

Aika: 08.06.2020 klo 18:30 - 21:54

Paikka: Villa Junghans / Teams

---

## LUETTELO KÄSITELLYISTÄ ASIOISTA

| §   | Otsikko                                                                                                                                                                | Sivu |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 110 | Kokouksen järjestäytyminen                                                                                                                                             | 3    |
| 111 | Valiokuntien ja yleishallinnon viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)                                                                                     | 4    |
| 112 | Kaupungin tiedolla johtamisen hankkeen esittely                                                                                                                        | 5    |
| 113 | Talousarvion ja taloussuunnitelman laadintaohjeet vuosille 2021–2023                                                                                                   | 6    |
| 114 | Kaupunginhallituksen kokousaikataulu syksyllä 2020                                                                                                                     | 9    |
| 115 | Koulu- ja päiväkotiverkon rakenteita ja muutostarpeita koskeva tarkastelu                                                                                              | 11   |
| 116 | Nuorisotalon peruskorjaus, luonnossuunnitelmat                                                                                                                         | 14   |
| 117 | Asuinrakennuksen tontin myynti, tontti 3-43-31 (Kavallintie 12)                                                                                                        | 25   |
| 118 | Poikkeamishakemus, 235-5-147-2, Urheilutie 17/Kasavuorentie 6                                                                                                          | 29   |
| 119 | Alueen vuokraaminen päiväkotihankkeen toteuttamista varten (Urheilutie 17)                                                                                             | 35   |
| 120 | Hakemus asemakaavan muuttamiseksi 1. kaupunginosan korttelissa 1004 sekä osalla puistoaluetta (Bensowinkuja 2-4) sekä kaavoituksen käynnistämissopimuksen hyväksyminen | 41   |
| 121 | Stadens representant till den ordinarie bolagsstämman för Svenska Framtidsskolan i Helsingforsregionen Ab 24.6.2020                                                    | 46   |
| 122 | Oy Granilla Ab:n yhtiökokousasiat 2020                                                                                                                                 | 48   |
| 123 | Kiinteistö Oy Kauniaisten Korsu Fastighets Ab:n yhtiökokousasiat 2020                                                                                                  | 51   |
| 124 | Kiinteistö Oy Jermun yhtiökokousasiat 2020                                                                                                                             | 54   |
| 125 | Kaupungin omavelkaisen takauksen myöntäminen Kiinteistö Oy Kauniaisten Korsu Fastighets Ab:lle peruskorjausta varten otettavalle lainalle                              | 56   |
| 126 | Asunto Oy Bredantie 15:n yhtiökokousasiat 2020                                                                                                                         | 60   |
| 127 | Helsinki Business Hub Ltd Oy:n osakkeiden myyminen                                                                                                                     | 63   |

---

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                               |                                              |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Läsnä:                                       | Rehn-Kivi Veronica<br>Rintamäki-Ovaska Tiina<br>Johansson Johan<br>Stolt Sofia<br>Pesonen Juha<br>Ant-Wuorinen Lauri<br>Salminen Mikko J.<br>Ala-Reinikka Tapani<br>Stenberg Stefan<br>Alanko Katarina<br>Masar Christoffer<br>Söderström Camilla<br>Jahnsson Markus<br>Boström Mikael | puh.joht.<br>varapuh.joht.<br>j<br>j<br>j<br>j<br>j<br>KV:n pj<br>KV:n I vpj<br>KV:n II vpj<br>kj<br>hall.pääll.<br>tiedottaja<br>talousjoht. | §§ 110 - 114<br>klo 18.30 - 19.33<br>(Teams) |
|                                              | Harju Marianna                                                                                                                                                                                                                                                                         | yhdyskunta.joht.                                                                                                                              | §§ 110 - 120<br>klo 18.30 - 21.35<br>(Teams) |
|                                              | Porola Joonas                                                                                                                                                                                                                                                                          | pro.pääll.                                                                                                                                    | §§ 110 - 112<br>klo 18.30 - 18.51<br>(Teams) |
|                                              | Salminen Tomi                                                                                                                                                                                                                                                                          | rak.pääll.                                                                                                                                    | §§ 114 - 116<br>klo 19.30 - 21.11<br>(Teams) |
| Allekirjoitukset                             | Veronica Rehn-Kivi<br>puheenjohtaja<br>Hyväksytty sähköpostitse<br>09.06.2020                                                                                                                                                                                                          | Camilla Söderström<br>sihteeri                                                                                                                |                                              |
| Käsitellyt asiat                             | 110 - 127                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                               |                                              |
| Pöytäkirja tarkastettu                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                               |                                              |
| Allekirjoitukset                             | Sofia Stolt<br>Tarkastettu sähköpostitse<br>10.06.2020                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                               |                                              |
| Pöytäkirja asetetaan<br>yleisesti nähtäville | Kauniaisten kaupungin kotisivuilla 15.06.2020                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                               |                                              |
| Todistaa                                     | Mattias Karlsson<br>ilmoitustaulun hoitaja                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                               |                                              |

---

Kaupunginhallitus

§ 110

08.06.2020

---

Kokouksen järjestäytyminen

KH 08.06.2020 § 110

KH

- toteaa kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi
- valitsee pöytäkirjantarkastajan.

Päätös:

KH

- totesi kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi
  - valitsi jäsen Sofia Stoltin pöytäkirjantarkastajaksi.
-

---

Kaupunginhallitus

§ 111

08.06.2020

---

Valiokuntien ja yleishallinnon viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)

KH 08.06.2020 § 111

Kaupunginhallitus, sen puheenjohtaja tai kaupunginjohtaja voivat kuntalain 92 §:n mukaan ottaa KH:n käsiteltäväksi asian, joka on kuntalain lain nojalla siirretty KH:n alaisen toimielimen tai viranhaltijan toimivaltaan ja jossa asianomainen viranomais on tehnyt päätöksen.

Kuntalain mukaan KH:n käsiteltäväksi ei kuitenkaan saa ottaa lain tai asetuksen mukaisia lupa-, ilmoitus-, valvonta- tai toimitusmenettelyä koskevia asioita, eikä yksilöön kohdistuvia opetustoimen, terveydenhuollon tai sosiaalitoimen asioita.

Kaupunginhallitukselle on lähetetty toimielinten ja yleishallinnon viranhaltijoiden päätöspöytäkirjoja edellisen kokouksen jälkeen tehdyistä päätöksistä. Otsikko-/päättöluettelo on esityslistan **oheismateriaalina** luottamus henkilöiden Extranetissä. Puheenjohtajalle pöytäkirjat ja 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 KH:n jäsenten tulee ilmoittaa ennen kokousta kaupunginjohtajalle, hallintopäällikölle tai kaupunginsihteerille ne päätökset, joihin harkitsevat otto-oikeuden käyttämistä ja mielellään myös ne päätökset, joista muutoin toivovat lisätietoja kokouksessa.

KJ:

KH merkitsee tiedokseen toimielinten ja yleishallinnon viranhaltijoiden päätökset ja päättää olla käyttämättä kuntalain 92 §:n mukaista otto-oikeuttaan.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

---

---

Kaupunginhallitus

§ 112

08.06.2020

---

Kaupungin tiedolla johtamisen hankkeen esittely

193/07.00.00/2020

KH 08.06.2020 § 112

Lisätiedot:

hallintopäällikkö Camilla Söderström, puh. 050 411 0205  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kauniaisten kaupunki haki vuonna 2019 omaan tiedolla johtamisen hankkeeseen VM:ltä avustusta kuntien digitalisaation edistämiseen, mutta avustusta ei myönnetty. Toisella avustushakukierroksella avustuksen kohteena olivat kuntien yhteishankkeet, jolloin Kauniainen yhdessä Porvoon kaupungin kanssa haki tiedolla johtamisen 1,5 vuoden hankkeeseen avustusta 95 000 euroa ja se myönnettiin.

Tiedolla johtamisen projektipäällikkö Joonas Porola aloitti työssään 1.5.2020. Porola kertoo tiedolla johtamisesta ja yhteishankkeen tavoitteista.

KJ:

KH merkitsee tiedoksi tiedolla johtamisen hankkeen esittelyn ja käy lähete-keskustelun hankkeen tavoitteista.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.

---

---

|                   |       |            |
|-------------------|-------|------------|
| Kaupunginhallitus | § 87  | 04.05.2020 |
| Kaupunginhallitus | § 113 | 08.06.2020 |

---

Talousarvion ja taloussuunnitelman laadintaohjeet vuosille 2021–2023

142/02.02.00/2020

KH 04.05.2020 § 87

Lisätiedot:

kaupunginjohtaja Christoffer Masar, puh. 050 411 0163

talousjohtaja Mikael Boström, puh. 050 377 1228

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kuntalain mukaan valtuuston tulee vuoden loppuun mennessä hyväksyä kunnan talousarvio seuraavaksi kalenterivuodeksi. Samanaikaisesti valtuusto hyväksyy vähintään kolmea seuraavaa vuotta koskevan suunnittelu-kauden taloussuunnitelman. Talousarvio on tämän kauden ensimmäinen vuosi. Taloussuunnitelman ja talousarvion valmistelusta vastaa kaupunginhallitus.

Talousarvion hyväksymisen yhteydessä valtuusto päättää kunnan tulo- ja kiinteistöveroprosenteista. Ne tulee ilmoittaa verohallinnolle marraskuun puolivälin tienoilla.

Toimialat laativat talousarvion valmistelun yhteydessä henkilöstömitoituksen kehitystä koskevan arvion (henkilöstösuunnitelman) suunnittelukaudelle ml. mahdollisten eläköitymisten vaikutukset mitoitukseen. Kaupungin toiminnot tulee järjestää siten, että kaupungin henkilöstön kokonaislukumäärä ei kasva 2021–2023, ellei voida osoittaa, että palvelutarve edellyttää sitä.

Taloussuunnitelman yhteydessä laaditaan investointiohjelma vuosille 2021–2025. Investointiohjelmaa tullaan tarkastelemaan erikseen.

Talousarvion yhteydessä valtuusto hyväksyy myös kaupungin kehittämisstrategian, joka perustuu valtuuston 12.3.2018 hyväksymään Kauniaisten kaupunkistrategiaan vuosille 2018–2022. Vuosittaiset mitattavat tavoitteet asetetaan kunkin vuoden talousarvion hyväksymisen yhteydessä. Toimialat työstävät ja tarkentavat talousarviovuoden tavoitteitaan em. pohjalta.

Strategiaan on kirjattu taloudelle kaksi tavoitetta seuraavasti:

Terve kuntatalous

- Kunnallisveroaste korkeintaan 17 %

- Rakenteellinen tulos keskimäärin ylijäämäinen

Kaupunginhallitus on keskustellut edellisessä kokouksessaan 20.4.2020 ajankohtaisesta taloustilanteesta ja päätynyt siihen, ettei kaupunki ryhdy vielä tässä vaiheessa mittaviin säästötoimenpiteisiin tai veronkorotuksiin.

Käyttötalouden osalta on laadittu **liitteenä** olevat toimialakohtaiset kehykset.

---

---

Kaupunginhallitus  
Kaupunginhallitus§ 87  
§ 11304.05.2020  
08.06.2020

---

Kehysvalmistelun lähtökohtana on käytetty vuoden 2020 talousarviota. Toimialojen suurimmat muutokset on huomioitu kehysvalmistelussa. Lisäksi on palkankorotuksien osalta arvioitu 2 %:n korotus vuodelle 2021 verrattuna vuoden 2020 talousarvion tilanteeseen.

Vuoden 2021 verotulot ovat poikkeuksellisen vaikeat ennakoida. Verotulojen ennakoiminen tekee vaikeaksi se, että vuoden 2019 verotulo oli poikkeuksellinen verokorttiuudistuksen sekä tulorekisterin käyttöönoton aiheuttamien ongelmien vuoksi ja huomattava osa vuodelle 2019 kuuluvia veroja tilitetään vasta vuonna 2020 kun vuoden 2019 verotus valmistuu. Tämän hetken verotulojen todellinen taso on hämärän peitossa ja tämä luo epävarmuutta ennustaa vuoden 2021 verotuloja.

Valtionosuuksien osalta on käytetty Kuntaliiton 28.4.2020 ennustetta. Verotulot ja valtionosuudet tarkentuvat vielä myöhemmin, kun saadaan lisää tietoa. Lopullinen kehys on rakentunut siten että kunkin toimialan sopeutustarve vastaa arvioitua palkankorotusten tasoa. Tähän kokonaisuuteen nähden pieneen sopeutustarpeeseen on päädytty, jotta varmistetaan vuosikatteen pysyminen positiivisena.

Jotta kaupungin talous voisi taas pidemmällä aikavälillä saavuttaa tasapainotilan, on viimeistään kevään 2021 aikana syytä laatia uusi monivuotinen tasapainottamisohjelma. Tasapainottamisohjelmassa linjataan toimenpiteet ja aikataulu, joiden pohjalta talouden tasapaino taas saavutetaan.

KJ:

KH päättää vahvistaa vuoden 2021 talousarvion ja vuosien 2021-2023 taloussuunnitelman valmistelua ohjaavat linjaukset esittelyn mukaisesti ja hyväksyä liitteenä olevan toimialakohtaisen tulo- ja menokehysten sekä edellyttää, että kaupungin toiminnot tulee vuosina 2021–2023 järjestää siten, että kaupungin henkilöstön kokonaislukumäärä ei kasva, ellei voida osoittaa, että palvelutarve edellyttää sitä.

Lisäksi KH päättää saattaa talousarviota ohjaavat laadintaohjeet KV:lle tiedoksi.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

KH 08.06.2020 § 113

Kaupunginhallituksen 4.5.2020 päättämiin talousarvion ja taloussuunnitelman laadintaohjeisiin vuosille 2021–2023 on tullut muutostarpeita. Kaupunginhallitus on edellisessä kokouksessaan 25.5.2020 ensimmäisen osavuosikatsauksen yhteydessä keskustellut ajankohtaisesta taloustilanteesta ja päätynyt siihen, että kaupunki vielä tarkentaa talousarvion ja taloussuunnitelman laadintaohjeet vuosille 2021–2023. Tämän jälkeen kaupunki on myös saanut uuden alustavan arvion vuoden 2021 valtionosuuksista, joka on huomattavasti aikaisempaa arviota heikompi.

Käyttötalouden osalta on laadittu **liitteenä** olevat uudet toimialakohtaiset kehukset.

---

---

|                   |       |            |
|-------------------|-------|------------|
| Kaupunginhallitus | § 87  | 04.05.2020 |
| Kaupunginhallitus | § 113 | 08.06.2020 |

---

Kehysvalmistelun lähtökohtana on käytetty vuoden 2020 talousarviota. Toimialojen suurimmat muutokset on huomioitu kehysvalmistelussa. Lisäksi on palkankorotuksien osalta huomioitu 2,59 %:n korotus vuodelle 2021 verrattuna vuoden 2020 talousarvion tilanteeseen.

Vuoden 2021 verotulot ovat poikkeuksellisen vaikeat ennakoida. Verotulojen ennakoiminen tekee vaikeaksi se, että vuoden 2019 verotulo oli poikkeuksellinen verokorttiuudistuksen sekä tulorekisterin käyttöönoton aiheuttamien ongelmien vuoksi ja huomattava osa vuodelle 2019 kuuluvia veroja tilitetään vasta vuonna 2020 kun vuoden 2019 verotus valmistuu. Tämän hetken verotulojen todellinen taso on hämärän peitossa ja tämä luo epävarmuutta ennustaa vuoden 2021 verotuloja. Verotulojen osalta on käytetty Kuntaliiton 22.5.2020 ennustetta.

Valtionosuuksien kohdalla on käytetty Valtiovarainministeriön toukokuun ennakkolaskelman tietoja peruspalvelujen valtionosuuden kohdalla ja Kuntaliiton 28.4.2020 ennustetta opetus- ja kulttuuritoimen valtionosuuden kohdalla. Verotulot ja valtionosuudet tarkentuvat vielä myöhemmin, kun saadaan lisää tietoa.

Lopullinen kehys on rakentunut siten että pyritään kaikissa olosuhteissa varmistamaan vuosikatteen pysyminen positiivisena. Kunkin toimialan sopeutumistarve vastaa palkankorotusten tasoa sekä sen lisäksi noin 1 %:n sopeutus toimialan toimintakuluihin nähden. Yleishallinnolla hieman yli 1 %:n ja muut toimialat hieman alle.

Jotta kaupungin talous voisi taas pidemmällä aikavälillä saavuttaa tasapainotilan, on viimeistään kevään 2021 aikana syytä laatia uusi monivuotinen tasapainottamisohjelma. Tasapainottamisohjelmassa linjataan toimenpiteet ja aikataulu, joiden pohjalta talouden tasapaino taas saavutetaan.

Uudet toimialakohtaiset kehykset vaikuttavat vuoden 2021 talousarviovalmisteluun ja talousarvion käsittelyyn aikatauluihin. Talousarviovalmistelu siirtyy noin kuukaudella eteenpäin ja tämän vuoksi hallituksen talousarvion käsittely on siten vasta marraskuussa (2.11. ja 9.11.) ja valtuuston käsittely joulukuussa (14.12.). Päivitetyt kokousajat päätetään omassa pykälässään.

KJ:

KH päättää vahvistaa tarkennetut vuoden 2021 talousarvion ja vuosien 2021–2023 taloussuunnitelman valmistelua ohjaavat linjaukset esittelyn mukaisesti ja hyväksyä liitteenä olevan uuden toimialakohtaisen tulo- ja menokehysten sekä edellyttää, että kaupungin toiminnot tulee vuosina 2021–2023 järjestää siten, että kaupungin henkilöstön kokonaislukumäärä ei kasva, ellei voida osoittaa, että palvelutarve edellyttää sitä.

Lisäksi KH päättää saattaa talousarviota ohjaavat laadintaohjeet KV:lle tiedoksi.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

---



---

|                   |       |            |
|-------------------|-------|------------|
| Kaupunginhallitus | § 108 | 25.05.2020 |
| Kaupunginhallitus | § 114 | 08.06.2020 |

---

## Kaupunginhallituksen kokousaikataulu syksyllä 2020

## KH 25.05.2020 § 108

Lisätiedot:  
hallintopäällikkö Camilla Söderström, puh. 050 411 0205  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Hallintosäännön (§ 107) mukaan toimitellaan päättää kokouksensa ajan ja paikan. Kokous pidetään myös, milloin puheenjohtaja katsoo kokouksen tarpeelliseksi tai enemmistö toimitellimen jäsenistä tekee puheenjohtajalle esityksen kokouksen pitämisestä ilmoittamansa asian käsittelyä varten. Tällöin puheenjohtaja määrää kokousajan. Puheenjohtaja voi perustellusta syystä peruuttaa kokouksen.

Hallintosäännön (§ 128) mukaan kaupunginhallituksen ja valiokunnan pöytäkirja siihen liitettyine oikaisuvaatimusohjeineen tai valitusosoituksineen pidetään tarkastamisen jälkeen nähtävänä kaupungin verkkosivuilla siten kuin kuntalaissa tarkemmin määrätään. Toimitellinten pöytäkirjat tarkastetaan viikon sisällä kokouksesta ns. sähköpostimenettelyssä. Kuluvan toimikauden alusta KH:n pöytäkirjantarkastajaksi on valittu yksi pöytäkirjantarkastaja.

Kaupunginhallituksen kokoukset ehdotetaan, hallituksen talousarviokokousta lukuun ottamatta, pidettäväksi kolmen viikon välein huomioiden hallituksen ja valtuuston keskinäisen kokousrytmin toimiminen. Hallituksen kokoukset alkavat pääsääntöisesti klo 18.30.

KJ:

KH päättää hyväksyä seuraavan alustavan kokousaikataulun syksyn kokouksille:

| KAUPUNGINHALLITUS | KAUPUNGINVALTUUSTO |
|-------------------|--------------------|
|-------------------|--------------------|

|                            |                         |
|----------------------------|-------------------------|
| 17.8.                      |                         |
| 7.9.                       | 14.9.                   |
| 28.9.                      | 5.10.                   |
| 19.10. (TA 2021 käsittely) |                         |
| 26.10. (TA 2021 käsittely) | 9.11. (vero %, TA 2021) |
| 16.11.                     |                         |
| 7.12.                      | 14.12.                  |
| .....                      |                         |
| 18.1.2021                  |                         |

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

## KH 08.06.2020 § 114

Kaupunginhallituksen 25.5.2020 päättämään kokousaikatauluun on tullut muutostarpeita vuoden 2021 talousarviovalmistelun ja talousarvion käsittelyn takia. Talousarviovalmistelu siirtyy koronaepidemian aiheuttaman talousshokin ja siihen kytkeytyvien säästötoimenpiteiden valmistelun takia

---

---

|                   |       |            |
|-------------------|-------|------------|
| Kaupunginhallitus | § 108 | 25.05.2020 |
| Kaupunginhallitus | § 114 | 08.06.2020 |

---

noin kuukaudella eteenpäin. Kaupunginhallituksen talousarviokäsittely on siten vasta marraskuussa (2.11. ja 9.11.) ja valtuuston käsittely joulukuussa (14.12.). Lokakuulle suunnitellun valtuuston kokouksen asiat (mm. toinen osavuosisikatsaus sekä vastineet arviointikertomuksen suosituksiin) voitaneen käsitellä jo syyskuun kokouksessa siten, että lokakuun kokousta ei tarvitse pitää.

KJ:

KH hyväksyy seuraavan, päivitetyn kokousaikataulun syksyn kokouksille:

| <b>KAUPUNGINHALLITUS</b> | <b>KAUPUNGINVALTUUSTO</b> |
|--------------------------|---------------------------|
|--------------------------|---------------------------|

17.8.

7.9.

**21.9.**

28.9.

19.10.

**2.11. (TA 2021 käsittely)**

**9.11. (TA 2021 käsittely)**

**16.11. (vero % 2021)**

7.12.

**14.12. (TA 2021)**

.....

18.1.2021

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

---

Kaupunginhallitus

§ 115

08.06.2020

Koulu- ja päiväkotiverkon rakenteita ja muutostarpeita koskeva tarkastelu

194/12.00.00/2020

KH 08.06.2020 § 115

Lisätiedot:

kaupunginjohtaja Christoffer Masar, puh. 050 411 0163  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

KH päätti 27.1.2020 § 21 asettaa toimikunnan arvioimaan koulu- ja päiväkotiverkon rakenteita ja muutostarpeita  
<http://kauniainenfi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=20202894-9>. Toimikunnan puheenjohtajana toimi Johan Johansson, luottamushenkilöjäsenenä Tapani Ala-Reinikka, Nina Colliander-Nyman, Kristian von Essen ja Satu Mollgren sekä asiantuntijajäsenenä kaupunginjohtaja, sivistystoimenjohtaja ja yhdyskuntatoimen johtaja. Hallintopäällikkö toimi toimikunnan sihteerinä.

