
Aika 18.05.2021 klo 18:00 - 21:53
Paikka Microsoft Teams -kokous

LUETTELO KÄSITELLYISTÄ ASIOISTA

Pykälä	Otsikko	Sivu
§ 55	Kokouksen järjestäytyminen	3
§ 56	Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)	4
§ 57	Lausunto yleishallinnolle, ICT Roadmap 2021-2023 (entinen digitalisaatio-ohjelma)	5
§ 58	Lausunto Jorvin asemakaavan (alue 630205) muutosehdotukseen (Espoon kaupunki)	8
§ 59	Suunnittelutavoitteet, asemakaavan muutos, 1. kaupunginosan kortteli 1004 sekä puistoalueet (Bensowinkujan itäpuoli)	11
§ 60	Asemakaavan muutos, 7. kaupunginosan korttelin 1052 tontti 13 (Venevalkamantie 1)	17
§ 61	Maankäyttösopimus liittyen asemakaavan muutokseen, 7. kaupunginosan korttelin 1052 tontti 13 (Venevalkamantie 1)	22
§ 62	Svenska skolcentrum A-osan (Odenwall) julkisivujen korjaustyöt – toteutussuunnitelmat	24
§ 63	Svenska skolcentrumin B-, D, E, F, G-osien julkisivukorjausten hankesuunnitelma	26
§ 64	Kasavuoren koulukeskuksen julkisivukorjausten hankesuunnitelma	29
§ 65	Yhdyskuntatoimen vuoden 2021 talouden ensimmäinen katsaus	32
§ 66	Yhdyskuntavaliokunnan syyskauden kokousaikataulu	34
Puheenjohtaja	Camilla Sederholm	

Läsnä	Sederholm Camilla Wahlstedt Virva Lamberg-Allardt Christel Björk Bo-Christer Lindqvist Christoffer Eväsoja Elina Korpela Minna Jääskeläinen Tapani von Essen Kristian Rintamäki-Ovaska Tiina Lindfors Ava Harju Marianna Porvali Leena	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen kaupunginhallituksen edustaja nuorisovaltuuston edustaja yhdyskuntatoimen johtaja toimialasihteeri
-------	--	--

Käsitellyt asiat 55 - 66

Allekirjoitukset	Camilla Sederholm puheenjohtaja Hyväksytty 20.5.2021	Leena Porvali pöytäkirjanpitäjä
	Christel Lamberg-Allardt pöytäkirjantarkastaja Tarkastettu 20.5.2021	Elina Eväsoja pöytäkirjantarkastaja Tarkastettu 24.5.2021

Pöytäkirja asetetaan yleisesti nähtäville Kauniaisten kaupungin kotisivuilla 25.05.2021

Todistaa Mattias Karlsson
ilmoitustaulunhoitaja

Yhdyskuntavaliokunta

§ 55

18.05.2021

Kokouksen järjestäytyminen

YLKV 18.05.2021 § 55

Kokous pidetään sähköisenä etäkokouksena Microsoft Teams -järjestelmän välityksellä. Läsnäolijat todetaan nimenhuudolla ja samalla todetaan, että kaikilla on näkö- ja ääniyhteys toisiinsa. Valiokunta on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet jäsenistä on läsnä.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Puheenjohtaja toteaa läsnä olevat sekä kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Valiokunta valitsee kaksi pöytäkirjantarkastajaa.

Päätös:

Läsnäolijat todettiin nimenhuudolla ja samalla todettiin, että kaikilla on näkö- ja ääniyhteys toisiinsa. Puheenjohtaja totesi kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi. Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Christel Lamberg-Allardt ja Elina Eväsoja.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 56

18.05.2021

Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)

YLVK 18.05.2021 § 56

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

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

Valiokunnalle on kuntalain 92 §:n mukaisesti lähetetty viranhaltijoiden päätöspöytäkirjoja edellisen kokouksen jälkeen tehdyistä päätöksistä. Päätösluettelo on esityslistan **oheismateriaalina** luottamushenkilöiden Extranetissä. Puheenjohtajalle viranhaltijapäätökset on toimitettu sähköisesti hallintosäännön 25 §:n 3 momentin määräyksen mukaisesti.

Asia on otettava ylemmän toimielimen käsiteltäväksi sen ajan kuluessa, jossa kuntalain 134 §:ssä tarkoitettu oikaisuvaatimus päätöksestä on tehtävä. Tämän varmistamiseksi valiokunnan jäsenten tulee ilmoittaa ennen kokousta yhdyskuntatoimenjohtajalle tai toimialasihteerille ne päätökset, joihin harkitsevat otto-oikeuden käyttämistä ja mielellään myös ne päätökset, joista muutoin toivovat lisätietoja kokouksessa.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

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

Pöydälle jaettiin kuntatekniikkapäällikön päätös 11.5.2021 § 12.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin em. päätös mukaan lukien.

Oheismateriaali:

Viranhaltijapäätösten päätösluettelo (Extranet)

Yhdyskuntavaliokunta

§ 57

18.05.2021

Lausunto yleishallinnolle, ICT Roadmap 2021-2023 (entinen digitalisaatio-ohjelma)

YLKV 18.05.2021 § 57

19/00.01.02.02/2021

Lisätiedot:

tietohallinnon kehittämispäällikkö Tuija Gustavsson, puh 050 337 4997
hallintojohtaja Camilla Söderström, puh 050 411 0205
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kaupunginhallitus käsitteli kaupungin toista digitalisaatio-ohjelmaa 11.01.2021 § 3 jättäen sen pöydälle sekä 25.01.2021 § 12 palauttaen sen esityksen mukaisesti valmisteluun.

<https://kauniainen10fi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=202125-5>

Digitalisaatio-ohjelmasta tulleen palautteen perusteella ja sen johdosta käydyn sisäisen keskustelun perusteella päädyttiin esittämään asian palauttamista kokonaisvaltaiseen uuteen valmisteluun. Valmistelussa tuli kiinnittää entistä enemmän huomiota tarvelähtöisen ohjelman suunnitteluun, huomioiden kaupungin kokonaisarkkitehtuuri (palvelut, prosessit, tietojärjestelmät, tiedot ja teknologiat). Asiakirja tuli saattaa kaupunginhallituksen uuteen käsittelyyn valtuustokauden loppuun mennessä.

Digitalisaatio-ohjelma on nyt muokattu tiekartan/roadmapin muotoon (**liitteenä**). Kolmivuotisessa ICT Roadmapissa määritellään ne keinot, joilla kaupunki toteuttaa strategiassaan painopistealueiksi määritellyjä kokonaisuuksia. Tämän lisäksi pyritään huomioimaan kaupungin tulevat tarpeet ja yhteiskunnan kehityksen suuntaus.

Kauniaisten kaupungilla on käytössään yli 100 eri järjestelmää, joista osa on ulkoistettuja ja osa tuotetaan sisäisenä palveluna. Palveluiden ja järjestelmien hankinnassa ei ole aikanaan huomioitu kokonaisarkkitehtuuriajattelua, jonka johdosta järjestelmien kokonaisuus edellyttää edelleen järjestelmien, palveluntuottajien ja sopimusten harmonisointia. Osa järjestelmistä ei täytä tiedonhallintalain edellytyksiä. Roadmapissa on huomioitu näiden edellyttämät muutokset.

ICT Roadmapin sisältöön vaikuttaa yllä mainittujen lisäksi julkisten tietohallintojärjestelmien kehittämishankkeet, kansallinen ja EU-lainsäädäntö, EU:n digitavoitteet, Suomen digitavoitteet, nykyteknologia sekä kaupungin järjestelmien elinkaarien asettamat rajoitteet.

Kolmivuotiskauden 2021-2023 aikana pääpaino on ensisijaisesti laillisten veloitteiden täyttämässä ja nykyisten olemassa olevien toimintojen ja työskentelymenetelmien sekä prosessien läpikäymisessä, kuvantamisessa ja parantamisessa. Tavoitteena on saada IT-infrastruktuuri ja järjestelmäpalvelut

sille tasolle, millä varmistetaan tulevaisuuden ketterä kehittäminen ja joustava työskentely.

Valiokunnilta on pyydetty lausunnot uudesta ICT Roadmapista.

Ehdotus yhdyskuntavaliokunnan lausunnoksi:

Yhdyskuntavaliokunta käsitteli asiaa edellisellä valmistelukierroksella kokouksessaan 1.12.2020 § 125 ja päätti antaa kaupungin digitalisaatio-ohjelmasta 2021-2023 esityksen mukaisen lausunnon:

<https://kauniainenfi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=20203023-4>

Yhdyskuntavaliokunnan lausunto on otettu hyvin huomioon nyt käsittelyssä olevan ICT Roadmapin valmistelussa. Lisäksi toimialoilla on ollut mahdollisuus vielä täydentää ja täsmentää dokumenttia ennen sen lausuntokierrokselle lähettämistä. Näin ollen asiaan ei ole juurikaan uutta lausuttavaa yhtä jatkovalmistelussa huomioon otettavaa seikkaa lukuun ottamatta.

Roadmapin asiakohdassa 3.2.2 lukee seuraavasti: ”Käydään läpi nykyiset palvelimet ja siirretään kriittiset toiminnot ulkoistettuihin konesaleihin.”

Edellisen kerran vastaava läpikäynti tehtiin vuonna 2016 ja silloin päädyttiin valmiusnäkökulman perustella pitämään serverit kaupungin omissa tiloissa.

Serveritilat kaupungintalolla eivät tuolloin täyttäneet kaikkia vaatimuksia ja mm. tilojen jäähdytyslaitteet olivat käyttöikänsä päässä. Lisäksi haluttiin varautua kaupungintalon mahdolliseen purkamiseen tai laajaan peruskorjaukseen lähitulevaisuudessa ja siirtää serverit hyvissä ajoin kaupungintalolta pois. Vuonna 2016 kaupungin valmiusjoryssä päätettiin, että asianmukaiset serveritilat rakennetaan kalliosuojaan tulevan investoinnin yhteydessä. Hanke suunniteltiin ja toteutettiin vuosina 2016-2019 serveritilan osalta tietohallinnon määrittelemien uuden serveritilan vaatimusten ja varustusten pohjalta. Ennen mahdollista kaupungin palvelinten siirtoa ulkoistettuihin konesaleihin tuleekin selvittää oman konesalin käyttö ja sen tarve valmiuden ylläpidossa sekä mahdollisen ulkoistuksen vaikutukset toiminnan jatkuvuuden turvaamiseen.

