarjosi 20 % alennusta vuokratonttien ohjehintaan, mikäli ostaja itse asuu tontilla sijaitsevassa rakennuksessa vähintään viisi vuotta kaupanteosta.
- hintatarjousta tukee vuonna 2017-2018 tehtyjen yksitaloisten tonttien mediaanihinta (€/k-m²), joka on keskiarvoa parempi mittari kauppatapahtumien lukumäärän ollessa pieni ja hintahajonnan suuri. Kaikkiaan 14 yksitaloisen tontin kaupoista kuusi kauppaa toteutui hintaan 700-800 €/k-m².
- vuokralaisen velvoitteet on hoidettu aina ja ajallaan.

Kaupunginhallitus on vuosittain hyväksynyt hinnoitteluperusteet, joita käytetään muun muassa kaupungin pientalotontteja uudelleen vuokrattaessa ja myytäessä niiden vuokralaisille, ellei myyntihinnasta ole vuokrasopimuksessa erikseen sovittu. Hinnoitteluperusteet sisältävät ohjehinnan (€/k-m²) sekä ohjehinnan soveltamiseen ohjeita, joiden mukaan hinnoitteluperusteita ei noudateta yksittäisissä tapauksissa, joissa hinnoitteluperusteiden noudattaminen on katsottava kohtuuttomaksi ja että sijainnista riippuen ohjehinnasta voidaan joustaa alas- tai ylöspäin.

Kaupunginhallituksen hyväksymä ohjehinta vuodelle 2019 oli 1123 €/k-m². Vuodelle 2020 on esitetty hyväksyttäväksi ohjehinta 1248 €/k-m². Vuoden 2019 ohjehinnan perusteella olisi vuokratontin myyntihinta 224 600 euroa ja vuodelle 2020 esitetyn ohjehinnan perusteella 249 600 euroa.

Vuokralaisen esittämät seikat eivät anna aihetta poiketa ohjehinnasta. Vuokratontin myyntihinta perustuu tontin voimassa olevan kaavan mukaiseen rakennusoikeuteen. Tontin käyttämätön rakennusoikeus on hyödynnettävissä tulevaisuudessa, vaikka tarvetta lisärakentamiselle ei tässä vaiheessa olisikaan. Kaupungin vuonna 1991 tekemä tarjous liittyi tuolloin umpeutumassa oleviin vuokrasopimuksiin eikä sen voida katsoa olevan voimassa enää. Vuosina 2017-2018 Kauniaisissa oli kaupan kohteena kaksi tonttia, joille saa rakentaa vain yhden asunnon ja näiden kauppojen keskiarvo ja mediaani olivat 1073 €/k-m². Muutoin vain yhden asunnon käsitäneet kaupat kohdistuivat hallinnanjaon mukaiseen rakennuspaikkaan.

Edellä esitetyn perusteella esitetään vuokratontin myyntihinnan vahvistamista kaupunginhallituksen hyväksymien hinnoitteluperusteiden mukaisesti vuodelle 2020 hyväksyttävän ohjehinnan (esitys 1248 €/k-m²) perusteella. Vuosina 2018-2019 kaupunginosassa, jossa vuokratontti sijaitsee, ei ole tehty yhtään rakentamattoman rakennuspaikan kauppaa, joten ohjehinnasta ei ole syytä poiketa sijaintiin perustuen. Ohjehintaa ei voida kyseessä olevan vuokratontin osalta pitää kohtuuttomana, joten hinnoitteluperusteiden noudattamatta jättämiseen ei ole perusteita. Koska ohjehinta hyväksytään vuosittain, esitetään, että nyt päätettävä myyntihinta on voimassa vuoden 2020, jonka aikana kiinteistönkauppa on tehtävä.

Vuokratonttia koskevaan kiinteistönkauppakirjaan ei ole todettu tarvetta sisällyttää erityisiä ehtoja. Kaupunginjohtaja esitetään oikeutettavaksi laatimaan tonttia koskeva kiinteistönkauppakirja.