Talousarvion tavoiteaikataulun mukaan toimikunnan tulee esittää KH:lle linjaukset koulu- ja päiväkotiverkon rakenteesta kesään 2020 mennessä. Toimikunnan tuli antaa alustava ehdotuksensa kaupunginhallitukselle 1.6.2020 mennessä.

Arviointityön tavoitteena oli kuntalaisia mahdollisimman hyvin palveleva ja kustannustehokkaasti toimiva koulu- ja päiväkotiverkko. Toimikunta koontui kevään aikana 9 kertaa ja teki myös tutustumiskäynnin kouluihin.

Toimikunta tutustui koulu- ja päiväkotikiinteistöihin niiden tasearvojen, tehtyjen ja tulevien korjausten sekä niiden asemakaavallisten tarkastelujen kautta. Tarkasteltiin tilankäytön tehokkuutta (kem<sup>2</sup>/lapsi tai oppilas), kustannustehokkuutta (e/lapsi tai oppilas) ja opetustilankäytön tehokkuutta (hym<sup>2</sup>/oppilas) sekä ulosvuokrattuja, opetuskäyttöön soveltuvia tiloja (hym<sup>2</sup>). Käytössä oli myös koulukiinteistöittäin laaditut kiinteistökartat, joihin oli merkattu kiinteistön eri osien rakennusvuodet ja viimeisimmät merkittävät saneeraukset sekä ajantasatietona tontin rakennusoikeus ja käytetty kerrosala, opetustilojen hyötyala, kiinteistön tasearvo kirjanpidossa sekä korjausvelka.

Koulukiinteistöjen lisäksi tarkasteltiin päiväkotiverkoston maankäytöllisiä mahdollisuuksia, uusia potentiaalisia sijainteja ja kaavoituskohteita päiväkotirakennuksille tulevaisuuden tarpeita ajatellen. Tarkastelussa huomioon otettavia näkökulmia olivat päiväkotiverkoston kattavuuden lisäksi kaupunkirakenteelliset ja liikenteelliset tekijät.

Toimikunta kävi läpi kaupungin strategiasta johdettuja tavoitteita sekä pedagogisia tavoitteita niin kansallisella kuin paikallisella tasolla. Tutustuttiin peruskoulun ja lukion oppilasennusteisiin ja kolmeen eri väestöennusteeseen; Tilastokeskuksen ennuste sekä Kaupunkitutkimuksen vuosien 2015 ja 2018 ennusteet. Virkamiestyöryhmän näkemysten mukaan realistisin ennuste on noin 1 %:n kasvu, jota on myös käytetty laaditussa taustaaineistossa. Toimikunta teki palapeliharjoituksen, jossa kiinteistöt olivat palapelin palojen muodossa, ja niihin pystyi sijoittamaan ja sovittaman eri toimintoja. Lisäksi toimikunta tutustui valmistelussa olevaan päiväkotiverkos-

Kaupunginhallitus

§ 115

08.06.2020

toselvitykseen ja lukio-ohjelmaan ja siihen liittyvään tulevaisuuden tarkasteluun.

Arvioitiin päiväkotien kiinteistöjä ja tilatarpeita, sekä kunnallisen ja yksityisen varhaiskasvatuksen vaihtoehtoisia ratkaisuja, nykytilaa ja haasteita. Sekä lapsimäärissä että päiväkotien määrässä on tapahtunut huomattava muutos vuodesta 2010 vuoteen 2020.

Toimikunta tunnisti erilaisia lyhyen aikavälin ja pidemmän aikavälin haasteita nykyisessä koulu- ja päiväkotiverkossa. Haasteista käytiin paljon keskustelua tarkoituksena löytää kaikille sopivia vaihtoehtoja.

Toimikunta päätyi viiteen eri toimenpiteeseen ja esittää niitä kaupunginhallitukselle päiväkotij- ja kouluverkon muutoksiksi ja investointitarpeiksi. Toimikunnan ehdotusten toteutusaikataulut ja hinta-arviot ovat alustavia. Toimikunnan raportti on **liitteenä** ja **oheismateriaalina** on mm. investointiohjelman tarkastelu. Toimikunta katsoo, että kaikissa investoinnissa pitää ottaa huomioon kaupungin talouden tilanne ja etsiä myös pitkällä aikavälillä taloudellisesti järkeviä ratkaisuja.

1. Varhaiskasvatuksen tilatarpeeseen vastataan ensisijaisesti muuttamalla Villa Anemone varhaiskasvatuksen käyttöön siten, että toiminta voi alkaa vuoden 2022 aikana. Kustannus noin 0,6-1,1 milj. euroa. Asematie 17:n kaavoituksessa otetaan huomioon päiväkotitilojen mahdollistaminen.
2. Suomenkielisen alakoulun akuuttiin tilatarpeeseen vastataan ensisijaisesti ottamalla käyttöön Odenwallin tilat v. 2022–2025 tai mahdollisesti Grankottenin tilat v. 2022–2025.

Mäntymäen koulun D-siipi voidaan purkaa ja selvittää tilalle kahta vaihtoehtoa (edellyttää kaavallista tarkastelua):

- a) Puretaan nykyinen noin 600m<sup>2</sup> ja rakennetaan uusi 3 kerroksinen D-siipi n. 1800m<sup>2</sup>

Kustannusarvio 7-10 M€ (paikalla rakennettu).

Kustannusarvio 5,5-7 M€ (ns. siirtokelpoinen rakennus).

Tarvittavat suunnittelut ym. hankevalmistelut tehty vv. 2020–2025.

- b) Vuokraus tai leasing esim. 5+5+(5) vuotta

Leasing- vaihtoehdossa huollot ja remontit sisältyvät kuukausimaksuun.

Mahdollisuus lunastaa itselle leasing-kauden jälkeen jäännösarvolla (noin 250 t€).

16,5-20 €/m<sup>2</sup>/kk => 356 t€-432 t€/vuosi + rakennuttaminen, suunnittelu, purku ja perustamiskustannukset (500 t€).

Break even point -arvio: n. 10–18 vuotta.

Väistötila-ajat on pidettävä mahdollisimman lyhyinä.

Kaupunginhallitus

§ 115

08.06.2020

Pidemmän ajan suunnitelma suomenkieliselle alakoululle edellyttää kaavoituksellista tarkastelua mahdollista uudisrakennusta varten. Kaavoituksellinen tarkastelu tulee aloittaa seuraavan valtuustokauden alussa.

3. Ruotsinkielinen esiopetus siirtyy Granhultsskolaniin vuonna 2022. Ei vaadi lisärakentamista. Varhaiskasvatuspaikkoja vapautuu Grankot-tenista (väliaikaisratkaisu). Kustannus: 700–900 t€.
4. Suomenkielisen yläkoulun ja lukion lisäksi Kasavuoren koulukeskukseen siirretään kansalaisopiston toiminnot. Kansalaisopiston tilatarpeita selvitetään edelleen ja suunnittelussa huomioidaan tilojen monikäyttöisyys tulevaisuuden verkostotarkastelua varten. Tarveselvitys laaditaan ja hyväksytään 31.12.2020 mennessä. Hankesuunnittelu tehdään vuonna 2021, ja suunnittelu ja toteutus vuosina 2022–2025. Kustannus 7–11 M€.
5. Kansalaisopiston siirryttyä Kasavuoren koulukeskukseen tarkastellaan kansalaisopiston kiinteistöä ja sen kehityspotentiaalia. Vuoden 2025 jälkeen kaupungin omistama tontinosa voidaan kaavoittaa asunnoiksi. Muutos on riippuvainen Kasavuoren A-osan ratkaisusta. Kaupungin hyöty olisi noin 500 000–700 000 €

KJ:

KH merkitsee koulu- ja päiväkotiverkon rakenteita ja muutostarpeita tarkastelleen toimikunnan esityksen tiedokseen ja lähettää liitteenä olevan toimikunnan raportin käyttäjävaliokunnille tiedoksi.

Lisäksi KH käy lähetekeskustelua toimikunnan ehdotuksista, erityisesti huomioiden syksyn talousarviokäsittely.

.....

Varapuheenjohtaja Rintamäki-Ovaskan esittämä sekä jäsen Pesosen ja jäsen Ant-Wuorisen kannattama lisäys päätösehdotukseen ”Kaavoituksellinen tarkastelu ja suunnittelu suomenkieliselle alakoululle/perusopetuksen tiloille tulee aloittaa välittömästi”, hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin edellä mainitulla lisäyksellä.

---

|                      |       |            |
|----------------------|-------|------------|
| Yhdyskuntavaliokunta | § 63  | 02.06.2020 |
| Kaupunginhallitus    | § 116 | 08.06.2020 |

---

Nuorisotalon peruskorjaus, luonnossuunnitelmat

173/10.03.02/2019

YLV 02.06.2020 § 63

Lisätiedot:

rakennuttajapäällikkö Tomi Salminen, puh. 050 411 5905

rakennuttajainsinööri Ilona Lehto, puh. 050 594 2359

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kauniaisten nuorisotalo on valmistunut vuonna 1909 Kauniaisten ensimmäiseksi koulurakennukseksi. Rakennuksen rakennutti vuonna 1907 perustettu yksityinen Grankulla samskola, joka oli rakennuksen ensimmäinen ja pitkäaikaisin käyttäjä. Rakennuksen suunnitteli arkkitehti Waldemar Aspelin. Vuonna 1912 rakennusta laajennettiin arkkitehti Alarik Tawaststjernan laatimien suunnitelmien mukaisesti. Pienempiä laajennuksia tehtiin myös vuosina 1949 (H.A. Ekholm) ja 1954 (P.G. Gylden). Rakennus on peruskorjattu edellisen kerran vuosina 1977-80, jolloin se muutettiin nuorisotaloksi.

Kauniaisten nuorisotalon kerrosala on n. 1140m<sup>2</sup>. Rakennuksen kantava runko on hirsirakenne. Vesikatto on peltikate. Rakennus on suojeltu sr-merkinnällä ja rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka turmelevat julkisivujen ja vesikattojen rakennustaiteellisia ja historiallisia arvoja.

#### Hankkeen tausta

Kaupunginhallitus hyväksyi nuorisotalon peruskorjauksen tarveselvityksen 3.9.2018 (§129) korjausvaihtoehto 2 mukaisena ohjaamaan jatkosuunnittelua nuoriso- sekä kulttuuri- ja vapaa-aikatoimen tarpeisiin. Valitun vaihtoehdon mukaisesti rakennus peruskorjataan ja ennallistetaan.

Tarveselvityksen hyväksymisen jälkeen suoritettiin hankesuunnittelu. Hankesuunnittelussa tutkittiin tarkemmin rakenteiden kunto, jota varten kohteeseen teetettiin purkutyöurakka. Urakassa purettiin elinkaarensa päässä ollut talotekniikka sekä kantavia rakenteita peittävät pintarakenteet. Hankesuunnittelussa kartoitettiin tilan käyttö- ja toimintatarpeet ja esitettiin alustava tilaohjelma.

Hankesuunnittelu valmistui keväällä 2019. Yhdyskuntavaliokunta päätti käsitellessään hankesuunnitelman kokouksessaan 14.5.2019 (§ 54) esittää, että hankkeen jatkosuunnittelussa tulee erityisesti painottaa seuraavia seikkoja:

- *jatkosuunnittelun kilpailutuksessa ja toimeksiannoissa edellytetään hirsirakentamisen asiantuntemusta,*
  - *hybridiratkaisun haitat ja hyödyt selvitetään huolellisesti, sekä*
  - *hankkeessa tavoitellaan mahdollisimman taloudellista toteutustapaa.*
-

Yhdyskuntavaliokunta  
Kaupunginhallitus

§ 63  
§ 116

02.06.2020  
08.06.2020

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 17.6.2019 (§39) hankesuunnitelman ja myönsi hankkeen luonnos- ja toteutussuunnitteluun sekä toteutuksen käynnistämiseen 3 000 000 euron suuruisen määrärahan vuodelle 2020 ja hankkeen toteutukseen 3 840 000 euron suuruisen määrärahan vuodelle 2021. Lisäksi KV hyväksyi seuraavan ponnen:

- *Hyväksyessään nuorisotalon peruskorjauksen hankesuunnitelman, valtuusto edellyttää, että peruskorjauksen jatkosuunnittelussa nuorisovaltuusto otetaan mukaan suunnitteluun.*

Luonnossuunnittelu käynnistyi marraskuussa 2019. Suunnittelukokousten ohella on pidetty käyttäjäpalavereita sekä kaksi käyttäjän ohjaamaa ideatyöpajaa. Ideatyöpajaan ovat osallistuneet käyttäjäryhmien sekä nuorisovaltuuston edustajat. Työpajan tavoite on ollut hakea tiloille käyttömahdollisuuksia sekä toimintamuotoja. Suunnittelu on tehty tiiviissä yhteistyössä käyttäjän edustajan kanssa huomioiden tilojen käyttötarpeet ja toimintamuodot.

#### Nuorisotalon toiminta

Käyttäjä on laatinut tilojen käyttösuunnitelman (**ohjeismateriaali**). Käyttösuunnitelmassa kuvataan tarkemmin tilojen käyttäjät ja toiminta.

Tilojen suunnittelussa tavoitellaan tilojen monikäyttöisyyttä ja korkeaa käyttöastetta.

#### Korjaustoimenpiteet

Luonnossuunnitelmissa esitetään rakennuksen perusteellinen korjaustyö, jonka laajuus vastaa hankesuunnittelussa esitettyä laajuutta.

Peruskorjausta ennakoidessa purkutyössä havaittiin vesikaton vuotojen ja rakenteiden epätiiveyden johdosta syntyneitä laho- ja mikrobivaurioita. Vauriot korjataan poistamalla vaurioitunut rakenne ja uusimalla se vastaavalla rakenteella.

Maanvaraiset alapohjarakenteet uusitaan kokonaisuudessaan ja rakennetaan uudelleen nykymääräysten mukaisesti. Alapohjaan lisätään radon-poistojärjestelmä. Väli- ja yläpohjarakenteet uusitaan. Kantavat rakenteet säilyvät ja niitä tuetaan tarvittavassa laajuudessa.

Tiloihin palautetaan alkuperäisten tilojen mukaisia puupintoja, kuten lautoja, lattioita, seinä- ja kattopanelointeja. Puupintojen palauttaminen tukee rakennuksen rakennushistoriallista arvoa.

Rakennukseen lisätään sprinklerijärjestelmä, joka parantaa tilojen paloturvallisuutta. Lisäksi paloturvallisuutta ja julkisivuarkkitehtuuria parannetaan poistamalla pohjoisjulkisivun ulkoiset varatieportaat, jotka korvataan sisälle rakennettavalla uudella poistumisportalla.

Suunnittelu- ja korjaustoimissa tullaan kiinnittämään erityisesti huomioita rakenteiden ilmatiiveyden toteuttamiseen. Ilmatiiveyden lisäämisellä parannetaan sisäilmaolosuhteita sekä energiatehokkuutta.

---

Yhdyskuntavaliokunta  
Kaupunginhallitus§ 63  
§ 11602.06.2020  
08.06.2020

---

Rakennuksen julkisivu- ja vesikatto uusitaan sekä ikkunat kunnostetaan. Yksi julkisivuun myöhemmin toteutettu sisäänkäynti poistetaan sisätilojen käytön tehostamisen vuoksi. Julkisivuun palautetaan alkuperäisiä ikkunajakoja. Rakennuksen pääsisäänkäynnin yhteydessä oleva kuisti rakennetaan uudelleen samalla, kun varmistetaan rakenteille aiheutuvan kosteuskuormituksen minimoiminen salaojittamalla myös sisäpihan alue kauttaaltaan.

Rakennuksen esteettömyyttä parannetaan rakentamalla mm. esteettömiä wc-tiloja sekä esteetön hissi, joka mahdollistaa pääsyn kaikkiin kerroksiin. Pääsisäänkäynti korjataan esteettömäksi.

Nuorisotalon pysäköintialueelle toteutetaan yksi sähköauton latauspiste sekä tehdään varaus useamman latauspisteen lisäämiselle jälkikäteen.

Luonnossuunnittelun aikana on korjaustoimenpiteistä käyty ennakkoneuvottelut rakennusvalvonnan, Helsingin kaupunginmuseon sekä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen kanssa.

Korjaustoimenpiteet ja pohjakuvat on esitetty tarkemmin **oheismateriaalissa** (luottamushenkilöiden **Extranet**).

#### Ilmanvaihdon toteuttaminen

Hankesuunnitteluvaiheessa tutkittiin mahdollisuutta toteuttaa ilmanvaihto hybridi-ilmanvaihto ratkaisulla. Tästä vaihtoehdosta luovuttiin, sillä toteutetuissa kohteissa oli havaittu, että järjestelmä ei tuottanut tiloihin riittäviä ilmamääriä hyvien sisäilmaolosuhteiden takaamiseksi.

Luonnossuunnittelua jatkettiin tutkimalla kahta eri toteutusvaihtoehtoa: painovoimainen ilmanvaihto ja koneellinen ilmanvaihto. Molemmat vaihtoehdot on tutkittu samoilla käyttäjämäärillä sekä lämmitysmuodolla. Molemmat vaihtoehdot mahdollistavat tilojen samankaltaisen käytön mutta tarjoavat erilaiset sisäilmaolosuhteet.

Ilmanvaihtotavan valinta on tärkeä päätös, sillä ilmanvaihto vaikuttaa merkittävästi rakennuksen arkkitehtuuriin, sisäilman laatuun, energiankulutukseen sekä sisäilmaolosuhteisiin.

Vaihtoehtojen vertailu on lyhyesti kuvattu alla. Ilmanvaihtotapoja sekä niiden elinkaarikustannuksia on kuvattu tarkemmin **oheismateriaalissa**, joka löytyy luottamushenkilöiden **Extranetistä**.

#### Vaihtoehto 1: Painovoimainen ilmanvaihto:

Painovoimaisessa ilmanvaihdossa raitisilma tulee sisään ulkoseinissä olevista korvausilmaventtiileistä ja poistuu hormivaikutuksen avulla hormikanaavia pitkin ulos.

Painovoimainen ilmanvaihto on rakennusajankohdan mukainen ratkaisu ja siten se tukee kohteen rakennushistoriallista arvoa. Sisätilojen huonekorkeus voidaan toteuttaa alkuperäisen huonekorkeuden mukaisesti, sillä painovoimainen ilmanvaihto ei edellytä alakattorakenteiden rakentamista.

Ilmanvaihdossa voidaan hyödyntää olemassa olevia tuloilmasäleikköjä ja hormoneja, mutta tavoiteltu tilojen käyttäjämäärä edellyttää näiden rakenteiden merkittävää lisäämistä ulkoseiniin ja vesikatolle, jolloin sillä on merkit-

---



---

|                      |       |            |
|----------------------|-------|------------|
| Yhdyskuntavaliokunta | § 63  | 02.06.2020 |
| Kaupunginhallitus    | § 116 | 08.06.2020 |

---

tävä vaikutus rakennuksen julkisivuun. Painovoimainen ilmanvaihto perustuu paine-eroihin, minkä vuoksi se ei edellytä erillisen tekniikan rakentamista.

Painovoimainen ilmanvaihto toimii optimaalisesti ulkoilman lämpötilan ollessa 10 astetta. Ilmanvaihdon toimivuuteen vaikuttaa merkittävästi myös tuulen voimakkuus ja sen suunta. Toiminnan pohjautuessa paine-eroihin, ei sisäilmaolosuhteisiin kuten hiilidioksidipitoisuuteen ja lämpötilan nousuun voida vaikuttaa. Kesäisin paine-eron ollessa pieni, ilmanvaihto ei toimi kuvatulla tavalla ja on todennäköistä, että sisäilmaolosuhteet ovat tuoloin huonot.

Huonetilaan tulevan raitisilman lämpötila on talvisin ulkolämpötilan mukainen ja siten se nostaa tilojen lämmityksen tarvetta. Tästä syystä se edellyttää laajemman maalämpöverkon rakentamista ja sen kustannusvaikutus energiankulutukseen ja investointiin on suuri, vaikka painovoimainen ilmanvaihto itsessään ei kuluta energiaa. Maalämpöverkon rakentaminen painovoimaisen ilmanvaihdon yhteydessä edellyttää 12 maalämpökaivon rakentamista.

Painovoimainen ilmanvaihto edellyttää tilojen käyttäjiltä ja huoltohenkilökunnalta sopeutumista ja ymmärrystä painovoimaisen ilmanvaihdon toimintaperiaatteista, sen haitoista ja toimintaedellytyksistä. Kuitenkin vaihtoehto on huolto- ja ylläpitotoimiltaan kevyempi ratkaisu, sillä sen toteuttaminen ei edellytä raskasta teknistä järjestelmää.

#### Vaihtoehto 2: Koneellinen ilmanvaihto:

Koneellisessa ilmanvaihdossa raitisilma tuodaan koneellisesti avustaen ilmanvaihtokanavia pitkin huonetilaan ja poistetaan koneellisesti poistoilma-kanavia pitkin ulos.

Koneellisessa ilmanvaihdossa voidaan vaikuttaa sisäilmaolosuhteisiin riippumatta ulkoilman olosuhteista. Talvella tuloilma voidaan lämmittää poistoilmasta talteen otetulla lämmöllä, jolloin se ei aiheuta vedon tunnetta ja madaltaa muun lämmityksen tarvetta. Vastaavasti kesällä ilmaa voidaan jäähdyttää ja varastoida ylimääräinen lämpö maalämpökaivoihin. Kokoon-tumistilanteissa, kun ilmamäärän tarve kasvaa, voidaan tilan ilmanvaihtoa tehostaa. Vastaavasti tilojen ollessa poissa käytöstä voidaan ilmanvaihtoa vähentää.

Edellä kuvattu tarpeenmukainen ilmanvaihto sekä lämmön talteenotto mahdollistavat kohteen paremman energiatehokkuuden. Siten myös maalämpöjärjestelmä voidaan rakentaa suppeammin 5 maalämpökaivolla.

Koneellinen ilmanvaihto vaatii teknisten tilojen, ilmanvaihtokanavistojen sekä alakattojen rakentamista. Alakattojen rakentaminen madaltaa huonekorkeutta ja vaikuttaa siten tilan arkkitehtuuriin. Tämä ilmanvaihtotapa vaatii automatisointia sekä huolto-, seuranta- ja ylläpitotoimenpiteitä, jotta ilmanvaihto toimii tarpeenmukaisesti.