Seuraavat pienehköt päivitykset on jo saatettu tietohallinnolle huomioon otettaviksi RoadMapin lopullisessa versiossa:

Täydennys tilakeskuksen tekstiosioon:

Kiinteistöjen sisäilmaolosuhteita mittaavaa järjestelmää on pilotoitu Villa Bredassa, Granhultsskolanissa ja Svenska skolcentrumin H-osalla, joista saatu hyviä kokemuksia.

Nuorisotalon saneeraushankkeessa olosuhdevalvontajärjestelmä tulee olemaan osa rakennusautomaatiojärjestelmää ja siihen liitetään myös käyttöasteen mittaus.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 57

18.05.2021

Rakennusautomaatiojärjestelmä vaatii päivittämistä lähivuosina. Keväällä 2021 on kartoitettu erilaisia vaihtoehtoja ja hankkeesta on tarkoitus käynnistää hankesuunnittelu, kun LVI-asiantuntija on palkattu.

Muutos (*kursiivilla*) maankäytön tekstiosioon:

Paikkatietoaineistojen rajapintapalvelujen kehittäminen.

Varaudutaan valtakunnallisten paikkatietohankkeiden edellyttämiin toimenpiteisiin:

- Kansallinen maastotietokanta (KMTK, maanmittauslaitos)
- ~~Paikkatietoalusta (PTA, maanmittauslaitos)~~*
- Rakennetun ympäristön tietojärjestelmä (~~RYHTI~~ RYTJ, ympäristöministeriö)
- **Valtakunnallinen osoitetietojärjestelmä (maanmittauslaitos)**

* Paikkatietoalusta –nimen käyttö MML:ssä lopetettu ja PTA:n palveluista osa ajettu alas. Jatkokehittävät palvelut eivät edellytä kaupungin toimenpiteitä.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Valiokunta merkitsee tiedoksi ICT Roadmapin 2021-2023 ja antaa omalta osaltaan esityksen mukaisen lausunnon kaupunginhallitukselle asian jatkokäsittelyä varten.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Road Map tiekartta

Jakelu:

Yleishallinto

Yhdyskuntavaliokunta

§ 58

18.05.2021

Lausunto Jorvin asemakaavan (alue 630205) muutosehdotukseen (Espoon kaupunki)

YLKV 18.05.2021 § 58

421/10.00.00.01/2021

Lisätiedot:

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

Lausuntopyyntö

Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta on varannut Kauniaisten kaupungille mahdollisuuden antaa kannanotto Jorvin asemakaavan muutosehdotuksesta (alue 630205) 21.5.2021 mennessä.

Kaavahankkeeseen liittyvä materiaali on nähtävillä 19.4. – 18.5.2021 osoitteessa:
<https://beta.espoo.fi/fi/hankkeet/jorvin-sairaala#section-1524>

Asemakaavaehdotuksen sisältö ja vaikutukset

Kaava-alue käsittää Jorvin sairaala-alueen lähiympäristöineen rajautuen ympäröiviin katu- ja virkistysalueisiin. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Jorvin sairaalan uuden osastorakennuksen toteuttaminen sekä HUS:n sairaalatoimintojen laajentaminen sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueella. Lisäksi alueen liikennettä ja pysäköintiä järjestellään uudelleen ja sairaalatilojen saavutettavuutta parannetaan.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 19,04 ha ja se on koko laajuudeltaan osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS). Alueelle on osoitettu kokonaisuudessaan rakennusoikeutta 196 000 k-m² koostuen Jorvin sairaalan (150 000 k-m²), Espoon sairaalan (30 000 k-m²), Jorvin asuntoalueen (12 000 k-m²), Keinumäen koulun (2 000 k-m²) sekä päiväkodin (2 000 k-m²) osuuksista. Asuntorakentaminen, päiväkotia ja koulu on osoitettu omille rakennusaloilleen erotuksena alueen pääkäyttötarkoituksesta. Espoon sairaala on osoitettu omalle rakennusalueelle sairaalan sijaitessa omalla tontillaan. Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 26 000 k-m². Rakentamisen korkeutta on rajoitettu sairaalarakennusten rakennusalojen osalta rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusaseman merkinnöillä (+47.00 – +56.00). Asuntoalueen, päiväkodin ja koulun rakennusten korkeus on rajoitettu kerrosluvulla II.

Alueen pysäköinti tulee säilymään nykyisellään pysäköintilaitoksissa, eikä niiden ajoyhteyksiin tai paikkamääriin tule muutoksia. Ulkona sijaitsevia pysäköintipaikkoja uudelleen järjestellään ja poistetaan tarvittavilta osin. Ulko-alueen kokonaispysäköintipaikkamäärä tulee uuden osastorakennuksen myötä hieman kasvamaan.

Asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia suunnittelun alueen ulkopuoliseen liikenneverkkoon. Turuntiehen ja

Karvasmäentiehen rajautuvan Jorvin sairaala-alueen sisällä tapahtuu tontin sisäisiä ajoyhteyksien sekä kävely- ja pyöräreittien muutoksia, mutta Turuntien ja Karvasmäentien järjestelyt pysyvät nykyisellään niin ajoneuvoliikenteen kuin kävelyn ja pyöräilyn osalta. Myös joukkoliikenteen järjestelyt pysyvät ennallaan, eikä niihin puututa tässä kaavamuutoksessa.

Asemakaavan muutos kohdistuu jo rakennetulle alueelle, eikä muutoksella arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia luontoon. Varsinaisia suojelukohteita ei ole osoitettu, mutta asemakaava-alueen itäreunan metsäalue on määrätty säilytettäväksi metsäisenä. Tälle alueelle on osoitettu myös säilytettävä liito-oravayhteys.

Kaavaratkaisun aiheuttama vaikutus maisemaan on sairaalarakennusten näkyminen kulttuuriympäristössä. Kaavan toteutuksen myötä uusia sairaalarakennuksia voidaan toteuttaa alueelle, jossa ne erottuvat yli pitkien näkymälinjojen. Valokuvasovituksin tutkittuna uuden rakentamisen vaikutukset kaukomaisemaan ovat kuitenkin melko vähäisiä, sillä rakentaminen sijoittuu kohtiin, jotka jo nyt näyttäytyvät ympäristöstään erottuvina. Vaikutusten lähimaisemaan, erityisesti näkymiin Karvasmäentien suuntaan, odotetaan olevan voimakkaampia. Toteutuksen vaikutusta maisemaan ohjataan rajoittamalla rakennusten korkeutta sekä määrämällä asemakaavalla suunniteltavan ympäristön laatutasosta. Kaavassa rakennusten lähiympäristöön on määrätty istutettavaksi suureksi kasvavia puita. Lisäksi oleskelupihoille tulee istuttaa puita ja pensaita. Kasvillisuuden avulla rajataan näkymiä ja sidotaan sairaalaympäristöä läheiseen kulttuurimaisemaan.

Asemakaavan muutos parantaa sosiaali- ja terveydenhuollon toimintaedellytyksiä suunnittelualueella. Sairaala-alueen tilojen kehittämisenä on positiivisia vaikutuksia ihmisten terveyteen ja väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin.

Asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan suoria vaikutuksia Kauniaisten maankäyttöön. Asemakaavan muutoksen valmistelussa on huomioitu maisema- ja luontoarvot. Asemakaavan muutos mahdollistaa sosiaali- ja terveydenhuollon toimintojen kehittämisen alueella, mikä vaikuttaa positiivisesti seudulliseen terveydenhuollon palvelutasoon.

Hallintosäännön mukaisesti (§ 20) valiokunta antaa kaupungin lausunnot tehtäväalueeseensa kuuluvissa asioissa.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta lausuu, että Kauniaisten kaupungilla ei ole huomautettavaa Jorvin asemakaavan (alue 630205) muutosehdotukseen. Lisäksi valiokunta lähettää asian edelleen tiedoksi KH:lle.

Aikataulusyistä tämä asia tarkastetaan kokouksessa.

Päätös:

Yhdyskuntavaliokunta

§ 58

18.05.2021

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Tämä pykälä tarkastettiin välittömästi.

Jakelu:

Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta

Yhdyskuntavaliokunta

§ 59

18.05.2021

Suunnittelutavoitteet, asemakaavan muutos, 1. kaupunginosan kortteli 1004 sekä puistoalueet (Bensowinkujan itäpuoli)

YLV 18.05.2021 § 59

119/10.02.03/2021

Lisätiedot:

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

Tausta

Maankäyttöyksikkö kartoitti syksyllä 2019 vireillä olevan Gresantie 1-5 (Bensowin alue) asemakaavan muutoksen valmistelun yhteydessä Bensowinkujan itäpuolen alueen maankäytöllistä kehityspotentiaalia kokonaiskuvan hahmottamiseksi ja päätyi siihen, että Bensowinkujan itäpuolelle olisi mahdollista parhaiten sijoittaa paloasemarakennus sekä jäljelle jäävälle alueelle asuinkerrostalorakentamista, mikäli aluetta voitaisiin tutkia kokonaisuutena maanomistusrajoista riippumatta. Kaupunki omistaa voimassa olevassa asemakaavassa paloasemarakennukselle varatun tontin 1-1004-2 (Bensowinkuja 4) sekä sen eteläpuolisen puistoalueen. Tontti 1-1004-1 (Bensowinkuja 2) on yksityisessä omistuksessa ja se on voimassa olevassa kaavassa osoitettu toimistorakentamiseen. Maanomistajan mukaan toimistorakentamisen toteuttamiselle ei ole löytynyt kysyntää ja maanomistaja on esittänyt tontin kehittämismahdollisuuksien selvittämistä asuinrakentamisen osalta. Tontin 1-1004-1 omistaja haki maankäyttöyksikön kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella asemakaavan muutosta siten, että alueen maankäyttöä muutettaisiin asuinkerrostalorakentamiseen yhdessä kaupungin omistamien alueiden kanssa paloasemarakennuksen sijoittaminen alueelle huomioiden.