Hallintosäännön mukaan kaupunginhallituksen toimivaltaan kuuluu asema-kaavoitetulla alueella sijaitsevien yksittäisten rakennustonttienmyyminen ja vuokraaminen tai muu luovuttaminen.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus päättää, että

- liitteessä esitetty kaupungin vuokratontti tullaan uudestaan luovuttamaan vuokralle asuntotarkoitukseen voimassa olevan vuokrasopimuksen päättyessä 15.12.2021, mikäli tonttia ei ole myyty tätä ennen. Tontin vuokralaisella on etuoikeus tontin vuokraamiseen edellyttäen, että vuokralainen on täyttänyt kaikki vuokrasopimuksensa mukaiset velvoitteet,
- liitteessä esitetyn kaupungin vuokratontin myyntihinta määritetään vuoden 2020 ohjehinnan mukaisesti,
- myyntihinta on voimassa vuoden 2020, jonka aikana kiinteistönkauppa on tehtävä ja
- kaupunginjohtaja oikeutetaan laatimaan tonttia koskeva kiinteistönkauppakirja.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 8

14.01.2020

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

LIITE: Vuokratontin tiedot (kaupungin vuokratontti 6-90-19, Pohjoinen Heikelintie 26)

Oheismateriaali

OHEISMATERIAALI: Rakennusinventoinnin kohdekortti (kaupungin vuokratontti 6-90-19, Pohjoinen Heikelintie 26)

EXTRANET: Vuokralaisen kirje (kaupungin vuokratontti 6-90-19, Pohjoinen Heikelintie 26)

Yhdyskuntavaliokunta

§ 9

14.01.2020

Hulevesiviemäriin liittämismuutoksen vapauttaminen (kiinteistö 235-3-321-2)

404/11.01.05/2019

YLKV 14.01.2020 § 9

Lisätiedot:

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

Kiinteistölle 235-3-321-2 (Helsingintie 5-7) haetaan vapauttamista vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriin liittämismuutoksesta vesihuoltolain 3a luvun 17 c §:n mukaisesti.

Lupavelvollisuus ja toimivaltainen viranomainen

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

Hakemus liitteineen löytyy oheismateriaalina luottamushenkilöiden **extranetistä**.

Asian selostus

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

Hakemuksen mukaan kiinteistöllä tullaan purkamaan vanha autokatos ja rakentamaan uusi sen tilalle. Kiinteistöllä sijaitsee em. lisäksi kaksi rivitaloyksikköä. Myönnetyn rakennusluvan mukaan, kiinteistöä on veloitettu liittymään HSY:n hulevesiverkostoon. Kiinteistön hulevesiä johdetaan tällä hetkellä läheiseen kaupungin alueella sijaitsevaan avo-ojaan eikä tämä hakemuksen mukaan ole aiheuttanut ongelmia. Kiinteistö esittää, että hulevedet poistettaisiin jatkossakin hyödyntäen olemassa olevaa reittiä, sillä kiinteistön hulevesiviemäreihin ja -laitteisiin tulee vain vähäisiä muutoksia rakentamisen yhteydessä. Kiinteistön liittäminen HSY:n hulevesiverkostoon vaatisi hakijan mukaan kaikkien hulevesien pumppaamista ylämäkeen ja mm. uuden paineviemäriin rakentamista pumppaamolta liitoskohtaan.

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

Hulevesiviemäriin sijainti

HSY:n hulevesiverkosto kulkee kiinteistön läheisyydessä, Helsingintien jalkakäytävän kohdalla.

Lausunnot, näkemykset ja naapureiden kuuleminen

Yhdyskuntavaliokunta

§ 9

14.01.2020

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

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän lausunto asiassa:

HSY ei määraaikaan mennessä ole toimittanut lausuntoa kyseisen vapautushakemuksen johdosta.