---

|                      |       |            |
|----------------------|-------|------------|
| Yhdyskuntavaliokunta | § 63  | 02.06.2020 |
| Kaupunginhallitus    | § 116 | 08.06.2020 |

*Kuva: Energiankulutus*

| ENERGIANKULUTUS                                                            |                            |         |                                   |                         |         |                                   |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------|-----------------------------------|-------------------------|---------|-----------------------------------|
|                                                                            | Painovoimainen ilmanvaihto |         |                                   | Koneellinen ilmanvaihto |         |                                   |
|                                                                            | MWh/a                      | Muutos* | Energia-<br>kustannus<br>vuodessa | MWh/a                   | Muutos* | Energia-<br>kustannus<br>vuodessa |
| Lämmitysenergia                                                            |                            |         |                                   |                         |         |                                   |
| maalämpö                                                                   | 592                        | +28%    |                                   | 236                     | -49%    |                                   |
| Sähköenergia                                                               | 208                        |         | 20 590,39€                        | 112                     |         | 8 668,12€                         |
| *Vuonna 2017 lämmitysenergian toteutunut kulutus kaukolämmöllä oli 500 MWh |                            |         |                                   |                         |         |                                   |

Uusiutuvan energian käyttö

Luonnossuunnittelussa on tarkemmin tarkasteltu maalämmön hyödyntämistä. Tarkasteluissa on todettu, että maalämpöjärjestelmä on kustannus- ja energiatehokkaampi kuin nykyinen kaukolämpöjärjestelmä. Maalämpöjärjestelmä yhdistettynä koneelliseen ilmanvaihtoon mahdollistaa sisäilman jäähdytyksen kalliolämmöllä sekä ylimääräisen lämmön varastoinnin maalämpökaivoihin. Maalämmön huipputehon tarve tuotetaan kustannustehokaimmin sähköllä. Kaukolämpöliittymästä luovutaan. Maalämmön toteuttaminen edellyttää sähköliittymän koon kasvattamista.

Energiatehokkuus

Kauniaisten kaupunki on asettanut tavoitteeksi olla hiilineutraali kunta vuoteen 2035 mennessä. Tämän mukaisesti kaupungin omistamien kiinteistöjen osalta tavoitellaan 25% energiansäästöä vuoteen 2035 mennessä.

Kohteen energiatehokkuutta parannetaan lisäämällä rakenteiden ilmatiiveyttä ja lämmöneristävyyttä. Rakenteiden tiivistämisessä tullaan käyttämään hengittäviä materiaaleja, kuten puukuitulevyjä. Näin suunnittelussa varmistetaan rakenteiden rakennusfysikaalinen toimivuus siten, että ilmatiiveys ja lisälämmöneristys eivät aiheuta puurakenteille kosteusteknisiä haittaa.

Laitteissa ja varusteissa käytetään energiaa säästäviä malleja ja niiden toimintaa ohjataan tarpeenmukaisesti.

Valittavalla ilmanvaihtoratkaisulla on merkittävä vaikutus kohteen energiatehokkuuteen.

Rakennusosa-arvio

Hankesuunnitelman pohjalta laadittiin tavoitehintaperusteinen kustannusarvio, jossa hankkeen kustannusten suuruudeksi arvioitiin 6,84 M€ alv 0%. Luonnossuunnitelmien perusteella on laadittu tarkempi kustannusarvio rakennusosa-arviona.

Kustannustasoon merkittäviä muutoksia hankesuunnitteluvaiheeseen verrattuna ovat luonnossuunnitteluvaiheessa laadittu poistumisreittimuutos,

---

|                      |       |            |
|----------------------|-------|------------|
| Yhdyskuntavaliokunta | § 63  | 02.06.2020 |
| Kaupunginhallitus    | § 116 | 08.06.2020 |

---

rakenteiden palonkestovaatimuksen tiukentuminen sekä tarkemman suunnittelun myötä esiin nousseiden hirsirakenteiden tukemisen tarve.

Luonnossuunnittelu ja kustannusarvio ei sisällä sisustus- ja AV-suunnittelua eikä kaluste- ja laitehankintoja. Edellä mainitun irtaimiston suunnittelusta ja hankinnasta sekä määrärahan anomisesta vastaa käyttäjä.

|                                                       |                    |
|-------------------------------------------------------|--------------------|
| Vaihtoehto 1 Peruskorjaus, painovoimainen ilmanvaihto | 7 281 000 € alv 0% |
| Vaihtoehto 2 Peruskorjaus, koneellinen ilmanvaihto    | 6 937 000 € alv 0% |

Kustannusten ero johtuu painovoimaisen ilmanvaihdon edellyttämästä laajemmasta maalämpö- ja lisälämpöjärjestelmästä.

Kustannusten jakautuminen ja perusteet on esitetty tarkemmin kustannusarviossa (**oheismateriaalina** luottamushenkilöiden **Extranetissä**).

#### Hankkeen jatko

Luonnossuunnitelmien hyväksymisen jälkeen hanketta tullaan jatkamaan rakennusinvestointihankkeiden toteutusohjelman mukaisesti toteutussuunnittelulla. Hankkeelle tullaan hakemaan rakennuslupa. Urakkakilpailutus käynnistetään syksyllä 2020 ja toteutus käynnistyy urakoitsijavalinnan jälkeen alkuvuodesta 2021. Urakan kestoksi arvioidaan 12 kk. Hanke valmistuneen keväällä vuonna 2022.

Hankkeen toteutussuunnitteluun sekä toteutusta varten on hankesuunnitelmaa hyväksyttäessä myönnetty 3.000.000 euron suuruinen määräraha vuodelle 2020 ja 3.840.000 euron suuruinen määräraha vuodelle 2021. Kaikkiaan hankkeen edeltävät vaiheet ja suunnittelu mukaan lukien on hankkeen kokonaiskustannuksiksi investointiohjelmassa varattu 7.327.000 euroa. Hankkeen kustannusennuste ylittää tällä hetkellä määrärahavaruksen n. 100.000 eurolla. Jatkosuunnittelussa tarkastellaan mahdollisuudet pysyä kokonaismäärärahan puitteissa. Lopullisesti hankkeen kokonaiskustannukset ja mahdollinen lisämäärärahatarve selviävät urakkakilpailutuksen yhteydessä.

Käyttäjävaliokunnat ovat antaneet hankesuunnitelmasta lausuntonsa:

Kulttuurivaliokunta 12.5.2020 (§12):

<http://kauniainenfi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=20202943-4>

Liikuntavaliokunta 14.5.2020 (§16):

<http://kauniainenfi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=20202945-4>

Nuorisovaliokunta 12.5.2020 (§10):

<http://kauniainenfi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=20202929-3>

---

Yhdyskuntavaliokunta  
Kaupunginhallitus

§ 63  
§ 116

02.06.2020  
08.06.2020

Ruotsinkielinen opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunta 14.5.2020 (§31):

<http://kauniainenfi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=20202946-13>

Suomenkielinen opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunta 13.5.2020 (§34):

<http://kauniainenfi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=20202944-8>

Luonnossuunnitelmista ovat lausuneet myös vammaisneuvosto sekä Helsingin kaupungin museo. Lausunnot on liitetty oheismateriaaliin.

Lausunnoista voidaan todeta, että luonnossuunnitelmat vastaavat olemassa olevaan tarpeeseen. Luonnossuunnitelma sekä nuorisotalon toimintasuunnitelma, joka on laadittu nuorisotalon käyttäjiä kuullen, ovat hyvin linjassa keskenään ja tilaratkaisut palvelevat tarkoitusta.

Käyttäjäläusunnoissa on nostettu esille, että ilmanvaihtoratkaisua valittaessa tulee huomioida, että käyttökokemuksen mukaan tiloissa kesäisin sisälämpötila voi nousta liian korkeaksi ja että toimistotilojen käyttö tulevaisuudessa edellyttää mahdollisuutta jäähdyttää tilojen sisäilmaa.

Käyttäjäläusunnoissa on nostettu esille tarpeita, jotka koskevat piha-alueiden muutostöitä. Kaupunginvaltuuston hyväksymä hankesuunnitelma ja sen perusteella myönnetty määräraha ei sisällä näitä osa-alueita. Käyttäjän tulee tehdä näistä erillinen tarveselvitys.

#### Johtopäätökset

Hankkeen tavoitteena on suojellun hirsirakennuksen kunnioittava ennallistava peruskorjaus. Sen ehdoilla tavoitellaan tilojen mahdollisimman monipuolista käyttöä, korkeaa käyttöastetta sekä energia- ja kustannustehokkuutta.

Tehtyjen tarkastelujen ja vertailujen perusteella voidaan todeta, että ilmanvaihtoratkaisuista koneellinen ilmanvaihto mahdollistaa näiden tavoitteiden saavuttamisen. Koneellisella ilmanvaihdolla voidaan toteuttaa tarpeenmukainen ilmanvaihto sekä lämmön talteenotto, jotka mahdollistavat kohteen paremman energiatehokkuuden sekä tilojen muuntojoustavuuden. Tärkeää on myös se, että koneellisella ilmanvaihdolla voidaan tarjota tilojen käyttäjille paremmat sisäilmaolosuhteet, jotka vastaavat tilojen käyttäjien tarpeita. Koneellinen ilmanvaihto mahdollistaa ilmanvaihdon säätäminen tarpeen mukaisesti.

Rakennus on suojeltu sr-merkinnällä ja rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka turmelevat julkisivujen ja vesikattojen rakennustaiteellisia ja historiallisia arvoja. Suuren ilmamäärätarpeen johdosta, painovoimainen ilmanvaihto edellyttäisi huomattavan määrän korvausilmasäleikköjen lisäämisen julkisivuun, mikä vaikuttaisi merkittävästi rakennuksen ulkoasuun.

Tehdyn ilmanvaihtoverailun pohjalta voidaan todeta, että painovoimainen ilmanvaihto edellyttäisi tilojen käyttötarkoituksen ja toimintojen uudelleen tarkastelun. Painovoimainen ilmanvaihto ei pysty tässä kohteessa tarjoamaan monikäyttöisten tilojen käyttäjille hyviä sisäilmaolosuhteita ja vastaa-

---

|                      |       |            |
|----------------------|-------|------------|
| Yhdyskuntavaliokunta | § 63  | 02.06.2020 |
| Kaupunginhallitus    | § 116 | 08.06.2020 |

---

maan heidän odotuksiinsa sisäilman laadusta. Tilat eivät myöskään soveltuisi isoille ryhmille tai toimistotiloiksi. Painovoimaisen ilmanvaihdon ratkaisu edellyttäisi tässä kohteessa tilojen käyttöä painovoimaisen ilmanvaihdon tarjoamien mahdollisuuksien mukaan ja siten käyttöastetavoitteen määrittämistä. Ottaen huomioon peruskorjauksen varsin suuren euromääräisen investoinnin, on tärkeää, että se pystyy toteuttamaan asetetut monikäyttöisyyden tavoitteet.

Jatkosuunnittelussa tullaan selvittämään suunnitteluratkaisujen kustannustehokkainta toteutusmenetelmää, jotta hankkeen kokonaiskustannukset pysyisivät myönnettyjen määrärahojen puitteissa.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta päättää esittää KH:lle nuorisotalon peruskorjauksen luonnossuunnitelmien ja luonnosvaiheen kustannusarvion hyväksymistä vaihtoehtoon 2 mukaan (peruskorjaus sisältäen koneellinen ilmanvaihtoratkaisu).

-----  
Asiasta käydyn keskustelun aikana jätettiin 3 kannatettua esitystä:

Pj Berg ehdotti sekä jäsen Lamberg-Allardtin ja jäsen Eväsojan kannattamana asiaan seuraavan uuden päätösehdotuksen:

*"Yhdyskuntavaliokunta päättää esittää KH:lle nuorisotalon peruskorjauksen luonnossuunnitelman ja luonnosvaiheen kustannusarvion hyväksymistä esitettyä ilmanvaihtoratkaisua lukuun ottamatta. Samalla yhdyskuntavaliokunta esittää että kaupunki hankkii painovoimaisen ilmastointiin perehtyneeltä hankkeen ulkopuolisen erityisesti painovoimaiseen ilmanvaihtoon erikoistuneen suunnittelijan selvitystä painovoimaisen ilmastoinnin soveltuvuudesta sekä laskelma sen investointi- ja käyttökustannuksista verrattuna koneelliseen ilmanvaihtoratkaisun vastaaviin kustannuksiin jolloin on huomioitava että vanhan suojellun rakennuksen osalta ei tarvitse soveltaa kaikkia uudisrakentamiseen asetetut vaatimukset."*

Jäsen Eväsoja ehdotti vpj Wahlstedtin ja jäsen Sederholmin kannattamana päätöstä täydennettävän seuraavalla tekstillä:

*"Kaupunginhallituksen tulee käyttää erityistä harkintaa tarkastellessaan käyttäjäkuntien laajoja lausuntoja talon korjaamiseksi ja uudelleensuunnitteluksi, ja päättää ensisijaisesti vain sellaisista ratkaisuista, jotka kaupungin taloustilanne huomioiden on välttämätöntä toteuttaa Nuorisotalon käyttöön saattamiseksi sen alkuperäisen tarkoituksen mukaiseen käyttöön."*

Varajäsen Saarela ehdotti jäsen Sederholmin kannattamana pj Bergin ehdotuksen hyväksymistä sekä sitä täydennettävän seuraavasti:

*"Selvityksessä tulee erityisesti huomioida*

- a) Vertaillaan kustannuksia normaalin SR1-kaavamerkityn rakennuksen elinkaaren aikana (100v nykyisen 30v sijaan). Laskelmassa huomioidaan todellisten kustannusten perusteella koneellisen ilmanvaihdon*
-

Yhdyskuntavaliokunta  
Kaupunginhallitus

§ 63  
§ 116

02.06.2020  
08.06.2020

*osalta laitekustannukset (ml. huollot ja uusinnat) sekä jatkuvan ylläpidon tarvitsemat säädöt.*

- b) Huomioidaan suunnitelmassa vaihtoehtoiset tavat tehostaa painovoimaista ilmanvaihtoa esimerkiksi tuuliohjaimien avulla. Näitä ei ole huomioitu suunnittelussa ja esimerkiksi Helsingin kaupunginmuseo suosittelee painovoimaisen ilmanvaihdon tehostamista näillä.*
- c) Selvitetään (kohdan b tutkimisen jälkeen) todellinen tarvittava ilmanvaihtoputkien ja ilman sisäänottoaukkojen määrä*
- d) Selvitetään energiankulutus, kun em. seikat on huomioitu*
- e) Selvitetään käyttötapaukset, jolloin painovoimainen ilmanvaihto tai viilennys ei riitä.*
- f) Selvitetään todellisena vaihtoehtona sellainen hybridiratkaisu, jossa painovoimaista ilmanvaihtoa tehostetaan tarvittaessa sähköisesti (vetoa lisätään + tulovirtaa lisätään), kun lämpötila tai co2-arvot antavat siihen syytä. "*

Puheenjohtaja totesi asiasta keskustelun päättyneeksi sekä totesi ehdotukset joista äänestetään, äänestysjärjestyksen ollessa seuraava: Ensin asetetaan vastakkain kaksi pohjaehdotuksesta eniten poikkeavaa ehdotusta jonka jälkeen suoritetaan äänestys näistä voittaneen ehdotuksen ja seuraavan kannatetun päätösehdotuksen välillä, viimeinen äänestys suoritetaan viimeksi voittaneen kannatetun päätösehdotuksen ja pohjaehdotuksen välillä.

Ensimmäiseksi suoritettiin äänestys varajäsen Saarelan ehdotuksen (pj:n uusi päätösehdotus täydennettynä kohdilla a-f) ja pj Bergin ehdotuksen (uusi päätösehdotus) välillä. Puheenjohtaja totesi asiasta äänestettävän siten, että ne jotka kannattavat varajäsen Saarelan ehdotusta täydennyksillä kohdat a-f äänestävät "jaa" ja ne jotka kannattavat pj Bergin uutta päätösehdotusta äänestävät "ei". Puheenjohtaja totesi äänestyksen tuloksen: 3 "jaa" ääntä (Saarela, Sederholm, von Essen) – 6 "ei" ääntä (Berg, Lamberg-Allardt, Jääskeläinen, Wahlstedt, Laakio, Eväsoja) jolloin pj Bergin esitys todettiin voittaneeksi.

Seuraavaksi puheenjohtaja tiedusteli voitaisiinko jäsen Eväsojan ehdotus, jossa päätöstä esitettiin täydennettävän lisätekstillä hyväksyä yksimielisesti. Ehdotus sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Seuraavassa äänestyksessä asetettiin vastakkain pj Bergin uusi päätösehdotus lisättynä jäsen Eväsojan tekstillä sekä alkuperäinen päätösehdotus lisättynä jäsen Eväsojan tekstillä. Puheenjohtaja totesi asiasta äänestettävän siten, että ne jotka ovat alkuperäisen päätösehdotuksen kannalla jäsen Eväsojan lisäys ml. äänestävät "jaa" ja ne jotka kannattavat pj Bergin uutta päätösehdotusta jäsen Eväsojan lisäys ml. äänestävät "ei". Puheenjohtaja totesi äänestyksen tuloksen: 2 "jaa" ääntä (Wahlstedt, Laakio) - 7 "ei" ääntä (Berg, Sederholm, Lamberg-Allardt, Saarela, Eväsoja, von Es-

---

|                      |       |            |
|----------------------|-------|------------|
| Yhdyskuntavaliokunta | § 63  | 02.06.2020 |
| Kaupunginhallitus    | § 116 | 08.06.2020 |

---

sen, Jääskeläinen) jolloin pj Bergin ehdotus uudeksi päätösehdotukseksi lisättynä jäsen Eväsojan tekstillä todettiin voittaneeksi.

Puheenjohtaja totesi, että asia etenee kaupunginhallitukselle äänestyksessä voittaneen uuden päätösehdotuksen mukaisesti.

**Päätös:**

Yhdyskuntavaliokunta päättää esittää KH:lle nuorisotalon peruskorjauksen luonnossuunnitelman ja luonnosvaiheen kustannusarvion hyväksymistä esitettyä ilmanvaihtoratkaisua lukuun ottamatta. Samalla yhdyskuntavaliokunta esittää että kaupunki hankkii painovoimaisen ilmastointiin perehtyneeltä hankkeen ulkopuolisen erityisesti painovoimaiseen ilmanvaihtoon erikoistuneen suunnittelijan selvitystä painovoimaisen ilmastoinnin soveltuvuudesta sekä laskelma sen investointi- ja käyttökustannuksista verrattuna koneelliseen ilmanvaihtoratkaisun vastaaviin kustannuksiin jolloin on huomioitava että vanhan suojellun rakennuksen osalta ei tarvitse soveltaa kaikkia uudisrakentamiseen asetetut vaatimukset.

Kaupunginhallituksen tulee käyttää erityistä harkintaa tarkastellessaan käyttäjäkuntien laajoja lausuntoja talon korjaamiseksi ja uudelleensuunnitteluksi, ja päättää ensisijaisesti vain sellaisista ratkaisuista, jotka kaupungin taloustilanne huomioiden on välttämätöntä toteuttaa Nuorisotalon käyttöön saattamiseksi sen alkuperäisen tarkoituksen mukaiseen käyttöön.

**KH 08.06.2020 § 116**

Hankkeen luonnossuunnitteluvaiheessa on tutkittu laajasti vaihtoehtoisten ilmanvaihtoratkaisujen soveltuvuutta kohteeseen sekä selvitetty tilojen sisäilmaolosuhteet eri ilmanvaihtojärjestelmien ratkaisuissa. Tutkimuksissa on huomioitu painovoimaisen ilmanvaihdon erityispiirteet.

Vaihtoehtojen vertailun lähtökohta on ollut niiden tarkastelu samoilla käyttäjän ilmoittamilla käyttäjämäärillä mahdollistaen tilojen samankaltaisen käytön. Vaihtoehtojen tutkimisessa ja vertailussa on hyödynnetty monipuolista suunnitteluryhmän osaamista. Suunnittelijoiden kilpailutuksessa on edellytetty hirsirakentamisen ja painovoimaisen ilmanvaihdon suunnittelun erityisosaamista. Hankkeeseen on kytketty vastaavan LVI-suunnittelijan lisäksi ylimääräinen LVI-erityisasiantuntija ja rakennusterveysasiantuntija.

Ilmanvaihtoratkaisujen vertailussa on hyödynnetty Nuorisotalon tiloihin laadittuja olosuhdesimulointeja tiloihin suunniteltujen käyttäjän ilmoittamien henkilömäärien mukaisesti. Olosuhdesimulointi on yleisesti ilmanvaihtosuunnittelussa käytetty ja luotettavaksi havaittu, puolueeton tutkimustapa. Simuloinnilla on selvitetty vertailtavien ilmanvaihtotapojen toimivuus eri tilanteissa, kuten käyttäjämäärien muuttuessa tai vuodenaikojen ja sääolosuhteiden muuttuessa.

Olosuhdesimuloinnin tulokset sekä niiden perusteella tehdyt johtopäätökset on otettu huomioon ja esitetty luonnossuunnitelmissa.

Vanhan suojellun rakennuksen osalta ei tarvitse soveltaa kaikkia uudisrakentamiseen asetettuja vaatimuksia. Kuitenkin myös suojellun rakennuk-

---

Yhdyskuntavaliokunta  
Kaupunginhallitus

§ 63  
§ 116

02.06.2020  
08.06.2020

sen tilojen sisäilmaolosuhteiden sekä siten ilmanvaihtoratkaisulla aikaan-  
saadun lopputuloksen on noudatettava Sosiaali- ja terveysministeriön ase-  
tuksia tilojen terveydellisistä olosuhteista. Koulu-, toimisto- ja julkisten  
oleskelutilojen terveellisyyttä valvoo terveysviranomainen.

Hankkeen tavoitteena on suojellun hirsirakennuksen kunnioittava ennallis-  
tava peruskorjaus. Sen ehdoilla tavoitellaan tilojen mahdollisimman moni-  
puolista käyttöä, korkeaa käyttöastetta sekä energia- ja kustannustehok-  
kuutta.

Tehtyjen tarkastelujen ja vertailujen perusteella voidaan todeta, että ilman-  
vaihtoratkaisusta koneellinen ilmanvaihto mahdollistaa näiden tavoitteiden  
saavuttamisen. Koneellisella ilmanvaihdolla voidaan hallita sisäilmaolosuh-  
teita ja toteuttaa tarpeenmukainen ilmanvaihto, jolloin tilat ovat monikäyt-  
töiset ja muuntojoustavat. Ratkaisu mahdollistaa lämmön talteenoton ja  
paremman energiatehokkuuden. Se on myös investointi- ja käyttökustan-  
nuksiltaan edullisempi vaihtoehto.

KJ:

KH päättää hyväksyä nuorisotalon peruskorjauksen luonnossuunnitelmien  
ja luonnosvaiheen kustannusarvion vaihtoehdon 2 mukaan (peruskorjaus  
sisältäen koneellinen ilmanvaihtoratkaisu).

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.