Kaupunginhallitus päätti 7.9.2020 § 147 että 1. kaupunginosan korttelin 1004 (Bensowinkuja 2-4) sekä osan puistoaluetta käsittävän alueen asemakaavaa muutetaan siten, että alueelle on mahdollista sijoittaa paloasemarakennus sekä townhouse-tyyppistä tai matala-asuinkerrostalorakentamista. Lisäksi KH edellytti päätöksessään seuraavaa: Rakennusoikeuden määrä ja kerroksisuus sekä kaupunkikuvalliset ratkaisut määrittävät suunnitteluprosessissa. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovittamiseen. Asemakaavamuutoksessa tulee tutkia ja esittää vaihtoehtoisia ratkaisuja rakennusoikeuden määrästä, rakennusten sijoittelusta ja suunnitelluista rakennustyypeistä. Lisäksi KH hyväksyi asemakaavan muutoksen käynnistämissopimuksen sekä oikeutti kaupunginjohtajan tekemään sopimukseen tarvittavia teknisiä korjauksia sekä allekirjoittamaan sopimuksen.

Kaavoituksen käynnistämissopimus (**oheismateriaalina** luottamushenkilöiden Extranetissä) on allekirjoitettu 23.10.2020 ja siinä on sovittu mm. kaavoitukselle asetetuista yleisistä tavoitteista, asemakaavan muutoksen käynnistämiseen liittyvistä ehdoista sekä asemakaavan muutoksen laadinnan tavoiteaikataulusta. Sopijapuolten tavoitteena on laadittavalla asemakaavan muutoksella mahdollistaa teknisesti ja taloudellisesti toteuttamiskelpoisen asuinrakentamisen

sekä paloasematoimintaa palvelevan rakennuksen sijoittaminen alueelle. Sopimuksen mukaan asemakaavan muutos on tavoitteena saada kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2022 aikana. Sopimus raukeaa mikäli jompikumpi sopijaosapuoli katsoo, että jatkamisedellytyksiä sovittujen tavoitteiden mukaisesti ei ole. Laadittu sopimus raukeaa myös mikäli asemakaavan muutosta ei ole hyväksytty Kauniaisten kaupunginvaltuustossa 31.12.2022 mennessä.

Asemakaavan muutoksen perusratkaisun linjaamiseksi on KH:n päätöksen mukaisesti tutkittu kolmea suunnitelmavaihtoehtoa. Vaihtoehdot eroavat asuinrakentamisen osalta keskenään rakennustyyppin, sijoittelun ja rakennusoikeuden määrän osalta. Paloasemarakennuksen sijainti on kaikissa suunnitelmavaihtoehdoissa osoitettu paloasematoiminnan ja kaupunkirakenteen kannalta optimaalisesti Bemsowinkujan alkupäähän. Myös paloasemarakennuksen koko ja sijoittelu tontilla ovat eri suunnitelmavaihtoehdoissa samat. Lisäksi on tutkittu myös paloasemarakennukselle suunnitellun alueen vaihtoehtoinen toteuttaminen asuinrakentamiseen.

Nyt käsittelyssä olevaan kaavahankkeeseen kytkeytyy myös Bensowinkujan toisella puolella oleva Gresantie 1–5 kaavahanke, jossa tavoitteena on mm. osoittaa Bensowinkujan länsi- ja eteläpuoliset alueet asumiseen. Gresantie 1–5 kaavahanketta koskeva kaavaluonnos on ollut nähtävillä syksyllä 2019 ja siinä Bensowinkujan länsi- ja eteläpuolelle on osoitettu 2–3 kerroksista asuinrakentamista. Gresantie 1–5 maanomistajan tahtotilana on ollut tutkia luonnosvaiheen jälkeen vaihtoehtoisia toteutusratkaisuja alueelle. Vaikka Gresantie 1–5:n ja Bensowinkujan itäpuolen kaavahankkeet etenevätkin erillisinä prosesseina, on perusratkaisun löytäminen suunnittelun pohjaksi nyt käsittelyssä olevan kaavahankkeen osalta olennaista myös Gresantie 1–5 kaavahankkeen jatkosuunnittelun kannalta, jotta alueesta muodostuisi kokonaisuutena tasapainoinen.

Vaihtoehtoiset tarkastelut ja perustelut

Tutkituista vaihtoehdoista on laadittu viitesuunnitelmatarkastelu sekä alustava vertailu eri vaihtoehtojen välillä (**liiteenä**). Vaihtoehtoja on pyritty tarkastelemaan niiden ominaisuuksien kannalta parhaalla tavalla ympäristöön sovittaen. Lisäksi viitesuunnitelman liitteenä 1 on esitetty havainnekuvamateriaalia voimassa olevan kaavan mukaisesta toteutusratkaisusta Bensowinkuja 2:n tontilla.

Vaihtoehto 0 (Voimassa olevan asemakaavan mukainen ratkaisu)

Tontti 1-1004-1 (Bensowinkuja 2) on voimassa olevassa asemakaavassa (Ak 191) osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-4). Rakennusoikeutta on osoitettu 5 450 k-m² kuuteen (VI) kerrokseen. Tontti 1-1004-2 (Bensowinkuja 4) on voimassa olevassa asemakaavassa (Ak 178) osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa paloasematoimintaa palvelevan rakennuksen (Y-6). Rakennusoikeutta on osoitettu 900 k-m² kahteen (II) kerrokseen. Bensowinkuja 4:n tontin eteläpuolella oleva viheralueen osa (1-9903-100) on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa (Ak 60) puistoalueeksi

(P). Voimassa olevan kaavan mukaisen toteutusratkaisun toteutumista ei voida pitää todennäköisenä, sillä toimistorakentamisen toteuttamiselle ei ole maanomistajan mukaan löytynyt kysyntää. Myöskään paloasemarakennukselle varattu tontti ei ole toiminnallisesti optimaalisin paikka paloasemalle.

Vaihtoehto 1 (Pistetalo)

Vaihtoehdossa 1 on tutkittu pistetalototeutusta. Suunnitteluratkaisussa suunnittelualueelle on sijoitettu kolme pistetaloa, joissa on 4–5 kerrosta. Rakennukset on sijoitettu rinteeseen siten, että ylärinteessä alueen kaakkoisosassa on mahdollista säilyttää metsäistä aluetta. Pistemäinen rakennusten massoittelu ei peitä maisemaa ja säilyttää vehreitä näkymiä sekä piha-alueita. Pysäköinti on suunniteltu rakenteellisena ja pysäköintilaitosten reunat on sovitettu maastoon terassoinnein. Suunnitteluratkaisussa yhteiskäyttötilojen toteuttaminen on mahdollista ja katto soveltuu tasakattona toteutettuna viherkaton tai aurinkopaneelien alustaksi. Pistetaloratkaisu on mahdollista toteuttaa monipuolisella huoneistojakaumalla (pieniä ja isoja asuntoja), tosin osa asunnoista aukeaa paloasemarakennusten suuntaan. Vaihtoehto 1 on esitetyistä toteutusratkaisuista tehokkain, esitetty kerrosala on 5 225 k-m².

Vaihtoehto 2 (Lamellitalo)

Vaihtoehdossa 2 on tutkittu lamellitalototeutusta. Suunnitteluratkaisussa suunnittelualueelle on sijoitettu kolme lamellitaloa, joissa on 4–5 kerrosta. Rakennukset on sijoitettu rinteeseen siten, että ylärinteessä alueen kaakkoisosassa on mahdollista säilyttää metsäistä aluetta. Lamellitaloratkaisun pitkänomainen massoittelu peittää maisemaa verrattuna pistetalototeutukseen. Pysäköinti on suunniteltu rakenteellisena, mutta pysäköintilaitoksen toteuttaminen vaatii isompia louhintoja verrattuna muihin toteutusvaihtoehtoihin ja pysäköintiratkaisu aiheuttaa pihalle kaiteita, tukimuuriratkaisuja ja isoja täyttöjä. Suunnitteluratkaisussa yhteiskäyttötilojen toteuttaminen on mahdollista ja katto soveltuu tasakattona toteutettuna viherkaton tai aurinkopaneelien alustaksi. Myös lamellitaloratkaisu on mahdollista toteuttaa monipuolisella huoneistojakaumalla (pieniä ja isoja asuntoja), lisäksi asunnot saadaan aukeamaan pois paloasemarakennuksista ilta-auringon suuntaan. Vaihtoehto 2 on esitetyistä toteutusratkaisuista toiseksi tehokkain, esitetty kerrosala on 4 430 k-m².