Kauniaisten kuntatekniikan näkemys asiasta (kuntatekniikkainsinööri):

Kaupungin kuntatekniikka katsoo, että ennen päätöksentekoa tulisi selvittää, voiko kiinteistö korkojen puolesta liittyä HSY:n hulevesiverkostoon viettoviemärin avulla. Mikäli em. ei ole mahdollista, kuntatekniikka puoltaa vapautusta hakemuksessa annettujen tietojen pohjalta. Kuntatekniikka on lausunnossaan todennut sen, että mikäli kiinteistö liitetään hulevesiverkostoon, tulee kaivuutöiden yhteydessä huomioida alueen vesijohdot, jätevesiviemärit sekä kaapelit.

Kiinteistön edustaja on 19.12.2019 päivätyssä selvityksessä todennut, että kiinteistön pihataso sekä alempi rakennus sijaitsevat HSY:n liitoskohtalautsunnon mukaan hulevesiliittymän padotuskorkeuden alapuolella. Ylätalolta tulevat hulevedet voitaisiin teknisesti erottaa nykyisestä järjestelmästä ja liittää HSY:n hulevesiverkostoon viettoviemärin avulla, mutta alemman talon sekä pihan vedet jouduttaisiin em. huolimatta pumpaamaan ylämäkeen.

Naapureiden kuuleminen:

Ympäristötoimi on hakemuksen johdosta kuullut 235-3-321-2 kiinteistön rajanaapureita (4 kpl). Asian tiimoilta ei ole annettu yhtään huomautusta.

Päätösesityksen perustelut

Hakijan antamien selvitysten ja muiden asiaan liittyvien tietojen perusteella vesihuoltolain mukaiset vapauttamisen edellytykset tässä tapauksessa täyttyvät, joten kiinteistölle 235-3-321-2 voidaan myöntää vapautus yleiseen hulevesiviemäriin liittämistä hakemuksessa esitetyn selvityksen pohjalta.

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

- 1) liittäminen hulevesiviemäriin muodostuisi kiinteistön omistajalle tai haltijalle kohtuuttomaksi, kun otetaan huomioon kiinteistön hulevesien hallinnasta aiheutuneet kustannukset, liittämistä aiheutuvat kustannukset, vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäröinnin vähäinen tarve tai muu vastaava erityinen syy;
- 2) vapauttaminen ei vaaranna huleveden viemäröinnin taloudellista ja asianmukaista hoitamista 17 a §:ssä tarkoitettulla vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäröinnin alueella; ja
- 3) liittämistä vapautettavan kiinteistön hulevesi voidaan poistaa muutoin asianmukaisesti.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 9

14.01.2020

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

Tässä tapauksessa voidaan katsoa, että vesihuoltolain 17 c §:n kohdat täyttyvät seuraavin perusteluin ja näin ollen kiinteistölle 235-3-321-2 voidaan myöntää anottu vapautus hulevesiviemärin liittämisestä:

- Kohta 1) Jotta kiinteistön hulevedet voitaisiin johtaa Helsingintien jalkakäytävän yhteydessä sijaitsevaan HSY:n hulevesiverkostoon, vaatisi se kiinteistön osalta mittavia kaivutöitä sekä hulevesien jatkuvaa pumppaamista ylämäkeen. Hakemuksessa esitettyjen tietojen ja kustannusarvion pohjalta voidaan katsoa, että vapautusanomukseen voidaan tässä tapauksessa myöntyä.
- Kohta 2) Kyseisen kiinteistön vapauttamisen ei voida katsoa vaarantavan huleveden viemäroinnin taloudellista ja asianmukaista hoitamista 17 a §:ssä tarkoitettulla vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäroinnin alueella.
- Kohta 3) Kiinteistön hulevedet voidaan jatkossakin poistaa asianmukaisesti johtamalla niitä kaupungin alueella olevaan avo-ojaan. Kaupungin maankäyttöpäällikkö on tutustunut hakemusasiakirjoihin ja katsoo, että hulevedet voidaan jatkossakin johtaa kyseiseen avo-ojaan.

