

---

Aika: 16.01.2018 klo 18:00 - 20:00

Paikka: Kaupungintalo, KH:n kokoushuone, 2. krs

---

## LUETTELO KÄSITELLYISTÄ ASIOISTA

§	Otsikko	Sivu
1	Kokouksen järjestäytyminen	3
2	Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)	4
3	Vuoden 2018 talousarvion toimeenpano	5
4	Tilakeskuksen projekti-insinöörin työsuhteen muuttaminen virkasuhteeksi ja kelpoisuusehtojen tarkistaminen	9
5	Etuosto-oikeuden käyttäminen kiinteistönluovutuksissa (7. kaupunginosa)	10
6	Kaupungin omistuksessa olevien pientalotonttien tontinosien ja vuokratonttien hinnoitteluperusteet vuonna 2018	12
7	Asemakaavan muutos, 4. kaupunginosa, osa korttelia 49 (Bredantie 15–17)	15
8	Asuinrakennuksen kaavalliset suojeluedellytykset ja purkamisluvan edellytykset (Dosentintie 17)	31
9	Asemakaavan muuttaminen, 5. kaupunginosan korttelin 147 tontti 2, korttelin 65 tontti 1 sekä puisto-, katu- ja liikennealueet (Urheilutie 12 ja 17)	36
10	Thurmaninaukion katu- ja ympäristösuunnitelma	38
11	Gallträskin koekalastukset vuonna 2017	43

Puheenjohtaja Finn Berg

---

---

Läsnä:	Berg Finn Wahlstedt Virva von Essen Kristian Sederholm Camilla Björk Bo-Christer Laakio Mika Jääskeläinen Tapani Saari Atte Harju Marianna Porvali Leena Salminen Tomi	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen varajäsen Ytjoht/esittelijä sihteeri rakennuttajapääll. läsnä §§:t 1-3
Poissa:	Eväsoja Elina Degerholm Lotta Rintamäki-Ovaska Tiina	jäsen jäsen Kh:n edustaja
Allekirjoitukset	Finn Berg puheenjohtaja Hyväksytty sähköpostitse 18.1.2018	Leena Porvali sihteeri
Käsitellyt asiat	1 - 11	
Pöytäkirja tarkastettu		
Allekirjoitukset	Mika Laakio Tarkastettu sähköpostitse 22.1.2018	Kristian von Essen Tarkastettu sähköpostitse 22.1.2018
Pöytäkirja asetetaan yleisesti nähtäville	Kauniaisten kaupungin kotisivuilla 23.01.2018	
Todistaa	Karola Nyman ilmoitustaulun hoitaja	

---

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 1

16.01.2018

---

Kokouksen järjestäytyminen

YLKV 16.01.2018 § 1

Yhdyskuntavaliokunta

- toteaa kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi
- valitsee kaksi pöytäkirjantarkastajaa.

Päätös:

Puheenjohtaja totesi kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi. Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Mika Laakio ja Kristian von Essen.

Rakennuttajapäällikkö selosti Villa Bredan vesivahinkoa ja sen korjaustöiden etenemistä, merkittiin selostus tiedoksi.

Oheismateriaali

Yhdyskuntavaliokunnan pöytäkirja 2018\_01\_16 hyväksytty ja tarkastettu

---

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 2

16.01.2018

---

Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)

YLKV 16.01.2018 § 2

Valiokunnalle on lähetetty viranhaltijoiden päätöspöytäkirjoja edellisen kokouksen jälkeen tehdyistä päätöksistä, jotka voidaan kuntalain 92 §:n mukaan ottaa valiokunnan käsiteltäväksi. Otsikkoluettelo on esityslistan **oheismateriaalina**.

Kuntalain 92 §:n mukaan ylemmän toimielimen käsiteltäväksi ei kuitenkaan saa ottaa lain tai asetuksen mukaisia lupa-, ilmoitus-, valvonta- tai toimitusmenettelyä koskevia asioita.

YTJ:

Valiokunta merkitsee tiedokseen oheismateriaalista ilmenevät päätökset ja päättää olla käyttämättä kuntalain 92 §:n mukaista otto-oikeuttaan.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali

Viranhaltijoiden päätösluettelot

---

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 3

16.01.2018

---

Vuoden 2018 talousarvion toimeenpano

77/02.02.00/2017

YLKV 16.01.2018 § 3

Lisätiedot:

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

#### Täytäntöönpano ja seuranta

Vuoden 2018 talousarvio, vuosien 2019-2020 taloussuunnitelma sekä vuosien 2019-2022 investointisuunnitelma hyväksyttiin valtuustossa 13.11.2017 vähäisin muutoksin ja tarkennuksin. Samassa yhteydessä valtuusto hyväksyi yhdyskuntatoimen toimialaan lukeutuvan ponnien, jonka mukaan kaupungin tulee selvittää palvelulinjan palauttamista maksuttomaksi liikuntarajoitteisille ja vanhuksille.

Talouden käyttösuunnitelma vuodelle 2018 on valmisteltu hyväksytyin talousarvion pohjalta. Toiminta järjestetään talousarvion puitteissa ja käyttösuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa vuoden 2017 keskeneräisten hankkeiden osalta. Näiden osalle tulee laatia erillinen lisämääräraha-anomus, joka tuodaan valiokunnan käsittelyyn erillisenä asiana. Käyttösuunnitelman toteutumista seurataan kuukausittain. Valiokuntaa raportoidaan osavuosikatsausten (30.4. ja 31.8) yhteydessä, ylimääräisiä tilannekohtaisia katsauksia tuodaan tarvittaessa tiedoksi.

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

<http://www.kauniainen.fi/files/13278/TA2018.pdf>

#### Strategiset tavoitteet

Uuden valtuustokauden strategia on valmisteilla. Strategian pohjalta laadittavat tavoitteet ja toimenpideohjelma tarkentunevat kevään aikana. Strategian toteutuksesta raportoitaneen jatkossakin osavuosikatsausten sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yhteydessä.

#### Käyttötalous

Yhdyskuntatoimen käyttötalouden tulopuolelle lisättiin vuonna 2017 allekirjoitetun tonttikaupan vuonna 2018 tuloutuva myyntivoiton osuus (Bredanportti 8).

Koko kaupungin tasolla toimintamenot kasvavat 2,3 %:lla vuoden 2016 tilinpäätöksen tasosta, yhdyskuntatoimen vastaavan kasvun ollessa 12,4 %. Yhdyskuntatoimen kustannusten nousu selittyy pitkälti toimialasta riippumattomista tekijöistä, etenkin HSL:n kuntaosuudesta. Julkisen liikenteen kuntaosuus kasvaa tulevina vuosina merkittävästi uuden vyöhykejärjestelmän käyttöönoton sekä suurten joukkoliikennehankkeiden (Kehärata,

---

Länsimetro) infrakustannusten myötä. Merkittäviä toiminnallisia muutoksia tai uusia kustannustekijöitä sen sijaan ei ole. Vuoden 2018 henkilöstömenoissa on huomioitu kilpailukyky sopimuksen vaikutus lomarahossa, joita leikataan kuluvanakin vuonna 30 %:lla.

Todettakoon myös, että talouden toteuman taso on yhdyskuntatoimessa tyypillisesti vaihteleva, johtuen toimialalle eri hankkeiden myötä kohdistuvista kertaluontoisista eristä tai eristä, joiden suuruus vaihtelee vuosittain (hissiavustukset, vakuutuskorvaukset, kiinteistöjen purkukustannukset, maankäytösopimukseen liittyvät varaukset ja sopimuskorvaukset ym.). Lisäksi investointihankkeiden määräraharauksista kohdistetaan vuosittain yhdyskuntatoimen käyttötalouteen erät, jotka ovat jääneet alle aktivointirajan (10.000 euroa).

Yhdyskuntatoimen käyttötalouden tuloarvio on 16,7 milj.euroa (sisältäen maaomaisuuden myyntivoittoa ja maankäytösopimuskorvauksia 3,7 milj.euroa), menoarvio 11,4 milj.euroa, toimintakatteen ollessa 5,2 milj.euroa. Käyttötalouden määrärahat ja laskennalliset tulot ovat sitovia valtuustoon nähden *nettomääräisinä* (toimintatuotot - toimintakulut). Mahdollisten yksittäisten tiliylitysten osalla tulee toimialojen ensisijaisesti pyrkiä sopeuttamaan toimintansa käytettävissä olevan kokonaismäärärahan puitteisiin ja toissijaisesti saattaa esitys lisämäärärahatarpeesta KV:lle hyvissä ajoin.

Maankäytösopimuskorvaukset ja maaomaisuuden myyntivoitot on edellisvuoden tapaan eriytetty maankäytön tuloslaskelmasta omaksi sitovan tason rivikseen. Em. tuottoihin sisältyy vuodelta 2017 siirtyneen Bredanportti 8 tontin myyntivoiton kohdentaminen vuodelle 2018 (1,261 milj.euroa).

### Investoinnit

Talousarviokäsittelyjen (KJ/KH/KV) aikana tehtiin valiokunnan investointiesityksiin vähäisiä tarkennuksia lähinnä niiden hankkeiden osalla, jotka olivat käyttäjähallintokunnilla valmistelun alla yhdyskuntavaliokunnan budjettiluonnoksen ajankohtana ja joita täydennettiin KH/KV käsittelyn yhteydessä. Merkittävin muutos on kirjaston asiakas- ja wc-tilojen pintaremontti (50.000 euroa), jonka toteutus ajoitettiin vuodelle 2021. Tunnelitien pohjoispään kunnostus sekä Kirkonmäen puistoalueen kunnostus ajoitettiin vuodelle 2020.

Investointimäärärahat ovat sitovia hankekohtaisesti tai ryhmittäin siten kun ne on esitetty talousarviossa. Talonrakennuksen ja julkisen käyttöomaisuuden investointihankkeiden osalle laaditaan vuosittain toteutusohjelma, joka tuodaan valiokunnalle hyväksyttäväksi. Investointihankkeen myöhenlyssä tai ulottuessa vuodenvaihteen yli, on hankkeen toteutusta oikeus jatkaa edellyttäen hankkeen pysymistä edellisen vuoden määrärahojen puitteissa. Hankkeiden jatkamisen vaikutukset talousarvioon käsitellään normaalin lisämäärärahakäsittelyn luonteisesti.

Kaupungin investointiohjelmaan tällä hetkellä sisältyvät hankkeet suunnitellukaudella 2018 - 2022 ovat yhteensä 22 miljoonaa euroa. Kauden merkittävin hanke on Mäntymäen koulu (kokonaiskustannukset 3,5 milj.euroa). Muita merkittäviä investointihankkeita ovat Keskustan infrastruktuurin ra-

Yhdyskuntavaliokunta

§ 3

16.01.2018

kentamiseen liittyvät toimenpiteet (2,5 milj.euroa vuosille 2016-2018). Rakennusten yllä- ja kunnossapitoinvestointien (vuosittain 1,0 milj.euroa) lisätausta sisältyy työohjelmaan. Suunnittelukauden investointimenot voidaan osin toteuttaa kaupungin omalla tulorahoituksella maaomaisuuden myyntivoitot mukaan lukien. Osa investoinneista joudutaan kuitenkin toteuttamaan muun rahoituksen kautta.

Vuonna 2018 toteutettaviksi suunniteltujen investointihankkeiden määräraha-arvauksena on 10,563 milj. euroa (koko kaupungin tasolla). Alla yhteenveto määrärahojen jakautumisesta yhdyskuntatoimen toteutusvastuulla olevien hankkeiden osalta:

Kiinteä omaisuus (maan myynnit)	100 000
Kiinteä omaisuus (maa-alueiden hankinta)	54 900
Rakennusten yllä- ja kunnossapitoinvestoinnit (erillinen työohjelma)	1 000 000
Mäntymäen koulun hallintotilojen saneeraus ja ruokalan laajennus monitoimitilaksi	3 250 000
Kasavuoren koulukeskuksen keskuskeittiön laajennus	50 000
Svenska skolcentrumin fysiikka- ja kemialuokkien uudistaminen	750 000
Vss-palloiluhallin välttämättömät korjaukset ja ajanmuikaistaminen	300 000
Liikenneväylät (erillinen työohjelma)	800 000
Viheralueet (erillinen työohjelma)	200 000
Keskustan infrastruktuuri	2 330 000
Pulkkamäki (KH 23.10.2017 § 226) (liikuntatoimi)	20 000
Konekalusto (erillinen hankintaohjelma)	340 000

Investointikohteiden tarkemmat, hankekohtaiset erittelyt (työohjelmat) ovat esityslistan **oheismateriaalina (Extranet)**.

Talonrakennuksen investointiohjelma, huomioon ottaen yllä- ja kunnossapitoinvestointien lukumääräisen laajuuden sekä suuret hankkeet, jotka ovat vielä valmisteluvaiheessa (nuorisotalo, uimahalli), on tilakeskuksen henkilöresursseihin nähden erittäin vaativa jo lähtökohtaisesti. Vuoden 2017 viimeisinä päivinä tapahtunut putkirikko lähes valmiin palvelukeskus Villa Bredan työmaalla sitoo lisäksi henkilöresursseja, jotka oli jo suunniteltu vapautuvan seuraaviin hankkeisiin. Työohjelmaa laadittaessa on myös oletettu, että uusi projekti-insinöörin vakanssi saadaan täytettyä, mutta täyttäminen on viivästymässä vähäisen hakijamäärän vuoksi ainakin muutaman kuukauden.

Strategisten tavoitteiden, käyttötalouden toteumien sekä investointiohjelman toteutumista raportoidaan osavuosisikastausten yhteydessä.

#### Henkilöstösuunnitelma

Henkilöstösuunnitelma hyväksyttiin valiokunnan täydennetyn ehdotuksen mukaisena (tilakeskukseen uusi projekti-insinöörin vakanssi).

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 3

16.01.2018

---

### Kaavoitusohjelma vuodelle 2018

Kaavoitusohjelmassa (**oheismateriaalina Extranet**) ovat mukana vireillä olevat asemakaavan muutoshankkeet, joiden laatimisesta kaupunginhallitus on jo tehnyt päätöksen sekä Turunväylän alue, joka on tullut ohjelmaan yli kymmenen vuotta sitten kaupungille esitetyn rakentamishankkeen tarkastelun johdosta luottamushenkilöiden ja virkamiesten välisten epävirallisten keskusteluiden jälkeen. Lisäksi kaavoitusohjelmassa on esitetty sellaiset Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssä esitetyt kohteet, joiden asemakaavojen muuttamisen maankäytölliset edellytykset tutkitaan kaavoitusohjelmassa esitettyinä vuosina. Asemakaavan muutoksien käynnistäminen tuodaan erilliseen päätöksentekoon em. tutkimusten perusteella tai kaavoitusohjelmaan kuulumattomien hankkeiden osalta kaavamuutoshakemuksien perusteella. Kaavoitusohjelmaa päivitetään tarvittaessa osavuosikatsausten yhteydessä.

YTJ:

Valiokunta hyväksyy yhdyskuntatoimen talouden käyttösuunnitelman vuodelle 2018 sekä lähettää sen edelleen KH:n ja rahatoimen tiedoksi.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Kaavoitusohjelma vuodelle 2018  
Talonrakentamisen työohjelma vuodelle 2018  
Liikenneväylien työohjelma vuodelle 2018  
Viherrakentamisen työohjelma vuodelle 2018  
Konekaluston hankintaohjelma vuodelle 2018



---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 4

16.01.2018

---

Tilakeskuksen projekti-insinöörin työsuhteen muuttaminen virkasuhteeksi ja kelpoisuusehtojen tarkistaminen

276/01.01.01/2017

YLKV 16.01.2018 § 4

Lisätiedot:

rakennuttajapäällikkö Tomi Salminen, puh. 050 411 5905  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

KH käsitteli kokouksessaan 23.10.2017 § 222 henkilöstösuunnitelmaan liittyvät muutokset vuoden 2018 talousarvioon. Tilakeskukseen perustettiin yhdyskuntavaliokunnan kokouksessaan 20.9.2017 § 102 esittämän mukaisesti uusi projekti-insinöörin tehtävä, jonka kelpoisuusehdoksi vahvistettiin rakennusalan insinööritutkinto (**oheismateriaali**).

