

Aika: 31.03.2020 klo 18:00 - 19:54

Paikka: Sähköinen kokous

LUETTELO KÄSITELLYISTÄ ASIOISTA

§	Otsikko	Sivu
35	Kokouksen järjestäytyminen	3
36	Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)	4
37	Asemakaavan muutos, 1. kaupunginosan korttelin 8 tontit 12–13 ja 16, 2. kaupunginosan kortteli 210 sekä virkistys- ja katualueet (Kauniaistentie 10, Junghansinkuja 1–3 ja 4–6, Leankuja 2–4)	5
38	Rakentamisvelvoitteen määrääjän pidentäminen (kaupungin vuokratontti)	26
39	Poikkeamishakemus, 235-1-10-10, Leantie 8	29
40	Tontin vuokraoikeuden jatkaminen	32
41	Ehdotus Kauniaisten kaupungin resurssiviisauden tiekartaksi	35
42	Kuorma-auton hankinta	40
43	Katuvaloverkoston uudistaminen, hiilineutraali Kauniainen, urakoitsijavalinta	42

Puheenjohtaja Finn Berg

Läsnä:	Berg Finn Wahlstedt Virva Björk Bo-Christer Sederholm Camilla Eväsoja Elina Laakio Mika Lamberg-Allardt Christel Jääskeläinen Tapani von Essen Kristian Rintamäki-Ovaska Tiina Savukoski Nino Harju Marianna Porvali Leena Lassila Marko	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen Kh:n edustaja Nuorisovaltuuston ed. Ytjoht/esittelijä sihteeri Maankäyttöpäällikkö, asiat 1-6
--------	---	---

Allekirjoitukset	Finn Berg puheenjohtaja Hyväksytty sähköpostitse 3.4.2020	Leena Porvali sihteeri
------------------	--	---------------------------

Käsitellyt asiat	35 - 43
------------------	---------

Pöytäkirja tarkastettu

Allekirjoitukset	Virva Wahlstedt Tarkastettu sähköpostitse 6.4.2020	Christel Lamberg-Allardt Tarkastettu sähköpostitse 3.4.2020
------------------	--	---

Pöytäkirja asetetaan yleisesti nähtäville	Kauniaisten kaupungin kotisivuilla 07.04.2020
--	---

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

Yhdyskuntavaliokunta	§ 35	31.03.2020
----------------------	------	------------

Kokouksen järjestäytyminen

YLKV 31.03.2020 § 35

Yhdyskuntavaliokunta

- toteaa kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi
- valitsee kaksi pöytäkirjantarkastajaa.

Päätös:

Puheenjohtaja totesi kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Lisäksi todettiin, että esityslistasta poiketen valiokunta on päättänyt pitää sähköisen kokouksen. Sähköisen kokouksen toimivuus on kokeiltu 27.3. Skypeä ja Teamsia käyttäen. Todettiin että Teams toimii kaikille osanottajille paremmin. Toinen testikokous järjestettiin 30.3, jotta varmistutaan sähköisen kokouksen toimivuudesta.

Läsnäolijat todettiin nimenhuudolla ja samalla todettiin, että kaikilla on näkö- ja ääniyhteys toisiinsa.

Todettiin, että kokousmateriaali on toimitettu osanottajille ajoissa ja että kokous oli päätösvaltainen.

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Virva Wahlstedt ja Christel Lamberg-Alldt.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 36

31.03.2020

Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)

YLV 31.03.2020 § 36

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

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

Valiokunnalle on kuntalain 92 §:n mukaisesti lähetetty viranhaltijoiden päätöspöytäkirjoja edellisen kokouksen jälkeen tehdyistä päätöksistä. Päätösluettelo on esityslistan **oheismateriaalina** luottamushenkilöiden 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_YTJOHT päätökset
Extranet_Kuntatekniikkapäällikkö päätökset
Extranet_Rakennuttajapäällikön päätökset
Extranet_Ympäristöpäällikön päätökset
Extranet_MAANKP päätökset
Extranet_Muiden viranhaltijoiden päätökset

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
Yhdyskuntavaliokunta	§ 37	31.03.2020

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 ilmoitettu 16.8.2016 kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla sekä Kaunis Grani -lehdessä. Suunnittelualueen ja naapurimaanomistajille on lähetetty kirjeet asemakaavan muutoksen vireilletulosta.

Alueen nykytilanne ja asemakaavan muutoksen tavoitteet

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

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

Kaavatilanne

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

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (Masu 2) kaupungintalon tontti on osoitettu julkisten palvelujen (PY) ja hallinnon alueeksi, jolle osoitettu arvokas raken-

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
Yhdyskuntavaliokunta	§ 37	31.03.2020

nus (Gula Villan). Villa Junghansin tontti (Junghansinkuja 1) on osoitettu 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:ssä alue on osoitettu tehostetavana/tiivistettävänä ja kiinteistön käyttötarkoituksen uudelleenarvioitavana kehittämiskohteena. Kohde kuuluu kehityskuvan ohjeellisessa priorisoinnissa ensimmäiseen luokkaan; asemanseudun välittömässä läheisyydessä sijaitsevat kohteet sekä kaupungin palveluiden kannalta oleelliset tai kiireelliset hankkeet. Alue on esitetty asuinkerrostalokohteena.

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

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

Asemakaavan muutoksen yleisperustelu ja -kuvaus

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

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

Kaavoituksen käynnistämisen jälkeen yhdyskuntalautakunnan ja kaupungin hallituksen jäsenten kanssa keskusteltiin asemakaavan muutoksen tärkeimmistä tavoitteista ja linjauksista sekä jatkosuunnittelun aikataulusta. Tässä yhteydessä jatkosuunnittelulle asetettiin tavoitteeksi jo aiemmin

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
Yhdyskuntavaliokunta	§ 37	31.03.2020

määriteltyjen tavoitteiden lisäksi mm. korttelien avoin rakenne, joka edellytti voittaneen ehdotuksen voimakasta muuttamista tai vastaavasti siirtymistä toiseksi tulleen ehdotuksen suuntaan. Samassa keskustelussa linjattiin, että valmistellaan ainoastaan yhtä suunnitteluratkaisua, jolloin lähtökohdaksi asetui se, että kaupungintaloa ei lähtökohtaisesti säilytetä. Keskustelussa tuli yksimielisesti selväksi, että kaupungintalon saneerauslaskennat nousevat niin korkeaksi, että se ei ole taloudellisesti kannattavaa.

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

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

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

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

Tunnelitien päätteelle, Kauniaistentien eteläpuolelle asettuu ns. hallintokortteli, joka sisältää pääosin asumista ja kaupungin hallinnon tilat. Keskustatoimintojen korttelialue -kaavamerkinnällä osoitetaan vahvasti, että ollaan kaupungin keskustassa, jossa mahdollistetaan korttelin kehittämisen 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.

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
Yhdyskuntavaliokunta	§ 37	31.03.2020

Kauniaistentien ja Thurmanin puistotien kulmaan sijoittuu huvilakaupungin keskusta symboloiva puisto, joka jatkuu alueen sisällä aina Smedsin kentälle saakka sekä kaupunkimaisempana tilana hallintokorttelin sisäpihalle. Puistomaisuus jatkuu myös avoimien kortteleiden pihoilla sekä rakennusten väleistä ja kulkuaukoista avautuviin näkymiin. Samalla alueen kulkuyhteydet selkiytyvät ja asumisen mukanaan tuoman sosiaalisen kontrollin vuoksi turvallisuuden tunne alueella paranee. Alueen pysäköinti on järjestetty pääosin maanalaisena, jolloin alueen sisäosat säilyvät autottomina.

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

Asemakaavan muutosluonnos

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

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

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

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

Valtaosa Villa Junghansin yleisten rakennusten korttelialueesta säilytetään yleisten rakennusten korttelialueena (Y). Villa Junghansin alkuperäinen

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
Yhdyskuntavaliokunta	§ 37	31.03.2020

osa osoitetaan suojelumerkinnällä (sr-1). Suojeltavalle osalle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta 300 k-m². Laajennusosalle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta 600 k-m².

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

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

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

Korttelialueiden kaikki merkinnot 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.

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
Yhdyskuntavaliokunta	§ 37	31.03.2020

Päätös:

Asia jätettiin pöydälle.

YLKV 28.11.2017 § 129

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

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
Yhdyskuntavaliokunta	§ 37	31.03.2020

tulisi liittää asiassa koottavaan palautteeseen. Kahdessa aloitteessa (412 kuntalaisen allekirjoittama vetoomus sekä Grankulla Miljöförening-Kauniaisten Ympäristöyhdistyksen vetoomus) vaaditaan ns. Junghansinpuiston säilyttämistä kokonaisuudessaan rakentamattomana ja luontoarvoja kunnioittavana keskustapuistona. Kolmas aloite (434 allekirjoittajaa) koskee ns. "keskusaukion" säilyttämistä kokonaisuudessaan rakentamattomana. Lisäys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

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

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 vetoomus sekä Grankulla Miljöförening-Kauniaisten Ympäristöyh-
distyksen vetoomus) 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.

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
Yhdyskuntavaliokunta	§ 37	31.03.2020

Lisätiedot:

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

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

Annetuissa lausunnoissa on esitetty mm. nykyisen kaupungintalon eduspuiston säilyttämistä, hallinto- ja virastotilojen sisällyttämistä toimistotiloihin, julkisen ja yksityisen tilan selkeää määrittelyä, alueen puistomaisuuden säilyttämistä ja korvaavan leikkipaikan sijoittamista alueelle, Smedsinkentälle tarvittavien huolto- ja talousrakennusvarausten huomiointia sekä kentän saavutettavuuden parantamista, Villa Junghansin puutarhurin asunnon suojelemista, liikenneverkon toimivuuden tarkastelua, pelastustoiminnan sekä vesi- ja energiahuollon huomiointia, sähköautopaikkojen määrittelyä, Villa Junghansin käyttäjien huomiointia, lukion sijoittamista alueelle, nuorisotyön tilaresurssien huomioimista keskusta-alueella sekä avoimen perhetoiminnan korvaavien tilojen osoittamista. Lausuntojen lyhennelmät vastineineen ovat asian **liitteenä 3**.