Ehdot:

Kiinteistön hulevedet tulee jatkossakin poistaa asianmukaisesti eikä niistä saa aiheutua haittaa ympäristölle tai muille kiinteistöille. Kiinteistö 235-2-231-2 on myös vastuussa huleveden johtamisesta mahdollisesti aiheutuvista haitoista ja vahingoista.

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

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

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta päättää hakemuksessa annettujen tietojen ja edellä mainittujen perustelujen pohjalta myöntää kiinteistölle 235-3-321-2 vapautuksen yleiseen hulevesiviemäriin liittämisvelvollisuudesta yllämainituin ehdoin.

Sovelletut säännökset

Yhdyskuntavaliokunta

§ 9

14.01.2020

Vesihuoltolaki (119/2001) 17 b ja 17 c

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali

Extranet: Anomus hulevesivapautuksesta

Extranet: Kartta hulevesivapautusanomukseen

Extranet: Lisäselvitys hulevesianomukseen

Yhdyskuntavaliokunta

§ 10

14.01.2020

Vuoden 2020 talousarvion toimeenpano

171/02.02.00/2019

YLV 14.01.2020 § 10

Lisätiedot:

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

Täytäntöönpano ja seuranta

Vuoden 2020 talousarvio, vuosien 2021-2022 taloussuunnitelma sekä vuosien 2020-2024 investointisuunnitelma hyväksyttiin valtuustossa 11.11.2019 vähäisin muutoksin ja tarkennuksin. Yhdyskuntavaliokunnassa 10.9.2019 hyväksytyyn alustavaan talousarvioon tehtyjä tarkennuksia selostetaan jäljempänä.

Tässä esitetyt talouden käyttösuunnitelmat vuodelle 2020 on valmisteltu hyväksytyn talousarvion pohjalta. Toiminta järjestetään talousarvion puitteissa ja investointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa vuoden 2019 keskeneräisten investointihankkeiden osalta. Osavuosikatsaus laaditaan kaksi kertaa vuodessa 30.4 ja 31.8 toteutuneiden tilanteiden mukaisesti. Ensimmäisessä katsauksessa raportoidaan vain talouden toteutumasta sekä mahdollisista merkittävistä talouden tai toiminnan poikkeamista. Toinen katsaus sisältää myös tilinpäätösennusteen sekä keskeisten strategisten tavoitteiden raportoinnin.

Valtuustossa hyväksytty talousarvio on sähköisesti luettavissa kaupungin kotisivuilla oheisen linkin kautta:

<https://www.kauniainen.fi/files/17520/TA2020.pdf>

STRATEGISET TAVOITTEET

Kauniaisten kaupunkistrategia vuosille 2018-2022 on hyväksytty valtuustossa 12.3.2018 (§ 4).

Kaupunginhallitus hyväksyi käsittelyn 28.10.2019 yhteydessä seuraavan lisäyksen kohdan 5.4 mukaisiin toimenpiteisiin: *"Selvitetään liikuntapaikkojen siirtämistä yhdyskuntatoimen kiinteistöhuoltoon"*.

Kaupunginvaltuuston budjettikäsittelyssä hyväksyttiin 3.1 olevan toisen mittarin kohdalle muutos sanamuotoon seuraavasti: *"AK-kaavahankkeet asema-alueiden läheisyydessä / kpl"*. Lisäksi kohdan 5.3 viimeinen toimenpide korvattiin tekstillä: *"Selvitys tonttien luovutusvaihtoehdoista (myynti/vuokraus) käsitellään ja hyväksytään valtuustossa keväällä 2020 ja siinä sovittujen periaatteiden mukaan toimitaan jatkossa tontteja luovutettaessa"*.

