

---

Aika 10.05.2022 klo 18:00 - 21:36  
Paikka Kaupungintalo, kokoushuoneet 1-2

---

LUETTELO KÄSITELLYISTÄ ASIOISTA

Pykälä	Otsikko	Sivu
§ 43	Kokouksen järjestäytyminen	3
§ 44	Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)	4
§ 45	Kasavuoren koulukeskus, A-siiven peruskorjaus - hankesuunnitelma	5
§ 46	Kiinteistöjen väestönsuojien tarvikehankinnat, lisämäärärahaesitys	16
§ 47	Yhdyskuntatoimen vuoden 2022 talouden ensimmäinen katsaus	18
§ 48	Asemakaavan muutos, 3. kaupunginosa, kortteli 400, tontti 5 (Helsingintie 10) sekä katu- ja puistoalueet	20
§ 49	Maankäyttösopimus ja kiinteistönkaupan esisopimus liittyen asemakaavan muutokseen, 3. kaupunginosa korttelin 400 tontti 5 sekä katu- ja puistoalueet (Helsingintie 10)	29
§ 50	Etuosto-oikeuden käyttäminen kiinteistönluovutuksessa (8. kaupunginosa)	31
§ 51	Rakentamisveloitteen määrääjän pidentäminen (kaupungin vuokratontti)	34
§ 52	Kaupungintalon alueen asemakaavoituksen jatkaminen, Asemakaavan muutos, 1. kaupunginosa korttelin 8 tontit 12-13 ja 16, 2. kaupunginosa kortteli 210 sekä virkistys- ja katualueet (Kauniaistentie 10, Junghansinkuja 1-3 ja 4-6, Leankuja 2-4)	37
§ 53	Kauniaisten kaupungin liikenneturvallisuusraportti vuodelta 2021	47
§ 54	Yhdyskuntavaliokunnan kokousaikataulu syksyllä 2022	48
§ 55	Muut asiat	49
Puheenjohtaja	Konsta Saarela	

---

Läsnä	Saarela Konsta Wahlstedt Virva Björk Bo-Christer Löfstedt-Söderholm Gunilla Stolt Sofia Tuohioja Pauli Myllymäki Hanna-Riikka Huttunen Jarkko Helkkula Vesa Ala-Reinikka Tapani  Harju Marianna  Porvali Leena  Tomi Salminen	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen kaupunginhallituksen edustaja yhdyskuntatoimen johtaja talous- ja hallintoassistentti rakennuttajapäällikkö, asiat 1-5
Poissa	Antas Albin	nuorisovaltuuston edustaja
Käsitellyt asiat	43 - 55	
Allekirjoitukset	Konsta Saarela puheenjohtaja  Vesa Helkkula pöytäkirjantarkastaja	Leena Porvali pöytäkirjanpitäjä  Gunilla Löfstedt-Söderholm pöytäkirjantarkastaja
Pöytäkirja asetetaan yleisesti nähtäville	Kauniaisten kaupungin kotisivuilla 17.05.2022	

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 43

10.05.2022

---

Kokouksen järjestäytyminen

YLKV 10.05.2022 § 43

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:

Puheenjohtaja totesi kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Vesa Helkkula ja Gunilla Löfstedt-Söderholm.

Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)

YLV 10.05.2022 § 44

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.

Päätös:

Pöydälle jaettiin rakennuttajapäällikön päätös nro 2 sekä yhdyskuntatoimen johtajan päätökset nrot 18, 19 ja 20.

Päätösehdotus hyväksyttiin em. päätökset mukaan lukien.

Oheismateriaali:

Viranhaltijapäätösten päätösluettelo (Extranet)  
Pöydälle jaetut päätökset (Extranet)

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 45

10.05.2022

---

Kasavuoren koulukeskus, A-siiven peruskorjaus - hankesuunnitelma

YLV 10.05.2022 § 45

378/10.03.02.00/2022

Lisätiedot:

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

#### *Hankkeen tausta*

Kasavuoren koulukeskuksessa toimivat Kauniaisten suomenkielinen yläaste ja lukio. Koulukeskusta on rakennettu vaiheittain vuosina 1966-2015. Koulukeskuksen A-siipi on rakennettu vuonna 1966 ja sitä on laajennettu vuonna 2001 (lisäluokkia, Markuksen aukio). A-siiven talotekniikkaa on osittain korjattu 2000-luvun alussa, mutta pääosin sen rakennustekniikka sekä sähkötekniikka ovat elinkaarensa päässä.

Vuonna 2014 on koulukeskuksen C- ja D-käytävien talotekniikka uusittu ja toteutettu laajennusosa. Vuonna 2019 peruskorjattiin koulussa sijaitseva keskuskeittiö. Näiden lisäksi on vuosittain tehty pienempiä osa-alueita koskevia huolto- ja korjaustöitä. Syksyllä 2018 laadittiin koko koulurakennuksen kattava julkisivujen kuntotutkimus, jonka perusteella keväällä 2021 käynnistettiin julkisivukorjaustyön suunnittelu. Julkisivukorjaustyö ei koske A-siipeä.

#### *Kuntotutkimuksen lopputulema*

Julkisivun kuntotutkimuksessa todettiin, että A-siiven ulkoseinä ja alapohja luokitellaan riskirakenteiksi. Kuntotutkimuksessa havaittiin, että A-siiven ulkoseinärakenne ei sisällä tuuletusrakoa, mikä voi johtaa kosteuden siirtymiseen tiilestä puurakenteisiin. Alapohjarakenteessa on myös havaittu edellytyksiä alapohjakosteuden nousulle rakenteisiin. Rakenne ei sisällä kapillaarikatkoa, mikä estäisi alapohjakosteuden nousun. Julkisivun kuntotutkimuksessa suoritettiin tiiveystarkastelut, joissa todettiin, että A-siiven ulkoseinärakenteet eivät ole tiiviitä. Rakenteiden epätiivetyksistä voi päästä sisäilmaan epäpuhtauksia, jotka heikentävät sisäilman laatua.

#### *Sisäilmakyselyn lopputulema*

Keväällä 2019 suoritettiin A-siiven opetustiloihin sisäilmakysely, jonka perusteella yhteensä kahdeksaan A-siiven opetustilaan hankittiin ilmanpuhdistimet. Ilmanpuhdistimien tarkoitus on jatkaa tilojen käyttömahdollisuutta muutamalla vuodella.

#### *Yhdyskuntavaliokunnan päätös*

Yhdyskuntavaliokunta käsitteli tilakeskuksen laatiman teknisen tarveselvityksen vuonna 1966 rakennetun A-siiven laaja-alaisista korjaustarpeista sekä

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 45

10.05.2022

---

vaihtoehtoisesti A-siiven tilojen purkamisesta ja korvaamista uudisrakentamisella, kokouksessaan 20.8.2019 §79.

Linkki kokousasiaan:

<https://kauniainenfi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=20192834-10>

Yhdyskuntavaliokunta päätti lähettää tarveselvityksen A-siiven peruskorjauksesta tiedoksi ja lausunnon antamista varten käyttäjävaliokunnalle (suomenkielinen opetusvaliokunta).

*Kaupunginhallituksen ja suomenkielisen opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunnan päätöksiä*

Kaupunginhallitus käsitteli A-siiven tarveselvityksen kokouksessaan 30.9.2019 §162.

Linkki kokousasiaan:

<https://kauniainenfi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=20192855-5>

Päätöksessään kaupunginhallitus kehotti sivistystointia ja yhdyskuntatointia kartoittaessaan koulu- ja päiväkotiverkoston kehittämistarpeita ottamaan mainitun peruskorjaustarpeen lisäksi huomioon myös mahdollisuuden uudisrakentaa ja laajentaa A-siiven tiloja. Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 27.1.2020 § 21 asettaa toimikunnan arvioimaan koulu- ja päiväkotiverkon rakenteita ja muutostarpeita. Toimikunta päättyi viiteen eri toimenpiteeseen, jotka esitettiin kaupunginhallitukselle päiväkotij- ja kouluverkon muutoksiksi ja investointitarpeiksi (Kaupunginhallitus 8.6.2020 §115)

Linkki kokousasiaan:

<https://kauniainenfi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=20202960-6>

Yksi toimikunnan esittämistä toimenpiteistä on seuraava:

Suomenkielisen yläkoulun ja lukion lisäksi Kasavuoren koulukeskukseen siirretään kansalaisopiston toiminnot. Kansalaisopiston tilatarpeita selvitetään edelleen ja suunnittelussa huomioidaan tilojen monikäyttöisyys tulevaisuuden verkostotarkastelua varten.

Suomenkielinen opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunta käsitteli käyttäjän tarveselvityksen tavoitteena luoda tarkoituksenmukaisia tiloja kouluille ja kansalaisopistolle kokouksessaan 27.10.2020 §83

Linkki kokousasiaan:

<https://kauniainenfi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=20202960-6>

Tarveselvityksessä esitettiin kaksi vaihtoehtoa. Molemmat vaihtoehdot sisälsivät kansalaisopiston siirron Kasavuoren koulukeskukseen tilojen yhteiskäytön mahdollistamiseksi. Vaihtoehto A esittää mallin, jossa lukion koko pysyy ennallaan ja vaihtoehto B mallin, jossa lukion koko olisi 500 opiskelijaa.

Kaupunginhallitus hyväksyi käyttäjän tarveselvityksen kokouksessaan 2.11.2020 §196 vaihtoehto B mallin mukaisesti, jossa lukion koko olisi 500 opiskelijaa.

Linkki kokousasiaan:

<https://kauniainenfi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=20203000-4>

Vaihtoehto B mahdollistaisi myös tilojen käytön väliaikaisesti Mäntymäen koulun väistö-/lisätilana ennen uuden alakoulun valmistumista. Jatkuvaa tilantarvetta on myös taiteen perusopetuksen järjestäjillä.

#### *Hankesuunnitelma*

Hankesuunnitelman laatiminen käynnistettiin keväällä 2021 käyttäjän tarveselvityksen vaihtoehdon B mukaisesti, jossa lukion koko olisi 500 opiskelijaa, ja kansalaisopiston toiminnot siirtyisivät Kasavuoren koulukeskukseen.

Käyttäjän edustaja hankesuunnitteluvaiheessa olivat opetuspäällikkö, lukion rehtori, peruskoulun rehtori sekä vararehtori ja kansalaisopiston rehtori. Käyttäjryhmän edustaja osallistui hankesuunnittelukokouksiin sekä näiden lisäksi pidettiin erillisiä käyttäjäpalavereita sekä työpajoja tilojen yhteiskäytön edellytyksistä ja mahdollisuuksista. Käyttäjä on laatinut hankesuunnitelman oheismateriaaliksi **toimintasuunnitelman**, jossa se kuvaa tilojen suunniteltuja toimintoja.

Hankesuunnitelmassa esitetään A-siiven purkamisesta ja uudelleen rakentamisesta neljä vaihtoehtoa. Vaihtoehdot eroavat toisistaan olemassa olevan rakennuksen purkulaajuuden sekä uudisrakentamisen laajuuden osilta. Kaikissa vaihtoehtoissa on samat rakenne-, talotekniikka- ja energiaratkaisujen tavoitteet. Vaihtoehdot VE1 ja VE2 perustuvat laajuudeltaan käyttäjien esittämään tarpeeseen ja VE3 vaihtoehtoissa on tarkasteltu VE2 kolmikerroksisena. VE3 vaihtoehtoihin lisättiin yleisiä opetustiloja tulevaisuutta ajatellen ja mahdolliseksi ratkaisuksi mm. Mäntymäen koulun lähitulevaisuuden tarpeeseen. Tarvittava lisätila olisi tämän hankkeen yhteydessä kustannustehokkainta toteuttaa lisäkerroksena ja samalla varauduttaisiin lisätilan tarpeisiin kaupungin asukasmäärän kasvaessa.

Kaupunki on strategiassaan asettanut tavoitteeksi lisätä puurakentamista. Hankesuunnittelussa on tämän mukaisesti tarkasteltu uudisrakennuksen kantavan rungon toteutusta puurakenteisena. Puurakenteiden toteuttaminen edellyttää sprinklerijärjestelmää, joka on huomioitu hankesuunnitelmassa sekä tavoitehintarviossa.

Hankesuunnitelmassa esitetään käyttäjän tarveselvityksessä esitetyn tarpeen mukaisesti pysäköintialueiden lisäämistä tontille sekä tontin viereiselle kaavassa merkitylle P-alueelle. Hautausmaan ja koulukeskuksen väliselle viheralueelle esitetään rakennettavaksi 20-30 uutta autopaikkaa. Koulun pihalla on nykyisiä autopaikkoja 33 kpl ja lisäksi alueella on LP- ja P-alueilla pysäköintipaikkoja. Käyttäjän esittämä tarve autopaikoille on 100 paikkaa. Ottaen huomioon, että

kaupunki pyrkii edistämään yksityisautoilun vähentämistä ja kannustamaan julkisten kulkuvälineiden sekä kevyen liikenteen käytön lisäämistä tulisi jatkosuunnittelussa ja asemakaavamuutosta laadittaessa pohtia autopaikkojen tarvetta sekä tarkastella tarkemmin niiden lisäämistä ja muutoksen vaikutusta viheralueiden yhteyksiin.

