

Aika: 11.02.2020 klo 18:00 - 20:31

Paikka: Kaupungintalo, kokoushuoneet 1-2

---

## LUETTELO KÄSITELLYISTÄ ASIOISTA

§	Otsikko	Sivu
11	Kokouksen järjestäytyminen	3
12	Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)	4
13	Asemakaavan muutos, 2. kaupunginosan korttelit 250, 252, 253, 254, 256, 257 ja 258 sekä katu-, tori- ja viheralueet (Kauniaisten liikekeskusta)	5
14	Asemakaavan muutos, 4. kaupunginosa, kortteli 49 tontit 22 ja 23 (Asematie 10–14)	13
15	Asemakaavan muutos, 1. kaupunginosan korttelin 8 tontit 12–13 ja 16, 2. kaupunginosan kortteli 210 sekä virkistys- ja katualueet (Kauniaistentie 10, Junghansinkuja 1–3 ja 4–6, Leankuja 2–4)	19
16	Lausunto Keran asemakaavan muutosehdotuksesta (Espoon kaupunki)	33
17	Poikkeamishakemus, 235-8-1083-15, Akatemiantie 31	37
18	Omprövning av markanvändningschefens beslut 21.1.2020 § 8	41
19	Rakentamisvelvoitteen määräajan pidentäminen (Ullanmäentie 10)	43
20	Pysäköinninvalvonnan järjestäminen Kauniaisissa	47
21	Katuvaloverkoston uudistaminen, hiilineutraali Kauniainen	55
22	Henkilöstön työilmapiirikysely 2019	58
23	Yhdyskuntatoimen menoarvioiden ylitykset vuodelta 2019	61
24	Keskeneräisten investointihankkeiden lisämäärärahaesitykset	62
25	Kokouksessa esilletulleet asiat	65

Puheenjohtaja Finn Berg

---

---

Läsnä:	Berg Finn Wahlstedt Virva Björk Bo-Christer Sederholm Camilla Eväsoja Elina Laakio Mika Lamberg-Allardt Christel Jääskeläinen Tapani von Essen Kristian Herkama Pekka Rintamäki-Ovaska Tiina Savukoski Nino Harju Marianna Porvali Leena Lassila Marko	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen varajäsen, § 14 Kh:n edustaja Nuorisovaltuuston ed. Ytjoht/esittelijä sihteeri Maankäyttöpäällikkö, §§:t 11-19
--------	--	---

Allekirjoitukset	Finn Berg puheenjohtaja Hyväksytty sähköpostitse 13.2.2020	Leena Porvali sihteeri
------------------	---	---------------------------

Käsitellyt asiat	11 - 25
------------------	---------

Pöytäkirja tarkastettu

Allekirjoitukset	Christel Lamberg-Allardt Tarkastettu sähköpostitse 14.2.2020	Kristian von Essen Tarkastettu 17.2.2020
------------------	--	--

Pöytäkirja asetetaan yleisesti nähtäville	Kauniaisten kaupungin kotisivuilla 18.02.2020
---	---

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

---

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 11

11.02.2020

---

Kokouksen järjestäytyminen

YLVK 11.02.2020 § 11

Yhdyskuntavaliokunta

- toteaa kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi
- valitsee kaksi pöytäkirjantarkastajaa.

Päätös:

Puheenjohtaja totesi kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi. Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Christian von Essen ja Christel Lamberg-Allardt.

Lisäksi puheenjohtaja totesi asioiden käsittelyjärjestystä muutettavan siten, että asia nro 4 (Asemakaavan muutos, Asematie 10-14) käsitellään kokouksen kolmantena asiana heti viranhaltijoiden päätöspöytäkirjojen jälkeen. Lisäksi puheenjohtaja esitti suullisen selostuksen pohjalta asialistalle lisättävän ylimääräisen asian nro 15 (muut asiat). Valiokunta hyväksyi yksimielisesti asian lisäyksen kokouksen listalle.

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 12

11.02.2020

---

Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)

YLVK 11.02.2020 § 12

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

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

Valiokunnalle on kuntalain 92 §:n mukaisesti lähetetty viranhaltijoiden päätöspöytäkirjoja edellisen kokouksen jälkeen tehdyistä päätöksistä. Päätösluettelo on esityslistan **oheismateriaalina** luottamushenkilöiden Extrane-tissä. 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 har-kitsevat 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\_Yhdyskuntatoimen johtajan päätökset  
Extranet\_Maankäyttöpäällikön päätökset  
Extranet\_Kuntatenkiikkapäällikön päätökset  
Extranet\_Ympäristöpäällikön päätökset  
Extranet\_Rakennuttajapäällikön päätökset  
Extranet\_Muiden viranhaltijoiden päätökset

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 90	10.09.2019
Yhdyskuntavaliokunta	§ 13	11.02.2020

---

Asemakaavan muutos, 2. kaupunginosan korttelit 250, 252, 253, 254, 256, 257 ja 258 sekä katu-, tori- ja viheralueet (Kauniaisten liikekeskusta)

30/10.02.03/2019

YLKV 10.09.2019 § 90

Lisätiedot:

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

#### Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Kaupunki on sitoutunut asemakaavan muuttamiseen keskustan toteuttamiseen liittyvien sopimusten yhteydessä (KH 19.8.2015 § 160). Kaupunginhallitus on päättänyt 14.10.2015 § 202 alueelle haetun asemakaavasta poikkeamisen käsittelyn yhteydessä, että alueen asemakaava tulee muuttaa vastaamaan toteutunutta ratkaisua.

Hanketta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 31.1.2019 ja sitä on päivitetty 4.9.2019. Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla 31.1.2019 sekä Kaunis Grani -lehdessä 21.2.2019. Naapurikiinteistöjen omistajille ja haltijoille on lähetetty kirjeet asemakaavan vireilletulosta 23.1.2019.

#### Alueen nykytilanne ja asemakaavan muutoksen tavoitteet

Suunnittelualue käsittää 2. kaupunginosan korttelit 250, 252, 253, 254, 256, 257 ja 258, 2. kaupunginosan torialueen (2-9902-100), 2. kaupunginosan suojaviheralueen (2-9908-100), 2. kaupunginosan puistoalueen (2-9903-600) sekä osia 2. kaupunginosan katualueesta. Suunnittelualan pinta-ala on n. 3,6 ha. Suunnittelualue on osin kaupungin omistuksessa ja osin yksityisessä omistuksessa.

Alue sijoittuu Kauniaisten keskustaan rautatiealueen, Tunnelitien ja Kauniaistentien rajaamalle alueelle. Alueen pohjoispuolella sijaitsee kerrostalo- ja junarata, lounaassa Thurmanipuisto ja rivitaloasutusta, eteläpuolella kaupungintalon alue ja koillisessa Kauniaisten rautatieasema. Muutoin suunnittelualan ympäristö on kerrostalovaltaista.

Suunnittelualan itäosassa sijaitsee vuonna 2001 valmistunut kauppakeskus Granin liikerakennus. Kauppakeskuksen pohjoinen laajennusosa on valmistunut vuonna 2008 ja läntinen laajennusosa vuonna 2018. Alueen kerrostalot ovat rakentuneet vuosina 1966 (kortteli 258), 2009 (kortteli 253), 2012 (kortteli 257) ja 2019 (kortteli 252). Kirjastorakennus on valmistunut vuonna 1985. Alueen keskiosassa sijaitsee rakenteilla oleva torialue ja torialueen alla maanalainen pysäköintilaitos. Suunnittelualan etelä- ja länsiosassa sijaitsevat autopaikkojen korttelialueet (LPA-1). Torialueiden pintarakenteet toteutetaan sekä Kauniaistentien varrella sijaitseva pysäköintialue saneerataan vuoden 2019 aikana.

---

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 90	10.09.2019
Yhdyskuntavaliokunta	§ 13	11.02.2020

---

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on päivittää poikkeamispäätöksen mukaisten korttelialueiden aluevaraukset ja määräykset vastaamaan toteutunutta ratkaisua. Kaavamuutoksen yhteydessä laaditaan tarvittavilta osin myös omistussuhteiden mukainen tonttijako.

Lisäksi tavoitteena on selkiyttää suunnittelualueen pysäköintinormeja sekä määrittää pysäköinnin sijoittumista osin uudelleen vastaamaan toteutunutta tilannetta. Pysäköintiä koskevien merkintöjen päivittämiseksi asemakaavan muutosalueeseen on sisällytetty poikkeamispäätöksen mukaisten alueiden lisäksi myös korttelit 253 (Kauniaistentie 11), 254 (LPA-1-alue), 256 (kirjasto) ja 257 (Thurmanin aukio 10) sekä puistoalue 2-9903-600 (VP-1 ja VP-2 -alue). Korttelien 253 ja 257 osalta tarkistetaan myös rakennusoikeuden jakautuminen asuin-, sekä liike- ja toimistorakentamisen välillä vastaamaan toteutunutta maankäyttöä. Voimassa olevissa kaavoissa osoitettu rakennusoikeuden määrän merkintä sallii periaatteessa koko rakennusoikeuden toteuttamisen liike- ja toimistotilana. Käytännössä toteuttaminen ei ole kuitenkaan mahdollista, sillä liike- ja toimistotilojen vaatimalle suuremmalle autopaikkamäärälle ei ole osoitettavissa tiloja keskustan alueella.

Suunnittelualueen pohjoisosaan osoitettu erillinen radan alittava kevyen liikenteen tunneliluiskan aluevaraus kulkee yleisen alueen lisäksi osittain myös korttelin 258 alueella. Yhteyden toteuttamisesta on luovuttu, joten nyt laadittavassa kaavamuutoksessa on tarkoituksenmukaista poistaa ko. aluevaraus. Tästä syystä asemakaavan muutosalueeseen sisällytetään myös kortteli 258 (Tunnelitie 6). Korttelin 258 osalta tarkastellaan myös autopaikkannormia ja autopaikkojen sijoittumista, sillä nykyinen kaava ei ole toteuttamiskelpoinen tältä osin.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä tarkistetaan myös yleisten alueiden aluevaraukset ja toiminnot sekä päivitetään asemakaavamerkinnot ja -määräykset näiden alueiden osalta.

#### Kaavatilanne

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakunta-kaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaa-kuntakaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, jolla on tiivistettävän alueen kehittämisperiaatemerkinnot.

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (MASU 2) suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Suunnittelualueen etelä- ja länsiosaan on osoitettu seudullinen kevyen liikenteen reitti.

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 21.9.2015 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssä alue on osoitettu kiinteistöjen käyttötarkoituksen uudelleenarviointikohteena. Kohde kuuluu kehityskuvan ohjeellisessa priorisoinnissa ensimmäiseen luokkaan; asemansuodun välittömässä läheisyydessä sijaitsevat kohteet sekä kaupungin palveluiden kannalta oleelliset tai kiireelliset hankkeet. Alue on esitetty palvelui-

---

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 90	10.09.2019
Yhdyskuntavaliokunta	§ 13	11.02.2020

---

den ja asumisen kohteena, jossa tavoitteena on liikekeskustan kehittäminen ja valmiiksi saattaminen.

Suunnittelualueella ovat voimassa Kauniaisten kaupunginvaltuuston 8.5.2006 hyväksymä asemakaava (Ak 171) ja Kauniaisten kaupunginvaltuuston 11.5.2009 hyväksymä asemakaava (Ak 183). Korttelin 250 tontit 1 ja 2 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-3). Korttelin 250 tontti 6 ja kortteli 254 on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi, jonka läpi saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoitettuille tonteille (LPA-1). Korttelit 252, 253 ja 257 on osoitettu asuin-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-5) ja niiden alle on osoitettu aluevaraukset korttelialuetta palveleville maanalaisille pysäköintilaitoksille (ma/p). Kortteli 258 on osoitettu asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi (AL-6). Suunnittelualueen keskiosa on osoitettu torialueeksi, torialueen alle on osoitettu aluevaraus ympäröiviä asuinkortteleita palvelevalle maanalaiselle pysäköintilaitokselle (ma-LPA). Suunnittelualueen pohjoisosaan on osoitettu puistoaukio (VP-1), puisto, jonka alueelle saa sijoittaa kannenalaista pysäköintiä (VP-2) sekä suojaviheralue (EV).

Uudenmaan ELY-keskus on 10.12.2015 myöntänyt poikkeamisen asemakaavasta korttelin 252 tontille 1 sekä osalle torialuetta (2-9902-100). Poikkeaminen myönnettiin tontin 1 kokonaisrakennusoikeuden, asuinrakennusoikeuden ja liiketilän vähimmäiskerrosalan määrästä, kerrosluvusta sekä rakennusalan rajauksesta tontin etelärajalla. Lisäksi sallittiin rakentaminen osittain torialueelle. Poikkeamisella mahdollistettiin asuinrakentamisen ja liikerakentamisen eriyttäminen ja uuden liikerakentamisen integroiminen olemassa olevaan liikerakennukseen osat yhdistävällä galleriakäytävällä.

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

#### Asemakaavan muutoksen yleisperustelu ja -kuvaus

Kauniaisten kaupunki ja Kauniaisten konttoritalo Oy (valtakirjalla NCC Rakennus Oy) hakivat yhdessä poikkeamispäätöstä 2. kaupunginosan korttelin 252 tontille 1 sekä torialueelle 2-9902-100 (Promenadiaukio). Hakemuksessa esitettyssä toteutustavassa asuinrakentaminen ja liikerakentaminen eriytyvät toisistaan ja uusi liikerakentaminen integroituu olemassa olevaan liikerakennukseen osat yhdistävällä galleriakäytävällä. Haetulla ratkaisulla mahdollistettiin keskustan rakentamisen loppuunsaattaminen asemakaavan alkuperäisten tavoitteiden mukaisesti siten, että alueelle toteutuu elävää ja viihtyisää kaupunkiympäristöä synnyttävää asumista, palveluita ja liiketilaa. Uudenmaan ELY-keskus myönsi haetun poikkeamisen asemakaavasta 10.12.2015.

Poikkeamispäätöksen mukainen rakentaminen alkoi keväällä 2017. Osittain kiinteistölle 2-252-1 ja osittain torialueelle 2-9902-100 sijoittuva kaupakeskuksen laajennusosa valmistui keväällä 2018. Kiinteistölle 2-252-1 sijoittuva asuinrakennus valmistui kesällä 2019.

Asemakaavan muutoksella päivitetään poikkeamispäätöksen mukaisten korttelialueiden aluevaraukset ja kaavamerkinnot vastaamaan toteutunutta

---

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 90	10.09.2019
Yhdyskuntavaliokunta	§ 13	11.02.2020

---

ratkaisua. Samalla tarkistetaan tarvittavilta osin keskustan muiden asuin-, liike-, ja pysäköintikortteleiden ja yleisten alueiden aluevaraukset sekä näiden kaavamerkinnot ja -määräykset. Lisäksi selkiytetään suunnittelualueen pysäköintinormeja sekä määritetään pysäköinnin sijoittumista osin uudelleen vastaamaan toteutunutta tilannetta.

### Asemakaavan muutosluonnos

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

### *Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK)*

#### *Kortteli 250:*

Asemakaavan muutoksella osa korttelin 252 asuin-, liikenne- ja toimistorakennusten korttelialueesta (AL-5) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja liitetään kortteliin 250. Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 3 500 k-m<sup>2</sup>, josta 3 400 k-m<sup>2</sup> osoitetaan asumiseen. Asuinrakentamisen lisäksi on toteutettava 100 k-m<sup>2</sup> liike- ja toimistotiloja. Rakentaminen sallitaan enintään viiteen kerrokseen. Rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa käyttää 3/4 ylimmässä kerroksessa kerrosalaan luettavaksi tilaksi (V (3/4)). Kerrosluku sekä rakennusoikeuden määrä ja jakaantuminen käyttötarkoituksittain on päivitetty vastaamaan poikkeamispäätöksellä myönnettyä ja toteutunutta tilannetta.

#### *Kortteli 253:*

Asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialue (AL-5) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Korttelialueelle osoitetaan rakennusalat viisikerroksisille asuinrakennuksille. Rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa käyttää 3/4 ylimmässä kerroksessa kerrosalaan luettavaksi tilaksi (V (3/4)). Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 5 500 k-m<sup>2</sup>, josta saa toteuttaa 5 200 k-m<sup>2</sup> asuinrakentamiseen. Asuinrakentamisen lisäksi on toteutettava 300 k-m<sup>2</sup> liike- ja toimistotiloja. Kokonaisrakennusoikeuden määrä ja kerrosluku säilyvät ennallaan.

#### *Kortteli 257:*

Asuin-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialue (AL-5) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Korttelialueelle osoitetaan rakennusala neljäkerroksiselle (IV) asuinrakennukselle ja rakennusoikeutta yhteensä 3 400 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueen rakennusoikeudesta saa toteuttaa 2 850 k-m<sup>2</sup> asuinrakentamiseen. Asuinrakentamisen lisäksi on toteutettava 550 k-m<sup>2</sup> liike- ja toimistotiloja. Kokonaisrakennusoikeuden määrä ja kerrosluku säilyvät ennallaan.

### *Asuin-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialue (AL)*

Asuin-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialue (AL-6) muutetaan asuin-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Korttelialueelle osoitetaan rakennusala enintään neljäkerroksiselle (IV) rakennukselle ja rakennusoikeutta yhteensä 4 000 k-m<sup>2</sup>, josta 3 200 k-m<sup>2</sup> osoitetaan asumiseen ja 800 k-m<sup>2</sup> liike- ja toimistotiloille. Kokonaisrakennusoikeuden määrä ja

---



---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 90	10.09.2019
Yhdyskuntavaliokunta	§ 13	11.02.2020

---

sen jakautuminen käyttötarkoituksittain sekä kerrosluku säilyvät ennallaan.