---

|                      |       |            |
|----------------------|-------|------------|
| Yhdyskuntavaliokunta | § 64  | 02.06.2020 |
| Kaupunginhallitus    | § 117 | 08.06.2020 |

---

Asuinrakennuksen tontin myynti, tontti 3-43-31 (Kavallintie 12)

49/10.00.02/2019

YLV 02.06.2020 § 64

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

KH päätti 25.2.2019 (§ 30) (linkki päätökseen: <http://kauniainen-fi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=20192765-10>) asuinrakennusten tonttien 3-373-1 (Klostretinkuja 2), 3-43-31 (Kavallintie 12) ja 3-43-33 (Kavallintie 8b) luovuttamisesta myymällä ne vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon päätöksen liitteenä olleen tarjouspyynnön mukaisesti. Lisäksi KH hyväksyi liitteenä olleen suunnitteluvaraussopimuksen ja päätti, että se on allekirjoitettava kahden viikon kuluessa suunnitteluvarauksen antamisesta sekä oikeutti kaupunginjohtajan hyväksymään tai hylkäämään saadut hintatarjoukset ja antamaan suunnitteluvaraukset tontteihin ja lisäksi tekemään täydennykset sekä mahdolliset tarpeelliset tarkennukset ja korjaukset tarjouspyyntöön ja suunnitteluvaraussopimukseen. Julkaistu tarjouspyyntö on **oheismateriaalina**.

Ilmoitus luovutettavista tonteista julkaistiin kaupungin internet-sivuilla ja Oikotie-internetportaalissa sekä Helsingin Sanomat ja Hufvudstadsbladet -lehdissä 10.4.2019 ja KaunisGrani -lehdessä 4.4.2019. Tarjouspyyntöasiakirjat olivat nähtävänä kaupungin internet-sivuilla. Tonttien hintatarjousten viimeinen jättöajan-kohta oli 3.5.2019 klo 12:00. Tontista 3-43-31 (Kavallintie 12) jätettiin määräaikaan mennessä kahdeksan tarjousta. Kaupunginjohtaja antoi suunnitteluvarauksen tonttiin korkeimman tarjouksen tehneelle taholle ja suunnitteluvaraussopimus allekirjoitettiin 24.5.2019. Suunnittelu-varauksen saaja ei kuitenkaan toimittanut mitään suunnitelmia määräajassa, 24.9.2019 mennessä. Kaupunginjohtaja teki 21.10.2019 (§ 21) päätöksen suunnitteluvaraussopimuksen raukeamisesta.

Tontista 3-43-31 (Kavallintie 12) pyydettiin uudestaan tarjouksia kaupungin internet-sivuilla ja Oikotie-internetportaalissa 14.11.2019 julkaistulla ilmoituksella hintatarjousten viimeisen jättöajankohdan ollessa 9.12.2019. Tontista jätettiin määräaikaan mennessä 10 tarjousta. Kaupunginjohtaja antoi suunnitteluvarauksen tonttiin korkeimman tarjouksen (601.500 euroa) tehneelle taholle ja suunnitteluvaraussopimus allekirjoitettiin 18.12.2019. Sopimuksen mukaisesti suunnitteluvaraus on voimassa 18.6.2020 saakka. Sopimuksessa edellytettiin suunnitteluvarauksen saajan laatimaan kustannuksellaan tontin rakentamiseksi suunnitelmat, jotka tuli toimittaa 18.4.2020 mennessä.

Suunnitteluvarauksen saaja toimitti sopimuksen mukaiset suunnitelmat määräajassa. Maankäyttöyksikkö edellytti kuitenkin suunnitelmien kehittämistä edelleen huomioiden keskeisenä tavoitteena oleva villa-tyyppinen asuinrakennus. Suunnitteluvarauksen saaja on toimittanut päivitetyt suunnitelmat. Suunnitelmat ovat **oheismateriaalina** (luottamushenkilöiden Extranet). Seuraavassa on

---

---

Yhdyskuntavaliokunta  
Kaupunginhallitus§ 64  
§ 11702.06.2020  
08.06.2020

---

maankäyttöyksikön arvio, kuinka suunnitelmat täyttävät suunnitteluvaraussopimuksessa mainitut ehdot tontin suunnittelulle:

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

*Tontille esitetty suunnitelma noudattaa asemakaavaa rakennusoikeuden (400 k-m<sup>2</sup>), kerrosluvun (II), asuinrakennusten ja asuntojen lukumäärän (1 asuinrakennus, 2 asuntoa), ulkoverhouksen (puu) ja autopaikkojen lukumäärän (väh. 3) osalta. Asuinrakennus sijoittuu rakennusalueelle, mutta varastot ja niihin liittyvät autokatokset sijoittuvat rakennusalan ulkopuolelle. Suunniteltu asuinrakennus sopeutuu koon, arkkitehtuurin, materiaalien ja kattomuodon osalta alueen suojeltuihin rakennuksiin ja kulttuuriympäristöön. Asuinrakennuksen väritystä ei ole ilmoitettu, vaan ainoastaan todettu, että tavoitteena on mukautua Villa Skogshyddanin vaaleaan yleisilmeeseen. Suunniteltu asuinrakennus on yksimassainen.*

*Varastojen ja niihin liittyvien autokatosten sijoittaminen rakennusalan ulkopuolelle edellyttää poikkeamista asemakaavasta, mikä ratkaistaan erikseen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti, joko MRL 171 §:n tai MRL 175 §:n nojalla. Tontille esitetty suunnitelma on kuitenkin mahdollista toteuttaa autopaikkojen osalta asemakaavan mukaisesti suunnitelmassa esitetyille paikalle, mikäli autopaikkoja ei kateta. Tämän perusteella suunnitelma on mahdollista hyväksyä lukuun ottamatta varastoja ja niihin liittyviä autokatoksia.*

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

*Tontille suunniteltu asuinrakennus on villa-tyyppinen ja se on sekä arkkitehtuuriltaan että sijainniltaan ja mitoitukseltaan alisteinen Villa Skogshyddanille. Tontille suunniteltu asuinrakennus ulottuu korkeudeltaan maastossa alempana sijaitsevan Villa Skogshyddanin yläpuolelle ja peittää Villa Skogshyddanin osittain taakseen Kavallintietä katsottuna. Nykytilanteessa tiheä puusto estää näkymän Villa Skogshyddaniin. Tonttien rakentaminen avaa myös uusia näkymiä Villa Skogshyddaniin. Olosuhteet (asemakaavan mukainen rakennusoikeus, maaston korkeusasemat ja etäisyys Kavallintieltä) huomioiden asuinrakennus on suunniteltu siten, että se vastaa asetettuun tavoitteeseen alistumisesta Villa Skogshyddanille.*

Tontille rakennettavien rakennusten tulee sopeutua ympäröivään rakennuskantaan ja historialliseen katumiljööseen.

*Tontille suunniteltu asuinrakennus sopeutuu ympäröivään rakennuskantaan ja historialliseen katumiljööseen. Kavallintien puoleiselle julkisivulle kaivataan kuitenkin jatkosuunnittelussa vielä tavoitellun aikakauden arkkitehtuurille ominaisia pehmeämpiä piirteitä.*

Tontille rakennettavien rakennusten katemateriaalin tulee olla konesaumattu pelti. Tontille suunnitellun asuinrakennuksen katemateriaalia ei ole mainittu.

Tontin rakennusoikeudesta tulee käyttää vähintään 70 %.

---

---

Yhdyskuntavaliokunta  
Kaupunginhallitus§ 64  
§ 11702.06.2020  
08.06.2020

---

*Tontin kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta (400 k-m<sup>2</sup>) suunniteltu asuinrakennus käyttää 93 %.*

Suunnitteluvarauksen saajan laatimat suunnitelmat tontin 3-43-31 (Kavallintie 12) rakentamiseksi esitetään hyväksyttäväksi lukuun ottamatta varastoja ja niihin liittyviä autokatoksia kuitenkin niin, että erityisesti asuinrakennuksen Kavallintien puoleista julkisivua kehitetään huomioiden tavoitteena oleva villa-tyyppinen asuinrakennus, ja tontti myytäväksi suunnitteluvarauksen saajalle. Suunnitelmat ovat yleisesti toteutuskelpoisia ja tontinsaajaksi esitettävän voidaan arvioida omaavan riittävät taloudelliset ja muut resurssit tontin rakentamiseksi.

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

Tontti 3-43-31 (Kavallintie 12) esitetään myytäväksi **liitteenä** olevan kauppakirjan mukaisesti. Kauppakirja on laadittu tarjouspyynnön, tarjousmateriaalin sekä suunnitteluvaraussopimuksen sisältö huomioiden sekä muutoin tavanomaisin kiinteistökaupan ehdoin. Suunnitteluvarauksen saajan laatimat suunnitelmat liitetään kauppakirjaan.

Aiemmin toteutuneiden vastaavien kauppojen kohdalla on havaittu, että suunnitelmiin on tarvetta tehdä muutoksia rakennuslupavaiheessa. Tämän vuoksi kauppakirjan ehtoa kaupan kohteena olevan tontin ja sille rakennettavien rakennusten suunnittelusta ja rakentamisesta kauppakirjan liitteenä olevien suunnitelmien mukaisesti on tarkennettu siten, että suunnitelmiin on mahdollista tehdä rakennuslupavaiheessa kaupungin tontin suunnittelulle ja rakentamiselle asettamien ehtojen kannalta myönteisiä muutoksia. Vastaava tarkennus on otettu Gallträskin alueelta loppuvuodesta 2019 / alkuvuodesta 2020 myytyjen tonttien ja rakennuspaikkojen kauppakirjoihin.

Lisäksi esitetään, että kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään tarvittavat lisäykset ja muutokset kauppakirjaan lukuunottamatta kauppahintaa ja rakentamisvelvoitetta sopimussakkoineen.

Tarjouspyynnössä ilmoitettiin, että tontin kauppakirja tulee allekirjoittaa viimeistään kuukauden kuluttua myyntiä koskevasta kaupunginhallituksen lainvoimaisesta päätöksestä. Kauppakirjan allekirjoittamisen ajoittuessa näin kesälomakaudelle esitetään, että tontin kauppakirja tulee allekirjoittaa viimeistään kuuden viikon kuluttua myyntiä koskevasta kaupunginhallituksen lainvoimaisesta päätöksestä.

---

---

|                      |       |            |
|----------------------|-------|------------|
| Yhdyskuntavaliokunta | § 64  | 02.06.2020 |
| Kaupunginhallitus    | § 117 | 08.06.2020 |

---

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus päättää

- hyväksyä suunnitteluvarauksen saajan tontin 235-3-43-31 (Kavallintie 12) rakentamiseksi laatimat suunnitelmat lukuun ottamatta varastoja ja niihin liittyviä autokatoksia kuitenkin niin, että erityisesti asuinrakennuksen Kavallintien puoleista julkisivua kehitetään huomioiden tavoitteena oleva villa-tyyppinen asuinrakennus ja myydä tontin liitteenä olevan kauppakirjan mukaisesti suunnitteluvarauksen saajalle kauppahintaan 601 500 euroa,
- oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään tarvittavat lisäykset ja muutokset kauppakirjaan lukuun ottamatta kauppahintaa ja rakentamisvelvoitetta sopimussakkoineen ja
- että kauppakirja on allekirjoitettava kuuden viikon kuluessa tämän päätöksen lainvoimaisuudesta.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

KH 08.06.2020 § 117

KJ:

KH päättää

- hyväksyä suunnitteluvarauksen saajan tontin 235-3-43-31 (Kavallintie 12) rakentamiseksi laatimat suunnitelmat lukuun ottamatta varastoja ja niihin liittyviä autokatoksia kuitenkin niin, että erityisesti asuinrakennuksen Kavallintien puoleista julkisivua kehitetään huomioiden tavoitteena oleva villa-tyyppinen asuinrakennus, ja myydä tontin liitteenä olevan kauppakirjan mukaisesti suunnitteluvarauksen saajalle kauppahintaan 601 500 euroa,
- oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään tarvittavat lisäykset ja muutokset kauppakirjaan lukuun ottamatta kauppahintaa ja rakentamisvelvoitetta sopimussakkoineen ja
- että kauppakirja on allekirjoitettava kuuden viikon kuluessa tämän päätöksen lainvoimaisuudesta.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

---

---

|                      |       |            |
|----------------------|-------|------------|
| Yhdyskuntavaliokunta | § 65  | 02.06.2020 |
| Kaupunginhallitus    | § 118 | 08.06.2020 |

---

Poikkeamishakemus, 235-5-147-2, Urheilutie 17/Kasavuorentie 6

155/10.03.00/2020

YLV 02.06.2020 § 65

**Lisätiedot:**

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

**Toimivalta**

Kauniaisten kaupungin hallintosäännön 18 §:n 7. kohdan mukaan kaupunginhallitus myöntää poikkeamisen maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetystä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista tai muista rajoituksista, milloin asian ratkaiseminen ei lain tai hallintosäännön perusteella kuulu muulle viranomaiselle.

**Hakemuksen sisältö**

Kauniaisten kaupunki hakee 8.5.2020 päivätyllä hakemuksella omistamalleen 5. kaupunginosan korttelissa 147 sijaitsevalle tontille 2 (Urheilutie 17/Kasavuorentie 6) poikkeamista asemakaavasta päiväkotirakennuksen toteuttamista varten. Suunnitellun rakentamisen kerrosala on noin 1 200 k-m<sup>2</sup>.

Suunniteltu hanke poikkeaa asemakaavasta käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden määrän sekä kaavassa osoitetun rakennusalan osalta. Lisäksi esitetty rakentaminen ulottuu katos-/varistorakennuksen osalta osittain tontin ulkopuolelle kaupungin omistamalle puistoalueelle (235-5-9903-800). Hakemus jaetaan oheismateriaalina valiokunnan jäsenille luottamushenkilöiden **Extranetissä**.

Hakemukseen liitetty asemapiirros on **liitteenä 1**.

**Kaavallinen tilanne ja tietoa kohteesta**

Hakemuksen mukaisen tontin asemakaava on vahvistettu 1.3.1996 ja sen kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala on 3 474 m<sup>2</sup>. Asemakaavassa tontti on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR-7). Tontille on osoitettu rakennusala ja rakennusoikeutta enintään viidelle asunnolle yhteensä 695 k-m<sup>2</sup> enintään kahteen kerrokseen (5 ½ I-II 695). Hakemuksen mukaisen puistoalueen (235-5-9903-800) asemakaava on vahvistettu 21.10.1970 ja sen kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala on 4 862 m<sup>2</sup>. Asemakaavassa alue on osoitettu puistoalueeksi (P). Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen on **oheismateriaalina**.

Tontilla sijaitsee vuonna 1967 valmistunut myymälärakennus, joka on toiminut tilapäisenä päiväkotina vuodesta 1996 vuoteen 2015 saakka, jonka

---

---

|                      |       |            |
|----------------------|-------|------------|
| Yhdyskuntavaliokunta | § 65  | 02.06.2020 |
| Kaupunginhallitus    | § 118 | 08.06.2020 |

---

jälkeen rakennusta on hyödynnetty mm. varastotilana. Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan rakennuksen kerrosala on 386 k-m<sup>2</sup>. Rakennus on esitetty hakemuksessa purettavaksi. Rakennus on luetteloitu Kauniaisten rakennusinventoinnissa. Inventoinnin mukaan Elannon kauppana toiminut rakennus on linjakas ja harvinainen aikakautensa myymälärakennus, jolla on arkkitehtoninen ja paikallishistoriallinen arvo. Suunnitellusta hankkeesta on käyty keskustelua museoviranomaisen kanssa ja rakennuksesta on tarkoitus laatia rakennushistoriallinen selvitys purkulupavaiheessa.

Kaupunki on päättänyt asemakaavan muutoksen laatimisen käynnistämisestä alueelle (KH 29.1.2018 § 5). Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mm. muuttaa tontin käyttötarkoitus yleisten rakennusten korttelialueeksi sekä liittää osa viereisestä puistoalueesta korttelialueeseen.

Kaupungin tavoitteena on luovuttaa tontti yksityisen päiväkotitoiminnan toteuttamiseen (KH 20.11.2017 § 254). Luovutus toteutetaan kaksivaiheisessa menettelyssä siten, että ensimmäisessä vaiheessa kaupunki myöntää suunnitteluvarauksen poikkeamispäätöksen hakemista varten ja toisessa vaiheessa vuokraa alueen suunnitteluvarauksen saajalle, mikäli poikkeaminen myönnetään.

#### Hakemuksen perustelut

Asemakaavassa poikkeamisen erityisenä syynä esitetään, että toteuttamalla päiväkotialueelle parannetaan kaupungin varhaiskasvatuksen palvelutasoa. Perustelujen mukaan paikka on kaupunkirakenteellisesti ja logistisesti päiväkotirakentamiseen soveltuva; esitetyn rakentamisen lisäksi samassa korttelissa on jo kaksi varhaiskasvatuksen yksikköä ja toteutetaan päiväkotia täydentää alueen olemassa olevia varhaiskasvatus- ja koulutoimintoja. Lisäksi todetaan, että haettu poikkeaminen on alueella käynnistetyn asemakaavan muutoksen tavoitteiden mukainen.

Asemakaavassa osoitetusta kokonaisrakennusoikeudesta poikkeamista perustellaan varhaiskasvatuksen ennustetun kasvavan palvelutarpeen huomioimisella ja alueen maankäytöllisen potentiaalin tehokkaalla hyödyntämisellä. Lisäksi esitetään, että kaavassa sallittua suurempi rakentamisen määrä on kaupunkikuvallisesti tasapainoisemmassa suhteessa kadun vastapuolella sijaitsevaan rivitaloon.

Kaavassa olevan rakennusalan ylittämistä ja rakentamisen ulottamista puistoalueelle perustellaan päiväkotiratkaisun toiminnallisuuteen liittyvillä seikoilla. Perustelujen mukaan viihtyisän ja toimivan päiväkotiratkaisun kannalta on tarkoituksenmukaista laajentaa toimintoja rakennusalan ja tontin ulkopuolelle. Päärakennus ylittää rakennusalan vain vähäisesti ja puistoalue säilyttää ominaispiirteensä.

Liikenteellisesti hanke sijoittuu optimaalisesti alueellisen kokoojakadun (Kasavuorentie) varteen, muiden opetusrakennusten yhteyteen. Hakemuksessa esitetyn liikenteen arvion mukaan suunnitellun hankkeen liikennetuotos on 335 ajoneuvoa/vrk, aamuruuhkan (klo 8–9) aikaan 132 ajoneuvoa/tunti ja iltaruuhkan (16–17) aikaan 135 ajoneuvoa/tunti.

---

Yhdyskuntavaliokunta  
Kaupunginhallitus

§ 65  
§ 118

02.06.2020  
08.06.2020

### Kannanotot ja naapureiden kuuleminen

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

### Poikkeamisen edellytykset ja erityinen syy

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

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

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

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

### Päätösesityksen perustelut

Hakemuksessa esitettyjä kaupungin palvelutason parantamiseen, tontin tarkoituksenmukaiseen rakentamiseen ja käyttöön sekä kaupunkikuvan parantamiseen liittyviä syitä voidaan pitää MRL 171 §:n edellyttäminä erityisinä syinä poiketa asemakaavasta.

Hakemuksen mukainen alue sijaitsee keskeisellä ja helposti saavutettavalla paikalla, jolloin se soveltuu ominaisuuksiensa puolesta erinomaisesti varhaiskasvatusyksikön toteuttamiseen. Esitetyn rakennusoikeuden määrän mukainen toteutus vastaa ennustetun palvelutarpeen kasvuun sekä mahdollistaa ympäristöön sopeutuvan rakennuksen. Lisäksi ennestään rakennetun alueen maankäytöllinen potentiaali tulee hyödynnettyä tehokkaasti, mikä on kestävän maankäytön suunnittelun periaatteiden mukaista. Esitetty rakentamisen määrä on myös kaupunkikuvallisesti tasapainoisemmassa suhteessa kadun vastapuolella sijaitsevaan rivitaloon nähden, kuin mitä kaavan salliman rakennusoikeuden puitteissa olisi toteutettavissa. Rakennusalan ylitys sekä rakentamisen ulottaminen osittain puistoalueelle mahdollistavat toimintojen tarkoituksenmukaisemman sijoittelun alueella, mikä osaltaan luo toiminnallisesti parempaa ympäristöä. Esitetty rakentaminen ei kuitenkaan muuta puistoalueen ominaispiirteitä; puiston osa, jolle talousrakennus ja päiväkodin leikkipiha ovat asemapiirroksessa esitetty, on toiminut myös alueella aikaisemmin olleen päiväkodin aidattuna leikkialueena.

Suunnitellun hankkeen laskennallinen liikennetuotos on nykytilanteeseen

---

|                      |       |            |
|----------------------|-------|------------|
| Yhdyskuntavaliokunta | § 65  | 02.06.2020 |
| Kaupunginhallitus    | § 118 | 08.06.2020 |

---

verrattuna 335 ajoneuvoa/vrk, aamuruuhkan aikaan 132 ajoneuvoa/tunti ja iltaruuhkan aikaan 135 ajoneuvoa/tunti. Rakentaminen sijoittuu muiden opetusrakennusten läheisyyteen alueellisen kokoojakadun varteen, paikalle jossa on aikaisemmin toiminut päiväkotitoiminta. Aiemmin alueella olleeseen päiväkotitoimintaan verrattuna laskennallisen liikennetuotoksen kasvu on 221 ajoneuvoa/vrk. Alueelta on Kasavuorentien kautta hyvät yhteydet kaupungin muille pää- ja kokoojakaduille, jolloin liikenne ei ohjautu haitallisesti asutuskaduille. Pysäköinnille sekä saatto- ja huoltoliikenteelle on osoitettavissa turvalliset ja tarkoituksenmukaiset tilavaraukset tontilla. Näin ollen liikennetuotoksen kasvusta ei aiheudu merkittävää haittaa lähialueen kaduille eikä hankkeella heikennetä oleellisesti lähialueen katuverkon toimivuutta.

Edellä esitetty huomioon ottaen haettua asemakaavasta poikkeamista voidaan pitää perusteltuna. Poikkeamisen ei voida katsoa aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Rakentamisella ei vaikeuteta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Suunnittelun hankkeen ei voida myöskään katsoa johtavan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttavan merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Näin ollen MRL 171 §:n mukaiset oikeudelliset edellytykset täyttyvät, eikä poikkeaminen ole vastoin MRL 171 §:n 2 momenttia. Esitetyllä toteutustavalla mahdollistetaan tontin käytön kannalta tarkoituksenmukainen rakentaminen, jonka ei voida katsoa aiheuttavan merkittävää haittaa naapuritonteille. Lisäksi hankkeen suunnitelmat on laadittu vireillä olevan asemakaavan muutoksen tarkoitusta ja tavoitteita noudattaen.

Suunniteltu rakentaminen sijoittuu puustoisien kukkulan edustalle rajautuen idässä puistoalueeseen. Samassa korttelissa sijaitsevien päiväkotirakennusten julkisivut ovat pääosin puuta. Myös kadun vastapuolella sijaitsevan rivitalon julkisivu on keskeisiltä osin puuta. Rakennuksen sijainti puustoisesta ja vihreästä alueen edustalla ja lähiympäristön rakennuskanta huomioon ottaen esitetään, että kaupunkikuvallisesti harmonisemman lopputuloksen aikaansaamiseksi suunniteltu rakentaminen on toteutettava siten, että rakennusten julkisivumateriaali on pääosin puuta.