#### *Tilaohjelmat*

Hankesuunnittelussa laadittiin tilaohjelma, joka perustuu käyttäjän tarveselvityksessä esittämiin tilatarpeisiin sekä hankesuunnittelun aikana laadittuun opetuksen tuntijakopohjaiseen tilatarvetarkasteluun. Tilatarvetarkastelussa sekä tilaohjelman laadinnassa huomioitiin koko koulukeskus.

Tilojen tarkastelussa todettiin, että olemassa olevissa tiloissa on paljon pieniä opetukseen soveltumattomia tiloja, joiden soveltumista pienryhmä- ja työtiloiksi tulee tarkastella uudelleen jatkosuunnittelussa valitun vaihtoehdon mukaisesti.

Uudisrakennettaviin tiloihin rakennettaisiin nykyistä vastaavien opetustilojen lisäksi ryhmäliikuntatiloja, taide- ja kädentaitoaineiden opetustiloja, fysiikan ja kemian opetustiloja sekä yleisopetustiloja.

Tilat jaetaan ilta- ja päiväkäytön mukaisiin toiminta-alueisiin, jolloin tilojen lukitusta ja kulunvalvontaa, sekä valaistusta ja ilmanvaihtoa voidaan kohdentaa tarpeen mukaisesti. Tilojen toiminta-alueiden jako mahdollistaa tulevaisuudessa tilojen omatoimikäytön.

#### *Tilojen yhteiskäyttö*

Kaupungin strategian mukaisesti uudet A-siiven tilat suunnitellaan kaikkien käyttäjien yhteiskäyttötiloiksi, jolla tavoitellaan kaupungin kiinteistöjen korkeaa käyttöastetta. Tilojen toimiva yhteiskäyttö edellyttää, että käyttäjäryhmät sitoutuvat tilojen yhteiskäyttöön ja että toiminnat suunnitellaan yhteiskäyttötilojen periaatteet huomioiden.

Hankesuunnitteluvaiheessa käyttäjät selvittivät lukion ja kansalaisopiston tilojen yhteiskäytön mahdollisuuksia. Käyttäjien selvityksen mukaan lukion ja kansalaisopiston tilojen yhteiskäytöllä ei juurikaan saavuteta synergiaa vaan molemmat käyttäjätahot tarvitsevat käytännössä omat tilat. Sivistystoimella on myös muita akuutteja ja lähitulevaisuuden tilatarpeita, joita lisätila A-siivessä voisi ratkaista.

#### *Käyttäjäryhmät ja esteettömyys*

Hankesuunnitelmassa on huomioitu, että uudisrakennettavissa tiloissa tulevia käyttäjiä ovat myös vanhukset ja lapsiperheet sekä tiloja tullaan käyttämään myös iltaisin ja viikonloppuisin. Suunnittelussa huomioidaan tilojen esteettömyysvaatimukset sekä ilta- ja viikonloppukäyttö.



Yhdyskuntavaliokunta

§ 45

10.05.2022

Uudistiloihin rakennetaan esteetön hissi, esteettömät wc-tilat sekä lastenhoitotilat.

Vaihtoehto 1

Purettava laajuus	915 brm <sup>2</sup>
Uudisrakennuksen laajuus	4970 brm <sup>2</sup>
Korjauslaajuus	1363 brm <sup>2</sup>
Kerroslukumäärä	3 kerrosta
RO-ylitys	2595 brm <sup>2</sup>

Vaihtoehto 2

Purettava laajuus	2265 brm <sup>2</sup>
Uudisrakennuksen laajuus	5470 brm <sup>2</sup>
Korjauslaajuus	243 brm <sup>2</sup>
Kerroslukumäärä	2 kerrosta
RO-ylitys	1745 brm <sup>2</sup>

Vaihtoehto 3a

Purettava laajuus	2265 brm <sup>2</sup>
Uudisrakennuksen laajuus	8205 brm <sup>2</sup>
Korjauslaajuus	243 brm <sup>2</sup>
Kerroslukumäärä	3 kerrosta
RO-ylitys	4479 brm <sup>2</sup>

Vaihtoehto 3b

Purettava laajuus	2265 brm <sup>2</sup>
Uudisrakennuksen laajuus	7990 brm <sup>2</sup>
Korjauslaajuus	243 brm <sup>2</sup>
Kerroslukumäärä	3 kerrosta
RO-ylitys	4265 brm <sup>2</sup>

**Suunnitelmapiirustukset (tilakaaviot, leikkaukset ja julkisivupiirustukset) ovat oheismateriaalina**

*Energiatehokkuus ja uusiutuvan energian käyttö*

Hankesuunnittelussa on tarkasteltu maalämmön, aurinkoenergian sekä lämmön talteenoton hyödyntämistä. Hankesuunnitelmassa esitetään, että kohteeseen toteutetaan maalämpö sekä aurinkoenergiajärjestelmä. Kohteeseen toteutetaan myös tarpeen mukainen ilmanvaihtojärjestelmä sekä lämmön talteenottojärjestelmä. Uudisrakentamisen tavoite-energialuokka on B. Uudisrakennettavien tilojen sisäilmaluokkatavoite on S2.

Kohteen ensisijaisena lämmitysmuotona on lähdelämpö. Maalämpöpumppujen energiaperiton tavoite 95% lämmön tarpeesta ja huiput lämmöstä tuotetaan sähkökattilalla. Lämpöpumppujen ja sähkökattilan vaatima sähkön määrä ylittää nykyisen pääkeskuksen kapasiteetin, joten sähköliittymä pitää uudistaa. Koulukeskuksen sähköliittymää pitää muuttaa pienjänniteliittymästä keskijänniteliittymään. Uuteen osaan asennetaan aurinkopaneeleita, jotka tuottavat sähköä rakennuksen omaan käyttöön.

#### *Tavoitehinta-arvio*

Yhdyskuntavaliokunnan käsittelemä tarveselvitys vuonna 2019 tehtiin teknisten tarpeiden perusteella ns. teknisenä tarveselvityksenä, missä ei vielä huomioitu käyttäjien tila- tai erityistarpeita. Lähtökohtana oli nykyisten tilojen varsin kiireellinen peruskorjaustarve. Teknisen tarveselvityksen pohjalta hankkeen kustannusarvioksi arvioitiin 7-11 M€ alv 0%. Tavoitehinta teknisessä tarveselvityksessä oli laskettu nykyisen laajuuden mukaisesti tai kaksikerroksisena rakennuksena, jossa toisessa kerroksessa olisi 900 brm<sup>2</sup>.

Hankesuunnittelussa tarkasteltiin erilaisia vaihtoehtoja, joilla käyttäjien omassa tarveselvityksessään esittämät tilatarpeet voitaisiin ratkaista. Kaikissa vaihtoehtoissa tarvittavan tilan tarve oli huomattavasti suurempi, kuin teknisen tarveselvityksen vaiheessa oli arvioitu. Käyttäjien selvityksen mukaan lukion ja kansalaisopiston tilojen yhteiskäyttö ei ole laajassa mittakaavassa mahdollista, joten se kasvattaa huomattavasti tilan tarvetta ja hankkeen kustannuksia. Lisäksi puurakenteiden toteuttaminen edellyttää sprinklerijärjestelmän toteuttamista, mikä on huomioitu hankesuunnitelmassa sekä tavoitehinta-arviossa.

Tavoitehinta-arvioissa on huomioitu myös yleinen kustannustason nousu.

Määrälaskenta on suoritettu tilan arkkitehti- ja rakennekuvista. Suunnitelmien ollessa vielä hankkeen tässä vaiheessa tarkentumattomia, määrälaskennassa käytettiin kustannuslaskijan tekemää arviota mitoista ja määristä. Arvio perustuu laskijan kokemukseen tavanomaisista mitoista rakennusosille.

Hankesuunnitelman pohjalta on laadittu tavoitehintaperusteinen kustannusarvio. Tavoitehinta-arvio lasketaan neliöhintapohjaisesti, laajuuden ja hankesuunnitelmassa asetetun laatutason mukaisesti.

#### Vaihtoehto 1

Tavoitehinta-arvio betonirakenteisena	21 708 000 €
Tavoitehinta-arvio puurakenteisena	23 771 000 €

#### Vaihtoehto 2

Tavoitehinta-arvio betonirakenteisena	22 948 000 €
Tavoitehinta-arvio puurakenteisena	25 218 000 €

#### Vaihtoehto 3a

---

Yhdyskuntavaliokunta § 45 10.05.2022

---

Tavoitehinta-arvio betonirakenteisena 31 803 000 €  
Tavoitehinta-arvio puurakenteisena 35 208 000 €

Vaihtoehto 3b

Tavoitehinta-arvio betonirakenteisena 31 088 000 €  
Tavoitehinta-arvio puurakenteisena 34 404 000 €

*Kustannustavoitteet ja yhteenveto*

	VE1	VE2	VE3a	VE3b
Uudet opetustilat	22 kpl	27 kpl	46 kpl	45 kpl
Poistuvat opetustilat	9 kpl	11 kpl	11 kpl	11 kpl
Oppilasmäärä max	384	516	1 140	1 080
Pinta-ala	4 970 kem2	5 470 kem2	8 205 kem2	7 990 kem2
m2 / oppilas	12,94 m2	10,60 m2	7,20 m2	7,40 m2
Purettava pinta-ala	915 m2	2 265 m2	2 265 m2	2 265 m2
Rakennusoikeuden ylitys	2 595 m2	1 745 m2	4 479 m2	4 266 m2
Kustannusarvio (puurakenne)	23 771 000 €	25 218 000 €	35 208 000 €	34 404 000 €
Kustannusarvio/oppilas	61 903 €	48 872 €	30 884 €	31 855 €

Vaihtoehdon VE1 saneerausalueella on vastaavia rakenteellisia ongelmia, kuin A-siivessä ja korjausaste on lähes yhtä suuri, kuin purettavalla alueella. Lisäksi purkualueen raja muodostuu rakenteellisesti hankalaan kohtaan. Ongelmat on mahdollista ratkaista, mutta kustannukset ovat korkeat ja osa riskistä jää toteutusvaiheeseen. Vaihtoehdossa VE1 kustannukset per oppilaspaikka ovat korkeat ja se ei mahdollista merkittävää oppilasmäärän kasvua. Vaihtoehto VE1 on esitetyistä vaihtoehdoista tehottomin ja sisältää suurimmat riskit, joten sen voi lähes sulkea pois tarkastelusta.

Vaihtoehto VE2 vastaa käyttäjien tarpeita ja tuottaa enemmän oppilaspaikkoja, kuin VE1. Lisäksi siinä saneerausalueen riskit ovat huomattavasti pienemmät, kuin VE1:ssä.

VE3a ja VE3b ovat molemmat hyviä ja kustannustehokkaampia ”maksimimassan” vaihtoehtoja. Näistä kahdesta VE3b on teknisesti suositeltavampi, koska siinä ilmanvaihtokonehuoneet ovat sijoitettu omaan kerrokseen eikä luokahuoneiden sekaan.

Tavoitehinta-arvio on alustava kustannusarvio, joka tulee tarkentumaan luonnossuunnitteluvaiheessa, jolloin luonnosten perusteella tullaan teettämään rakennusosaperusteinen kustannusarvio.

Hankesuunnittelu ja sen liitteenä oleva tavoitehinta-arvio ei sisällä sisustus- ja AV-suunnittelua eikä irtokaluste- ja laitehankintoja. Edellä mainitun irtaimiston suunnittelusta ja hankinnasta ja niiden määrärahan anomisesta vastaa käyttäjä. Piha-alueilla tehdään muutoksia ainakin uusien sisäänkäyntien, autopaikkojen ja saattoliikenteen vaatimassa laajuudessa. Pihat suunnitellaan valitun vaihtoehdon mukaan jatkosuunnitteluvaiheessa.

Hankesuunnitelmassa esitetyille vaihtoehdoille on laskettu elinkaarikustannukset. Tavoitehinta-arvio ja elinkaarikustannukset on kuvattu tarkemmin **oheismateriaalina olevassa elinkaariselvityksessä ja kustannuslaskemassa.**

#### *Väistötilat*

Kaupungin hallintosäännön mukaan väistötiloista ja niiden kustannuksista vastaa käyttäjät. Käyttäjien tulee varata sivistystoimen käyttötalouteen määräraha tarvittavia väistötiloja varten.

#### *Asemakaavan muutos*

Kaikki neljä hankesuunnitelmassa esitettyä vaihtoehtoa edellyttävät asemakaavan muutosta. Kaavamuuotos on asetettu vireille 30.03.2021 §42

Linkki kokousasiaan:

<https://kauniainen10fi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=202157-6>

Hankesuunnitelman hyväksymisen jälkeen kaavamuuotoksen prosessia jatketaan valitun vaihtoehdon mukaisesti. Näin merkittävän hankesuunnitelman hyväksyy KV.

#### *Hankkeen jatko*

Kaupunginvaltuuston tekemän investointipäätöksen jälkeen hanketta tullaan jatkamaan rakennusinvestointihankkeiden toteutusohjeen mukaisesti luonnos- ja toteutussuunnittelulla.

Hankkeen määrärahan tarve sekä aikataulu ovat riippuvaisia valittavasta ratkaisusta. Vuoden 2022 talousarvioon sisältyy 200t€ hankkeen jatkosuunnitteluun, mutta vuodelle 2023 ei ole vielä varattu suunnitteluun määrärahaa. Investointipäätöksen jälkeen (hankesuunnitelman tultua hyväksytyksi) tulisi hankkeen toteutussuunnitteluun ja hankkeen käynnistämisen valmisteluun varata 1 450t€ määräraha vuodelle 2023.