Tilakeskuksen projekti-insinöörin tehtävä on ollut haettavana 16.11.-17.12.2017 välisenä aikana. Ilmoitus julkaistiin mm. Rakennuslehdessä, Helsingin Sanomissa ja Hufvudstadsbladetissa, Oikotiellä, työvoimahallinnon internet -sivuilla osoitteessa [www.mol.fi](http://www.mol.fi) sekä kaupungin kotisivuilla.

Tehtävää haki yhteensä 3 henkilöä, joista yksi pystyisi työskentelemään vain kolmena päivänä viikossa. Hakijoille on ilmoitettu, että hakuaikaa jatketaan kattavamman hakijajoukon saamiseksi. Samalla on tarkoituksenmukaista laajentaa tehtävän kelpoisuusvaatimuksia siten, että valituksi voi tulla myös riittävän kokenut talonrakennusalan rakennusmestari.

Tilakeskuksen ja koko toimialan sujuvan tehtävien jaon ja sijaistusten vuoksi olisi lisäksi tarkoituksenmukaista muuttaa ko. työsuhte virkasuhteeksi. Käytännössä tämä tarkoittaisi uuden viran perustamista ja olemassa olevan tehtävän lakkauttamista.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta päättää esittää KH:lle, että se päättää laajentaa tilakeskuksen projekti-insinöörin kelpoisuusvaatimuksia siten, että rakennusalan insinööritutkinnon lisäksi valituksi voi tulla myös riittävän kokenut talonrakennusalan rakennusmestari. Lisäksi valiokunta esittää, että KH päättää perustaa uuden tilakeskuksen projekti-insinöörin viran ja lakkauttaa projekti-insinöörin tehtävän.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali

OHEIS MATERIAALI: Tilakeskuksen projekti-insinöörin työsuhteen muuttaminen virkasuhteeksi ja kelpoisuusehtojen tarkistaminen

---

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 5

16.01.2018

---

Etuosto-oikeuden käyttäminen kiinteistönluovutuksissa (7. kaupunginosa)

580/10.00.01/2014

YLKV 16.01.2018 § 5

Lisätiedot:

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

Kaupunki on saanut 15.12.2017 kiinteistönluovutusilmoitukset kahdesta yksityishenkilöiden välisestä kiinteistönkaupasta. Kaupoissa 14.12.2017 on luovutettu **liitteessä** esitetyt tontit rakennuksineen. Molemmissa kaupoissa on sama ostaja, mutta eri myyjät.

Tontti A:

Tontilla sijaitsee rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan vuonna 1949 valmistunut asuinrakennus. Lisäksi tontilla sijaitsevat erilliset talous- ja saunarakennukset. Kaupunkikirjan mukaan ostaja sitoutuu purkamaan rakennukset omalla kustannuksellaan ja kohde on myyty pelkkänä tonttina.

Kaupun kohteena oleva tontti on voimassa olevassa asemakaavassa Ak 198 (hyväksytty 8.6.2015) osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Tontille saa rakentaa enintään kaksi asuntoa. Tontin rakennusoikeus on 400 k-m<sup>2</sup>, minkä lisäksi tontille on osoitettu 40 k-m<sup>2</sup> talous- tai työtiloja taikka autosuojaa varten. Osa tontista on osoitettu alueeksi (s-1), jolla sijaitsee liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja.

Tontin kauppahinta on 450.000 euroa. Kauppahinta on maksettava kokonaisuudessaan viimeistään 20.6.2018.

Tontti B:

Tontilla sijaitsee rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan vuonna 1975 valmistunut asuinrakennus. Lisäksi tontilla sijaitsee piharakennuksia. Kaupunkikirjan mukaan ostaja sitoutuu purkamaan rakennukset omalla kustannuksellaan ja kohde on myyty pelkkänä tonttina.

Kaupun kohteena oleva tontti on voimassa olevassa asemakaavassa Ak 198 (hyväksytty 8.6.2015) osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Tontille saa rakentaa enintään kaksi asuntoa. Tontin rakennusoikeus on 400 k-m<sup>2</sup>, minkä lisäksi tontille on osoitettu 40 k-m<sup>2</sup> talous- tai työtiloja taikka autosuojaa varten. Osa tontista on osoitettu alueeksi (s-1), jolla sijaitsee liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja.

Tontin kauppahinta on 450.000 euroa. Kauppahinta on maksettu kokonaisuudessaan kaupantekotilaisuudessa.

Etuostolain (608/1977) mukaan Kauniaisten kaupungilla on etuosto-oikeus kaupungissa sijaitsevan kiinteistön kaupassa, jos kiinteistön tai kiinteistöjen yhteinen pinta-ala on enemmän kuin 3000 m<sup>2</sup>. Etuostolla kaupungin katsotaan tulleen kaupantekohetkellä luovutuskirjassa ilmoitetun ostajan sijaan kaupassa sovitulla ehdoilla. Etuosto-oikeutta ei ole niissä tapauksissa, jos ostajana on laissa tarkoitettu myyjän läheinen, jos ostajana tai tie-

---

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 5

16.01.2018

---

tyissä tapauksissa myyjänä on valtio, valtion liikelaitos tai muu valtion laitos tai jos myynti tapahtuu pakkohuutokaupalla. Etuosto-oikeutta ei ole myöskään silloin, jos sen käyttämistä, huomioon ottaen ostajan ja myyjän välinen suhde, luovutuksen ehdot tai muut olosuhteet on pidettävä ilmeisen kohtuuttomana.

Kaupungin on tehtävä etuosto-oikeuden käyttämistä tarkoittava päätös kolmen kuukauden (3 kk) kuluessa kiinteistökaupan tekemisestä. Etuostoa käyttäessään kaupungin tulee korvata ostajalle kauppahinta ja kaupan tekemisestä aiheutuneet välittömät kustannukset.

Käytössä olevien tietojen perusteella Kauniaisten kaupungilla on etuosto-oikeus kyseessä olevissa kiinteistökaupoissa. Etuosto-oikeutta on mahdollista käyttää joko molemmissa tai vain toisessa kiinteistökaupassa. Etuosto-oikeutta ei kuitenkaan esitetä käytettäväksi, koska kauppojen kohteena ovat rakennetulla pientaloalueella sijaitsevat tontit, joilla sijaitsee purkukuntoisina myytyjä rakennuksia ja joiden kauppahintaa ei voida pitää erityisen edullisena (asuinrakennusoikeus 1125 €/k-m<sup>2</sup> ja kokonaisrakennusoikeus noin 1023 €/k-m<sup>2</sup>). Rakentamattomien rakennuspaikkojen hintatilastossa on keskihinta 1059 €/k-m<sup>2</sup> (12/2017).

YTJ:

Valiokunta esittää kaupunginhallitukselle, että Kauniaisten kaupunki ei käytä etuosto-oikeuttaan liitteessä esitettyjen tonttien ja niillä sijaitsevien rakennusten 14.12.2017 tehdyissä kiinteistökaupoissa.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Liite: ote kantakartasta ja ajantasakaavasta (etuosto-oikeus Sailonkuja)

---

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 6

16.01.2018

---

Kaupungin omistuksessa olevien pientalotonttien tontinosien ja vuokratonttien hinnoitteluperusteet vuonna 2018

114/02.05.00/2014

YLVK 16.01.2018 § 6

Lisätiedot:

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

Kaupunginhallitus on vuosittain hyväksynyt hinnoitteluperusteet, joita käytetään kaupungin omistuksessa olevien asemakaavan mukaisesti muodostettavien pientalotonttien tontinosien mahdollisessa myynnissä sekä kaupungin pientalotontteja vuokrattaessa ja myytäessä niiden vuokralaisille. Hinnoitteluperusteet sisältävät ohjehinnan (€/k-m<sup>2</sup>) sekä ohjeita ohjehinnan soveltamiseen.

KH päätti 25.1.2017 (§ 19) hyväksyä vuodelle 2017 ohjehinnaksi 1123 euroa/k-m<sup>2</sup> säilyttäen ohjehinnan samana kuin vuonna 2016. Lisäksi KH päätti, että hinnoitteluperustetta ei noudateta sellaisenaan vaihtotapauksissa eikä niissä yksittäisissä tapauksissa, joissa hinnoitteluperusteen noudattaminen on katsottava kohtuuttomaksi, ja sijainnista riippuen ohjehinnasta voidaan joustaa ylös- tai alaspäin. Niissä tapauksissa, joissa tontin muut osat ovat äskettäin olleet kaupan kohteena, kaupunki noudattaa kaupassa käytettyä myyntihintaa, mikäli sitä voidaan pitää kaupungin kannalta kohtuullisena. Kerrostalotonttien osalta hinta päätetään myynnin yhteydessä.

Hinnoittelun perustana on käytetty käypää hintaa kiinteistömarkkinoilla. Pientalotonttien osalta käyvän hinnan määrittely on yleensä pohjautunut kahtena edellisenä vuotena tehdyissä vertailukelpoisissa kiinteistönkaupoissa maksettuihin hintoihin. Vertailukelpoinen kiinteistönkauppa on pientalon rakennuspaikan kauppa, joka ei ole sukulaisten välinen ja joka ei sisällä irtaimistoa eikä rakennusta tai kauppaan sisältyvä rakennus on arvoton.

Vuodelle 2018 vahvistettavaa hintaa varten on selvitetty vuosina 2016 ja 2017 Kauniaisissa tehdyt vertailukelpoiset pientalojen rakennuspaikkojen kaupat. Yhteenveto vuosien 2016 ja 2017 kaupoista on **ohesimateriaalina**.

Vuonna 2016 tehtiin 18 vertailukelpoista pientalon rakennuspaikan kauppaa, joiden keskihinta oli 865 €/k-m<sup>2</sup> (hintavaihtelu 498-1200 €/k-m<sup>2</sup>) ja mediaani 837 €/k-m<sup>2</sup>. Vuonna 2017 tehtiin 17 vertailukelpoista pientalon rakennuspaikan kauppaa, joiden keskihinta oli 1059 €/k-m<sup>2</sup> (hintavaihtelu 707-2196 €/k-m<sup>2</sup>) ja mediaani 943 €/k-m<sup>2</sup>. Yhteensä 35:n vuosina 2016-2017 tehdyn pientalon rakennuspaikan kaupan keskihinnaksi muodostuu 959 €/k-m<sup>2</sup> ja mediaaniksi 838 €/k-m<sup>2</sup>. Edelliseen kaksivuotiskautteen (v. 2015-2016 keskihinta 941 €/k-m<sup>2</sup> ja mediaani 875 €/k-m<sup>2</sup>) verrattuna keskihinta ja mediaani ovat pysyneet samalla tasolla vuosittaisista vaihteluista huolimatta.

---

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 6

16.01.2018

---

Edellä esitettyyn hintatutkimukseen perustuen esitetään vuoden 2018 ohjehinnaksi 959 €/k-m<sup>2</sup> eli vuosien 2016-2017 keskihintaa.

Muutoin hinnoitteluperusteita esitetään tarkistettavaksi siten, että a) ohjehintaa käytetään tontteja uudelleen vuokrattaessa eli tapauksissa, joissa tontti on jo ollut vuokralla ja vuokrasopimus päättyy, kun taas mahdollisten kokonaan uusien vuokratonttien vuokra määritetään erikseen sekä b) ohjehintaa käytetään myytäessä vuokratontteja niiden vuokralaisille, ellei myyntihinnasta ole vuokrasopimuksessa erikseen sovittu. Mikäli vuokrasopimuksessa on myyntihinnasta erikseen sovittu, kuten on tehty Bredanniitynkujan pientalotonttien kohdalla, noudatetaan vuokrasopimusta.

YTJ:

Valioakunta ehdottaa, että kaupunginhallitus hyväksyy vuodelle 2018 seuraavat hinnoitteluperusteet:

- Kaupungin omistuksessa olevien pientalotonttien tontinosien ohjehinta on 959 €/k-m<sup>2</sup>.
- Tontinosien lisäksi em. hintaa käytetään myös kaupungin pientalotontteja uudelleen vuokrattaessa sekä myytäessä vuokratontteja niiden vuokralaisille, ellei myyntihinnasta ole vuokrasopimuksessa erikseen sovittu.
- Hinnoitteluperusteita ei noudateta sellaisenaan vaihtotapauksissa eikä niissä yksittäisissä tapauksissa, joissa hinnoitteluperusteiden noudattaminen on katsottava kohtuuttomaksi.
- Sijainnista riippuen ohjehinnasta voidaan joustaa alas- tai ylöspäin.
- Niissä tapauksissa, joissa tontin muut osat ovat äskettäin olleet kaupan kohteena, kaupunki noudattaa kaupassa käytettyä myyntihintaa, mikäli sitä voidaan pitää kaupungin kannalta kohtuullisena.
- Kerrostalotonttien osalta hinta päätetään myynnin yhteydessä.

-----

Puheenjohtaja esitti, että kaupungin omistuksessa oleva pientalotonttien ohjehinta säilytetään vuoden 2017 tasolla eli 1123 €/k-m<sup>2</sup>. Esitys sai valioakunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Valiokunta ehdottaa, että kaupunginhallitus hyväksyy vuodelle 2018 seuraavat hinnoitteluperusteet:

- Kaupungin omistuksessa olevien pientalotonttien tontinosien ohjehinta on 1123 €/k-m<sup>2</sup>.
  - Tontinosien lisäksi em. hintaa käytetään myös kaupungin pientalotont-
-

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 6

16.01.2018

---

teja uudelleen vuokrattaessa sekä myytäessä vuokratontteja niiden vuokralaisille, ellei myyntihinnasta ole vuokrasopimuksessa erikseen sovittu.

- Hinnoitteluperusteita ei noudateta sellaisenaan vaihtotapauksissa eikä niissä yksittäisissä tapauksissa, joissa hinnoitteluperusteiden noudattaminen on katsottava kohtuuttomaksi.
- Sijainnista riippuen ohjehinnasta voidaan joustaa alas- tai ylöspäin.
- Niissä tapauksissa, joissa tontin muut osat ovat äskettäin olleet kaupan kohteena, kaupunki noudattaa kaupassa käytettyä myyntihintaa, mikäli sitä voidaan pitää kaupungin kannalta kohtuullisena.
- Kerrostalotonttien osalta hinta päätetään myynnin yhteydessä.

Oheismateriaali

Oheismateriaali: Yhteenveto vuosien 2016 ja 2017 kaupoista

---

---

Yhdyskuntalautakunta	§ 57	07.06.2016
Yhdyskuntalautakunta	§ 80	13.09.2016
Yhdyskuntavaliokunta	§ 87	29.08.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 99	20.09.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	16.01.2018

---

Asemakaavan muutos, 4. kaupunginosa, osa korttelia 49 (Bredantie 15–17)

411/10.02.03/2014

YLK 07.06.2016 § 57

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Matti Salminen, puh. 09 5056 204  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

#### Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos on tullut vireille 15.3.2014 kiinteistön 235-402-2-283 (Bredantie 15) omistajan hakemuksesta, jolla on haettu asemakaavan mukaisen erillispientalojen korttelialueen muuttamista asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Yhdyskuntatoimi on tutkinut Maankäytön ja asumisen kehityskuvatyön yhteydessä alustavasti ko. alueen lisäksi myös kaupungin omistaman päiväkotitontin (Palokunnantie 3) käyttötarkoituksen muuttamista asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

Kaupunginhallitus päätti 23.11.2015 § 233:ssä asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta. Tavoitteena on, että asemakaavaa muutetaan alueelle soveltuvan maankäytön määrittämiseksi. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovittamiseen. Tontti 32 (Bredantie 17) on liitetty suunnittelualueeseen, jotta voidaan varmistaa alueen suunnittelu kokonaisuutena. Omistajat eivät ole kaavamuutoksen hakijoina, mutta ovat tietoisia hankkeesta.