#### *Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K)*

Osa Promenadiaukion torialueesta ja korttelin 252 asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (AL-5) sekä korttelin 250 liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-3) muutetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K) ja liitetään kortteliin 250. Korttelialueen pohjoisosaan osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta 1 600 k-m<sup>2</sup> kaksikerroksiselle (II) rakennukselle. Korttelialueen eteläosaan osoitetaan rakennusalat ja yhteensä 8 550 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta yhdestä kolmeen (I-III) kerroksiselle rakennukselle. Kokonaisrakennusoikeuden määrä ja kerrosluku on päivitetty vastaamaan toteutunutta ja poikkeamispäätöksellä myönnettyä tilannetta.

#### *Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL)*

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueen aluevaraus suunnittelualueen keskiosassa säilyy ennallaan. Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 2 800 k-m<sup>2</sup> enintään kolmeen kerrokseen.

#### *Autopaikkojen korttelialue (LPA-1)*

Osa korttelin 252 asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialueesta (AL-5) sekä 2. kaupunginosan katualueesta liitetään korttelissa 250 sijaitsevaan olemassa olevaan autopaikkojen korttelialueeseen (LPA-1). Autopaikkojen korttelialueen aluevaraus suunnittelualueen länsiosassa (kortteli 254) säilyy ennallaan. LPA-1 –korttelialueiden läpi saadaan järjestää ajo-yhteys niihin rajoittuville tonteille.

#### *Puisto (VP)*

Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitseva puistoaukio (VP-1) ja puisto, jonka alueelle saa sijoittaa kannenalaista pysäköintiä (VP-2) muutetaan puistoksi (VP). Puiston itäreunaan osoitetaan maanalainen tila (ma/p) pysäköintiä varten.

#### *Suojaviheralue (EV)*

Suunnittelualueen pohjoisosassa olevan suojaviheralueen aluevaraus säilyy ennallaan.

#### *Torialueet*

Thurmaninaukion torialueeseen liitetään osa korttelin 252 asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (AL-5) ja korttelin 257 pohjoispuolella sijaitseva 2. kaupunginosan katualueen osa. Torialueen alle osoitetaan maanalainen tila pysäköintiä varten (ma/p). Ajoyhteys maanalaiseen pysäköintilaitokseen osoitetaan korttelissa 250 sijaitsevan LPA-1 –alueen kautta.

#### *Katualueet*

---

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 90	10.09.2019
Yhdyskuntavaliokunta	§ 13	11.02.2020

---

Osa 2. kaupunginosan katualueista liitetään korttelissa 250 sijaitsevaan autopaikkojen korttelialueeseen (LPA-1). Osa 2. kaupunginosan katu-alueista liitetään Thurmanin aukion torialueeseen. Muutoin katualueiden aluerajaukset säilyvät ennallaan.

Kaavassa on annettu yleisiä määräyksiä autopaikoista, julkisivuista, rakennustavasta sekä pihoista ja pelastusteistä.

Voimassa olevien kaavojen (Ak 171, hyväksytty 8.5.2006 ja Ak 183, hyväksytty 11.5.2009) valmistelun yhteydessä alueelta on tehty selvityksiä liittyen meluun, tärinään ja ilmanlaatuun, joiden perusteella ko. kaavoihin on annettu määräyksiä melun ja tärinän torjunnasta sekä ilmanvaihdon järjestämisestä. Suunnittelun ympäristössä ei ole tapahtunut sellaisia maankäytöllisiä tai liikenteellisiä muutoksia, jotka olisivat olennaisesti vaikuttaneet melu- ja tärinäolosuhteisiin tai ilmanlaatuun alueella. Näin ollen toteavaa kaavamutosta varten ei ole katsottu tarkoituksenmukaiseksi tutkia uudelleen alueen ilmanlaatu-, melu- ja tärinäolosuhteita vaan kaavotuksessa on käytetty voimassa olevia kaavoja varten tehtyjä selvityksiä ja sen pohjalta annettuja määräyksiä.

Kaava-alueelle laaditaan sitova tonttijaon muutos tarvittavilta osin kaavan ehdotusvaiheessa.

Kaava-alueen kaikki merkinnät ja määräykset on kuvattu tarkemmin liitteenä olevissa kaava-asiakirjoissa.

YTJ:

Valiokunta päättää asettaa liitteen mukaisen 2. kaupunginosan kortteleita 250, 252, 253, 254, 256, 257 ja 258 sekä katu-, tori- ja viheralueita (Kauniaisten liikekeskusta) koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle ja kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

YLKV 11.02.2020 § 13

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

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 26.9.–25.10.2019, jolloin siitä jätettiin neljä lausuntoa ja yksi kirjallinen mielipide.

Caruna Espoo Oy:n lausunnossa todettiin, että kaavan vaikutukset sähköjakeluun ovat vähäiset, sillä kaava-alue on pääosin rakennettua. Lisäksi lausunnossa pyydettiin varaamaan alueella oleville puisto- ja kiinteistömuuntamoille kaavaan tarvittavat maa-alueet. Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymä (HSY) esitti lausuntonaan mm. johtovarauksen lisäämistä alueella kulkevia hulevesiviemäreitä varten. Fortum Power and Heat Oy totesi lausunnossaan, että kaukolämpölinjoihin on tehty muutoksia suunnittelun alueella toteutetun kiinteistökehityksen yhteydessä ja että

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 90	10.09.2019
Yhdyskuntavaliokunta	§ 13	11.02.2020

---

nämä muutokset vastaavat rakennettujen kiinteistöjen tarpeita. Rakennusvaliokunta puolsi asemakaavan muutosta esitetyn mukaisesti.

Jätetyssä mielipiteessä esitettiin alueelle tehtyjen pysäköintiä koskevien sopimusten ja olemassa olevien julkisivumateriaalien huomioimista kaavassa annetuissa määräyksissä, sekä kattopaikoituksen julkisivuista annettun määräyksen poistamista.

Lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät vastineineen ovat asian **liitteenä 3**.

Saadun palautteen pohjalta asemakaavan muutosehdotusta on luonnosvaiheen jälkeen päivitetty seuraavasti:

Kortteliin 254 on lisätty johtovaraus alueella kulkevaa hulevesijohtoa varten. Luonnoksessa korttelin 250 alueella ohjeellisena merkityt johtovaraukset on päivitetty sitoviksi. Torialueelle on lisätty toteutuneen rakentamisen mukaisesti kauppakeskuksen laajennusosan luoteispuolelle ulokkeen rakennusala, jonka alikulkukorkeus tulee olla vähintään 5 metriä (u-2). Korttelin 250 eteläisen rakennuspaikan rakennusoikeuden määrää on päivitetty 8 600 k-m<sup>2</sup>:in vastaamaan nykyisessä kaavassa olevaa ja kauppakeskuksen laajennusosan rakennusluvassa myönnettyä tilannetta.

Kattotasanteen autopaikoituksen julkisivuista annettuja määräyksiä on päivitetty vastaamaan poikkeamispäätöksessä edellytettyä ja toteutunutta tilannetta. Julkisivut tulee toteuttaa siten, että rakennusten katolle sijoitettavat autot jäävät yhtenäisen julkisivun taakse näkösuojaan. Tärinää ja runkomelua koskevaa määräystä on päivitetty siten, että se on yhtenäinen nykyisin käytössä olevien tärinästä ja runkomelusta annettujen määräysten sisällön kanssa.

Maanlaisen pysäköintilaitoksen poistumisportaiden sijoittamisesta annettua määräystä on päivitetty. Toinen pysäköintilaitosta palveleva poistumisporras on sijoitettava korttelin 250 AK-korttelialueelle. Thurmanin aukion alla sijaitsevan maanlaisen pysäköintitilan aluevarauksen sekä korttelin 250 LPA-1 -alueen ja Thurmanin aukion torialueen rajaukseen on tehty vähäisiä tarkistuksia. Lisäksi kaavakarttaan ja määräyksiin on tehty pieniä teknisiä tarkennuksia.

Asemakaavan muutosehdotukseen sisältyy osalle suunnittelualuetta laadittu sitova tonttijaon muutos (kaavaselostuksen liitteenä), jolla muodostuvat 2. kaupunginosan korttelin 250 tontit 7, 8 ja 9. Kaavaselostusta on täydennetty.

Maankäyttöyksikössä on laadittu asemakaavan muutosehdotus, jonka kaavakartta määräyksineen on **liitteenä 4** ja selostus liitteineen on **liitteenä 5**.

YTJ:

Valiokunta ehdottaa, että KH hyväksyy asemakaavan muutosluonnoksesta annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditut vastineet ja asettaa liitteen mukaisen 2. kaupunginosan kortteleita 250, 252, 253, 254, 256, 257 ja

---

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 90	10.09.2019
Yhdyskuntavaliokunta	§ 13	11.02.2020

---

258 sekä katu-, tori- ja viheralueita (Kauniaisten liikekeskusta) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle kaupungin Internet-sivuille sekä pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

LIITE 3 Lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät vastineineen (Ak 234, Kauniaisten liikekeskusta)  
LIITE 4: Kaavakartta määräyksineen (Ak 234, Kauniaisten liikekeskusta, ehdotus)  
LIITE 5: Selostus liitteineen (Ak 234, Kauniaisten liikekeskusta, ehdotus)

Oheismateriaali

OHEISMATERIAALI: Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen (Kauniaisten liikekeskusta)

---

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 4	14.01.2020
Yhdyskuntavaliokunta	§ 14	11.02.2020

---

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 Välitien rajaamalle alueelle. Suun-

---

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 4	14.01.2020
Yhdyskuntavaliokunta	§ 14	11.02.2020

---

nittelualueen länsipuolella on pientaloasutusta ja kaakkoispuolella kerrostaloja. Asematien pohjoispuolella sijaitsee pientaloja, rakenteilla oleva kerrostalotontti, 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-m<sup>2</sup>, jolloin kaavan mukainen rakennusoikeus on ylitetty noin 300 k-m<sup>2</sup>:llä. Asuinkerrosten lisäksi rakennuksissa on ns. maanpäällinen kellari. Maanpäällinen kellari mukaan laskettuna nykyisten rakennusten kokonaiskerrosala on yhteensä noin 7 400 k-m<sup>2</sup>.

### Kaavatilanne

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

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:ssa 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 m<sup>2</sup> ja sille on osoitettu rakennusala vain asuinhuoneistoja sisältävälle rakennukselle ja rakennusoikeutta kolmeen kerrokseen (III) 2 156 k-m<sup>2</sup>. Tontin 23 pinta-ala on 6 595 m<sup>2</sup> 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-m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. 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

---

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 4	14.01.2020
Yhdyskuntavaliokunta	§ 14	11.02.2020

---

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 maankäyttöliisiin 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 korkealaatuisen asuinkäyttöön. Maantasokerroksen julkisivun visuaalista ilmettä kevennetään ja yhdenmuokaistetaan 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.

Vieras pysäköinti on esitetty toteutettavaksi maantasopysäköintinä siten, että pihakannelle ei osoiteta pysäköintipaikkoja. Maantasopysäköinnille on osoitettu alue suunnittelualueen länsireunassa, johon on ajoyhteys Asemantieltä.

---

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 4	14.01.2020
Yhdyskuntavaliokunta	§ 14	11.02.2020

---

### 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 rakennusalaa neljästä viiteen (IV–V) kerroksisille rakennuksille. Molemmille rakennusaloille osoitetaan rakennusoikeutta 4 500 k-m<sup>2</sup> sekä lisäksi 580 k-m<sup>2</sup> 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 suunnittelun alueen länsiosaan (p). Bredantielle sekä Asematielle osoitetaan liittymäkiellot lukuun ottamatta ajoyhteyttä pysäköintipaikalle ja maan-/kannen alaiseen 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-m<sup>2</sup>. Autopaikat tulee sijoittaa pysäköintilaitokseen. Lisäksi vieraspysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/1 000 k-m<sup>2</sup>. Vieraspysäköintipaikkoja saa sijoittaa maantasossa vain pysäköintiin osoitetulle alueelle (p). Polkupyöräpaikkoja on rakennettava 1 pp/30 k-m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> ja sille on osoitettu asuinrakennusoikeutta yhteensä 9 000 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi asukkaiden yhteis- ja varastotiloille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1 160 k-m<sup>2</sup>. Tehokkuusluku on e=0.99.

---



---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 4	14.01.2020
Yhdyskuntavaliokunta	§ 14	11.02.2020

---

Nykytilanteeseen verrattuna asuinrakennusoikeuden määrä kasvaa 3 819 k-m<sup>2</sup>. Nykyinen kaava sallii lisäksi maanpäällisen kellarikerroksen rakentamisen, joten pääosin alimpaan kerrokseen sallitut yhteis- ja varastotilat eivät lisää rakennusoikeutta nykytilanteeseen verrattuna. Maanpäälliset kellaritilat mukaan luettuna nykyinen toteutunut tilanne on noin 7 400 k-m<sup>2</sup>, joten suunnittelualueen rakennusten kokonaiskerrosala kasvaa kaavamuu- toksella noin 2 760 k-m<sup>2</sup> (9 000 k-m<sup>2</sup> + 1 160 k-m<sup>2</sup> – 7 400 k-m<sup>2</sup>).

#### *Maankäyttösopimus*

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen edellyttää maankäyttösopimuksen 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.

YLKV 11.02.2020 § 14

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

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.

---

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 4	14.01.2020
Yhdyskuntavaliokunta	§ 14	11.02.2020

---

-----

Jäsen Laakio ilmoitti olevansa esteellinen ja poistui kokoushuoneesta asian käsittelyn ajaksi (Hallintolaki 28 § 1 momentti 3 kohta). Varajäsen Herkama oli kokouksessa läsnä tämän asian käsittelyn ajan.

Tämä asia käsiteltiin kokouksen kolmantena asiana asian nro 2 (Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat) jälkeen.

Puheenjohtaja Berg ehdotti jatkosuunnittelussa tutkittavan mahdollisuutta, että Asematie 14 kohdalle rakennettavan uudisrakennuksen räystääskorkeus noudattaisi samaa tasoa kuin Asematie 10-12 uudisrakennuksen räystääskorkeus. Ehdotus sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Jäsen Björk esitti, että asuntojen kokojakaumaan tulee kiinnittää erityistä huomiota jatkosuunnittelussa. Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Jäsen Sederholm ehdotti, että nykyisiä rakennuksia ei purettaisi vaan sen sijaan rakennusten massaa voitaisiin lisätä yhdellä, esim. puurakenteisella kerroksella. Ehdotus raukesi kannattamattomana.

**Päätös:**

Valiokunta päättää asettaa liitteen mukaisen 4. kaupunginosan korttelin 49 tontteja 22 ja 23 (Asematie 10-14) koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti kaupungin ilmoitustaululle kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta tarvittavat lausunnot.

Jatkosuunnittelussa tulee tutkia mahdollisuus että Asematie 14 kohdalle tulevan uudisrakennuksen räystääskorkeus noudattaisi samaa tasoa kuin Asematie 10-12 uudisrakennuksen räystääskorkeus. Lisäksi asuntojen kokojakaumaan tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Jäsen Sederholm jätti päätökseen eriävän mielipiteen (liite).

**Liitteet**

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

**Oheismateriaali**

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

---

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 122	07.11.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 129	28.11.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 117	05.11.2019
Yhdyskuntavaliokunta	§ 125	03.12.2019
Yhdyskuntavaliokunta	§ 15	11.02.2020

---

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

261/10.02.03/2015

YLKV 07.11.2017 § 122

**Lisätiedot:**

maankäyttöpäällikkö Marko Lassila, puh. 050 382 9313  
maankäyttöinsinööri Matti Salminen, puh. 050 411 1851  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

Hanketta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty  
16.8.2016 ja päivitetty 1.11.2017. Asemakaavoituksen vireilletulosta on il-  
moitettu 16.8.2016 kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla sekä Kau-  
nis Grani -lehdessä. Suunnittelualueen ja naapurimaanomistajille on lähe-  
tetty kirjeet asemakaavan muutoksen vireilletulosta.

Alueen nykytilanne ja asemakaavan muutoksen tavoitteet

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

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

Kaavatilanne

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

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön  
yleissuunnitelmassa 2004 (Masu 2) kaupungintalon tontti on osoitettu jul-  
kisten palvelujen (PY) ja hallinnon alueeksi, jolle osoitettu arvokas raken-  
nus (Gula Villan). Villa Junghansin tontti (Junghansinkuja 1) on osoitettu

---

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 122	07.11.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 129	28.11.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 117	05.11.2019
Yhdyskuntavaliokunta	§ 125	03.12.2019
Yhdyskuntavaliokunta	§ 15	11.02.2020

---

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

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

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

Kaavatilanteet on kuvattu tarkemmin kaavaselostuksessa. Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksiineen on **ohesmateriaalina**.