Sivistystoimen tulee huomioida käyttäjien merkittävä rooli hankkeen suunnittelu- ja toteutusvaiheessa. Käyttäjien tulee nimetä hankkeeseen edustaja, joka kokoaa yhteen kaikkien käyttäjien tarpeet ja pystyy ohjaamaan hanketta käyttäjän edustajana. Käyttäjien edustajalle on varattava riittävästi resursseja ja hänellä on oltava varahenkilö.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta päättää lähettää hankesuunnitelman sivistystoimen valiokunnille lausuntoa varten ja pyytää kannanottoa käyttäjän tarpeisiin parhaiten vastaavasta vaihtoehdosta.

Lisäksi yhdyskuntavaliokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se esittäisi kaupunginvaltuustolle 1 450 000€ määrärahan myöntämistä vuodelle 2023 hankkeen suunnittelua ja käynnistämisen valmistelua varten.

.....

Vpj Wahlstedt esitti puheenjohtajan ja jäsen Tuohiojan kannattamana seuraavia lisäyksiä sivistystoimen lausuntopyyntöön:

Yhdyskuntatoimi pyytää että sivistystoimi ottaisi lausunnossaan kantaa seuraaviin:

1. Sivistystoimen tulisi käydä kattavasti läpi kaikki toimialan tilatarpeet ja luoda selkeä tilaohjelma uudisrakennuksen käytölle ajan funktiona. Yhdyskuntavaliokunta kehottaa sivistystoimea huomioimaan selvityksessä kaupungin strategian tilojen yhteiskäytön merkittävästä lisäämisestä.
2. Esittelymateriaalista käy ilmi, että osa laajennuksesta on tarkoitettu lukion kasvavan opiskelijamäärän käyttöön. Sivistystoimen tulee tämentää lukion tavoiteltu oppilasmäärä sekä tämän kustannusvaikutukset kaupungin taloudelle ottaen huomioon ulkopaikkakuntalaisten oppilaiden osuus opiskelijoista.
3. Mikäli tiloja on tarkoitus käyttää väistötiloina, tulee selvittää onko edullisempaa vuokrata tilapäinen ja juuri tarpeelle muodostuvalle ajanjaksolle vuokrattu ns. siirtokontti/luokka?
4. Kansalaisopiston osalta pitäisi tehdä perusteellinen selvitys, jossa verrataan toisiinsa pääosin nykyisiin tiloihin (Petra) nojaavaa vaihtoehtoa kontra Kasavuoren laajennusosan käyttöä. Selvityksessä tulisi mm. huomioida tilojen käyttökelpoisuus tarkoitukseensa, pysäköinti ja liikenneyhteydet, korjausinvestointien tarve (Petra) sekä Petran tiloista ja kiinteistöstä saatava tuotto kaupungille mikäli päädytään myymään se.

Em. esitykset saivat valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Puheenjohtaja Saarela esitti vpj Wahlstedtin ja Tuohiojan kannattamana, että yhdyskuntavaliokunta esittää kaupunginhallitukselle hankkeen kokoluokan merkittävästä kasvusta johtuen 30 vuoden investointisuunnitelman tekemistä kriittisten investointien rahoituksen varmistamiseksi. Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

**Päätös:**

Yhdyskuntavaliokunta päättää lähettää hankesuunnitelman sivistystoimen valiokunnille lausuntoa varten ja pyytää kannanottoa käyttäjän tarpeisiin parhaiten vastaavasta vaihtoehdosta.

Lisäksi yhdyskuntatoimi pyytää että sivistystoimi ottaisi lausunnossaan kantaa seuraaviin:

1. Sivistystoimen tulisi käydä kattavasti läpi kaikki toimialan tilatarpeet ja luoda selkeä tilaohjelma uudisrakennuksen käytölle ajan funktiona.

Yhdyskuntavaliokunta kehottaa sivistystoimea huomioimaan selvityksessä kaupungin strategian tilojen yhteiskäytön merkittävästä lisäämisestä.

2. Esittelymateriaalista käy ilmi, että osa laajennuksesta on tarkoitettu lukion kasvavan opiskelijamäärän käyttöön. Sivistystoimen tulee täsmentää lukion tavoiteltu oppilasmäärä sekä tämän kustannusvaikutukset kaupungin taloudelle ottaen huomioon ulkopaikkakuntalaisten oppilaiden osuus opiskelijoista.

3. Mikäli tiloja on tarkoitus käyttää väistötiloina, tulee selvittää onko edullisempaa vuokrata tilapäinen ja juuri tarpeelle muodostuvalle ajanjaksolle vuokrattu ns. siirtokontti/luokka?

4. Kansalaisopiston osalta pitäisi tehdä perusteellinen selvitys, jossa verrataan toisiinsa pääosin nykyisiin tiloihin (Petra) nojaavaa vaihtoehtoa kontra Kasavuoren laajennusosan käyttöä. Selvityksessä tulisi mm. huomioida tilojen käyttökelpoisuus tarkoitukseensa, pysäköinti ja liikenneyhteydet, korjausinvestointien tarve (Petra) sekä Petran tiloista ja kiinteistöstä saatava tuotto kaupungille mikäli päädytään myymään se.

Lisäksi yhdyskuntavaliokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se esittäisi kaupunginvaltuustolle 1 450 000€ määrärahan myöntämistä vuodelle 2023 hankkeen suunnittelua ja käynnistämisen valmistelua varten.

Edelleen yhdyskuntavaliokunta esittää kaupunginhallitukselle hankkeen kokoluokan merkittävästä kasvusta johtuen 30 vuoden investointisuunnitelman tekemistä kriittisten investointien rahoituksen varmistamiseksi.

**Liitteet:**

Hankesuunnitelman tiivistelmä 4.3.2022 (FCG Oy)

**Oheismateriaali:**

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 45

10.05.2022

---

Hankeselostus ARK/RAK 4.3.2022 (FCG Oy)

Hankesuunnitelmavaiheen tilakaaviot, leikkaukset ja julkisivupiirustukset  
4.3.2022 (FCG Oy)

LVIA-hankeselostus, 4.3.2022 (FCG Oy)

Sähkö- hankesuunnitelma, 4.3.2022 (FCG Oy)

Lämpöjärjestelmän elinkaarikustannus selvitys, 4.3.2022 (FCG Oy)

Elinkaarilaskelma, 4.3.2022 (FCG Oy)

Alustavat akustiset vaatimukset (Akukon Oy)

Käyttäjän toimintasuunnitelma

Jakelu:

Kaupunginhallitus (lisämäärärahaesitys)

Suomenkielinen opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunta (lausuntopyyntö)

Kulttuuri- ja vapaa-aikavaliokunta (lausuntopyyntö)

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 46

10.05.2022

---

Kiinteistöjen väestönsuojien tarvikehankinnat, lisämäärärahaesitys

YLKV 10.05.2022 § 46

352/02.08.00.00.01/2022

Lisätiedot:

rakennuttajapäällikkö Tomi Salminen, puh. 050 411 5905

tilakeskuksen kunnossapitoinsinööri Keijo Fonselius, puh. 050 553 5179

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Yhdyskuntatoimi vastaa kaupungin omien kiinteistöjen väestönsuojista ja niiden tarvikehankinnoista. Yhdyskuntatoimen hallinnon käyttötalouteen on varattu vuosittain 50.000 euron määräraha valmius- ja väestönsuojeluun liittyviä hankintoja varten. Määrärahalla on hankittu mm. varavoimaan, virve-verkkoon ja väestönsuojiiin liittyviä tarvikkeita. Määräraha riittää vuosittaisiin tarvikepäivityksiin, mutta ei merkittäviin tai laajuudeltaan suurempiin parannuksiin tai hankintoihin.

Vss-palloiluhallissa on valmistumassa väestönsuojan ajanmukaistamishanke, jossa suojapaikkojen määrä nousee 1500 → 3430 suojapaikkaan. Varustehankinnat eivät ole sisältyneet investointihankkeeseen, vaan niitä oli tarkoitus hankkia em. 50.000 euron määrärahan puitteissa useamman vuoden aikana. Muuttuneen turvallisuustilanteen vuoksi varustehankintaa on syytä aikaistaa. Tarvittavista vss-varusteista on tehty kartoitus ja pyydetty alustava hinta-arvio. Merkittävien yksittäinen kustannuserä on kokoontaitettavat vuoteet, jotka muodostavat lähes puolet vss-palloiluhallin tarvekeiden lisämäärärahan tarpeesta. Aikaisemmin sänkyjä ei ole pidetty välttämättöminä, mutta kasvavan suojapaikkamäärän myötä ne ovat välttämättömät pidempiaikaisessa suojautumistilanteessa.

Vss-palloiluhallin lisäksi Kauniaisten kaupungin kiinteistöissä on yhteensä 19 väestönsuojaa. Vuosittainen väestönsuojien tarkastus ja huolto kuuluvat väestönsuojanhoitajille, jotka on nimetty kiinteistöjen käyttäjistä. Väestönsuojien laajempi tarkastus ja 10 vuoden välein tehtävä painekoe tehdään tilakeskuksen toimesta. Kaupunki on järjestänyt väestönsuojanhoitajille koulutusta, viimeisin maaliskuussa 2022. Viimeisin väestönsuojien tarkastuskierros on tehty 2022 yhteistyössä tilakeskuksen kanssa. Tarkastuskierroksella havaittiin lähinnä materiaalipuutteita, jotka tulee hoitaa kuntoon pikimmiten.

Merkittävimmät hankinnat ovat kuivakäymälöitä ja varavesisäiliötä. Lisäksi kohdekohtaisesti on puutteita suojan työkaluissa. Muiden kiinteistöjen väestönsuojan hankintojen kustannusarvio on n. 52.000 eur.

Vss-palloiluhallin väestönsuojan hankinnat saadun hinta-arvion mukaisesti:

- Kuivakäymälävaruste, 99 kpl
- Varavesisäiliö 1500l, 68 kpl
- Väestönsuojan vuode 3-krs., 382 kpl
- Kaasunaamarin suodatin, 540 kpl
- Muut, mm. suojeluhenkilöstön materiaali, S6-lk suoja



---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 46

10.05.2022

---

- YHTEENSÄ 198.000 EUR

Muiden kiinteistöjen väestönsuojat 19 kpl, arvio hankintakustannuksista:

- Kuivakäymälävarusteet, arvio 20 kpl
- Varavesisäiliöt, arvio 8 kpl
- Muut, mm. ylipaine- ja säteilymittarit, työkalut
- YHTEENSÄ 52.000 EUR

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se esittäisi kaupunginvaltuustolle 250.000 euron lisämäärärahan myöntämistä välttämättömiin vss-tarvikehankintoihin vuodelle 2022 yhdyskuntatoimen käyttötalouteen.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Jakelu:

Kaupunginhallitus

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 47

10.05.2022

---

Yhdyskuntatoimen vuoden 2022 talouden ensimmäinen katsaus

YLV 10.05.2022 § 47

308/02.02.02/2022

Lisätiedot:

yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju, puh. 050 304 1234  
talous- ja hallintoassistentti 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 23.5.2022 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 poikkeustilanteilla sekä toimialan resurssivajauksella on edelleen 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 osin toteutumatta ja siirtyvän eteenpäin. Kaupungin omistama kiinteistö osoitteessa Pohjoinen Heikelintie 12 on luovutettu tilapäiseen käyttöön. Em. johdosta vuoden 2022 talousarvioon sisältyvä tontinmyynti esitetään siirrettäväksi vuodella eteenpäin.

Yhdyskuntatoimen päivittäiset työt ja toiminnot ovat jatkuneet entiseen tapaan; asiantuntijat ja muu hallinto ovat valmistelleet asioita ja tehneet päätöksiä. Kokousjärjestelyt on toteutettu lähikokouksina sekä tarvittaessa hybridinä. Kenttätyöntekijät ovat suorittaneet työohjelman ja ajankohdan mukaisia kiinteistönhoidollisia sekä kadun ja yleisten alueiden kunnossapitotöitä. Talouteen ja toimintaan yleisesti vaikuttavista seikoista on katsauksessa selostettu tarkemmin oheismateriaalissa, johon on tuotu tiedot vain olennaisista poikkeamista ja toteumien raportointi on toteutettu grafiikan avulla. Talouden toteumat ovat alustavia ja voivat vielä tarkentua kaupunginhallituksen käsittelyyn mennessä.

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

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 47

10.05.2022

---

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Valiokunta päättää merkitä vuoden ensimmäisen osavuositarkastuksen tiedoksi. Edelleen valiokunta oikeuttaa yhdyskuntatoimen johtajan tekemään tarkastukseen mahdollisia teknisluonteisia korjauksia ja täsmennyksiä.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

Yhdyskuntatoimen talouden 1. osavuositarkastus

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 48

10.05.2022

---

Asemakaavan muutos, 3. kaupunginosa, kortteli 400, tontti 5 (Helsingintie 10) sekä katu- ja puistoalueet

YLKV 10.05.2022 § 48

361/10.02.03/2022

Lisätiedot:

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

#### Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos on tullut vireille 23.1.2015 kiinteistön 235-3-400-5 (Helsingintie 10) omistajan hakemuksesta. Asemakaavaa on esitetty muutettavaksi siten, että tontin maankäyttöä tehostettaisiin ja siitä erotettaisiin asuintontti.