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

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

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
Yhdyskuntavaliokunta	§ 37	31.03.2020

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

Jatkosuunnittelu

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

Asemakaavan muutosehdotus

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

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

Luonnosvaiheessa olleita rakennusten välisiä aukkoja on poistettu harmonisemman kokonaisuuden saavuttamiseksi. Myös rakennuksen runkosyvyyttä on kasvatettu laadukkaamman asuntosuunnittelun mahdollistamiseksi. Lisäksi kaupungin hallintotiloille suunniteltua ns. jalustaosaa on muokattu ja kasvatettu toiminnallisista ja kaupunkikuvallisista syistä. Kaikki em. toimenpiteet ovat kasvattaneet kaavaehdotuksessa osoitettua rakennusoikeutta ilman, että muutos näkyy kaupunkikuvassa tai lisää merkittä-

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
Yhdyskuntavaliokunta	§ 37	31.03.2020

västi rakentamisen vaatimaa tilaa. Kaavaehdotuksessa osoitettu uusi rakennusoikeus (24 665 k-m²) alittaa kuitenkin arkkitehtikilpailuehdotuksissa (Huvilat 25 090 k-m² / Tillsammans 25 310 k-m²) esitetyn määrän, jolloin se noudattaa KHN 15.6.2016 asettamia suunnittelutavoitteita.

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

Kaavaehdotukseen on tarkennettu ja täydennetty yleisiä määräyksiä pysäköinnistä, julkisivuista ja rakennustavasta, piha- ja 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 puhekieleen että kaupungin viralliseen viestintään ja brändiin. Lyhyt ja ytimekäs nimi soveltuu keskeisen ja paljon käytettävän (puhuttavan) paikan nimeksi. Puisto nimetään nimellä: *Granipuisto – Graniparken*.

C-1 -korttelialueen kortteliaukioksi osoitettu osa sijoittuu kaupungin uusien hallintotilojen ja sisäänkäynnin eteen. Näin ollen on tarkoituksenmukaista liittää alue myös nimistöllisesti kaupungin hallintoon. Kaupunki on etsinyt jo useita vuosia sopivaa sijoituspaikkaa muistonimelle, jolla kunnioitettaisiin Kauniaisten kaupunginvaltuuston pitkäaikaista puheenjohtajaa, professori

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
Yhdyskuntavaliokunta	§ 37	31.03.2020

Edward Anderssonia (1933-2012). Kyseinen sijainti täyttää molemmat em. vaatimukset. Alue nimetään nimellä: *Edward Anderssonin aukio – Edward Anderssons plats*.

Tonttijaot ja tonttijaon muutokset

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

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

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

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
Yhdyskuntavaliokunta	§ 37	31.03.2020

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

Lisäksi valiokunta ehdottaa, että KH päättää, että asemakaavan muutosluonnoksesta 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 Wahlstedt ehdotti, että valiokunta käy listasta keskustelua kohta kohdalta. Käydyn keskustelun jälkeen jäsen Laakio ehdotti lyhyttä neuvottelutaukoa. Puheenjohtaja totesi asiassa pidettävän noin 10 minuutin pituinen neuvottelutauko.

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

Päätös:

Asia jätettiin pöydälle.

YLKV

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

YTJ:

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
Yhdyskuntavaliokunta	§ 37	31.03.2020

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 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 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 eh-

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
Yhdyskuntavaliokunta	§ 37	31.03.2020

dotusta 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 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).

YLKV 31.03.2020 § 37

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

Yhdyskuntavaliokunta (YLKV) palautti 11.2.2020 asemakaavan muutosehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi **liitteen 9** pohjalta. Käsittelyn jälkeen kaupunginhallitus (KH) on edellyttänyt, että kaavaehdotus tulee saattaa KH:n käsiteltäväksi 20.4.2020 pidettävään kokoukseen. Tämä aikataulu on edellyttänyt asian välitöntä valmistelua ja saattamista YLKV 31.3.2020 pidettävään kokoukseen. Samalla valmistelussa on ollut oletuksena, että kokouksessaan YLKV päättää lähettää kaavaehdotuksen KH:lle mahdollisine kommentteineen ja muutosehdotuksineen.

Edellä kerrottu aikataulu huomioiden yhdyskuntatoimi on tilannut arkkitehtikonsulttina toimivalta arkkitehtitoimistolta tutkielman YLKV:n esittämistä muutosehdotuksista. Muutokset on esitetty 3D-mallissa sekä siitä otetuin kuvin ja lyhyen selostuksen muodossa (**oheismateriaalina**). Todettakoon, että valmisteluun käytettävissä oleva suunnittelu-aika oli erittäin lyhyt, eikä tällöin ole ollut mahdollista suorittaa suunnitelman kokonaisvaltaista läpikäyntiä, vaikka esitetyt muutokset olisivat sitä edellyttäneet. Myöskään arkkitehtikonsultti ei omassa resursoinnissaan ollut varautunut näin laajaan lisätilaukseen lyhyellä varoitusaajalla.

Tutkielma YLKV 11.2.2020 muutosehdotuksista

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
Yhdyskuntavaliokunta	§ 37	31.03.2020

Seuraavassa on käsitelty YLKV 11.2.2020 päätöksessä esitetyt muutosesitykset aiemmin laaditun aineiston sekä em. arkkitehtikonsultin laatiman tutkielman perusteella.

- 1) *Kauniaisten tielle rajoittuvan rakennusmassan räystäskorkeus madalletaan kolmella (3) metrillä alentamalla kerroslukumäärä kuudesta viiteen keskustatoimintojen korttelialueen (C-1) osalta.*

Esitetty muutos on visualisoitu suunnittelualueesta tehtyyn 3D-malliin.

Arkkitehtikonsultin johtopäätökset:

Korttelirakenteen massoittelu perustuu ajatukselle, että kaareva rakennusmassa muodostaa rauhallisen taustan rakennusta ympäröivälle polveilevalle piha- ja puistokokonaisuudelle sekä säilyville rakennuksille. Massoitelun kauneus ja rauhallisuus on sen jatkuvuudessa ja yhtenäisessä räystäslinjassa. Samalla rakennuksen kerrosluvut myös reagoivat ympäristöönsä, pohjoisessa liitytään keskustarakenteeseen sekä naapuruston kerrostalojen mittakaavaan ja etelässä pienimittakaavaisempaan asuinympäristöön. Maastonmuotojen noustessa kohti etelää rakennuksen mittakaava saadaan sopeutumaan parhaiten ympäristöönsä, kun räystäslinja on yhtenäinen. Massoitelun hallittu yksinkertaisuus on myös asuntorakentamisen toteutusvaiheessa etu. Rakennuksen madaltamiseen kohti tiiviimpää keskustarakennetta ei löydy toiminnallisia, sisällöllisiä tai esteettisiä perusteita. Kokonaisuudesta tulee sattumanvaraisen ja hallitsemattoman oloinen.

Muita huomioita:

Esitetty muutos on kaupunkirakenteellisesti nurinkurinen, koska rakentamisen volyymi ja korkeus laskevat lähestyttäessä kaupungin keskustaa ja tiiviimpää kaupunkirakennetta. Lisäksi on huomionarvoista, että esitetyllä muutoksella rakennuksen päämassan räystäskorkeus sijoittuu 1960-luvulla toteutunutta ympäristöään matalammalle. Tästä johtuen esitetyllä muutoksella suunnitelman pohjoispää näyttää keskustaympäristöön alimitoitulta.

C-1 -korttelialueen toteutettavuus heikkenee huomattavasti asuntorakentamisen määrän vähentyessä. Ko. korttelinosan toteutuskustannukset ovat alueen korkeimmat johtuen pohjavedenpinnan alapuolelle sijoittuvasta pysäköintilaitoksesta, suhteellisen pienestä asuinrakentamisen määrästä ja muuta aluetta moniulotteisemmasta toteutusratkaisusta. Asuinrakennusoikeuden väheneminen heikentää korttelinosan toteutuksen taloudellisia realiteetteja entisestään.

- 2) *Kaksikerroksisen hallinnollisen rakennusmassan tulee olla avara ja vaalea ja ulottua laajemmalle kuin sen yläpuolella olevat sisäänvedetty asuntomassa. Asuntomassan ulkonäköä tulee rakenteellisin keinoin pehmentää ja asuntomassan muodostama hevosenkenkä tulee avarata jotta sen ympäröimään torialueeseen tulee enemmän valoa.*
-

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
Yhdyskuntavaliokunta	§ 37	31.03.2020

Esitetty muutos on visualisoitu suunnittelualueesta tehtyyn 3D-malliin lukuun ottamatta päämassaan tehtäviä ”pehmentämissiä”, koska tarkastelu on pyritty tekemään käytettävän ajan puitteissa kevyesti.