Hanketta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 19.1.2016. Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu 19.1.2016 kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla sekä Kaunis Grani -lehdessä. Naapurikiinteistöjen omistajille ja haltijoille on lähetetty kirjeet asemakaavan vireilletulosta 13.1.2016.

#### Alueen nykytilanne ja asemakaavan muutoksen tavoitteet

Suunnittelualue käsittää 4. kaupunginosan korttelin 49 tonttijaon mukaisen tontin nro 28 (kiinteistö 235-402-2-283), tontin 31 ja tontin 32 osoitteissa Bredantie 15–17 ja Palokunnantie 1–3. Alueen pinta-ala on 7856 m<sup>2</sup>. Tonttijaon mukainen tontti 28 ja tontti 32 ovat yksityisessä omistuksessa ja tontti 31 on kaupungin omistuksessa.

Alue sijoittuu Bredantien ja Palokunnantien rajaamalle alueelle, vastapäätä Bredantien eteläpuolella sijaitsevaa palvelukeskus Villa Bredaa. Alueen pohjoispuolelle on toteutunut kerrostaloja, itä- ja länsipuolella sijaitsee pientaloasutusta. Tonttijaon mukaisella tontilla 28 on 1950-luvulla valmistunut suurehko asuinrakennus ja kaupungin omistamalla tontilla 31 on moduulirakenteinen ja alun perin väliaikaiseksi rakennettu, päiväkotirakennus, joka valmistunut vuonna 1987. Tontti 32 on rakentamaton.

---

Yhdyskuntalautakunta	§ 57	07.06.2016
Yhdyskuntalautakunta	§ 80	13.09.2016
Yhdyskuntavaliokunta	§ 87	29.08.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 99	20.09.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	16.01.2018

---

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on eheyttää kaupunkikuvaa ja määrittää alueelle soveltuvaa maankäyttöä.

#### Kaavatilanne

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

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (Masu 2) alue on varattu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) ja julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY).

Tonttien 31 ja 32 osalta on voimassa valtuuston 19.3.2007 hyväksymä asemakaava (Ak 176). Tontti 31 on osoitettu julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi lasten päiväkotia varten (YL-1). Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 790 k-m<sup>2</sup> kahteen (II) kerrokseen. Tontti 32 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa yhden asunnon sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja. Tontille on osoitettu 220 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta kahteen (II) kerrokseen. Uudisrakennus tulee sopeuttaa kaupunkikuvallisesti huvilaympäristöön (AO-14). Kiinteistön 235-402-2-283 osalta on voimassa ympäristöministeriön 25.11.1986 vahvistama asemakaava (Ak 96), jossa alue on osoitettu asuinpienalojen korttelialueeksi (AP-1). Alueelle on osoitettu 700 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta kolmelle (3) asunnolle. Kerrosluku on kaksi (II). Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta on **oheismateriaalina**.

#### Asemakaavan muutoksen yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutosluonnos perustuu L Arkkitehdit Oy:n laatimaan viitesuunnitelmaan, jonka avulla on tutkittu alueelle soveltuvaa rakentamista. Viitesuunnitelmassa on huomioitu alueen keskeinen sijainti Bredantien varrella ja rakennusten sopeutuminen niin puistoympäristöön kuin ympäröivään arkkitehtuuriin. Täydennysrakentaminen on Kauniaisten huvilakaupunkimaista ympäristöä täydentävää ja arkkitehtonisesti korkeatasoista. Alue tarjoaa viihtyisät ja turvalliset alueet kaikenikäisten asukkaiden toiminnolle.

Suunnittelualueen on arvioitu soveltuvan hyvin kerrostaloasumiseen maankäytön ja asumisen kehityskuvan periaatteiden mukaisesti. Alue sijaitsee keskeisesti kokoojakadun, Bredantien, varrella sekä terveyskeskuksen ja Villa Bredan muodostamalla akselilla, jolle on toteutunut tai toteutumassa asuinkerrostaloja. Lisäksi alue on rautatieaseman vaikutuspiirissä ja hyvien bussiyhteyksien varrella. Bredantien kulmassa olevan tontin 32 käyttötarkoitus säilytetään pientalokäytössä maanomistajan toiveesta.

---



---

Yhdyskuntalautakunta	§ 57	07.06.2016
Yhdyskuntalautakunta	§ 80	13.09.2016
Yhdyskuntavaliokunta	§ 87	29.08.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 99	20.09.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	16.01.2018

---

Kauniaisten päivähoidon kehittämislinjausten mukaan kaupunki pyrkii tulevaisuudessa keskittämään päivähoidon ensisijaisesti nykyistä suurempiin yksiköihin. Lisäksi kaupungin tilankäyttösuunnitelman mukaan tavoitteena on luopua tarpeettomista rakennuksista ylläpito- ja yksikkökustannusten alentamiseksi. Sivistystoimen mukaan Grankottenin päivähoitopaikat on mahdollista sijoittaa muihin ruotsinkielisiin päiväkoteihin jo muutaman vuoden kuluessa.

Valtuuston 21.9.2015 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssa hanke on esitetty tehostamis-/tiivistämisen/kiinteistön uudelleenarviointikohteena ja priorisoitu ns. ensimmäiseen luokkaan, mahdollistaen uusien kerrostaloasuntojen sijoittamisen keskustan ja rautatieaseman vaikutuspiiriin sekä julkisten palvelujen läheisyyteen. Tällä voidaan vastata Kauniaisten omiin sekä seudullisiin asuntotuotantotavoitteisiin sekä strategiseen tavoitteeseen Kauniaisten asuntotuotannon monipuolistamisesta. Pysäköinti toteutetaan Kauniaisten ympäristöön sopivana rakenteellisena ratkaisuna, jonka taloudellisesti kannattava toteutus edellyttää riittävää rakentamisen tehokkuutta. Esitetty rakentamisen määrä on kuitenkin mitoitettu paikalle sopivaksi ottaen huomioon sekä ympäristön että Kauniaisten muun kaupunkirakenteen.

Asemakaavan muutoksella voidaan eheyttää kaupunkirakennetta, kun moduulirakenteinen päiväkotirakennus ja muusta ympäristöstä poikkeava laajarunkoinen asuinrakennus korvautuvat mittasuhteiltaan sekä hahmoltaan ympäristöönsä paremmin sopeutuvilla asuintaloilla. Rakentaminen luo Villa Bredan palvelukeskuksen kohdalle ryhdikkään katutilan muodostaen Bredantien varteen selkeästi rajatun aukion. Se vahvistaa paikan identiteettiä kaupunkitilassa ja korostaa paikan julkista merkitystä. Niin ikään Palokunnantien katutila eheytyy itäpuolen yhtenäisen rakentamisen myötä. Rakennusten ylimmän kerroksen muotoilulla sekä kaavamerkinnoilla ja -määräyksillä voidaan vaikuttaa rakennusmassojen hahmoihin ja siten korostaa maaston mukaan Bredantieltä pohjoiseen porrastuvaa rakentamista.

Autopaikat sijoitetaan maan/pihakannen alle, jolloin alueelle jää runsaasti tilaa leikki- ja oleskelualueille. Tonttien vehreys turvataan istutettavilla tontinosilla, jotka toisaalta korostavat tonttien välistä eroa ja toisaalta toimivat välittäjinä siirryttäessä pientalorakenteeseen. Pihakansien reunat on mahdollista sulauttaa maastoon korkeuserojen turvin ilman, että kannen reunat erottuvat. Bredantien puolella korkeusero on mahdollista maastouttaa arkitekhtuuriin soveltuvasti esim. porrarakenteella sekä viherrakentamisen turvin.

Alueen toteuttaminen on mahdollista vaiheistaa siten, että korttelialueen itäosa toteutuu ensin ja länsiosa päiväkotitoiminnan päättymisen jälkeen. Toteutuksen ajoitus suunnitellaan yhdessä sivistystoimen kanssa. Kaavan ehdotusvaiheessa voidaan tutkia mahdollisuutta sijoittaa liike-/toimistotilaa Bredantien varren kerrostalon alakertaan. Liiketila voisi osaltaan palvella Villa Bredassa asioivia sekä alueen asukkaita. Kaavaluonnokseen liiketilaa ei ole osoitettu.

---

---

Yhdyskuntalautakunta	§ 57	07.06.2016
Yhdyskuntalautakunta	§ 80	13.09.2016
Yhdyskuntavaliokunta	§ 87	29.08.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 99	20.09.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	16.01.2018

---

Bredantien ja Palokunnantien kulmassa olevan tontin 32 omistaja aikoo rakentaa tontille pientalon, eikä halua muutosta nykytilanteeseen. Tämän vuoksi tontin maankäyttö poikkeaa ympäröivästä rakenteesta. Korkeampi rakentaminen sijoittuu pientalontonttiin nähden siten, ettei se varjosta tonttia. Tonttia nykyisellään koskeva peittoalamääräys voidaan poistaa osoittamalla asuinrakennuksen ehdottomasti käytettäväksi kerrosluvuksi kaksi kerrosta. Ehdoton kerrosluku on perusteltua, sillä näin voidaan taata rakennuksen sopivuus massoittelemisen ja kaupunkikuvan kannalta ympäröivään maankäyttöön. Peittoalamääräys ei takaa kahteen kerrokseen rakentamista. Tonttien reuna-alueet voidaan maastouttaa viherrakentamisella toisiinsa niin, että alueesta muodostuu yhtenäinen kokonaisuus.

#### Asemakaavan muutosluonnos

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

#### **Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)**

Asemakaavan muutoksella asuinpienalojen korttelialue (AP-1) ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue lasten päiväkotia varten (YL-1) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tonttijaon mukaisen tontin 28 rakennusoikeutta korotetaan nykyisestä 700 k-m<sup>2</sup>:stä 4000 k-m<sup>2</sup>:iin. Tontin 31 rakennusoikeutta korotetaan nykyisestä 790 k-m<sup>2</sup>:stä 2560 k-m<sup>2</sup>:iin. Korttelialueen rakennusoikeus kasvaa 5070 k-m<sup>2</sup>:ä.

Korttelialueelle osoitetaan rakennusalat enintään neljä tai viisikerroksisille (V (1/2)) asuinrakennuksille. Rakennuksen ylimmän kerroksen kerrosala saa olla enintään puolet suurimman kerroksen kerrosalasta. Talousrakennuksille osoitetaan rakennusalat asuinrakennusten väliin. Korttelialueelle osoitetaan maanalainen tila (ma/p) pysäköintiä varten. Ajo maanalaiseen pysäköintitilaan osoitetaan Bredantieltä. Korttelialueen pohjois- ja itäreunoille osoitetaan puilla ja pensailta istutettavat alueen osat. Palokunnantieltä osoitetaan liittymät ja aluevaraukset alueen sisäistä huolto liikennettä varten (h).

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 85 k-m<sup>2</sup>.

#### **Erillispientalojen korttelialue (AO-5)**

Erillispientalojen korttelialueen (AO-14) kaavamerkinnän indeksinumero yhdenmukaistetaan Kauniaisten muissa kaavoissa käytettyyn muotoon AO-5. Autopaikkoja on varattava kaksi kutakin asuntoa kohti. Korttelialueelle osoitetaan rakennusala yhdelle yksiasuntoiselle, enintään 220 k-m<sup>2</sup>:n asuinrakennukselle (1 II 220). Rakennuksen kerrosluku osoitetaan ehdottomana. Korttelialueen rakennusoikeudesta enintään 25 % saa käyttää asumista häiritsemättömien työtilojen rakentamiseen. Istutettava alueen osa säilyy Bredantien varrella. Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa säilyy korttelialueen itäosassa. Ajoneuvoliittymä tontille osoitetaan Palokunnantieltä.

---

Yhdyskuntalautakunta	§ 57	07.06.2016
Yhdyskuntalautakunta	§ 80	13.09.2016
Yhdyskuntavaliokunta	§ 87	29.08.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 99	20.09.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	16.01.2018

---

#### *Yleiset määräykset*

Rakennuslupavaiheessa on esitettävä selvitys siitä, että leikki- ja oleskelu-alueet on suojattu liikennemelulta rakennusten ja rakennelmien sijoittelulla. Melutaso piha- ja oleskelualueilla ei saa ylittää päivisin (klo 7 - 22) 55 dB(A) ja öisin (klo 22 - 7) 45dB(A).

Kortteleiden kansipihat tulee suunnitella yhtenäisinä kokonaisuuksina siten, että pihojen korkotasot, kasvillisuus ja pintamateriaalit jatkuvat luontevasti tontilta toiselle ilman näkyviä rajoja.

Asemakaavan selvityksiä täydennetään ehdotusvaiheessa mm. melun ja hulevesien osalta ja kaavamääräyksiä tarkennetaan mm. rakentamistavan, pihojen käsittelyn sekä muilta tarvittavilta osin.

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

YTJ:

Lautakunta päättää asettaa liitteen mukaisen 4. kaupunginosan, osan korttelia 49 (Bredantie 15–17) koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle ja kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta lausunnot Uudenmaan ELY-keskukselta, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselta sekä rakennuslautakunnalta ja ruotsinkieliseltä opetus- ja varhaiskasvatuslautakunnalta.

.....

Maankäyttöpäällikkö oli kokouksessa esittelemässä suunnitelmia.

Jäsen Nystén ehdotti jäsen Fellmanin kannattamana, että asia palautetaan uudelleen valmisteluun erityisesti rakennusten korkeuksien ja sijainnin sovittamiseksi paremmin ympäristöön. Ehdotus sai lautakunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Asia palautettiin.

YLK

Yhdyskuntalautakunta palautti 7.6.2016 § 57 asian uudelleen valmisteluun erityisesti rakennusten korkeuksien ja sijainnin sovittamiseksi paremmin ympäristöön.

Asemakaavan muutosluonnosta on tarkistettu lautakunnan päätöksen mukaisesti asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) osalta. Luonnosvaiheeseen on tutkittu suunnittelun alueen perusratkaisua alueen rakentamistehokkuu-

---

Yhdyskuntalautakunta	§ 57	07.06.2016
Yhdyskuntalautakunta	§ 80	13.09.2016
Yhdyskuntavaliokunta	§ 87	29.08.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 99	20.09.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	16.01.2018

---

den sekä rakennusten sijoittelun ja massoittelemuksen osalta. Kaavaluonnoksessa ei vielä oteta kantaa rakennusten ulkonäköön tai rakennustapaan, jonka vuoksi luonnokseen ei ole osoitettu määräyksiä rakentamistavan osalta. Rakennusten sopeutuminen ympäristöön sekä muut yksityiskohtaiseen suunnitteluun vaikuttavat asiat voidaan tutkia tarkemmin luonnosvaiheen jälkeen, kun kaavallinen perusratkaisu on selvillä. Esitetyllä ratkaisulla alueen toteuttaminen on mahdollista vaiheistaa siten, että korttelialueen itäosa toteutuu ensin ja länsiosa päiväkotitoiminnan päättymisen jälkeen.