KÄYTTÖTALOUS

Käyttötalous, teknisiä korjauksia ja tarkennuksia:

- Tilakeskuksen menopuolelle lisättiin alkuperäisestä ehdotuksesta pois jääneet kiinteistöjen auraspalvelut (55.000 €).
- Sisäiset puhdistuspalvelut tarkennettiin vastaamaan puhdistuspalvelujen ilmoittamaa lopullista talousarviota (vähennystä 20.676 €).

Muita merkittäviä toiminnallisia muutoksia tai uusia kustannustekijöitä ei budjettikäsittelyn edetessä ole ilmennyt.

Todettakoon myös, että käyttötalouden toteuman taso on yhdyskuntatoimessa tyypillisesti vuosittain jonkin verran vaihteleva, johtuen toimialalle kohdistuvista ennalta arvaamattomista kertaluontoisista kulueristä, joiden suuruus vaihtelee vuosittain (hissiavustukset, vakuutuskorvaukset, kiinteistöjen purkukustannukset, maankäyttösopimuksiin liittyvät varaukset ja sopimuskorvaukset ym.). Lisäksi investointihankkeiden määrärahavaroista kohdistetaan vuosittain yhdyskuntatoimen käyttötalouteen erät, jotka ovat jääneet alle aktivointirajan (10.000 euroa) tai joissain tapauksissa toteutumatta jääneiden investointihankkeiden valmistelun kustannukset, jotka voivat olla merkittäviäkin (esim. aiempina vuosina kaupungintalo, kaupunkirata).

Yhdyskuntatoimen käyttötalouden tuloarvio on 17,1 milj.euroa (sisältäen maaomaisuuden myyntivoittoa ja maankäyttösopimuskorvauksia 3,6 milj.euroa). Menoarvio on 11,825 milj.euroa ja toimintakate 5,3 milj.euroa. KH:n asettama menoraami oli 11,849 milj.euroa. Käyttötalouden määrärahat ja laskennalliset tulot ovat sitovia valtuustoon nähden *nettomääräisinä* (toimintatuotot - toimintakulut). Mahdollisten yksittäisten tiliylitysten osalla tulee toimialojen ensisijaisesti pyrkiä sopeuttamaan toimintansa käytettävissä olevan kokonaismäärärahan puitteisiin ja toissijaisesti saattaa esitys lisämäärärahatarpeesta KV:lle hyvissä ajoin.

Käyttötalous, maankäyttösopimuskorvaukset ja maaomaisuuden myyntivoitot

Maankäyttösopimuskorvaukset ja maaomaisuuden myyntivoitot on edellisvuoden tapaan eriytetty maankäytön tuloslaskelmasta omaksi sitovan tason rivikseen. Em. tuottoihin sisältyvät vuodelta 2019 siirtyvien Kavallintie 16 C ja Kavallintie 12 tonttimyynnin osalle arvioidut myyntivoitot (690.976 €).

Käyttötalous, kuntaosuudet

HSL on viimeisimmässä arviossaan esittänyt vuoden 2020 julkisen liikenteen kuntaosuudeksi 700.000 €. Lopulliseen kuntaosuuteen vaikuttavat kuitenkin kunnan lipputulot, jotka on HSL:n aineistossa arvioitu entisen lipputulotulotason tasoon eli varsin korkeaksi, ottaen huomioon, että Kauniainen sijoittuu lähes kokonaisuudessaan uudelle B-vyöhykkeelle, jolloin lipputulokertymä jäänee aiempaa huomattavasti pienemmäksi. Talousarvion mukaisessa kuntaosuudessa on varauduttu em. vajeen kompensointiin.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos -liikelaitoksen johtokunta hyväksyi kokouksessaan 11.12.2019 palvelutasopäätöksen vuosille 2020-2022. Kauniasten kuntaosuus nousi em. päätöksen johdosta noin 39.000 eurolla. Kuntaosuus määräytyy siten, että talousarviossa arvioidut kuntien pelastustoimen kustannukset jaetaan kuntien asukaslukujen suhteessa, kuitenkin jos ja kun jossain kunnassa väestömäärä pienenee, niin ne kunnat joissa väestömäärä kasvaa maksavat suhteessa enemmän.