Arkkitehtikonsultin johtopäätökset:

Hallintotilojen kaksikerroksinen massa muodostaa korttelirakenteen pohjoisosalle ja keskustarakenteeseen liittyen avoimen, helposti lähestyttävän ja jalankulkijan mittakaavaan sopeutuvan jalustaosan. Näin kaupungin hallinnon tilat liittyvine palveluineen ovat näkymissä hyvin esillä sekä eri liikennemuodoilla ja lähestymissuunnista saavutettavissa. Jalustan julkisivujäsentelyä ja materiaaleja voidaan tutkia edelleen. Lähtökohtana on ollut lasi ja vaalea elävä tilimuuraus. Sisätiloissa on myös avaruutta ja väljyyttä. Korkeamman osan rakennusmassaa voidaan hieman lyhentää ja massoiteltua tutkia edelleen, mutta on oleellista, että korttelirakenteella on arvoisensa urbaani ja jäsentynyt pääte. Nyt esitetyt muutokset eivät muodosta toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti hallittua tai ymmärrettävää kokonaisuutta. Johtuen rakennuksen sijainnista ja suuntauksista, asuntomassan lyhentäminen tai suunnan muutos ei myöskään tuo olennaista muutosta aukiotilan valoisuuteen.

Mikäli pohjoisosaan tehdään muutoksia, tulee niiden vaikutukset tutkia kaupunkikuvallisesti, toiminnallisesti ja mitoituksellisesti. Tämä on huolellisesti tehtävä oma suunnittelutehtävänsä, joka vaatii aikaa.

Muita huomioita:

Kaupunkikuvallisia yksityiskohtia on mahdollista ohjata kaavamääräyksillä. Määräyksen luonteesta (esim. sanallinen/merkintä) ja ohjaavuudesta (esim. pakottava/ohjaava) riippuen, saattaa vaikutuksia olla tarkoituksenmukaista tutkia ennen määräyksen muotoilua.

Asuinrakennusmassan avaaminen Kauniaistentien suuntaan vaikuttaa alueen ilmanlaatuun. Kauniaistentien ja Tunnelitien risteyksen liikenne heikentää suunnittelualueen pohjoisosan ilmanlaatua. Mikäli rakennusmassa väistyy risteyksen kohdalla, avautuu päästöille suora yhteys sisäpihalle, jolloin alueen olosuhteet heikkenevät. Esitetyllä muutoksella on kuitenkin myönteistä vaikutusta Edward Anderssonin aukion valoisuusolosuhteisiin.

- 3) *Junghansinkujan eteläpuolelle ulottuva rakennusmassa lyhennetään puoleen nykyisestä (loppuisi ts. juuri ennen toista aukkoa) siten että rakennusmassa ulottuu enintään nykyisille pysäköintialueille jättäen riittävän suojaetäisyyden alueen itäpuolella olevaan puustoon.*
 - 4) *Junghansinkujan eteläpuolelle ulottuvan rakennusmassan kerrosluku alenee portaittain neljästä kolmeen kerrokseen vain loppupäästä (sisäänvedettynä) sekä selvitetään eteläpuoleisen maanalaisen pysäköintipaikkojen tarve, voidaanko ne sijoittaa pohjoispuolelle rakennettavien maanalaisten pysäköintipaikkojen yhteyteen.*
-

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
Yhdyskuntavaliokunta	§ 37	31.03.2020

Esitetyt muutokset on visualisoitu suunnittelualueesta tehtyyn 3D-malliin.

Arkkitehtikonsultin johtopäätökset:

Eteläistä rakennusmassaa lyhennettäessä tulisi kokonaisuus tutkia huolellisesti. Rakennusmassan lyhentäminen ja porrastaminen eivät esitetyllä tavalla muodosta hallittua ja perusteltua kokonaisuutta. Rakennusmassan porrastettu osa on tehoton. Matalan rakenteen alle jää myös yhtä paljon puustoa kuin korkeamman. Jos lyhentämisellä tavoitellaan puuston säilyttämistä, tulisi tarkkaan arvioida mikä osa puustosta halutaan säilyttää ja miten korttelirakenteen eteläosa saadaan samalla kauniisti sovitettua ympäristöönsä ja säilytettäväksi arvioituihin puihin.

Pysäköinnin tulisi sijaita kohtuullisen lähellä rakennuksia, joita se palvelee. Eteläosan pysäköinnin sijoittaminen osaksi pohjoista laitosta kasvattaa pohjoisen kansipihan laajuutta. Piha- ja puistotilojen onnistumisen kannalta on oleellista, että niillä säilyy ja voidaan istuttaa suureksi kasvavia puita. Keskiosan kansipihan kasvaessa sen ilme olisi hyvin erilainen tavoiteltuun nähden. Liittyminen naapuritontin rivitaloon olisi myös vallitsevissa koroissa ja laajalla kansipihalla haastava toteuttaa hallitusti.

Mikäli halutaan keventää eteläosaa, voisi sitä maltillisesti lyhentää. Näin pienentyneen maanalaisen pysäköintilaitoksen voisi sijoittaa osin Villa Junghansin vieraspysäköinnin alle. Näin olisi mahdollista säilyttää puustoa nykyisen Villa Junghansin koillispuolisen kevyen liikenteen väylän ja uuden rakennusmassan välissä.

Muita huomioita:

Rakennusoikeuden väheneminen vaikuttaa merkittävästi alueen toteutettavuuteen. Pysäköintiratkaisun lisäksi Junghansinkujan ylittävän ulokkeen toteuttaminen on kallis ratkaisu. Mikäli eteläosan rakennusoikeus vähenee merkittävästi, heikkenee toteutuksen kannattavuus merkittävästi. Vastavasti eteläosan rakentamatta jättäminen heikentäisi oleellisesti kokonaisu suunnitelmaa.

Junghansinkujan eteläpuoliseen alueeseen liittyy paljon voimakkaita mielipiteitä alueen puuston säilyttämisen puolesta. Alueen virkistysarvo ei ole nykyisellään merkittävä (pl. polkuyhteydet) johtuen alueen vaikeakulkuisuudesta ja yleisestä kunnosta. Alueen puuston kuntoa tutkitaan vielä ennen KHn käsittelyä, jotta saadaan realistinen käsitys puuston todellisesta kunnosta. Alueen toteutusratkaisun tulee perustua faktoihin, eikä aluetta ole tarkoituksenmukaista jättää toteuttamatta, mikäli alueen puusto tulee oleelliselta osin joka tapauksessa poistumaan luonnollisesti tai sitä joudutaan huonokuntoisuuden vuoksi poistamaan tulevana vuosina.

AK-3 -korttelialueen pysäköinnin siirtäminen AK-2 -korttelialueen yhteyteen heikentäisi Kaupungintalon puistolle asetettujen tavoitteiden toteutumista. Sen sijaan pysäköintilaitoksen ulottaminen Villa Junghansin vieraspaikotuksen alle, vastaisi paremmin suunnittelulle asetettuihin tavoitteisiin.

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
Yhdyskuntavaliokunta	§ 37	31.03.2020

Yhteenveto

Arkkitehtikonsultin johtopäätökset:

Suunnitelmaan voidaan tehdä tarkistuksia ja täsmennyksiä. Ne tulisi kuitenkin tehdä harkiten ja niiden vaikutukset tulisi tutkia huolellisesti. Muutosten tulisi olla toiminnallisesti, sisällöllisesti ja esteettisesti perusteltuja ja niiden tulisi myös johtaa parempaan lopputulokseen. Nyt esitetyt muutokset eivät tue näitä lähtökohtia. Suunnittelijan näkökulmasta emme löydä perusteita esitettyjen muutosten eteenpäin viemiseen.

Asemakaavan muutosehdotukseen tehtäviä muutoksia

Asemakaavalla on merkittävä oikeusvaikutus, koska sen vaikutusalueen toteuttaminen määrittää kaavakartassa ja -määräyksissä. Tästä johtuen asemakaavan muutosehdotusvaiheessa esitettävä toteutusratkaisu tulee olla selvillä ja kaava-asiakirjojen tulee perustua riittävän tarkasti tutkittuun suunnitelmaan. Vaihtoehdot ja merkittävät muutokset suunnitelmaan tulee aina tutkia, jotta niiden vaikutukset ja soveltuvuus ympäristöön voidaan varmistaa. Edellä mainituin syin myös poliittisessa päätöksenteossa esitetyt muutokset tulee tutkia, jotta ratkaisujen vaikutukset tulevat avoimesti päätöksenteossa tietoon.

Koska käytettävissä olevassa ajassa ei ole ollut mahdollista tutkia YLKV 11.2.2020 päätöksessä esitettyjen muutosten vaikutusta asemakaavatarkkuudella, ei kaava-asiakirjoihin (kaavakartta ja -määräykset sekä kaavaselostus) ole tässä vaiheessa tehty muutoksia. Asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville asettamisesta päättää KH, jolloin on myös tarkoituksenmukaista tehdä kaikki muutokset asiakirjoihin vasta KH:n käsittelyn jälkeen. YLKV:n on mahdollista arvioida 11.2.2020 esittämiensä muutosten kaupunkikuvallisia, toiminnallisia, sisällöllisiä ja taloudellisia yms. vaikutuksia toimitetun lisämateriaalin ja aiemman huolellisesti tutkitun pohjaehdotuksen materiaalin avulla ja esittää KH:lle päätösesityksensä niiden perusteella.

Kuten edellä todetaan, on tarkoituksenmukaista koota kaikki esitettävät muutos- ja tarkistusesitykset yhteen ennen kuin kaava-asiakirjoihin tehdään muutoksia. Samassa yhteydessä tarkistetaan kaavakarttaa ja määräyksiä kaavaehdotuksen aiemmissa käsittelyissä esiin tulleiden teknisluonteisten yms. tarkistustarpeiden osalta. Näihin lukeutuu mm. alueen nimistön oikeinkirjoitus. Lisäksi samassa yhteydessä täydennetään kaavaselostusta nähtäville asetettavaan kaavaehdotukseen tulevien muutosten mukaisesti sekä mm. kaupungintalon selvitysten osalta.

Lausuntojen lyhennelmät vastineineen ovat asian **liitteenä 3** ja mielipiteiden lyhennelmät vastineineen ovat asian **liitteenä 4**. Asemakaavan muutosehdotus (kartta ja määräykset) on **liitteenä 5** sekä asemakaavaselostus liitteineen **liitteenä 6**. Tonttijakoasiakirjat ovat asian **liitteenä 7**.