Korttelialueen rakennusoikeutta on laskettu aiemmin esitetystä 6560 k-m<sup>2</sup>:stä 5040 k-m<sup>2</sup>:iin, jolloin kerrostalotonttien rakentamistehokkuus on  $e=0.70$  ollen yhdenmukainen Palokunnantie 5-7 tehokkuuden kanssa.

Rakennusten kerrosluku korttelialueella on osoitettu enintään neljään (IV) kerrokseen ja Bredantien varressa enintään kolmeen (III) kerrokseen. Alueen pohjoisosassa rakennusten räystäskorkeus on sovitettu samaan linjaan Palokunnantie 5:ssä sijaitsevien rakennusten kanssa, jolloin rakentaminen porrastuu maaston noustessa pohjoiseen. Bredantien varrella rakentamisen korkeus sopeutuu ympäröivään rakentamiseen ensimmäisen kerroksen painautuessa osin rinteeseen. Esitetty rakentamisen korkeus Bredantien varrella on verrattavissa ympärillä oleviin ns. Meurmanin kaavan pientaloalueisiin, joilla maanpäällisen kellarikerroksen rakentaminen mahdollistaa rakentamisen kolmeen kerrokseen.

Rakennusten sijoittelussa on haettu irrallisten kappaleiden sijaan hengittävää umpikorttelirakennetta, joka muodostaa viihtyisän sisäpihan korttelialueen keskelle. Rakentaminen on sijoitettu Palokunnantien varrella siten, että se muodostaa kadun suuntaisen kokonaisuuden ja Bredantien varrella naapurikiinteistöjen tapaan katuun nähden hieman vinoon sommitellusti muodostaen molempien katujen varrella selkeät katutilat. Rakennusaloja on siirretty kauemmaksi naapuritonttien rajoista ja Palokunnantiestä jo toteutuneen miljööluonnetta kunnioittaen. Samalla korttelialueen reunoille osoitettu istutettava tontinosa on laajennettu kattamaan myös Palokunnantien varsi. Istutettavat tontinosat mahdollistavat vehreyden säilymisen rakenteen tiivistyessä ja korostavat tonttien välistä eroa samalla kun ne toimivat välittäjinä siirryttäessä väljempään pientalorakenteeseen.

Autopaikat sijoitetaan maan-/pihakannen alle, jolloin alueelle jää runsaasti tilaa leikki- ja oleskelualueille. Ajo pysäköintilaitokseen on osoitettu edelleen Bredantieltä, koska se on rakentamisen vaiheistuksen vuoksi välttämätöntä ja mistä se onnistuu luontevasti maantasosta. Liittymän sijoittaminen Palokunnantielle edellyttäisi merkittävästi piha- ja viheralueita pienentävän sekä kaupunkikuvallisesti massiivisen betonirakenteisen luiskan rakentamista. Nyt esitetyllä ratkaisulla tavoitellaan viihtyisää ja kaupunkikuvallisesti eheää ympäristöä.

Alueen melutasoissa voidaan soveltaa vanhojen alueiden melutasoja, mikä vuoksi leikki- ja oleskelualueiden yöajan (klo 22 - 7) melutasoiksi on muutettu 50 dB(A) ohjearvojen mukaisesti.

---

---

Yhdyskuntalautakunta	§ 57	07.06.2016
Yhdyskuntalautakunta	§ 80	13.09.2016
Yhdyskuntavaliokunta	§ 87	29.08.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 99	20.09.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	16.01.2018

---

Erillispientalojen korttelialueen (AP) määräyksiin ei ole tehty muutoksia.

#### Asemakaavan muutosluonnos

Maankäyttöyksikössä on valmisteltu asemakaavan muutosluonnos, jonka kartta määräyksiineen on **liitteenä 3** ja selostus liitteineen **liitteenä 4**.

#### **Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)**

Asemakaavan muutoksella asuinpientalojen korttelialue (AP-1) ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue lasten päiväkotia varten (YL-1) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tonttijaon mukaisen tontin 28 rakennusoikeutta korotetaan nykyisestä 700 k-m<sup>2</sup>:stä 2890 k-m<sup>2</sup>:iin. Tontin 31 rakennusoikeutta korotetaan nykyisestä 790 k-m<sup>2</sup>:stä 2150 k-m<sup>2</sup>:iin. Korttelialueen rakennusoikeus kasvaa yhteensä 3550 k-m<sup>2</sup>:ä.

Korttelialueelle osoitetaan rakennusalat enintään kolme tai neljäkerroksisille (III, IV) asuinrakennuksille. Talousrakennuksille osoitetaan rakennusalat asuinrakennusten väliin. Korttelialueelle osoitetaan maanalainen tila (ma/p) pysäköintiä varten. Ajo maanalaiseen pysäköintitilaan osoitetaan Bredantieltä (ma-ajo). Korttelialueen länsi-, pohjois- ja itäreunoille osoitetaan puilla ja pensailla istutettavat alueen osat. Palokunnantieltä osoitetaan liittymä ja aluevaraus alueen sisäistä huoltoliikennettä varten (h).

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 85 k-m<sup>2</sup>.

#### **Erillispientalojen korttelialue (AO-5)**

Erillispientalojen korttelialueen (AO-14) kaavamerkinnän indeksinumero yhdenmukaistetaan Kauniaisten muissa kaavoissa käytettyyn muotoon AO-5. Autopaikkoja on varattava kaksi kutakin asuntoa kohti. Korttelialueelle osoitetaan rakennusala yhdelle yksiasuntoiselle, enintään 220 k-m<sup>2</sup>:n asuinrakennukselle (1 II 220). Rakennuksen kerrosluku osoitetaan ehdottomana. Korttelialueen rakennusoikeudesta enintään 25 % saa käyttää asumista häiritsemättömien työtilojen rakentamiseen. Istutettava alueen osa säilyy Bredantien varrella. Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa säilyy korttelialueen itäosassa. Ajoneuvoliittymä tontille osoitetaan Palokunnantieltä.

#### *Yleiset määräykset*

Rakennuslupavaiheessa on esitettävä selvitys siitä, että leikki- ja oleskelualueet on suojattu liikennemelulta rakennusten ja rakennelmien sijoittelulla. Melutaso piha- ja oleskelualueilla ei saa ylittää päivisin (klo 7 - 22) 55 dB(A) ja öisin (klo 22 - 7) 50 dB(A).

Kortteleiden kansipihat tulee suunnitella yhtenäisinä kokonaisuuksina siten, että pihojen korkotasot, kasvillisuus ja pintamateriaalit jatkuvat luontevasti tontilta toiselle ilman näkyviä rajoja.

---

---

Yhdyskuntalautakunta	§ 57	07.06.2016
Yhdyskuntalautakunta	§ 80	13.09.2016
Yhdyskuntavaliokunta	§ 87	29.08.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 99	20.09.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	16.01.2018

---

Asemakaavan selvityksiä täydennetään ehdotusvaiheessa mm. melun ja hulevesien osalta ja kaavamääräyksiä tarkennetaan mm. rakentamistavan, pihojen käsittelyn sekä muilta tarvittavilta osin.

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

YTJ:

Lautakunta päättää asettaa liitteen mukaisen 4. kaupunginosan, osan korttelia 49 (Bredantie 15–17) koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle ja kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta lausunnot rakennuslautakunnalta, sivistystoimelta ja tilakeskukselta.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Lisäksi lautakunta päätti yksimielisesti asiasta käydyn keskustelun johdosta, että nähtäville asetettavaan versioon lisätään merkintä räystäskorkeuksista, joiden tulee noudattaa naapuritonttien jo rakennettua ympäristöä.

YLKV

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

Annetuissa lausunnoissa tilakeskus toteaa päiväkotirakennuksen olevan välttävissä kunnossa ja tulossa teknisen elinkaarensa päähän. Kohteen purkaminen ja tontin tehokkaampi hyödyntäminen on järkevämpi vaihtoehto kuin laaja peruskorjaus. Sivistystoimen mukaan ruotsinkielisten varhaiskasvatuspaikkojen kysynnän väheneminen on katkennut ja kysyntä on kääntynyt uuteen nousuun. Varovaisen arvion mukaan Grankottenin kiinteistöä voidaan tarvita vielä jopa 10 vuotta.

Esitetyssä mielipiteessä neljä taloyhtiötä ottavat kantaa muun muassa rakentamisen tehokkuuteen ja rakennusten ympäristöön soveltamiseen, rakennusten korkeuteen, varjostustutkielmien puuttumiseen ja liikenteen toimivuuteen. Mielipiteen mukaan muutosluonnos tulee palauttaa uudelleen valmisteluun lähtökohtana muutosalueen käyttötarkoituksen pitäminen ennallaan/samana alueen muun maankäytön kanssa pientalovaltaisena asuntoalueena. Valmistelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota rakennusten korkeuksiin ja sijainnin soveltamiseen paremmin ympäristöön. Lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät vastineineen ovat asian **oheismateriaalina**.

---

Yhdyskuntalautakunta	§ 57	07.06.2016
Yhdyskuntalautakunta	§ 80	13.09.2016
Yhdyskuntavaliokunta	§ 87	29.08.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 99	20.09.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	16.01.2018

---

Saadun palautteen perusteella asemakaavan muutosehdotusta on tarkistettu siten, että suunnittelualueen itäisintä rakennusmassaa on madallettu yhdellä kerroksella. Tällöin ko. rakennuksen korkeus vastaa likimain mieliteon jättäjien tonteilla olevan asemakaavan mahdollistamaa rakennusten korkeutta.

Asuinkerrostalojen korttelialueen kokonaisrakennusoikeutta on edelleen laskettu aiemmin esitetystä 5040 k-m<sup>2</sup>:stä 4900 k-m<sup>2</sup>:iin, jolloin kerrostalontonttien rakentamistehokkuus on n. e=0.68. Kaavallinen perusratkaisu on säilytetty ennallaan.

Kerrostalojen väliin jäävät yksikerrosten talousrakennusten rakennusalat on muutettu asumisen mahdollistavaksi ja niitä on levitetty muusta rakennusrungosta elävämmän julkisivu- ja pihasuunnittelun mahdollistamiseksi. Lisäksi alueen sisäiselle huoltoajolle tarkoitettu liittymä Palokunnantielle on siirretty pientalotontin rajalta pohjoisemmaksi kahden kerrostalon väliin. Tällöin kerrostalojen ja pientalon väliin jää laajempi vihervyöhyke, jolla myös hulevesiä voidaan käsitellä paremmin.

Alueelle on laadittu piha- ja hulevesisuunnitelmat sekä varjostustutkielma. Kaavamääräyksiä on tarkennettu rakennustavan, pihojen ja hulevesien käsittelyjen osalta. Rakennusten räystäskorkeuksia on tarkistettu vähäisesti piha- ja hulevesisuunnitelmien edellyttämien tarkennusten johdosta. Suunnittelualueen pohjoisimpien rakennusten korkeus on noussut 20 cm. Ero Palokunnantie 5:n kerrostalojen räystäskorkeuteen on +30 cm. Ero ei ole oleellinen eikä se ole havaittavissa katutasolta katsottuna. Korkeuksissa on huomioitu pihan kallistukset sekä varmistettu mahdollisimman luonteva ajo Bredantieltä pysäköintikellariin.

Kerrostalojen korttelialueella Bredantien varren katutasoon on mahdollistettu enintään 200 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen liike-, toimisto- ja työtilojen sijoittaminen. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa. Tilat voivat palvella mm. Villa Bredassa asioivia ja alueen asukkaita tai toimia työtilana uusille asukkaille. Kaavamääräys on esitetty tilojen rakentamisen mahdollistavana, ei toteuttamista edellyttävänä määräyksenä.

Erillispientalojen korttelialueen (AO-5) määräyksiin ei ole tehty muutoksia.

#### Asemakaavan muutosehdotus

Maankäyttöyksikössä on valmisteltu asemakaavan muutosehdotus, jonka kartta määräyksineen on **liitteenä 5** ja selostus liitteineen **liitteenä 6**.

#### **Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)**

Asemakaavan muutoksella asuinpienalojen korttelialue (AP-1) ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue lasten päiväkotia varten (YL-1) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

---

---

Yhdyskuntalautakunta	§ 57	07.06.2016
Yhdyskuntalautakunta	§ 80	13.09.2016
Yhdyskuntavaliokunta	§ 87	29.08.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 99	20.09.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	16.01.2018

---

Tonttijaon mukaisen tontin 28 rakennusoikeutta korotetaan nykyisestä 700 k-m<sup>2</sup>:stä 2725 k-m<sup>2</sup>:iin. Tontin 31 rakennusoikeutta korotetaan nykyisestä 790 k-m<sup>2</sup>:stä 2175 k-m<sup>2</sup>:iin. Korttelialueen rakennusoikeus kasvaa 3410 k-m<sup>2</sup>:ä.

Korttelialueelle osoitetaan rakennusalat yksi-neljäkerroksisille (I–IV) asuinrakennuksille. Rakennusten julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmäksi korkeusasemaksi on osoitettu neljäkerroksisilla rakennuksilla +50.7 ja +50.5 m ja kolmekerroksisilla +47.5 ja +45.0 m. Korttelialueelle osoitetaan maanalainen tila (ma/p) pysäköintiä varten. Ajo maanalaiseen pysäköintitilaan osoitetaan Bredantieltä (ma-ajo). Korttelialueen länsi-, pohjois- ja itäreunoille osoitetaan puilla ja pensaille istutettavat alueen osat. Palokunnantieltä osoitetaan liittymä ja aluevaraus alueen sisäistä huoltoliikennettä varten (h).

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 85 k-m<sup>2</sup>. Autopaikkojen mitoittamiseen ei lasketa 250 mm ylittävää seinärakennetta.

#### **Erillispientalojen korttelialue (AO-5)**

Erillispientalojen korttelialueen (AO-14) kaavamerkinnän indeksinumero yhdenmukaistetaan Kauniaisten muissa kaavoissa käytettyyn muotoon AO-5. Autopaikkoja on varattava kaksi kutakin asuntoa kohti. Korttelialueelle osoitetaan rakennusala yhdelle yksiasuntoiselle, enintään 220 k-m<sup>2</sup>:n asuinrakennukselle (1  $\perp$  220). Rakennuksen kerrosluku osoitetaan ehdottomana. Korttelialueen rakennusoikeudesta enintään 25 % saa käyttää asumista häiritsemättömien työtilojen rakentamiseen. Istutettava alueen osa säilyy Bredantien varrella. Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa säilyy korttelialueen itäosassa. Ajoneuvoliittymä tontille osoitetaan Palokunnantieltä.

#### **Yleiset määräykset**

AK-korttelialueella Bredantien varren katutason kerrokseen saa sijoittaa liike-, toimisto- ja työtilaa enintään 200 k-m<sup>2</sup>. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa. Autopaikkoja on rakennettava liike-, toimisto-, ja työtilojen osalta vähintään 1 ap / 45 k-m<sup>2</sup>.

Rakennuslupavaiheessa on esitettävä selvitys siitä, että leikki- ja oleskelualueet on suojattu liikennemelulta rakennusten ja rakennelmien sijoittelulla. Melutaso piha- ja oleskelualueilla ei saa ylittää päivisin (klo 7– 22) 55 dB(A) ja öisin (klo 22–7) 50 dB(A).

Porrashuoneen tilat, jotka ylittävät 15 k-m<sup>2</sup>, saa kaikissa kerroksissa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Kerrosalan ylittävälle osalle ei tarvitse varata autopaikkoja.

*Julkisivut*

---



---

Yhdyskuntalautakunta	§ 57	07.06.2016
Yhdyskuntalautakunta	§ 80	13.09.2016
Yhdyskuntavaliokunta	§ 87	29.08.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 99	20.09.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	16.01.2018

---

Rakennusten julkisivut on toteutettava pääosin paikalla muurattuina, rapattuina tai slammattuina sekä ilman näkyviä elementtisaumoja.