#### Asemakaavan muutoksen yleisperustelu ja -kuvaus

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

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

Kaavoituksen käynnistämisen jälkeen yhdyskuntalautakunnan ja kaupunginhallituksen jäsenten kanssa keskusteltiin asemakaavan muutoksen tärkeimmistä tavoitteista ja linjauksista sekä jatkosuunnittelun aikataulusta. Tässä yhteydessä jatkosuunnittelulle asetettiin tavoitteeksi jo aiemmin määriteltujen tavoitteiden lisäksi mm. korttelien avoin rakenne, joka edellytti voittaneen ehdotuksen voimakasta muuttamista tai vastaavasti siirtymis-

---

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 122	07.11.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 129	28.11.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 117	05.11.2019
Yhdyskuntavaliokunta	§ 125	03.12.2019
Yhdyskuntavaliokunta	§ 15	11.02.2020

---

tä toiseksi tulleen ehdotuksen suuntaan. Samassa keskustelussa linjattiin, että valmistellaan ainoastaan yhtä suunnitteluratkaisua, jolloin lähtökohdaksi asetui se, että kaupungintaloa ei lähtökohtaisesti säilytetä. Keskustelussa tuli yksimielisesti selväksi, että kaupungintalon saneerauskohtaukset nousevat niin korkeaksi, että se ei ole taloudellisesti kannattavaa.

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

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

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

Tavoitteena on ollut suunnitella keskusta-alueelle mitoitettu korttelikokonaisuus, joka tukee sekä asumisen että kaupallisten ja hallinnollisten palvelujen kehitystä. Uusi rakenne on toiminnoiltaan pääosin asumista. Lisäksi alueelle sijoittuvat kaupungin hallinnon tilat ja lähipalveluja sekä työ- ja liiketiloja maantasoon keskustarakenteeseen ja Gula Villaniin liittyen. Kokonaisuuden kerrosala (20 930 k-m<sup>2</sup>) on hieman kilpailuvaihetta (Huvilat 25 090 k-m<sup>2</sup> / Tillsammans 25 310 k-m<sup>2</sup>) pienempi. Suunnitelma mahdollistaa alueen toteuttamisen jakamisen vähintään kolmeen vaiheeseen.

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

Kauniaistentien ja Thurmanin puistotien kulmaan sijoittuu huvilakaupungin keskusta symboloiva puisto, joka jatkuu alueen sisällä aina Smedsin kentälle saakka sekä kaupunkimaisemana tilana hallintokorttelin sisäpihalle.

---

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 122	07.11.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 129	28.11.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 117	05.11.2019
Yhdyskuntavaliokunta	§ 125	03.12.2019
Yhdyskuntavaliokunta	§ 15	11.02.2020

---

Puistomaisuus jatkuu myös avoimien kortteleiden piholla sekä rakennusten väleistä ja kulkuaukoista avautuviin näkymiin. Samalla alueen kulkuyhteydet selkiytyvät ja asumisen mukanaan tuoman sosiaalisen kontrollin vuoksi turvallisuuden tunne alueella paranee. Alueen pysäköinti on järjestetty pääosin maanalaisena, jolloin alueen sisäosat säilyvät autottomina.

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

#### Asemakaavan muutosluonnos

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

Asemakaavan muutoksella osa yleisten rakennusten korttelialueesta (Y) muutetaan keskustatoimintojen korttelialueeksi (C-1). Alueelle tulee sijoittaa vähintään 2000 k-m<sup>2</sup> hallinto- ja virastotiloja. Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 7750 k-m<sup>2</sup>. Kaavamerkintä mahdollistaa tiloja niin asumiselle ja hallinnolle kuin liike- ja toimistotiloillekin. Korttelialueelle osoitetaan rakennusalat viidestä kahdeksaan (V–VIII) kerroksisille rakennuksille. Korttelin pohjoisosaan osoitetaan yksikerroksinen rakennusala ns. päämassan jalustaosalle. Nykyisen kaupungintalon eduspuisto osoitetaan puistoksi.

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

Junghansinkujan eteläpuolelle osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialue (AK-3). Korttelialueelle osoitetaan asuinrakennusoikeutta 5050 k-m<sup>2</sup>. Junghansinkujan katualue muutetaan autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-1), jonka kautta kulku Junghansinkuja 4-6:een säilyy.

Valtaosa Villa Junghansin yleisten rakennusten korttelialueesta säilytetään yleisten rakennusten korttelialueena (Y). Villa Junghansin alkuperäinen osa osoitetaan suojelumerkinnällä (sr-1). Suojeltavalle osalle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta 300 k-m<sup>2</sup>. Laajennusosalle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta 600 k-m<sup>2</sup>.

---

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 122	07.11.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 129	28.11.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 117	05.11.2019
Yhdyskuntavaliokunta	§ 125	03.12.2019
Yhdyskuntavaliokunta	§ 15	11.02.2020

---

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

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

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

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

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

YTJ:

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

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

.....

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

Päätös:

Asia jätettiin pöydälle.

YLVK 28.11.2017 § 129

---

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 122	07.11.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 129	28.11.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 117	05.11.2019
Yhdyskuntavaliokunta	§ 125	03.12.2019
Yhdyskuntavaliokunta	§ 15	11.02.2020

---

Yhdyskuntatoimi esittää, että liitteenä oleva asemakaavan muutosluonnos asetetaan nähtäville kuuluttamalla asiasta tammikuun ensimmäisessä Kaunis Granissa, joka ilmestyy 11.1.2018. Samassa kuulutuksessa kutsutaan asukkaat ja osalliset informaatio- ja keskustelutilaisuuteen, joka pidetään Uudessa Paviljongissa 18.1.2018 klo 18:00-20:30. Tilaisuuden puheenjohtajaksi esitetään yhdyskuntavaliokunnan puheenjohtajaa. Mahdollisimman kattavan palautteen saamiseksi kaavaluonnos pidetään nähtävillä poikkeuksellisesti yhteensä 48 vuorokautta, jolloin nähtävilläoloaika ja mielipiteiden jättämiselle varattu aika päättyy vasta 28.2.2018.

YTJ:

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

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

.....

Jäsen Björk jätti kokouksessa seuraavan päätösehdotuksesta poikkeavan vastaehdotuksen:

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

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

---



---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 122	07.11.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 129	28.11.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 117	05.11.2019
Yhdyskuntavaliokunta	§ 125	03.12.2019
Yhdyskuntavaliokunta	§ 15	11.02.2020

---

Lisäys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

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

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

Jäsen von Essen ilmoitti jättävänsä päätöksestä eriävän mielipiteensä.

**Päätös:**

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

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

Lisäksi valiokunta totesi, että kaupunki on jo tähän mennessä vastaanot-  
tanut kolme kirjallista kuntalaisaloitetta, jotka tullaan liittämään asiassa  
koottavaan palautteeseen. Kahdessa aloitteessa (412 kuntalaisen allekir-  
joittama vetoamus sekä Grankulla Miljöförening-Kauniaisten Ympäristöyh-  
distyksen vetoamus) vaaditaan ns. Junghansinpuiston säilyttämistä koko-  
naisuudessaan rakentamattomana ja luontoarvoja kunnioittavana keskus-  
tapuistona. Kolmas aloite (434 allekirjoittajaa) koskee ns. "keskusaukion"  
säilyttämistä kokonaisuudessaan rakentamattomana.

Jäsen von Essen jätti päätökseen eriävän mielipiteen.

**YLKV**

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

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä MRA 30 §:n mukaisesti 11.1.  
– 28.2.2018, jolloin siitä jätettiin 11 lausuntoa ja 65 kirjallista mielipidettä.  
Lisäksi 18.1.2018 asemakaavan muutosluonnoksesta pidettiin info- ja kes-

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 122	07.11.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 129	28.11.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 117	05.11.2019
Yhdyskuntavaliokunta	§ 125	03.12.2019
Yhdyskuntavaliokunta	§ 15	11.02.2020

---

kustelutilaisuus Uudessa Paviljongissa. Muistio tilaisuudesta on **oheisma-  
teriaalina**.

Annetuissa lausunnoissa on esitetty mm. nykyisen kaupungintalon edus-  
puiston säilyttämistä, hallinto- ja virastotilojen sisällyttämistä toimistotilo-  
ihin, julkisen ja yksityisen tilan selkeää määrittelyä, alueen puistomaisuu-  
den säilyttämistä ja korvaavan leikkipaikan sijoittamista alueelle, Smedsin-  
kentälle tarvittavien huolto- ja talousrakennusvarausten huomiointia sekä  
kentän saavutettavuuden parantamista, Villa Junghansin puutarhurin  
asunnon suojelemista, liikenneverkon toimivuuden tarkastelua, pelastustoi-  
minnan sekä vesi- ja energiahuollon huomiointia, sähköautopaikkojen  
määrittelyä, Villa Junghansin käyttäjien huomiointia, lukion sijoittamista  
alueelle, nuorisotyön tilaresurssien huomiointia keskusta-alueella sekä  
avoimen perhetoiminnan korvaavien tilojen osoittamista. Lausuntojen ly-  
hennelmät vastineineen ovat asian **liitteenä 3**.

Jätetyissä mielipiteissä on mm. vastustettu alueen rakentamista yleisesti  
tai ainakin esitetyllä tavalla sekä kyseenalaistettu kaupungintalon sanee-  
raustarve ja/tai -kustannukset. Myös pohjoispäässä ollutta korkeaa osaa  
on vastustettu soveltumattomana tai liian korkeana ja Junghansinkujan  
eteläpuolisen alueen rakentamista on pidetty huonona ratkaisuna alueen  
luonto-olosuhteiden ja virkistysarvon vuoksi. Mielipiteissä on esitetty myös  
huolta liikenteen aiheuttamista ja rakentamisen aikaisista vaikutuksista, ra-  
kennuskokonaisuuden ylivoimaisuudesta ja muurimaisuudesta sekä varjos-  
tusvaikutuksista ja viheralueiden pienenemisestä. Lisäksi on esitetty kritiik-  
kiä prosessista, vuorovaikuttamisen laadusta ja määrästä sekä kuntalais-  
aloitteiden käsittelystä. Palautteessa on mukana myös hanketta kannatta-  
via mielipiteitä, joskin vähemmistössä. Mielipiteiden lyhennelmät vastinei-  
neen ovat asian **liitteenä 4**.

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

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

---

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 122	07.11.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 129	28.11.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 117	05.11.2019
Yhdyskuntavaliokunta	§ 125	03.12.2019
Yhdyskuntavaliokunta	§ 15	11.02.2020

---

### Jatkosuunnittelu

Yhdyskuntatoimi on jatkanut alueen suunnittelua arkkitehtikonsultin kanssa. Suunnittelua on tarkennettu luonnosvaiheesta saatua palautetta huomioiden. Rakentamisen sijoittamisen, korkeuden ja määrän tarkistamisen lisäksi suunnitelmaa on tarkennettu yksityiskohtaisemmaksi rakentamisen laadun ja visuaalisen ilmeen tavoittamiseksi. Arkkitehtikilpailusta lähtöisin oleva perusidea on säilynyt ennallaan, vaikka suunnitelmaa on muokattu. Ehdotusvaiheeseen on otettu mukaan myös maisema-arkkitehtikonsultti, joka on laatinut ulkoalueista viitesuunnitelman. Tällä on haluttu varmistaa, että rakentaminen ja ulkotilat muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden. Alueesta on laadittu myös luontolausunto, liito-oravaselvitys, Kauniaisten kaupungintalon rakennushistorianselvitys sekä liikenteelliset selvitykset (liikenneverkon toimivuus, melu, ilmanlaatu).

### Asemakaavan muutosehdotus

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

Asemakaavan muutosehdotusta on tarkistettu mm. siten, että rakennusmassan pohjoisosan kahdeksankerroksinen osuus on poistettu, jolloin rakennus on enintään kuusikerroksinen. Ylin kerros on edellytetty toteutettavaksi koko rakennuskokonaisuuden matkalla molemmilta puoliilta sisään vedettynä, jotta rakennus näyttäytyy kävelijän perspektiivistä enintään viisi-kerroksiselta. Rakentamisen sijoittelua on muokattu siten, että rakennusmassan etäisyyttä Thurmanin puistotiehen on kasvatettu. Junghansinkujan eteläpuolella rakennusmassaa on muotoiltu uudelleen siten, että viheralueen määrää ja säilyvää puustoista aluetta on saatu kasvatettua huomattavasti. Asemakaavan muutosehdotuksella muodostuu yhteensä n. 55 % (n. 7250 m<sup>2</sup>) enemmän viheralueita nykytilanteeseen verrattuna.

Luonnosvaiheessa olleita rakennusten välisiä aukkoja on poistettu harmonisemman kokonaisuuden saavuttamiseksi. Myös rakennuksen runkosyvyyttä on kasvatettu laadukkaamman asutosuunnittelun mahdollistamiseksi. Lisäksi kaupungin hallintotiloille suunniteltua ns. jalustaosaa on muokattu ja kasvatettu toiminnallisista ja kaupunkikuvallisista syistä. Kaikki em. toimenpiteet ovat kasvattaneet kaavaehdotuksessa osoitettua rakennusoikeutta ilman, että muutos näkyy kaupunkikuvassa tai lisää merkittävästi rakentamisen vaatimaa tilaa. Kaavaehdotuksessa osoitettu uusi rakennusoikeus (24 665 k-m<sup>2</sup>) alittaa kuitenkin arkkitehtikilpailuehdotuksissa (Huvilat 25 090 k-m<sup>2</sup> / Tillsammans 25 310 k-m<sup>2</sup>) esitetyn määrän, jolloin se noudattaa KHn 15.6.2016 asettamia suunnittelutavoitteita.

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

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 122	07.11.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 129	28.11.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 117	05.11.2019
Yhdyskuntavaliokunta	§ 125	03.12.2019
Yhdyskuntavaliokunta	§ 15	11.02.2020

---

mattomampi ja turvallisempi jatkuvuus.

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

### Nimistö

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

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

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

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

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

### Tonttijaot ja tonttijaon muutokset

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

---

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 122	07.11.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 129	28.11.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 117	05.11.2019
Yhdyskuntavaliokunta	§ 125	03.12.2019
Yhdyskuntavaliokunta	§ 15	11.02.2020

---

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

AK-4 -korttelinosien ulottuvuudet eivät muutu kaavamuutoksella. Korttelissa 212 sijaitseva AK-4 -korttelinosaan tehdään asemakaavan saatua lainvoiman kiinteistötunnuksen muutos kiinteistörekisterinpitäjän päätöksellä, koska kiinteistötunnus muuttuu kaupunginosan ja korttelinumeron muuttuessa. Korttelin 8 tontti 12 säilyy ennallaan.

YTJ:

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

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

-----

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

Päätös:

Asia jätettiin pöydälle.

YLKV 03.12.2019 § 125

YTJ:

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

---

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 122	07.11.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 129	28.11.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 117	05.11.2019
Yhdyskuntavaliokunta	§ 125	03.12.2019
Yhdyskuntavaliokunta	§ 15	11.02.2020

---

ilmoitustaululle ja kaupungin internet-sivuille sekä pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

Lisäksi valiokunta ehdottaa, että KH päättää, että asemakaavan muutos-ehdotuksesta järjestetään nähtävilläoloaikana informaatio- ja keskustelutilaisuus, ja että KH valitsee tilaisuudelle puheenjohtajan.

-----

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

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

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

Päätös:

Asia jätettiin pöydälle.

YLKV

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

YTJ:

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

Lisäksi valiokunta ehdottaa että KH päättää, että asemakaavan muutosehdotuksesta järjestetään nähtävilläoloaikana informaatio- ja keskustelutilai-

---

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 122	07.11.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 129	28.11.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 117	05.11.2019
Yhdyskuntavaliokunta	§ 125	03.12.2019
Yhdyskuntavaliokunta	§ 15	11.02.2020

---

suus, ja että KH valitsee tilaisuudelle puheenjohtajan.

-----

Jäsen Björk uudisti esityksensä asian palauttamiseksi (liite 7). Jäsen Lamberg-Allardt kannatti esitystä.

Jäsen Sederholm ehdotti asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi pöydälle jakamansa luettelon mukaisesti (liite 8). Jäsen von Essen kannatti ehdotusta.

Puheenjohtaja Berg ehdotti asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi ja jakoi pöydälle vaihtoehtoisen ehdotuksen (liite 9). Jäsen Jääskeläinen kannatti ehdotusta.

Puheenjohtaja totesi äänestettävät ehdotukset (3 kpl) ja ehdotti äänestystavaksi- ja järjestykseksi seuraavaa: Ehdotukset käsitellään asiakokonaisuuksina siten että ensimmäisessä äänestyksessä asetetaan kaksi pohjaehdotuksesta eniten poikkeavaa kannatettua päätösehdotusta vastakkain ja niistä voittanut ehdotus asetetaan edelleen vastakkain seuraavan kannatetun päätösehdotuksen kanssa ja tämän äänestyksen voittanut ehdotus lopuksi vastakkain pohjaehdotuksena olleen päätösehdotuksen kanssa. Valiokunta hyväksyi yksimielisesti äänestystavan- ja järjestyksen.

Vpj Wahlstedt ehdotti 5 minuutin neuvottelutaukoa. Ehdotus sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Neuvottelutauon jälkeen puheenjohtaja totesi, että ensimmäisessä äänestyksessä ovat vastakkain jäsen Björkin ja jäsen Sederholmin ehdotukset siten, että ne jotka ovat Björkin ehdotuksen kannalla äänestävät "jaa" ja jäsen Sederholmin ehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Jäsen Björkin ehdotus voitti äänin 7-2 (Sederholm, von Essen).

Tämän jälkeen puheenjohtaja totesi, että toisessa äänestyksessä ovat vastakkain puheenjohtaja Bergin ja jäsen Björkin ehdotukset ja totesi asiasta äänestettävän siten, että ne jotka kannattavat puheenjohtajan ehdotusta äänestävät "jaa" ja jäsen Björkin ehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Puheenjohtajan ehdotus voitti äänin 6-3 (Björk, von Essen, Sederholm).