Kaupunginhallitus päätti 18.5.2016 § 95 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta. Päätöksen mukaan asemakaavaa muutetaan siten, että kaava mahdollistaa nykytoimintojen kehittämisen lisäksi asuinkerrostalotontin erottamisen. Kyseessä on kulttuurihistoriallisesti tärkeä ympäristö, jolloin suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovittamiseen ja autopaikoituksen järjestämiseen sekä tutkia yleisten alueiden osien liittäminen tonttiin. Lisäksi kaupunginhallitus edellytti, että silloista alustavaa tontinkäyttösuunnitelmaa ei hyväksytä kaavoituksen lähtökohdaksi ja että suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota mm. tontin korkeuserojen hyödyntämiseen autopaikoituksen toteutuksessa, rakennusten ja autopaikoituksen sijoitteluun ja tontilla sijaitsevan Villa Tusculumin avoimen näkymän säilyttämiseen.

Hanketta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 16.8.2016. Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu 16.8.2016 kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla sekä Kaunis Grani -lehdessä. Naapurikiinteistöjen omistajille ja haltijoille on lähetetty kirjeet asemakaavan vireilletulosta 9.8.2016.

#### Suunnittelualueen nykytilanne ja asemakaavan muutoksen tavoitteet

Suunnittelualue käsittää 3. kaupunginosan korttelin 400 tontin 5 sekä katu- ja puistoalueet osoitteessa Helsingintie 10. Alueen pinta-ala on n. 2,7 ha. Tontti 5 on yksityisessä omistuksessa, muut alueet ovat kaupungin omistuksessa. Alue sijoittuu Helsingintien ja Maisterintien väliselle alueelle. Alueen pohjois- ja itäpuolelle on toteutunut pientaloasutusta ja länsipuolelle kerrostaloja. Etelässä alue rajoittuu Helsingintiehen ja rantarataan.

Alueella sijaitsee Suomen Raamattuopiston päärakennus (valm. 1967), asuntolarakennus (valm. 1966), opiskelija-asuinrakennus (Ystäväntalo, valm. 1994) sekä asemakaavalla suojeltu (sr) Tusculum (valm. 1908). Kaavan mukainen rakennusoikeus on käytetty lähes kokonaan. Vanhaa asuntolarakennusta esitetään purettavaksi.

Suunnittelualueeseen sisältyvä nimeämätön virkistysalue on maisemaniittyä, jota hoidetaan luonnonhoitosuunnitelman mukaisesti avoimena. Alueen aluskasvillisuuden ja vesakoiden kasvamista torjutaan säännöllisellä niittämällä. Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että kaava mahdollistaa nykytoimintojen kehittämisen lisäksi asuinkerrostalorakentamisen.

#### Kaavatilanne

Uudenmaan maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymässä ja maakuntahallituksen 7.12.2020 voimaan määräämässä Uusimaa-kaava 2050:ssä (Helsingin seudun vaihemaakuntakaava) suunnittelualue kuuluu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen.

Helsingin hallinto-oikeus kielsi välipäätöksellään 22.1.2021 valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella. 24.9.2021 hallinto-oikeus totesi, ettei täytäntöönpanokieltoa ollut enää aihetta pitää voimassa siltä osin kuin valitukset oli hylätty, ja kaavakokonaisuus tuli pääosin voimaan. Voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen.

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (Masu 2) alue on osoitettu palvelujen ja hallinnon alueeksi (P) ja lähivirkistysalueeksi (VL). Alueelle on osoitettu arvokas rakennus ja alueen luoteisosa on osoitettu valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö -merkinnällä.

Tontin 5 osalta on voimassa ympäristöministeriön 14.2.1991 vahvistama asemakaava (Ak 114), jossa tontti on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO-1). Kaavan mukaan alueelle voidaan rakentaa opetus- ja majoitustiloja sekä henkilökunnan asuntoja aputiloineen. Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/120 k-m<sup>2</sup>. Tontin pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 15 873 m<sup>2</sup> ja sille on osoitettu kolmelle erilliselle rakennusosalalle rakennusoikeutta yhteensä 7 000 k-m<sup>2</sup> kahteen (II) ja kolmeen (III) kerrokseen. Katu- ja puistoalueilla (P) on voimassa sisäasiainministeriön 12.11.1964 vahvistama asemakaava (Ak 33). Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen on **oheismateriaalina**.

#### Asemakaavan muutoksen yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Raamattuopiston nykytoimintojen kehittäminen ja asuinkerrostalorakentaminen. Asemakaavan muutos perustuu Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit Oy:n laatimaan viitesuunnitelmaan, jonka avulla on tutkittu alueelle soveltuvaa rakentamista. Suunnitelmassa on huomioitu alueen keskeinen sijainti, suojellun rakennuksen (Tusculum) pihapiirin ja näkymien säilyminen vehreänä sekä uudisrakentamisen sopeutuminen ympäristöön ja kaupunkikuvaan. Suunniteltu täydennysrakentaminen on rantaradan avoimeen maisematilaan soveltuvaa, asemanseudun kaupunkimaista

ympäristöä täydentävää ja arkkitehtonisesti korkeatasoista. Alue tarjoaa viihtyisät ja turvalliset olosuhteet alueen toiminnoille.

Valtuuston 21.9.2015 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssa alue on osoitettu kiinteistön käyttötarkoituksen uudelleenarvioitavana ja tehostettavana/tiivistettävänä kehittämiskohteena ja on priorisoitu ns. ensimmäiseen luokkaan mahdollistaen uusien kerrostaloasuntojen sijoittamisen keskustan ja rautatieaseman vaikutuspiiriin sekä julkisten palvelujen läheisyyteen.

Alueelle on esitetty kerrostaloasumista ja palveluita. Tällä voidaan vastata Kauniaisten omiin sekä seudullisiin asuntotuotantotavoitteisiin sekä asuntopoliittiseen tavoitteeseen Kauniaisten asuntotuotannon monipuolistamisesta. Alueelle esitettävien asuinkerrostalojen pysäköinti toteutetaan kaupungin linjauksen mukaisesti pääosin rakenteellisena, jonka realistiset toteutusedellytykset vaativat riittävää rakentamisen tehokkuutta. Esitetty rakentamisen määrä on kuitenkin mitoitettu paikalle sopivaksi ottaen huomioon sekä ympäristön että Kauniaisten muun kaupunkirakenteen asettamat reunaehdot. Rantaradan ja pääkadun varrelle avoimeen ympäristöön sijoitettava rakentaminen on mahdollista toteuttaa kaupunkimaisesti ja hieman ympäristöään korkeampana.

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen eheyttää, tiivistää ja täydentää olemassa olevaa alue- ja yhdyskuntarakennetta. Alueen rakennusoikeuden kasvattaminen edistää joukkoliikenteeseen ja erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa yhdyskuntarakentamista. Lisäksi asemakaavan muutos luo edellytyksiä riittävälle ja monipuoliselle asutorakentamiselle turvaten samalla Raamattuopiston toimintojen kehittämisen sekä riittävän määrän opiskelija-asuntoja ja opiskelijoiden asuntolapaikkoja.

Suunnittelualueen eteläosan on todettu soveltuvan hyvin kerrostaloasumiseen maankäytön ja asumisen kehityskuvan periaatteiden mukaisesti. Alue sijaitsee keskeisesti pääkadun (Helsingintie) varrella, jonka lähiympäristöön on toteutunut asuinkerrostaloja. Lisäksi alue on rautatieaseman välittömässä läheisyydessä ja hyvien bussiyhteyksien varrella.

Uudisrakennusten sijoittelu jatkaa Helsingintien varrelle ominaista kaupunkikuvaa, missä rakennukset on vedetty irti kadun reunasta. Autopaikat sijoitetaan pääosin maan/pihakannen alle, jolloin alueelle jää runsaasti tilaa leikki- ja oleskelualueille. Rakennusalojen välinen piha-alue toteutetaan yhtenäisenä istutettuna rinteinä jatkuen saumattomasti Tusculumille. Näkymä Helsingintieltä kohti Tusculumia on ollut yksi keskeisimmistä lähtökohdista suunnitteluun ja esitetyllä ratkaisulla näkyvyys saavutetaan.

Pihakansien reunat on mahdollista sulauttaa maastoon korkeuserojen turvin ilman, että kannen reunat erottuvat. Helsingintien puolella korkeusero on mahdollista maastouttaa arkkitehtuuriin soveltuvasti esim. viherrakentamisen keinoin sekä rakennusten arkkitehtuuriin soveltuvin muurirakentein.

Raamattuopiston tontin rakennusoikeutta on lisätty opiston tulevat laajennustarpeet huomioiden. Tonttiin on liitetty noin 7 metriä leveä kaistale puistoalueesta pysäköintiä varten. Puistoalueen vähäinen pienentäminen ei vaikuta virkistysalueen käyttö- tai kehittämismahdollisuuksiin. Kompensaationa puistoalueen pienenemisestä korttelialueen läpi mahdollistetaan yleiseen käyttöön tarkoitettu kevyen liikenteen yhteys, joka mahdollistaa oikoreitin esim. Fasaanitunnelilta Maisterintielle. Yhteys on todettu tarpeelliseksi, koska kiertäminen Maisterin- tai Vilhontien risteysten kautta koetaan hankalaksi.

Tusculumin lähiympäristö on osoitettu kaavassa istutettavana alueen osana, jolla ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka vähentävät kaupunkikuvan tai kulttuurihistorian kannalta arvokkaan kokonaisuuden arvoa. Alueen puuston ja muun kasvillisuuden tulee sopia tyylillisesti ympäröivään kulttuuriympäristöön. Uudisrakentaminen sijoitetaan rinteeseen siten, että alueelle voidaan toteuttaa puistomainen piha-alue, mikä säilyttää näkymiä Villa Tusculumia kohti Helsingintien suunnasta. Tonttien reuna-alueet voidaan maastouttaa viherrakentamisella toisiinsa niin, että alueesta muodostuu yhtenäinen kokonaisuus. Rakentamisen sekä pihojen ja muun ympäristön laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota jatkosuunnittelun yhteydessä.

#### Asemakaavan muutosluonnos ja -ehdotus

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä MRA 30 §:n mukaisesti 25.4.–27.5.2019, jolloin siitä jätettiin 4 lausuntoa. Annetuissa lausunnoissa esitettiin liikenteestä ja etenkin rantaradasta aiheutuvien melu- ja värinähaittojen sekä vesi- ja energihuollon huomioimista kaavassa. Kaavaluonnoksesta ei jätetty yhtään kirjallista mielipidettä.

Asemakaavan muutosehdotusta varten laadittiin selvitykset liikennemelusta, värinästä ja runkomelusta, liikenteen toimivuudesta, ilmanlaadusta sekä hulevesien hallinnasta. Laadittujen selvitysten sekä lausuntojen perusteella asemakaavan muutosehdotukseen lisättiin määräykset rakenteellisesta ääneneristävyydestä ja hulevesien käsittelystä sekä värinä- ja runkomelun hallinnasta. Lisäksi maanalaisten johtojen varauksia tarkistettiin. Kaupungin omien tavoitteiden toteutumiseksi kaavaehdotukseen lisättiin mm. asuntotuotantoa ja sen laatua parantavia määräyksiä, polkupyöräpysäköintiä ja pysäköintialueen toteutusta ohjaavia määräyksiä sekä piha- ja kansirakenteita ohjaavia määräyksiä. Myös muita yleisiä määräyksiä täydennettiin ja tarkistettiin rakentamisen laatutason varmistamiseksi. Kaavalliseen perusratkaisuun ei kuitenkaan tehty muutoksia.

Kaupunginhallitus hyväksyi 20.4.2020 § 66 asemakaavan muutosluonnoksesta annettuihin lausuntoihin laaditut vastineet sekä päätti asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville siten muutettuna, että AK-1 -korttelialueen itäisemmän rakennusmassan pohjoisosa poistetaan ja neljäkerroksinen osuus jatketaan koko jäljelle jäävän rakennusmassan matkalle. Korttelialuerajaukset, tonttijako ja rakennusoikeus tarkistetaan muuttuneen tilanteen mukaiseksi. Lisäksi KH päätti pyytää tarvittavat lausunnot kaavaehdotuksesta.

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävänä MRA 27 §:n mukaisesti 14.5.–15.6.2020, jolloin siitä jätettiin 7 lausuntoa ja yksi kirjallinen muistutus (oheismateriaalina luottamushenkilöiden **extranetissä**). Annetuissa lausunnoissa on esitetty tarkennusta mm. vesihuollon varauksiin sekä paloteknisiin määräyksiin. Lisäksi on korostettu energihuollon ja pelastustoiminnan huomiointia sekä esitetty tarkennusta tärinä- ja runkomelumääräykseen ja täydennystä selostukseen rakennushistorian selvittämiseksi. Muistutuksessa on kritisoitu luoteiskulmaan esitettyjen pysäköintipaikkojen sijoittelua ja määrää sekä kerrostalorakentamisen korkeutta. Lausuntojen ja muistutusten lyhennelmät vastineineen on **liitteenä 1**.