Vaihtoehto 3 (Townhouse)

Vaihtoehdossa 3 on tutkittu townhouse-toteutusta. Suunnitteluratkaisussa suunnittelualueelle on sijoitettu kolme kolmekerroksista townhouse-rakennusta. Rakennukset on sijoitettu katutilaa rajaavana ja siten, että ylärinteessä alueen kaakkoisosassa on mahdollista säilyttää metsäistä aluetta. Myös townhouse-ratkaisun massoittelu peittää näkymiä, mutta rakennukset ovat muita tutkittuja vaihtoehtoja matalampia. Townhouse-ratkaisu vaatii myös esitetyistä suunnitteluratkaisuksista vähiten louhintoja. Pysäköinti on suunniteltu rakenteellisena rinteeseen, pysäköintilaitoksista ei kuitenkaan ole suoraa kulkua kaikkiin asuntoihin. Lisäksi maanalaisen pysäköinnin toteuttamisen taloudellinen realismi on tämän kokoluokan hankkeessa kyseenalainen. Townhouse-ratkaisussa huoneistojakauma on yksipuolinen, lisäksi se asettaa tiettyjä rajoitteita asuntojen ominaisuuksille. Asunnot ovat isoja, mutta kapeita ja putkimaisia, lisäksi portaat

kerrosten välillä vievät suhteellisen paljon pohjapinta-alaa. Esteetön asuminen edellyttää hissiyhteyttä kerrosten välillä. Ensimmäisessä kerroksessa vain asunnon toisessa päädyssä on ikkunat, joten osa ensimmäisen kerroksen tiloista jäisi ikkunattomiksi. Edellä mainituista toteutusratkaisun rajoitteista johtuen townhouse-vaihtoehdosta on vaikea saada taloudellisesti toimivaa yhtälöä verrattuna muihin vastaavan hintaluokan asuntotyyppisiin. Tontin 1-1004-1 omistaja ei näe että asuntotyyppille olisi kysyntää tässä ympäristössä. Townhouse-tyyppisen rakentamisen voidaan katsoa olevan omimmillaan tiiviimmässä kaupunkirakenteessa, ei niinkään huvilakaupunkimiljöössä. Vaihtoehto 3 on esitetyistä toteutusratkaisuista volyymiltaan pienin, esitetty kerrosala on 3 680 k-m².

Ottaen huomioon kaupungin maankäytölliset tavoitteet (kaupunkirakenteen tiivistäminen pääkatujen varsilla, monipuolinen asuntotarjonta, vehreän ja viihtyisän yleisilmeen säilyttäminen, seudulliset MAL-asuntotuotantotavoitteet) sekä hankkeen tekninen ja taloudellinen toteuttamiskelpoisuus esitetään jatkosuunnittelun kannalta soveltuvimpana vaihtoehtoon 1 perustuvaa toteutusratkaisua.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

YLVKV esittää, että KH päättää asettaa Bensowinkujan itäpuolen asemakaavan muutokselle seuraavat vaihtoehto 1:n mukaiseen toteutusratkaisuun perustuvat suunnittelutavoitteet:

- Asuinrakentamisen sijoittelu tulee toteuttaa vehreitä näkymiä säilyttävänä kolmen rakennuksen muodostamana pistetaloratkaisuna.
- Rakennukset on suunniteltava korkeintaan neljästä viiteen kerroksisina.
- Asuinrakentamisen määrässä ei ylitetä 5 500 k-m²:ä (jolloin tehokkuusluku on n. 0.51).
- Autopaikoitus tulee järjestää pääosin rakenteellisesti. Paikoitukseen johtavat ajoyhteydet tulee toteuttaa korkeatasoisesti.
- Asuntojakauman tulee olla monipuolinen.

Vpj Wahlstedt esitti jäsen Lamberg-Allardt kannattamana päätösesitystä muutettavan seuraavasti:

YLVKV esittää, että KH päättää asettaa Bensowinkujan itäpuolen asemakaavan muutokselle seuraavat vaihtoehto 3:n mukaiseen toteutusratkaisuun perustuvat suunnittelutavoitteet:

- Asuinrakentamisen sijoittelu tulee toteuttaa vehreitä näkymiä säilyttävänä.
- Rakennukset on suunniteltava korkeintaan 2-3 kerroksisina townhouse-tyyppisinä.
- Asuinrakentamisen määrässä ei ylitetä 4 000 k-m²:ä.
- Autopaikoitus tulee järjestää pääosin rakenteellisesti. Paikoitukseen johtavat ajoyhteydet tulee toteuttaa korkeatasoisesti.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 59

18.05.2021

Jäsen von Essen esitti jäsen Lindqvistin kannattamana vpj Wahlstedtin päätösesitystä muutettavan siten, että asuinrakentamisen määrässä ei ylitetä 3 000 k-m²:ä. Vpj Wahlstedt muutti esitystään siten että asuinrakentamisen määrässä ei ylitetä 3 000 k-m²:ä. Lisäksi vpj Wahlstedt täydensi esitystään jäsen Lamberg-Allardtin kannattaessa siten, että rakennukset suunnitellaan harjakattoisina. Em. esitykset saivat valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Jäsen Björk esitti päätösesitystä täydennettäväksi siten, että rakennukset suunnitellaan puurakenteisina ja että autopaikoituksen suunnitteluun koordinoitusti Bensowin säätiön kanssa tulee kiinnittää erityistä huomiota. Pj Sederholm kannatti Björkin täydennysesitystä ja esitti päätösesitykseen lisättäväksi että suunnittelussa tulee pyrkiä ratkaisuun, jossa mahdollisimman vähän joudutaan louhimaan kalliota. Em. lisäykset saivat valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Edelleen jäsen Björk esitti päätösesitykseen lisättäväksi että suunnitelmaa käsiteltäisiin valiokunnassa ja kaupunginhallituksessa siten, että alueen kokonaisuus, Bensowin säätiön ajantasainen kaava mukaan lukien esiteltäisiin visualisoinneissa yhtenä kokonaisuutena. Lisäys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

YLKV esittää, että KH päättää asettaa Bensowinkujan itäpuolen asemakaavan muutokselle seuraavat vaihtoehto 3:n mukaiseen toteutusratkaisuun perustuvat suunnittelutavoitteet:

- Asuinrakentamisen sijoittelu tulee toteuttaa vehreitä näkymiä säilyttävänä.
- Rakennukset on suunniteltava korkeintaan 2-3 kerroksisina townhouse-tyyppisinä.
- Asuinrakentamisen määrässä ei ylitetä 3 000 k-m²:ä.
- Autopaikoitus tulee järjestää pääosin rakenteellisesti. Paikoituksen johtavat ajoyhteydet tulee toteuttaa korkeatasoisesti.
- Rakennukset suunnitellaan harjakattoisina ja puurakenteisina.
- Autopaikkojen suunnitteluun koordinoitusti Bensowin säätiön kanssa tulee kiinnittää erityistä huomiota.
- Suunnitelmassa tulee pyrkiä ratkaisuun, jossa mahdollisimman vähän joudutaan louhimaan kalliota.
- Suunnitelma käsitellään valiokunnassa ja kaupunginhallituksessa siten, että alueen kokonaisuus, Bensowin säätiön ajantasainen kaava mukaan lukien esitellään visualisoinneissa yhtenä kokonaisuutena.

Liitteet:

Viitesuunnitelma, Bensowinkujan itäpuoli (3.5.2021)

Oheismateriaali:

Kaavoituksen käynnistämissopimus (Extranet)

Yhdyskuntavaliokunta

§ 60

18.05.2021

Asemakaavan muutos, 7. kaupunginosan korttelin 1052 tontti 13 (Venevalkamantie 1)

YLKV 18.05.2021 § 60

120/10.02.03/2021

Lisätiedot:

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

Lähtökohdat ja tavoitteet

Asemakaavan muutos koskee 7 kaupunginosan korttelin 1052 tonttia 13 osoitteessa Venevalkamantie 1. Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt osana laajempaa asemakaavan muutosta korttelissa 1052. Kaavamuutos käynnistyi osin alueen maanomistajien hakemusten perusteella ja osin Kauniaisten kaupungin aloitteesta. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on ollut arvioida muutosalueen rakennusoikeuden määrää maanomistajien kaavamuutoshakemusten ja Venevalkamankujan rakentamisen myötä parantuneiden tonttien rakentamisedellytysten perusteella. Tontin 13 omistajat ovat hakeneet tontilleen kerrostalorakentamisen mahdollistavaa asemakaavan muutosta. Myöhemmin tontin omistajat ovat päivittäneet hakemustaan siten, että tontille tutkittaisiin rivitalorakentamisen mahdollistavaa kaavamuutosta.

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on ilmoitettu 3.5.2011. Alkuperäinen kaavamuutosalue on käsittänyt nyt käsiteltävän alueen lisäksi myös Sailonkujan päässä olevan alueen (voimassa olevan asemakaavan mukaiset tontit 16 ja 35–37 osoitteissa Sailonkuja 6-12) sekä Vanhan Turuntien varrella olevat tontit (voimassa olevan asemakaavan mukaiset tontit 14 ja 15 osoitteissa Vanha Turuntie 27 ja 29). Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kaavaprosessi on jaettu osiin. Sailonkujan päässä sijaitsevat tontit on käsitelty omana kokonaisuutenaan ja kyseinen kaavamuutos on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 8.6.2015 § 47. Nyt käsiteltävänä olevan alue (tontti 7-1052-13) on myös erotettu ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen omaksi kokonaisuudekseen.

Suunnittelualueen kuvaus ja nykytilanne

Suunnittelualueen pinta-ala on 2 004 m² ja se on yksityisessä omistuksessa.

Suunnittelualue sijoittuu Vanhan Turuntien ja Venevalkamantien kulmaukseen. Suunnittelualueen pohjois- ja itäpuolella on kerrostaloja, muutoin ympäristö on pientalovaltaista. Suunnittelualueella sijaitsee yksi paritalo, joka on rakentunut noin vuosien 1973–1976 aikana.

Kaavatilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Vireillä olevassa Uusimaa-kaava 2050:ssä (Helsingin seudun vaihemaakuntakaava) suunnittelualue kuuluu taajamatoimintojen

kehittämisyöhykkeeseen. Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Uusimaa-kaava 2050 –kokonaisuuden 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti sen voimaantulosta 7.12.2020. Helsingin hallinto-oikeus on kieltänyt välipäätöksellään maakuntavaltuuston päätöksen täytäntöönpanon kaavasta jätettyjen valitusten perusteella. Täytäntöönpanokiello aiheuttaa sen, että Uusimaa-kaava 2050 ei ole voimassa.

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (MASU 2) suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP).

Suunnittelualueella on voimassa ympäristöministeriön 19.1.1990 vahvistama asemakaava (Ak 108), jossa suunnittelualue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi, jossa autopaikkoja on varattava vähintään kaksi kutakin asuntoa kohti (AO-8). Suunnittelualueelle on osoitettu rakennusala ja rakennusoikeutta 400 k-m² enintään kahdelle asunnolle korkeintaan kahteen kerrokseen (2 II 400). Kaavan mukaan alueella ennen kaavan vahvistumista rakennetussa rakennuksessa saadaan suorittaa uudisrakentamiseen verrattavia korjauksia sen estämättä, mitä asemakaavassa on määrätty tontin enimmäiskerrosalasta. Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta on **oheismateriaalina**.