Edelleen puheenjohtaja totesi, että kolmannessa ja viimeisessä äänestyksessä ovat vastakkain alkuperäinen pohjaehdotus vastaan puheenjohtajan ehdotus asian palauttamisesta uudelleen valmistelua varten. Puheenjohtaja totesi äänestysjärjestyksen, jossa alkuperäistä pohjaehdotusta kannattavat äänestävät "jaa" ja puheenjohtajan palautusehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Puheenjohtajan palautusehdotus voitti äänin 6-3 (Wahlstedt, Laakio, Eväsoja).

Puheenjohtaja totesi, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi

---

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 122	07.11.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 129	28.11.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 117	05.11.2019
Yhdyskuntavaliokunta	§ 125	03.12.2019
Yhdyskuntavaliokunta	§ 15	11.02.2020

---

liitteen nro 9 pohjalta.

Jäsenet Björk ja Sederholm ilmoittivat jättävänsä eriävän mielipiteen.

Päätös:

Asia palautettiin uudelleen valmisteltavaksi liitteen nro 9 pohjalta.

Jäsenet Björk ja Sederholm jättivät eriävät mielipiteet (liitteet).

Liitteet

LIITE 3: Lausunnot ja vastineet (Kaupungintalon alue, Ak 221)  
LIITE 4: Mielipiteet ja vastineet (Kaupungintalon alue, Ak 221)  
LIITE 5: Kaavakartta ja määräykset (Kaupungintalon alue, Ak221, ehdotus)  
LIITE 6: Kaavaselostus liitteineen (Kaupungintalon alue, Ak221, ehdotus)  
OHEISMATERIAALI: Muistio Info-ja keskustelutilaisuus 18012018  
(Kaupungintalon alue, Ak 221, luonnos)  
LIITE 7:Pöytäkirjan liite\_Jäsen Björkin ehdotus uudessa  
asemakaavaehdotuksessa huomioitavista asioista  
Liite 8: Biilaga till protokoll\_Utskottet remitterar förslaget till ny dataljplan  
för statshuskvarteret för ny behandling\_CS  
Liite 9: Pöytäkirjan liite\_Palautusehdotus Kaupungintalon alueen  
kaava-asiassa\_FBE  
Avvikande åsikt\_CS  
Eriävä mielipide\_BC-B

Oheismateriaali

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

---



---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 16

11.02.2020

---

Lausunto Keran asemakaavan muutosehdotuksesta (Espoon kaupunki)

262/10.02.03/2017

YLKV 11.02.2020 § 16

Lisätiedot:

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

Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta on 11.12.2019 päättänyt asettaa Kera, alue 130140, asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Kaavaehdotus on julkisesti nähtävillä 7.1.–5.2.2020. Kauniaisten kaupungilta on pyydetty kaavaehdotuksesta lausuntoa 5.2.2020 mennessä. Maankäyttöyksikkö on pyytänyt lausuntoa aikaa jatkettavaksi yhdyskuntavaliokunnan käsittelyn edellyttämän ajan. Lausuntopyyntö on **oheismateriaalina**.

Lausuntoaineisto on nähtävissä hankkeen internetsivulla ([linkki](#)).

Keran asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavarunko olivat nähtävillä 18.9.–17.10.2017, jolloin maankäyttöpäällikkö on antanut Kauniaisten kaupungin kannanoton ko. valmisteluaineistosta.

#### Asemakaavoitusta ohjaavat maankäyttösuunnitelmat

Suunnittelualue käsittää Keran entisen teollisuus-, varastointi- ja toimistoalueen rantaradan eteläpuolelle sijoittuvilta osin. Osa alueen rakennuksista on tyhjillään, mutta merkittävä osa on määräraikaisesti väliaikaiskäytössä. Alueella ei esiinny suojeltavia luontotyyppisiä. Suunnittelualue on pääosin yksityisomistuksessa ja sen pinta-ala on n. 28 ha.

Kaava-alue on maakuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta, jota koskee myös tiivistettävän alueen kehittämisperiaatemerkinä. Vireillä olevan Uusimaa-kaava 2050:n nähtävillä olleessa ehdotuksessa kaava-alueella koskee pääkaupunkiseudun ydinvyöhykemerkinä, jolla on osoitettu pääkaupunkiseudun muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavat taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestävästi liikennejärjestelmään ja tukevat verkostomaisen kaupunkirakenteen kehittymistä. Rantarata on osoitettu valtakunnallisesti merkittävänä pääratana. Kehä II:ta ei ole osoitettu maakunnallisesti merkittävänä tienä. Kaavamutosehdotus on maakuntakaavan ja nähtävillä olleen Uusimaa-kaava 2050:n mukainen.

Suunnittelualueella koskee 2018 lainvoiman saanut Keran osayleiskaava, jossa alueelle on osoitettu keskustatoimintojen aluetta (C), kaupunkimaista asuinalueita, jonne tulee rakentaa ensisijaisesti asuinrakennuksia (A1), asuin- ja työpaikka-alueita, jolla asumisen toiminnot painottuvat (A1/TP), alueen osa, jolla sijaitsee julkisia palveluja ja hallintoa (PY) sekä virkistysalueita (kaupunginosapuisto). Virkistysalueiden kautta on osoitettu radan yli/ali jatkuva virkistysyhteys ja eteläosaan sijainniltaan ohjeellinen asuinalueet lävistävä kävely- ja pyöräilyreitti. A1/TP-alueen eteläpuolelle on osoitettu liito-oravan kulkuyhteys.

Keskustatoimintojen alue on määritelty tehokkaana ja kävelypainotteisena palvelukeskuksena. Päivittäistavarakaupan mitoituksen lähtökohtana tulee olla paikallinen kysyntä ja kaupallisten toimintojen tulee olla mahdollisimman hyvin saavutettavissa asemalta. Liike- ja palvelutilojen tulee avautua pääsääntöisesti kävely- ja pyöräilypainotteiselle alueelle. Kaavassa on annettu yleismääräyksiä mm. pysäköinnin sijoittamisesta keskitettyihin pysäköintilaitoksiin, liityntäpysäköinnistä ja asemakaavoituksen yhteydessä tehtävistä selvityksistä. Asemakaavan muutosehdotus on osayleiskaavan mukainen.

#### Asemakaavan muutosehdotuksen kuvaus

Kaavamuutos perustuu Keran osayleiskaavaan ja sen jälkeen laadittuun Keran asemakaavarunkoon. Tavoitteena on muuttaa Keran teollisuusalue kaupunkimaiseksi ja kerrostalovaltaiseksi paikalliskeskukseksi kouluineen, päiväkotineen ja puistoineen siten, että alueen suunnittelua ja toteutusta ohjaa tavoite olla kestävä kehityksen ja kiertotalouden esimerkkialue. Tavoitteissa on nostettu esiin myös erityisesti erinomainen saavutettavuus sekä kestävä liikkuminen ja energiaratkaisut. Keran alue tukeutuu varhaiskasvatusta ja kouluja lukuun ottamatta julkisten palveluiden osalta Viherlaakson, Kilon ja Leppävaaran palveluihin.

Kaavassa on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 300 500 k-m<sup>2</sup>, josta asumista on 276 000 k-m<sup>2</sup>. Tämä tarkoittaa laskennallisesti n. 5500 uutta asukasta (1 asukas/50 k-m<sup>2</sup>). Liiketilaa tai vastaavaa on osoitettu vähintään 10 800 k-m<sup>2</sup>. Alueen rakennusoikeus kasvaa n. 146 000 k-m<sup>2</sup>.

Keran aseman viereen on osoitettu keskustatoimintojen aluetta (C-1), jolle saa sijoittaa asunto-, asuntola-, toimisto-, hotelli- ja liiketilajoja, pysäköintilaitoksen sekä julkisia ja yksityisiä palveluja. Korttelialueelle saa lisäksi sijoittaa rautatieasemaan liittyviä tiloja ja kulkuyhteyksiä sekä vähittäiskaupan suuryksikön. Korttelialueelle tulee sijoittaa päivittäistavarakauppa, mutta sen koko rajoitettu enintään 5000 k-m<sup>2</sup>:iin. Asuntojen määrä ko. korttelialueella on rajoitettu 53 000 k-m<sup>2</sup>:iin. Kortteliin on sijoitettu kaava-alueen korkeimmat rakennukset (8-16 kerrosta) osoittamaan aseman paikkaa sekä toimimaan alueen maamerkkeinä suurmaisemassa. Myös radan pohjoispuolelle, aseman kohdalle, tullaan myöhemmin osoittamaan korkeita rakennuksia.

Asuntokerrostalokorttelit ovat pääosin 6-7 -kerroksisia lukuun ottamatta pientaloalueisiin rajoittuvia vaihtelevia vaihtelevia kerroksisuus vaihtelee kolmen ja viiden välillä. Alueen keskelle on osoitettu varaukset koulukeskukselle ja päiväkodille sekä virkistykselle (kaupunkipuistot). Varsinaiset virkistysalueet sijaitsevat kuitenkin suunnittelualueen ulkopuolella.

Alue liittyy laajempaan liikenneverkkoon Kutojantien ja Karamalmintien koojakatujen kautta. Alue itsessään on kuitenkin suunniteltu ensisijaisesti julkiseen liikenteeseen tukeutuvaksi ja sisäisesti jalankulkua ja polkupyöräilyä suosivaksi. Suuret keskitetyt pysäköintilaitokset on sijoitettu niin ikään alueen reunoille, joka tukee em. liikennemuotojen priorisointia. Liityntäpysäköinti ja koulukiinteistön paikat sijoitetaan C-1 -korttelialueelle. Liikunta- ja urheilukentille ei ole erikseen osoitettu pysäköintipaikkoja vaan ne käyttävät tarvittaessa alueen yleisiä autopaikkoja. Lisäksi osa kadun-

Yhdyskuntavaliokunta

§ 16

11.02.2020

varsipaikoista toimii aseman ja päiväkotien saatto- ja huoltopaikkoina. Pysäköintimääräyksillä mahdollistetaan joustava pysäköinti; Mikäli autopaikat sijoitetaan laajaan pysäköintiyhtiöön keskitetysti ja nimeämättöminä, autopaikkojen vähimmäismäärään saa noin 20 % kevennyksen. Lisäksi kaavamääräyksissä on annettu lievennyksiä erilaisten toimenpiteiden kautta, jolloin voi saada kevennystä autopaikkamäärään enintään 20 %.

Kaavaa toteutetaan vaiheittain ja kaavamääräyksillä edistetään rakennusten väliaikaiskäyttöä. Kaavassa on myös määräyksiä ympäristöhäiriöiden estämiseksi ja vähentämiseksi.

#### Kauniaisten kaupungin lausunto kaavaluonnoksesta

Asemakaavan muutosehdotus ja siihen liittyvät selvitykset on laadittu huolellisesti ja selkeästi. Kaavaan on viety lähtökohtaisesti ne tarkoituksenmukaiset määräykset, joilla varmistetaan asetettujen tavoitteiden toteutuminen riittävissä määrin. Kaavakartan ja -määräysten esitystapa on informaation määrä huomioiden erittäin selkeä.

Suunnitelman sisäänpäin kääntynyt kaupunkirakenne tehostaa alueen itäisyyttä ja luo uuteen paikalliskeskukseen pikkukaupunkimaista vaikutelmaa suuresta tehokkuudesta huolimatta. Kaava antaa erinomaiset edellytykset kestäväan liikkumiseen tukeutuvan asuinalueen toteuttamiselle. Alueen palvelut ovat helposti saavutettavissa kävellen ja polkupyörällä, minkä lisäksi siirtyminen täydentävien palveluiden pariin onnistuu tulevaisuudessa kaupunkirataa ja runkolinjaa/pikaraitiotietä pitkin. Alueen toteutusta ohjaavissa sopimuksissa tulee kuitenkin pyrkiä kiirehtimään etenkin kaupallisten palveluiden toteuttamista, jotta alueelle asetetut tavoitteet konkretisoituisivat mahdollisimman aikaisessa vaiheessa ja asukkaiden olisi mahdollista omaksua kestävä liikkumismuodot ja elämäntapa.

Keran asemakaavoituksella tuetaan kokonaisvaltaisesti joukkoliikenteen saavutettavuutta sekä kävelyä ja pyöräilyä ja näin ollen pysäköintinormien rohkea keventäminen on perusteltua. Samalla kaavassa on kuitenkin vastuullisesti varauduttu pysäköintipaikkojen mahdolliseen lisätarpeeseen. Rakentamisen vaiheistukseen liittyvät määräykset ovat alueen turvallisuuden ja palvelujen kannalta kannatettavia, joskin ne saattavat toisaalta hidastaa alueen toteutumista.

Kauniainen on esittänyt aiemmin huolensa alueen liikenteellisistä vaikutuksista ja liikenteen mahdollisesta suuntautumisesta Kauniaisten läpi. Kaavaan liittyvien selvitysten perusteella liikenne suuntautuu Kauniaisista pois päin, jolloin vaikutukset Kauniaisille jäänevät vähäisiksi ja sulautuvat seudun muuhun kasvuun.

YTJ:

Valiokunta esittää esityslistatekstistä ilmenevän lausunnon Keran asemakaavan muutosehdotuksesta Espoon kaupunkisuunnittelulautakunnalle.

-----

Puheenjohtaja Berg ehdotti seuraavaa lisäystä lausuntoon:

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 16

11.02.2020

---

"Julkisen liikenteen vyöhykejako on lisännyt B-vyöhykkeellä sijaitsevien liityntäpysäköintipaikkojen tarvetta, joka tulee huomioida Keran asemakaavoituksessa." Valiokunta hyväksyi lisäyksen yksimielisesti.

Päätös:

Valiokunta esittää esityslistatekstistä ilmenevän lausunnon Keran asemakaavan muutosehdotuksesta Espoon kaupunkisuunnittelulautakunnalle lisäyksellä, että julkisen liikenteen vyöhykejako on lisännyt B-vyöhykkeellä sijaitsevien liityntäpysäköintipaikkojen tarvetta, joka tulee huomioida Keran asemakaavoituksessa.

Liitteet

Lausuntopyyntö, Kera, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 130140, 54. kaupunginosa Kilo, määräaika 5.2.2020

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 17

11.02.2020

---

Poikkeamishakemus, 235-8-1083-15, Akatemiantie 31

250/10.03.00/2017

YLKV 11.02.2020 § 17

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

Maanomistaja hakee 12.12.2019 päivätyllä hakemuksella omistamalleen 8. kaupunginosan korttelissa 1083 sijaitsevalle tontille 15 (Akatemiantie 31) poikkeamispäätöstä asuinhuoneistojen sijoittamiseksi kahteen erillistaloon asemakaavan edellyttäessä niiden yhteen kytkemistä. Hakemus jaetaan oheismateriaalina valiokunnan jäsenille luottamushenkilöiden **Extranetissä**.

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

Kiinteistölle on myönnetty aiemmin vastaavanlainen poikkeaminen (maankäyttöpäällikön päätös 26.9.2017 § 65), jonka voimassaolo on umpeutunut.

### Kaavallinen tilanne ja tietoa kohteesta

Hakemuksen mukaisen tontin asemakaava on vahvistettu 6.11.1973 ja sen kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala on 3 021 m<sup>2</sup>. Asemakaavan mukaan tontille saa rakentaa vain yhden enintään kaksi asuinhuoneistoa käsittävän ja enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen. Lisäksi tontille saa rakentaa yhden talous- ja autotallirakennuksen. Asemakaavan mukainen rakennusoikeus tontilla on enintään 600 k-m<sup>2</sup>. Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen on **oheismateriaalina**.

Tontilla sijaitsee vuonna 1970 valmistunut asuinrakennus, jonka kerrosala on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan 543 k-m<sup>2</sup>. Rakennus on esitetty hakemuksessa purettavaksi.

### Hakemuksen perustelut

Asemakaavasta poikkeamisen erityisenä syynä esitetään, että erilleen rakentamalla rakennusoikeus jakautuu pienemmiksi massoiksi, mikä keven-

---

tää aluetta maisemallisesti. Lisäksi vedotaan tasapuoliseen kohteluun, sillä myös naapurikiinteistölle on myönnetty vastaavanlainen erilleen rakentamista koskeva poikkeaminen.

#### Poikkeamisen edellytykset ja erityinen syy

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

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

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

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

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, eikä hankkeesta ole ollut huomautettavaa.

Maastokäynnin ja esitetyn alustavan asemapiirroksen perusteella voidaan todeta, että tontilla on riittävästi tilaa toteuttaa asuinrakennukset asemakaavassa osoitetulle rakennusalueelle siten, että 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 kaupunkiolloissa ei olisi hyväksyttävää.

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 mitakaavaltaan viihtyisää ja sopusuhtaista ympäristöä.

Hanketta voidaan pitää perusteltuna ja asemakaavasta poikkeamista niin vähäisenä, että rakentamisen ei voida katsoa aiheuttavan haittaa kaavo-

Yhdyskuntavaliokunta

§ 17

11.02.2020

tukselle, 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 täytyvät, 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 rakennuksen kerrosala on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan 543 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden ollessa 600 k-m<sup>2</sup> tontille ei ole mahdollista sijoittaa toista erillistä taloa, mikäli olemassa olevaa rakennusta tai osaa siitä ei pureta. Näin ollen nykytilanteessa poikkeamisen edellytykset eivät täyty. Rakennus on esitetty hakemuksessa purettavaksi. Edellä mainituista syistä johtuen 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) mukaan asemakaavoissa määriteltäviä 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 täytyvät, 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.