Saapuneen palautteen ja tarkentuneen suunnittelun perusteella asemakaavaan muutosta on tarkistettu seuraavasti:

Asuinkerrostalojen korttelialueille edellytetyjen opiskelija-/asuntola-asuntojen jakaumaa on päivitetty siten, että kaikki kaavassa edellytetty opiskelija-asuminen on osoitettu itäisemmälle AK-korttelialueelle, jolla opiskelija-asumista tulee toteuttaa vähintään 60 %. Kaavassa edellytetyn opiskelija-asumisen vähimmäismäärä ei muutu muutoksella olennaisesti.

Pysäköintiä koskevia määräyksiä on päivitetty asuinkerrostalojen korttelialueiden osalta siten, että kummankin korttelialueen pysäköintinormi on 1 ap/100 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi AK-1-korttelialueelle sallitaan pysäköinti maantasoon myös muiden kuin opiskelija-asuntojen osalta. Muutoksella vältytään rasiteautopaikkajärjestelyiltä maanalaisen pysäköinnin osalta. Muutos lisää maantasopysäköinnin tarvetta noin 6 autopaikan verran, vähentäen vastaavasti maanalaisten pysäköintipaikkojen tarvetta. Vieraspysäköintimääräys on tarkennettu koskemaan asuinkerrostalojen korttelialueita. Polkupyöräpysäköinnin määräyksiä on tarkistettu. Lisäksi polkupyöräpysäköinnin osalta sallitaan vähimmäisvaatimuksen mukaisia katettavia pyöräpaikkoja palvelevien kevytrakenteisten pyöräkatosten sijoittaminen kaavassa osoitetun rakennusalan ulkopuolelle, jotta kaavassa edellytetyt katetut pyöräpaikat ovat toteutettavissa käytettävyyden kannalta tarkoituksenmukaisesti.

Johtovarausalueita on kasvatettu ja kaavamääräyksiä on tarkistettu pelastustoiminnan, melun, sekä tärinä- ja runkomelun osalta lausuntojen mukaisesti. Lisäksi osaan määräyksistä on tehty kielellisiä tarkistuksia sisältöä muuttamatta. Selostusta on täydennetty.

#### Asemakaavan muutos

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

#### *Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK ja AK-1)*

Asemakaavan muutoksella eteläosa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YO-1) ja osa Helsingintien katualueesta muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK, AK-1). Länsipuolella sijaitsevalle AK-korttelialueelle on osoitettu kaksi rakennusala kolme-neljäkerroksisille (III-IV)



asuinrakennuksille, yhteensä 4 600 k-m<sup>2</sup>. Pysäköinti on osoitettu rakennusten-/maan-/kannenalaisena rakennusmassojen väliin. Itäpuolella sijaitsevaan AK-1 -korttelialueeseen on liitetty myös n. 200 m<sup>2</sup> viheraluetta. Korttelialueelle on osoitettu rakennusala neljä-viisikerroksiselle (IV-V) asuinrakennukselle ja rakennusoikeutta 1 300 k-m<sup>2</sup>. AK-1-korttelialueen rakennusoikeudesta vähintään 60 % tulee toteuttaa opiskelija-/asuntola-asuntoina.

Autopaikkoja tulee toteuttaa AK- ja AK-1-korttelialueilla vähintään 1 autopaikka 100 k-m<sup>2</sup> kohti. AK-korttelialueen pysäköinti on toteutettava rakenteelliseen pysäköintilaitokseen. AK-1-korttelialueen autopaikat voidaan sijoittaa maantasoon. Polkupyöräpaikkoja on rakennettava 1 pp / 30 k-m<sup>2</sup> tai vähintään 2 pp/asunto. Koko suunnittelualuetta palveleva liittymä Helsingintielle on osoitettu korttelin keskeltä.

Asuntopihojen toteutus, päällystemateriaalit ja uusi kasvillisuus tulee sopeuttaa pohjoispuolella sijaitsevan suojeltavan rakennuksen (Tusculum) pihapiirin säilytettäviin ominaispiirteisiin sekä muuhun ympäröivään rakennuskantaan siten, että korttelinosasta muodostuu yhtenäinen kokonaisuus. Pihapiirille ja puutarhalle ominainen lajisto ja näkemäakseli suojellusta rakennuksesta etelään tulee säilyttää.

#### *Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO-1)*

Jäljelle jäävä osa Raamattuopiston tontista säilyy opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueena (YO-1) ja siihen liitetään n. 800 m<sup>2</sup> kaistale virkistysaluetta. Korttelialueelle voidaan rakentaa opetus- ja majoitustiloja sekä henkilökunnan asuntoja aputiloineen. Korttelinosaan on osoitettu rakennusala kaksi-neljä-kerroksisille rakennuksille ja rakennusoikeutta 6 000 k-m<sup>2</sup>. Edellä mainitut varaukset sisältävät olemassa olevan päärakennuksen toteutettuine laajennuksineen sekä opiston asuntolarakennuksen (Ystäväntalo). Lisäksi kaavassa on varauduttu toimintojen laajentamiseen ja asuntolarakennuksen korottamiseen yhdellä kerroksella. Korttelinosan itäreunaan on osoitettu ohjeellinen varaus yleiselle jalankululle, joka vastaa Helsingin- ja Maisterintien väliseen yhteystarpeeseen. Korttelialueeseen liitetty virkistysalueen osa toimii opiston pysäköintialueena. Se tulee jäsenellä istutuksin sopivan kokoisiksi pysäköintitaskuiksi ja maisemoida siten, että liittyminen virkistysalueeseen on mahdollisimman luonteva. YO-1 -korttelialueella on rakennettava autopaikkoja vähintään 1 ap / 130 k-m<sup>2</sup>.

Korttelialueella sijaitseva vanha huvilarakennus (Tusculum) osoitetaan suojelumerkinnällä (sr-1): Kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia arvoja. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät. Rakennukseen kohdistuvista korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Suojeltavalle rakennukselle osoitetaan rakennusala ja nykyisen tilanteen toteavat merkinnät (II 530). Suojeltavan rakennuksen pohjoispuolelle osoitetaan pysäköintipaikka (p). Suurin osa ko. alueesta on nykyisinkin pysäköintikäytössä. Suojeltavan

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 48

10.05.2022

---

rakennuksen lähiympäristö on osoitettu istutettavana alueen osana, jotta vanha puusto ja kasvillisuus säilyvät.

#### *Lähivirkistysalue (VL)*

Suurin osa suunnittelun alueen itäosan puistoalueesta (P) muutetaan lähivirkistysalueeksi (VL). VL-alueella olemassa oleva puusto tulee säilyttää siten, että sallitaan vain maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Pohjoisosaan osoitetaan ohjeellinen varaus muuntamolle (vm) toteutuneen tilanteen mukaisesti.

#### *Katualueet*

Kaupungin ja liikenteen järjestämisen kannalta tarpeeton osa nykyisestä Helsingintien katualueesta liitetään AK ja AK-1 -korttelialueisiin. Helsingintie siihen liittyvine kevyen liikenteen väylineen sopii jäljelle jäävälle katualueelle.

#### *Yleiset määräykset*

Asemakaavan muutoksella ohjataan rakentamistapaa mm. julkisivumateriaalien ja -väriyksen sekä teknisten tilojen, piharakenteiden sekä melnsuojauksen osalta. Lisäksi rakennussuunnittelua ohjataan kulttuurihistoriallisien arvojen huomioivaksi ja vanhaa puustoa säilyttäväksi.

#### *Mitoitus*

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on n. 2,7 ha, jolle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 12 430 k-m<sup>2</sup> mikä vastaa aluetehokkuutta n.  $e_a=0.47$ . Muodostuvan YO-1 -korttelialueen pinta-ala on 10 705 m<sup>2</sup> ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 6 530 k-m<sup>2</sup> mikä vastaa tonttitehokkuutta n.  $e=0.61$ . AK-korttelialueen pinta-ala on 4 873 m<sup>2</sup> ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 4 600 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa tonttitehokkuutta n.  $e=0.94$ . AK-1 -korttelialueen pinta-ala on 2 264 m<sup>2</sup> ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 1 300 k-m<sup>2</sup> mikä vastaa tonttitehokkuutta n.  $e=0.57$ .

Koko suunnittelun alueen rakennusoikeus kasvaa 5 430 k-m<sup>2</sup> voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna.

#### Tonttijako ja tonttijaon muutos

Kaava-alueelle on laadittu sitova tonttijako ja tonttijaon muutos (asemakaavaselvityksen liitteenä), jolla muodostuvat 3. kaupunginosan korttelin 400 tontit 8, 9, 10 ja 11.

#### Maankäyttösopimus ja kiinteistönkaupan esisopimus

Ennen kaavamuutoksen hyväksymistä maanomistajan kanssa tullaan tekemään maankäyttösopimus ja siihen sisältyvä kiinteistökaupan esisopimus.

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksesta annettujen muistutusten ja lausuntojen johdosta laaditut vastineet ja että kaupunginhallitus esittää edelleen kaupunginvaltuustolle 3. kaupunginosan korttelin 400 tonttia 5 sekä katu- ja virkistysalueita (Helsingintie 10) koskevan sitovan tonttijaon ja tonttijaon muutoksen sisältävän asemakaavan muutoksen hyväksymistä.

.....

Jäsen Huttunen esitti jäsen Björkin kannattamana että yhden asuinhuoneen asuntojen minimikoon (h-m<sup>2</sup>) on oltava vähintään 30 m<sup>2</sup> nyt esitetyn 27,5 m<sup>2</sup>:n keskimääräisen koon sijaan. Perusteluna pienien asuntojen asuttavuuden ja viihtyisyyden varmistaminen.

Jäsen Björk esitti että tontille toteutettavien asuntojen huoneistoalasta (h-m<sup>2</sup>) tulee kolmen asuinhuoneen ja sitä suurempien perheasuntojen yhteenlasketun huoneistoalan olla vähintään 50 % nyt ehdotetun 40 %:n sijaan.

Jäsen Huttunen muutti esitystään siten, yhden asuinhuoneen asuntojen minimikoon (h-m<sup>2</sup>) on oltava vähintään 30 m<sup>2</sup> nyt esitetyn keskimääräisen 27,5 m<sup>2</sup>:n sijaan ja että tontille toteutettavien asuntojen huoneistoalasta (h-m<sup>2</sup>) tulee kolmen asuinhuoneen ja sitä suurempien perheasuntojen yhteenlasketun huoneistoalan olla vähintään 50 % nyt ehdotetun 40 %:n sijaan. Jäsen Björk sekä jäsen Löfstedt-Söderholm kannattivat muutettua esitystä.

Koska asiassa ei saavutettu yksimielisyyttä puheenjohtaja totesi asiasta äänestettävän siten, että ne jotka ovat pohjaehdotuksen kannalla äänestävät "jaa" ja jäsen Huttusen esittämää vastaehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Puheenjohtaja totesi äänestyksen tuloksen 5-4 (Wahlstedt, Myllymäki, Tuohioja, Helkkula) jolloin vastaehdotus todettiin voittaneeksi.

**Päätös:**

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksesta annettujen muistutusten ja lausuntojen johdosta laaditut vastineet ja että kaupunginhallitus esittää edelleen kaupunginvaltuustolle 3. kaupunginosan korttelin 400 tonttia 5 sekä katu- ja virkistysalueita (Helsingintie 10) koskevan sitovan tonttijaon ja tonttijaon muutoksen sisältävän asemakaavan muutoksen hyväksymistä

Lisäksi yhdyskuntavaliokunta ehdottaa KH:lle, että se esittäisi edelleen KV:lle että yhden asuinhuoneen asuntojen minimikoon (h-m<sup>2</sup>) on oltava vähintään 30 m<sup>2</sup> ja että tontille toteutettavien asuntojen huoneistoalasta (h-m<sup>2</sup>) tulee kolmen asuinhuoneen ja sitä suurempien perheasuntojen yhteenlasketun huoneistoalan olla vähintään 50 %.

**Liitteet:**

LIITE 1 Lausuntojen ja muistutusten lyhennelmät vastineineen (Ak 220, Helsingintie 10)

LIITE 2 Kaavakartta määräyksineen (Ak 220, Helsingintie 10)

LIITE 3 Selostus liitteineen (Ak 220, Helsingintie 10)

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 48

10.05.2022

---

Oheismateriaali:

OHEISMATERIAALI Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen,  
Helsingintie 10

OHEISMATERIAALI Saapuneet lausunnot ja muistutukset (Ak 220,  
Helsingintie 10) (Extranet)

Jakelu:

Kaupunginhallitus

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 49

10.05.2022

---

Maankäyttösopimus ja kiinteistönkaupan esisopimus liittyen asemakaavan muutokseen, 3. kaupunginosan korttelin 400 tontti 5 sekä katu- ja puistoalueet (Helsingintie 10)

YLKV 10.05.2022 § 49

277/10.00.01.04/2022

Lisätiedot:

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

Helsingintie 10 asemakaavan muutosehdotuksen kaava-alueesta tontti 3-400-5 on yksityisomistuksessa. Maankäyttöyksikkö on neuvotellut tontin omistavan Suomen Raamattuopiston Säätiön sr (maanomistaja) kanssa kaavoitukseen liittyvästä maankäyttösopimuksesta ja kiinteistönkaupan esisopimuksesta. Maanomistajan hyväksymä maankäyttösopimus ja kiinteistönkaupan esisopimus on **liitteenä**.