INVESTOINNIT

Talousarvioehdotuksen käsittelyjen aikana tehtiin yhdyskuntavaliokunnan alaisiin investointiesityksiin tarkennuksia ja lisäyksiä mm. niiden hankkeiden osalla, jotka on tuotu kaupungin talousarvioehdotukseen käyttäjähallintokuntien valmistelun kautta.

Kiinteä omaisuus

- Kohdasta "Tontin luovutukset vuosille 2020-2024" poistettiin hinta-arviot vuosien 2023-2024 riveiltä molemmista taulukoista (Kaupungintalon alue) (KV 11.11.2019).
- Maan myynnit -taulukko: Tuottoihin lisättiin Kavallintie 16 C:n ja Kavalintie 12:n myyntihinnan ja myyntivoiton välinen erotus (KV 11.11.2019).

Talonrakennus

- Rakennusten yllä- ja kunnossapitoinvestointien perustelujen ensimmäisen kappaleen viimeinen lause muutettiin kuulumaan: "*Määräraha korotetaan 100.000 eurolla vuodelle 2020 hiilineutraali Kauniainen -toimintapideohjelman toteuttamiseen Kauniaisten kiinteistöissä. Saatujen kokemusten perusteella, ja hiilineutraali Kauniainen tiekartan valmistuttua korvamerkityn määrärahan riittävyys tarkistetaan vuoden 2021 talousarvion yhteydessä*" (KH 28.10.2019).
- Mäntymäen koulun esteettömyyden suunnittelu lisättiin investointilistalle ja sen hankesuunnitteluun hyväksyttiin 50.000 € suuruinen määräraha (Käyttäjähallintokunta/KH 28.10.2019).
- Granhultsskolanin esiopetuksen tilojen suunnittelu lisättiin investointilistalle ja sen hankesuunnitteluun hyväksyttiin 50.000 € suuruinen määräraha (Käyttäjähallintokunta/KH 28.10.2019).
- Svenska skolcentrumin fysiikka- ja kemialuokkien uudistamisen toteuttamiseen vuodelle 2021 esitetty määräraha yhdistettiin vuoden 2020 määrärahavaraukseen (yhteensä 1.230.000 € vuodelle 2020).
- Kirjaston asiakastilojen uudistamisen toteutus siirrettiin vuodelle 2021 ja hankkeen suunnitteluun varattiin 20.000 € suuruinen määräraha vuodelle 2020 (Käyttäjähallintokunta/KH 28.10.2019).
- Villa Junghansin saneerauksen hankesuunnittelu ja toteutus lisättiin in-

Yhdyskuntavaliokunta

§ 10

14.01.2020

vestointilistalle ja sille hyväksyttiin 50.000 € suuruinen suunnitteluraha vuodelle 2020 (Käyttäjähallintokunta/KH 28.10.2019).

Julkinen käyttöomaisuus

- Ei muutoksia.

Irtain omaisuus/Konevarikko

- Kotihoidon henkilöautojen hankintaa sekä toteutukseen varattua määrärahaa (45.000 €) siirrettiin vuodelle eteenpäin (KH 28.10.2019).

Investointimäärärahat ovat sitovia hankekohtaisesti tai ryhmittäin siten kun ne on esitetty talousarviossa. Talonrakennuksen ja julkisen käyttöomaisuuden investointihankkeiden osalle laaditaan vuosittain toteutusohjelma, joka tuodaan valiokunnalle hyväksyttäväksi. Investointihankkeen myöhen-tyessä tai ulottuessa vuodenvaihteen yli, on hankkeen toteutusta oikeus jatkaa edellyttäen hankkeen pysymistä hankkeelle arvioidun kokonaismäärä- rahan puitteissa.