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 17

11.02.2020

---

Tämä päätös annetaan MRL:n 198 §:n mukaisesti julkipanon jälkeen. Julkipanoilmoitus julkaistaan kaupungin ilmoitustaululla. Muutoksenhaku-aika alkaa päätöksen antopäivästä. Päätöksen antopäivä ilmenee julkipanoilmoituksesta ja muutoksenhakuohjeesta.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

LIITE 1: Alustava asemapiirros, Akatemiantie 31

Oheismateriaali

OHEISMATERIAALI: Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen, Akatemiantie 31  
Extranet\_Hakemus



---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 18

11.02.2020

---

Omprövning av markanvändningschefens beslut 21.1.2020 § 8

464/10.00.02/2019

YLKV 11.02.2020 § 18

Mer information:

markanvändningschef Marko Lassila, tfn 050 382 9313  
fornamn.efternamn@grankulla.fi

Markanvändningschefen har i sitt beslut § 8/2020 konstaterat att arrendet för en av stadens arrendetomter ska bestämmas enligt arrendeavtalet från och med 8.9.2019, i stället för ett s.k. personligt arrende som arrendatorn hade därinnan. Beslutet är som **bakgrundsmaterial** (sekretessbelagt, bara i extranet).

Arrendatorns representant har inom utsatt tid begärt omprövning av beslutet och kräver att arrendet för arrendetomten hålls på samma nivå som det varit före 8.9.2019. Motiveringarna framgår från begäran om omprövning, vilken är som **bakgrundsmaterial** (sekretessbelagt, bara i extranet).

I sitt beslut har markanvändningschefen tagit ställning till huruvida stadsstyrelsens beslut 19.4.1995 (§ 128) ännu gäller. Stadsstyrelsens beslut som **bakgrundsmaterial** (sekretessbelagt, bara i extranet). I sitt beslut konstaterade markanvändningschefen att ett av villkoren för sänkt arrende enligt stadsstyrelsens beslut är villkoret att sökanden bor på fastigheten och att det villkoret inte längre uppfylls. Av detta följer att beslutet om sänkt arrendavgift inte längre är tillämpligt.

Här kan tilläggas att det s.k. personliga arrendet uppgick till 1027,62 euro år 2019, medan arrendet enligt arrendeavtalet hade varit 2821,20 euro. Arrendet förfaller till betalning i två lika stora rater årligen (i mars och september). Utöver arrendatorn står som arrendator för tomten också en avliden arrendators dödsbo.

Enligt arrendeavtalet är arrendatorn berättigad att utan stadens vidare hörande överlåta arrenderätten till annan. I ett sådant fall har arrendatorn inte på basen av jordlegolagen rätt till en sänkning av arrendet eller uppsägning av arrendeavtalet.

För utskottet föreslås att markanvändningschefens tjänsteinnehavarbeslut inte ska ändras, eftersom också begäran om omprövning anger att ett av villkoren för stadsstyrelsens beslut, dvs. att sökanden bor på fastigheten, inte längre uppfylls.

Vid behov kan arrendatorn skilt anhålla om att bli helt eller delvis befriad från att betala enskilda rater av arrendet.

Direktören för samhällstekniken:

Samhällstekniska utskottet godkänner ovanstående som svar på begäran om omprövning och beslutar att inte ändra på beslutet som fattades av markanvändningschefen 21.1.2020 § 8.

---

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 18

11.02.2020

---

Beslut:

Beslutförslangning godkändes.

Oheismateriaali

Extranet\_Bakgrundsmaterial 1: Markanvändningschefs beslut 21.1.2020 §  
8

Extranet\_Bakgrundsmaterial 2: Begäran om omprovning

Extranet\_Bakgrundsmaterial 3: Statsstyrelsens beslut 19.4.1995

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 19

11.02.2020

---

Rakentamisveloitteen määräajan pidentäminen (Ullanmäentie 10)

253/10.00.02/2015

YLVK 11.02.2020 § 19

Lisätiedot:

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

YIT Suomi Oy (toiminimi YIT Rakennus Oy 1.1.2019 saakka) pyytää 18.12.2019 allekirjoitetulla hakemuksella (**hakemus oheismateriaalina**) tontteihin 5-502-2 (Ullanmäentie 10a), 5-502-3 (Ullanmäentie 10b) ja 5-502-4 (Ullanmäentie 10c) liittyvän rakentamisveloitteen pidentämistä 28.2.2021 asti. Hakijan mukaan alueen rakentaminen on viivästynyt johtuen siitä, että tontin 5-502-3 rakentamisen käynnistäminen osoittautui ennakoitua vaikeammaksi asuntomarkkinoihin yleisesti kohdistuneen heikomman kysyntätilanteen vuoksi ja Koivuhovin alueella olleen runsaan uudistuotannon johdosta. Hakijan mukaan erityisesti ongelmallista on ollut suurempien asuntojen markkinointi asunnonostajien tinkiessä entistä enemmän neliövaatimuksistaan ja tämän trendin huomioon ottaminen on kuitenkin ollut haasteellista muun muassa asemakaavassa isompia asuntoja puoltavien seikkojen (esim. autopaikotusnormi) vuoksi. Hakija toteaa lisäksi, että tontin 5-502-3 rakentamista ei ole voitu käynnistää aikaisemmin, koska riittämättömän ennakkovarausasteen vuoksi kohteella oli ongelmia saada RS-rahoitusta. Hakijan mukaan tontin 5-502-2 rakentaminen valmistuu arviolta 28.5.2020, tontin 5-502-3 arviolta 15.1.2021 ja tontin 5-502-4 syksyllä 2021. Hakijan ilmoituksen mukaan tonteille 5-502-2 ja 5-502-3 toteutetaan omistusasuntoja ja tontille 5-502-4 vuokratyöpaikka.

Hakija on aikaisemmin pyytänyt 22.11.2018 allekirjoitetulla hakemuksella rakentamisveloitteen pidentämistä kahdella vuodella 13.10.2022 asti. KH päätti 14.1.2019 § 5 (**oheismateriaalina**), että kaupunki ei pidennä tontteihin 5-502-2 (Ullanmäentie 10a), 5-502-3 (Ullanmäentie 10b) ja 5-502-4 (Ullanmäentie 10c) kauppakirjan 13.10.2015 perusteella kohdistuvan rakentamisveloitteen määräaika. Päätöksen listatekstissä todettiin muun muassa, että siinä vaiheessa oli ennenaikaista arvioida määräajan pidentämisen tarvetta ja sen pituutta, koska tonttien rakentamisen tilanne määräajan päättymisen aikaan ja tällöin mahdolliseen määräajan pidentämisen tarpeeseen johtavat syyt eivät olleet vielä riittävässä määrin tiedossa.

#### Tontin myynti

Kaupunki myi 13.10.2015 allekirjoitetulla kauppakirjalla (**oheismateriaalina**) LähiTapiola Tontit I Ky:lle ja YIT Rakennus Oy:lle perustettavien yhtiöiden lukuun rakentamattoman tontin 5-502-1 osoitteessa Ullanmäentie 10. Tontti on voimassa olevassa asemakaavassa Ak 190 osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja sen rakennusoikeus on 11.000 k-m<sup>2</sup> ja pinta-ala 6842 m<sup>2</sup>.

Kauppakirjassa on ehto rakentamisveloitteesta, jonka mukaan ostajista YIT Rakennus Oy perustettavien yhtiöiden lukuun sitoutuu rakentamaan viiden (5) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta tontin voimassa olevan asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta 50 % valmiiksi siten, että rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen käyttöönotettavaksi. Rakentamisveloitetta voidaan sekä ajan että määrän osalta pitää kohtuullisena. Kauppakirjan mukaisen rakentamisveloitteen määräaika päättyy 13.10.2020. Mikäli YIT Rakennus Oy perustettavien yhtiöiden lukuun laiminlyö rakentamisveloitteen määräajassa, on kauppakirjassa ehto sopimussakosta. Sopimussakon määrä on 10 % kauppakirjan mukaisesta kauppahinnasta 6.206.000 euroa määräajan umpeen kuluttua jokaiselta alkavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes rakentamisveloite on täytetty. Edelleen kauppakirjan mukaan myyjä voi hakemuksesta pidentää rakentamisveloitteelle asetettua määräaikaa, jolloin sopimussakon suoritusvelvollisuus alkaa uuden määräajan umpeen kuluttua.

Todettakoon, että kaupanteon jälkeen YIT Rakennus Oy haki 18.10.2016 poikkeamispäätöstä asemakaavan mukaisesta autopaikkamääräyksestä siten, että autopaikat toteutetaan määräyksen 1 autopaikka/85 k-m<sup>2</sup> mukaisesti koko rakennusoikeuden sekä kaavan mukaisten käyttötarkoitusten osalta. Voimassa olevassa asemakaavassa autopaikkannormi on asuntojen osalta 1 ap/85 k-m<sup>2</sup> tai vähintään 1 ap/asunto ja liike- ja työtilojen osalta 1 ap/50 k-m<sup>2</sup> ja kaavaratkaisun mukaan pysäköinti toteutetaan ensisijaisesti pihakannen alaisena rakenteena. Hakija perusteli hakemustaan tarkoituksenmukaisilla pysäköintijärjestelyillä, asuntotuotannon edistämällä ja liikenteellisillä syillä. Hakemuksen mukaan pääkaupunkiseudun hyvien julkisten kulkuyhteyksien varrella on tarvetta pinta-alaltaan pienille asunnoille. KH päätti 7.12.2016, ettei se suostu poikkeamishakemukseen.

Todettakoon, että tontin 5-502-1 tonttijakoa on tontin myymisen jälkeen muutettu YIT Rakennus Oy:n hakemuksesta siten, että tontista 5-502-1 on muodostettu tontit 5-502-2 (rakennusoikeus 3821 k-m<sup>2</sup>), 5-502-3 (3521 k-m<sup>2</sup>) ja 5-502-4 (3658 k-m<sup>2</sup>) (**ote virastokartasta oheismateriaalina**).

#### Tonttien rakentuminen ja rakentamisveloite

Tontille 5-502-2 on myönnetty rakennuslupa 21.11.2017. Tontti 5-502-2 on rakenteilla ja valmistuu hakijan arvion mukaan 28.5.2020. Tontille 5-502-2 rakennetaan rakennusluvan mukaan 48 asuntoa ja liiketila. Liiketilaan on tulossa yksityinen päiväkotito.

Tonteille 5-502-3 ja 5-502-3 on myönnetty rakennusluvut 20.2.2018. Myös tontti 5-502-3 on rakenteilla ja valmistuu hakijan arvion mukaan 15.1.2021. Tontille 5-502-3 rakennetaan rakennusluvan mukaan 55 asuntoa. Tontin 5-502-4 rakentaminen ei ole vielä alkanut. Tontille 5-502-4 rakennetaan rakennusluvan mukaan 58 asuntoa.

Käytössä olevien tietojen perusteella tontin 5-502-2 valmistumisen myötä rakentamisveloitteelle asetetussa määräajassa valmistuisi asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta noin 35 % ja asuntojen kokonaismäärästä (161 asuntoa) noin 30 %. Tontin 5-502-3 valmistumisen myötä olisi asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta käytetty yhteensä noin 67 % ja asuntojen kokonaismäärästä valmistunut noin 64 %. Kauppakirjan

Yhdyskuntavaliokunta

§ 19

11.02.2020

mukainen rakentamisvelvoite olisi siis täytetty tonttien 5-502-2 ja 5-502-3 valmistumisen myötä eli hakijan ilmoituksen mukaan arviolta 15.1.2021.

#### Koivuhovin alueen asuntotarjonta

Koivuhovin alueella on ollut runsaasti tarjontaa asunnoista viime vuosina. Tontin 5-502-4 (Ullanmäentie 10c) viereen Espoon puolelle, osoitteeseen Ullanmäentie 12-14, valmistui keväällä 2018 kaksi asuinkerrostaloa, joissa on yhteensä 87 asuntoa. Kauniaisten puolelle osoitteeseen Bredanportti 5 on valmistumassa kolme asuinkerrostaloa, joissa on yhteensä 123 asuntoa. Kaupunki myi tontin 5-501-1 (Bredaportti 5) 7.12.2016 allekirjoitetulla kauppakirjalla. Lisäksi kaupunki on tehnyt 30.6.2017 kaupat tontista 5-78-2 (Bredantie 56), johon rakennetaan parhaillaan ARA-asuntoja.

#### Yhteenveto

Kaupunki voi hakemuksen perusteella pidentää rakentamisvelvoitteelle asetettua määräaika joko hakemuksen mukaiseen päivämäärään (28.2.2021) saakka tai muun sopivaksi katsomansa lisäajan verran. Kaupunki voi myös olla pidentämättä rakentamisvelvoitteelle asetettua määräaika ja periä sopimuksen mukaisen sopimussakon (620 600 euroa jokaiselta alkavalta 12 kuukauden kaudelta), mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty määräajassa.

Koivuhovin alueella tarjontaa asunnoista on viime vuosina ollut runsaasti, mikä on mahdollisesti hidastanut asuntojen myyntiä. Toisaalta tonttien rakentuminen lähti tonttikaupan jälkeen melko verkkaisesti käyntiin todennäköisesti myös vaikuttaen rakentamisvelvoitteen täyttämiseen määräajassa. Kuitenkin rakentamisvelvoite (50 % rakennusoikeudesta) on paitsi täyttymässä myös selkeästi ylittymässä (noin 67 % rakennusoikeudesta) arviolta 15.1.2021 eli noin kolme kuukautta määräajan päättymisen jälkeen. Näin ollen esitetään, että rakentamisvelvoitteelle asetettua määräaika ei pidennetä, mutta kauppakirjan mukaista sopimussakkoa kohtuullistetaan siten, sopimussakkona peritään 14.10.2020 alkaen 51 716 euroa jokaiselta alkavalta yhden kuukauden kaudelta, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty. Summaan 51 716 euroa on päädytty jakamalla 12 kuukauden kauden sopimussakko 620 600 euroa kuukausittaisiksi eriksi.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus päättää, että kaupunki ei pidennä tontteihin 5-502-2 (Ullanmäentie 10a), 5-502-3 (Ullanmäentie 10b) ja 5-502-4 (Ullanmäentie 10c) kauppakirjan 13.10.2015 perusteella kohdistuvan rakentamisvelvoitteen määräaika, mutta kohtuullistaa kauppakirjan mukaista sopimussakkoa siten, että sopimussakkona peritään 14.10.2020 alkaen 51 716 euroa jokaiselta alkavalta yhden kuukauden kaudelta, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali

Oheismateriaali: hakemus (rakentamisvelvoiteajan pidentäminen,

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 19

11.02.2020

---

Ullanmäentie 10)

Oheismateriaali: KH 14.1.2019 § 5 (Rakentamisvelvoitteen määräajan pidentäminen, Ullanmäentie 10)

Oheimateriaali: kauppakirja (rakentamisvelvoiteajan pidentäminen, Ullanmäentie 10)

Oheismateriaali: ote virastokartasta (rakentamisvelvoiteajan pidentäminen, Ullanmäentie 10)

---

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 20

11.02.2020

---

Pysäköinninvalvonnan järjestäminen Kauniaisissa

131/08.01.03/2014

YLKV 11.02.2020 § 20

Lisätiedot:

kuntatekniikan projekti-insinööri Minna Raatikka, puh. 050 544 6427  
yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju, puh. 050 304 1234  
kaupunginlakimies Lena Filipsson-Korento, puh. 050 3540121  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

#### Tausta

Pysäköinninvalvonnasta annetun lain (727/2011) mukaan kuntien pysäköinninvalvonnasta huolehtii poliisi tai poliisin ohella kunnallinen pysäköinninvalvonta. Kunnalliseen pysäköinninvalvontaan tarvitaan Aluehallintoviraston (jatkossa AVI) lupa. Kauniaisissa pysäköinninvalvonnasta vastaa tällä hetkellä poliisi. Kaupunki on selvittänyt kunnalliseen pysäköinninvalvontaan siirtymistä vuosina 2005, 2006, 2014 ja 2018 sekä asukkaiden etä luottamushenkilöiden esittämien aloitteiden ja palautteiden johdosta perustellen, että nykyinen poliisin suorittama valvonta koetaan riittämättömäksi ja tehokkaampaa ja säännöllisempää valvontaa toivotaan. Viimeksi asiaa käsiteltiin yhdyskuntavaliokunnan kokouksessa keväällä 2018 (YLKV 21.05.2018 § 54). Tällöin YLKV päätti, ettei Kauniainen siinä vaiheessa jatka esitetyn mahdollisuuden selvittämistä, jossa kunnallisen pysäköinninvalvonnan palvelut hankittaisiin Espoon kaupungilta. Lisäksi päätöksessä todettiin, että keskustan rakentaminen tulee ensin saattaa loppuun sekä arvioida, miten pysäköinti- ja liikennejärjestelyt toimivat rakentamisen jälkeisessä tilanteessa. YLKV:n päätöspöytäkirja on luettavissa oheisesta [linkistä](#). Kaupunginhallitus merkitsi päätöksen tiedoksi (KH 28.5.2018 § 84).