Maankäyttösopimuksen perusteella maanomistaja maksaa kaupungille maankäyttösopimuskorvauksen määrältään 1.238.371 euroa. Sopimuskorvauksen määrittäminen perustuu maankäyttöyksikön tilaamaan auktorisoidun kiinteistöarvioijan arviolausuntoon. Sopimuskorvaus suoritetaan viimeistään kuuden kuukauden kuluttua asemakaavan muutosehdotuksen voimaantulosta. Sopimuskorvauksen suoritusajankohdassa on huomioitu mahdollisuus asemakaavan muutosehdotuksen mukaisen asuinkerrostalotontin luovutukseen sopimuskorvauksen suorittamiseksi.

Maankäyttösopimukseen liittyvän kiinteistönkaupan esisopimuksen mukaan kaupunki myy maanomistajalle omistuksessaan olevat asemakaavan muutosehdotuksen mukaisten tonttien nrot 8, 9 ja 11 tontinosat. Tontinosien kauppahinta on yhteensä 492.465 euroa. Lopullinen kiinteistönkauppakirja tulee allekirjoittaa viimeistään kuuden kuukauden kuluttua asemakaavan muutosehdotuksen voimaantulosta.

Lisäksi sopimukseen on sisällytetty ehdot opiskelija-/asuntola-asuntojen toteuttamisesta, rasiteoikeuden luovuttamisesta korvauksetta yleiselle jalankululle varatulle alueen osalle ja maanalaista johtoa varten varatulle alueen osalle, johtojen ja laitteiden siirtämisestä sekä vesi-, hule- ja jätevesihuollon järjestämisestä.

Muutoin maankäyttösopimus ja kiinteistönkaupan esisopimus on laadittu tavanomaisin sopimusehdoin.

Maankäyttösopimus ja kiinteistönkaupan esisopimus allekirjoitetaan ennen kuin kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus hyväksyy liitteenä olevan maankäyttösopimuksen ja kiinteistönkaupan esisopimuksen sekä oikeuttaa

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 49

10.05.2022

---

kaupunginjohtajan tekemään mahdolliset tekniset korjaukset ja tarkennukset maankäyttösopimukseen ja kiinteistönkaupan esisopimukseen lukuun ottamatta sopimuskorvausta, kauppahintaa ja sopimussakkoja.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Maankäyttösopimus (Helsingintie 10)

Jakelu:

Kaupunginhallitus

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 50

10.05.2022

---

Etuosto-oikeuden käyttäminen kiinteistönluovutuksessa (8.kaupunginosa)

YLKV 10.05.2022 § 50

353/10.00.01.05.01/2022

Lisätiedot:

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

Kaupunki on saanut 21.4.2022 kiinteistönluovutusilmoituksen Vantaan kaupungin ja Kiinteistö Oy Kaunialan Sairaalan välisestä kiinteistönkaupasta (kauppakirja **oheismateriaalina** luottamushenkilöiden Extranet). Kaupassa 21.4.2022 on luovutettu **liitteessä** esitetty tontti sillä olevine rakennuksineen ja rakennelmineen. Kauppahinta on 8.800.000 euroa, noin 456 €/k-m<sup>2</sup> (kaavan mukaisen rakennusoikeuden perusteella). Vantaan kaupunginhallitus on päättänyt kiinteistönkaupasta 28.2.2022 (§ 17, [linkki](#)) osana kokonaisjärjestelyä sosiaali- ja terveystalveluiden hankinnassa sekä yhtiön koko osakekannan kaupassa ja kiinteistön myynnissä.

#### Kaupan kohde

Kaupan kohteena oleva tontti on voimassa olevassa asemakaavassa Ak 90 (vahvistettu 26.8.1985) osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS). Tontin rakennusoikeus on yhteensä 19 300 k-m<sup>2</sup> jakautuen kolmelle rakennusalalle. Tontille saa rakentaa yhteensä 100 asuntoa. Tontin pinta-ala on 36 998 m<sup>2</sup>. Kauppakirjan perusteella tonttiin kohdistuu vuokraoikeus, joka on voimassa 31.12.2076 asti ja jonka vuokralaisena on Kaunialan Sairaala Oy.

Tontilla sijaitsee kauppakirjan mukaan seuraavat rakennukset: vuonna 1910 valmistunut vanha päärakennus, vuosina 1977 (2 kpl), 1986 ja 2011 valmistuneet sairaalarakennukset, vuosina 1978 ja 1987 valmistuneet asuinkerrostalot sekä 1940-luvulla valmistunut vanha pesula. Kauppakirjan mukaan tontilla sijaitsevien rakennusten kunto vaihtelee välttävistä hyvään ja rakennuksiin kohdistuu useita lisätutkimus- ja korjaustarpeita. Vuonna 1910 valmistunut vanha päärakennus sisältyy Kauniaisten rakennusinventointiin (ote Kauniaisten rakennusinventoinnista **oheismateriaalina**). Kauppakirjan mukaan Keski-Uudenmaan maakuntamuseo on esittänyt rakennuksen suojelua asemakaavassa sen säilymisen varmistamiseksi.

Kauppakirjan mukaan kiinteistönkauppa on osa kokonaisjärjestelyä, johon sisältyy tehostetun palveluasumisen palveluhankintaa, kuntoutuksen palveluhankintaa, Kaunialan Sairaala Oy:n koko osakekanta koskeva osakekauppa ja Kauniaisissa sijaitsevan sairaalakiinteistön kauppa. Järjestelyn toteuttamisesta on sovittu erillisessä pääsopimuksessa ja sen toteuttamisen edellytyksenä on, että kaikista edellä mainituista asiakokonaisuuksista on sovittu erillisillä alasopimuksilla. Kauppakirjaan on otettu järjestelyyn liittyvä purkuehto, jonka mukaan kysymyksessä oleva kiinteistönkauppa voidaan katsoa myyjätalon aloitteesta

purkautuneeksi, mikäli alasopimuksia ei ole allekirjoitettu eivätkä alasopimusten täytäntöönpanoon liittyvät edellytykset ole täyttyneet määräaikaan mennessä.

#### Tontin mahdolliset kehittämistoimenpiteet

Maankäytön yleissuunnitelmassa (Masu 2) tontti on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Lisäksi osa tontista on osoitettu valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuurihistorialliseksi ympäristöksi ja tonttiin kohdistuu arvokkaan rakennuksen merkintä. Maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssa tontti sisältyy kehittämiskohteisiin toimenpiteinä ”Asemakaava vanhentunut – ajanmukaisuuden arviointitarve” ja ”Tehostaminen/Tiivistäminen”.

#### Kaupungin etuosto-oikeus

Etuostolain (608/1977) mukaan Kauniaisten kaupungilla on etuosto-oikeus kaupungissa sijaitsevan kiinteistön kaupassa. Etuosto-oikeuden edellytyksenä on, että kaupan kohteena olevan kiinteistön tai kiinteistöjen yhteinen pinta-ala on enemmän kuin 3000 m<sup>2</sup>. Etuostolla tarkoitetaan kaupungin oikeutta lunastaa myyty kiinteistö ja kaupungin katsotaan tulleen kaupantekohetkellä luovutuskirjassa ilmoitetun ostajan sijaan kaupassa sovitulla ehdoilla.

Etuosto-oikeutta ei ole niissä tapauksissa, jos ostajana on laissa tarkoitettu myyjän läheinen, ostajana tai tietyissä tapauksissa myyjänä on valtio, valtion liikelaitos tai muu valtion laitos taikka 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.

Etuostolain ja sen nojalla annettujen säännösten mukaan kaupungille kuuluvat tehtävät hoitaa kaupunginhallitus.

#### Yhteenveto

Kysymyksessä oleva kiinteistökauppa liittyy alasopimuksena kokonaisjärjestelyyn, johon sisältyy kiinteistökaupan lisäksi palveluhankintaa ja Kaunialan Sairaala Oy:n koko osakekannan osakekauppa. Nämä luovutuksen muut olosuhteet huomioon ottaen etuosto-oikeuden käyttämistä voitaneen pitää ilmeisen kohtuuttomana eikä etuosto-oikeutta tällaisessa tapauksessa olisi. Etuosto-oikeuden käyttäminen ei olisi myöskään tarkoituksenmukaista huomioiden kiinteistökauppakirjaan sisältyvä kokonaisjärjestelyn toteutumiseen liittyvä kiinteistökaupan purkuehto ja tonttiin kohdistuva vuokraoikeus 31.12.2076 saakka. Tämän perusteella esitetään, että etuosto-oikeutta ei käytetä.



---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 50

10.05.2022

---

Yhdyskuntavaliokunta esittää kaupunginhallitukselle, että Kauniaisten kaupunki ei käytä etuosto-oikeutta liitteessä esitetyn tontin ja sillä sijaitsevien rakennusten 21.4.2022 tehdyssä kiinteistönkaupassa.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Kaupan kohde

Oheismateriaali:

Kiinteistön kauppakirja (Extranet)  
Ote Kauniaisten rakennusinventoinnista

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 51

10.05.2022

---

Rakentamisvelvoitteen määräajan pidentäminen (kaupungin vuokratontti)

YLKV 10.05.2022 § 51

900/10.00.02.02/2021

Lisätiedot:

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

Kaupungin vuokratontin (tiedot **liitteenä** luottamushenkilöiden Extranet) vuokralainen anoo (anomus **oheismateriaalina** luottamushenkilöiden Extranet) vuokratonttiin kohdistuvan rakentamisvelvoitteen määräajan pidentämistä 31.12.2022 asti. Vuokralaisen mukaan ikkunatoimitus viivästyi todella pahasti ja tämä puolestaan viivästytti julkisivutöitä. Lisäksi tontille valmiiksi tilattu julkisivumateriaali vahingoittui odotusaikana. Vuokralaisen mukaan suurimmat työt on saatu nyt tehtyä ja keskitytään sisätöihin.

#### Vuokrasopimuksesta

Kaupunki on vuokrannut tontin marraskuussa 2017 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella. Tontin vuokra-aika on 30 vuotta alkaen 10.11.2017 ja päättyen 9.11.2047.

Vuokrasopimuksen kohdassa 3.2 on ehto rakentamisvelvoitteesta, jonka mukaan vuokralainen sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta asuinrakennuksen valmiiksi siten, että rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen käyttöönotettavaksi. Lisäksi kohdassa mainitaan, että vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää mainittua määräaika. Mikäli vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvoitteen määräajassa, on vuokrasopimuksen kohdassa 3.2 ehto, jonka mukaan vuokranantajalla on oikeus irtisanoa vuokrasopimus kuukauden kuluessa rakentamisvelvollisuuden täyttämiseksi asetetun määräajan päättymisestä lukien. Vuokrasopimuksen mukainen rakentamisvelvoitteen kolmen vuoden määräaika päättyi 8.11.2020.

Vuokrasopimuksen kohdassa 10 Sopimusehtojen rikkominen todetaan, että mikäli vuokralainen rikkoo muita (kuin rakennushankkeen toteuttaminen korttelisuunnitelman ja rakennustapaohjeen mukaisesti) tämän sopimuksen ehtoja, hän on velvollinen maksamaan vuokranantajalle vahingonkorvausta sekä sen lisäksi sopimussakkoa kunkin olennaisen sopimusrikkomuksen osalta erikseen kaksi kertaa vuotuisen vuokran määrän. Sopimusehtojen rikkominen tulee arvioitavaksi, mikäli vuokranantaja ei pidennä rakentamisvelvoitteen määräaika ja vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvoitteen. Sopimussakon määrä vuoden 2022 vuotuisen vuokran perusteella olisi noin 19 000 euroa.

#### Rakentamisvelvoitteen määräajan pidentämisestä vuokratontilla ja tontin rakentumisesta

Vuokralainen haki vuonna 2020 vuokratonttiin kohdistuvan rakentamisvelvoitteen määräajan pidentämistä yhdellä vuodella perustellen hakemustaan silloisten

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 51

10.05.2022

---

rajoitusten ja karanteenien rakentamiselle aiheuttamilla ongelmilla. Yhdyskuntavaliokunta päätti 6.10.2020 § 104 ([linkki](#)), että kaupunki pidentää rakentamisveloitteen määräaika yhdellä vuodella (8.11.2021 saakka).

Tämän jälkeen vuokralainen haki vuonna 2021 vuokratonttiin kohdistuvan rakentamisveloitteen määräajan pidentämistä 31.5.2022 asti perustellen hakemustaan ikkunoiden toimituksen viivästymisellä. Yhdyskuntavaliokunta päätti 27.10.2021 § 108 ([linkki](#)), että kaupunki pidentää rakentamisveloitteen määräaika 31.5.2022 saakka.

Lupapiste-palvelun mukaan vuokratontille on myönnetty rakennuslupa lokakuussa 2018 ja rakentaminen on aloitettu loppuvuodesta 2018. Rakentamiseen liittyvä sijaintikatselmus on suoritettu joulukuussa 2019, jolloin rakennuksesta on ollut valmiina perustukset ja sokkeli, ja runkokatselmus on suoritettu toukokuussa 2021, jolloin rakennuksen runko on ollut asennettuna.