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
Yhdyskuntavaliokunta	§ 37	31.03.2020

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 (Kauniastentie 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 keskustelutilaisuus, ja että KH valitsee tilaisuudelle puheenjohtajan.

.....

Maankäyttöpäällikkö oli kokouksessa esittelemässä arkkitehtikonsultin laatimaa 3D-mallia, jossa YLKVn esittämät muutosesitykset oli visualisoitu.

Asiasta käydyn keskustelun aikana jäsen von Essen esitti jäsen Sederholmin kannattamana, että Junghansinkujan eteläpuolta ei rakenneta, vaan alue tulee säilyttää puistomaisena.

Tämän jälkeen pj Berg esitti jäsenten Eväsoja, Wahlstedt, Lamberg-Allardt ja Jääskeläinen kannattamana seuraavaa lisäys alkuperäisen päätösehdotuksen ensimmäisen ja toisen kappaleen väliin (**liite 10**):

"Samalla valiokunta esittää että:

- Kauniastentielle rajoittuvan rakennusmassan räystäskorkeus madalletaan kolmella metrillä alentamalla kerroslukumäärä kuudesta viiteen koko keskustatoimintojen korttelialueen (C-1 osalta) alkuperäistä asunto-osaa lyhentämättä.
- Junghansinkujan eteläpuolelle ulottuva rakennusmassa lyhennetään puoleen alkuperäisestä jolloin pienentynyt maanalainen pysäköintilaitos olisi sijoitettavissa rakennuksen ja Villa Junghansin vieraspysäköinnin alle mikä mahdollistaa nykyisen puuston säilyttämisen."

Keskustelun jatkuttua jäsen von Essen ehdotti jäsen Sederholmin kannattamana kaavoitusprosessin tilapäistä keskeyttämistä ynnä muuta (**liite 11**).

Puheenjohtaja totesi että seuraavien puhujien on rajoitettava puheenvuoronsa koskemaan vain jäsen von Essenin ehdotusta. Puheenjohtaja totesi ettei jäsen von Essenin ehdotus saanut yksimielistä kannatusta ja, että siitä on äänestettävä ennen kuin asian käsittelyä voidaan jatkaa. Suoritetus-

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
Yhdyskuntavaliokunta	§ 37	31.03.2020

sa äänestyksessä, jossa käsittelyn keskeyttämistä kannattavat äänestivät "jaa" ja asian käsittelyn jatkamista kannattavat äänestivät "ei", äänestyksen tulos oli 3 jaa (Björk, Sederholm, von Essen) – 6 ei (Berg, Lamberg-Allardt, Wahlstedt, Laakio, Eväsoja, Jääskeläinen) asian käsittelyn jatkamisen puolesta. Jäsenet Björk, Sederholm ja von Essen ilmoittivat jättävänsä eriaivan mielipiteen.

Asian käsittelyn jatkuessa puheenjohtaja totesi keskustelun päättyttyä, että koska asiassa on jätetty kaksi alkuperäisestä päätösehdotuksesta ja toisistaan poikkeavaa päätösesitystä, tulee ensin niiden välillä järjestää äänestys minkä jälkeen äänestetään näistä voittaneen ja alkuperäisen päätösehdotuksen välillä.

Ensimmäiseksi suoritettiin äänestys pj Bergin ehdotuksen (alkuperäistä päätösehdotusta täydennetään) ja jäsen von Essenin ehdotuksen (Jung-hansinkujan eteläpuoli jätetään rakentamatta) välillä. Puheenjohtaja totesi asiasta äänestettävän siten, että ne jotka ovat pj Bergin esityksen kannalla äänestävät "jaa" ja ne jotka kannattavat jäsen von Essenin ehdotusta äänestävät "ei". Puheenjohtaja totesi äänestyksen tuloksen 7 jaa (Berg, Lamberg-Allardt, Björk, Wahlstedt, Laakio, Eväsoja, Jääskeläinen) – 2 ei (von Essen, Sederholm) puheenjohtajan esityksen voittaessa. Jäsenet von Essen ja Sederholm ilmoittivat jättävänsä eriaivan mielipiteen.

Seuraavaksi suoritettiin äänestys alkuperäisen päätösesityksen ja pj Bergin täydennysesityksen välillä. Puheenjohtaja totesi asiasta äänestettävän siten, että ne jotka ovat alkuperäisen päätösehdotuksen kannalla äänestävät "jaa" ja ne jotka kannattavat puheenjohtajan esitystä päätöksen täydentämiseksi äänestävät "ei". Puheenjohtaja totesi äänestyksen tuloksen 0 jaa – 7 ei (Berg, Lamberg-Allardt, Björk, Wahlstedt, Laakio, Eväsoja, Jääskeläinen) – 2 tyhjää (Sederholm, von Essen) puheenjohtajan täydennysesityksen puolesta. Puheenjohtaja totesi, että asia etenee kaupunginhallitukselle äänestyksessä voittaneen täydennetyn päätösehdotuksen mukaisesti.

Päätös:

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 kaupungin internet-sivuille sekä pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

Samalla valiokunta esittää että:

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
Yhdyskuntavaliokunta	§ 37	31.03.2020

- Kauniastentielle rajoittuvan rakennusmassan räystäskorkeus madalletaan kolmella metrillä alentamalla kerroslukumäärä kuudesta viiteen koko keskustatoimintojen korttelialueen (C-1 osalta) alkuperäistä asunto-osaa lyhentämättä.
- Junghansinkujan eteläpuolelle ulottuva rakennusmassa lyhennetään puoleen alkuperäisestä jolloin pienentynyt maanalainen pysäköintilaitos olisi sijoitettavissa rakennuksen ja Villa Junghansin vieraspysäköinnin alle mikä mahdollistaa nykyisen puuston säilyttämisen.

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

Jäsenten von Essen, Björk ja Sederholm eriävät mielipiteet ovat pöytäkirjan **liitteenä**.

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 datalplan för statshuskvarteret för ny behandling_CS
Liite 9: Pöytäkirjan liite_Palautusehdotus Kaupungintalon alueen kaava-asiassa_FBE
Avvikande åsikt_CS
Eriävä mielipide_BC-B
LIITE 10: YLKV 31.3.2020_Pj Bergin ehdotus
LIITE 11: YLKV 31.3.2020_Jäsen von Essenin ehdotus
LIITE YLKV 31.3.2020 § 37_Jäsen Björkin eriävä mielipide
LIITE YLKV 31.3.2020 § 37_jäsen Sederholmin eriävä mielipide
LIITE YLKV 31.3.2020 § 37_Jäsen von Essenin eriävä mielipide

Oheismateriaali

OHEISMATERIAALI: Tutkielma YLKVn esittämistä muutosehdotuksista
OHEISMATERIAALI: Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen (Ak 221, Kaupungintalon alue)

Yhdyskuntavaliokunta

§ 38

31.03.2020

Rakentamisveloitteen määräajan pidentäminen (kaupungin vuokratontti)

96/10.00.02/2016

YLV 31.03.2020 § 38

Lisätiedot:

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

Kaupungin vuokratontin (tiedot **liitteenä** luottamushenkilöiden Extranet) vuokralainen pyytää 6.2.2020 toimitetulla hakemuksella vuokratonttiin kohdistuvan rakentamisveloitteen määräajan pidentämistä yhdellä vuodella. Hakijan mukaan he eivät pysty noudattamaan rakentamisveloitetta, koska heidän nykyinen asunto ei ole mennyt kaupaksi vuoden aikana. Hakija ilmoittaa pyrkivänsä edistämään prosessia mahdollisuuksien mukaan saattamalla rakennuslupaprosessin vireille ja toteaa, että talotoimittajan arvioima rakennusaikataulu on noin yhdeksän kuukautta hyväksytystä rakennusluvasta.

Vuokrasopimuksesta

Kaupunki on vuokrannut tontin joulukuussa 2017 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella. Tontin vuokra-aika on 30 vuotta alkaen 6.12.2017 ja päättyen 5.12.2047.

Vuokrasopimuksen kohdassa 3.2 on ehto rakentamisveloitteesta, jonka mukaan vuokralainen sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta asuinrakennuksen valmiiksi siten, että rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen käyttöönottettavaksi. Lisäksi kohdassa mainitaan, että vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää mainittua määräaika. Rakentamisveloitteen kolmen vuoden määräaika päättyy 5.12.2020. Mikäli vuokralainen laiminlyö rakentamisveloitteen määräajassa, on kauppakirjan kohdassa 3.2 ehto, jonka mukaan vuokranantajalla on oikeus irtisanoa vuokrasopimus kuu-kauden kuluessa rakentamisvelvollisuuden täyttämiseksi asetetun määräajan päättymisestä lukien.

Vuokrasopimuksen kohdassa 10 Sopimusehtojen rikkominen todetaan, että mikäli vuokralainen rikkoo muita (kuin rakennushankkeen toteuttaminen korttelisuunnitelman ja rakennustapaohjeen mukaisesti) tämän sopimuksen ehtoja, hän on velvollinen maksamaan vuokranantajalle vahingonkorvausta sekä sen lisäksi sopimussakkoa kunkin olennaisen sopimusrikkomuksen osalta erikseen kaksi kertaa vuotuisen vuokran määrän. Sopimusehtojen rikkominen tulee arvioitavaksi, mikäli vuokranantaja ei pidennä rakentamisveloitteen määräaika ja vuokralainen laiminlyö rakentamisveloitteen. Sopimussakon määrä vuoden 2020 vuotuisen vuokran perusteella olisi 13 221 euroa.