Julkisivusommitelma tulee olla monimuotoinen. Rakennusten julkisivujen ilmettä tulee keventää materiaalivalinnoin, aukotuksin ja parvekeratkaisuin sekä muilla arkkitehtuurin keinoin.

Rakennusten julkisivuissa tulee käyttää laadukkaita materiaaleja. Myös rakennusten katot teknisine tiloineen on rakennettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti.

#### *Pihat*

Kortteleiden kansipihat tulee suunnitella yhtenäisinä kokonaisuuksina siten, että pihojen korkotasot, kasvillisuus ja pintamateriaalit jatkuvat luontevasti tontilta toiselle ilman näkyviä rajoja.

Kansipihan tulee olla yleisilmeeltään vehreä. Pysäköintilaitoksen ilmanvaihtolaitteet tulee integroida toteutettaviin rakenteisiin.

Kansirakenteiden mitoituksessa tulee ottaa huomioon istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino, hulevesirakenteet sekä pelastustoiminnan vaatimukset.

#### *Hulevedet*

Tontille on laadittu alustava pihasuunnitelma ja hulevesikaavio (Maise- ma-arkkitehtuuri Gaiana Oy), jossa hulevesien hallinta ja käsittely on esitetty. Hulevesien käsittelystä on annettu seuraavia määräyksiä: Hulevesien käsittely tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena, puistomaisena ratkaisuna. Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoituslajuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista 100 vettäläpäisemättömältä pintaneliömetriä kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Velvoite koskee myös rakentamisaikaisia vesiä.

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

YTJ:

Valiokunta ehdottaa, että KH hyväksyy asemakaavan muutosluonnoksesta annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditut vastineet ja asettaa liitteen mukaisen 4. kaupunginosan, osan korttelia 49 (Bredantie 15–17) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle ja kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta lausunnot Uudenmaan ELY-keskukselta, HSY:ltä, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselta, Caruna Espoo Oy:ltä, rakennusvaliokunnalta ja ruotsinkieliseltä opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunnalta.

---

Yhdyskuntalautakunta	§ 57	07.06.2016
Yhdyskuntalautakunta	§ 80	13.09.2016
Yhdyskuntavaliokunta	§ 87	29.08.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 99	20.09.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	16.01.2018

---

.....

Maankäyttöpäällikkö oli kokouksessa esittelemässä suunnitelmia.

Puheenjohtaja esitti asian pöydälle jättöä, jotta uusi valiokunta voi huolellisesti perehtyä aineistoon ja muodostaa kantansa. Jäsen Björk kannatti esitystä.

Puheenjohtaja totesi asiasta äänestettävän siten, että ne jotka kannattavat puheenjohtajan esitystä asian pöydälle jättämisestä äänestävät EI ja ne jotka ovat alkuperäisen pohjaehdotuksen kannalla äänestävät JAA. Puheenjohtaja totesi äänestystuloksen 7 - 2 (Eväsoja, Wahlstedt) ja totesi vastaehdotuksen tulleen hyväksytyksi.

Päätös:

Asia jätettiin pöydälle.

YLKV

YTJ:

Valiokunta ehdottaa, että KH hyväksyy asemakaavan muutosluonnoksesta annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditut vastineet ja asettaa liitteen mukaisen 4. kaupunginosan, osan korttelia 49 (Bredantie 15–17) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle ja kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta lausunnot Uudenmaan ELY-keskukselta, HSY:ltä, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselta, Caruna Espoo Oy:ltä, rakennusvaliokunnalta ja ruotsinkieliseltä opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunnalta.

.....

Puheenjohtaja esitti asian palauttamista asemakaavaehdotuksen tarkistamista varten:

- Bredantien suuntaisesti ei saa sijoittaa kerrostaloja
- Suunnittelualueen itärajalla voi sijoittaa enintään kaksikerroksisia rakennuksia, jotta alueen itäpuolella olevat pientalot eivät varjostu.
- Palokunnantiehen rajoittuva rakennusmassa on oltava tien suuntainen.
- Alueen pohjoisrajalla voi sijoittaa enintään neljäkerroksisia rakennusmassoja.

Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Asia palautettiin yllä mainituin perustein.

---

---

Yhdyskuntalautakunta	§ 57	07.06.2016
Yhdyskuntalautakunta	§ 80	13.09.2016
Yhdyskuntavaliokunta	§ 87	29.08.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 99	20.09.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	16.01.2018

---

## YLKV

### Lisätiedot:

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

Yhdyskuntavaliokunta palautti 20.9.2017 § 99 asian uudelleen valmisteluun suunnittelun erityisesti rakennusten sijainnin ja korkeuksien tarkistamiseksi.

Suunnittelualueen perusratkaisua alueen rakennusten sijoittelun ja massoittelun osalta on tutkittu uudelleen. Asemakaavan muutosehdotusta on tarkistettu valiokunnan päätöksen mukaisesti siten, että suunnittelualueen itä- ja eteläosan kerrostalot on korvattu kaksikerroksisilla (II) pientaloilla (ap). Merkintä (ap) mahdollistaa niin rivitalojen kuin kytkettyjen ja erillisten pientalojen rakentamisen. Näitä rakennusmassoja on edelleen madallettu yhdellä kerroksella, jolloin rakennusten korkeus vastaa mielipiteen jättäjien tonteilla olevan asemakaavan mahdollistamaa rakennusten korkeutta. Eri-tyyppisten asuinrakennusten toteuttamisen mahdollistamiseksi korttelialue on muutettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Pientaloille on osoitettu omat rakennusalat.

Pohjois- ja länsiosien kerrostalojen massoitteluja ja sijainteja on tarkistettu uudelleen. Kerrostalomassa on tiivistetty suunnittelualueen pohjois- ja länsireunoille. Pohjoisinta kerrostalomassaa on käännetty tontin sisäpihalle päin, jolloin tontin reunalle jää enemmän väljyyttä naapuritontin suuntaan. Pelastus- ja huoltoajoyhteys Palokunnantieltä tontille on osoitettu läntisen kerrostalon läpi kulkuaukosta, jonka tulee olla kahden kerroksen korkuinen. Huoltoyhteyden ja kulkuaukon sijainti on ohjeellinen, mutta yhteys sitova. Ajoneuvoliittymän sijainti Bredantiellä on tarkistettu ja liike-, toimisto- ja työtilojen mahdollistamisesta Bredantien varren katutasoon on luovuttu kadunvarren pientaloratkaisun vuoksi.

Asuinrakennusten korttelialueen (A) kokonaisrakennusoikeutta on edelleen laskettu 450 k-m<sup>2</sup> aiemmin esitetystä 4900 k-m<sup>2</sup>:stä 4450 k-m<sup>2</sup>:iin, jolloin korttelialueen rakentamistehokkuus on n. e=0.62.

Alueelle laaditut piha- ja hulevesisuunnitelmat sekä varjostustutkielmat on päivitetty. Lausuntojen ja mielipiteiden vastineet on tarkistettu ja ovat asian **oheismateriaalina**.

Erillispientalojen korttelialueen (AO-5) määräyksiin ei ole tehty muutoksia.

Asemakaavan muutokseen sisältyy sitova tonttijaon muutos, jolla muodostuu 4. kaupunginosan korttelin 49 tontti 33.

Asemakaavan muutosehdotus

---

---

Yhdyskuntalautakunta	§ 57	07.06.2016
Yhdyskuntalautakunta	§ 80	13.09.2016
Yhdyskuntavaliokunta	§ 87	29.08.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 99	20.09.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	16.01.2018

---

Maankäyttöyksikössä on valmisteltu asemakaavan muutosehdotus, jonka kartta määräyksineen on **liitteenä 7** ja selostus liitteineen **liitteenä 8**. Asemakaavan muutosehdotukseen sisältyy sitova tonttijaon muutos, jonka kartta on selostuksen liitteenä.

### **Asuinrakennusten korttelialue (A)**

Asemakaavan muutoksella asuinpientalojen korttelialue (AP-1) ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue lasten päiväkotia varten (YL-1) muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi (A).

Tonttijaon mukaisen tontin 28 rakennusoikeutta korotetaan nykyisestä 700 k-m<sup>2</sup>:stä 2000 k-m<sup>2</sup>:iin. Tontin 31 rakennusoikeutta korotetaan nykyisestä 790 k-m<sup>2</sup>:stä 2450 k-m<sup>2</sup>:iin. Korttelialueen rakennusoikeus kasvaa 2960 k-m<sup>2</sup>:ä.

Korttelialueelle osoitetaan rakennusalat kaksi- ja neljäkerroksisille (II ja IV) asuinrakennuksille. Korttelialueen itä- ja eteläosan kaksikerroksiset rakennusalat osoitetaan asuinpientaloille (ap). Neljäkerroksisten rakennusten julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmäksi korkeusasemaksi on osoitettu +50.7 m. Ero Palokunnantie 5:n kerrostalojen räystäskorkeuteen on +30 cm. Ero ei ole oleellinen eikä se ole havaittavissa katutasolta katsottuna. Korttelialueelle osoitetaan maanalainen tila (ma/p) pysäköintiä varten. Ajo maanalaiseen pysäköintitilaan osoitetaan Bredantieltä (ma-ajo). Korttelialueen keskelle osoitetaan ohjeellinen rakennusala talousrakennukselle (t I 50) maanalaisen pysäköintitilan porrashuonetta ja taloustiloja varten. Läntisimmälle rakennusosalalle osoitetaan kahden kerroksen korkuinen kulkuaukko huolto- ja pelastustietä varten. Korttelialueen reunoille osoitetaan puilla ja pensailla istutettavat alueen osat. Palokunnantieltä osoitetaan liittymä ja aluevaraus alueen sisäistä huoltoliikennettä varten (h).

Autopaikkoja on rakennettava asuinkerrostalojen osalta vähintään 1 ap / 85 k-m<sup>2</sup>. Pientalojen osalta autopaikkoja on rakennettava 1 ap / 75 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 1,5 ap / asunto. Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp / 50 k-m<sup>2</sup>. Autopaikkojen mitoittamiseen ei lasketa 250 mm ylittävää seinärakennetta.

### **Erillispientalojen korttelialue (AO-5)**

Erillispientalojen korttelialueen (AO-14) kaavamerkinnän indeksinumero yhdenmukaistetaan Kauniaisten muissa kaavoissa käytettyyn muotoon AO-5. Autopaikkoja on varattava kaksi kutakin asuntoa kohti. Korttelialueelle osoitetaan rakennusala yhdelle yksiasuntoiselle, enintään 220 k-m<sup>2</sup>:n asuinrakennukselle (1 II 220). Rakennuksen kerrosluku osoitetaan ehdottomana. Korttelialueen rakennusoikeudesta enintään 25 % saa käyttää asumista häiritsemättömien työtilojen rakentamiseen. Istutettava alueen osa säilyy Bredantien varrella. Maanalaista johtoa varten varattu alueen

---

---

Yhdyskuntalautakunta	§ 57	07.06.2016
Yhdyskuntalautakunta	§ 80	13.09.2016
Yhdyskuntavaliokunta	§ 87	29.08.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 99	20.09.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	16.01.2018

---

osa säilyy korttialueen itäosassa. Ajoneuvoliittymä tontille osoitetaan Palokunnantieltä.

### **Yleiset määräykset**

Rakennuslupavaiheessa on esitettävä selvitys siitä, että virkistykseen käytettävät rakennuksen piha- ja oleskelualueet sekä oleskeluun käytettävät parvekkeet ja viherhuoneet on suojattu melulta rakennusten ja rakennelmien sijoittelulla. Melun keskiäänitaso piha- ja oleskelualueilla sekä oleskeluun käytettävillä parvekkeilla ei saa ylittää 55 desibeliä klo 7–22 eikä vastaavasti viherhuoneissa 45 desibeliä.

Porrashuoneen tilat, jotka ylittävät 15 k-m<sup>2</sup>, saa kaikissa kerroksissa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Kerrosalan ylittävälle osalle ei tarvitse varata autopaikkoja.

#### *Julkisivut, asuinrakennusten korttialue (A)*

Rakennusten julkisivut on toteutettava pääosin paikalla muurattuina, rapattuina tai slammattuina sekä ilman näkyviä elementtisaumoja.

Julkisivusommitelma tulee olla monimuotoinen. Rakennusten julkisivujen ilmettä tulee keventää materiaalivalinnoin, aukotuksin ja parvekeratkaisuin sekä muilla arkkitehtuurin keinoin.

Rakennusten julkisivuissa tulee käyttää laadukkaita materiaaleja. Myös rakennusten katot teknisine tiloineen on rakennettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti.

A-korttialueen kulkuaukko tulee olla kahden kerroksen korkuinen.

#### *Pihat*

Kortteleiden kansipihat tulee suunnitella yhtenäisinä kokonaisuuksina siten, että pihojen korkotasot, kasvillisuus ja pintamateriaalit jatkuvat luontevasti tontilta toiselle ilman näkyviä rajoja.

Kansipihan tulee olla yleisilmeeltään vihreä. Pysäköintilaitoksen ilmanvaihtolaitteet tulee integroida toteutettaviin rakenteisiin.

Kansirakenteiden mitoituksessa tulee ottaa huomioon istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino, hulevesirakenteet sekä pelastustoitinnan vaatimukset.

#### *Hulevedet*

Tontille on laadittu alustava pihasuunnitelma ja hulevesikaavio, jossa hulevesien hallinta ja käsittely on esitetty. Hulevesien käsittelystä on annettu seuraavia määräyksiä: Hulevesien käsittely tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena, puistomaisena ratkaisuna. Vettäläpäisemättömiltä

---

---

Yhdyskuntalautakunta	§ 57	07.06.2016
Yhdyskuntalautakunta	§ 80	13.09.2016
Yhdyskuntavaliokunta	§ 87	29.08.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 99	20.09.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	16.01.2018

---

pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyispainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista 100 vettäläpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyispainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Velvoite koskee myös rakentamisaikaisia vesiä.

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

YTJ:

Valiokunta ehdottaa, että KH hyväksyy asemakaavan muutosluonnoksesta annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditut vastineet ja asettaa liitteen mukaisen 4. kaupunginosan, osan korttelia 49 (Bredantie 15–17) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen, johon sisältyy sitova tonttijaon muutos, nähtäville MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle ja kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

LIITE 7: Kaavakartta määräyksineen (Ak 217, Osa korttelia 49, Bredantie 15-17, ehdotus)  
LIITE 8: Selostus liitteineen (Ak 217, Osa korttelia 49, Bredantie 15-17, ehdotus)

Oheismateriaali

OHEISMATERIAALI: Lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet (Ak 217, Osa korttelia 49, Bredantie 15-17)  
OHEISMATERIAALI: Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen (Ak 217, Osa korttelia 49, Bredantie 15-17)

---

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 8

16.01.2018

---

Asuinrakennuksen kaavalliset suojeluedellytykset ja purkamisluvan edellytykset (Dosentintie 17)

10/10.02.03/2018

YLKV 16.01.2018 § 8

Lisätiedot:

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

Maanomistaja harkitsee asuinrakennuksen purkamista osoitteessa Dosentintie 17. Rakennustarkastaja on esittänyt asian saattamista tiedoksi kaupunginhallitukselle, jotta sen on mahdollista ottaa kantaa ko. rakennuksen kaavallisesta suojelutarpeesta.