#### Bredanniitynkujan alueen rakentumisesta

Kaupunki luovutti vuosina 2016-2017 Bredanniitynkujalta 15 tonttia. Näistä tonteista rakentaminen on edelleen kesken kyseessä olevalla tontilla. Kaupunki pidensi syksyllä 2020 yhteensä kolmen tontin rakentamisveloitteen määräaika yhdellä vuodella siten, että pidennetyt määräajat päättyivät marras-joulukuussa 2021. Yhdellä näistä tonteista rakentaminen valmistui määräaikana. Kaupunki pidensi syksyllä 2021 kahden vielä keskeneräisen tontin rakentamisveloitteen määräaika; kyseessä olevan tontin osalta toukokuun 2022 loppuun saakka ja toisen tontin osalta vuoden 2021 loppuun saakka. Rakentaminen toisella tontilla on valmistunut.

#### Yhteenveto

Kaupunki voi hakemuksen perusteella edelleen pidentää rakentamisveloitteen määräaika joko hakemuksen mukaisesti 31.12.2022 saakka tai muun sopivaksi katsomansa lisäajan verran.

Kaupunki voi myös olla pidentämättä määräaika. Käytössä olevien tietojen perusteella vaikuttaa, että rakentamisveloitetta ei täytetä määräajassa. Tällöin kaupunki voi irtisanoa vuokrasopimuksen määräajan kuluttua umpeen. Lisäksi tai vaihtoehtoisesti kaupunki voi velvoittaa vuokralaisen maksamaan sopimussakkoa sekä arvioida tarvittaessa vahingonkorvauksen edellytykset.

Todettakoon, että vuokralainen on maksanut vuokrasopimuksen mukaista vuokraa vuokra-ajan alkamisesta lukien ja vuokralaisella vaikuttaa olevan aikomus jatkaa aloittamaansa rakentamista. Rakentaminen tontilla on edistynyt viime syksyn tilanteeseen verrattuna. Tontin rakentamisen kannalta lienee tehokkaampaa pidentää määräaika kuin irtisanoa vuokrasopimus ja luovuttaa tontti uudelleen huomioiden erityisesti, että tontilla sijaitsee keskeneräinen rakennus.

Edellä esitetyn perusteella esitetään, että rakentamisveloitteelle asetettua määräaika pidennetään 31.12.2022 saakka.

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 51

10.05.2022

---

Hallintosäännön mukaan yhdyskuntavaliokunta toimii kaupungin vuokraamien alueiden, rakennusten ja huoneistojen vuokranantajana (Maanvuokralaki, Laki liikehuoneiston vuokrauksesta, Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta).

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta päättää, että kaupunki pidentää liitteessä mainitun vuokratontin rakentamisveloitteen määräaikaan 31.12.2022 saakka.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Vuokratontin tiedot (Extranet)

Oheismateriaali:

Anomus 16.4.2022 (Extranet)

Jakelu:

Vuokralainen

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 52

10.05.2022

---

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

YLV 10.05.2022 § 52

369/10.02.03/2022

Lisätiedot:

Maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen, puh. 050 3829 313  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kaupungintalon alueen kaavamuutos on ollut osana kaupunkistrategiaa 2018-2022. Tavoitteena oli saattaa alueen kaavamuutosprosessi päätökseen valtuustokauden 2018-2021 aikana, mutta tavoite ei täytynyt vaan asian valmistelu pysähtyi kaavaehdotusvaiheeseen. Kaupungintalon alueen kaavoitus on mukana uudessa Kauniaisten kaupunkistrategia 2023-2030:ssa (hyväksytty KV 25.4.2022 § 18) yhtenä priorisoitavista kaavoitushankkeista, jotka tulisivat hyväksyttäväksi nyt kuluva strategiakauden aikana. Ensi vaiheessa tavoitteena on linjata hankkeen poliittinen tahtotila jatkotyötä varten. Hankkeen oltua pysähdyksissä noin kahden vuoden ajan, on hyvä kerrata hankkeen tähänastinen kulku ja taustat.

#### Hankkeen lähtökohdat ja tavoitteet

Kaavamuutoksen taustalla on ollut kaupungintalon saneeraustarve. Kaupungintalo on yli 40 vuotta vanha ja laajan peruskorjauksen tarpeessa. Kaupungintalon saneeraushanke oli mukana vuodesta 2008 alkaen kaupungin investointiohjelmassa. Tarvittavan laajuisen saneerauksen, jolla oltaisiin voitu varmistaa rakennuksen sisäilmaongelmien eliminointi, todettiin maksavan yli 6 miljoonaa euroa eli noin 2500 e / m<sup>2</sup>. Suppeimman korjausvaihtoehdon todettiin maksavan noin 2 miljoonaa euroa, mutta tämä ratkaisu sisälsi useita epävarmuustekijöitä ja epäilyä siitä, menisikö investointi hukkaan. Vuoden 2014 talousarviokeskusteluiden lopputulemana saneeraus poistettiin budjetista ja alueelle päätettiin järjestää arkkitehtikilpailu kartoittamaan maankäyttöllisiä mahdollisuuksia, ja jonka tulosten pohjalta voitaisiin ratkaista myös kaupungintalon tulevaisuus.

#### Kaupungintalokorttelin arkkitehtikilpailu

Vuonna 2015 asetettiin asemakaavan suunnittelukilpailun ohjausryhmä ja nimettiin palkintolautakunta. Suunnittelukilpailu oli käynnissä loppuvuodesta 2015 helmikuuhun 2016. Kilpailuehdotukset olivat nähtävillä kaupungintalolla. Toukokuussa Granipäivänä 2016 julkaistiin kilpailun tulokset.

#### *Kilpailun tehtävänanto*

Kilpailun ensisijainen tavoite oli koota ideoita asemakaavan muutostyöhön keskusta-alueen kehittämisen jatkamiseksi. Tarkoituksena oli laajentaa Kauniaisten keskustaa korkeatasoisesti täydentävää, 2000-luvulla toteutunutta kaupunkirakennetta Kauniaistentien eteläpuolelle. Kaupungintalokortteli viimeistelisi keskustan rakennetun kokonaisuuden. Kilpailulla tavoiteltiin kaupunkikuvallisesti yhtenäistä keskustaa- aluetta, jossa rakennusten massoittelu,

niiden yhteyteen muodostuvat katutilat ja aukiot sopeutuisivat kaupunkiympäristöön Kauniaisille ominaisella tavalla. Alueelle oli tarkoitus sijoittaa ensisijaisesti asumista, sopivassa suhteessa liike- ja toimistotilaa sekä kaupungin hallinnolliset tilat. Kilpailijoiden tuli harkita nykyisen kaupungintalon tuleva kohtalo: peruskorjataanko vai puretaanko rakennus kokonaan tai osittain, jolloin hallinnon tilat osoitetaan muualle kilpailualueella. Tavoitteena oli suunnitella keskusta-alueelle mitoitettu korttelikonaisuus, joka tukisi sekä asumisen että kaupallisten ja hallinnollisten palvelujen kehitystä Kauniaisten keskustassa. Kilpailuehdotuksissa tuli tutkia myös kaupungin hallinnon tarvitsemien tilojen ratkaisut toteutuskelpoisella tavalla.

#### *Kilpailun kulku ja ratkaisu*

Kilpailuun jätettiin määräaikaan mennessä 48 ehdotusta pienoismalleineen. Valtaosa kilpailijoista oli valinnut uudisrakentamisen, ja vain kahdeksan ehdotusta esitti vanhan kaupungintalon säilyttämistä muodossa tai toisessa. Uudisrakennus antaa enemmän vapauksia alueen suunnitteluun, mutta toisaalta uuteen rakennukseen liittyvät valinnat, tärkeimpänä sijoituspaikka, tuli voida perustella paremmin kuin jos lähtökohtana on olemassa oleva kaupungintalorakennus olevine reunaehtoineen. Nykyinen Kauniaisten kaupungintalo sijaitsee tontilla näennäisen väljästi, mutta kuitenkin keskeisesti, ja viereisen tontin asuinrivitalo kilpailualueen suuntaan aukeavine pihoineen sijaitsee lähellä ja synnyttää hankalan kapeikon kilpailualueen keskivaiheille. Tästä aiheutuvat haasteet ja rajoitteet suunnittelulle ovat saattaneet vaikuttaa kilpailijoiden valintaan päätyä purkamaan kaupungintalo. Kilpailuvaiheessa oli kuitenkin myös mahdollista esittää vaihtoehto, jossa nykyinen kaupungintalo säilytettäisiin. Kaupungintalon sijainti nähtiin hankalana ja sen korjauskustannukset mittavina.

Kilpailun palkintolautakunta kokoontui kuudesti ja tarkasteli kilpailuehdotuksia monesta näkökulmasta. Palkintolautakunta totesi arviointiperusteissaan keskittyvänsä asemakaavaidean toteutuskelpoisuuteen ja vaiheittaisen toteuttamisen realistisuuteen, suunnitelmissa esitetyn mittakaavan sopivuuteen, kaupunkirakenteen, -tilojen ja tilasarjojen kiinnostavuuteen, syntyvän ympäristön viihtyisyyteen sekä kaupungintalon hallintotilojen joustavuuteen ja mielekkääseen integroimiseen muuhun korttelirakenteeseen. Kaupungintalotoimintojen ei tule muodostaa uudesta korttelista hallintokorttelia. Palkintoluokkaan arvioitavien ehdotusten liiketilojen, asuntojen ja pysäköintipaikkojen määrät, kokonaiskerrosala ja kokonaistaloudellisuus tarkistettiin ennen lopullisia päätöksiä ja tulosten julkistamista. Palkintolautakunta teetti mm. kaavataloudellisia laskelmia, pohti mikä ehdotuksissa on tärkeintä – mitä tulevalta asemakaavalta halutaan. Yleisöpalautteessa painottui alueen vehreyden säilyttäminen ja ”granilaisuus”. Myös nämä haluttiin ottaa huomioon arvioinnissa. Palkintolautakunta painotti päätöksessään mm. Kauniaistentien varren puistomaisen kulma-aukion väljyyden ehdottomasta tärkeydestä ja Tunnelitien päätteen roolista osana kokonaisuutta.

Palkintolautakunnan valitsemista kärkiehdotuksista järjestettiin näyttely kaupungintalon aulassa. Kuntalaiset saivat jättää palautetta kärkiehdotuksista. Palkintolautakunta päätyi 3.5.2016 yksimielisesti antamaan ensimmäisen palkinnon nimimerkille ”Huvilat” ja totesi, että tekijä esittää nykyisen kaupungintalon eduspuiston säilyttämistä ja muodostaa sen ympärille taitavasti

kehiteltyjen kompaktien, puoliavoimien korttelien sarjan. Toiseksi tuli nimimerkki "Tillsammans", jonka todettiin olevan rohkea ehdotus, mikä ratkaisee koko korttelin yhdellä nauhamaisella rakennuksella. Toteutettuna kortteli muodostaisi voimakkaan uuden imagotekijän Kauniaisiin. Nimikuorien avaamisen jälkeen todettiin, että ensimmäisen ja toisen palkinnon saaneiden ehdotusten laatijana oli sama toimisto (Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy). Palkintolautakunnan kokouksen muistio 3.5.2016 **oheismateriaalina**.

#### Kaavaprosessin aloitus ja sen kulku

Päätöksen asemakaavamuutoksen käynnistämisestä teki kaupunginhallitus kesäkuussa 2016. Samaisessa päätöksessä kaupunginhallitus päätti edellyttää suunnitteluun seuraavat tavoitteet: kaupungintalon säilyttäminen selvitetään, kaupungintalon edessä oleva avoin puistoalue säilytetään, säilytettävää rakennusta ns. Gula Villania ympäröi riittävä laaja vapaa alue, uusi keskusta-alue on vihreä, puistomainen ja avoin eikä luo yksityisiä piha-alueita, arkkitehtikilpailun alaisen alueen rakennusoikeus ei ylitä kilpailun voittaneen ehdotuksen kerrosneliömäärää ja yhdyskuntalautakuntaa ja kaupunginhallitusta informoidaan erillisissä kokouksissa säännöllisesti.

Esitystekstissä ja keskusteluissa todettiin myös, että jatkosuunnittelussa ehdotusta on tarkoituksenmukaista muokata siten, että rakenne ja toiminnot synnyttävät eheää, viihtyisää ja Kauniaista täydentävää kaupunkitilaa. Näin ollen ehdotettiin, että asemakaavan muutosta ryhdytään suunnittelemaan voittanutta ehdotusta kehittämällä, mutta samalla hyödyntämällä muiden kilpailussa palkittujen ja lunastettujen ehdotusten vahvuuksia.