Tontin ja Bredanniitynkujan alueen rakentumisesta

Rakennusvalvonnasta saadun tiedon mukaan vuokratontille ei ole haettu rakennuslupaa eikä vuokralainen ole myöskään käynyt rakennusvalvonnan kanssa alustavia neuvotteluja rakennushankkeesta.

Kaupunki luovutti vuosina 2016-2017 Bredanniitynkujalta 15 tonttia. Näistä tonteista rakentaminen on aloittamatta vielä kahdella tontilla ja yhden tontin rakentaminen on kesken. Tonttien rakentumisella on merkitystä sekä kaupunkikuvallisista syistä että erityisesti naapuritonteille muun muassa tonttien yhteisten toimintojen ja hulevesijärjestelyjen toteuttamisen kannalta. Siksi tonttien rakentumisen edistäminen on tärkeää.

Rakentamisvelvoitteen määräajan pidentämisestä (Ullanmäentie)

Kaupunginhallitus päätti (KH 2.3.2020 § 37) olla suostumatta tontinomistajan pyyntöön määräajan pidentämisestä asuinkerrostalotontteihin osoitteissa Ullanmäentie 10a-c kohdistuvan rakentamisvelvoitteen osalta. Lisäksi kaupunginhallitus päätti olla kohtuullistamatta sopimussakkoa. Rakentamisvelvoitteen määrä on 50 % rakennusoikeudesta ja määräaika viisi vuotta.

Tontinomistaja pyysi rakentamisvelvoitteen määräajan pidentämistä reilulla neljällä kuukaudella ja perusteli pyyntöä seikalla, että rakentamisen käynnistäminen osoittautui ennakoitua vaikeammaksi asuntomarkkinoiden yleisesti heikomman kysyntätilanteen ja Koivuhovin alueen runsaan uudistustannon johdosta. Tonttien rakentaminen on käynnissä ja tontinomistajan mukaan rakentamisvelvoite täyttyy noin kolme kuukautta määräajan päätymisen jälkeen.

Yhteenveto

Kaupunki voi hakemuksen perusteella pidentää rakentamisvelvoitteen määräaikaa joko hakemuksen mukaisen yhden vuoden tai muun sopivaksi katsomansa lisäajan verran. Kaupunki voi asettaa määräajan pidennykselle ehtoja, esimerkiksi rakennuslupan hakeminen ja rakentamisen aloittaminen, jotta varmistetaan, että rakennushanketta edistetään ja rakentamisvelvoitteen täyttäminen on mahdollista.

Kaupunki voi myös olla pidentämättä määräaikaa. Tällöin kaupunki voi mikäli, kuten käytössä olevien tietojen perusteella todennäköiseltä näyttää, rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty määräajassa, irtisanoa vuokrasopimuksen määräajan kuluttua umpeen. Lisäksi tai vaihtoehtoisesti kaupunki voi velvoittaa vuokralaisen maksamaan sopimussakkoa sekä arvioida tarvittaessa vahingonkorvauksen edellytykset.

Todettakoon, että määräajan pidentämisen perusteena mainittu nykyisen asunnon pitkittynyt myyntiaika on seikka, johon vuokralaisella lienee mahdollisuus vaikuttaa esimerkiksi asunnon myyntiehdolla. Toisaalta vuokralainen on maksanut vuokrasopimuksen mukaista vuokraa vuokra-ajan alkamisesta lukien ja hänellä vaikuttaa olevan aikomus rakentaa vuokratontille. Tontin rakentumisen kannalta lienee tehokkaampaa pidentää määräaikaa yhdellä vuodella kuin irtisanoa vuokrasopimus ja luovuttaa tontti uudelleen.

Edellä esitetyn perusteella esitetään, että rakentamisvelvoitteelle asetettua määräaikaa pidennetään hakemuksen mukaisesti yhdellä vuodella (5.12.2021 saakka) edellyttäen, että vuokralainen hakee rakennuslupaa

Yhdyskuntavaliokunta

§ 38

31.03.2020

asuinrakennuksen rakentamiseksi tontille 15.10.2020 mennessä ja että rakennusluvan mukainen rakentaminen aloitetaan 31.5.2021 mennessä. Määräajan pidentäminen raukeaa välittömästi, jos jompikumpi ehdoista ei täyty. Rakentamisen aloittamisella tarkoitetaan ensimmäistä varsinaista rakentamisen aloitustoimenpidettä, joka on sokkelivalu.

Mikäli rakennuslupaa ei ole haettu 15.10.2020 mennessä tai rakentamista aloitettu 31.5.2021 mennessä, kaupungin myöntämä pidennys rakentamisvelvoitteen määräajalle raukeaa. Tämän tilanteen varalta esitetään, että kaupunki irtisanoo vuokrasopimuksen ja velvoittaa vuokralaisen maksamaan sopimuksen mukaisen sopimussakon. Lisäksi esitetään, että kaupunginjohtaja oikeutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan irtisanomisilmoitus.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus päättää, että

- kaupunki pidentää liitteessä mainitun vuokratontin rakentamisvelvoitteen määräaika yhdellä vuodella (5.12.2021 saakka) edellyttäen, että vuokralainen hakee rakennuslupaa asuinrakennuksen rakentamiseksi tontille 15.10.2020 mennessä ja että rakennusluvan mukainen rakentaminen aloitetaan 31.5.2021 mennessä. Rakentamisen aloittamisella tarkoitetaan sokkelivalun tekemistä,
- mikäli rakennuslupaa ei ole haettu 15.10.2020 mennessä, määräajan pidentäminen raukeaa välittömästi ja rakentamisvelvoitteen määräaika päättyy 5.12.2020. Mikäli rakennuslupa on haettu 15.10.2020 mennessä, mutta rakentamista ei ole aloitettu 31.5.2021 mennessä, määräajan pidentäminen raukeaa välittömästi. Molemmissa tapauksissa kaupunki irtisanoo vuokratontin maanvuokrasopimuksen ja perii sopimuksen mukaisen sopimussakon, ja
- kaupunginjohtaja oikeutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan irtisanomisilmoitus.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

EXTRANET LIITE: Vuokratontin tiedot (kaupungin vuokratontti 5-560-23, Bredanniitynkuja 12a)

Yhdyskuntavaliokunta

§ 39

31.03.2020

Poikkeamishakemus, 235-1-10-10, Leantie 8

521/10.03.00/2014

YLKV 31.03.2020 § 39

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 3.3.2020 päivätyllä hakemuksella omistamalleen 1. kaupunginosan korttelissa 10 sijaitsevalle tontille 10 (Leantie 8) poikkeamispäätöstä asuinhuoneistojen sijoittamiseksi kahteen erillistaloon asema-kaavan 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 23.4.2018 § 30), jonka voimassaolo umpeutuu 25.4.2020.

Kaavallinen tilanne ja tietoa kohteesta

Hakemuksen mukaisen tontin asemakaava on vahvistettu 12.11.1964 ja sen kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala on 1 822 m². Asemakaavan mukaan tontille saa rakentaa vain yhden enintään kaksi asuinhuoneistoa käsittävän ja enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen, peittoalaltaan enintään 350 m². Lisäksi alimmaiseksi saa rakentaa enintään 2,1 metriä korkeita huonetiloja talon omaan käyttöön, kuten taloustiloja ja autotalleja. Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen on **oheismateriaalina**.

Tontin kokonaisrakennusoikeus on 700 k-m² ja sallittu peittoala 350 m². Tontti on rakentamaton.

Hakemuksen perustelut

Asemakaavasta poikkeamisen erityisenä syynä hakemuksessa vedotaan maanomistajien tasavertaiseen kohteluun, sillä ympäristöön on toteutunut useita erillistaloja kaavan edellyttäessä niiden yhteen kytkemistä. Lisäksi

Yhdyskuntavaliokunta

§ 39

31.03.2020

hakemuksessa esitetään, että tontti soveltuu muodoltaan hyvin erilleen rakentamiseen. Edelleen esitetään, että erilleen rakentamalla rakennusoikeus jakautuu pienemmiksi massoiksi, mikä keventää aluetta maisemallisesti.

Kannanotot ja naapureiden kuuleminen

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

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.

Päätösesityksen perustelut

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.

Maastokäynnin ja esitetyn alustavan asemapiirroksen perusteella voidaan todeta, että tontilla on riittävästi tilaa toteuttaa asuinrakennukset erilleen siten, että asemakaavan edellyttämä kuuden metrin etäisyys naapuritontin rajasta toteutuu ja uusille asuinrakennuksille voidaan osoittaa tarkoituksenmukaiset ajoyhteydet ja piha-alueet. Alueen lähiympäristöön on toteutunut 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 määritellyä paritaloasuntojen kyt-

Yhdyskuntavaliokunta

§ 39

31.03.2020

kemistä ei pidetä ehdottomana määräyksenä. Asuinrakennusten erilleen sijoittamisella rakennusoikeus jakautuu pienemmiksi massoiksi ja luo mit-takaavaltaan viihtyisää ja sopusuhtaista ympäristöä.

Hanketta voidaan pitää perusteltuna ja asemakaavasta poikkeamista niin vähäisenä, että rakentamisen ei voida katsoa aiheuttavan haittaa kaavoi-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 rakenta-miseen tai muutoin aiheuttavan merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Näin ollen MRL 171 §:n mukaiset oikeudelliset edellytykset täyttyvät, eikä poikkeaminen ole vastoin MRL 171 §:n 2 momenttia.

Lisäksi on huomioitava, että hankkeelle on myönnetty aiemmin saman si-sältöinen poikkeamispäätös. Tontin olosuhteet eivät ole muuttuneet edelli-sen päätöksen jälkeen, jolloin poikkeamisen edellytykset ovat edelleen ole-massa. Näin ollen hyvän hallintotavan mukaisesti ei ole perusteltua muut-taa kaupungin aiemmin ottamaa myönteistä kantaa asiaan.