Suunnitellun rakentamisen toteuttaminen edellyttää tontilla olevan rakennuksen purkamista. Näin ollen nykytilanteessa poikkeamisen edellytykset eivät täyty. Tästä syystä poikkeaminen esitetään myönnettäväksi ehdolla, että tontilla olevalle rakennukselle myönnetään purkulupa ja että rakennus puretaan.

Käsiteltävällä poikkeamisella ei oteta kantaa olemassa olevan rakennuksen purkamiseen tai tarkempaan rakennussuunnitteluun. Näistä päättää rakennusvaliokunta.

YTJ:

Valiokunta ehdottaa KH:lle, että se maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentin nojalla ja esitettyjen erityisten syiden perusteella myöntäisi luvan poiketa asemakaavasta siinä osoitetun käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden ja rakennusalan osalta seuraavasti:

---



Yhdyskuntavaliokunta  
Kaupunginhallitus

§ 65  
§ 118

02.06.2020  
08.06.2020

- Poikkeamisella mahdollistetaan kooltaan n. 1 200 k-m<sup>2</sup> suuruisen varhaiskasvatuksen yksikön toteuttaminen tontille.
- Rakentaminen sijoittuu asemapiirroksessa osoitetulla tavalla osittain rakennusalan ulkopuolelle sekä viereiselle puistoalueelle (235-5-9903-800).

Poikkeaminen myönnetään seuraavin ehdoin:

- Tontilla olemassa olevalle rakennukselle myönnetään purkulupa ja rakennus puretaan.
- Toteutettavien rakennusten pääjulkisivumateriaali on oltava puuta.

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

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

KH 08.06.2020 § 118

KJ:

KH päättää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentin nojalla ja esitettyjen erityisten syiden perusteella myöntää luvan poiketa asemakaavasta siinä osoitetun käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden ja rakennusalan osalta seuraavasti:

- Poikkeamisella mahdollistetaan kooltaan n. 1 200 k-m<sup>2</sup> suuruisen varhaiskasvatuksen yksikön toteuttaminen tontille.
- Rakentaminen sijoittuu asemapiirroksessa osoitetulla tavalla osittain rakennusalan ulkopuolelle sekä viereiselle puistoalueelle (235-5-9903-800).

Poikkeaminen myönnetään seuraavin ehdoin:

- Tontilla olemassa olevalle rakennukselle myönnetään purkulupa ja rakennus puretaan.
- Toteutettavien rakennusten pääjulkisivumateriaali on oltava puuta.

Poikkeamispäätös on voimassa yhden vuoden, jonka kuluessa poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen. Julkipanoilmoitus julkaistaan erikseen kaupungin ilmoitustaululla. Päätöksen antopäivä ilmenee julkipoilmoituksesta ja muutoksenhakuohjeesta. Päätöksen antopäivästä alkaa muutoksehaku aika.

.....

Puheenjohtajan ehdotus lisäykseksi päätösehdotukseen "Rakennuksen muodon on noudatettava avattua L-muotoa. Pysäköintialueen ja kadun väliin on istutettava puita katunäkymän parantamiseksi. Rakennuksen julkisivujen on oltava puuta ja ilmeeltään vaihtelevia.", hyväksyttiin yksimielisesti.

---

|                      |       |            |
|----------------------|-------|------------|
| Yhdyskuntavaliokunta | § 65  | 02.06.2020 |
| Kaupunginhallitus    | § 118 | 08.06.2020 |

---

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin edellä mainitulla lisäyksellä.

---

|                      |       |            |
|----------------------|-------|------------|
| Yhdyskuntavaliokunta | § 66  | 02.06.2020 |
| Kaupunginhallitus    | § 119 | 08.06.2020 |

---

Alueen vuokraaminen päiväkotihankkeen toteuttamista varten (Urheilutie 17)

103/10.00.02/2017

YLKV 02.06.2020 § 66

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

#### Taustaa

KH päätti 20.11.2017 § 254 (linkki päätökseen: <http://kauniainen-fi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=20172581-8>), että kaupunki luovuttaa tontin 5-147-2 (Urheilutie 17) ja tarvittaessa osan yleisestä alueesta 5-9903-800 päiväkotihankkeen toteuttamista varten kaksivaiheisessa menettelyssä siten, että ensimmäisessä vaiheessa kaupunki antaa tarjousten perusteella suunnitteluvarauksen poikkeamispäätöksen hakemista varten ja toisessa vaiheessa vuokraa alueen suunnitteluvarauksensaajalle, mikäli poikkeaminen voimassa olevasta asemakaavasta myönnetään.

KH päätti 7.5.2018 § 66 (linkki päätökseen: <http://kauniainen-fi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=20182658-4>) antaa suunnitteluvarauksen The International Childcare & Education Centre - Play'n' Learn Oy:lle (The ICEC) ja KH:n päätöksestä tehdyn oikaisuvaatimuksen ja edelleen valituksen käsittelyn rauettua hyväksyi 13.1.2020 § 3 (linkki päätökseen: <http://kauniainen-fi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=20202890-3>) luovutuksen jatkamisen periaatteet sekä oikeutti kaupunginjohtajan laatimaan ja allekirjoittamaan sopimuksen suunnitteluvarauksesta.

Sopimus suunnitteluvarauksesta allekirjoitettiin 11.3.2020. Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2020 saakka.

Suunnitteluvarauksen saaja on toimittanut suunnitelmat poikkeamispäätöksen hakemista varten ja kaupunki on hakenut poikkeamispäätöstä. Poikkeamispäätös on käsitelty tätä asiaa edeltävänä asiana tässä kokouksessa.

Päiväkotihankkeen toteuttamisen sujuvoittamiseksi alueen vuokraaminen tuodaan käsittelyyn jo tässä vaiheessa ja esitetään hyväksyttäväksi ehdollisena edellyttäen, että poikkeaminen myönnetään ja että vuokrasopimus voidaan allekirjoittaa vasta, kun sekä poikkeamispäätös että alueen vuokraamista koskeva päätös ovat lainvoimaisia.

#### Maanvuokrasopimuksesta

Tontti 5-147-2 (Urheilutie 17) ja osa yleisestä alueesta 5-9903-800 esitetään vuokrattavaksi The International Childcare & Education Centre - Play'n' Learn Oy:lle (The ICEC) **liitteenä** olevan maanvuokrasopimuksen mukaisesti. Kartta vuokra-alueesta on liitteenä olevan maanvuokrasopimuksen liitteenä.

---

---

Yhdyskuntavaliokunta  
Kaupunginhallitus§ 66  
§ 11902.06.2020  
08.06.2020

---

Vuokra-aika on 30 vuotta ja se alkaa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Perusvuokra on 18 959 euroa vuodessa. Perusvuokra sidotaan elinkustanusindeksiin ja vuokra tarkistetaan kalenterivuosittain 1.1.2021 alkaen.

Maankäyttöyksikkö on pyytänyt luovutusprosessin alkuvaiheessa arviolausunnon vuokra-alueen rakennusoikeuden markkina-arvosta oletuksella, että kyseessä olisi päiväkotikäyttöön tarkoitettu yleisten rakennusten tontti (Y). Arviolausunnon mukaan Y-tontin markkina-arvo oli noin 330 €/k-m<sup>2</sup> (tarkkuus +/-8%) joulukuussa 2017. Vuokran määrittäminen perustuu arviolausunnon mukaiseen Y-tontin markkina-arvoon 330 €/k-m<sup>2</sup> ja vuokraprosenttiin 5 %, jotka johtavat vuokraan 16,5 €/k-m<sup>2</sup>. Koska Kauniaisten kaupunki ei ole vuokrannut tontteja päiväkotikäyttöön, valmistelussa on päädytty Espoon kaupungin päiväkotikäyttöön vuokratuilla tonteilla käyttämään vuokraprosenttiin. Tarjouspyynnössä perusvuokran suuruudeksi ilmoitettiin arviolta 17-20 €/k-m<sup>2</sup>.

Vuokran määrittäminen perustuu poikkeamishakemuksen liitteenä olevan asemapiirustuksen mukaiseen rakennusoikeuteen 1149 k-m<sup>2</sup> (kerrosala). Mikäli käytetyssä rakennusoikeudessa tapahtuu muutoksia, tarkistetaan perusvuokra käytettyä rakennusoikeutta vastaavaksi.

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi päiväkotitoimintaa varten siten kuin käyttötarkoituksesta on poikkeamispäätöksessä määrätty ja käytöstä muutoin vuokrasopimuksessa sovittu. Vuokrasopimukseen on sisällytetty suunnitteluvarauksen saajan tarjouksessaan esittämän mukaisesti ehdot, että vuokralainen sitoutuu järjestämään päiväkotitoimintaa vähintään 75 lapselle vähintään 5 eri ryhmässä, joista vähintään 1 ryhmä on alle 3-vuotiaille ja että vuokralainen sitoutuu järjestämään toiminnaltaan profiloitunutta päiväkotitoimintaa ja edelleen, että toiminta profiloituu englanninkieliseen päiväkotitoimintaan, kunnes vuokranantaja ja vuokralainen toiminnan profiloitumisesta erikseen toisin sopivat. Päiväkoti on myös mahdollista toteuttaa vuokrasopimuksen mukaista ehtoa suurempana ja vuokralainen on ilmaissut tähän kiinnostuksensa. Päiväkodin lopullinen koko ratkeaa suunnittelu-prosessin edetessä. Päiväkotitoiminnan profiloitumisen osalta on tarkoituksenmukaista varata mahdollisuus harkita profiloitumista uudelleen tulevaisuudessa, esimerkiksi toiminnan tavoitteissa ja edellytyksissä tapahtuvien muutosten perusteella. Lisäksi vuokrasopimuksessa on ehto, että päiväkotitoiminta tulee aloittaa viimeistään kolmen vuoden kuluttua vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Päiväkotitoiminnan aloittamisen määräaika on sidottu vuokrasopimuksessa olevaan ehtoon rakentamisvelvoitteesta, jonka mukaan vuokralainen sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle päiväkotirakennuksen kolmen vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta siten, että rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen käyttöönottettavaksi. Vuokrasopimukseen on otettu poikkeamispäätöksen mukaisesti ehto, että päiväkotirakennuksen pääjulkisivumateriaalin on oltava puuta.

Päiväkotirakennuksen rakentaminen edellyttää vuokra-alueella sijaitsevan myymälärakennuksen purkamista. Vuokrasopimuksessa on todettu, että vuokralainen vastaa kustannuksellaan myymälärakennuksen purkamises-

---

---

Yhdyskuntavaliokunta  
Kaupunginhallitus§ 66  
§ 11902.06.2020  
08.06.2020

---

ta. Todettakoon, että yhdyskuntavaliokunta päätti 19.5.2020 § 56 antaa suunnitteluvarauksen saajalle valtakirjan hakea maankäyttö- ja rakennuslain mukaista purkulupaa myymälärakennuksen purkamiseksi.

Vuokrasopimukseen ei ole otettu ehtoa vuokralaisen oikeudesta ostaa vuokra-alue vuokra-aikana.

Muutoin maanvuokrasopimus perustuu kaupungin maanvuokrasopimuksissa noudattamaan käytäntöön huomioiden maanvuokralain säännökset. Lisäksi esitetään, että kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään tarpeelliset lisäykset ja muutokset maanvuokrasopimukseen lukuun ottamatta vuokra-aikaa, vuokran määrän perustetta, rakentamisvelvoitetta ja sopimussakkoja.

Vuokrasopimukseen ei ole sisällytetty ehtoa päiväkotitoiminnassa asettaa kauniaislaiset hakijat etusijalle. Yhdenvertaisuuslain mukaan erilainen kohtelu ei sinänsä ole syrjintää, jos kohtelu perustuu lakiin ja sillä muutoin on hyväksyttävä tavoite ja keinot tavoitteen saavuttamiseksi ovat oikeasuhtaisia. Epäselvää kuitenkin on, täyttyvätkö edellä mainitut lain vaatimukset nyt käsiteltävänä olevassa tilanteessa. Kun lisäksi sen arvioiminen, syyllistysikö vuokralainen päiväkotitoiminnassaan syrjintään, tapahtuisi vasta mahdollisessa yksittäistapauksessa, ei ole katsottu asianmukaiseksi lisätä mainittua ehtoa pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus päättää:

- että kaupunki vuokraa tontin 5-147-2 (Urheilutie 17) ja osan yleisestä alueesta 5-9903-800 The International Childcare & Education Centre - Play'n' Learn Oy:lle (The ICEC) liitteenä olevan maanvuokrasopimuksen mukaisesti,
- että vuokraamisen edellytyksenä on, että tonttia 5-147-2 ja osaa yleisestä alueesta 5-9908-300 koskeva poikkeaminen myönnetään,
- että maanvuokrasopimus voidaan allekirjoittaa vasta, kun sekä poikkeamispäätös että alueen vuokraamista koskeva päätös ovat lainvoimaisia ja
- että kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään tarpeelliset lisäykset ja muutokset maanvuokrasopimukseen lukuun ottamatta vuokra-aikaa, vuokran määrän perustetta, rakentamisvelvoitetta ja sopimussakkoja.

-----  
Pj Berg ehdotti päätösehdotukseen seuraavaa lisäystä:

**"Samalla kun valiokunta hyväksyy päätösehdotuksen valiokunta esittää että**

- *kaupungin tulee selvittää mahdollisuutta sisällyttää vuokrasopimukseen ehto joka antaa kauniaislaisille hakijoille etusijaa tiettyyn määrään päiväkotitoiminnan päiväkotipaikoista sekä*
-

---

|                      |       |            |
|----------------------|-------|------------|
| Yhdyskuntavaliokunta | § 66  | 02.06.2020 |
| Kaupunginhallitus    | § 119 | 08.06.2020 |

---

- *uudelleen vuokrattaessa tarkistaa vuokrasopimuksen ehtoja varsinkin ehdon 6 sisällyttämistä sellaisenaan uuteen sopimukseen."*

Ehdotus sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen jolloin puheenjohtaja totesi alkuperäistä päätösehdotusta täydennettävän yllä olevien kohtien mukaisesti.

**Päätös:**

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus päättää:

- että kaupunki vuokraa tontin 5-147-2 (Urheilutie 17) ja osan yleisestä alueesta 5-9903-800 The International Childcare & Education Centre - Play'n' Learn Oy:lle (The ICEC) liitteenä olevan maanvuokrasopimuksen mukaisesti,
- että vuokraamisen edellytyksenä on, että tonttia 5-147-2 ja osaa yleisestä alueesta 5-9908-300 koskeva poikkeaminen myönnetään,
- että maanvuokrasopimus voidaan allekirjoittaa vasta, kun sekä poikkeamispäätös että alueen vuokraamista koskeva päätös ovat lainvoimaisia ja
- että kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään tarpeelliset lisäykset ja muutokset maanvuokrasopimukseen lukuun ottamatta vuokra-aikaa, vuokran määrän perustetta, rakentamisvelvoitetta ja sopimussakkoja.

**Samalla valiokunta esittää että,**

- kaupungin tulee selvittää mahdollisuutta sisällyttää vuokrasopimukseen ehto joka antaa kauniaislaisten hakijoille etusijaa tiettyyn määrään päiväkotitoiminnan päiväkotipaikoista sekä
- uudelleen vuokrattaessa tarkistaa vuokrasopimuksen ehtoja varsinkin ehdon 6 sisällyttämistä sellaisenaan uuteen sopimukseen.

**KH 08.06.2020 § 119**

Yhdyskuntavaliokunta on esittänyt, että kaupungin tulee selvittää mahdollisuutta sisällyttää maanvuokrasopimukseen kauniaislaisten hakijoiden etusijaa koskevan ehdon sekä uudelleen vuokraamisen yhteydessä vuokrasopimuksen ehtojen uudelleen tarkistamisen.

Mitä tulee vuokrasopimuksen tarkistamiseen uudelleen vuokraamisen yhteydessä, niin todetaan, että vuokrasopimuksen mukainen sopimusaika on 30 vuotta. Vuokrasopimuksen päättyessä vuokralaisella ei ole oikeutta vuokra-ajan pidentämiseen tai uudelleen vuokraamiseen, vaan ainoastaan etuoikeusasema, mikäli kaupunki haluaa edelleen jatkaa maa-alueen vuokraamista vastaavaan käyttötarkoitukseen (vuokrasopimuksen kohta 5.1). Kaupungin ollessa kiinnostunut jatkamaan maa-alueen vuokraamista asiasta sovitaan erikseen, eikä nyt solmittavassa sopimuksessa ole tarkoituksenmukaista sopia noin 30 vuoden päästä olevasta tilanteesta. Maan-

---

---

Yhdyskuntavaliokunta  
Kaupunginhallitus§ 66  
§ 11902.06.2020  
08.06.2020

---

vuokrasopimuksessa on sen vuoksi vain lyhyt maininta tästä sopimuksen kohdassa 5.2, joka ensisijaisesti koskee kaupungin lunastusvelvollisuutta vuokra-ajan päättyessä. Kohdan mukaan kaupunki voi ennen vuokra-ajan päättymistä ilmoittaa vuokralaiselle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen entisin ehdoin, tai tekemään uuden vuokrasopimuksen alkamaan edellisen vuokra-ajan päättymisestä lukien oleellisesti entisin ehdoin tai sellaisesta vuokranmaksusta, joka ei ylitä vuokra-alueen käypää vuokraa uudelleen vuokraamisen ajankohtana. Uuden vuokrasopimuksen laatiminen on käytännössä ollut pääsääntönä, ja vuokra-ajan pidentäminen entisin ehdoin tulee kyseeseen lähinnä vain lyhytkestaisen jatkon osalta. Todettakoon myös, että kyse on yleisesti myös muuallakin käytössä olevasta tavanomaisesta vuokraehdosta, joka sisältyy kaupungin muihin maanvuokrasopimuksiin.

Vuokralaisten tasapuolisen kohtelun vuoksi esitetään sen vuoksi, ettei vuokrasopimusta muuteta tältä osin, mutta että KH:n päätös arkistoidaan ko. vuokrasopimuksen asiakirjojen yhteyteen, jotta asia voidaan huomioida 30 vuoden vuokra-ajan loppuvaiheessa.

Yhdyskuntavaliokunta on lisäksi esittänyt, että kaupungin tulee selvittää mahdollisuutta sisällyttää vuokrasopimukseen ehto joka antaa kauniaisilaisille hakijoille etusijaa tiettyyn määrään päiväkotitoiminnan päiväkotipaikoista. Koska vastaavaa oli esitetty jo asian aiemmissa käsittelyvaiheissa, on jo alkuvuodesta pyydetty yhdenvertaisuusvaltuutetulta kannanotto asiaan. Yhdenvertaisuusvaltuutetun toimistosta saatu vastaus on **oheismateriaalina** (vain KH:n jäsenille).

Yhdenvertaisuuslain 11.1 §:n mukaan erilainen kohtelu ei ole syrjintää, jos kohtelu perustuu lakiin ja sillä muutoin on hyväksyttävä tavoite ja keinot tavoitteen saavuttamiseksi ovat oikeasuhtaisia (lain 11.2 § ei soveltune tähän asiaan). Varhaiskasvatuslain 5.1 §:n mukaan kunnan on järjestettävä siinä laissa säädettyä varhaiskasvatusta siinä laajuudessa ja sellaisin toimintamuodoin kuin kunnassa esiintyvä tarve edellyttää ja lain 6 §:n mukaan kunnalla on velvollisuus järjestää varhaiskasvatusta kauniaisilaisille ja kunnassa asuville lapsille. Nyt kysymyksessä olevan hankkeen tarkoitus on alusta alkaen ollut täydentää kaupungin omaa päiväkotitarjontaa. Edellä olevan ja saadun vastauksen perusteella voidaan olettaa, että yhdyskuntavaliokunnan esittämä kauniaislaisten hakijoiden etusijaa koskeva määrältään rajoitettu ehto on yhdenvertaisuuslain mukainen, vaikka - kuten edellä valiokunnan valmistelutekstissä ja saadussa vastauksessakin todetaan - syrjintä ratkaistaan vasta mahdollisessa yksittäistapauksessa.

Vuokralainen on saanut tutustua liitteenä olevaan maanvuokrasopimukseen ja hyväksyy sen. Koska mahdollisista muutoksista sopimukseen on myös neuvoteltava vuokralaisen kanssa, ei ole tiukasta aikataulusta johtuen ehditty sopia muutoksista sopimukseen yhdyskuntavaliokunnan päätöksen jälkeen. Alustavien keskustelujen perusteella vuokralainen suhtautuu kuitenkin myönteisesti asiaan. Edellä olevasta johtuen esitetään, että kaupunginjohtaja oikeutetaan neuvottelemaan ja sopimaan vuokralaisen kanssa kauniaislaisten lasten etusijaa koskevan ehdon tarkemmasta sisällöstä ja muotoilusta, huomioon ottaen kuitenkin, että ehto ei sisältynyt alkuperäiseen tarjouspyyntöön.

---

---

Yhdyskuntavaliokunta  
Kaupunginhallitus§ 66  
§ 11902.06.2020  
08.06.2020

---

Päiväkodin rakentamiseen mennee lähes vuosi aikaa siitä, kun rakennuslupa on saatu ja työt voidaan aloittaa. Vanhaa myymälärakennusta ei saa purkaa, ennen kuin purkamislupa on saanut lainvoiman. Huomioon ottaen kaupungin päivähoitopaikkojen tilanteen, olisi kaupungin etujen mukaista saada päiväkotikiinteistö mahdollisimman pian toimintaan. Sen vuoksi hankkeeseen liittyviä asioita onkin tuotu päätöksentekoon jo loppukeväästä ja nyt kesällä, osittain ehdollisilla päätösesityksillä, jotta päiväkodin olisi mahdollista valmistua syksyyn 2021 mennessä. Myös tämä on taustana esitykselle oikeuttaa kaupunginjohtajaa sopimaan vuokrasopimuksen sisällöstä tarkemmin.

KJ:

KH päättää:

- että kaupunki vuokraa tontin 5-147-2 (Urheilutie 17) ja osan yleisestä alueesta 5-9903-800 The International Childcare & Education Centre - Play'n' Learn Oy:lle (The ICEC) liitteenä olevan maanvuokrasopimuksen mukaisesti,
- että vuokraamisen edellytyksenä on, että tonttia 5-147-2 ja osaa yleisestä alueesta 5-9908-300 koskeva poikkeaminen myönnetään,
- että maanvuokrasopimus voidaan allekirjoittaa vasta, kun sekä poikkeamispäätös että alueen vuokraamista koskeva päätös ovat lainvoimaisia ja
- että kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään tarpeelliset lisäykset ja muutokset maanvuokrasopimukseen lukuun ottamatta vuokra-aikaa, vuokran määrän perustetta, rakentamisvelvoitetta ja sopimussakkoja.