#### Nykyiset pysäköintijärjestelyt

Kauniaisissa on linjaus, että tarvittavan pysäköinnin järjestäminen on kiinteistön omistajan vastuulla. Täten asukaspysäköinti tulee järjestää tontilla ja vastaavasti kaupunki on järjestänyt julkisten palveluiden, kuten terveyskeskuksen, koulujen, virastojen ja liikuntapaikkojen pysäköinnin. Yleinen pysäköinti ja asiointipysäköinti on joissain tapauksissa järjestetty katualueella. Keskustassa ostoskeskuksen pysäköintipaikat sijoittuvat kauppakeskuksen katolle sekä kaupungin omistamalle LPA-tontille, joka on vuokrattu kauppakeskukselle yksityisen pysäköinninvalvonnan järjestämisen mahdollistamiseksi. Tällä on pyritty estämään asiaton pysäköinti alueella ja siten varmistamaan kauppakeskuksen asiointipysäköinnille tarpeelliset edellytykset. Liityntäpysäköinti on osoitettu asemien liityntäpysäköintialueille.

Kaupungin katuverkolla ja kaupungin omistamilla kiinteistöillä on pysäköintiin liittyviä rajoituksia, kuten pysäköinti- ja pysähtymiskieltoja tai aikarajoituksia. Nämä on esitetty kuntatekniikan yhteenvetoreportissa (**oheismateriaali nro 1**). Pääosin pysäköintikieltoja on pääkatujen varsilla tai paikoissa, joissa pysäköinti vaarantaa liikenneturvallisuutta tai haittaa kunnossapitoa. Aikarajoituksia on paikoilla, joissa on tärkeä taata paikkojen riittävyys tietyinä ajankohtana. Asukaspysäköintiin liittyviä rajoituksia ei ole karotettu, sillä ne ovat kunkin kiinteistön vastuulla. Valvontaa ei tehdä yksityisellä alueella tai maastossa ilman kiinteistön omistajan pyyntöä tai valtuutusta.

### Pysäköintijärjestelyiden ja -valvonnan toimivuus

Nykyisten pysäköintijärjestelyiden ja -valvonnan toimivuutta on arvioitu, jotta saataisiin tietoa, tarvitaanko Kauniaisiin nykyistä tehokkaampaa pysäköinninvalvontaa. Arviointi on tehty alueille, jotka kuuluvat pysäköinninvalvonnan piiriin eli keskustan, julkisten palveluiden, liityntäpysäköinnin ja katuverkon osalta. Arviot on tehty kaupungin omana asiantuntijatyönä sekä edellisten käsittelyjen materiaaleja hyödyntämällä. Lisäksi asian valmistelun yhteydessä on käyty keskusteluja Espoon kaupungin asiantuntijoiden sekä poliisin kanssa.

**Keskustan** liikennejärjestelyitä on päästy arvioimaan alueen valmistuttua marraskuussa 2019. Varsinaisia vaaratilanteita ei ole syntynyt ja asukkaiden palaute on ollut pääosin myönteistä. Osittain uusiin järjestelyihin ei vielä ole totuttu. Negatiivista palautetta on tullut pysäköintialueen yksisuuntaistamisesta, taksipaikkojen puutteesta ja huoltoliikenteen järjestelyistä. Pysäköintijärjestelyistä ei ole tullut palautetta ja havaintojen perusteella paikat riittävät hyvin keskustassa asioimiseen. Pysäköintipaikkojen aikarajoitus (2h) ja sen valvonta (yksityinen toimija) on todennäköisesti yksi syy paikkojen riittävyyteen. Kävelykeskustan puolella aukioilla ja torialueella on ilmennyt väärinpysäköintiä ja laitonta ajoa. Ainoastaan huoltoliikenne on sallittu. Keskustan turvallisuuden ja viihtyisyyden kannalta on tärkeää, että autot pysäköidään niille tarkoitetuille paikoille ja kävelykeskusta rauhoitetaan autojen sijaan ihmisille. Lisäksi aukoiden ympäröimien kiinteistöjen pelastusreiteillä ei saa olla esteinä väärinpysäköityjä ajoneuvoja. Kaupunki on sijoittanut istutusaltaita esteiksi torin länsipään ja ajoradan reunaan tämän ilmiön kurissa pitämiseksi.

**Julkisten palveluiden** pysäköintijärjestelyiden toimivuutta haittaa eniten paikkojen tehoton valvonta. Ongelma on, että pysäköintipaikat ovat pitkiä jaksoja samojen ajoneuvojen käytössä, vaikka paikoilla on aikarajoitus. Tästä esimerkkeinä ovat Villa Breda, terveyskeskus ja uimahalli. Näin ollen usein syntyy käsitys, että paikkoja ei ole riittävästi, vaikka todellisuudessa kyse on paikkojen epätasa-arvoisesta käytöstä. Lisäksi koulujen vilkas saattoliikenne saattaa johtaa väärinpysäköintiin ja haitata järjestelyiden toimivuutta. Tilapäisiä haasteita aiheuttavat myös isommat tapahtumat esim. liikuntapaikoilla.

**Liityntäpysäköinnin** osalta valvonnan puute on niin ikään ongelma. Liityntäpysäköintialueen käyttöaste on säännöllisesti yli 100 %, eli väärinpysäköintiä tapahtuu päivittäin. Kaupungilla ei ole keinoja valvoa 12 h aikarajoitusta säännöllisesti. Arvion mukaan noin 20 % pysäköidyistä autoista käyttää aluetta muuhun kuin liityntäpysäköintiin eli pysäköinti on sallittua pitkäaikaisempaa. Säännöllisen valvonnan puuttuessa myös muiden ohjauskeinojen, kuten matkalipulla tunnistautumisen käyttöönotto on haasteellista. Mahdollisen pysäköinninvalvonnan järjestämisessä on otettava huomioon, että liityntäpysäköintialue ei ole Kauniaisten kaupungin omistuksessa.

**Katuverkon** pysäköintijärjestelyiden toimivuus edellyttää pysäköinninvalvontaa. Pysäköinninvalvonnan puute on yksi yleisimmistä asukaspalautteiden aiheista. Asukkaat toivovat palautteissaan nykyistä tehokkaampaa pysäköinninvalvontaa yleisille katualueille. Usein huolena on asukkaiden liikenneturvallisuus ja liikenteen toimivuus. Väärinpysäköintiä ilmenee



---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 20

11.02.2020

---

useimmiten risteysalueilla, jalkakäytävillä, viheralueilla ja työmaiden ympäristössä. Väärinpysäköinti aiheuttaa merkittävää haittaa katujen kunnossapidolle ja viheralueiden hoidolle. Yleisimpiä palautteiden kohteita ovat muun muassa Kasavuorentie, Ersintie, Kirkkotie, Venevalkamantie, Puutarhatie ja Kavallintie.

Kaupunki on raportoinut vastaanottamistaan palautteista säännöllisin väliajoin poliisille. Poliisi kuitenkin tekee valvontaa omien resurssiansa puitteissa ja heidän mahdollisuutensa panostaa Kauniaisten pysäköinninvalvontaan ovat vähäiset. Poliisi on jakanut pysäköintivirhemaksuja yhteensä Kauniaisten alueella v. 2018 62 kpl ja v. 2019 58 kpl. Käytännössä poliisi on pystynyt reagoimaan lähinnä yksittäisiin valvontapyyntöihin koskien tiettyjä ongelmapaikkoja. Poliisi on lausunnoissaan (sekä vuonna 2014 että 2020, **oheismateriaali**) kannattanut ajatusta kunnallisesta pysäköinninvalvonnasta Kauniaisiin. Todettakoon, että poliisin puolto perustuu useisiin liikenteellisiin ja valvonnallisiin näkökohtiin, mutta kommentti toiminnan vaikutuksista kaupungin budjettiin ei ole poliisin arvioitavissa ja näin muotoiltuna kuulostaa varsin optimistiselta.

Useiden palautteiden seurauksena ja toistuvien väärinpysäköintiin liittyvien ongelmien edessä kuntatekniikka kokeili syksyllä 2019 (13.9.-25.9.2019) omien muistutuslappujen jakamista räikeästi väärinpysäköityjen autojen tuulilaseihin. Tämän kampanjan aikana jaettiin autoihin ja mopoautoihin yhteensä 350 muistutuslappua vajaassa kahdessa viikossa. Tämä antaa osviittaa väärinpysäköinnin todellisesta mittakaavasta Kauniaisten alueella. Kampanjan lopuksi poliisi kävi 15.11.2019 kuntatekniikan pyynnöstä tarkistamassa laputuksen aikana esiin nousseet pahimmat kohteet. Yhteenvedo kohteista, joissa jaettiin kuntatekniikan toimesta muistutuslappuja ilmenee kuntatekniikan yhteenvedoraportista.

#### Arvio nykytilanteen toimivuudesta

Pysäköintijärjestelyiden ja -valvonnan toimivuuden arvion perusteella kuntatekniikan näkemys on, että väärinpysäköinti on ongelma Kauniaisissa ja sen valvonta on tällä hetkellä riittämätöntä. Väärinpysäköinti vaarantaa liikenneturvallisuutta ja liikenteen yleistä toimivuutta sekä haittaa katujen ja katu ympäristöjen kunnossapitoa. Pelkona on, että ilman valvontaa ja sanktioita ongelma tulee tulevaisuudessa kasvamaan. Piittaamattomuus pysäköintiin liittyvien rajoitusten suhteen voi lisätä myös piittaamattomuutta muiden liikennesääntöjen noudattamisessa.

Oletettavaa on, että tehokkaampi valvonta ei vaikuta Kauniaisten nykyisiin pysäköinnin olosuhteisiin heikentävästi. Päinvastoin se takaa, että väärinpysäköimiseen voidaan nykyistä tehokkaammin puuttua, jolloin pysäköintipaikkojen saatavuus ja asukkaiden turvallisuus paranevat. Valvonta on kaupungin ainoa keino tasapuolistaa ja sujuvoittaa pysäköintiä kauniaislaisille. Valvonnan myötä väärinpysäköintiin puuttuminen nykyistä tehokkaammin voi lisätä asukkaiden yhteydenottoja pysäköintirajoitusten tarpeellisuudesta tai esimerkiksi paikkojen aikarajoituksista. Täten on tärkeää, että kaupungilla on selkeät perustelut pysäköinnin rajoituksille ja että nämä perustelut ovat asukkaiden tiedossa.

Kauniainen on pääkaupunkiseudun kunnista ainoa, jossa ei ole kunnallista pysäköinninvalvontaa. Pääkaupunkiseudun muissa kunnissa pysäköinti on

---

otettu yhdeksi ohjaavaksi tekijäksi katualueiden ja keskustojen viihtyisyyden ja turvallisuuden varmistamiseksi. Pysäköinnin hallinnalla taataan se, että pysäköintipaikat ovat tasapuolisesti niitä tarvitsevien saatavilla. Monissa muissakin toiminnoissa pääkaupunkiseudulla pyritään yhtenäistämään toimintatapoja. Näillä perusteilla kuntateknikka on selvittänyt Kauniaisten mahdollisuutta toteuttaa kunnallista pysäköinninvalvontaa omana palveluna tai liittyä Espoon kunnallisen pysäköintivalvonnan piiriin. Pysäköinninvalvonnan ulkoistaminen hankkimalla palvelu yksityiseltä toimijalta ei ole mahdollista. Yksityinen pysäköinninvalvonta ei ole viranomaistoimintaa vaan se perustuu sopimukseen kiinteistön omistajan kanssa eikä yksityinen toimija saa toimia yleisillä alueilla. Täten esimerkiksi katualueella toimivalta on ainoastaan poliisilla kunnallisen pysäköinninvalvonnan lisäksi.

#### Kunnallisen pysäköinninvalvonnan järjestäminen omana työnä

*Kunnallinen pysäköintivalvonta on mahdollista AVI:n myöntämällä luvalla: Pysäköinnin valvonnasta annetun lain 10 §:n mukaan Aluehallintovirasto voi kunnanvaltuuston esityksestä tai sen suostumuksella ja saatuaan asianomaisen poliisilaitoksen päällikön lausunnon antaa luvan siihen, että kunta alueellaan poliisin ohella huolehtii pysäköintiä ja pysäyttämistä sekä joutokäyntiä koskevien kieltojen ja rajoitusten noudattamisen valvonnasta sekä pysäköintivirhemaksujen ja muiden laissa säädettyjen seuraamusten määräämisestä.*

AVIn tulee kunnallista pysäköinninvalvontaa koskevan luvan myöntämistä harkitessaan ottaa huomioon alueen liikennetiheys, valvonnan tarve ja muut paikalliset olosuhteet sekä kunnan edellytykset asianmukaisesti huolehtia valvontatoimesta. Lupa voidaan antaa määräajaksi tai toistaiseksi. Luvassa voidaan myös vahvistaa pysäköinnintarkastajien vähimmäismäärä ja asettaa muitakin tarpeelliseksi katsottuja ehtoja (lain 11 §).

Jos Kauniainen haluaa järjestää kunnallisen pysäköintivalvonnan omana työnään, kunnan järjestämää pysäköinninvalvontaa tulee lain mukaan johtaa virkasuhteessa oleva kunnallinen pysäköinninvalvoja, jolla on oltava apunaan tarpeellinen määrä pysäköinnintarkastajia.

Kunnallisen pysäköinninvalvojan kelpoisuusvaatimuksena on lain 12 §:n mukaan muu oikeustieteen ylempi korkeakoulututkinto kuin kansainvälisen ja vertailevan oikeustieteen maisterin tutkinto ja perehtyneisyys liikennekysymyksiin. Valvojan lisäksi tarvitaan pysäköinnintarkastaja tai – tarkastajia. Pysäköinnintarkastajien on lain mukaan oltava virkasuhteessa julkisyhteisöön ja he toimivat kunnallisen pysäköinninvalvojan johdon ja valvonnan alaisina. Pysäköinnintarkastajan kelpoisuusvaatimuksena on hänelle kuuluvien tehtävien hoitamiseen tarpeellinen liikennettä ja joutokäyntiä koskevien sääntöjen tuntemus. Käytännössä tarkastajia tulisi olla vähintään kaksi, koska parityöskentely on työturvallisuuden vuoksi suositeltavaa. Lisäksi on huomioitava tarkastajien työaikalain mukaiset työajat, sijaisuusjärjestelyt ja henkilökohtaiset lomat. Riippuen päätettävän palveluajan laajuudesta (halutaanko valvontaa viranhaltijan viikoittaisen työajan ulkopuolella) saatetaan tarvita enemmän kuin kaksi tarkastajaa.

Kaupungin palveluksessa ei ole tällä hetkellä kaikilta osin pysäköinninvalvonnan järjestämisen kelpoisuusvaatimukset täyttävää henkilökuntaa. Kunnallisen pysäköinninvalvojan osalta ainoa tehtäviin soveltuva koulutus-

vaatimuksen täyttävä viranhaltija on kaupunginlakimies. Kaupunginlakimiehen nykyisten tehtävien laajuuden ja erityisesti sijaistusvaikeuksien vuoksi kunnallisen pysäköinninvalvojan tehtävien sisällyttäminen osaksi kaupunginlakimiehen nykyisiä tehtäviä on haasteellista. Pysäköinninvalvojan työtehtäviin kuuluu oikaisuvaatimusten käsittelyn lisäksi valvontaan liittyvien tietojen hallinnointi, käsittely ja perintä, mikä tehtävämäärä kokonaisuutena veisi huomattavan osan kaupunginlakimiehen työajasta, muiden hänelle kuuluvien tehtävien (mm. valmistelu, konsultointi, korvaushakemukset, vaalit) kustannuksella. Huomattakoon myös, että pysäköintisakkojen perintätehtäviä ei voida ulkoistaa.

Koska pysäköinnintarkastajien tulee olla virkasuhteessa ja toisaalta vain ylimmässä johdossa olevat ovat virassa, kaupungin palveluksessa ei tällä hetkellä ole ketään tähän tehtävään soveltuvaa henkilöä.

Mikäli halutaan siirtyä järjestämään kunnallinen pysäköinninvalvonta omalla työllä, pitäisi edellä olevan perusteella palkata ainakin kolme uutta henkilöä asian hoitamiseen (uusiin julkisiin virkoihin ei voida siirtää työsuhteessa olevia, vaan virat on laitettava julkiseen hakuun). Kustannus tästä määräytyy henkilöiden palkkakustannuksista sivukuluineen, vaikka henkilöillä luonnollisesti olisi tarkastuksen lisäksi muita tehtäviä.

Henkilöresurssien lisäksi kaupungin tulee investoida valvontaan liittyviin hankintoihin, kuten pysäköinninvalvontajärjestelmän hankintaan ja vuosittaiseen lisenssimaksuun, vaatteisiin, kulkuneuvoon, rengaslukkoon yms.

Kuntatekniikan yhteenvetoreportissa (**Oheismateriaali 1**) on esitetty arviot kaupungille aiheutuvista kuluista ja tuloista, jos Kauniainen järjestää pysäköinninvalvonnan omana työnään.

Valvonnan järjestäminen etenisi tässä vaihtoehdossa seuraavasti:

- KV päättää hakea AVI:lta lupaa aloittaa kunnallinen pysäköinninvalvonta.
- Kaupunki pyytää poliisilta lausunnon liitettäväksi lupahakemukseen.
- Edellyttäen, että AVI myöntää luvan, KH perustaa tarpeelliset virat ja näille varataan määräraha talousarviossa.
- Rekrytointi, tehtäviin perehdytys, hankinnat.

Käytännössä tämän vaihtoehdon toteutumiseen menisi aikaa (vähintään useita kuukausia AVIn lupakäsittelyn aikataulun lisäksi) ja tulisi siten viivästyttämään kunnallisen pysäköinninvalvonnan aloittamista.