Asemakaavan muutoksen yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksella tontti muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Alue soveltuu sijaintinsa perusteella tiiviimpään rakentamiseen, sillä se kuuluu kaupunkirakenteessa Venevalkamantien kokonaisuuteen, johon on aikaisemmillä kaavamuuksilla toteutettu asuinkerrostaloja. Esitetty rakentaminen kiinnittyy Venevalkamantien kerrostalovaltaiseen kokonaisuuteen, kuitenkin niin että se ottaa mitoitukseltaan huomioon myös muun ympäröivän kaupunkirakenteen. Asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella ja hanke vastaa näin osaltaan kaupungin strategiaan (elinvoimainen ja vihreä kävelykaupunki) sekä kehityskuvan maankäyttöliisiin ja kaupunkirakenteellisiin tavoitteisiin.

Asemakaavan muutosehdotus perustuu osin aiempaan suunnitteluun ja osin ehdotusvaiheessa laadittuun uuteen viitesuunnitelmaan. Suunnitteluratkaisussa alueella sijaitseva paritalo korvataan katutilaa rajaavalla nelikerroksisella kerrostalorakennuksella. Erillinen ulkovälinevarasto ja oleskelupihat on esitetty suunnitellun rakennuksen kaakkoispuolelle. Autopaikat ja tonttiliittymä on esitetty toteutettavaksi tontin koillisosaan. Pysäköinti on esitetty toteutettavaksi maantasopysäköintinä siten, että naapuritontin rajan läheisyyteen sijoittuvat autopaikat on katettava.

Asemakaavan muutosluonnos ja -ehdotus

Asemakaavan muutosluonnoksessa tontti 13 oli osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR). Tontille oli luonnoksessa osoitettu rakennusala ja rakennusoikeutta yhteensä 750 k-m² enintään kuudelle asunnolle korkeintaan kahteen kerrokseen (6 II 750). Lisäksi tontille oli osoitettu

autokatoksen rakennusala (ak) ja istutettavan alueen osa tontin reunoille, sekä ajoneuvoliittymäkielto Vanhan Turuntien varteen.

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 3.4.–3.5.2012, jolloin siitä jätettiin 5 lausuntoa ja 6 kirjallista muistutusta. Pääosa lausunnoissa ja mielipiteissä esitetyistä asioista ei koskenut tonttia 13, vaan muuta kaavaluonnosaluetta. ELY-keskuksen lausunnossa todettiin, ettei meluvaikutuksia ole huomioitu riittävästi. Saapuneessa mielipiteessä todettiin luonnoksessa esitetyn rakentamisen tehokkuuden olevan tontille 13 liian suuri tai ainakin ehdoton maksimi.

Tontin 13 kaavoitusta vietiin luonnoksen nähtävilläolon jälkeen eteenpäin erillään muusta kaava-alueesta laatimalla alueelle ehdotus asemakaavan muutokseksi. Kaupunginhallitus käsitteli asemakaavan muutosehdotusta tontin 13 osalta 13.3.2013 § 80 ja päätti palauttaa asian laajemman kaavamuutosalueen ottamiseksi tarkastelun kohteeksi. Palautuksen jälkeen tontilla 13 tutkittiin kerrostaloratkaisua yhdyskuntalautakunnassa käydyn keskustelun perusteella. Kerrostaloratkaisu todettiin kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti tarkoituksenmukaisemmaksi ratkaisuksi tontin 13 kuulussa Venevalkamantien tehokkaamman rakentamisen kokonaisuuteen.

Koko alkuperäisen kaava-alueen asemakaavan muutosluonnosta tarkistettiin palautteen ja tarkentuneiden suunnitelmien perusteella asemakaavan muutosehdotukseksi. Kaavaehdotuksessa tontti 13 oli osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontille oli osoitettu rakennusala ja rakennusoikeutta 1 350 k-m² korkeintaan neljään kerrokseen. Lisäksi kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi oli sallittu rakentaa porrashuoneiden 15 m² ylittävä osa kussakin kerroksessa, yhteis-, varasto- ja teknisiä tiloja enintään 10 % kaavan mukaisesta kerrosalasta sekä huolto- ja väestönsuojelutilat. Rakennusalan lounaissivulle oli osoitettu merkintä ääneneristävyysvaatimuksesta. Lisäksi tontille oli osoitettu autokatoksen rakennusala (a-1). Tontin reunoille oli merkitty istutettava alueen osa. Katualueen rajan osaa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää, oli pidennetty Venevalkamantielle.

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 21.1.–20.2.2014, jolloin siitä jätettiin 4 lausuntoa ja 7 kirjallista muistutusta. Asemakaavan muutosehdotuksesta saatu palaute koski tontin 13 osalta kerrostaloratkaisua suunnittelualueella. Osassa jätettyjä muistutuksia vastustettiin kerrostaloa, sillä sen katsottiin olevan kyseiseen paikkaan sopimaton, sijoittuvan liian lähelle naapurinomakotiloja ja aiheuttavan haittaa asumisviihtyvyyteen ja heikentävän naapuritonttien arvoa.

Ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen tontin 13 alue erotettiin omaksi kaavahankkeekseen. Kaupungin omien tavoitteiden toteutumiseksi kaavaehdotusta tarkistettiin mm. polkupyöräpysäköintiä koskevilla määräyksillä sekä asuntotuotantoa ja sen laatua parantavilla määräyksillä. Myös pysäköintinormia tarkistettiin ja muita yleisiä määräyksiä täydennettiin ja tarkistettiin. Suunnittelualueesta laadittiin uusi meluselvitys, jonka perusteella kaavan melua koskevia määräyksiä päivitettiin. Uuden viitesuunnittelun perusteella rakennusalojen rajoja sekä istutettavan alueen rajausta tarkistettiin ja alueelle lisättiin rakennusala talousrakennukselle. Kaavallinen perusratkaisu pysyi ennallaan.

Asemakaavan muutosehdotus oli uudelleen nähtäville MRA 32 §:n mukaisesti 21.1.–1.3.2021, jolloin siitä jätettiin 6 lausuntoa ja 5 muistutusta (**oheismateriaalina** luottamushenkilöiden extranetissä).

Annetuissa lausunnoissa esitettiin huoneistojakaumaa koskevan määräyksen päivittämistä ja olemassa olevan rakennuksen rakennushistoriatietojen lisäämistä kaavaselistukseen. Lisäksi otettiin kantaa mm. pelastustoiminnan ja energihuollon huomiointiin. Saapuneissa muistutuksissa vastustettiin esitettyä kerrostaloratkaisua, sillä sen katsottiin olevan mm. kyseiseen paikkaan sopimaton, sijoittuvan liian lähelle naapuriomakotitaloja ja aiheuttavan haittaa asumisviihtyvyyteen sekä heikentävän naapuritonttien arvoa. Lisäksi muistutuksissa otettiin kantaa mm. hulevesien käsittelyyn, liikennemääriin ja liikenneturvallisuuteen sekä vuorovaikutukseen kaavaprosessin aikana. Lausuntojen ja muistutusten lyhennelmät vastineineen on **liitteenä 1**.

Asemakaavan muutosehdotukseen ei ole tehty muutoksia palautteen perusteella. Kaavaselistusta on täydennetty.

Asemakaavan muutos

Maankäyttöyksikössä on valmisteltu asemakaavan muutos, jonka kartta määräyksineen on **liitteenä 2** ja selostus liitteineen **liitteenä 3**.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Asemakaavan muutoksella erillispientalojen korttelialue (AO-8) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Korttelialueelle osoitetaan rakennusala enintään neljäkerroksiselle rakennukselle (IV). Rakennuslalle osoitetaan rakennusoikeutta 1 350 k-m² sekä lisäksi 135 k-m² asukkaiden yhteis- ja varastotiloihin (1 350 + yht 135). Lisäksi korttelialueelle osoitetaan rakennusala talousrakennukselle (I t 30).

Korttelialueen koillisosaan osoitetaan autokatoksen rakennusala (a-1). Vanhalle Turuntielle ja Venevalkamantien alkuosalle osoitetaan liittymäkiellot. Korttelialueen reunoille osoitetaan istutettavan alueen osa.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/75 k-m². Lisäksi vieraspysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/1 000 k-m². Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp/30 k-m² tai vähintään 2 pp/asunto.

Yleiset määräykset

Asemakaavassa on annettu määräyksiä mm. julkisivujen materiaaleista ja toteutuksesta, rakentamistavasta, hulevesien käsittelystä sekä melusuojuuksesta.

Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 2 004 m², jolle on osoitettu asuinrakennusoikeutta yhteensä 1 350 k-m². Lisäksi asukkaiden yhteis- ja varastotiloille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 135 k-m² ja erilliselle talousrakennukselle 30 k-m². Tehokkuusluku on e=0.76.

Nykytilanteeseen verrattuna asuinrakennusoikeuden määrä kasvaa 950 k-m² ja kokonaisrakennusoikeuden määrä 1 115 k-m².

Maankäyttösopimus

Ennen kaavamuutoksen hyväksymistä tullaan tekemään maankäyttösopimus tontinomistajan kanssa.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta ehdottaa, että KH hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet ja että KH ehdottaa edelleen KV:lle 7. kaupunginosan korttelin 1052 tonttia 13 (Venevalkamantie 1) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Jäsen von Essen esitti pj Sederholmin, vpj Wahlstedtin sekä jäsenten Jääskeläinen, Eväsoja, Lamberg-Allardt ja Björk kannattamana kaavan palauttamista uudelleen valmisteluun, siten että suunnitteluratkaisu perustuu 3-kerroksisen rakennuksen rakentamiseen ja että samalla selvitetään voidaanko asuinrakennuksen ja pysäköintialueen paikkoja vaihtaa.