Lisäksi KH päättää että,

- kaupunki selvittää mahdollisuutta sisällyttää vuokrasopimukseen ehto, joka antaa kauniaislaisille hakijoille etusijaa tiettyyn määrään päiväkotitoiminnan päiväkotipaikoista sekä,
- kaupunki uudelleen vuokrattaessa tarkistaa vuokrasopimuksen ehtoja, varsinkin ehdon 6 sisällyttämistä sellaisenaan uuteen sopimukseen.

.....

Esittelijä lisäsi päätösehdotuksen ensimmäiseen kohtaan sanat ”tai tälle perustettavan kiinteistöosakeyhtiön” siten, että lause kuuluu:

”että kaupunki vuokraa tontin 5-147-2 (Urheilutie 17) ja osan yleisestä alueesta 5-9903-800 The International Childcare & Education Centre - Play'n' Learn Oy:lle (The ICEC) tai tälle perustettavan kiinteistöosakeyhtiön lukuun liitteenä olevan maanvuokrasopimuksen mukaisesti,”

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin edellä mainitulla muutoksella.



---

|                      |       |            |
|----------------------|-------|------------|
| Yhdyskuntavaliokunta | § 67  | 02.06.2020 |
| Kaupunginhallitus    | § 120 | 08.06.2020 |

---

Hakemus asemakaavan muuttamiseksi 1. kaupunginosan korttelissa 1004 sekä osalla puistoaluetta (Bensowinkuja 2-4) sekä kaavoituksen käynnistämissopimuksen hyväksyminen

97/10.02.03/2020

YLKV 02.06.2020 § 67

Lisätiedot:

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

Maankäyttöyksikkö on tutkinut vireillä olevan Gresantie 1-5 (Bensowin alue) asemakaavan muutoksen yhteydessä Bensowinkujan itäpuolen alueen maankäytöllistä kehityspotentiaalia kokonaiskuvan hahmottamiseksi. Selvityksen perusteella Bensowinkujan itäpuolelle olisi mahdollista sijoittaa voimassa olevassa asemakaavassa varattu paloasemarakennus sekä jäljelle jäävälle alueelle asuinkerrostalorakentamista, mikäli aluetta voitaisiin tutkia kokonaisuutena maanomistusrajoista välittämättä.

Kaupunki omistaa tontin 1-1004-2 sekä puistoalueen. Koska tontti 1-1004-1 on yksityisessä omistuksessa, on maankäyttöyksikkö neuvotellut sen omistajan kanssa ko. alueen kehittämisestä asemakaavan muutoksen kautta. Tämän perusteella Asunto Oy Espoon Meripoika (myöhemmin hakija) on hakenut omistamalleen tontille (1-1004-1) 24.3.2020 saapuneella hakemuksella asemakaavan muutosta siten, että alueen maankäyttöä muutettaisiin asuinkerrostalorakentamiseen yhdessä kaupungin omistamien alueiden kanssa. Myös paloasemarakennuksen sijoittaminen alueelle on huomioitu **oheismateriaalina** olevassa hakemuksessa.

Hakijan perusteluna on kehittää aluetta yhteistyössä kaupungin kanssa, jotta alueelle saataisiin toteuttamiskelpoinen ja molempien maanomistajien intressejä palveleva asemakaava. Hakija on yrittänyt käynnistää vuosia voimassa olevan asemakaavan mukaista toimistohanketta, mutta sille ei ole esiintynyt kysyntää. Kaupungin kannalta hanke on niin ikään kannatettava, koska maankäytön uudelleen järjestelyillä varmistettaisiin alueen potentiaalin hyödyntäminen. Mikäli paloasemarakennus toteutettaisiin voimassa olevan asemakaavan mukaiselle paikalle, olisi viereisten alueiden käyttö jatkossa erittäin vaikeaa.

#### Kaavatilanne ja alueen nykytilanne

Tontin 1 alueella on voimassa 15.9.2012 hyväksytty asemakaava (Ak 191), jossa tontti on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-4). Rakennusoikeutta on osoitettu 5450 k-m2 kuuteen (VI) kerrokseen. Tontin 2 osalta on voimassa 19.3.2007 hyväksytty asemakaava (Ak 178), jossa tontti on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa paloasematoimintaa palvelevan rakennuksen (Y-6). Rakennusoikeutta on osoitettu 900 k-m2 kahteen (II) kerrokseen. Toistaiseksi nimeämätön viheralueen osa (1-9903-100) on osoitettu 7.9.1972 vahvistetussa asemakaavassa (Ak 60) puistoksi. Ko. alue sisältyy myös vireillä olevan Gresantie 1-5 (Bensowin alue, Ak 206) asemakaavan muutosalueeseen, josta se kuitenkin poistetaan, mikäli nyt puheena oleva kaavahanke käyn-

---

---

|                      |       |            |
|----------------------|-------|------------|
| Yhdyskuntavaliokunta | § 67  | 02.06.2020 |
| Kaupunginhallitus    | § 120 | 08.06.2020 |

---

nistetään. Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta on **oheismateriaalina**. Kaavamääräykset löytyvät oheisista linkeistä ([Ak 191](#), [Ak 178](#), [Ak 60](#))

Esitetyn suunnittelualueen pinta-ala on n. 1,4 ha. Alueella on käytöstä poistunut huoltoasemarakennus. Muilta osin alue on luonnontilainen. Suunnittelualue rajoittuu itäpuolelta Espoon kaupungin rajaan sekä keskuspaloaseman tonttiin ja puistoalueeseen, etelä- ja länsipuolella Bensowin säätiön alueisiin sekä puistoalueeseen ja Bensowinkujaan. Pohjoispuolella alue rajoittuu Kauniaistentiehen.

#### Hakemuksen perustelut

Asemakaavan muutoksella alueelle olisi mahdollista sijoittaa uusi paloasemarakennus maankäytöllisesti ja toiminnallisesti optimaaliselle paikalle sekä tiivistää maankäyttöä raideliikenneaseman ja keskustan palveluiden välittömässä läheisyydessä. Paloaseman sijoituspaikka olisi tärkeää ratkaista mahdollisimman nopeasti, koska se vaikuttaa oleellisesti Kauniaisten VPK:n toimintaan sekä sen nykyisen tontin tulevaan käyttöön. Vastaavasti asuntorakentamisen tiivistäminen parantaisi asuntotarjonnan lisäksi osaltaan myös keskustan lähipalveluita ja niiden kehittymistä lisääntyvän asukasmäärän kautta. Asuntopainotteisella kaavalla varmistettaisiin myös nykyisin osin epäsiistin alueen toteutuminen ja parannettaisiin merkittävästi sisääntuloväylän kaupunkikuvaa. Näin ollen asemakaavan muutoksen laatiminen olisi kaupungin strategisten ja yleisten tavoitteiden mukaista. Lisäksi hanke vaikuttaisi sekä suoraan että välillisesti kaupungin talouteen verotuloina, maankäytösopimuskorvauksina ja tontinluovutuskorvauksina.

Mikäli kaavahanke päätetään käynnistää, laaditaan alueesta maankäyttöluonnos, joka sovitetaan yhteen Bensowin alueen suunnitelmien kanssa, vaikka hankkeet etenevätkin omina kaavamuutoksinaan. Niin ikään Gressantie 1-5 kaava-alueeseen liittyvä puiston osa siirretään nyt puheena olevaan hankekokonaisuuteen.

#### Asemakaavan muutoksen käynnistämissopimus sekä maankäytösopimus

Hakijan omistama alue on voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoituksesta ja rakennusoikeudesta johtuen muuta aluetta merkittävästi arvokkaampi. Suunnittelun lähtökohdista johtuen on mahdollista, että asemakaavan muutoksella tuon alueen arvo saattaa laskea merkittävästi, jolloin hanke ei olisi hakijan edun mukainen. Koska myös kaupungilla on oma intressi saada hanke käyntiin ja toteutettavaksi, on tarkoituksenmukaista laatia kaavoituksen käynnistämissopimus, jolla sovitaan asemakaavan muutoksen käynnistämiseen ja laatimiseen liittyvistä tavoitteista ja ehdoista. Näin sovitaan kustannusten jaosta sekä varmistetaan oikeudenmukainen, avoin ja läpinäkyvä prosessi. Sopimus on **liitteenä**.

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen edellyttäneen kaupungin ja hakijan välistä maankäytösopimusta ja/tai kiinteistökaupan esisopimusta, jotka allekirjoitetaan ennen asemakaavan muutoksen hyväksymistä.

---

---

|                      |       |            |
|----------------------|-------|------------|
| Yhdyskuntavaliokunta | § 67  | 02.06.2020 |
| Kaupunginhallitus    | § 120 | 08.06.2020 |

---

YTJ:

Valiokunta esittää kaupunginhallitukselle, että 1. kaupunginosan korttelin 1004 (Bensowinkuja 2-4) sekä osan puistoaluetta käsittävän alueen asemakaavaa muutetaan siten, että alueelle on mahdollista sijoittaa paloasemarakennus sekä asuinkerrostalorakentamista. Rakennusoikeuden määrä ja kerroksisuus sekä kaupunkikuvalliset ratkaisut määrittävät suunnittelu-prosessissa. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovittamiseen.

Kaupunki vastaa kaava-asiakirjojen laatimisesta kustannuksineen. Kaupunki ja hakija vastaavat yhdessä asemakaavan muutoksen edellyttämien viitesuunnitelmien ja selvitysten laatimisesta. Kustannukset jaetaan puoliksi.

Lisäksi valiokunta esittää kaupunginhallitukselle, että KH hyväksyy liitteenä oleva Kaavoituksen käynnistämissopimuksen sekä oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään sopimukseen tarvittavia teknisiä korjauksia sekä allekirjoittamaan sopimuksen.

-----

Asiasta käydyn keskustelun päätteeksi Pj Berg ehdotti jäsen Sederholmin ja jäsen Jääskeläisen kannattamana seuraavan uuden päätösehdotuksen:

*"Valiokunta toteaa ettei kerrostalorakentaminen Bensowinkujan itäpuolella sijaitsevaan kallioiseen puistoalueeseen sovi ympäröivään suunnitteilla olevaan pientalovaltaiseen asuinympäristöön minkä vuoksi valiokunta katsoo ettei ole syytä ryhtyä muuttamaan asemakaavaa 1. kaupunginosan korttelissa 1004 eikä osalla puistoaluetta (Bensowinkuja 2-4)."*

Koska asiassa ei oltu yksimielisiä puheenjohtaja totesi asiasta äänestettävän siten, että ne jotka ovat alkuperäisen päätösehdotuksen kannalla äänestävät "jaa" ja pj Bergin uutta päätösehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Puheenjohtaja totesi äänestyksen tuloksen 3 "jaa" ääntä (Wahlstedt, Laakio, Eväsoja) - 6 "ei" ääntä (Berg, Sederholm, Lamberg-Allardt, Saarela, Jääskeläinen, von Essen) jonka jälkeen puheenjohtaja totesi pj Bergin ehdotuksen voittaneeksi.

Päätös:

Valiokunta esittää KH:lle, ettei asemakaavaa lähdetä muuttamaan seuraavien perusteiden:

- Valiokunta toteaa ettei kerrostalorakentaminen Bensowinkujan itäpuolella sijaitsevaan kallioiseen puistoalueeseen sovi ympäröivään suunnitteilla olevaan pientalovaltaiseen asuinympäristöön minkä vuoksi valiokunta katsoo ettei ole syytä ryhtyä muuttamaan asemakaavaa 1. kaupunginosan korttelissa 1004 eikä osalla puistoaluetta (Bensowinkuja 2-4).
-

---

Yhdyskuntavaliokunta  
Kaupunginhallitus§ 67  
§ 12002.06.2020  
08.06.2020

---

KH 08.06.2020 § 120

Yhdyskuntavaliokunta esitti KH:lle äänestyksen jälkeen, että kaavamuutosta ei käynnistetä. Perusteluna valiokunta esitti, että kerrostalorakentaminen ei sovi Bensowinkujan itäpuolella sijaitsevaan kallioiseen puistoalueeseen sekä sitä ympäröivään pientalovaltaiseen asuin ympäristöön. Todetakaan, että KH:lla on oikeus päättää kaavamuutoksen käynnistämisestä, mutta mahdollisen kielteisen päätöksen tekeminen kuuluu valtuustolle, jolle asia on saatettava, mikäli KH yhtyy valiokunnan näkemykseen.

Alueella on varaus paloasemarakennukselle. Kauniaisten VPK:lla on käynnissä hanke uuden paloasemarakennuksen toteuttamiseksi. Mikäli paloasemarakennus toteutetaan keskellä nyt kysymyksessä olevaa aluetta sijaitsevalle tontille, alueen myöhempi hyödyntäminen asuinkäyttöön vaikeutuu merkittävästi tai tulee jopa mahdottomaksi. Aikataulullisesti saattaa olla viimeinen mahdollisuus tarkastella alueen maankäyttölinen potentiaalin hyödyntämistä. Lisäksi on huomioitava, että toimistorakentamisen toteuttaminen alueelle on erittäin epävarmaa. Tällöin kaupungin sisääntulonäkymä säilyy epäsiistinä määrittelemättömän ajan, ellei alueen käyttötarkoitusta muuteta alueen toteutumista tukevaksi.

Paloasemarakennukselle varattu tontti ei ole myöskään toiminnallisesti optimaalisin paikka paloasemalle, minkä lisäksi se on rakennuskustannuksiltaan Bensowinkuja 2 tonttia haastavampi. Tällä on vaikutusta välillisesti myös ehdotusvaiheessa olevan Palokunnantie 9 asemakaavan muutoksen toteuttamiseen, koska VPK:n pitää pystyä toteuttamaan uusi paloasema ko. alueen myyntituloilla. VPK suhtautuu esitetyn hankkeen mahdollistamaan uuteen paloaseman sijoituspaikkaan myönteisesti.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnan on laadittava ja pidettävä asemakaavoja ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Maankäytön ohjaustarvetta arvioitaessa on otettava huomioon erityisesti asuntotuotannon tarve ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun edistäminen. Vaikka ko. alueen asemakaavojen lainvoimaistumisesta on vasta 7 ja 13 vuotta aikaa, tulisi niitä arvioida realistiset toteutusedellytykset ja kaupungin maankäytön kokonaiskuva huomioiden. Tällöin olisi maankäytöllisesti, toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti perusteltua muuttaa asemakaava esityksen mukaisesti.

Yhdyskuntavaliokunnan valmistelutekstissä esitetyin sekä edellä kirjoitetun perusteiden KH:lle esitetään valiokunnan päättämästä esityksestä poiketen, että asemakaavan muutos käynnistetään sekä samalla hyväksytään hankkeeseen liittyvä ja **liitteenä** oleva kaavoituksen käynnistämissopimus. Hankkeen aluksi alueesta laaditaan maankäyttöluonnos, joka sovitetaan yhteen Bensowin alueen suunnitelmien kanssa, vaikka hankkeet etenevätkin omina kaavamuutoksinaan. Niin ikään Gresantie 1-5 kaava-alueeseen liittyvä puiston osa siirretään nyt puheena olevaan hankekokonaisuuteen.

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen edellyttäne kaupunkin ja hakijan välistä maankäyttösopimusta ja/tai kiinteistökaupan esisopimusta, jotka allekirjoitetaan ennen asemakaavan muutoksen hyväksymistä.

---

---

|                      |       |            |
|----------------------|-------|------------|
| Yhdyskuntavaliokunta | § 67  | 02.06.2020 |
| Kaupunginhallitus    | § 120 | 08.06.2020 |

---

KJ:

KH päättää, että 1. kaupunginosan korttelin 1004 (Bensowinkuja 2-4) sekä osan puistoaluetta käsittävän alueen asemakaavaa muutetaan siten, että alueelle on mahdollista sijoittaa paloasemarakennus sekä asuinkerrostalorakentamista. Rakennusoikeuden määrä ja kerroksisuus sekä kaupunkikuvalliset ratkaisut määrittyvät suunnitteluprosessissa. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovittamiseen.

Kaupunki vastaa kaava-asiakirjojen laatimisesta kustannuksineen. Kaupunki ja hakija vastaavat yhdessä asemakaavan muutoksen edellyttämien viitesuunnitelmien ja selvitysten laatimisesta. Kustannukset jaetaan puoliksi.

Lisäksi KH hyväksyy asemakaavan muutoksen käynnistämissopimuksen sekä oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään sopimukseen tarvittavia teknisiä korjauksia sekä allekirjoittamaan sopimuksen.

.....

Puheenjohtajan ehdotus asian pöydälle jättämisestä, hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Asia jätettiin pöydälle.

---

---

Kaupunginhallitus

§ 121

08.06.2020

---

Stadens representant till den ordinarie bolagsstämman för Svenska Framtidsskolan i Helsingforsregionen Ab 24.6.2020

940/00.04.01/2014, 290/00.04.01/2019

KH 08.06.2020 § 121

Mer information:

förvaltnings- och kommunikationsplanerare Lilian Andergård-Stenstrand,  
tfn 050 411 0202  
fornamn.efternamn@grankulla.fi

Den ordinarie bolagsstämman för Svenska Framtidsskolan i Helsingforsregionen Ab hålls onsdag 24.6.2020 kl. 10.00 i Praktikums lokaler på adressen Jan-Magnus Janssons plats 5, Helsingfors. Det är även möjligt att delta på distans per Teams.

På den ordinarie bolagsstämman behandlas sedvanliga ärenden såsom bokslut, verksamhetsberättelse och att bevilja ansvarsfrihet för de redovisningsskyldiga.

Dessutom behandlas en riktad nyemission. Bolagsstämman beslöt 11.6.2019, i enlighet med villkoren i det överlåtelseavtal som ingåtts med Inveon, att verkställa en riktad emission av sammanlagt 400 nya aktier till de östnyländska kommunerna Borgå (100), Lovisa (100), Lapträsk (100) och Mörskom (100). Av de ovannämnda kommunerna tecknade Borgå i emissionen 100 aktier, Lovisa 100 aktier och Lapträsk 10 aktier. Mörskom meddelade att man inte tecknar aktier i Prakticum.

Eftersom den 11.6.2019 verkställda emissionen omfattade ett bestämt antal aktier, 400 stycken, av vilka man enbart tecknat 210, innebär det att emissionen 11.6.2019 förfallit då bolagsstämmans emissionsvillkor inte uppfyllts.

Eftersom den 11.6.2019 verkställda emissionen förfallit föreslår styrelsen för bolagsstämman att en ny riktad nyemission verkställs i enlighet med de av styrelsen föreslagna emissionsvillkoren så att bolaget i en riktad nyemission emitterar aktier enligt följande:

- 215 aktier Borgå stad
- 145 aktier Lovisa stad
- 10 aktier Lapträsk kommun
- 10 aktier Samfundet Folkhälsan i svenska Finland rf

I samband med den förfallna emissionen 11.6.2019 har Borgå stad betalt 100 aktier, Lovisa stad 100 aktier samt Lapträsk kommun 10 aktier. Dessa betalningar räknas nämnda kommuner till godo i nyemissionen.

Då nyemissionen verkställs som en del av överlåtelsen av Inveons utbildningsverksamhet föreligger det i aktiebolagslagens 9 kap 4 § 1 mom. avsett vägande ekonomiska skäl till att avvika från aktieägarnas företrädesrätt.

---

---

Kaupunginhallitus

§ 121

08.06.2020

---

Därtill ingår som ett villkor att följande försäljningar kan fullföljas bland de nuvarande aktieägarna:

- Kyrkslätt stad säljer 20 aktier till Sydkustens landskapsförbund rf
- Helsingfors stad säljer 76 aktier till Samfundet Folkhälsan i svenska Finland rf
- Esbo stad säljer 48 aktier till Samfundet Folkhälsan i svenska Finland rf
- Vanda stad säljer 28 aktier till Samfundet Folkhälsan i svenska Finland rf
- Grankulla stad säljer 8 aktier till Samfundet Folkhälsan i svenska Finland rf

Priset per aktie vid såväl nyemissionen och de ovan nämnda köpen är 840,90 €/aktie.

Stadsstyrelsen i Grankulla har 19.8.2019 § 139 beslutat överlåta 8 av Grankulla stads 40 aktier (N:ris 1961–2000) till Samfundet Folkhälsan.

På den ordinarie bolagsstämman behandlas också fastställande av antalet styrelsemedlemmar och val av styrelsemedlemmar. Enligt 6 § i bolagsordningen består styrelsen av 6–10 medlemmar enligt vad bolagsstämman beslutar. Enligt överlåtelseavtalet mellan Prakticum och Inveon skulle styrelsen bestå av 10 styrelsemedlemmar. Beslutet om att utöka antalet styrelsemedlemmar till 10 fattades av bolagsstämman 11.6.2019. Enligt överlåtelseavtalet skulle fem medlemmar representera Samfundet Folkhälsan i svenska Finland rf och Sydkustens landskapsförbund rf, tre medlemmar representera Helsingfors, Esbo, Vanda, Kyrkslätt och Grankulla samt två medlemmar representera Borgå, Lovisa, Sibbo och Lapträsk. Enligt en överenskommelse gällande de tre styrelseplatserna innehar Helsingfors och Esbo varsin plats medan Kyrkslätt, Vanda och Grankulla alternerar på den ena platsen. Den ena platsen innehas för tillfället av Kyrkslätt och därmed är det Vanda eller Grankulla i tur till följande.

SD:

STS förordnar stadsdirektören eller en av honom utsedd person till stadens representant vid den ordinarie bolagsstämman för Svenska Framtidsskolan i Helsingforsregionen Ab 24.6.2020.

Beslut:

Beslutsförslaget godkändes.

---

---

Kaupunginhallitus

§ 122

08.06.2020

---

Oy Granilla Ab:n yhtiökokousasiat 2020

464/00.01.00/2015

KH 08.06.2020 § 122

Lisätiedot:

kaupunginlakimies Lena Filipsson-Korento, puh. 050 354 0121  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kaupungin kokonaan omistaman kiinteistöosakeyhtiön Oy Granilla Ab:n tilinpäätösasiakirjat ja tilintarkastuskertomus vuodelta 2019 ovat valmistuneet ja yhtiössä on pidettävä varsinainen yhtiökokous. Yhtiökokouksessa käsitellään tilinpäätös ja päätetään tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta, toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aiheutta, vastuuvapauden myöntämisestä hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle, hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista sekä valitaan yhtiön hallituksen jäsenet ja tilintarkastaja.

Vuonna 2019 yhtiön hallituksessa toimivat kaupungin edustajina Christoffer Lindqvist (pj), Tapani Ala-Reinikka ja Tiina Nystén. Lisäksi oli kaksi asukasedustajaa, joista toinen vaihtui 27.6.2019. Isännöintitoimistona oli edelleen Realia Management Oy. Tilintarkastajana oli KPMG Julkistarkastus Oy (aiemmin PWC Julkistarkastus Oy), vastuunalaisena tilintarkastajana edelleen KHT, JHT Outi Koskinen, joka toimi myös kaupungin tilintarkastajana.