#### Tontin nykytilanne

Kohdetontin (3-382-7) asemakaava on vahvistettu 12.11.1964 ja sen kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala on 1773 m<sup>2</sup>. Asemakaavan mukaan tontille saa rakentaa yhden enintään kaksi asuinhuoneistoa käsittävän ja enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen, peittoalaltaan enintään 350 m<sup>2</sup>. Alimmaisiksi saa rakentaa enintään 2.1 metriä korkeita huonetiloja talon omaan käyttöön, kuten taloustiloja ja autotalleja. Alueen asemakaava ei ota kantaa rakennustapaan tai kulttuurihistoriaan. Kortteli 382 sekä lähi-alueet ovat toteutuneet asemakaavan mukaisesti. Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen on **oheismateriaalina**.

Hakemuksen mukaisen kaksikerroksinen, puurunkoinen, asuinrakennus on valmistunut vuonna 1922 ja sen kerrosala on omistajan ilmoituksen mukaan 134 k-m<sup>2</sup> (tarkistusmitattu). Rakennus on huomioitu Kauniaisten rakennusinventoinnissa 2005 ja sitä on kuvailtu seuraavasti: ”Villa Kotten suunnitteli ja rakensi saksalainen rakennusteknikko Kotte. Alun perin huvila tehtiin kahden asunnon taloksi, mutta asunnot yhdistettiin vuonna 1947. Huvila on ajalleen tyyppillistä arkkitehtuuria. Rakennus on hyvässä kunnossa ja se on säilynyt tyylilleen uskollisena. Rakennuspaikka on erinomainen ja sillä on luonnollista viehättävyyttä. Kohde on Kauniaisten vanhempaa rakennuskantaa ja sillä on niin arkkitehtoninen, ympäristöllinen kuin paikallishistoriallinen arvo.” Samassa korttelissa on kolme muutakin rakennusinventoinnissa huomioitua rakennusta, joista yksi (Villa Ornäs) on suojeltu asemakaavalla vuonna 2010. Todettakoon, että Villa Ornäs on yksi Kauniaisten rakennustaiteellisesti arvokkaimmista rakennuksista.

Keski-Uudenmaan maakuntamuseo on todennut lausunnossaan (oheismateriaali), että rakennus on säännöllisen huoltamisen ja jatkuvan asumisen ansiosta hyväkuntoinen. Se edustaa Kauniaisten rakennustaiteellista kukoistusaikaa (1906-37) sekä Kauniaisten huvilakaupungin säilyneitä rakennuksia. Vaikka rakennusta ei ole arvotettu korkeimpaan suojeluluokkaan, on sen kulttuurihistoriallinen, kaupunkikuvallinen ja maisemallinen arvo merkittävä. Keski-Uudenmaan maakuntamuseon näkemyksen mukaan rakennusta ei saa purkaa. Lausunnon mukaan voimassa oleva asemakaava on rakennussuojelun kannalta vanhentunut. Mahdollisen kaavamuutoksen yhteydessä maakuntamuseo esittäisi rakennukselle suojelua.

Maankäyttöyksikkö on arvioinut kaikkia rakennusinventointikohteita koko-

---

naisuutena tavoitteena määritellä ne rakennukset, jotka tulisi ehdottomasti saattaa asemakaavalla suojelun piiriin. Ko. rakennus ei lukeudu tähän joukkoon. Kohde ei sisälly myöskään valtuuston 13.12.2004 hyväksymän Kauniaisten maankäytön yleissuunnitelman (MASU 2) arvokkaiden rakennusten listaan.

#### Rakennuksen tekninen kunto ja saneerauskustannukset

Omistaja on teettänyt **oheismateriaalina** olevan (jaetaan vain YLKVn ja KHn jäsenille) Raksystems Insinööritoimisto Oy:llä rakennuksesta kunto-tarkastuksen, joka perustuu aistinvaraisiin havaintoihin eikä sisällä rakennearvauksia tms. tarkempia tutkimuksia. Näin ollen mahdollisia puurungon lahovaurioita, muita rakenteiden sisäisiä vaurioita tai niissä piileviä riskejä ei ole voitu kartoittaa pintarakenteita rikkomatta.

Tarkastuksen perusteella ei ilmennyt rakennuksen säilymisen kannalta erityisiä riskirakenteita tai muita mittavia ja välittömästi toimenpiteitä vaativia korjaustarpeita, jotka eivät olisi normaaleja rakennuksen kunnossapitoon liittyviä tehtäviä rakennuksen ikä ja käytössä olevat tekniset järjestelmät huomioiden. Todettakoon kuitenkin, että rakennuksen saattaminen teknisine järjestelmineen nykyasumisvaatimusten tasolle edellyttää rakennuksen kokonaisvaltaista ja mittavaa saneerausta, joka tarkoittaa taloudellisesti erittäin merkittäviä investointeja. Selvitykseen ei liittynyt kustannusarviota vaadittavista toimenpiteistä, mutta niiden voidaan varovaisesti arvioidenkin katsoa muodostavan useiden satojentuhansien kustannukset.

Mikäli esitetyt rakennuksen saneerauskustannukset toteutuisivat edes osittainkin, ovat ne maanomistajan kannalta kohtuuttomat etenkin, jos rakennuksen säilyttäminen ei ole maanomistajan intressinä. Näin ollen rakennuksen purkamiselle on olemassa tekniset ja taloudelliset perusteet.

#### Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi

Keski-Uudenmaan maakuntamuseon lausunnossa viitataan asemakaavan vanhentuneisuuteen. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 60 §:n mukaan kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi. Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointimenettelyn käynnistäminen edellyttää, että ko. asemakaava on oltava merkittävältä osin toteuttamatta ja uuden rakennuksen tulee olla sellainen, että sillä on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä. MRL 60 §:n 2 momentissa tarkoitettua asemakaavan ajanmukaisuuden arviointia (ns. erityinen arviointi) koskevaa säädöstä ei siten sovelleta purkamislupien yhteydessä. Tulkinta on vahvistettu Kuntaliitosta. Näin ollen asemakaavan ajanmukaisuuden arviointitarvetta ei voida käyttää purkamisluvan myöntämisen esteenä.

Kunta voi kuitenkin niin halutessaan päättää, että ko. asemakaava on vanhentunut, jolloin alueelle ei voi myöntää rakennuslupaa ennen asemakaavan muuttamista. Koska kyseessä on jo toteutunut alue, kaavaa ei lähtökohtaisesti tulisi tulkita vanhentuneeksi MRL:n tarkoittamalla tavalla. Mikäli asemakaava katsottaisiin tästäkin huolimatta vanhentuneeksi, tulisi Kauniaisten asemakaavat maanomistajan yhdenvertaisen kohtelun nimissä



---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 8

16.01.2018

---

myös muilla alueilla arvioida samoilla perusteilla. Tällöin valtaosa pientalo-alueiden asemakaavoista tulisi todeta vanhentuneiksi.

Rakennuksen suojeleminen, suojeleminen vaadittavat edellytykset ja siitä aiheutuvat velvollisuudet

Kunta voi MRL 57 § 2. momentin mukaisesti suojella asemakaavalla rakennuksen pihapiireineen mm. kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi. Suojelumääräysten tulee olla maanomistajalle kohtuullisia, joka edellyttää käytännössä, että maanomistaja suostuu suojelemaan. Kunta voi suojella rakennuksen myös MRL 57 § 3. momentin mukaan rakennusperinnön suojelemiseksi annetun lain mukaisesti ilman maanomistajan suostumustakin. Tällöin kunta tulee kuitenkin korvausvelvolliseksi, ellei kyseessä ole valtakunnallisesti merkittävä kohde. Kunnalle voidaan myöntää suojelesta maksamiinsa korvauksiin avustusta valtion varoista. Valtion talousarviossa suojelemaan varatut määrärahat kattavat kuitenkin vain murto-osan haetuista rahoitustarpeista eli avustuksen saaminen on hyvin epävarmaa.

Tässä tapauksessa maanomistaja tulee hakemaan purkulupaa rakennukselle, jolloin vapaaehtoisuuteen perustuva suojeleminen ei tule kyseeseen. Lisäksi asiasta on keskusteltu maanomistajan kanssa, eikä maanomistaja näe suojeleminen vartenotettavana vaihtoehtona. Koska kyseessä ei ole valtakunnallisesti merkittävä kohde, korvausvastuu mahdollisesta ns. kaavallisesta pakkosuojelesta kohdistuu kunnalle.

Kauniaisten asemakaavoissa olevat suojelelmääräykset ovat perustuneet toistaiseksi poikkeuksesta vapaaehtoisuuteen. Viime vuosina Kauniaisissa on yksityisten maanomistajien alueita koskevissa ns. suojelelukaavoissa annettu kompensationsuojelumerkinnästä yhteen uuteen asuntoon oikeutavaa rakennusoikeutta n. 120 k-m<sup>2</sup>. Myös muiden kuntien rakennussuojelelukaavoissa koskevissa asemakaavan muutoksissa käytetään yleisesti rakennusoikeuskompensatiota.

Tässä tapauksessa lisärakennusoikeuden sijoittaminen on erittäin haastavaa, koska jo voimassa olevan asemakaavan mukaista rakennusoikeutta on käyttämättä 566 k-m<sup>2</sup>. Mikäli tontille sijoitettaisiin lisäksi ns. kompensationsuojelumerkinnästä, olisi kulttuurihistoriallisten arvojen turvaaminen erittäin vaikeaa rakennusoikeuden määrän aiheuttaman tiivyyden vuoksi. Lisäksi muu rakentaminen sulkisi näkymiä Dosentintien suuntaan, jolloin suojelelta rakennus jäisi katveeseen tai vähintään uudisrakentamisen ahdistamaksi. Näin ollen suojelelulla haettava hyöty jäisi yleisen edun kannalta erittäin vähäiseksi. Mikäli voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeuden toteuttaminenkin evättäisiin maanomistajalta, olisi haitta vielä merkittävämpi ja suojelelta aiheutuva rasite kohtuuton. Korkein hallinto-oikeus on antanut tämänkaltaisesta tapauksesta päätöksen (KHO 1.3.2007 t 478), jota voidaan pitää ennakkotapauksena siitä, että kohtuuton suojelelmääräys asemakaavassa ei ole lainmukainen.

Keski-Uudenmaan maankuntamuseon korostamat suojeleluarvot perustuvat keskeisesti rakennuksen edustamaan rakennustaiteellisesti rikkaaseen aikakauteen Kauniaisten rakennushistoriassa. Todettakoon, että ko. rakennus ei edusta aikansa rakennustaiteellista parhaimmistoa, jonka museokin

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 8

16.01.2018

toteaa lausunnossaan. Näin ollen rakennuksella ei voida katsoa olevan niin merkittäviä kulttuurihistoriallisia tai ympäristöllisiä erityisarvoja, että niiden suojelelu asemakaavalla ilman omistajan myötävaikutusta olisi oikein mitoitettu tai kohtuullinen toimenpide. Mikäli alueelle laadittaisiin asemakaavan muutos, ei kaavoittaja virkansa puolesta esittäisi rakennussuojelua.

Kauniaisissa on tällä hetkellä 95 yksi- tai kaksiasuntoista Kauniaisten ns. toisen rakennusvaiheen aikana (1906-1937) rakennettua asuinrakennusta, jolloin ko. aikakauden voidaan katsoa edustavan huomattavaa osaa kaupungin rakennuskannasta. Kauniaisten rakennusinventoinnissa on huomioitu yhteensä 85 erillis- tai paritaloa, jotka on rakennettu em. aikakautena. Näistä neljä on jo aiemmin purettu. Mikäli ko. rakennus suojeltaisiin sen edustaman aikakauden perusteella, tulisi yhdenvertaisen kohtelun perusteella merkittävä määrä saman aikakauden asuinrakennuksia ottaa samaan kaavaharkintaan. Lisäksi sama harkinta tulisi ulottaa myös muiden aikakausien rakennuksiin, koska kauniaislaiset asuinrakennukset ovat useimmiten yksilöllisesti suunniteltuja sekä laadukkaasti toteutettuja edustuen laajasti aikakauttaan ja jopa niiden parhaimmistoa. Tällainen selvitys/tarkastelu on erittäin laaja ja paljon aikaa vievä, jolloin sen valmistumisen odottaminen ennen mahdollisen purkulupapäätöksen antamista on maanomistajalle niin ikään kohtuutonta, eikä sitä siksi esitetä hyvä hallintotapa huomioiden laadittavaksi tässä yhteydessä. Sen sijaan rakennusinventoinnin päivittäminen tullee ajankohtaiseksi lähivuosina.

Edellä kirjoitetun perusteella kaavoittaja ei suosittele ko. rakennuksen suojelelu asemakaavalla. Asuinrakennusta ei voida pitää niin merkittävänä kohteena, joka tulisi kulttuurihistoriallisten arvojen tai erityisten ympäristöarvojen mukaan suojella MRL 57§:n 3. momentin perusteella. Voimassa olevaa asemakaavaa ei myöskään voida todeta vanhentuneeksi, koska MRL:n mukaista ajanmukaisuuden arviointia ei sovelleta purkamislupien yhteydessä. Näin ollen esitetään, että ko. rakennuksen purkamiselle ei ole kaavallista estettä, mikäli rakennukselle haetaan purkulupa.

YTJ:

Valiokunta merkitsee asiasta laaditun selvityksen tiedoksi ja esittää edelleen, että KH merkitsee selvityksen tiedoksi. Lisäksi valiokunta esittää, että KH toteaa, että asuinrakennusta osoitteessa Dosentintie 17 ei ole syytä suojella asemakaavalla.

-----

Puheenjohtaja esitti päätösehdotusta muutettavan seuraavasti:

Valiokunta merkitsee asiasta laaditun selvityksen tiedoksi ja esittää edelleen, että KH merkitsee selvityksen tiedoksi ja toteaa että asuinrakennuksen suojelemista osoitteessa Dosentintie 17 asemakaavallisin keinoin (esim. rakennusoikeutta lisäämällä) on selvitettävä. Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Lisäksi jäsen Sederholm esitti päätösehdotukseen lisättävän maininta, että maanomistajan kanssa tulee käydä vuoropuhelua suojelelu mahdollistamiseksi. Esitys raukesi kannattamattomana.

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 8

16.01.2018

---

Päätös:

Valiokunta merkitsi asiasta laaditun selvityksen tiedoksi ja esittää edelleen, että KH merkitsee selvityksen tiedoksi ja toteaa että asuinrakennuksen suojelemista osoitteessa Dosentintie 17 asemakaavallisin keinoin esim. rakennusoikeutta lisäämällä on selvitettävä.

Oheismateriaali

OHEISMATERIAALI: Keski-Uudenmaan maakuntamuseon lausunto (Dosentintie 17)

OHEISMATERIAALI: Kuntotarkastus (Dosentintie 17)

OHEISMATERIAALI: Ote ajantasa-asemakaavasta määräyksineen (Dosentintie 17)

---

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 9

16.01.2018

---

Asemakaavan muuttaminen, 5. kaupunginosan korttelin 147 tontti 2, korttelin 65 tontti 1 sekä puisto-, katu- ja liikennealueet (Urheilutie 12 ja 17)

12/10.02.03/2018

YLKV 16.01.2018 § 9

Lisätiedot:

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

Entinen Satuvuoren päiväkotirakennus sijaitsee vuonna 1995 valtuuston hyväksymän asemakaavan muutoksen mukaisella asumiseen osoitetulla tontilla. Yhdyskuntatoimi on tutkinut Maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:n (KV 21.9.2015) yhteydessä ko. tontin (Urheilutie 17) käyttötarkoituksen muuttamista päiväkoti- tai muuhun opetustoimintaa palvelevaan käyttöön. Yksittäisten kohteiden asemakaavan muuttaminen edellyttää erillistä päätöksentekoa, vaikka ne sisältyisivät kehityskuvaan.