Jäsen Lindqvist esitti jäsen Lamberg-Allardtin kannattamana, että perheasuntojen yhteenlasketun huoneistoalan on oltava vähintään 50 % kaavamääräyksissä esitetyn 40 %:n sijaan. Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Jäsen Björk esitti jäsen Jääskeläisen kannattamana, että tutkitaan kohteen soveltuvuutta ARA-tuotantoon. Jäljempänä jäsen Björk veti ko. ehdotuksensa pois, jolloin esityksen todettiin rauenneen.

Keskustelun päätteeksi pj totesi että asiassa on jätetty päätösehdotuksesta poikkeava ehdotus, joka ei ole saanut valiokunnan yksimielistä kannatusta ja siitä tulee näin ollen äänestää. Puheenjohtaja totesi asiasta äänestettävän siten, että ne jotka kannattavat alkuperäistä pohjaehdotusta äänestävät ”jaa” ja jäsen von Essenin esitystä 3-kerroksisesta ratkaisusta äänestävät ”ei”. Puheenjohtaja totesi äänestyksen tuloksen 0 – 9 (von Essen, Sederholm, Wahlstedt, Jääskeläinen, Eväsoja, Björk, Lamberg-Allardt, Lindqvist, Korpela) jolloin jäsen von Essenin esitys todettiin tulleen asian päätökseksi.

Päätös:

Yhdyskuntavaliokunta palautti asian uudelleen valmisteluun siten että seuraavat seikat sisältyvät suunnitteluun:

- Suunnitteluratkaisu perustuu 3-kerroksisen rakennuksen rakentamiseen ja samalla selvitetään voidaanko asuinrakennuksen ja pysäköintialueen paikkoja vaihtaa.
- Perheasuntojen yhteenlasketun huoneistoalan on oltava vähintään 50 %.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 60

18.05.2021

Liitteet:

LIITE 1 Lausuntojen ja muistutusten lyhennelmät vastineineen (Ak 215, Venevalkamantie 1)

LIITE 2 Kaavakartta määräyksineen (Ak 215, Venevalkamantie 1)

LIITE 3 Selostus liitteineen (Ak 215, Venevalkamantie 1)

Oheismateriaali:

OHEISMATERIAALI Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen, Venevalkamantie 1

OHEISMATERIAALI Saapuneet lausunnot ja muistutukset (Ak 215, Venevalkamantie 1) (Extranet)

Yhdyskuntavaliokunta

§ 61

18.05.2021

Maankäyttösopimus liittyen asemakaavan muutokseen, 7. kaupunginosan korttelin 1052 tontti 13 (Venevalkamantie 1)

YLV 18.05.2021 § 61

544/10.00.01.04/2021

Lisätiedot:

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

Asemakaavan muutoksella tontti muutetaan erillispientalojen korttelialueesta asuinkerrostalojen korttelialueeksi mahdollistaen uuden asuinkerrostalon rakentaminen. Tontti on yksityisomistuksessa.

Maankäyttöyksikkö on neuvotellut tontin omistavien yksityishenkilöiden kanssa asemakaavan muutokseen liittyvästä maankäyttösopimuksesta. Tontinomistajien hyväksymä ehdotus maankäyttösopimukseksi on liitteenä.

Maankäyttösopimuksen mukaan tontinomistajat maksavat kaupungille maankäyttösopimuskorvauksen, jonka määrä on 135.588 euroa. Sopimuskorvauksen määrä perustuu kaupungin tilaamaan auktorisoidun kiinteistöarvioitsijan arviolausuntoon. Sopimuskorvaus suoritetaan viimeistään yhden kuukauden kuluttua siitä, kun asemakaavan muutos on tullut voimaan ja tontti on luovutettu kolmannelle taholle, kuitenkin viimeistään kahden vuoden kuluttua asemakaavan muutoksen voimaantulosta. Sopimuskorvauksen suorittamisessa on huomioitu, että tontti on yksityishenkilöiden omistuksessa.

Maankäyttösopimus tulee allekirjoittaa ennen kuin kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutoksen. Maankäyttösopimus tulee tontinomistajia sitovaksi, kun se on allekirjoitettu, ja kaupunki sitovaksi sen jälkeen, kun sopimus on allekirjoitettu ja kaupunginhallituksen maankäyttösopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Kaupunginjohtaja esitetään oikeutettavaksi tekemään mahdolliset tekniset korjaukset ja tarkennukset maankäyttösopimukseen lukuun ottamatta sopimuskorvausta ja sopimussakkoa.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus hyväksyy liitteenä olevan maankäyttösopimuksen ja oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään mahdolliset tekniset korjaukset ja tarkennukset maankäyttösopimukseen lukuun ottamatta sopimuskorvausta ja sopimussakkoa.

Päätös:

Asia palautettiin. Asia liittyy edellä käsiteltyyn asiaan koskien Venevalkamantie 1:n asemakaavan muutosta, joka palautettiin uudelleen valmisteluun.

Liitteet:

Yhdyskuntavaliokunta

§ 61

18.05.2021

Maankäyttösopimus (Venevalkamantie 1)

Yhdyskuntavaliokunta

§ 62

18.05.2021

Svenska skolcentrum A-osan (Odenwall) julkisivujen korjaustyöt –toteutussuunnitelmat

YLV 18.05.2021 § 62

551/10.03.02.00/2021

Lisätiedot:

rakennuttajapäällikkö Tomi Salminen, puh. 050 411 5905
tilakeskuksen rakennuttajainsinööri Ilona Lehto, puh. 050 594 2359
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Hankkeen lähtökohtana on kaupunginhallituksen 28.9.2020 (§163) hyväksymä Svenska skolcentrum A-osan (Odenwall) julkisivujen korjaustyön hankesuunnitelma ja julkisivun kuntotutkimus.

Hankkeen valmistelua on jatkettu kaupunginvaltuuston 1.2.2010 hyväksymän (§ 4) ”*Rakennusinvestointihankkeiden toteutusohjeet*” ohjeen mukaisesti kilpailuttamalla hankkeen luonnos- ja toteutussuunnitteluvaiheen suunnittelijat ja käynnistämällä luonnos- ja toteutussuunnittelu.

Julkisivukorjaustyön suunnitelmat laadittiin kevään 2021 aikana. Hankkeen luonteen johdosta suunnitelmat laadittiin toteutussuunnitelmien tasoon. Suunnitelmien perusteella korjaustyölle on laadittu kustannusarvio. *Toteutussuunnitelmat ja kustannusarvio jaetaan valiokunnan jäsenille luottamushenkilöiden extranetissä.*

Nykyinen huonokuntoinen roiskepintarappaus on tehty 1970-luvulla ja sitä on korjattu tarpeen mukaisesti. Korjaustyössä rappaus puretaan ja julkisivu rapataan uudelleen. Julkisivuun palautetaan sileäksi hierretty rappaus, joka on ollut kohteen alkuperäinen rappaustyylillä. Ikkunat ja julkisivupellitykset kunnostetaan ja vesikatto maalataan. Julkisivuväri säilyy entisen mukaisena. Korjaustyö on rakennuksen tavanomaista yllä- ja kunnossapitoa eikä siinä toteuteta muutoksia julkisivuun. Hankkeen luonteinen kunnossapitotyö ei edellytä rakennus- tai toimenpidelupaa. Vuoden 2022 talousarviossa hankkeen toteutukselle on varattu 435 000 €. Urakkakilpailutus käynnistetään alkuvuodesta 2022 ja korjaustyöt tullaan suorittamaan kesä-syyskaudella vuonna 2022. Korjaustöiden ajaksi Odenwallin tilojen toiminta tulee siirtää väistötiloihin. Väistötilojen järjestämisestä vastaa käyttäjä.

Kustannusarvio hankkeelle on 437 000 € (alv 0 %).

Alustava erittely kustannusten osuuksista (alv 0 %):

Rakennuttajan kustannukset	9 000 €
Rakennustekniset työt	360 000 €
Talotekniset työt	2 000 €
Hankevaraus	66 000 €
YHTEENSÄ	437 000 €

Yhdyskuntavaliokunta

§ 62

18.05.2021

Julkisivukorjaustyön kustannus tulee tarkentumaan vuonna 2022 tehtävän urakkakilpailutuksen myötä.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta päättää hyväksyä Svenska skolcentrum A-osan (Odenwall) julkisivujen korjaustyön toteutussuunnitelmat ja kustannusarvion ja esittää kaupunginhallitukselle, että se vahvistaisi hankkeen toteutuksen määrärahasi 437 000 € (alv 0 %) ja sisällyttäisi määrärahan vuoden 2022 investointiohjelmaan.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

Toteutussuunnitelmat ja kustannusarvio (Extranet)

Jakelu:

Kaupunginhallitus

Yhdyskuntavaliokunta

§ 63

18.05.2021

Svenska skolcentrumin B-, D, E, F, G-osien julkisivukorjausten hankesuunnitelma

YLKV 18.05.2021 § 63

548/10.03.02.00/2021

Lisätiedot:

rakennuttajapäällikkö Tomi Salminen, puh. 050 411 5905

tilakeskuksen rakennuttajainsinööri Ilona Lehto, puh. 050 594 2359

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Tilakeskus on kartoittanut osana rakennusten yllä- ja kunnossapito-ohjelmaa Svenska skolcentrumin julkisivun kuntoa. Julkisivujen tarkempaa kuntotutkimusta suositeltiin tehtäväksi kohteisiin teetetyissä kuntoarvioissa. Svenska skolcentrumiin teetettiin julkisivujen kuntotutkimus vuonna 2018. Kuntotutkimukset jaetaan valiokunnan jäsenille luottamushenkilöiden **Extranettiin**.

Kuntotutkimuksissa kartoitettiin rakennuksen julkisivujen haitta-aineet sekä kohteisiin tehtiin rakenneavauksia ja materiaalinäytteiden laboratoriotutkimuksia rakenteiden tarkemman kunnan selvittämiseksi.