Yhtiön tilikauden tulos on +33 762,38 € (2018: 0,00 €). Tämä on ainakin osittain selitettävissä sillä, että talousarvio alittui tilikauden ajalta 34 % (mm. korjaustoiminta oli suppeampi kuin mitä oli suunniteltu isännöintitoimiston puolesta). Koska yhtiöllä on edellisvuosilta käyttämättä olevia vahvistettuja tappioita, yhtiö ei joudu maksamaan tilikauden voitollisesta tuloksesta tuloveroa. Yhtiön hallitus ehdottaa, että tulos kirjataan omaan pääomaan ja että osinkoa ei jaeta. Tilintarkastusyhteisön vastuunalaisen tilintarkastajan allekirjoittamassa tilintarkastuskertomuksessa ei ole esitetty huomautettavaa.

Oy Granilla Ab:n hallitukseen tulee yhtiöjärjestyksen mukaan valita viisi jäsentä, joista asukkailla on yhteishallinnosta vuokratiloissa annetun lain 12 §:n nojalla oikeus nimetä vähintään kaksi. Kuntalain 47 §:n 2 momentin mukaan kunnan tytäryhteisön hallituksen kokoonpanossa on otettava huomioon yhteisön toimialan edellyttämä riittävä talouden ja liiketoiminnan asiantuntemus. Koska yhtiön hallinnointi tapahtuu yksinomaan sen hallituksen ja yhtiölle valitun isännöintitoimiston toimesta, yhtiön hallituksen jäsenen vastuu on merkittävä. Paitsi lain asettama vaatimus riittävän talouden ja liiketoiminnan asiantuntemuksesta, yhtiön hallituksessa olisi hyvä olla, huomioon ottaen rakennusten iän ja kunnon, myös riittävä ymmärrys kiinteistöjen kunnossapitokorjauksiin liittyviin asioihin. Lisäksi yhtiön hallituksen jäsenten vastuulla on valvoa isännöintitoimiston kanssa tehdyn sopimuksen noudattamista. Yhtiö on itsenäinen oikeussubjekti ja kaupungin rooli sen hoitamisessa rajoittuu kuntalaissa säädettyyn omistajaohjaukseen.

Kaupungin tulee yhtiön hallituksen jäsenten valinnoissa ottaa huomioon ta-

---



Kaupunginhallitus

§ 122

08.06.2020

sa-arvolain säännökset sukupuolikiintiöstä.

Koska kaupungin eri kiinteistöyhtiöiden hallintoa on syytä yhdenmukaistaa, tulisi pyrkiä siihen, että eri kiinteistöyhtiöissä hallituksen jäsenenä olisi mahdollisuuksien mukaan samat henkilöt, varsinkin huomioiden, että kaupunki on myymässä Kiinteistö Oy Korsu Fastighets Ab:n osakekannan Oy Granilla Ab:lle (KH 20.4.2020 § 70). Korsun yhtiökokousasia on listalla jäljempänä.

Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiöön tulee valita yksi tilintarkastaja ja yksi varatilintarkastaja; jos tilintarkastajaksi valitaan hyväksytty tilintarkastusyhteisö, varatilintarkastajaa ei tarvitse valita. Kuntalain 122 §:n mukaan kunnan tytäryhteisön tilintarkastajaksi on valittava kunnan tilintarkastusyhteisö, jollei tästä poikkeamiseen ole perusteltua tarkastuksen järjestämiseen liittyvää syytä. Tytäryhtiöiden päävastuullisena tilintarkastajana onkin useamman vuoden ajan toiminut sama henkilö kuin kaupungin kohdalla, eikä syytä tämän muuttamiseen ole.

KH:n jäsenille jaetaan **oheismateriaalina** extranetissä tilinpäätös, tilintarkastuskertomus ja verotuspäätös.

KJ:

KH päättää Oy Granilla Ab:n kiinteistöyhtiön vuonna 2020 pidettävää varsinaista yhtiökokousta varten:

- hyväksyä yhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 2019 ja tilintarkastuskertomuksen,
- myöntää vastuuvapauden yhtiön hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tilikaudelta 2019,
- päättää, että osinkoa ei jaeta ja että tulos kirjataan oman pääoman lisäykseksi,
- hyväksyä, että kiinteistöyhtiön hallituksen jäsenille suoritetaan kokouspalkkio kaupungin hallintosäännön luottamushenkilöiden palkkioita koskevien määräysten mukaisesti soveltaen valiokuntaa koskevia määräyksiä ja että tilintarkastuksesta suoritetaan palkkio sopimuksen mukaisen laskun mukaan,
- nimetä yhtiön hallitukseen kolme jäsentä tasa-arvolain mukaisesti,
- nimetä yhtiön tilintarkastajaksi KPMG Julkistarkastus Oy, vastuunalaisena tilintarkastajana KHT, JHT Outi Koskinen ja
- valtuuttaa kaupunginjohtajan tai hänen määräämänsä edustamaan kaupunkia edellä mainittuja asioita käsiteltävässä yhtiökokouksessa ja käyttämään kaupungin äänivaltaa edellä esitetyn mukaisesti.

.....

Valtuuston puheenjohtaja Ala-Reinikka poistui esteellisenä kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ajaksi (yhtiön hallituksen jäsen).

---

Kaupunginhallitus

§ 122

08.06.2020

---

Jäsen Johanssonin ja varapuheenjohtaja Rintamäki-Ovaskan ehdotukset yhtiön hallituksen jäsenten nimeämiseksi, hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Lisäksi KH nimesi yhtiön hallituksen jäseniksi Christoffer Lindqvistin, Tiina Nysténin ja Tapani Ala-Reinikan.

---

Kaupunginhallitus

§ 123

08.06.2020

Kiinteistö Oy Kauniaisten Korsu Fastighets Ab:n yhtiökokousasiat 2020

620/00.01.00/2014

KH 08.06.2020 § 123

Lisätiedot:

kaupunginlakimies Lena Filipsson-Korento, puh. 050 354 0121  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kaupungin kokonaan omistama kiinteistöosakeyhtiö Kiinteistö Oy Kauniaisten Korsu Fastighets Ab:n (jäljempänä Korsu) tilinpäätösasiakirjat ja tilintarkastuskertomus vuodelta 2019 ovat valmistuneet ja yhtiössä on pidettävä varsinainen yhtiökokous. Yhtiökokouksessa käsitellään tilinpäätös ja päätetään tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta, toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aiheutta, vastuuvapauden myöntämisestä hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle, hallituksen jäsenten ja tilintarkastajan palkkioista sekä valitaan yhtiön hallituksen jäsenet ja tilintarkastaja.

Vuonna 2019 yhtiön hallituksessa toimivat kaupungin edustajina Christoffer Lindqvist (pj), Minna Korpela ja Tiina Nystén. Lisäksi yhtiössä on yksi asukasedustaja. Isännöintitoimistona oli edelleen Realia Management Oy. Tilintarkastajana oli KPMG Julkistarkastus Oy (aiemmin PWC Julkistarkastus Oy), vastuunalaisena tilintarkastajana edelleen KHT, JHT Outi Koskinen, joka toimi myös kaupungin tilintarkastajana.

Korsun tilikauden tulos on 0,74 € (v. 2018: 0 €). Yhtiön hallitus ehdottaa, että tulos kirjataan omaan pääomaan ja että osinkoa ei jaeta. Vastuunalaisen tilintarkastajan allekirjoittamassa tilintarkastuskertomuksessa ei ole esitetty huomautettavaa.

Yhtiön huono taloudellinen tilanne ilmenee tarkemmin toimintakertomuksesta ja tilinpäätöksestä. Taloudellisen tilanteen helpottamiseksi yhtiö on esittänyt lainan ottamista ja pyytänyt kaupunkia lainan takaajaksi. Takaushakemus käsitellään esityslistalla jäljempänä.

Korsun hallitukseen tulee yhtiöjärjestyksen mukaan valita neljä jäsentä, joista yhteishallinnosta vuokrataloissa annetun lain 12 §:n mukaan asukkailla on oikeus nimetä vähintään yksi. Kuntalain 47 §:n 2 momentin mukaan kunnan tytäryhteisön hallituksen kokoonpanossa on otettava huomioon yhteisön toimialan edellyttämä riittävä talouden ja liiketoiminnan asiantuntemus. Koska yhtiön hallinnointi tapahtuu yksinomaan yhtiön hallituksen ja yhtiölle valitun isännöintitoimiston toimesta, yhtiön hallituksen jäsenten vastuu on merkittävä. Paitsi lain asettama vaatimus riittävän talouden ja liiketoiminnan asiantuntemuksesta, yhtiön hallituksessa olisi hyvä olla, huomioon ottaen rakennusten iän ja kunnon, myös riittävä ymmärrys kiinteistöjen kunnossapitokorjauksiin liittyviin asioihin. Lisäksi yhtiön hallituksen jäsenten vastuulla on valvoa isännöintitoimiston kanssa tehdyn sopimuksen noudattamista. Yhtiö on itsenäinen oikeussubjekti ja kaupungin roolin hoitamisessa rajoittuu kuntalaissa säädettyyn omistajaohjaukseen.

Koska kaupungin eri kiinteistöyhtiöiden hallintoa on syytä yhdenmukaistaa, tulisi pyrkiä siihen, että eri kiinteistöyhtiöissä olisi hallituksen jäsenenä mah-

Kaupunginhallitus

§ 123

08.06.2020

dollisuuksien mukaan samat henkilöt. Huomioon ottaen, että kaupunki on kohta myymässä Korsun osakekannan Oy Granilla Ab:lle (KH 20.4.2020 § 70), olisi perusteltua ja tarkoituksenmukaista valita Korsun hallitukseen samat henkilöt kuin Oy Granilla Ab:hen. Oy Granilla Ab:n yhtiökokousasiat käsitellään aiempina tässä kokouksessa.

Kaupungin tulee yhtiön hallituksen jäsenten valinnassa lisäksi ottaa huomioon tasa-arvolain säännökset sukupuolikiintiöstä.

Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiöön tulee valita yksi tilintarkastaja ja yksi varatilintarkastaja; jos tilintarkastajaksi valitaan hyväksytty tilintarkastusyhteisö, varatilintarkastajaa ei tarvitse valita. Kuntalain 122 §:n mukaan kunnan tytäryhteisön tilintarkastajaksi on valittava kunnan tilintarkastusyhteisö, jollei tästä poikkeamiseen ole perusteltua tarkastuksen järjestämiseen liittyvää syytä. Tytäryhtiöiden päävastuullisena tilintarkastajana onkin useamman vuoden ajan toiminut sama henkilö kuin kaupungin kohdalla, eikä syytä tämän muuttamiseen ole.

KH:n jäsenille jaetaan **ohjeismateriaalina** extranetissä tilinpäätös ja tilintarkastuskertomus.

KJ:

KH päättää Kiinteistö Oy Kauniaisten Korsu Fastighets Ab:n kiinteistöyhtiön yhtiökokousta varten:

- hyväksyä yhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 2019 ja tilintarkastuskertomuksen,
- myöntää vastuuvapauden yhtiön hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tilikaudelta 2019,
- päättää, että osinkoa ei jaeta ja että tulos kirjataan oman pääoman lisäykseksi,
- hyväksyä, että kiinteistöyhtiön hallituksen jäsenille suoritetaan kokouspalkkio kaupungin hallintosäännön luottamushenkilöiden palkkioita koskevien määräysten mukaisesti soveltaen valiokuntaa koskevia määräyksiä ja että tilintarkastuksesta suoritetaan palkkio sopimuksen mukaisen laskun mukaan,
- nimetä yhtiön hallitukseen kolme jäsentä tasa-arvolain mukaisesti,
- nimetä yhtiön tilintarkastajaksi KPMG Julkistarkastus Oy, vastuunalaisena tilintarkastajana KHT, JHT Outi Koskinen ja
- valtuuttaa kaupunginjohtajan tai hänen määräämänsä edustamaan kaupunkia edellä mainittuja asioita käsiteltävissä yhtiökokouksissa ja käyttämään kaupungin äänivaltaa edellä esitetyn mukaisesti.

.....

Jäsen Johanssonin ja varapuheenjohtaja Rintamäki-Ovaskan ehdotukset yhtiön hallituksen jäsenten nimeämiseksi, hyväksyttiin yksimielisesti.

---

Kaupunginhallitus

§ 123

08.06.2020

---

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Lisäksi KH nimesi yhtiön hallituksen jäseniksi Christoffer Lindqvistin, Minna Korpelan ja Tiina Nysténin.

---

Kaupunginhallitus

§ 124

08.06.2020

Kiinteistö Oy Jermun yhtiökokousasiat 2020

620/00.01.00/2014

KH 08.06.2020 § 124

Lisätiedot:

kaupunginlakimies Lena Filipsson-Korento, puh. 050 354 0121  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kaupungin kokonaan omistama kiinteistösaakeyhtiö Kiinteistö Oy Jermun (jäljempänä Jermu) tilinpäätösasiakirjat ja tilintarkastuskertomus vuodelta 2019 ovat valmistuneet ja yhtiössä on pidettävä varsinainen yhtiökokous. Yhtiökokouksessa käsitellään tilinpäätös ja päätetään tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta, toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aihetta, vastuuvapauden myöntämisestä hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle, hallituksen jäsenten ja tilintarkastajan palkkioista sekä valitaan yhtiön hallituksen jäsenet ja tilintarkastaja.

Vuonna 2019 yhtiön hallituksessa toimivat kaupungin edustajina Christoffer Lindqvist (pj), Minna Korpela ja Tiina Nystén. Lisäksi yhtiössä on yksi asukasedustaja. Isännöintitoimistona oli edelleen Realia Management Oy. Tilintarkastajana oli KPMG Julkistarkastus Oy (aiemmin PWC Julkistarkastus Oy), vastuunalaisena tilintarkastajana edelleen KHT, JHT Outi Koskinen, joka toimi myös kaupungin tilintarkastajana.

Jermun tilikauden tulos on 13 235,38 € (v. 2018: 214,47 €). Yhtiön positiivinen tulos johtuu mm. siitä, että lämmityskulut ja korjauskulut alittivat talousarvion, ja yhtiö joutuu tästä maksamaan veroja. Yhtiön hallitus ehdottaa, että tulos kirjataan omaan pääomaan ja että osinkoa ei jaeta. Vastuunalaisen tilintarkastajan allekirjoittamassa tilintarkastuskertomuksessa ei ole esitetty huomautettavaa.

Jermun hallitukseen tulee yhtiöjärjestyksen mukaan valita neljä jäsentä, joista yhteishallinnosta vuokrataloissa annetun lain 12 §:n mukaan asukkailla on oikeus nimetä vähintään yksi. Kuntalain 47 §:n 2 momentin mukaan kunnan tytäryhteisön hallituksen kokoonpanossa on otettava huomioon yhteisön toimialan edellyttämä riittävä talouden ja liiketoiminnan asiantuntemus. Koska yhtiön hallinnointi tapahtuu yksinomaan yhtiön hallituksen ja yhtiölle valitun isännöintitoimiston toimesta, yhtiön hallituksen jäsenten vastuu on merkittävä. Paitsi lain asettama vaatimus riittävän talouden ja liiketoiminnan asiantuntemuksesta, yhtiön hallituksessa olisi hyvä olla, huomioon ottaen rakennusten iän ja kunnan, myös riittävä ymmärrys kiinteistöjen kunnossapitokorjauksiin liittyviin asioihin. Lisäksi yhtiön hallituksen jäsenten vastuulla on valvoa isännöintitoimiston kanssa tehdyn sopimuksen noudattamista. Yhtiö on itsenäinen oikeussubjekti ja kaupungin roolin hoitamisessa rajoittuu kuntalaissa säädettyyn omistajaohjaukseen.

Koska kaupungin eri kiinteistöyhtiöiden hallintoa on syytä yhdenmukaistaa, tulisi pyrkiä siihen, että eri kiinteistöyhtiöissä olisi hallituksen jäsenenä mahdollisuuksien mukaan samat henkilöt. Oy Granilla Ab:n ja Kiinteistö Oy Kauniaisten Korsu Fastighets Ab:n yhtiökokousasiat käsitellään aiempaan tässä kokouksessa. Todettakoon, että Kiinteistö Oy Juus-Fastighets Ab:n hallituksessa ovat kaupungin edustajina Tiina Nystén ja Tapani Ala-Reinik-

Kaupunginhallitus

§ 124

08.06.2020

ka (pj.) (KH 20.4.2020 § 71).

Kaupungin tulee yhtiön hallituksen jäsenten valinnassa lisäksi ottaa huomioon tasa-arvolain säännökset sukupuolikiintiöstä.

Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiöön tulee valita yksi tilintarkastaja ja yksi varatilintarkastaja; jos tilintarkastajaksi valitaan hyväksytty tilintarkastusyhteisö, varatilintarkastajaa ei tarvitse valita. Kuntalain 122 §:n mukaan kunnan tytäryhteisön tilintarkastajaksi on valittava kunnan tilintarkastusyhteisö, jolle ei tästä poikkeamiseen ole perusteltua tarkastuksen järjestämiseen liittyvää syytä. Tytäryhtiöiden päävastuullisena tilintarkastajana onkin useamman vuoden ajan toiminut sama henkilö kuin kaupungin kohdalla, eikä syytä tämän muuttamiseen ole.

KH:n jäsenille jaetaan **oheismateriaalina** extranetissä tilinpäätös ja tilintarkastuskertomus.

KJ:

KH päättää Kiinteistö Oy Jermun yhtiökokousta varten:

- hyväksyä yhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 2019 ja tilintarkastuskertomuksen,
- myöntää vastuuvapauden yhtiön hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tilikaudelta 2019,
- päättää, että osinkoa ei jaeta ja että tulos kirjataan oman pääoman lisäykseksi,
- hyväksyä, että kiinteistöyhtiön hallituksen jäsenille suoritetaan kokouspalkkio kaupungin hallintosäännön luottamushenkilöiden palkkioita koskevien määräysten mukaisesti soveltaen valiokuntaa koskevia määräyksiä ja että tilintarkastuksesta suoritetaan palkkio sopimuksen mukaisen laskun mukaan,
- nimetä yhtiön hallitukseen kolme jäsentä tasa-arvolain mukaisesti,
- nimetä yhtiön tilintarkastajaksi KPMG Julkistarkastus Oy, vastuunalaisena tilintarkastajana KHT, JHT Outi Koskinen ja
- valtuuttaa kaupunginjohtajan tai hänen määräämänsä edustamaan kaupunkia edellä mainittuja asioita käsiteltävissä yhtiökokouksissa ja käyttämään kaupungin äänivaltaa edellä esitetyn mukaisesti.

.....

Jäsen Johanssonin ja varapuheenjohtaja Rintamäki-Ovaskan ehdotukset yhtiön hallituksen jäsenten nimeämiseksi, hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Lisäksi KH nimesi yhtiön hallituksen jäseniksi Christoffer Lindqvistin, Minna Korpelan ja Tiina Nysténin.

---

Kaupunginhallitus

§ 125

08.06.2020

---

Kaupungin omavelkaisen takauksen myöntäminen Kiinteistö Oy Kauniaisten Korsu Fastighets Ab:lle peruskorjausta varten otettavalle lainalle

191/02.05.06/2020

KH 08.06.2020 § 125

Lisätiedot:

talousjohtaja Mikael Boström, puh. 050 377 1228

kaupunginlakimies Lena Filipsson-Korento, puh. 050 354 0121

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kiinteistö Oy Kauniaisten Korsu Fastighets Ab (jäljempänä Korsu) hakee takausta pankkilainalle, jolla yhtiön on tarkoitus rahoittaa peruskorjausta. Hakemuksen mukaan Kauniaisten kaupungin takauksen osuus on 100 % haettavasta 200 000 euron suuruudesta pankkilainasta.

Vuoden 2019 tilinpäätöstietojen mukaan Korsulla oli 31.12.2019 pitkäaikaista lainaa yhteensä 278 018,58 euron arvosta, joka jakaantui seuraavasti: Valtiokonttori 223 964,84 € ja Kauniaisten kaupunki 54 053,74 €. Toimintakertomuksen ja hallituksen kokouspöytäkirjassa olevan kirjauksen mukaan yhtiöllä ei ole mahdollisuutta lyhentää lainaa alkuperäisen lainasuunnitelman mukaisesti (laina-aika päättyy 29.2.2024), ellei samalla jätettä tekemättä tarpeellisia kiinteistö- ja asuntokorjauksia. Lyhennysten määrä on vuositasolla n. 66 000 €. Korsu on pyytänyt pidennystä laina-aikaan, mutta Valtiokonttori on äsken antamassaan kielteisessä päätöksessä katsonut, etteivät lain edellytykset lainaehdotmuutokselle täyty, eikä näin ollen ole suostunut pidentämään laina-aikaa. Korsun maksuvalmiustilanne on huono, riittäen juuri ja juuri lainojen lyhentämiseen, ja sen vuoksi yhtiö on esittänyt ratkaisuksi 200 000 € lainaa, joka erääntyisi 10 vuoden päästä 2030 (viim. 31.12.2030).

Korsun mukaan laina on tarpeen, jotta yhtiö voi remontoida ja jatkaa normaalia toimintaansa. Vuonna 1992 valmistunut yhtiö on arvioinut tulevien kiinteistön tekniikkaan liittyvien korjausten määräksi ajanjaksolla 2020–2030 ainakin 20 000 €/vuosi sekä asuntoja koskevien korjausten kohdalla vastaavan määrän vuositasolla. Kun Valtiokonttorin lyhennykset jäävät pois vuonna 2025, yhtiöllä on mahdollisuus jäljellä olevana laina-aihana kerryttää lainan takaisinmaksuun tarvittavan määrän.

Korsu on pyytänyt ja saanut lainatarjoukset kahdelta taholta (pankki ja Kuntarahoitus Oyj) ja yhtiön hallitus on päättänyt pyytää Kuntarahoitukselta lopullisen tarjouksen. Yhtiö on valtuuttanut toimitusjohtajan solmimaan 200 000 euron lainasopimuksen Kuntarahoitus Oyj:n kanssa, siten että ehdot ovat indikaatiivisen tarjouksen mukaiset. Kuntarahoitukselta saadun 15.5.2020 päivätyn tarjouksen (**oheismateriaalina**, jaetaan vain KH:n jäsenille) mukaan lainan edellytyksenä on kaupungin 100 % omavelkainen takaus.

Kuntarahoituksen alustava indikaatio lainasta on seuraava:

- peruskorjauslaina 200 000 euroa Kiinteistö Oy Kauniaisten Korsu Fastighets Ab:lle
-



Kaupunginhallitus

§ 125

08.06.2020

- alustava korko ja marginaali per 17.4.2020 seuraavasti:
  - o 6 kk euribor, marginaali voimassa 10 vuotta
  - o korkoindikaatio: 1,100 % p.a., sisältäen marginaalin

Yllä ilmoitettu korkotaso ja marginaali on alustava ja tarkentuvat varsinaisessa lainatarjouksessa.