YTJ:

Valiokunta päättää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentin nojal-la ja esitettyjen erityisten syiden perusteella myöntää luvan poiketa asema-kaavasta siten, että asuinhuoneistot voidaan sijoittaa kahteen eri raken-nukseen.

Lisäksi valiokunta päättää, että poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuot-ta, jonka kuluessa poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haet-tava.

Tämä päätös annetaan MRL 198 §:n mukaisesti julkipanon jälkeen. Julki-panoilmoitus julkaistaan kaupungin ilmoitustaululla. Muutoksenhakuai-ka alkaa päätöksen antopäivästä. Päätöksen antopäivä ilmenee julkipanoil-moituksesta ja muutoksenhakuohjeesta.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

LIITE 1: Alustava asemapiirros, Leantie 8

Oheismateriaali

OHEISMATERIAALI: Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen, Leantie 8
Extranet_Hakemus

Yhdyskuntavaliokunta

§ 40

31.03.2020

Tontin vuokraoikeuden jatkaminen

464/10.00.02/2019

YLKV 31.03.2020 § 40

Lisätiedot:

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

Kaupungin vuokratontin (tiedot luottamushenkilöiden Extranetissä **liitteenä olevassa maanvuokrasopimuksessa**) vuokralainen on 10.12.2019 ilmoittanut kirjallisesti haluavansa jatkaa vuokrasuhdetta vähintään 10 vuotta nykyisen vuokrasopimuksen päättyessä.

Vuokratontin nykyinen vuokrasopimus on allekirjoitettu 26.8.1991 ja sopimuksen mukainen vuokra-aika on 1.1.1991-31.12.2020. Vuokrasopimuksen kohdassa 3 todetaan uudelleenvuokrauksesta seuraavasti:

- 1) vuokralaisella on vuokra-ajan päättyessä etuoikeus saada tontti uudelleen vuokralle, mikäli se uudestaan luovutetaan vuokralle samanlaiseen asuntotarkoitukseen,
- 2) kaupungin tulee vuokralaisen pyynnöstä hyvissä ajoin, kuitenkin vähintään kaksi vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä, ilmoittaa vuokralaiselle, tuleeko tontti uudelleen vuokrattavaksi samanlaiseen asuntotarkoitukseen ja
- 3) jos vuokralainen haluaa käyttää mainittua etuoikeutta, on hänen tehtävä tästä viimeistään yhtä vuotta ennen vuokrankauden päättymistä kaupungille kirjallinen ilmoitus uhalla, että hän muutoin menettää tämän oikeuden.

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

Vuokra-alueella sijaitsee vuokralaisen omistama asuinrakennus, jonka kerrosala on kaupungin rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan 108 k-m².

Kaupunginvaltuusto on päättänyt 16.5.2011 § 33, että seuraavia vuokratonttien luovutusperiaatteita noudatetaan toistaiseksi kaupungin omistamien vuokratonttien vuokrasopimusten päättyessä, kunnes kaupunginvaltuusto toisin päättää:

- kaupunki antaa vuokramiehelle mahdollisuuden käypään hintaan lunastaa se osa nykyisestä vuokratontista, jolla vuokramiehen talo sijaitsee
-

Yhdyskuntavaliokunta

§ 40

31.03.2020

- vaihtoehtoisesti tarjotaan vuokramiehelle mahdollisuus edelleen vuokrata se osa nykyisestä vuokratontista, jolla vuokramiehen talo sijaitsee, 30 vuodeksi perusvuokran ollessa 3 % neljänä ensimmäisenä vuotena ja sen jälkeen 4 % siitä ohjehinnasta, jonka kaupunginhallitus vahvistaa vuokrasopimuksen solmimisvuotta edeltävien kiinteistökauppojen käyvän hinnan perusteella. Vuokra määräytyy käytössä olevan rakennusoikeuden mukaan.
- vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja perusvuokraa korotetaan tämän mukaisesti vuosittain,
- vuokramiehellä on vuokra-aikana oikeus lunastaa tontti kaupunginhallituksen vahvistamaan hintaa ja
- muita osin noudatetaan maanvuokralain säännöksiä, Kuntaliiton suosituksia ja kaupungin asuintonttien vuokrauksessa aikaisemmin noudatamaa käytäntöä.

Kaupunginvaltuusto ei ole päättänyt vuokratonttien luovutusperiaatteista vuoden 2011 jälkeen.

Kaupunginhallitus on 27.1.2020 § 16 hyväksynyt vuodelle 2020 seuraavat hinnoitteluperusteet:

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

Edellä esitetyn perusteella vuokratontti esitetään uudelleen vuokrattavaksi nykyiselle vuokralaiselle liitteenä olevan maanvuokrasopimuksen mukaisesti. Tontti vuokrataan 30 vuoden ajaksi maanvuokralain (258/66) 3 luvun tarkoittamalla tavalla asuntotarkoitukseen. Perusvuokra on 4043 euroa vuokra-ajan neljänä ensimmäisenä vuotena ja 5391 euroa vuokra-ajan neljän ensimmäisen vuoden jälkeen.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 40

31.03.2020

Perusvuokra määräytyy käytössä olevan rakennusoikeuden (108 k-m²) ja vuoden 2020 ohjehinnan (1248 €/k-m²) mukaan ollen 3 % ohjehinnasta neljänä ensimmäisenä vuotena ja 4 % ohjehinnasta tämän jälkeen. Mikäli käytetty rakennusoikeus kasvaa, perusvuokra tarkistetaan. Hinnoitteluperusteiden noudattamista ei ole katsottu kohtuuttomaksi eikä ohjehinnasta joustamista perustelluksi. Vuokran voidaan katsoa vastaavan tontin käypää vuokraa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja perusvuokraa korotetaan tämän mukaisesti vuosittain. Vuokrasopimus sisältää vuokralaisen oikeuden ostaa vuokra-alue vuokra-aikana.

Muilta osin vuokrasopimus on laadittu noudattaen maanvuokralain säännöksiä ja Kuntaliiton suosituksia sekä kaupungin asuintonttien vuokrauksessa aikaisemmin noudattamaa käytäntöä. Vuokrasopimuksen sisältö ei poikkea olennaisesti tontin nykyisistä vuokraehdoista.

Lisäksi esitetään, että yhdyskuntatoimen johtaja oikeutetaan tekemään tarvittavat lisäykset ja muutokset maanvuokrasopimukseen lukuun ottamatta kaupunginvaltuuston hyväksymien vuokratonttien luovutusperiaatteiden mukaisia ehtoja.

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

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta päättää, että tontti uudelleen vuokrataan nykyiselle vuokralaiselle liitteenä olevan maanvuokrasopimuksen mukaisesti edellyttäen, että vuokralainen on täyttänyt kaikki nykyisen vuokrasopimuksensa mukaiset velvoitteet, ja että yhdyskuntatoimen johtaja oikeutetaan tekemään tarvittavat lisäykset ja muutokset maanvuokrasopimukseen lukuun ottamatta kaupunginvaltuuston hyväksymien vuokratonttien luovutusperiaatteiden mukaisia ehtoja.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

EXTRANET LIITE: Maanvuokrasopimus (tontti 2-11-14, Helenankuja 6b)

Yhdyskuntavaliokunta

§ 41

31.03.2020

Ehdotus Kauniaisten kaupungin resurssiviisauden tiekartaksi

243/11.00/2019

YLKV 31.03.2020 § 41

Lisätiedot:

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

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

Resurssiviisauden tiekartan tarkoitus on linjata kaupungin hiilineutraaliuustavoitteeseen ja asukkaiden kestäviin elämäntapoihin johtava iso muutostie vuoteen 2035 asti. Tiekartta tulee määrittelemään pääsääntöisesti *laajemmat asiakokonaisuudet* ja niiden toteuttamisen valtuustokausittain kohti vuotta 2030 ja 2035. Tulosalueiden vuosittain koottavien *päästövähennysohjelmien* kautta tavoitteet muutetaan *konkreettisiksi tehtäviksi* kattaen kaupungin kaikki toiminnot.

Hiilineutraalisuustavoitteen lisäksi tiekartan avulla pyritään vähentämään luonnonvarojen kulutusta ympäristön ja maapallon kestäväälle tasolle sekä edistämään ja turvaamaan luonnon monimuotoisuutta.

Näillä näkymin hiilineutraalisuustavoitteeseen päästään Kauniaisissa vähentämällä kasvihuonepäästöjä 80 prosenttia ja kompensoimalla jäljellä jäävät 20 prosenttia myöhemmin päätettävien kompensointitoimenpiteiden kautta.

Kauniaisten päästövähennystavoite

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

Todettakoon, että mm. pääkaupunkiseudun kaupunkien päästötarkasteiluissa ei siis tällä hetkellä ole mukana ns. *epäsuorat (välilliset) päästöt* kuten pääkaupunkiseudun ulkopuolella tapahtuvan ruoantuotannon, rakennustuotteiden ja kulutushyödykkeiden valmistamisen aiheuttamat välilliset päästöt. Laskennoissa ei myöskään huomioida lentoliikennettä tai laivaliikennettä satamien ja lähialueiden ulkopuolella. SITRAN arvion mukaan ky-

Yhdyskuntavaliokunta

§ 41

31.03.2020

seiset epäsuorat päästöt nostavat asukaskohtaisia kasvihuonepäästöjä jopa yli 50 prosentilla. Keskivertosuomalaisen hiilijalanjälki on arvioitu olevan noin 10,3 t CO₂-ekv.