Kuntotutkimusten perusteella todettiin, että korjaustyöt vaativat tarkempaa suunnittelua. Tutkimuksissa todettiin rakenteiden ikääntymisestä johtuvia korjaustarpeita muuratuissa ja valetuissa rakenteissa. Korjaustoimenpiteiden tarve johtuu osittain myös rakennusmääräysten ja sisäilmavaatimusten tiukentumisesta rakentamisajankohdan rakentamistapaan nähden. Suurin osa korjattavista rakenteista ovat 1970- ja 1980-luvuilla rakennettuja julkisivun tiilimuuraus- ja sokkelirakenteita.

Todettujen korjaustarpeiden laajuuden johdosta todettiin, että korjaustöitä ei ole mahdollista sisällyttää rakennusten yllä- ja kunnossapito-ohjelmaan vaan korjaustyöt vaativat tarkempaa suunnittelua. Korjaustyöt tulee tehdä erillisinä julkisivu-urakoina. Kuntotutkimusten perusteella hankkeelle laadittiin hankesuunnitelma (**oheismateriaali**), jossa on esitetyt ehdotukset korjaustoimenpiteistä ja alustava kustannusarvio.

Svenska skolcentrumin B-, D, E, F, G-osien julkisivujen korjaustyöt

Tavoitehinta hankkeelle (hinnat alv 0%):

Suunnittelu, valvonta, rakennuttaminen	300 000€
Rakennustyöt	3 410 000 €
Hankevaraus	500 000 €

Hankkeen kokonaiskustannusarvio on 4 210 000 € alv 0%.

Hankesuunnitelman hyväksymisen jälkeen hanketta tullaan jatkamaan rakennusinvestointihankkeiden toteutusohjelman mukaisesti luonnos- ja

Yhdyskuntavaliokunta

§ 63

18.05.2021

toteutussuunnittelulla, jonka suunnittelijat kilpailutetaan hankesuunnitelmassa asetettujen tavoitteiden mukaisesti.

Valittavalta suunnitteluryhmältä tullaan edellyttämään kohteen ominaisuuksien mukaista erikoisosaamista kuten tiilijulkisivujen korjausosaamista. Luonnossuunnitteluvaiheen jälkeen tullaan esittämään tarkentuneet luonnossuunnitelmat sekä niiden perusteella laskettu kustannusarvio.

Julkisivujen korjaustöiden luonnos- ja toteutussuunnittelulle on talousarviossa varattu 100 000 euron suuruinen määräraha vuodelle 2021 ja hankkeen toteutukseen 4 210 000 euron suuruinen määräraha vuodelle 2023. Julkisivukorjausten kustannukset tarkentuvat luonnossuunnitelmien myötä.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se esittäisi kaupunginvaltuustolle esityslistan oheismateriaalina olevan Svenska skolcentrumin julkisivun korjaustyön hankesuunnitelman hyväksymistä ja hankesuunnitteluvaiheen tavoitehinnan vahvistamista 4 210 000 euroksi (alv 0).

Esittelijä täydensi kokouksessa esitystekstiä sekä päätösesitystä seuraavasti:

Hankesuunnitelmassa esitetyistä vaihtoehdoista esitetään valittavaksi laajempi korjaus, jossa tiilimuuraus uusitaan uudella muurauksella sekä toteutetaan tarvittavat sokkelirakenteiden korjaukset. Esitetty kokonaiskustannusarvio 4 210 000 euroa perustuu tämän vaihtoehdon jatkosuunnitteluun ja toteutukseen. Perustelu tämän vaihtoehdon valinnalle on, että uusi tiilimuuraus vastaa nykyistä julkisivumateriaalia ja tuottaa yhtenäisen ulkoasun liittyen parhaiten niihin osiin julkisivua, joita ei tarvitse uusita. Uusittavien osuuksien laajuus selviää tarkemmin jatkosuunnittelun aikana. Uusi muuraus on myös edullisempaa toteuttaa ja suunnitella kuin tiililaattalevy. Tiilimuuraus ei myöskään vaadi huoltoa kuten tiililaattalevy. Suppeampi korjaustapa, jossa ulkovaipparakenteita ei uusita on hinnaltaan edullisempi, mutta ei suositeltava etenkin koulurakennuksessa, jossa tulee tavoitella hyviä sisäilmaolosuhteita. Tiivistys- ja kapselointikorjauksessa vaurioituneet materiaalit jäävät rakenteiden sisään ja tällä korjaustavalla ei poisteta ulkovaippa- ja sokkelirakenteiden riskirakennetta. Korjaukselle ei myöskään voida antaa käyttöiän ennustetta.

Pääosa hankesuunnitelmaan sisältyvistä vesikattokorjauksista on tehty vuosien 2019 ja 2020 aikana. Ainoastaan jäljellä oleva E-osan vesikate tulee uusittavaksi julkisivukorjausten yhteydessä. Muut korjaukset ovat pieniä huoltoluonteisia tiivistys- ja maalaustöitä, jotka eivät edellytä suunnittelua.

Päätösehdotus:

Yhdyskuntavaliokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se esittäisi kaupunginvaltuustolle esityslistan oheismateriaalina olevan Svenska skolcentrumin julkisivun korjaustyön hankesuunnitelman hyväksymistä *laajemman korjaustavan mukaisesti siten, että tiilimuuraus uusitaan uudella*

Yhdyskuntavaliokunta

§ 63

18.05.2021

muurauksella sekä toteutetaan tarvittavat sokkelirakenteiden korjaukset ja että KV vahvistaisi hankesuunnitteluvaiheen tavoitehinnaksi 4 210 000 euroa (alv 0).

Lisäksi pj Sederholm esitti että hankkeen jatkosuunnittelussa tulisi huomioida Joutsen ympäristömerkin mukaiset korjausrakentamisen kriteeristöt soveltuvien osin. Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Yhdyskuntavaliokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se esittäisi kaupunginvaltuustolle esityslistan oheismateriaalina olevan Svenska skolcentrumin julkisivun korjaustyön hankesuunnitelman hyväksymistä laajemman korjaustavan mukaisesti siten, että tiilimuuraus uusitaan uudella muurauksella sekä toteutetaan tarvittavat sokkelirakenteiden korjaukset ja että KV vahvistaisi hankesuunnitteluvaiheen tavoitehinnaksi 4 210 000 euroa (alv 0).

Lisäksi hankkeen jatkosuunnittelussa tulee huomioida Joutsen ympäristömerkin mukaiset korjausrakentamisen kriteeristöt soveltuvien osin.

Oheismateriaali:

Hankesuunnitelma
Kuntotutkimukset (Extranet)

Jakelu:

Kaupunginhallitus

Yhdyskuntavaliokunta

§ 64

18.05.2021

Kasavuoren koulukeskuksen julkisivukorjausten hankesuunnitelma

YLKV 18.05.2021 § 64

549/10.03.02.00/2021

Lisätiedot:

rakennuttajapäällikkö Tomi Salminen, puh. 050 411 5905
tilakeskuksen rakennuttajainsinööri Ilona Lehto, puh. 050 594 2359
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Tilakeskus on kartoittanut osana rakennusten yllä- ja kunnossapito-ohjelmaa Kasavuoren koulukeskuksen julkisivun kuntoa. Julkisivujen tarkempaa kuntotutkimusta suositeltiin tehtäväksi kohteisiin teetetyissä kuntoarvioissa. Kasavuoren koulukeskuksen teetettiin julkisivujen kuntotutkimus vuonna 2018. Kuntotutkimus jaetaan valiokunnan jäsenille luottamushenkilöiden **Extranetissä**.

Kuntotutkimuksissa kartoitettiin rakennuksen julkisivujen haitta-aineet sekä kohteisiin tehtiin rakenneavauksia ja materiaalinäytteiden laboratoriotutkimuksia rakenteiden tarkemman kunnan selvittämiseksi.

Tutkimuksissa todettiin rakenteiden ikääntymisestä johtuvia korjaustarpeita muuratuissa ja valetuissa rakenteissa. Korjaustoimenpiteiden tarve johtuu osittain myös rakennusmääräysten ja sisäilmavaatimusten tiukentumisesta rakentamisajankohdan rakentamistapaan nähden. Suurin osa korjattavista rakenteista ovat 1970- ja 1980-luvuilla rakennettuja julkisivun tiilimuuraus- ja sokkelirakenteita.

Todettujen korjaustarpeiden laajuuden johdosta todettiin, että korjaustöitä ei ole mahdollista sisällyttää rakennusten yllä- ja kunnossapito-ohjelmaan vaan korjaustyöt vaativat tarkempaa suunnittelua. Korjaustyöt tulee tehdä erillisinä julkisivu-urakoina. Kuntotutkimusten perusteella hankkeelle laadittiin hankesuunnitelma (**oheismateriaali**), jossa on esitetyt ehdotukset korjaustoimenpiteistä ja alustava kustannusarvio. Hankesuunnitelma ei koske A-siipeä, jonka osalta on käynnissä erillinen, korvaavan uudisrakennuksen hankesuunnittelu.

Kasavuoren koulukeskuksen julkisivujen korjaustyöt

Tavoitehinta hankkeelle (hinnat alv 0%):

Suunnittelu, valvonta, rakennuttaminen	190 000€
Rakennustyöt	2 570 000 €
Hankevaraus	400 000 €

Hankkeen kokonaiskustannusarvio on 3 160 000 € alv 0%.

Hankesuunnitelman hyväksymisen jälkeen hanketta tullaan jatkamaan rakennusinvestointihankkeiden toteutusohjelman mukaisesti luonnos- ja

toteutussuunnittelulla, jonka suunnittelijat kilpailutetaan hankesuunnitelmassa asetettujen tavoitteiden mukaisesti.

Valittavalta suunnitteluryhmältä tullaan edellyttämään kohteen ominaisuuksien mukaista erikoisosaamista kuten tiilijulkisivujen korjausosaamista. Luonnossuunnitteluvaiheen jälkeen tullaan esittämään tarkentuneet luonnossuunnitelmat sekä niiden perusteella laskettu kustannusarvio.