Kaupungin investointiohjelmaan tällä hetkellä sisältyvät hankkeet vuodelle 2020 ovat yhteensä 9,4 miljoonaa euroa. Merkittävimmät talonrakennus- hankkeet ovat Nuorisotalon peruskorjaus (3,0 milj.euroa) sekä Svenska skolcentrumin fysiikka- ja kemianluokkien uudistaminen (1,2 milj.euroa). Muu merkittävä investointihanke on katuvaloverkoston uudistaminen (650.000 €). Suunnittelukauden investointimenot voitaneen osin toteuttaa kaupungin omalla tulorahoituksella maaomaisuuden myyntivoitot huomioi- den. Osa investoinneista jouduttaneen kuitenkin toteuttamaan muun rahoi- tuksen kautta. Lisäksi on huomattava, että kaupungin kiinteistökannassa on merkittäviäkin peruskorjaustarpeita, jotka toistaiseksi eivät sisälly inves- tointiohjelmaan. Myös kaupunkiratahankkeen käynnistyminen tarkoittaisi huomattavaa kustannusosuutta Kauniaisille.

Alla tarkempi yhteenveto määrärahojen jakautumisesta yhdyskuntatoimen toteutusvastuulla olevien hankkeiden osalta:

Kiinteä omaisuus (maan myynnit)	36 500
Kiinteä omaisuus (maa-alueiden hankinta)	100 000
Rakennusten yllä- ja kunnossapitoinvestoinnit (erilli- nen työohjelma)	1 200 000
Mäntymäen koulun esteettömyys, hankesuunnittelu	50 000
Granhultsskolanin esiopetuksen tilat, hankesuunnittelu	50 000
Svenska skolcentrumin fysiikka- ja kemialuokkien uu- distaminen, toteutus	1 230 000
Nuorisotalon peruskorjaus, toteutus	3 000 000
Kirjaston asiakastilojen uusiminen, hankesuunnittelu	20 000
Villa Junghansin saneerauksen hankesuunnittelu	50 000
Uimahallin välttämättömät korjaukset	50 000

Yhdyskuntavaliokunta

§ 10

14.01.2020

Uimahallin vaihtoehtoisten ratkaisujen hankesuunnitelu	60 000
Liikenneväylät (erillinen työohjelma)	1 000 000
Viheralueet (erillinen työohjelma)	200 000
Katuvaloverkoston uusiminen	650 000
Konekalusto (erillinen hankintaohjelma)	390 000

Investointien tarkemmat työohjelmat ovat esityslistan **oheismateriaalina luottamushenkilöiden Extranetissä**.

Talonrakennuksen investointiohjelma on tilakeskuksen henkilöresursseihin nähden erittäin vaativa jo lähtökohtaisesti, huomioon ottaen yllä- ja kunnossapitoinvestointien lukumääräinen laajuus sekä suuret hankkeet, jotka ovat toteutuksen valmisteluvaiheessa.

HENKILÖSTÖSUUNNITELMA

Henkilöstösuunnitelmassa hyväksyttiin 1 uusi kiinteistönhoitajan vakanssi, jonka jälkeen yhdyskuntatoimen henkilöstömäärä on 60 henkilöä. Lisäksi kuntatekniikan assistentin nimike muutettiin projektivastaavaksi. Vuoden 2020 henkilöstömenoissa on huomioitu lomarahaleikkauksen päättyminen.

Kaavoitusohjelma vuodelle 2020

Kaavoitusohjelmassa (**oheismateriaalina luottamushenkilöiden Extranetissä**) on mukana vireillä olevat asemakaavan muutoshankkeet, joiden laatimisesta kaupunginhallitus on jo tehnyt päätöksen. Niiden lisäksi mukana on Turunväylän alue, josta ei ole tehty laatimispäätöstä, mutta se on ollut vuosia kaavoitusohjelmassa ja -katsauksessa mukana. Sen laatimisen edellytyksiä on tutkittu vuoden 2019 aikana.