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

Kauniaisten resurssiviisauden tiekartan rakenne

Ehdotus kaupungin resurssiviisauden tiekartaksi koostuu viidestä eri kaistasta. Kaistaehdotukset ovat seuravanlaiset:

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

Jokaisen kaistan alle on koottu yksi tai useampi osateema, johon on pääsääntöisesti listattu suurempia toimenpidekokonaisuuksia. Hiilineutraali-suustoimenpiteiden toteutus on jaettu valtuustokausiin, kuitenkin niin, että kaudet 2026-2035 tässä vaiheessa esitetään vielä yhtenä kautena. Tiekarttaa päivitetään valtuustokausittain kaupunkistrategiatyön yhteydessä. Tällöin tuleville kausille voidaan suunnitella tarkempia toimenpidekokonaisuuksia mm. sen hetkisen kasvihuonepäästöjen tilanteen pohjalta.

Ehdotus Kauniaisten resurssiviisauden tiekartaksi löytyy **liitteenä 1**.

Valiokuntien ja neuvostojen lausunnot sekä niiden pohjalta tehdyt muutokset tiekarttaehdotukseen

Yhdyskuntatoimi kiittää saaduista lausunnoista resurssiviisauden tiekartan luonnokseen.

Lausuntojen perusteella tiekartassa esitettyjen toimenpiteiden toteuttamista ja päästövähennystavoitteiden saavuttamista 15 vuoden sisällä pidetään kunnianhimoisina, mutta toteutuskelpoisina.

Kestävä kulutus ja kiertotalous –teeman osalta toivotaan erityisesti, että korjaus- ja uudelleenkäyttö-mahdollisuudet varmistettaisiin jo hankintasopimuksissa ja tarvehankinnoissa kannustettaisiin pitkäjänteisyyteen ja uudelleenkäyttöön.

Ympäristötietoinen kaupunkiorganisaatio ja asukkaat -kaistan osalta esitetään, että kaikessa kaupungin valmistelussa ja päätöksenteossa huomioidaan jatkossa toimenpiteiden vaikutus hiilineutraalisuus-tavoitteeseen käyttämällä yhteistä arviointimenetelmää. Lisäksi pyydetään toteuttamaan erillinen vaikutusten arviointi tiekartassa esitetyille toimenpiteille hiilineutraalisuus-tavoitteen saavuttamiseksi. Päästökompensaatioiden toteuttami-

sen vaihtoehtoja esitetään tarkennettavaksi tiekartassa. Lisäksi toivotaan mm. panostamista ajantasaiseen ja mielekkääseen viestintään eri viestintäkanavia hyödyntämällä.

Kestävä ruokakulttuuri -kaistan osalta esitetään, että ruokahävikkiä torjutaan yhteistyön avulla. Lisäksi toivotaan, että kasvisruokareseptiikan kehittämisessä huomioidaan yleisten ruokasuositusten lisäksi ikääntyviä koskevat ruokasuositukset.

Vihreä kaupunkirakenne ja liikenne -kaistan osalta pyydetään selvitystä kaupunkipyörien käyttöön oton aikaistamiseksi. *Kiinteistöjen energiankäyttö ja vähähiilinen energiantuotanto* -kaistassa mainittujen energiatehokkuus- ja uusiutuvan energian tuotannon tavoitteiden osalta huomioidaan, että toimenpiteiden toteuttamiseen tarvittavia resursseja ei ole huomioitu vuoden 2020 budjeteissa. Kaistassa esitetyjä toimenpiteitä tilatehokkuuden parantamiseksi ja yhteiskäytön lisäämiseksi kannatetaan lämpimästi.

Tiekarttaan lisättyjen uusien toimenpiteiden lisäksi luonnoksessa esitetyjä toimenpiteitä on tiivistetty, sillä kukin tiekartan toimenpide selitetään tarkemmin vuosittaisissa päästövähennysohjelmissa ja toimenpidekortteissa. Tavoitetila-saraketta 2035 on lisäksi täydennetty mm. uusiutuvien energioiden kuntakatselmuksessa saatujen tulosten perusteella.

Lausuntojen perusteella tehdyt muutokset tiekarttaehdotukseen löytyvät **oheismateriaalina** luottamushenkilöiden extranetistä.

Annettuihin lausuntoihin voi tutustua alla olevien linkkien kautta

Kulttuurivaliokunta	https://urly.fi/1ws6
Liikuntavaliokunta	https://urly.fi/1ws8
Nuorisovaliokunta sekä nuorisovaltuusto	https://urly.fi/1ws9
Rakennusvaliokunta	https://urly.fi/1wsd
Svenska utskottet för undervisning och småbarnspedagogik	https://urly.fi/1wsf
Sosiaali- ja terveystoimi	https://urly.fi/1wsq
Suomenkielinen opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunta	https://urly.fi/1wsi
Vanhusneuvosto	Katso oheismateriaali extranetistä
Vammaisneuvosto	Katso oheismateriaali extranetistä

Tarkastusvaliokunta ei ole antanut lausuntoa tiekarttaluonnoksesta.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 41

31.03.2020

Hiilineutraalisuustyön toteutus kaupunkiorganisaatiossa

Tiekartan tavoitteet ovat linjauksia, jotka muutetaan konkreettisiksi tehtäviksi ja toimenpiteiksi *toimialojen* vuosittain koottavissa *päästövähennysohjelmissa*. Päästövähennysohjelmat kattavat kaikki kaupunkiorganisaation toimialat ja toiminnot.

Hiilineutraalisuuteen tähtäävien toimenpiteiden suunnittelu seuraa kaupungin talousarvion laadintaa. Talousarviovalmistelun yhteydessä nostetaan tiekartasta toimenpiteitä talousarvioon (esim. investointeja vaativat toimenpiteet tai suuremmat kehityshankkeet). Kaikkia tiekartan toteutukseen liittyviä toimenpiteitä ei kuitenkaan käsitellä talousarviotasolla, mutta kunkin vuonna toteutettavat isot ja pienet toimenpiteet listataan päästövähennysohjelmiin.

Tulevan vuoden päästövähennysohjelmat viedään jatkossa hyväksyttäväksi toimialakohtaisiin valiokuntiin joulutammikuussa) kaupunginvaltuuston vuosittaisen talousarviokäsittelyn jälkeen. Yhteenveto päästövähennysohjelmista annetaan kaupunginhallitukselle tiedoksi helmimaaliskuussa.

Päästövähennystoimenpiteistä raportoidaan osana kaupungin talousarvioseurantaa osavuositarkastusten ja tilinpäätöksen yhteydessä. Yksittäisten toimenpiteiden etenemistä voi myös seurata kaupungin "*Hiilineutraali Grani*" –nettisivuilta sekä kaupungin intrassa ns. *toimenpidekorttien* kautta. Toimenpidekortteihin kirjataan mm. toimenpiteiden tavoitteet, perustiedot, yhteyshenkilöt, mahdolliset lisätiedot sekä lyhyt tilannekatsaus toimenpiteen etenemisestä. Kortteihin lisätään myös suora linkki toimenpiteiden päätöksentekoprosessiin.

Laajempi kaupungin ympäristötyön katsaus mm. edellisen vuoden hiilineutraalisuustyön etenemisestä on tarkoitus julkaista vuosittain kesäkuussa.

Kaupungin hiilineutraalisuustyö vuonna 2020

Kaupungin hiilineutraalisuustyö jatkuu myös tiekartan hyväksymisprosessin aikana. Toimialat ovat alkuvuodesta koonneet vuoden 2020 päästövähennysohjelmia ja yhteenveto niistä annetaan kaupunginhallitukselle tiedoksi huhti-toukokuussa.

Ympäristötoimi jatkaa kaupungin hiilineutraalisuustyön koordinoitua yhdessä kaupungin ympäristöjohtoryhmän sekä toimialojen kanssa. Kevään ja kesän aikana rakennetaan mm. *Hiilineutraali Grani*-nettisivuja, kehitetään ympäristöviestinnän mallia ja –käytäntöjä yhdessä hallintokuntien kanssa sekä jatketaan ympäristöjärjestelmä Ekokompassin käyttöönottoa kaupungin eri toimipisteissä.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta esittää kaupunginhallitukselle, että se esittää KV:lle, että se hyväksyy ehdotuksen Kauniaisten kaupungin resurssiviisauden tiekartaksi.

Päätös:

Yhdyskuntavaliokunta

§ 41

31.03.2020

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Liite 1 Ehdotus Kauniaisten kaupungin resurssiviisauden tiekartaksi
31.3.2020 YLKV

Liite 2:Annettujen lausuntojen pohjalta tehdyt muutokset
tiekarttaehdotukseen 31.3.2020 YLKV

Liite 3: Vanhusneuvoston lausunto tiekarttaluonnoksesta

Liite 4: Vammaisneuvoston lausunto tiekarttaluonnoksesta

Yhdyskuntavaliokunta

§ 42

31.03.2020

Kuorma-auton hankinta

6/02.08.00/2020

YLKV 31.03.2020 § 42

Lisätiedot:

Koneteknikko Ari Haka-Taivalmäki, puh. 050 5558 081
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kuorma-auton hankinta kunnossapidon käyttöön sisältyy vuoden 2020 talousarvion mukaiseen kunnossapitokaluston hankintaohjelmaan.

Hankintamenettely on avoin menettely, Kansallinen hankinta, EU kynnysarvon alittava (Hankintalain 26§, tavarat, palvelut ja suunnittelukilpailut 1.1.2020 alkaen 214000 euroa), tavarankilpailu, valinta kokonaistaloudellisesti edullisimman perusteella (pisteitys). Tarjouspyyntö on julkaistu 2.3.2020, Cloudia Kilpailutus - palvelussa, internet-osoitteessa: <https://kilpailutus.cloudia.fi>, sekä linkki hankintapalvelun sivuille Kauniaisten kaupungin kotisivuilla: <http://www.kauniainen.fi/ajankohtaista/tarjouspyynnot>

Kahdelta toimittajalta saatiin tarjous määräaikaan 19.3.2020 klo 12.00 mennessä. Tarjoukset täyttävät tarjouspyynnön ehdottomat vaatimukset. Toimittajan tilaajavastuulain mukaiset tiedot on tarkistettu ja todennettu, että lain mukaiset velvoitteet on asianmukaisesti hoidettu.