#### Kunnallisen pysäköinninvalvonnan järjestäminen liittymällä Espoon kaupungin pysäköinninvalvontaan

Kuntalain 49 §:n mukaan kunnat voivat yhteisen sopimuksen nojalla hoitaa tehtäviään yhdessä. Tässä tapauksessa kyse olisi soveltuvin osin kuntalain 54 §:n mukaisesta sopimuksesta viranomais tehtävän hoitamiseksi. Kuntalain 54 §:n mukaan kunnalle tai sen viranomaiselle laissa säädetty tehtävä, jossa toimivaltaa voidaan siirtää viranhaltijalle, voidaan sopimuk-

sella antaa virkavastuulla toisen kunnan tai kuntayhtymän viranhaltijan hoitettavaksi. Sopimukseen on otettava tarpeelliset määräykset ainakin tehtävän sisällöstä, tehtävän hoidon seurannasta, kustannusten perusteista ja jakautumisesta sekä sopimuksen voimassaolosta ja irtisanomisesta. **Liitteenä** on viranhaltijoiden valmisteleva luonnos sopimukseksi, joka täyttää kuntalain 54 §:n ja AVI:n vaatimukset osapuolten välisestä sopimuksesta. Siirtyminen yhteistyöhön Espoon kanssa vaatii vielä Espoon teknisen lautakunnan hyväksynnän.

Espoon kaupungin kanssa käytyjen keskustelujen yhteenvedona sopimusmalli olisi seuraava: Espoon kaupungin pysäköinninvalvonta ottaisi yhteisen sopimuksen pohjalta Kauniaisten kunnallisen pysäköinninvalvonnan tehtävän hoitaakseen. Valvontatehtävä kattaisi yleisten ja katualueiden pysäköinninvalvonnan sekä kaupungin kiinteistöt erikseen sovittavan kohde luettelon mukaisesti. Myös pysäköintivirheiden vuoksi tarvittavat ajoneuvojen siirrot kuuluisivat sopimukseen, mutta eivät ajoneuvojen siirtämisestä annetun lain 6 §:n mukaiset tehtävät (katukunnossapidon tai tapahtuman vuoksi suoritettavat lähi- ja varastosiirot), joiden osalta Kauniaisten kaupunki huolehtii jatkossakin tarvittavista siirroista.

Espoo vastaisi valvonnasta kokonaisuudessaan sekä kaikista asiaan liittyvistä hallinnollisista käsittelyistä. Kauniainen ei maksaisi palvelusta Espoolle, vaan toiminnan kustannukset arvioidaan tulevan katetuiksi virhemaksujen kautta.

Pysäköinninvalvojana toimisi Espoon nykyinen pysäköinninvalvoja ja tarkastajina nykyiset tarkastajat. Tarkastajien palveluajat ovat laajat, sillä he toimivat arkisin klo 6-23 ja viikonloppuisin yhdessä vuorossa.

Kuntatekniikan yhteenvedoraportissa (**Oheismateriaali 1**) on esitetty arviot Espoolle kohdistuvista kuluista ja tuloista, jos Kauniainen liittyy Espoon kunnallisen pysäköinninvalvonnan piiriin. Espoolle kustannuksia muodostuu tarkastajaparin palkkakustannuksista ja valvontakerroista. Lisäksi kustannuksia syntyy Espoon lakimiehen työpanoksesta (noin 10 % virhemaksuista aiheuttaa oikaisuvaatimuksen), tarkastajien varusteista, ajoneuvoista, valvonnassa käytetystä tekniikasta ja maksunvalvonnasta.

Valvonnan järjestäminen etenisi tässä vaihtoehdossa:

- KV päättää hakea AVI:lta lupaa aloittaa kunnallinen pysäköinninvalvonta, siten että se toteutetaan yhteistyönä Espoon kanssa.
- Edellyttäen, että Espoon toimivaltainen toimielin hyväksyy asian, Kauniainen tekee Espoon kanssa sopimuksen, jonka mukaan Espoo huolehtii kunnallisesta pysäköinninvalvonnasta yhteisen sopimuksen nojalla. Sopimus liitetään lupahakemukseen.
- Kaupunki pyytää poliisilta lausunnon liitettäväksi lupahakemukseen.
- Edellyttäen, että AVI myöntää luvan, Espoon ja Kauniaisten välinen sopimus astuu voimaan ja toiminta voidaan aloittaa.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 20

11.02.2020

Tässä vaihtoehdossa kaupungin (tässä tapauksessa Espoon) valmius kunnalliseen pysäköinninvalvontaan on valmiiksi olemassa.

Jos jompikumpi osapuolista irtisanoo sopimuksen, on sopimuksessa määriteltä irtisanomisaika. Tällöin lain mukaan Kauniaisten kaupunginvaltuusto voi tehdä esityksen AVI:lle kunnallisen pysäköinninvalvonnan luvan peruuttamisesta.

#### Yhteenveto ja esitys jatkosta

Nykyisten pysäköintijärjestelyiden ja –valvonnan arvioinnin perusteella voidaan katsoa, että väärinpysäköinti on ongelma Kauniaisissa ja että pysäköinninvalvontaa tulisi Kauniaisissa tehostaa. Väärinpysäköinti vaarantaa liikenneturvallisuutta, liikenteen yleistä toimivuutta, katujen kunnossapitoa ja viheralueiden hoitoa. Pelkona on, että ilman valvontaa ja sanktioita ongelma tulee tulevaisuudessa kasvamaan. Piittaamaton pysäköintikulttuuri saattaa johtaa piittaamattomuuteen muidenkin liikennesääntöjen noudattamisessa. Kaupungilla ei ole muita keinoja puuttua väärinpysäköintiin kuin nykyistä tehokkaampi valvonta.

Nykyisin vain poliisin toimivallassa olevan pysäköinninvalvonnan tehostamiseksi selvitettiin kunnallisen pysäköinninvalvonnan käyttöönottoa kahden eri vaihtoehdon välillä: joko omana työnä hoidettuna tai liittymällä Espoon pysäköinninvalvontaan. Selvityksen perusteella liittyminen Espoon kunnalliseen pysäköinninvalvontaan voidaan katsoa kaupungille paremmaksi ratkaisuksi niin toiminnallisesta ja taloudellisesta kuin laajemman palvelutason näkökulmasta. Lisäksi Espoon valmius aloittaa ja toteuttaa kunnallista pysäköinninvalvontaa on huomattavasti parempi kuin Kauniaisissa. Edellä olevan perusteella esitetään, että Kauniaisten pysäköinninvalvontaa tehostetaan pyytämällä AVI:lta lupaa kunnallisen pysäköinninvalvonnan järjestämiseen Espoon kaupungin kanssa sovitun yhteistoiminnan perusteella.

Mikäli kunnallinen pysäköinninvalvonta etenee, asiasta tullaan informoimaan kuntalaisia kattavasti ennen käyttöönoton aloitusta.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta päättää esittää KH:lle, että se esittäisi KV:lle, että

- 1) Kauniaisten kaupunki hakee AVI:lta kunnalliseen pysäköinninvalvontaan pysäköinninvalvonnasta annetun lain 10 ja 11 §:ssä tarkoitettua lupaa,
- 2) KV hyväksyy liitteenä olevan luonnoksen sopimukseksi viranomaistehävän hoitamisesta sekä valtuuttaa yhdyskuntatoimenjohtajan allekirjoittamaan sopimuksen sekä tekemään tarvittaessa siihen tekniseluontoisia ja muita vähäisiä muutoksia.

-----

Asiasta käydyssä keskustelussa jäsen Eväsoja ilmaisi, ettei ole päätösehdotuksen kannalla mutta ei samassa yhteydessä jättänyt omaa vastaehdotustaan. Lopuksi puheenjohtaja totesi keskustelun päättyneeksi ja että asia hyväksytään päätösehdotuksen mukaisesti.

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 20

11.02.2020

---

Päätös:	Jäsen Eväsoja ilmoitti jättävänsä eriävän mielipiteen päätökseen. Päätösehdotus hyväksyttiin. Jäsen Eväsoja ilmoitti jättävänsä eriävän mielipiteen päätökseen.
Liitteet	Pysäköinninvalvonta, Sopimusluonnos
Oheismateriaali	Oheismateriaali 1: Kuntatekniikan yhteenvetoraportti Oheismateriaali 2: Poliisin lausunto

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 21

11.02.2020

---

Katuvaloverkoston uudistaminen, hiilineutraali Kauniainen

413/10.03.01/2019

YLKV 11.02.2020 § 21

Lisätiedot:

kuntatekniikkapäällikkö Jarkko Riipinen, puh. 050 382 8756  
projektivastaava Stefan Tammilehto, puh. 040 482 4727  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kaupunginvaltuusto on päättänyt talousarviokäsittelyssään 11.11.2019 sisällyttää vuoden 2020 investointiohjelmaan 650.000 euron määrärahan kaupungin ulkovalaistuksen uusimiseen LED-valaisimin. Hanke sisältyy kaupungin energiatehokkuuden parantamisen ohjelmaan ja yhdyskuntatoimen päästövähennysten toimenpideohjelmaan vuonna 2020. Ulkovalaistuksen uusimisen tarveselvitys on hyväksytty KH:ssa 30.9.2019 §163. Tarveselvityksen hyväksymisen yhteydessä KH edellytti lisäksi, että uusimisessa käytetään mahdollisimman lämmintä värilämpötilaa, eli värisävyä. KH päätti kokouksessaan 09.12.2019 §126 hyväksyä esitetyn valaistusluokkakartan sekä valaisimien himmennuksen ohjelmoinnin porrastetusti esitetyn vaihtoehdon A mukaisesti. Päätökseen kirjattiin, että uusien valaisimien värilämpötila saa olla enintään 3000K.

Ulkovalaistuksen uusimisen suunnittelu on käynnissä kuntatekniikan tulosalueella ja kilpailutusasiakirjoja valmistellaan. Lähtötiedot on tarkistettu ja suunnittelussa edetään katukohtaisella tarkastelulla varsin yksityiskohtaisella tasolla. Urakan suunnittelu on jaoteltu neljään pääluokkaan/aluerajakukseen:

1. Tavallinen katu- ja puistovalaistus
2. Puistoalueet joissa osaksi led-valaisimia ja erikoispylväät (Poulsen/Kipp)
3. 2700K lämpimän värilämpötilan/-sävyille soveltuvat alueet
4. Pääkadut, valaisinpylväs ”*Kauniaisten malli*”

Kohdat 1. ja 2. muodostavat katuvaloverkoston perusalueen, jonka suunnittelun lähtökohtana on käytetty 3000K värilämpötilaa. Kilpailutuksessa valaisinmalli kyseisille alueille määritellään sille asetettujen sähkö- ja valaistusteknisten vaatimusten ja hinnan perusteella. Valaisimet (1150 kpl) on merkitty yksilöityinä valopisteinä liitteisiin 1A ja 1B. Violetilla merkityillä alueilla on nykyisin käytössä Kipp-mallisia Poulsenin erikoisvalaisimia n. 200 kpl. Nämä on tarkoitus säilyttää jatkossakin ja vaihtaa valaisimet tarvittavin osin LED:eiksi. Esim. Thurmaninpuiston Kipp-valaisimet ovat jo 3000K LED-valaisimia. Urakka-alueelle sijoittuu muitakin jo aiemmin uusittuja kohteita, joita ei sisällytetä nyt tehtävään hankintaan. Tällaisia ovat esim. Gallträskin ympäri kiertävän ulkoilureitin ja Kasavuoren metsän kuntopolun valaistus.

Kaupunginhallitus päätti, että valaisinlämpötila saa olla enintään 3000K. Kuntatekniikka on kartoittanut urakka-alueeseen sisältyviä alueita, jotka voisivat soveltua 2700K värilämpötilan käyttöön. Lämpimän värisävyin ja alhaisemman sinisen valon alueiksi soveltuvat parhaiten mm. luonnontilaiset

---

valaistut alueet, kuten tietyt metsäiset puistokäytävät ja muut lähellä luontoa sijaitsevat kohteet.

Viime aikoina on noussut esiin huolta liiallisen keinovalon ja sen sisältämän sinisen valon sivuvaikutuksista, erityisesti erilaisten näyttölaitteiden ja niiden käytön lisääntyessä. Kaikki valaisimet tuottavat värilämpötilasta riippuen tietyn määrän sinistä valoa. Mitä korkeampi värilämpötilan mittayksikön kelvin-arvo on, sitä kylmempää ja sinertävämpää lampun tuottama valon väri on. Verrannollisesti voidaan todeta, että ns. vanhan ajan hehkulamppu on noin 2800K, lämminsävyinen loistelamppu 2700K–3000K. Olisi myös teknisesti mahdollista hankkia valaisimia jopa kokonaan ilman sinistä valoa, mutta silloin niiden energiatehokkuus kärsii ja valon väri olisi käytännössä keltainen, jopa punertava.

Valon värilämpötilaa arvioitaessa on otettava huomioon, että valaistuksen uudistuksen yhteydessä katu- ja puistoalueille tulee värilämpötilasta riippumatta tarkemmin suunnatut valaisimet (häiritsevän valon ja valosaasteen minimointi), modernilla ja päivitetyllä himmennyksellä ilta- ja yöaikaan toimivat valaisimet sekä paremmalla värintoistolla operoivat valot. Värilämpötilalla 3000K saadaan katuverkolle toteutettua nykyistä parempi valaistus, joka kohentaa ja lisää kaikkien liikkujien turvallisuutta. Tällä on myös psykologisia vaikutuksia yleiseen turvallisuuden tunteeseen pimeään aikaan liikkujille.

Kuntatekniikka, valaisinsuunnittelijat ja valaisintoimittajat tuovat esille, että 2700K valaisimien saatavuus on olennaisesti heikompia ja haastavampia kuin 3000K valaisinten, millä on suora vaikutus toimitusaikoihin ja hintoihin. Valaisinvalmistajat ovat pääosin keskittyneet kehittämään ja toimittamaan 3000K ja 4000K valaisimia, koska tilaajat/kaupungit hankkivat niitä eniten. Värilämpötilan 2700K valaisimia käytetään vähemmän kaupunkiympäristössä. Osalla valmistajista 2700K värilämpötilan tuotteet ovat erikoistuotteita, mikä pidentää merkittävästi toimitusaikoja ja nostaa hintoja. Hankinnan, ylläpidon ja huollon kustannukset saattavat nousta jopa kaksinkertaisiksi 2700K valaisimissa tavanomaisempiin 3000K valaisimiin verrattuna. Monessa tapauksessa 2700K värilämpötilan valaisin täytyy tilata valmistajalta erikseen ja yksittäin, koska niitä ei löydy varastoista. Käytännössä tämä vaikuttaa kustannusten ohella myös huomattavasti huoltoaikoihin ja huoltovarmuuteen. Valaisinvalmistajat ja ylläpitourakoitsijat keskittyvät varastoimaan valaisinmalleja, joita käytetään eniten - muut tuotteet vaativat erikseen tilaamista.

Kuntatekniikka esittää **liitteen 1A** mukaisesti, että koko tuleva urakka-alue uusitaan 3000K värilämpötilan valaisin. Vaihtoehtoisesti **karttaliitteessä 1B** on esitetty alueet, joihin parhaiten soveltuisi uusiminen värilämpötilalla 2700K. Näihin kuuluvat kuusi metsäistä puistokäytävää ja hautausmaan alue.

Neljäntenä osa-alueena urakassa on tarkasteltu liikenteellisesti vilkkaimmat pääkadut (Tunnelitie, Kauniaistentie, Asematie, Helsingintie ja Bem-bölentie), joilla on jo käytössä ns. *Kauniaisten mallin* mukainen valaisinpylväs. Pylväs on malliltaan sirompi ja varsiosa muotoillumpi, jolloin näille osuuksille voitaisiin valita pylväsmalliin parhaiten sopiva ja edustava valaisin. Kyse on kokonaisuudessaan parista sadasta valaisinyksiköstä.



---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 21

11.02.2020

---

**Liitteessä 2** on esitetty yhteensä 10 kappaletta Kauniaisten mallin pylväeseen sopivaa ja tekniset vaatimukset täyttävää valaisinta, jotka ovat valikoituneet jatkotarkasteluun varteenotettavina vaihtoehtoina. Kyseisistä valaisimista tulee valita 2 kappaletta kilpailutukseen. Näin toteutettuna on tarjoajilla kattavammat ja tasavertaisemmat mahdollisuudet ottaa osaa kilpailutukseen, jonka lopputulemana vain yksi vaihtoehdoista hankitaan.

Kuntatekniikka esittää vaihtoehtoiksi Philipsin MileWide2:a sekä Schrederin Teceo:ta. Philipsin MileWide2:n pyöreähkö muoto sopii erittäin hyvin kaarevaan varteen ja valaisinta on jo kaupungin ulkovalaistusverkossa käytössä. Kyseinen malli on myös hinnaltaan kilpailukykyinen ja laadukkaaksi todettu. Toiseksi vaihtoehtoksi esitetään Schrederin Teceo:ta, joka on perinteisemmin muotoiltu valaisinmalli. Tyylikäs valaisin jatkaa pylväsvarren kaarevaa linjaa ja tarjoaa korkealuokkaista valoa. Valaisin on myös kustannustehokas vaihtoehto.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta päättää hyväksyä liitteen 1A mukaisen suunnitelman katu- ja puistovalaisimien uusimiseksi kauttaaltaan 3000K värilämpötilalla. Pääkatujen osuuksille yhdyskuntavaliokunta valitsee vaihtoehtoiksi valaisinmallit Philipsin MileWide2:n ja Schrederin Teceo:n.