Kohdetontti sijaitsee Kasavuoren päiväkodin ja koulukeskuksen välittömässä läheisyydessä, jonka lisäksi se sijoittuu alueellisen pääkadun varrelle. Tontti on kapea, suorakaiteen muotoinen ja rajoittuu kahdelta sivulta katuun, jolloin sen soveltuminen asuinkäyttöön on rajallista ilmansuunnat, viihtyisyys ja liikenteestä aiheutuvat haitat huomioiden. Näin ollen tontin käyttötarkoitus olisi tarkoituksenmukaista muuttaa takaisin yleisten rakennusten tms. korttelialueeksi.

Satuvuoren päiväkodin toiminta on loppunut vuoden 2015 alussa. Tällä hetkellä entinen päiväkotirakennus toimii väliaikaisena varastona mm. kaupungin tilakeskukselle ja hyväntekeväisyysvaatejakelulle. Vuonna 1967 alkuperäisesti myymäläksi valmistunut rakennus on huomioitu Kauniaisten rakennusinventoinnissa, jolloin sen mahdolliset kulttuurihistorialliset arvot tulee dokumentoida kaavoituksen yhteydessä. Korvaavan rakentamisen mahdollistamiseksi on tarkoituksenmukaista tutkia tontin ulottamista osittain kaakkoispuolella olevaan puistoon, jolloin rakennuksen ja pihan sijoittamiselle syntyy vaihtoehtoisia mahdollisuuksia. Urheilutien ja Stenbergintien välissä oleva puisto tulee kuitenkin pääosin säilymään, vaikka osa siitä liitettäisiinkin tonttiin.

Kaupunginhallitus on päättänyt 20.11.2017 (§ 254) ko. tontin luovuttamisesta yksityisen päiväkotitoiminnan toteuttamiseksi alueelle kaksivaiheisessa menettelyssä siten, että ensimmäisessä vaiheessa kaupunki antaa suunnitteluvarauksen poikkeamispäätöksen hakemista varten ja toisessa vaiheessa kaupunki vuokraa alueen suunnitteluvarauksen saajalle, mikäli poikkeaminen asemakaavasta myönnetään.

Osoitteessa Urheilutie 12 sijaitsee vuonna 1964 valmistunut yksityinen rivitaloyhtiö, jonka rakennusluvan mukaiset autopaikat sijaitsevat Urheilutien katualueella. Lisäksi Kasavuorentien risteyksessä sijaitsee yleiseen pysäköintiin osoitettu alue ja kaakkoisreunassa puistoalueen osa, joita yhtiö on nauttinut ja kunnossapitänyt. Em. alueiden ulottuvuudet, käyttötarkoitukset sekä mahdollinen osittainen rivitalotonttiin liittäminen on syytä tutkia kaavamutoksen yhteydessä. Yhtiön kanssa on etukäteen neuvoteltu kaavallisesta harkinnasta sekä siihen liittyvistä vaihtoehdoista ja alueiden

---

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 9

16.01.2018

---

mahdollisesta lunastuksesta.

Esitetty kaava-alueen rajausta on esitetty **oheismateriaalina** olevassa otteessa Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta. Koska kaupunki on alueen suurin maanomistaja ja vastuussa MRL:n mukaisesti asemakaavojen ajantasaisuudesta, vastaa kaupunki kaavamuutoksen suunnittelukuluista.

YTJ:

Valiokunta esittää kaupunginhallitukselle, että 5. kaupunginosan korttelin 147 tontin 2, korttelin 65 tontin 1 sekä puistoalueen asemakaavaa muutetaan yleisten rakennusten korttelialueeksi. Samalla tutkitaan katu-, liikenne- ja puistoalueiden käyttötarkoituksia ja mahdollisuuksia liittää korttelin 65 tonttiin 1 (Urheilutie 12).

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali

OHEISMATERIAALI: Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta (Urheilutie 17, Satuvuoren pvk)

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 118	07.11.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 10	16.01.2018

---

## Thurmaninaukion katu- ja ympäristösuunnitelma

10/10.03.01/2017

YLV 07.11.2017 § 118

### Lisätiedot:

kuntatekniikkapäällikkö Jaakko Koivunurmi, puh. 050 382 8756  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kuntatekniikka on laatinut liitteenä olevan ehdotuksen Thurmaninaukion katu- ja ympäristösuunnitelmaksi.

### Taustaa

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt nyt voimassa olevan Keskusta 1 alueen ympäristösuunnitelman 20.10.2008 (**oheismateriaali**). Ympäristösuunnitelmaan on koottu kaikki kaupungin toteutusvastuulla olevat yleisten alueiden, puisto- ja katualueiden sekä vesihuollon ja valaistuksen suunnitelmat. Ympäristösuunnitelmasta on toteutettu Kirjastonpuisto, Kirjastonraitti ja Kirjastonraitin puisto sekä keskusta-alueeseen liittyvä Kauniaistentien länsipään rakentaminen. Keskusta-alueen rakentaminen on ollut usean vuoden ajan pysähdyksissä viimeisen korttelin talonrakentamishankkeen toteutusvaikeuksista johtuen. Uusien järjestelyjen kautta eteneminen on päässyt jälleen käyntiin ja keskustan valmistuminen on vihdoinkin näköpiirissä. Uusissa järjestelyissä myös kaupungin toteutusvastuulla olevien rakentamattomien yleisten alueiden sijainti ja laajuus on muuttunut ja näin ollen vielä rakentamattomien alueiden suunnitelmat tuli päivittää vastaamaan asemakaavan poikkeamispäätöstä ja viimeisen korttelin talonrakentamishankkeita.

### Päivitetty yleissuunnitelma, KV hyväksynyt ohjeellisena noudatettavaksi

Yhdyskuntalautakunnassa 14.3.2017 käsitelty päivitetty yleissuunnitelma sisältää Thurmaninaukion ympäristörakentamisen periaatteet, kauppakeskus Granin kaakkoiskulman huoltoliikenteen liikenneturvallisuuden ja käytettävyyden parantamisen sekä kauppakeskuksen ja Tribuunin eteläpuolisen pysäköintialueen suunnitelman päivittämisen. Suunnittelussa on huomioitu kaupunginvaltuuston päätöksessä (KV 20.10.2008 § 64) mainittuja periaatteita. Thurmaninaukio esitetään jalankulkupainotteisena modernin huvilakaupungin vetovoimaisena keskustana, joka päällystetään vaihtelevan sävyisin graniittikivin. Edullisempaa betonikivipintaa on mahdollista toteuttaa alueille joilla ei ohjaudu raskasta huoltoliikennettä, kuten rakennusten vierustoille, kävelyreiteille ja oleskelualueille. Aukiolle esitetään tuotavaksi harkitusti muuhun ympäristörakentamiseen sisällytettävää ympäristötaidetta, esimerkkinä kirjaston edustan kiviladottavista kirjaimista muodostuva taidekiveys. Tässä esityksessä kivettävä alue varustetaan katulämmityksellä. Alueelle tuodaan vihreyttä maantasosta korotetuilla istutusaarekeilla. Suunniteltava alue sijoittuu osittain kansialueille, mikä on huomioitu esitettyjen viherelementtien sijoittelussa ja rakenteissa. Aukion suunnittelussa on huomioitu myös pelastusteiden ja huoltoliikenteen vaatima tilantarve. Vesiaihe esitetään toteutettavaksi esteettisenä, mutta helposti huol-

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 118	07.11.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 10	16.01.2018

---

lettavana ja kustannusrakenteeltaan edullisena ratkaisuna Thurmaninaukion itäosaan. Toripaikat (10 kpl) esitetään sijoitettavaksi aukion keskiosaan.

Autopaikkoja on yhteensä 89 kpl sisältäen kauppakeskuksen ja Tribuunin välisellä pysäköintialueella sijaitsevat paikat. Vuoden 2008 suunnitelmassa pysäköintipaikkoja oli 97 kpl sekä lisäksi taksille varatut 2 paikkaa. Pysäköintipaikkojen määrän väheneminen johtuu siitä, että toiminnallisuuden parantamiseksi pysäköintiruutujen leveys on muutettu 2,60 metriin (aiemmin 2,50 m) sekä siitä, että muutama paikka on poistunut kohdasta, josta uuden kauppakeskuksen huoltoliikenne toteutetaan pysäköintialueen kautta. Uusi ratkaisu mahdollistaa myös sen, että alueen yleisilmeeseen on kiinnitetty enemmän huomiota ja jäsennelty pitkiä pysäköintirivejä pienemmiksi kokonaisuuksiksi, mikä osaltaan parantaa myös toiminnallisuutta. Olennaista on, että talonrakennushankkeiden ja kaupungin yleisten alueiden suunnitelmien yhteenlasketut autopaikkojen määrät eivät kokonaisuutena vähene suhteessa asemakaavaan, vaikka niiden sijainnit uuden ratkaisun myötä osittain muuttuvat. Asemakaavan mukaan toteutettavia autopaikkoja on yhteensä 225 kpl, ja keskustan loppuunsaattamisen uuden ratkaisun mukaisissa suunnitelmissa autopaikkojen määrä on yhteensä 230 kpl. Jo toteutettujen rakennusten kaavan mukaan toteutetut autopaikat tulevat luonnollisesti näiden lisäksi.

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi 14.3.2017 keskustan päivitetyn yleissuunnitelman ympäristörakentamisen periaatteet, mutta suunnitelmakarttaan haluttiin joiltain osin tarkennuksia. Tämän mukaisesti yleissuunnitelmakarttaan tehtiin tarkennukset ja se esiteltiin lautakunnassa 4.4.2017. Yhdyskuntalautakunta päätti julkaista saatujen tarkennusten ja täydennysten perusteilla päivitetyn keskustan yleissuunnitelman kaupungin nettisivuilla ja ilmoitustaululla ja pyytää suunnitelmasta kuntalaisten kommentteja. Kommentteja pyydettiin myös erityisesti keskustan asunto-osakeyhtiöiltä ja yrittäjiltä osallistumisesta kivetyn alueen lämmityksen käyttökustannuksiin. Suunnitelma on ollut nähtävänä 27.4.–10.5.2017 välisen ajan.

Yhdyskuntalautakunta päätti 16.5.2017 esittää kaupunginhallitukselle, että se esittäisi edelleen kaupunginvaltuustolle keskustan päivitetyn yleissuunnitelman ja sen kustannusarvion hyväksymisen ja hankkeen loppuunsaattamisen siten, että jatkosuunnittelusta jätetään pois katulämmitys ja pinnoite toteutetaan graniitti-betonikiviyhdistelmänä, jolloin kustannukset pienevät yhteensä n. 1.200.000 euroa ja toteutuksen loppuunsaattamisen tavoitehinnaksi vahvistetaan n. 2.965.000 euroa.

Kaupunginvaltuusto kokouksessaan 12.6.2017 päätti KH:n 31.5.2017 päättämän ja esittämän mukaisesti hyväksyä Thurmaninaukion yleissuunnitelman periaatteet ohjeellisena sekä hyväksyä kustannusarvion hankkeen loppuunsaattamiseksi siten, että jatkosuunnittelusta jätetään pois katulämmitys ja pinnoite toteutetaan graniitti-betonikiviyhdistelmänä ja vahvistaa toteutuksen loppuunsaattamisen tavoitehinnaksi n. 2.965.000 euroa. Lisäksi kaupunginvaltuusto päätti edellyttää, että yhdyskuntatoimi selvittää yleissuunnitelmassa Thurmaninaukion itäpäätyyn sijoitetun vesiaiheen siirtämistä joko lännemmäksi tai pohjoisempaan aukion laajentamiseksi. Edelleen kaupunginvaltuusto päätti hyväksyä seuraavan ponnen: Mikäli suunnitellut ajorampin liikennejärjestelyt aiheuttavat merkittäviä ongelmia

---

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 118	07.11.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 10	16.01.2018

---

alueen liikenteelle katolla olevien parkkipaikkojen määrän kasvaessa, selvittää kaupunki mahdollisuudet vaihtoehtoiisiin toteutustapoihin.

Päivitetty Thurmanin aukion yleissuunnitelma vietiin hyväksyttäväksi kaupunginvaltuustoon, koska se poikkeaa merkittävästi osin kaupunginvaltuuston aiemmin hyväksymästä vastaavan tasoisesta suunnitelmasta. Yleissuunnitelman pohjalta on laadittu nyt käsittelyssä olevat yksityiskohtaisemmat toteutussuunnitelmat, jotka asetetaan julkisesti nähtäville MRA 43 §:n mukaisesti sisältäen virallisen kuulemismenettelyn. Toteutussuunnitelmien hyväksymiskäsittelystä vastaa yhdyskuntavaliokunta.

#### Toteutussuunnitelmat

Kuntatekniikka on laatinut kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti Thurmanin aukion katu- ja ympäristösuunnitelman. Ehdotus katu- ja ympäristösuunnitelmaksi asetetaan julkisesti nähtäville MRA 43 §:n mukaisesti. Nähtävänäoloaikana on osallisilla oikeus tehdä ehdotuksesta muistutus. Keskustan asemakaavan poikkeamispäätöksestä (kartta **oheismateriaalina**) johtuen koko suunnitteluala ei ole vielä kaavan mukaista katualuetta ja tältä osin ei voi tehdä lain tarkoittamaa muistutusta. Suunnitelman tältä osin tulevia palautteita ei käsitellä lain tarkoittamina muistutuksina, mutta ne voidaan ottaa jatkosuunnittelussa erikseen huomioon. Suunnitelmasta pyydetään HSY:n, LUP:n sekä vanhus- ja vammaisneuvoston lausunnot.

Hankkeen arvioidut rakentamiskustannukset ilman arvonlisäveroa ovat 2.907.558 euroa.

Ehdotus katu- ja ympäristösuunnitelmaksi (suunnitelmapiiirustus 2257/004), suunnitelmaselostus ja kustannusarvio ovat esityslistan **liitteenä**. Suunnitelman ympäristörakentamisen periaatteet ovat esityslistan **oheismateriaalina**.

Thurmanin aukion katu- ja ympäristösuunnitelman toteuttaminen sisältyy alustavasti taloussuunnitelmavuosille 2018 ja 2019.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta päättää asettaa Thurmanin aukion katu- ja ympäristösuunnitelman julkisesti nähtäville MRA 43 §:n mukaisesti. Suunnitelmasta pyydetään HSY:n, LUP:n sekä vanhus- ja vammaisneuvoston lausunnot.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

YLV 16.01.2018 § 10

Yhdyskuntavaliokunta päätti kokouksessaan 7.11.2017 asettaa Thurmanin aukion katu- ja ympäristösuunnitelman julkisesti nähtäville MRA 43 §:n mukaisesti. Katu- ja ympäristösuunnitelma on ollut julkisesti nähtävänä 27.11.-17.12.2017 välisen ajan. Suunnitelmasta pyydettiin lausunnot



---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 118	07.11.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 10	16.01.2018

---

HSY:ltä, LUP:lta sekä vanhus- ja vammaisneuvostolta. Suunnitelmasta annetut lausunnot ovat esityslistan **oheismateriaalina**.

HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymä:

HSY toteaa 14.12.2017 päivätyssä lausunnossaan, ettei vesihuoltolinjojen päälle eikä alle 2,5 metrin etäisyydelle vesihuoltolinjoista tule rakentaa kiinteitä rakenteita kuten taideteoksen perustuksia eikä istuttaa puita tai pensaita.

LUP Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos:

LUP toteaa 8.12.2017 päivätyssä lausunnossaan, että aukion toteutuksessa tulee huomioida ympärillä sijaitsevien asuinrakennusten pelastustiet ja pelastuspaikat pelastustieohjeen mukaisesti. Lisäksi todetaan, että pelastustieosuudet ja pelastuspaikat olisi syytä esittää suunnitelmissa.