Lisäksi ohjelmassa on esitetty sellaiset Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssä esitetyt kohteet, joiden asemakaavojen muuttamisen maankäytölliset edellytykset tutkitaan kaavoitusohjelmassa vuosina 2020–2021. Asemakaavan muutoksien käynnistäminen valmistellaan tarvittaessa päätöksentekoon em. tutkimusten perusteella tai kaavoitusohjelmaan kuulumattomien hankkeiden osalta kaavamutoshakemuksien perusteella. Kaavoitusohjelmaa päivitetään tarvittaessa osavuositarkastusten yhteydessä.

Päästövähennysten toimenpideohjelma

Työohjelmiin on viime vuonna aloitetun käytännön mukaisesti sisällytetty myös päästövähennysten toimenpideohjelma. Vähennystoimenpiteitä on toteutettu toki jo pitkään, mutta niiden koonti omaksi työohjelmakseen lisää kaupungin hiilineutraaliustavoitteen systemaattista edistämistä sekä toimenpiteiden dokumentointia ja päästölaskentaa. Päästövähennysten toimenpideohjelma on vielä alustava, sillä se päästään laatimaan kattavammin vasta myöhemmässä vaiheessa kaikilta valiokunnilta ja muilta tahoilta pyydettyjen palautteiden saavuttua ja tiekartan tultua hyväksytyksi kaupunginvaltuustossa kevään 2020 aikana.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 10

14.01.2020

Työohjelmia päivitetään tarvittaessa osavuosisikastausten yhteydessä.

YTJ:

Valiokunta hyväksyy yhdyskuntatoimen talouden käyttösuunnitelman vuodelle 2020 sekä lähettää sen edelleen KH:n ja rahatoimen tiedoksi.

Esittelijä täydensi kokouksessa päästövähennusohjelmaan kestävän rakentamisen osuuden:

- Pyrkimys siihen, että rakennusten elinkaari määritellään mahdollisimman pitkäksi. Rakennushankkeeseen ryhtyvän "herättäminen" otta-
maan huomioon resursseissaan koko rakennuksen elinkaari, raken-
nussuunnittelussa (esim. rakennusten muunneltavuus) toteutuksessa
(laatua työhön) ja eri vaihtoehtojen valinnoissa (ekologiset ja kestävät
materiaalivalinnat).

Jäsen Sederholmin ehdotti, että samaan kohtaan lisätään maininnat kiertotalouden ja ympäristösertifikaattien huomioimisesta. Esitys sai valiokun-
nan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin lisäyksellä että päästövähennysohjelmaan li-
sättiin maininnat kiertotalouden ja ympäristösertifikaattien huomioimisesta.

Oheismateriaali

Extranet: Kaavoitusohjelma 2020 aikataulutus
Extranet: Kaavoitusohjelma 2020 kohdekartta
Extranet: Talonrakennus työohjelma vuodelle 2020
Extranet: Viheralueet työohjelma vuodelle 2020
Extranet: Kuntatekniikka työohjelma vuodelle 2020
Extranet: Yhdyskuntatoimen päästövähennysohjelma vuodelle 2020

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: 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 10

Muun lainsäädännön mukaan seuraaviin päätöksiin ei saa hakea muutosta valittamalla.

Pykälät ja lakiviittaukset:

Oikaisuvaatimusohje

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

Pykälät:

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

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, ja yhteystiedot:

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: 6 (MRL § 190,193), 9 (Vaasan hao) Valitusaika 30 päivää
(katso erilliset muutoksenhakuohjeet)

Muu valitusviranomainen (katso erillinen muutoksenhakuohje)

Viranomaisen, pykälät: Valitusaika XX 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

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle. Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite (esim. sähköpostiosoite), johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Jos usea tekee valituksen yhdessä, voidaan joku heistä ilmoittaa valituksessa yhdyshenkilöksi. Jollei yhdyshenkilöä ole ilmoitettu, yhdyshenkilönä toimii valituksessa ensimmäiseksi mainittu valittaja. Asiamiehen on tarvittaessa esitettävä valtakirja (laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 32 §).

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) 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)).