Julkisivujen korjaustöiden luonnos- ja toteutussuunnitteluun on talousarviossa varattu 90 000€:n määräraha vuodelle 2021 ja hankkeen toteutukseen 3 250 000 euron suuruinen määräraha vuodelle 2025. Julkisivukorjausten kustannukset tarkentuvat luonnossuunnitelmien myötä.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se esittäisi kaupunginvaltuustolle esityslistan oheismateriaalina olevan Kasavuoren koulukeskuksen julkisivun korjaustyön hankesuunnitelman hyväksymistä ja hankesuunnitteluvaiheen tavoitehinnan vahvistamista 3 160 000 euroksi (alv 0).

Esittelijä täydensi kokouksessa esitystekstiä ja päätösesitystä seuraavasti:

Hankesuunnitelmassa esitetyistä vaihtoehdoista esitetään valittavaksi laajempi korjaus, jossa tiilimuuraus uusitaan uudella muurauksella sekä toteutetaan tarvittavat sokkelirakenteiden korjaukset. Esitetty kokonaiskustannusarvio 3 160 000 euroa perustuu tämän vaihtoehdon jatkosuunnitteluun ja toteutukseen. Perustelu tämän vaihtoehdon valinnalle on, että uusi tiilimuuraus vastaa nykyistä julkisivumateriaalia ja tuottaa yhtenäisen ulkoasun liittyen parhaiten niihin osiin julkisivua, joita ei tarvitse uusita. Uusittavien osuuksien laajuus selviää tarkemmin jatkosuunnittelun aikana. Uusi muuraus on myös edullisempaa toteuttaa ja suunnitella kuin tiililaattalevy. Tiilimuuraus ei myöskään vaadi huoltoa kuten tiililaattalevy. Suppeampi korjaustapa, jossa ulkovaipparakenteita ei uusita on hinnaltaan edullisempi, mutta ei suositeltava etenkin koulurakennuksessa, jossa tulee tavoitella hyviä sisäilmaolosuhteita. Tiivistys- ja kapselointikorjauksessa vaurioituneet materiaalit jäävät rakenteiden sisään ja tällä korjaustavalla ei poisteta ulkovaippa- ja sokkelirakenteiden riskirakennetta. Korjaukselle ei myöskään voida antaa käyttöiän ennustetta.

Kasavuoren koulukeskuksen julkisivukorjausten hankesuunnitelma ei sisällä A-siiven osuutta, sillä käynnissä on A-siiven purkamisen ja uudelleen rakentamisen suunnittelu. A-siivessä julkisivujen kunto onkin heikoin, ja alustavasti investointiohjelmassa on aikataulutettu ensin A-siiven hanke ja sen jälkeen koulukeskuksen loppuosan julkisivujen korjaus.

Pääosa hankesuunnitelmaan sisältyvistä vesikattokorjauksista on tehty vuosien 2019 ja 2020 aikana. Muut korjaukset ovat pieniä huoltoluonteisia tiivistys- ja

Yhdyskuntavaliokunta

§ 64

18.05.2021

maalaustöitä, jotka eivät edellytä suunnittelua. Markuksen aukio on osa A-siipeä eikä kuulu tähän laajuuteen.

Päätösehdotus:

Yhdyskuntavaliokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se esittäisi kaupunginvaltuustolle esityslistan oheismateriaalina olevan Kasavuoren koulukeskuksen julkisivun korjaustyön hankesuunnitelman hyväksymistä *laajemman korjaustavan mukaisesti siten, että tiilimuuraus uusitaan uudella muurauksella sekä toteutetaan tarvittavat sokkelirakenteiden korjaukset* ja että KV vahvistaisi hankesuunnitteluvaiheen tavoitehinnaksi 3 160 000 euroa (alv 0).

Lisäksi pj Sederholm esitti että hankkeen jatkosuunnittelussa tulisi huomioida Joutsen ympäristömerkin mukaiset korjausrakentamisen kriteeristöt soveltuvin osin. Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Yhdyskuntavaliokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se esittäisi kaupunginvaltuustolle esityslistan oheismateriaalina olevan Kasavuoren koulukeskuksen julkisivun korjaustyön hankesuunnitelman hyväksymistä laajemman korjaustavan mukaisesti siten, että tiilimuuraus uusitaan uudella muurauksella sekä toteutetaan tarvittavat sokkelirakenteiden korjaukset ja että KV vahvistaisi hankesuunnitteluvaiheen tavoitehinnaksi 3 160 000 euroa (alv 0).

Lisäksi hankkeen jatkosuunnittelussa tulee huomioida Joutsen ympäristömerkin mukaiset korjausrakentamisen kriteeristöt soveltuvin osin.

Oheismateriaali:

Hankesuunnitelma
Kuntotutkimukset (Extranet)

Jakelu:

Kaupunginhallitus

Yhdyskuntavaliokunta

§ 65

18.05.2021

Yhdyskuntatoimen vuoden 2021 talouden ensimmäinen katsaus

YLV 18.05.2021 § 65

207/02.02.02/2021

Lisätiedot:

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

Kaupungin taloudesta ja toiminnasta laaditaan vuosittain kaksi osavuosikatsausta. Ensimmäinen katsaus raportoi huhtikuun ja toinen elokuun lopun tilannetta. Tämän ensimmäisen osavuosikatsauksen sisältöä on kevennetty talousarviossa linjattujen tavoitteiden mukaisesti siten, että strategisten tavoitteiden raportointi sekä tilinpäätösennusteet tuodaan vasta vuoden toiseen osavuosikatsaukseen.

Rahatoimen ohjeistuksen mukaan toimialat valmistelevat oman toimialansa raportoinnin yhteisen työalustan (Sharepoint) kautta ja rahatoimi puolestaan kokoaa yhteenvedon KH:lle. Kaupunginhallitus käsittelee koko kaupungin yhteenvedon kokouksessaan 24.5.2021 ja se löytyy kaupungin kotisivuilta kaupunginhallituksen kokouksen jälkeen. Yhdyskuntatoimen raportointi saatetaan näin ollen ainoastaan tiedoksi yhdyskuntavaliokunnalle.

Tässä vaiheessa vuotta yhdyskuntatoimen käyttötalouden toteumat noudattavat hyväksytyä talousarviota ja tiedossa ei toistaiseksi ole merkittäviä poikkeamia. Investoinnit etenevät aikataulussaan, tosin poikkeustilanteella on ollut osittainen vaikutus investointihankkeiden etenemiseen. Niitä selostetaan tarkemmin oheismateriaalin raportoinnissa. Merkittävimmät poikkeamat liittyvät maankäyttösopimuskorvauksiin ja maaomaisuuden myynteihin, joiden voidaan jo tässä vaiheessa vuotta ennustaa jäävän pääosin toteutumatta ja siirtyvän eteenpäin. Yhdyskuntatoimen päivittäiset työt ja toiminnot ovat jatkuneet entiseen tapaan; asiantuntijat ja muu hallinto ovat valmistelleet asioita ja tehneet päätöksiä pääosin etänä. Kokousjärjestelyt on toteutettu etäyhteyksin. Kenttätyöntekijät ovat suorittaneet työohjelman ja ajankohdan mukaisia kiinteistöhoito- ja kunnossapitotöitä. Taloutteen ja toimintaan yleisesti vaikuttavista seikoista on katsauksessa selostettu tarkemmin oheismateriaalissa, johon on tuotu tiedot vain olennaisista poikkeamista ja toteumien raportointi on toteutettu grafiikan avulla.

Yhdyskuntatoimen osuus osavuosikatsaukseen jaetaan **oheismateriaalina** valiokunnan jäsenille luottamushenkilöiden Extranettiin.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Valiokunta päättää merkitä vuoden ensimmäisen osavuosikatsauksen tiedoksi.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 65

18.05.2021

Oheismateriaali:

Talouden ensimmäinen osavuosisikatsaus_Yhdyskuntatoimi (Extranet)

Yhdyskuntavaliokunta

§ 66

18.05.2021

Yhdyskuntavaliokunnan syyskauden kokousaikataulu

YLKV 18.05.2021 § 66

81/00.02.09/2021

Lisätiedot:

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

Kaupungin hallintosäännön mukaan toimitella päätää kokoustensa ajan ja paikan. Kokous pidetään myös, milloin puheenjohtaja katsoo kokouksen tarpeelliseksi tai enemmistö toimitelimen jäsenistä tekee puheenjohtajalle esityksen kokouksen pitämistä ilmoittamansa asian käsittelyä varten. Tällöin puheenjohtaja määrää kokousajan. Puheenjohtaja voi perustellusta syystä peruuttaa kokouksen.

Yhdyskuntavaliokunnan kokoukset ehdotetaan pidettäväksi pääsääntöisesti neljän viikon välein huomioiden erityisesti kaupunginhallituksen ja valtuuston keskinäisen kokousrytmin toimiminen. Yhdyskuntavaliokunnan kokouspäiväksi ehdotetaan pääsääntöisesti tiistaipäiviä ja kokouksen aloitusajankohdaksi klo 18.00.

Ehdotus yhdyskuntavaliokunnan syksyn 2021 kokousaikatauluksi on seuraava:

31.8	(aiemmin päätetyn 24.8 sijaan)
14.9	TA 2022 luonnos
28.9	TA 2022 hyväksyminen, osavuosisikatsaus
26.10	
23.11	
7.12	
.....	
18.1.2022	Käyttötaloussuunnitelma (investoinnit, työhjelmat)

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta hyväksyy esittelyn mukaisen alustavan syksyn 2021 kokousaikataulun.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Jakelu:

Yhdyskuntavaliokunta

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 55, § 56, § 57, § 58, § 59, § 60, § 61, § 62, § 63, § 64, § 65, § 66

MUUTOKSENHAKUKIELTO VALMISTELUA TAI TÄYTÄNTÖÖNPANOJA KOSKEVASTA PÄÄTÖKSESTÄ

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta.

Sovellettavat lainkohdat: Kuntalaki (410/2015) 136 §