Vanhusneuvosto:

Vanhusneuvoston 13.12.2017 päivätyssä lausunnossa esitetään, että jatkosuunnittelussa otettaisiin huomioon mm. riittävään valaistukseen, turvalliseen päällystykseen ja esteettömyyteen liittyviä kysymyksiä. Lisäksi vanhusneuvosto toteaa, että Thurmaninaukio pitäisi olla pyöräilijöiltä vapaa alue.

Vammaisneuvosto:

Vammaisneuvoston 15.12.2017 päivätyssä lausunnossa esitetään huomioita invapysäköintipaikkojen reunakivien mitoittamiseen ja invapaikkojen määrään. Vammaisneuvosto pyytää huomioimaan myös penkkien korkeuden ja käsinojat. Heikkonäköisten tarpeet tulee myös huomioida suunnitelmassa.

Kuntatekniikka toteaa, että HSY:n lausunto otetaan huomioon suunnittelussa. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen lausunnossa mainitut pelastustiet ja pelastuspaikat on jo otettu huomioon suunnittelussa ja ne tullaan esittämään vielä erillisessä suunnitelmassa. Vanhus- ja vammaisneuvoston lausunnoissa on paljon hyviä kommentteja ja ne tullaan ottamaan huomioon mahdollisuuksien mukaan jatkosuunnittelussa. **Oheismateriaalina** on tiivistelmä saaduista palautteista vastineineen.

Lausuntojen lisäksi suunnitelmasta annettiin neljä kappaletta muistutuksia ja kommentteja. Suunnitelmasta annetut muistutukset ja kommentit vastineineen ovat esityslistan **oheismateriaalina**.

Muistutuksissa ja kommentteissa kiinnitettiin huomiota kevyen liikenteen ja huoltoliikenteen sujuvuuteen sekä otettiin kantaa toriaukion toimintojen sijoittamiseen ja jäsentelyyn.

Lausuntojen ja kommenttien perusteella Thurmaninaukion katu- ja ympäristösuunnitelmaan ei ole tehty varsinaisia muutoksia, mutta jatkosuunnit-

---

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 118	07.11.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 10	16.01.2018

---

telussa suunnitelmaan lisätään yksi invapaikka apteekkia vastapäätä suojatien kohdalle ja tarkastellaan vielä eri käyttäjäryhmien huomioiminen sekä esteettömyyden perustason vaatimusten täyttyminen. Todettakoon saattuihin kommentteihin koskien toriaukion toimintojen sijoittamista ja jäsentelyä, että Thurmaninaukion katu- ja ympäristösuunnitelman tavoitteena on luoda puitteet toiminnoille aikaisemmin päätettyjen ja jo pitkälle toteutettujen linjausten mukaisesti (keskustan yleissuunnitelma ja rakentamistapaohje) ja mahdollistaen monipuoliset tapahtumat ja toiminnot keskusta-alueella. Toimintojen sisällöt syntyvät viime kädessä kaupunkilaisten ja alueen yrittäjien toimesta.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta päättää hyväksyä Thurmaninaukion katu- ja ympäristösuunnitelman ja määrää kuntatekniikan ottamaan sen huomioon valmisteltaessa vuosien 2018 ja 2019 investointeja ja toteuttamaan keskusta-alueen valmiiksi talonrakentamisen valmistumisen myötä.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Thurmaninaukio katu- ja ympäristösuunnitelma, 2257\_004  
Thurmaninaukion katusuunnitelma 2257\_004  
Thurmaninaukion katusuunnitelman selostus, 12.10.2017  
Thurmaninaukion kustannusarvio, 23.10.2017

Oheismateriaali

JULK\_Thurmaninaukion katu- ja ympäristösuunnitelma\_Saapuneet lausunnot  
JULK\_Thurmaninaukion katu- ja ympäristösuunnitelma\_Saapuneet muistutukset ja kommentit  
JULK\_Thurmaninaukion katu- ja ympäristösuunnitelma\_Vastineet Keskusta 1 alueen ympäristösuunnitelma\_KV 20.10.2008  
Keskustan asemakaava, poikkeamispäätös  
Thurmaninaukion ympäristörakentamisen periaatteet (Ramboll 1.11.2017)

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 11

16.01.2018

---

Gallträskin koekalastukset vuonna 2017

458/11.01.01/2014

YLKV 16.01.2018 § 11

Lisätiedot:

ympäristöpäällikkö Anna-Lena Granlund-Blomfelt, puh. 050-323 6269  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Gallträskin ruoppaushankkeeseen liittyvän viranomaistarkkailun loputtua vuonna 2014, järveä tarkkailuaan ja hoidetaan yhdyskuntalautakunnan vuonna 2015 hyväksymän Gallträskin seuranta- ja hoito-ohjelman mukaisesti (vuosille 2015-2020). Tarkkailu on vapaaehtoista. Tarkkailussa seurataan imuruoppauksen pitkäaikaisvaikutuksia järven vedenlaatuun, kasviplanktoniin sekä vesikasvillisuuteen. Kalaston ollessa yksi kiinnostava indikaattori järven tilan seurannassa, on yhdeksi toimenpiteeksi seuranta- ja hoito-ohjelmaan sisälletty myös järven koe- ja mahdolliset hoitokalastukset.

Vuoden 2016 vesistötarkkailun tulosten mukaan Gallträsk sijoittuu kasvikaudella mitattujen kokonaisravinnepitoisuuksien perusteella pintavesien ekologisen ja kemiallisen tilan luokittelussa hyvään luokkaan ja kasviplanktonaineistolle lasketun trofiaindeksin perusteella erinomaiseen ekologiseen luokkaan. Kasviplanktonilajisto ei osoittanut rehevyyden merkkejä, sinileviä oli melko vähän eikä viherlevälajien lukumäärä ollut suuri. Järven happitilanne oli talvisaikaan heikentynyt, mutta avovesiaikana erinomainen tai hyvä. Verrattaessa näitä indikaattorituloksia 1990-luvun tuloksiin, voidaan todeta, että järven tila on kohentunut merkittävästi.

#### Koekalastus ja tarkastelumenetelmät

Kala- ja vesitutkimus Oy on Kauniaisten kaupungin toimesta selvittänyt Gallträsk-järven kalastoa ja niiden lajisuhteita ns. Nordic-koeverkkokalastuksen avulla syksyllä 2017. Gallträskin kalastoa on selvitetty edellisen kerran vastaavalla menetelmällä vuonna 2014. Verkkokoekalastus Nordic-yleiskatsausverkoilla on standardoitu menetelmä, jota käytetään myös EU:n vesipolitiikan puitteiden mukaisissa koekalastuksissa järvillä.

Todettakoon, että Gallträskissä on tehty koekalastuksia myös vuonna 1999 sekä vähempiarvoisten, kuten särkikalojen poistopyyntiä vuosina 2002 ja 2003.

Koekalastukset suoritettiin syyskuun alussa kuudella eri verkkopaikalla, jotka olivat samat kuin vuonna 2014. Saaliiksi saadut kalat määritettiin lajilleen ja laskettiin yksilömäärät. Kalat mitattiin yksilöllisesti 1 mm tarkkuudella ja solmuvälikohtainen yhteispaino punnittiin lajeittain. Samassa yhteydessä ahvenista ja särjistä otettiin näytteitä iän ja takautuvan kasvun määrittämistä varten.

Gallträskin ekologista tilaa arvioitiin tässä tapauksessa kalaston rakenteen perusteella. Tilan arvioinnissa käytetyt kalastomuuttajat ovat biomass (g/verkko), lukumäärä (yks./verkko) ja särkikalojen biomassaosuus (%). Ekologinen laatusuhde (ELS) lasketaan kunkin muuttujan havaitun arvon ja kyseisen järvi-tyypin vertailuarvon suhteesta. Muuttujien ekologisen laatusuhteen arvoista laskettiin keskiarvo, joka kuvaa kalaston perusteella avoittua järven ekologista

---

tilaa. Ekologisen tilan luokittelu tapahtuu viisiportaisella asteikolla erinomaisesta huonoon.

#### Tulosten tarkastelua.

Kauniaisten Gallträskin vuoden 2017 koekalastuksissa saatiin viittä eri kalalajia: särki, ahven, ruutana, hauki ja uutena lajina sorva. Gallträskin kalayhteisön rakenne on särkikalavaltainen (särkikalojen biomassaosuus 73 %), mikä yleensä on tyypillistä rehevöityneelle järvelle.

Jos tarkastelee Gallträskin ekologista luokitusta vaan koekalastusten tulosten pohjalta, voidaan järven tilaa katsoa olevan huono. Luokitus on laskenut vuodesta 2014, jolloin se kuului luokkaan välttävä. Luokitusta laskee kuitenkin lähinnä särkikalojen biomassaosuuden kasvaminen, joka puolestaan aiheutuu ruutanoiden kasvaneesta määrästä koekalastussaaliissa. Vuonna 2017 ruutanan yksikkösaalis oli 1,4 kg ja vuonna 2014 0,4 kg. Nyt saadut ruutanat olivat isokokoisia yksilöitä, joiden keskipaino oli noin 1 kg. Vuonna 2014 koekalastus tehtiin kuitenkin vasta marraskuun lopulla, jolloin järven vesi oli viileämpi ja ruutanan aktiivisuus alhaisempi. Tällöin lajia saa harvemmin saaliiksi passiivisella verkkopyydyksellä. Ruutanoita on havaittu aiempien vuosien koekalastuksissa 0,5–3 kg (yksikkösaalis).

Järven tilaa ei kuitenkaan tulisi tarkastella ainoastaan yhden parametrin näkökulmasta. Vaikkakin Gallträskin ekologinen luokka koekalastuksen tulosten perusteella näyttäisi olevan huono, tulee tässäkin todeta, että FCG Suunnittelun ja Tekniikka Oy:n vuonna 2016 tekemän vesistötarkkailun tulosten mukaan järvi sijoittuu pintavesien ekologisen ja kemiallisen tilan luokittelussa yleisesti hyvään luokkaan. Järven fosfori- ja typpipitoisuudet ovat laskeneet lähemmäksi luonnontilaisen järven arvoja, mutta järveä haittaa vielä sisäinen kuormitus.

Kokonaisuutena Gallträskin tila näyttäisi kuitenkin myös koekalastusten saatujen tulosten perusteella kohentuneen, sillä rehevöitymistä indikoivien särkikalojen yksikkösaalis on yleisellä tasolla laskenut 1990-luvun lopulta selvästi. Vuonna 2014 särkikalojen yksikkösaalis oli 1,4 kg ja vuonna 2017 2,5 kg. Vastaavasti vuonna 1999 Gallträskissa tehdyissä koekalastuksissa särkikalojen yksikkösaalis oli 4,7 kg.

Ahventen kasvu näyttäisi takautuvasti määritettyjen pituuskasvujen perusteella olevan hyvä, eikä järvestä ole havaittavissa kasvua heikentävää ravintokilpailua. Gallträskin tiheät särkikannat tarjoavat ahvenelle runsaasti pienikokoista kalaravintoa.

Vuonna 2017 petokalojen (= 15 cm ahven ja hauki) osuus biomassasaaliista oli 20 % ja vuonna 2014 44 %. Vesiekosysteemi katsotaan olevan tasapainossa, kun petokalojen osuus on 30–40 %:n kalojen kokonaisbiomassasta. Rehevöityneissä järvissä petokalojen osuus kalaston kokonaisbiomassasta on yleisesti alle 10 %. Näin ollen, Gallträskin vesiekosysteemi voidaan tämän indikaattorin osalta katsoa olevan aikalailla tasapainossa.

Vuoden 2014 tapaan, vuonna 2017 ahvenen ja särjen pituusjakaumissa esiintyi useita ikäluokkia eikä aineistossa ole havaittavissa yksittäisten ikäluokkien puuttumista. Tämä viittaa siihen, että järvestä ei ole ollut vakavia happikatoja viime vuosina.

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 11

16.01.2018

---

### Toimenpide-ehdotukset

Vuoden 2014 ja 2017 koekalastusten perusteella Gallträskiin ei tällä hetkellä ole syytä kohdistaa kalojen poistopyyntiä tai istutuksia muuttaakseen järven ekologista tilaa. Järvi on pieni ja matala ja siellä on oma vakiintunut kalakantansa jonka seuranta kannattaa kuitenkin jatkaa säännöllisin välein, jotta saadaan pitkäaikastietoa järven kalakannan kehityksestä.

Koekalastuksia suositellaan tehtäväksi kolmen vuoden välein. Seuraava koekalastus olisi kuitenkin hyvä toteuttaa jo vuonna 2018, jotta saataisiin parempi käsitys vuosien välisistä eroista ja ikäluokkien esiintymisestä sekä mahdollisista happikadoista. Koekalastukset tulisi tehdä elo-syyskuussa.

Järvessä olisi myös hyvä tehdä kertaluontoisesti kevätkutuisten kalojen lisääntymisaluekartoitus, jolloin selvitetään hauen lisääntymisalueet, arvioidaan kutevien haukien määrä ja havainnoidaan mahdolliset ahvenen mätinauhut. Kartoituksen perusteella määritetään Gallträskin keskeiset kalojen lisääntymisalueet. Näiden tietojen perusteella voidaan esittää mahdolliset tarpeet kalojen yksityiskohtaisempien rauhoitus-/suojelualueiden perustamiseksi.

Kaupungin tulisi myös selvittää ns. kirjanpitokalastajien mahdollisuutta. Kirjanpitokalastaja raportoi saaliit, pyyntiajankohdat ja käytetyt pyyntimenetelmät ja tulokset raportoitaisiin koekalastusraportin yhteydessä.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta kirjaa Gallträskin vuonna 2017 tehdyn koekalastuksen tulokset tiedoksi.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali

Gallträskin koekalastukset vuonna 2017, raportti

---

## MUUTOKSENHAKUOHJEET

### Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Kauniaisten kaupungin kirjaamosta (katso yhteystiedot oikaisuvaatimusohjeen alla).

### Muutoksenhakukiellot ja kieltojen perusteet

Kuntalain 136 §:n (410/2015) mukaan seuraavista päätöksistä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa.

**Pykälät:** 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11

Muun lainsäädännön mukaan seuraaviin päätöksiin ei saa hakea muutosta valittamalla.

**Pykälät ja lakiviittaukset:**

### Oikaisuvaatimusohje

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

**Pykälät:**

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

#### Oikaisuvaatimusviranomaisen

Viranomaisen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, ja yhteystiedot:

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

#### Oikaisuvaatimusaika ja sen alkaminen

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

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

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

#### Oikaisuvaatimuksen sisältö ja muoto

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

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

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

## Valitusosoitus

Alla mainittuihin päätöksiin voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella.

Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksin vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa päätökseen hakea muutosta myös se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että 1) päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, 2) päätöksen tehnyt viranomainen 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

Viranomainen, 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		

<b>Kunnallisvalitus, pykälät:</b>	Valitusaika	30	päivää
<b>Hallintovalitus, pykälät: 10</b> (katso erillinen muutoksenhakuohje)	Valitusaika	30	päivää

Muu valitusviranomainen (katso erillinen muutoksenhakuohje)

<b>pykälät:</b>	Valitusaika	päivää
-----------------	-------------	--------

### Kunnallisvalitusaika ja sen alkaminen

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

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

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

### Kunnallisvalituksen sisältö ja muoto

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

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

Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi, kotikunta ja postiosoite.

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

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

### Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus voi tuomioistuinmaksulain (1455/2015) mukaan periä muutoksenhakuasian käsittelystä oikeudenkäyntimaksun (1.1.2016: 250 euroa).