Koneteknikko esittää hankittavaksi, Volvo Finland Ab:n tarjouksen mukaisesti, kuorma-auton Volvo FM 460, tarjousten vertailutaulukon mukaisilla varusteilla. Kuorma-auton hinta on tällöin 213 900 €. Vaihdoissa luovutetaan kuorma-auto Volvo FM 460 vm. 2011, rek no: ZLZ-980 hintaan 49 000 €. Väliroaha on tällöin 164 900 €. Hinnat ovat ALV 0 %.

Tarjouspyyntö, Cloudia Kilpailutus – palvelusta tulostettu tarjousten vertailutaulukko sekä lyhennelmä vertailusta, jossa on laskelma hankittavaksi esitetystä kuorma-autosta varusteineen ovat **oheismateriaalina** luottamushenkilöiden Extranetissä.

YTJ:

Valiokunta päättää hankkia Volvo FM 460 kuorma-auton kokonaisvaltaisesti edullisimman tarjouksen jättäneeltä Volvo Finland Ab:lta tarjouksen mukaisesti, tarjousten vertailutaulukon mukaisilla varusteilla. Kuorma-auton hinta on tällöin 213 900 €. Vaihdoissa luovutetaan kuorma-auto mallia Volvo FM 460 vm. 2011, rek no: ZLZ-980 hintaan 49 000 €. Väliroaha on tällöin 164 900 €. Hinnat ovat ALV 0 %.

Sitova sopimus tarjouspyynnön mukaisesta hankinnasta syntyy muutoksenhaikojen päätyttyä ja kun molemmat osapuolet ovat hyväksyneet ja allekirjoittaneet hankintalain mukaisen kirjallisen hankintasopimuksen.

Tämä pykälä tarkastetaan välittömästi.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 42

31.03.2020

Tämä pykälä tarkastettiin välittömästi.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 43

31.03.2020

Katuvaloverkoston uudistaminen, hiilineutraali Kauniainen, urakoitsijavalinta

71/10.03.01/2020

YLV 31.03.2020 § 43

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 kaupungin ulkovalaistuksen uusimisen LED-valaisimin. Ulkovalaistuksen uusiminen on 9.12.2019 käsitelty kaupunginhallituksessa, joka on hyväksynyt suunnittelun lähtökohdat, mm. valaistusluokkakartan, värilämpötilan ja himmennysprofiilin. Lisäksi yhdyskuntavaliokunta on hyväksynyt kokouksessaan 11.2.2020 valaisinmallin Kauniaisten-mallin pylväisiin sekä kaupungin katuvaloverkon uudistamisen kokonaisuudessaan 3000K värilämpötilalla.

Kuntatekniikka on kilpailuttanut hankkeen toteutusurakan. Urakan toteutuksesta on pyydetty kokonaishintainen urakkatarjous, sisältäen materiaalit (valaisimet ja tarvikkeet) sekä asennustyön. Valintaperusteeksi ilmoitettiin pisteytykseen pohjautuva kokonaistaloudellinen edullisuus, tarjouspyynnössä esitettyjen kriteerien mukaisesti. Kokonaishinnan maksimipisteet olivat hinnan osalta 60,00 ja laatukohtaiset maksimipisteet 40,00; yhteenlaskettu maksimi 100,00 pistettä (hinta 60% ja laatu 40%). Kokonaishinnan painoarvo vertailuhinnan pisteytyksessä oli 80% ja yksikköhinnan painoarvo 20%. Yksikköhinnat pyydettiin mahdollisia lisä- ja muutostöitä varten. Tämän lisäksi toteutettiin mallipoikkileikkaustaulukon avulla valaisinten vertailuarvo (W/katu m), jotka kolmen katutyypin pohjalta muodostivat osaltaan pisteytettävän vertailuarvon.

Hanke kilpailutettiin avoimella hankintamenettelyllä ja kansallinen hankintailmoitus julkaistiin Cludiassa 21.2.2020. Tarjouspyyntö ja linkki asiakirjoihin julkaistiin myös kaupungin internet-sivuilla. Tarjouspyyntöasiakirjojen lisäksi tarjoajia pyydettiin tilaamaan tunnukset Infrakit-järjestelmään, jossa oli tarjouspyyntöä täydentäviä aineistoja kuten koko kaupungin katuvalaistusta koskeva verkkokartta, valaistusluokkakartta ja värilämpötila sekä himmennysprofiilit.

Mahdolliset tarjouspyyntöä koskevat kysymykset pyydettiin toimittamaan 6.3.2020 klo 12:00 mennessä Cludia -järjestelmän kautta. Tarjouspyyntöä tarkennettiin laskenta-aikana Cludia -järjestelmässä lisäkirjeillä 1, 2 ja 3, minkä lisäksi kaikille tarjoajille toimitettiin 17.3.2020 tarjouspyyntöasiakirjoista puuttunut projektiorganisaatiosta täydennettävä referenssilomake.

Tarjoukset pyydettiin jättämään 18.3.2020 klo 12:00 mennessä. Tarjouksen jättivät määräaikaan mennessä Suomen Energia-Urakointi Oy, Eltel Networks Oy, Dynniq Finland Oy, Exsane Oy, Infra Kiri Oy, Kempeleen Sähkö, Normivalaistus Oy, Sähköverkkopalvelu Finland Oy ja Uudenmaan Verkonrakennus Oy.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 43

31.03.2020

Tarjoukset avattiin kolmen henkilön toimesta 19.3.2020 kello 9:30 tallennetussa Skype-kokouksessa. Tarjousten avauksesta tehtiin avauspöytäkirja, joka on esityslistan **oheismateriaalina** luottamushenkilöiden Extranetissä. Sähköverkkopalvelu Finland Oy:n tarjous esitetään hylättäväksi referenssivaatimusten puutteellisuuksien vuoksi. Yritysreferenssejä ei ollut liitetty asiakirjoihin tai vaihtoehtoista Rala-pätevyystodistusta ei ollut toimitettu annettuun määräaikaan mennessä. Projektipäällikön referenssit sisälsivät kunnossapitoa kun vaatimus edellytti rakentamista. Loput kahdeksan tarjousta täyttivät kaikki tilaajan asettamat kelpoisuusvaatimukset ja olivat tarjouspyynnön mukaisia.

Tarjouspyynnön mukaisten valintaperusteiden ja vertailukriteerien perusteella mukaan kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antoi Dynniq Finland Oy vertailuhinnaltaan 357 198€, alv 0%. Tarjouspyyntö ja tarjousten avaus-/vertailupöytäkirja jaetaan esityslistan **oheismateriaalina** luottamushenkilöiden Extranetissä. Saatujen tarjousten pisteytykset ilmevät päätöksen liitteenä olevasta tarjousten vertailutaulukosta.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta päättää

- hylätä Sähköverkkopalvelu Finland Oy:n tarjouksen tarjouspyynnön vastaisena sekä
- valita urakan suorittajaksi kokonaispistemäärältään parhaimman tarjouksen tehneen urakoitsijan Dynniq Finland Oy:n vertailuhinnaltaan 357 198€,00 alv 0%.

Sitova sopimus toimeksiannosta syntyy päätöksen muutoksenhakuajan päätyttyä, ja kun molemmat osapuolet ovat hyväksyneet ja allekirjoittaneet hankintalain mukaiset kirjalliset sopimukset.

Tämä pykälä tarkastetaan välittömästi kokouksessa.

.....

Esittelijä täydensi kokouksessa, että Sähköverkkopalvelu Finland Oy on toimittanut yritysreferenssit korvaavan RALA-pätevyystodistuksen tarjouksille annetun määräajan jälkeen. Projektipäällikön referenssien osalta edellytetyt vaatimukset eivät kuitenkaan edelleenkään täyty.

Päätös:

Yhdyskuntavaliokunta päätti

- hylätä Sähköverkkopalvelu Finland Oy:n tarjouksen tarjouspyynnön vastaisena sekä
- valita urakan suorittajaksi kokonaispistemäärältään parhaimman tarjouksen tehneen urakoitsijan Dynniq Finland Oy:n vertailuhinnaltaan 357 198€,00 alv 0%.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 43

31.03.2020

Sitova sopimus toimeksiannosta syntyy päätöksen muutoksenhakuajan päätyttyä, ja kun molemmat osapuolet ovat hyväksyneet ja allekirjoittaneet hankintalain mukaiset kirjalliset sopimukset.

Tämä pykälä tarkastettiin välittömästi kokouksessa.

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: 35, 36, 37, 38,

Muun lainsäädännön mukaan seuraaviin päätöksiin ei saa hakea muutosta valittamalla.

Pykälät ja lakiviittaukset:

Oikaisuvaatimusohje

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

Pykälät: 40

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

Oikaisuvaatimusviranomaisen

Viranomaisen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, ja yhteystiedot:

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

Oikaisuvaatimusaika ja sen alkaminen

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

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

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

Oikaisuvaatimuksen sisältö ja muoto

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

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

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

Valitusosoitus

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

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että 1) päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, 2) päätöksen tehnyt viranomais 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

Viranomais, jolle valitus tehdään, ja yhteystiedot:

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

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

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

Hallintovalitus, pykälät: 39 (MRL (MRL § 190,193)) Valitusaika 30 päivää
(katso erillinen muutoksenhakuohje)

Muu valitusviranomais (katso erillinen muutoksenhakuohje)

Markkinaoikeus, pykälät: 42, 43 Valitusaika 14 päivää

Kunnallisvalitusaika ja sen alkaminen

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

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

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

Kunnallisvalituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
- 2) miltä kohdista 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)).