Kuntalain 129 §:n 1 momentin mukaan kunnan myöntämä laina, takaus tai muu vakuus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädettyistä tehtävistä. Kunta ei saa myöntää lainaa, takausta tai muuta vakuutta, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vastavakuuksilla. Mainitun pykälän 2 momentin mukaan kunta voi myöntää takauksen tai muun vakuuden kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan yhteisön velasta tai muusta sitoumuksesta ainoastaan, jos yhteisö kuuluu kuntakonserniin tai se on kuntien tai kuntien ja valtion yhteisessä määräysvallassa. Lainkohdan 4 momentin mukaan kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään.

Huomioon ottaen tarvittavan vakuuden määrän, voidaan katsoa, että takaus ei vaaranna kunnan kykyä vastata sille laissa säädettyistä tehtävistä.

KH on 20.4.2020 (§ 70) päättänyt, että kaupunki myy Korsussa omistamansa osakkeet nro 1–150, eli yhtiön koko osakekannan, kaupungin toiselle kokonaan omistamalle kiinteistöosaakeyhtiölle Oy Granilla Ab:lle ARA:n määrittelemään luovutushintaan 52 730 euroa.  
<http://kauniainenfi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=20202936-9>. KH:n päätöksen vasta äsken saatua lainvoiman, sitä ei ole vielä ehditty täytäntöönpanna, mutta myynnin on tarkoitus tapahtua nyt kesällä. Koska kaupunki omistaa Granillan, Korsu kuuluu jatkossakin kuntakonserniin, eikä estettä takauksen antamiselle näin ollen ole kuntalain 129 §:n 2 momentin nojalla, mikäli Korsu ylipäättään katsottaisiin toimivan kilpailutilanteessa markkinoilla. Koska kaupunki jatkossakin käyttää omistajana määräysvaltaa yhtiössä voidaan myös katsoa, että kunnalle ei aiheudu merkittävää taloudellista riskiä asiassa.

Kuntalain 129.1 §:n mukaan kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vastavakuuksilla. Kuntalaki edellyttää, että kunkin lainan tai takauksen osalta suoritetaan erikseen harkinta siitä, onko lainan tai takauksen antaminen kuntalain 129 §:n 1 momentin edellytysten mukaista sekä siitä min-kälaisia vakuuksia tai vastavakuuksia edellytetään. Harkinnassa on huomioitava lainan tai takauksen mahdollinen vaikutus kaupungin kykyyn tuottaa lakisääteisiä palveluja sekä lainaan tai takaukseen liittyvän taloudellisen riskin suuruus ottaen huomioon yhteisölle myönnettyjen muiden lainojen ja vakuuksien kokonaismäärä sekä taloudellisen riskin merkitys suhteessa kaupungin kokonaistaloudelliseen asemaan.

Kuntalain mukaisena lähtökohtana takauksen myöntämisessä tytäryhteisölle on pidettävä kaupungin riskiaseman turvaamista vastavakuuksilla. Kuntalain esitöiden perusteella vastavakuuksien vaatiminen ei kuitenkaan ole itseisarvoista, vaan vastavakuuksilla rajoitetaan takaukseen liittyvää taloudellista riskiä siten, että riski säilyy hyväksyttävällä tasolla. Mahdollisen vastavakuuden ei tarvitse kattaa koko takaukseen liittyvää riskiä, vaan riit-

Kaupunginhallitus

§ 125

08.06.2020

tää, että se kattaa kunnan riskien hallinnan näkökulmasta riittävän osan. Kuntalaki ei siis kategorisesti kiellä vastavakuudettomien takausten antamista, vaan harkinta vastavakuuksista ja niiden kattavuudesta tehdään sen perusteella vaarantaisiko takauksen antaminen ilman vastavakuuksia tai osittaisilla vastavakuuksilla kaupungin kyvyn vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä tai sisältyisikö siihen merkittävä taloudellinen riski. Mikäli laina tai takaus myönnetään ilman kattavia vakuuksia tai vastavakuuksia, tulee erityistä huomiota kiinnittää siihen, että lainaan tai takaukseen liittyvät riskit pysyvät kuntalain edellyttämällä tasolla.

Kunkin myönnettävän takauksen kohdalla tulee siis suorittaa tapauskohtainen harkinta. Nyt käsiteltävänä olevassa tapauksessa on kyse kaupungin tällä hetkellä 100 % omistamasta tytäryhtiöstä joka myös osakekannan myynnin jälkeen pysyy kaupungin konsernissa, kaupungin omistaessa 100 % myös ostajan Oy Granilla Ab:n. Kuntalain 1.5.2015 voimaan astumisen jälkeen kaupunki katsoi alussa, ettei kuntakonserniin kuuluvalla yhtiöllä tarvitse vaatia vastavakuutta ja esim. Oy Granilla Ab:n 2 miljoonan euron määräiselle lainalle annettiin vastavakuudeton takaus (Granilla KV 8.2.2016 § 5

<http://kauniainenfi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=20162303-5>). Näin myös Oy Apotti Ab:n kohdalla 23.11.2015

<http://kauniainenfi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=20152280-6>. Tämän jälkeen valtuusto on kuitenkin Oy Apotti Ab:n

kohdalla päättänyt vaatia vastavakuuden myöntämälleen takaukselle, kuten luonnollisesti ulkopuolisille myönnettävien takausten kohdalla.

Huomioon ottaen takauksen määrän, Korsun asema kaupunkikonsernissa ja ettei myöskään Oy Granilla Ab:n kohdalla vuonna 2016 vaadittu vastavakuutta katsotaan, että kaupungin etujen turvaaminen ei edellytä, että takaukselle vaadittaisiin vastavakuuksia, ja esitetään ensisijaisesti, ettei Korsulta vaadittaisi nyt käsiteltävään lainaan annettavan takauksen kohdalla vastavakuutta. Kaupunki pidättäisi kuitenkin oikeuden vaatia vastavakuuksia siinä tilanteessa, että yhtiön omistus pohja muuttuu.

Toissijaisesti esitetään, että Korsu antaa kaupungille riittävän vakuuden. Riittäväksi vastavakuudeksi esitetään noin 50 000 euron edestä sopivaksi katsottava vakuus, kuten yhtiön osakekirjat, olemassa olevan Valtiokonttorin hallussa olevan panttikirjan (26.2.2002 nro 1592) jälkipanttaus kaupungille tai uusi tätä tarvetta varten hankittava panttikirja.

Vaikka kaupunki onkin viime vuosina Oy Apotti Ab:n ja yksityisten liikunta- ja paikkahankkeiden kohdalla vaatinut lainansaajalta takausprovisiota, on asian valmistelussa katsottu sen olevan nyt tarpeetonta tässä kaupungin konserniin kuuluvassa yhtiössä (sen muutoin ollessa 0,3 % p.a. laskettuna lainan keskisaldolle).

Todettakoon lopuksi, että takaus ja sen kohde voidaan katsoa kuuluvan kunnan toimialaan ja että taattavan yhtiön toiminta / rahoitettava investointi ei vääristä kilpailua.

Omavelkaista takausta koskeva päätös on voimassa enintään 31.12.2020 saakka, johon mennessä takaus on annettava. Valtuuston takauspäätöksen tulee olla lainvoimainen ennen takauksen antamista.

---

Kaupunginhallitus

§ 125

08.06.2020

---

KJ:

KH esittää, että KV päättää

1. myöntää Kiinteistö Oy Kauniaisten Korsi Fastighets Ab:lle kaupungin omavelkaisen takauksen seuraavasti:

|                        |                                                                                     |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Lainan saaja           | Kiinteistö Oy Kauniaisten Korsi Fastighets Ab,                                      |
| Lainan antaja          | kilpailutuksen perusteella,                                                         |
| Taattavan lainan määrä | enintään 200 000 euroa, yhtenä lainana,                                             |
| Laina-aika             | enintään 10 vuotta takaussitoumuksen allekirjoittamisesta,                          |
| Lainan korkoperuste    | 6 tai 12 kk:n euribor, marginaali voimassa 10 vuotta, marginaali korkeintaan 1,1 %. |

Omavelkaista takausta koskeva päätös on voimassa enintään 31.12.2020 saakka, johon mennessä takaus on annettava.

2. että kaupunki ei vaadi takaukselle vastavakuutta, mutta pidättää oikeuden vaatia vastavakuuksia siinä tilanteessa, että yhtiön omistuspohja muuttuu,
3. edellyttää, että Kiinteistö Oy Kauniaisten Korsi Fastighets Ab pitää peruskorjattavan kohteen vakuutettuna täydestä arvostaan koko takauksen voimassaoloajan,
4. valtuuttaa kaupunginjohtajan tarkistamaan, että korko ja marginaali ovat takauksenantohetkellä sen hetken markkinatilanteen mukaiset sekä sopimaan sellaisista vähäisistä päävelan ehdon muutoksista, johon vaaditaan takaaajan suostumus. Tällaisia vähäisiä muutoksia voivat olla esim.
  - lainan lyhennys- ja korkoerien maksujakson muuttaminen siten, ettei alkuperäinen takaisinmaksuaika muutu,
  - viitekoron muuttaminen,
  - marginaalin muuttaminen.
5. oikeuttaa KH:n päättämään takauksen antamista varten mahdollisesti tarvittavasta jatkoajasta.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

---

Kaupunginhallitus

§ 126

08.06.2020

Asunto Oy Bredantie 15:n yhtiökokousasiat 2020

288/00.01.00/2019

KH 08.06.2020 § 126

Lisätiedot:

kaupunginlakimies Lena Filipsson-Korento, puh. 050 354 0121  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kaupungin 13.6.2019 omistukseensa hankkiman Asunto Oy Bredantie 15 nimisen asunto-osakeyhtiön tilinpäätösasiakirjat ja tilintarkastuskertomus vuodelta 2019 ovat valmistuneet ja yhtiössä on pidettävä varsinainen yhtiökokous. Yhtiöjärjestyksen mukaan varsinaisessa yhtiökokouksessa:

1. käsitellään hallituksen kertomus sekä tilintarkastajien tarkastuskertomus kuluneelta tilikaudelta,
2. päätetään tilinpäätöksen vahvistamisesta,
3. päätetään tili- ja vastuuvapauden myöntämisestä tilivelvollisille päättyneeltä tilikaudelta,
4. päätetään mahdollisen voiton käyttämisestä sekä määrätään osingonjaon aika, mikäli osinkoa päätetään jakaa,
5. määrätään osakkeenomistajien yhtiölle suoritettavan vastikkeen suuruus,
6. päätetään lämpimän veden jakelusta ja sen johdosta yhtiölle perittävän korvauksen perusteista, suuruudesta ja maksutavasta,
7. määrätään hallituksen jäsenten sekä tilintarkastajien ja isännöitsijän palkkiot,
8. päätetään yhtiön talousarviosta kuluneelle varainhoitovuodelle,
9. valitaan hallituksen jäsenet,
10. valitaan kaksi tilintarkastajaa toimittamaan seuraavan kalenterivuoden kuluessa suoritettava yhtiön tilien ja hallinnon tarkastus, sekä
11. käsitellään muut kokouskutsussa mainitut asiat.

Todettakoon, että yhtiön rakennuksissa ei ole toimintaa ja yhtiön hallinto ja hoito hoidetaan kaupungin toimesta kaupunginkanslian, rahatoimiston ja tilakeskuksen yhteistyönä. KH hyväksyi 19.8.2019 (§ 134), että yhtiön hallituksen varsinaisena jäsenenä on kaupunginjohtaja ja varajäsenenä talousjohtaja, sekä oikeutti 13.1.2020 (§ 8) kaupunginjohtajan sijaisen tai hänen määräämänsä edustamaan kaupunkia yhtiön tavanomaisia asioita käsittelevissä ylimääräisissä yhtiökokouksissa. Molempaan ratkaisuun päädyttiin yhtiön käytännön asioiden joustavan hoitamisen vuoksi. Samasta syystä esitetään, että mainitulla tavalla jatketaan edelleen. Todettakoon, että esim. Kerankujan ja Puutarhatien kiinteistöosakeyhtiöiden uudelleen rakentamisen yhteydessä oli rakennusaikana vastaava ratkaisu käytössä ja myös asunto-osakeyhtiö Klostretin kohdalla väliaikaisena ratkaisuna alkuvaiheessa.

Yhtiön tilikauden tulos on 0,00 € (v. 2018: 30,15 €). Yhtiön hallitus ehdottaa, että tulos kirjataan omaan pääomaan ja että osinkoa ei jaeta. Tilintarkastajan allekirjoittamassa tilintarkastuskertomuksessa ei ole huomautettavaa.

Kaupunginhallitus

§ 126

08.06.2020

Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön hallitukseen kuuluu 1 tai 3 varsinaista jäsentä. Asunto-osakeyhtiölain 7:8.2 §:n mukaan hallituksessa on oltava ainakin yksi varajäsen, jos hallitukseen kuuluu vähemmän kuin kolme jäsentä. Mahdollisimman pientä kokoonpanoa (yksi varsinainen jäsen ja varajäsen) esitetään myös mahdollisten esteellisyytilanteiden välttämiseksi. Isännöitsijää ei ole katsottu tarpeelliseksi valita.

Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiökokouksessa valitaan kaksi tilintarkastajaa toimittamaan seuraavan kalenterivuoden kuluessa suoritettava yhtiön tilien ja hallinnon tarkastus. Yhtiön edelliset omistajat olivat valinneet yhtiön varsinaisiksi toiminnantarkastajiksi tilikaudelle 2019 heitä lähellä olleita henkilöitä. Kuntalain 122 §:n mukaan kunnan tytäryhteisön tilintarkastajaksi on valittava kunnan tilintarkastusyhteisö, jollei tästä poikkeamiseen ole perusteltua tarkastuksen järjestämiseen liittyvää syytä. Näin ollen päätettiin yhtiön ylimääräisessä yhtiökokouksessa 1/2020 kuntalain 122 § huomioon ottaen valita yhtiön tilintarkastajaksi tilikaudelle 2019 kaupungin tilintarkastajan KPMG Julkistarkastus Oy:n, ja vastuunalaiseksi tilintarkastajaksi Outi Koskisen JHT, KHT. Vastaavaa esitetään tilikaudelle 2020. Samalla esitetään myös, että yhtiöjärjestys muutetaan vastaavasti siten, että yhtiöön tulee valita yksi (1) tilintarkastaja ja yksi (1) varatilintarkastaja; jos tilintarkastajaksi valitaan hyväksytty tilintarkastusyhteisö, varatilintarkastajaa ei tarvitse valita.

Yhtiön ylimääräisessä yhtiökokouksessa 1/2020 on määrätty osakkeenomistajien yhtiölle suoritettavan vastikkeen suuruus sekä päätetty yhtiön talousarviosta kuluvalle varainhoitovuodelle. Yhtiölle syntyviä kuluja on yritetty minimoida ja talousarvion toteutumaa seurataan vuoden aikana tavoitteena pitää yhtiön talous tasapainossa (välttämättömät menot katetaan tarvittavilla vastikkeilla). Yhtiön hallituksen jäsenille ei ole suoritettu palkkiota ja ainoa varsinaisen hallinnollinen kulu on tilintarkastajan palkkio.

KH:n jäsenille jaetaan **oheismateriaalina** extranetissä tilinpäätös ja tilintarkastuskertomus.

KJ:n sij:

KH päättää Asunto Oy Bredantie 15 nimisen yhtiön yhtiökokousta varten:

- hyväksyä yhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 2019 ja tilintarkastuskertomuksen,
- myöntää vastuuvapauden yhtiön hallituksen jäsenille tilikaudelta 2019,
- päättää, että osinkoa ei jaeta ja että tulos kirjataan oman pääoman lisäykseksi,
- todeta, että yhtiövastikkeesta on jo tehty päätös ylimääräisessä yhtiökokouksessa 1/2020, jossa samassa kokouksessa on myös hyväksytty kuluvan vuoden talousarvio,
- päättää, että lämpimän veden jakelusta ei suoriteta korvausta, että yhtiön hallituksen jäsenille ja mahdolliselle isännöitsijälle ei suoriteta palkkiota sekä että tilintarkastuksesta suoritetaan palkkio sopimuksen mukaisen laskun mukaan,

---

Kaupunginhallitus

§ 126

08.06.2020

---

- nimetä yhtiön hallitukseen varsinaiseksi jäseneksi kaupunginjohtajan ja varajäseneksi talousjohtajan,
- muuttaa yhtiön yhtiöjärjestyksen siten, että yhtiöön valitaan yksi (1) tilintarkastaja ja yksi (1) varatilintarkastaja; jos tilintarkastajaksi valitaan hyväksytty tilintarkastusyhteisö, varatilintarkastajaa ei tarvitse valita, sekä
- nimetä yhtiön tilintarkastajaksi KPMG Julkistarkastus Oy, vastuunalaisena tilintarkastajana KHT, JHT Outi Koskinen ja
- valtuuttaa kaupunginjohtajan sijaisen tai hänen määräämänsä edustamaan kaupunkia yhtiön edellä mainittuja asioita sekä muita tavanomaisia asioita käsittelevissä yhtiökokouksissa.

.....

Esittelijä poistui esteellisenä kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ajaksi (yhtiön hallituksen jäsen).

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

---

Kaupunginhallitus

§ 127

08.06.2020

Helsinki Business Hub Ltd Oy:n osakkeiden myyminen

493/00.04.01/2014

KH 08.06.2020 § 127

Lisätiedot:

hallintopäällikkö Camilla Söderström, puh. 050 411 0205  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Helsinki Business Hub Ltd Oy (jäljempänä HBH) on Helsingin (45 %), Espoon (23,5 %), Vantaan (19 %) ja Kauniaisten (2,5 %) kaupunkien sekä Uudenmaan liiton (10 %) omistama elinvoima- ja markkinointiyhtiö. Yhtiö on perustettu vuonna 2006, ja vuoteen 2015 saakka yhtiön nimi oli Greater Helsinki Promotion Ltd Oy. HBH:n toimialana on ulkomaisten investointien saaminen Helsingin seudulle, kasvuhakuisten yritysten liiketoiminnan ja kansainvälistymisen vauhdittaminen sekä muu elinkeino- ja innovaatiotoiminnan kehittäminen pääkaupunkiseudulla. HBH:n tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa eikä se jaa omistajilleen osinkoa.

Osakassopimuksen mukaan HBH tuottaa kaupunkien ja metropolialueen tavoitteisiin perustuvia palveluja omistajille ja yrityksille. Osakassopimusmääräyksen mukaan omistajat varautuvat rahoittamaan HBH:ta vähintään 2,9 miljoonalla eurolla vuosittain. Osakkaiden väliset rahoitusosuudet vastaavat omistusosuuksia pois lukien Uudenmaan liiton rahoitusosuus, joka on 11 %, ja Kauniaisten kaupungin osuus, joka on 1,5 % (eli 43 500 euroa vuodessa).

HBH:n omistajat ovat teettäneet yhtiön toiminnasta arvion, joka on valmistunut maaliskuussa 2020. Arviossa selvitettiin sekä yhtiön vaikuttavuutta ja hyötyjä omistajien sekä yhtiön toiminnan tavoitteiden kannalta että analysoitiin vaihtoehtoisia toiminta ja organisaatiomalleja. Arvion perusteella HBH:n toiminta on hyödyttänyt Helsinkiä ja Espoota. Vantaalle tai Kauniaisiin ei tarkastelujaksolla 2017–2019 ollut tehty investointeja, joiden toteutukseen HBH olisi vaikuttanut.

HBH:n omistajat ovat neuvotelleet siitä, että Helsinki ostaisi muiden omistajien osakkeet. Uudella järjestelyllä jokaisella pääkaupunkiseudun kaupungilla olisi mahdollisuus keskittyä invest-in toiminnassa omiin vahvuuksiinsa ja tehdä järjestelyjä, jotka mahdollistavat kaupunkien sisäisten synergioiden paremman hyödyntämisen. Yhteistyö pääkaupunkiseudun kaupunkien ja maakuntaliiton välillä on tärkeää tulevaisuudessakin. Uusi järjestely mahdollistaisi sen yhteisomisteista yhtiötä tuloksellisemmassa muodossa kuten esimerkiksi sopimuksellisella yhteistyöllä.

Neuvotteluissa on kauppahinnan osalta päädytty 1 000 euron osakekohtaiseen hintaan, joka vastaa osakkeen laskennallista osuutta yhtiön osakepääomasta (osakepääoma 200 000 euroa ja osakkeiden lukumäärä 200). Vuoden 2019 päättyessä yhtiön oma pääoma oli noin 217 000 euroa eli 1 085 euroa per osake. Kauniaisten osakkeiden lukumäärä on 5 kpl, mikä tarkoittaa, että kokonaiskauppahinta Kauniaisten osakkeista on 5 000 euroa.

---

Kaupunginhallitus

§ 127

08.06.2020

---

Kauppa toteutettaisiin siten, että kauppakirjat allekirjoitettaisiin kaikkien omistajien päätettyä osakekaupoista ja kauppahinnat maksettaisiin kuukauden sisällä kauppakirjojen allekirjoittamisesta. Omistusoikeus osakkeisiin siirtyisi vuoden 2020 päättyessä. Osakassopimuksen voimassaolo ja Kauniaisten velvollisuus osallistua yhtiön rahoittamisen päättyisi omistusoikeuden siirtymishetkellä. Luonnos kauppakirjasta on **liitteenä**.

Hallintosäännön 5 luvun 17 §:n mukaan kaupunginhallitus vastaa omistajapolitiikan ja omistajaohjauksen kehittämisestä ja toteuttamisesta sekä 18 §:n mukaan kaupunginhallitus päättää kunnan omaisuuden hankinnasta ja siitä luopumisesta.

Helsingin kaupunginhallitus on hyväksynyt osakekaupan kokouksessaan 1.6.2020 (§ 12) ja Vantaan kaupunginhallitus kokouksessaan 1.6.2020 (§ 13).

KJ:n sij.:

KH päättää

- a) myydä kaupungin omistuksessa olevat Helsinki Business Hub Ltd Oy:n osakkeet Helsingin kaupungille liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin;
- b) valtuuttaa kaupunginjohtajan sijaisen allekirjoittamaan kauppakirja liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti sekä tekemään siihen tarvittavat tekniset muutokset; ja
- c) todeta, että päätöksen täytäntöönpanon edellytyksenä on, että muut omistajat tekevät vastaavan päätöksen.

.....

Esittelijä poistui esteellisenä kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ajaksi (yhtiön hallituksen jäsen).

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

---



## 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: 110, 111, 112, 113, 114, 115, 120, 125**

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: 116, 117, 119, 121, 122, 123, 124, 126, 127**

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:

|                         |                        |                        |
|-------------------------|------------------------|------------------------|
| Kaupunginhallitus       | 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: 118 (MRL § 190, 193)** Valitusaika 30 päivää  
(katso erillinen muutoksenhakuohje)

Muu valitusviranomais (katso erillinen muutoksenhakuohje)

**pykälät:** Valitusaika päivää

### Kunnallisvalitusaika ja sen alkaminen

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

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Asianosaisten 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 asianosaisten 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)).