-----

Asiasta käydyn keskustelun perusteella valiokunta totesi Philipsin MileWide2 valaisinmallin olevan muotoilultaan sopivin Kauniaisten mallin mukaisiin pylväisiin.

Päätös:

Yhdyskuntavaliokunta päätti hyväksyä liitteen 1A mukaisen suunnitelman katu- ja puistovalaisimien uusimiseksi kauttaaltaan 3000K värilämpötilalla. Pääkatujen osuuksille yhdyskuntavaliokunta valitsi yksimielisesti valaisinmallin Philipsin MileWide2.

Liitteet

Ulkovalaistuksen uusiminen liite 1A  
Ulkovalaistuksen uusiminen liite 1B  
Ulkovalaistuksen uusiminen liite 2

---

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 22

11.02.2020

---

Henkilöstön työilmapiirikysely 2019

877/01.04.01/2014

YLKV 11.02.2020 § 22

Lisätiedot:

henkilöstöpäällikkö Päivi Hytönen, puh. 050 382 2754  
yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju, puh. 050 304 1234  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kauniaisten kaupungissa toteutettiin FCG:ltä tilattuna henkilöstön työtyytyväisyyttä mittaava HENTY-työilmapiiritutkimus marraskuussa 2019. Vastaajia oli 390 henkilöä, 56 % (edellisellä kerralla v. 2017 vastaajia oli 403 henkilöä, 59 %) henkilökunnasta.

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

Vastauksissa hyvää on se, että työtehtävät koetaan mielekkäiksi (4,22) ja henkilöstö kokee tekevänsä merkityksellistä työtä (4,48). Lisäksi koetaan kuulumista työryhmään / tiimiin (4,31), että työ vastaa osaamistasoa (4,20) ja että työyksikön tavoitteet tunnetaan (3,96). Tyytyväisyys on lisääntynyt henkilöiden yhteistyön toimivuuteen, vaikuttamisen mahdollisuuksiin, työryhmään kuulumiseen ja ristiriitojen käsittelyyn. Työtyytyväisyys on parantunut useissa asioissa etenkin vanhuspalveluissa ja kulttuuri- ja vapaa-ai-katoimessa.

Erityistä laskua on tiedonkulussa, jossa koetaan ongelmia etenkin suomenkielisessä koulutoimessa ja vanhuspalveluissa, joissa molemmissa enemmistö vastanneista oli siihen tyytymättömiä (keskiarvo alle 3). Suomenkielisessä koulutoimessa muutos on ollut erityisen suuri (-0,79 yksikköä). Suomenkielisessä koulutoimessa tyytyväisyys on heikentynyt merkittävästi myös esim. yksikön johtamistapaan ja esimiehen kannustavuuteen. Sen sijaan vanhuspalveluissa tyytyväisyys on useimpiin muihin asioihin parantunut, vaikka tiedonkulun koetaan heikentyneen.

Koko kaupungin tasolla tulokset ovat huonontuneet merkittävästi myös työkyvyn ylläpitämisestä huolehtimisessa, esimiehen kannustamisessa ja työvälineiden riittävydessä. Myös perustehtävän suorittamiseen keskittyminen on tulosten perusteella vaikeutunut.

Avoimia vastauksia toivottiin kysymyksiin mikä on tärkein kehittämiskohde työyhteisössä ja miten vastaajan omaa työhyvinvointia voitaisiin parantaa.

Kehitettävää koko kaupungin osalta on seuraavissa asioissa:

Palkkauksessani on otettu huomioon henkilökoh- 2,97 (edellinen 2,91)  
tainen osaaminen ja työni tulokset

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 22

11.02.2020

Työyksikössäni kiinnitetään riittävästi huomioita työkyvyn ylläpitämiseen	3,05 (3,23)
Saan riittävästi palautetta työstäni	3,25 (3,30)
Käyn säännöllisesti kehityskeskustelut esimiehe- ni kanssa	3,88 (3,66)
Osaamiseni kehittämiseen panostetaan riittävästi	3,56 (3,67)
Pystyn keskittymään riittävästi perustehtävän hoi- tamiseen	3,68 (3,79)

Avoimissa vastauksissa tuotiin esille parantamiskohteina usein mm. tiedonkulun ja viestinnän parantaminen, johtaminen ja esimiestyöskentely, työntekijöiden kuuleminen, yhteisiin pelisääntöihin sitoutuminen ja työrauha.

Yhdyskuntatoimen osalta kokonaistulos oli edelleen ilahduttavasti kaupungin toimialoista korkein (3,80), vaikka viimekertaisesta huipputuloksesta on hieman tultu alaspäin. Yhdyskuntatoimen tulokset ovat esityslistan **oheismateriaalina** luottamushenkilöiden extranetissä (vain valiokunnan jäsenille).

Koko toimialalla vahvuuksia koettiin olevan erityisesti työn kokeminen merkitykselliseksi ja työtehtävien mielekkyys. Yleinen työtyytyväisyys oli erittäin hyvällä tasolla. Kehittämistarpeista esiin nousivat eniten palkkaukseen, työkyvyn ylläpitämiseen ja osaamisen kehittämiseen liittyvät kysymykset.

Tulosaluekohtaisia eroja luonnollisesti on, ja osassa vastauksia on myös merkittävää hajontaa. Tulosten tulkinnassa kannattaa myös ottaa huomioon osin vähäinen vastausten lukumäärä (mahdollisesti suorittavan työn tekijöiden vastaukset ovat aliedustettuina). Onkin tärkeää, että koettuihin epäkohtiin todella puututaan mahdollisuuksien mukaan, ja että hyvän työilmapiirin merkitystä jatkuvasti korostetaan ja sen edellytyksiä ylläpidetään työyhteisössä osana arkea ja jatkuvaa toimintaa.

Tuloksia käsitellään toimialojen johtoryhmissä, henkilöstöjaostossa, KH:ssa ja valiokunnissa sekä tietenkin yhdessä henkilöstön kanssa työyksiköissä. Yksiköt määrittelevät kyselyn tuloksista nousseet kehittämistarpeet ja toimenpiteet niiden saavuttamiseksi toimialajohdolle edelleen huomioitavaksi mm. henkilöstökoulutuksen, työsuojelun ja työhyvinvoinnin toimintaohjelman ja työterveyshuollon suunnittelussa.

Koko kaupungin ensisijaiseksi kehittämiskohteeksi kyselyn perusteella nousee sisäinen tiedonkulku ja viestintä. Yhteisenä vahvuutena on kokemus henkilöiden välisestä yhteistyöstä työyksikössä. Jatkossa kehittämiskohteiden määrittelyn ohella tulee suunniteltavaksi miten vahvuuksia voidaan edelleen vaalia, ylläpitää ja vahvistaa.

YTJ:

Valiokunta merkitsee asian tiedoksi.

Päätös:

Yhdyskuntavaliokunta

§ 22

11.02.2020

---

Valiokunta merkitsi asian tiedoksi.

Oheismateriaali

Extranet\_Henty-kyselyn tulokset yhdyskuntatoimi

---

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 23

11.02.2020

---

Yhdyskuntatoimen menoarvioiden ylitykset vuodelta 2019

39/02.06.01/2020, 54/02.02.00/2019

YLKV 11.02.2020 § 23

Lisätiedot:

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

Kaupungin vuoden 2019 tilinpäätöksen valmisteluun liittyen sitovien määrärahojen ylityksille tai toimintatulojen alituksille on saatava KV:n hyväksyntä. Sitovien määrärahojen alituksille tai toimintatulojen ylityksille ei tarvita vastaavaa hyväksymistä, ja ne raportoidaan täydellisemmin vasta varsinaisen tilinpäätöksen yhteydessä.

Toimialoilta on pyydetty tulosaluekohtaiset selitykset olennaisista tulojen alituksista tai menojen ylityksistä mukaan lukien investointimäärärahojen ylitykset talousarvioon 2019 nähden.

YLITYKSET/INVESTOINNIT/Irtain omaisuus/Konekalusto

Irtaimen omaisuuden konehankintojen osalla on vähäinen menoarvion ylitys, perustelut alla.

Ylitys 970,90 €

Perustelut:

Konekalustohankinnat toteutettiin hyväksytyyn investointiohjelman mukaisesti. Hankintamäärärahat ylittyivät 970,90 eurolla, mutta hankintojen kokonaissumma(netto) pysyi talousarviossa hyväksytyjen määrärahojen puitteissa ja oli kaupungin kokonaistalouden kannalta edullinen, sillä vaihdossa luovutettujen koneiden ja laitteiden vaihtohyvityksiä saatiin noin 13.000 euroa arvioitua enemmän.

YTJ:

Valiokunta päättää antaa KH:lle esitystekstin mukaisen selvityksen yhdyskuntatoimen vuoden 2019 investointihankkeen menoarvion ylityksestä.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 24

11.02.2020

Keskeneneräisten investointihankkeiden lisämäärärahaesitykset

453/02.02.00/2019

YLKV 11.02.2020 § 24

Lisätiedot:

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

Käynnissä olevien ja vuodenvaihteen yli jatkuvien investointihankkeiden määrärahatarpeet on pyritty jo talousarvion laadintavaiheessa ennakoimaan siten, että määrärahojen jakauma toteutusvuosille vastaa mahdollisimman hyvin todellisuutta ja tulevan vuoden määrärahatarvetta. Budjetin laadintavaiheessa kyseessä voi kuitenkin olla vain arvio, jolloin määrärahan käytön tarkentuessa hankkeen etenemisen myötä saattaa olla tarpeen käsitellä hankekohtainen rahoitus normaalin lisämäärärahakäsittelyn mukaisesti: *Investointimäärärahat ovat sitovia hankekohtaisesti tai ryhmittäin siten kun ne on esitetty investointiosassa talousarviokirjan lopussa. Investointihankkeen myöhästyessä tai ulottuessa vuodenvaihteen yli, on hankkeen toteutusta oikeus jatkaa edellyttäen hankkeen kokonaismenojen pysymistä edellisen vuoden määrärahojen puitteissa. Hankkeiden jatkamisen vaikutukset talousarvioon käsitellään normaalin lisämäärärahakäsittelyn luonteisesti (ote talousarviokirjasta).*

Yhdyskuntatoimen toteutusvastuulle kuuluvien talonrakennuksen hankkeiden osalla vuoden 2019 työohjelmaan sisältyy joitakin keskeneräisiä hankkeita, joiden aikataulut ulottuu vuodenvaihteen yli ja joille ei budjetin laadintavaiheessa ole pystytty ennustamaan riittävää määrärahavarausta vuoden 2020 talousarviossa. Seuraavassa selvitykset näistä hankkeista perusteluineen:

INV/Talonrakennus/Rakennusten yllä- ja kunnossapitoinvestoinni:

(1000 e)	TA 2019 Budget 2019	TA-muutos Bdgt än- dring	TA yht. Bdgt sam- manl.	Toteutuma Budgetutfall	Poikkeama Avvikelse	Lmr-esitys 2020
Menot - Ut- gifter	1 100,0	50,0	1 150,0	887,6	262,4	110,0
Netto	1 100,0	50,0	1 150,0	887,6	262,4	110,0

Rakennusten yllä- ja kunnossapitoinvestointeja toteutettiin varsin laajasti talousarvion yhteydessä hyväksytyyn työohjelman mukaisesti, kuitenkin priorisoiden hankkeiden toteutusjärjestystä niiden kiireellisyyden sekä käytettävissä olevien henkilö- ja määräraharesurssien mukaan. Henkilökuntavajauksen johdosta kaikkia käynnistettyjä hankkeita ei saatu valmiiksi vaan ne jatkuvat vuonna 2020. Kirjaston julkisivun korjausrakka siirtyy vuoteen 2020 hankinnan keskeytyksen johdosta. Kolme rakennusten yllä- ja kunnossapitoinvestointia jatkuu siis vuoden 2020 puolella.

Jäljellä olevasta määrärahasta anotaan siirrettävän 110.000 euroa keskeneneräisten hankkeiden mm. kirjaston julkisivun maalauksen, kaupungintalon

Yhdyskuntavaliokunta

§ 24

11.02.2020

sekä terveyskeskuksen putkistojen kuntotutkimusten loppuunsaattamiseen sekä varmistamaan ennalta arvaamattomien töiden toteuttamisen.

INV/Talonrakennus/Vss-palloiluhalli, Välttämättömät korjaukset ja ajanmukaistaminen:

(1000 e)	TA 2019 Budget 2019	TA-muutos Bdgt än- dring	TA yht. Bdgt sam- manl.	Toteutuma Budgetutfall	Poikkeama Avvikelse	Lmr-esitys 2020
Menot - Ut- gifter	480,0	7,1	487,1	365,0	122,1	122,1
Netto	480,0	7,1	487,1	365,0	122,1	122,1

Hanke on toteutettu puitesopimusurakoitsijoilla erillisinä urakoina vuonna 2018 ja 2019. Väestönsuojan kriisiajan ilmanvaihtokoneesta ei saatu toteutuskelpoista tarjoutta, tähän haetaan vaihtoehtoista ratkaisua vuonna 2020.

Määräraha 122.000 euroa anotaan siirrettävän hankkeen toteutuksen tarpeisiin.

INV/Talonrakennus/Uimahallin välttämättömät korjaukset:

(1000 e)	TA 2019 Budget 2019	TA-muutos Bdgt än- dring	TA yht. Bdgt sam- manl.	Toteutuma Budgetutfall	Poikkeama Avvikelse	Lmr-esitys 2020
Menot - Ut- gifter	150,0	29,0	179,0	86,7	92,3	92,3
Netto	150,0	29,0	179,0	86,7	92,3	92,3

Uimahallissa suoritettiin kesällä 2019 toiminnan jatkumisen kannalta välttämättömiä korjaustöitä ja näitä töitä jatketaan edelleen kesällä 2020. Korjaustöiden yhteydessä havaittiin, että uimaveden kemikaalipuhdistukseen liittyvä tila ja laitteet eivät täytä vaatimuksia ja määräyksiä, mitä edellytetään tiloista, joissa käsitellään kemikaaleja. Kemikaalitalan tarvittavat korjaustoimenpiteet suunniteltiin loppuvuonna 2019 ja toteutetaan kesällä 2020.

Määräraha 92.300 euroa anotaan siirrettävän hankkeen toteutuksen tarpeisiin.

YTJ:

Valiokunta päättää esittää KH:lle, että keskeneräisten investointihankkeiden loppuunsaattamista varten myönnettäisiin esityksen mukainen 324.400 euron suuruinen lisämääräraha.

Lisämääräraha-anomukset perustuvat alustavan tilinpäätöksen mukaisiin toteumiin ja summat voivat vielä tarkentua KH:n käsittelyyn mennessä.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 25

11.02.2020

---

Kokouksessa esillet tulleet asiat

278/10.02.03/2018

YLKV 11.02.2020 § 25

Lisätiedot:

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

Tämä asia käsiteltiin puheenjohtajan suullisen esittelyn pohjalta:

Puheenjohtaja on selvittänyt mahdollista esteellisyyttä yhdyskuntavaliokunnan 5.11.2019 § 118 käsittelemän asian Asemakaavan muutos, 4. kaupunginosa, kortteli 47 tontti 3 ja puistoalueet (Teinikuja 2) osalta. Hallintolain 28.1 § asiakohta 7 mukaan mikäli luottamus puolueettomuuteen vaarantuu, saattaa kyseessä olla jääviys. Tästä syystä puheenjohtaja on varmuuden vuoksi päättänyt jäädä itsensä asian käsittelystä. Asiassa tehty päätös tulee kumota ja tuoda asia valiokunnalle uudelleen käsiteltäväksi.

YTJ:

Valiokunta päättää kumota 5.11.2019 § 118 tekemänsä päätöksen asiassa Asemakaavan muutos, 4. kaupunginosa, kortteli 47 tontti 3 ja puistoalueet (Teinikuja 2) ja aloittaa asian käsittelyn alusta.



## 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: 11, 12, 13, 14, 15, 16, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25**

Muun lainsäädännön mukaan seuraaviin päätöksiin ei saa hakea muutosta valittamalla.

**Pykälät ja lakiviittaukset: PYKÄLÄT JA LAKIVIITTAUKSET**

### Oikaisuvaatimusohje

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

**Pykälät:**

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

#### Oikaisuvaatimusviranomaisen

Viranomaisen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, ja yhteystiedot:

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

#### Oikaisuvaatimusaika ja sen alkaminen

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

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

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

#### Oikaisuvaatimuksen sisältö ja muoto

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

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

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

## Valitusosoitus

Alla mainittuihin päätöksiin voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella. Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksin vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa päätökseen hakea muutosta myös se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että 1) päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, 2) päätöksen tehnyt viranomaisen on ylittänyt toimivaltansa tai 3) päätös on muuten lainvastainen. Valitusperusteena ei voida käyttää sitä, että päätös on yksityisoikeudellisten säännösten vastainen. Valittajan tulee esittää valituksen perusteet valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä.

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

### Valitusviranomainen

Viranomaisen, jolle valitus tehdään, ja yhteystiedot:

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

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

**Kunnallisvalitus, pykälät: 18** Valitusaika 30 päivää  
(katso erillinen muutoksenhakuohje kaava- ja rakennusjärjestysasioissa)

**Hallintovalitus, pykälät: 17 (MRL § 190, 193)** Valitusaika 30 päivää  
(katso erillinen muutoksenhakuohje)

Muu valitusviranomainen (katso erillinen muutoksenhakuohje)

**Viranomaisen, pykälät:** Valitusaika päivää

### Kunnallisvalitusaika ja sen alkaminen

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

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

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

### Kunnallisvalituksen sisältö

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)).