Kaavoituksen käynnistämisen jälkeen yhdyskuntalautakunnan ja kaupunginhallituksen yhteisessä tilaisuudessa keskusteltiin asemakaavan muutoksen tärkeimmistä tavoitteista ja linjauksista sekä jatkosuunnittelun aikataulusta. Tässä yhteydessä jatkosuunnitteluun toivottiin jo aiemmin määriteltyjen tavoitteiden lisäksi mm. korttelien avointa rakennetta, mikä oli keskeinen ajatus toiseksi tulleessa ehdotuksessa. Samassa keskustelussa linjattiin, että valmistellaan ainoastaan yhtä suunnitteluratkaisua. Voittaneissa ehdotuksissa nykyistä kaupungintaloa ei säilytetä, mikä sovittiin otettavaksi suunnittelun lähtökohdaksi. Keskustelussa todettiin, että kaupungintalon saneerauskustannukset nousevat niin korkeaksi, että saneeraaminen ei ole taloudellisesti kannattavaa. Asemakaavan muutosluonnosta varten laaditussa viitesuunnitelmassa tutkittiin keväällä 2016 ratkenneen yleisen asemakaavallisen ideakilpailun 1. ja 2. palkinnolla palkittujen töiden "Huvilat" ja "Tillsammans" pohjalta yleissuunnitelmatasoinen suunnitelma asemakaavoituksen pohjalle. Suunnitelma muotoutui esitettyyn muotoonsa useiden vaihtoehtoisten maankäyttöratkaisuvaihtoehtojen jälkeen. Suunnitteluratkaisua esiteltiin toukokuussa 2017 yhdyskuntalautakunnan ja kaupunginhallituksen jäsenille. Keskustelun perusteella lähdettiin laatimaan suunnitelman viimeistelemiseksi asemakaavan muutosluonnoksen viitesuunnitelmaa.

#### Saapuneet kuntalaisaloitteet

Suunnittelutyön aikana kaupungille on toimitettu useita kuntalaisaloitteita:

- 5.10.2016 päivätty kuntalaisaloite koskien kaupungintalokorttelin asemakaavan muutoksen laatimista arkkitehtikilpailussa toiseksi sijoittuneen "Tillsammans" - nimimerkillä tehdyn ehdotuksen pohjalta.
- 18.10.2016 päivätty kuntalaisaloite osoitteessa Junghansinkuja 3 sijaitsevan alueen kehittämiseksi. Aloitteessa esitetään myös toimenpide-ehdotuksia lasten luonnontuntemuksen parantamiseksi opetuksellisen ja kasvatuksellisen yhteistyön kautta.
- 14.11.2016 päivätty kuntalaisaloite koskien kaupungintalokorttelin asemakaavan muutoksen laatimista siten, että kaupungintalon ja Kauniaistentien välinen alue, sillä sijaitsevine pysäköinti- ja leikkialueineen jätetään rakentamisen ulkopuolelle. Kuntalaisaloitteen on allekirjoittanut 434 kuntalaista.
- 6.2.2017 kuntalaisaloite koskien keskustan pysäköintiongelmia. Aloitteessa kannatetaan kaupungintalon alueen kaavoituksen linjausta, jossa Kauniaistentien ja kauppakeskuksen välinen alue jätetään rakentamisen ulkopuolelle. Lisäksi aloitteessa esitetään, että ko. alueen alle toteutettaisiin pysäköintihalli, josta rakennettaisiin maanalainen yhteys kauppakeskukseen. Hankkeella helpotettaisiin keskustan pysäköintiongelmia.
- 21.6.2017 saapunut kuntalaisaloite koskien kaupungintalokorttelin asemakaavan muutoksen laatimista siten, että Junghansinkujan eteläpuolella oleva alue säilytettäisiin rakentamattomana. Kuntalaisaloitteen on allekirjoittanut 412 kuntalaista.
- 6.9.2017 saapunut Grankulla Miljöförening-Kauniaisten ympäristöyhdistys r.f:n mielipide koskien kaupungintalokorttelin asemakaavan muutoksen laatimista siten, että ns. Junghansinpuisto on kokonaisuudessaan säilytettävä ja rauhoitettava rakentamiselta ja muilta toimenpiteiltä. Mielipiteen mukaan alue on tärkeä säilyttää luonnontilassa, jolloin alueen runsaslajinen kasvisto ja eläimistön elinympäristö säilyvät. Lisäksi mielipiteessä todetaan, että lisärakentamisen vuoksi Kauniaisten keskustassa tarvitaan luonnollisia vihreitä keuhkoja mikä edelleen korostaa Junghansinpuiston säilyttämisen merkitystä. Kaupunginvaltuusto on todennut (KV 11.9.2017 § 77 ja KV 13.2.2017 § 4), että asemakaavan sisältö ja lopullinen muoto syntyvät suunnittelu- ja päätöksentekoprosessin tuloksena, jolloin kaupungintalon asemakaavoituksen aikana ei ole tarkoituksenmukaista tehdä erillisiä päätöksiä. Kuntalaisaloitteet sekä muu asemakaavaprosessissa annettu palaute otetaan suunnittelussa huomioon mahdollisuuksien mukaan sekä tarkoituksenmukaisuusharkintaa käyttäen. Asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheessa saapuneet aloitteet ja mielipiteet ovat olleet valmistelijoiden ja luottamushenkilöiden tiedossa, jolloin niiden sisältöä ja tavoitteita on peilattu asemakaavan muutoksen laatimisen eri vaiheissa sekä päätöksenteossa kaavahankkeelle ja kaupungin kehittämiselle asetettuihin tavoitteisiin sekä kaupungin ja kaikkien kaupunkilaisten yleiseen etuun. Kuntalaisaloitteissa esitetyt näkökannat sisältävät samoja argumentteja ja esityksiä kuin virallisessa kuulemisvaiheessa saapuneissa mielipiteissä.

#### Asemakaavaluonnos

Asemakaavaluonnoksen kuvaus ja sen suhde asetettuihin tavoitteisiin:

Suunnitteluratkaisussa on korostettu alueen kaupunkimaista mutta samalla sen luonnonläheistä piirrettä. Rakentaminen maanalaisine pysäköintilaitoksineen on keskitetty nauhamaiseksi ja näin on saatu säilytettyä



mahdollisimman suuri ja yhtenäinen sekä luonteeltaan avoin kokonaisuus, jolla varmistetaan luonteva liittyminen maastoon, ympäröiviin rakennuksiin ja toimintoihin. Korttelirakenne avaa ja sulkee sisäänsä eriluonteisia kaupunkitiloja ja kohtaamispaikkoja. Se kaartuu rajaamaan Kauniaistentietä muodostaen samalla päätteen Tunnelitien kaupunkinäkömälle. Kauniaistentielle avautuu puistomainen sisäänkäyntiaukio. Aukiolle ja Kauniaistentielle avautuen sijoittuvat kaupungin hallinnon tilat sekä maantason liike- ja palvelutilat. Avara puistopiha mahdollistaa monipuoliset toiminnot. Gula Villanin ympärille rajautuu oma aukionsa. Rakennusten arkkitehtoninen kokonaisuus muodostuu tunnistettavista ja toisistaan erottuvista osista. Kokonaisuus voidaan jakaa kolmeen tai useampaan toteutusyksikköön. Toteutusyksiköt jäsentyvät kukin omalla julkisivuperiaatteellaan osaksi kokonaisuutta. Rakennukset ovat keskustaan päin viisikerroksisia. Tunnelitien päätettä korostetaan kahdeksankerroksisella osalla. Maaston noustessa kohti etelää korttelirakenne madaltuu nelikerroksiseksi. Kattokerros on sisäänvedetty ja jaksotettu pienempimittakaavaisiin osiin. Maantasossa on useita läpikulkumahdollisuuksia. Päämassat ovat vaalean sävyistä paikalla muurattua tiiltä. Kattokerrokset hahmottuvat kevyempinä ja paviljonkimaisina. Asunnot avautuvat maiseman ja ilmansuuntien mukaan. Suunnitteluratkaisun voidaan todeta noudattavan hyvin kaupunginhallituksen ja yhdyskuntavaliokunnan suunnittelutavoitteita.

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä MRA 30 §:n mukaisesti 11.1.–28.2.2018, jolloin siitä jätettiin 11 lausuntoa ja 65 mielipidettä. Asemakaavan muutosluonnoksesta järjestettiin informaatio- ja keskustelutilaisuus tammikuussa 2018.

#### Asemakaavaehdotus

Suunnittelua jatkettiin ja tarkennettiin kaavaluonnosvaiheesta saadun palautteen sekä laadittujen lisäselvitysten ja jatkosuunnitelmien pohjalta. Jatkosuunnittelussa on tutkittu tarkemmin sekä kortteleiden että ulkoalueiden osalta korttelitason suunnitteluratkaisuja ja rakentamistapaa.

Prosessissa laadittiin seuraavaksi asemakaavan muutosehdotus. Kaavaluonnoksesta saadun palautteen johdosta asemakaavan muutosehdotusta tarkistettiin mm. siten, että rakennusmassan pohjoisosan kahdeksankerroksinen osuus madallettiin kuusikerroksiseksi. Ylin kerros on edellytetty toteutettavaksi koko rakennuskokonaisuuden matkalla molemmilta puolilta sisään vedettynä, jotta rakennus näyttäytyy kävelijän perspektiivistä enintään viisikerroksisena. Rakentamisen sijoittelua on muokattu siten, että rakennusmassan etäisyyttä Thurmanin puistotiehen on kasvatettu. Junghansinkujan eteläpuolella rakennusmassaa on muotoiltu uudelleen siten, että viheralueen määrää ja säilyvää puustoista aluetta on saatu kasvatettua huomattavasti luonnosvaiheeseen verrattuna.

Kaavaehdotusvaihe perustuu arkkitehtitoimiston laatimaan viitesuunnitelmaan, jonka lähtökohtana kuten luonnosvaiheessakin ovat olleet kaupunginhallituksen ja yhdyskuntavaliokunnan asettamat suunnittelutavoitteet. Rakennukset ovat keskustarakenteeseen päin viisikerroksisia. Kaupungin hallinnon tilat sijoittuvat maantasokerrokseen Tunnelitien päätettä korostaen. Maaston noustessa kohti etelää

korttelirakenne madaltuu nelikerroksiseksi räystäslinjan pysyessä samana. Kattokerros on kauttaaltaan sisäänvedetty (2-3m) ja jaksotettu pienempimittakaavaisiin osiin.

Yhdyskuntavaliokunta käsitteli 11.2.2020 kokouksessaan asemakaavan muutosehdotusta. Kaavamutosehdotus perustui 30.9.2019 päivättyyn viitesuunnitelmaan. Yhdyskuntavaliokunta palautti kaavamutosehdotuksen edelleen työstettäväksi seuraavin muutosehdotuksin:

- Kauniaistentielle rajoittuvan rakennusmassan räystäskorkeus madalletaan kolmella (3) metrillä alentamalla kerroslukumäärä kuudesta viiteen keskustatoimintojen korttelialueen (C-1) osalta.
- Kaksikerroksisen hallinnollisen rakennusmassan tulee olla avara ja vaalea ja ulottua laajemmalle kuin sen yläpuolella oleva sisäänvedetty asuntomassa. Asuntomassan ulkonäköä tulee rakenteellisin keinoin pehmentää ja asuntomassa muodostama hevosenkenkä tulee avartaa, jotta sen ympäröimään torialueeseen tulee enemmän valoa.
- Junghansinkujan eteläpuolelle ulottuva rakennusmassa lyhennetään puoleen nykyisestä (loppuisi ts. juuri ennen toista aukkoa) siten, että rakennusmassa ulottuu enintään nykyisille pysäköintialueille jättäen riittävän suojaetäisyyden alueen itäpuolella olevaan puustoon.
- Junghansinkujan eteläpuolelle ulottuvan rakennusmassan kerrosluku alenee portaittain neljästä kolmeen vain loppupäästä (sisäänvedettyinä) sekä selvitetään eteläpuolen maanalaisen pysäköintipaikkojen tarve, voidaanko ne sijoittaa pohjoispuolelle rakennettavien maanalaisen pysäköintipaikkojen yhteyteen.

Arkkitehtikonsulttina hankkeessa toiminut arkkitehtitoimisto tutki ja kommentoi yhdyskuntavaliokunnan muutosehdotuksia. Lisäksi toimisto tuotti yhdyskuntavaliokunnan muutosehdotuksiin perustuvan 3D-mallinnuksen. Yhteenvetona arkkitehtitoimisto totesi suunnittelun asiantuntijana ja arkkitehtonisen laadun näkökulmasta, että yleisesti katsoen suunnitelmaan tehtävät tarkistukset ja täsmennykset tulisi tehdä harkiten ja niiden vaikutukset tulisi tutkia huolellisesti. Muutosten tulisi olla toiminnallisesti, sisällöllisesti ja esteettisesti perusteltuja ja niiden tulisi johtaa parempaan lopputulokseen. Nyt esitetyt muutokset eivät arkkitehdin mukaan tue näitä periaatteita. Esitetyt muutokset eivät muodosta toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti hallittua tai ymmärrettävää kokonaisuutta. Pohjoisen osan korttelirakenteella on oleellista olla arvoisensa urbaani ja jäsentynyt elementti kaupunkirakenteen pääakselistossa, Tunnelitien päätteen näkymänä. Rakennusmassan porrastaminen rikkoo ehyen räystäslinjan, mikä on suunnitelman arkkitehtonisessa kokonaisuudessa tärkeä tekijä. Myös massan lyhentäminen eteläpäässä ei esitetyllä tavalla paranna hallittua ja perusteltua kokonaisuutta. YLKV 11.2.2020 muutosehdotukset arkkitehdin kommentein 24.3.2020 **oheismateriaalina**

YLKV päätti 31.3.2020 § 37 ehdottaa kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy asemakaavan muutosluonnoksesta annettuihin mielipiteisiin ja

lausuntoihin laaditut vastineet ja asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville. Maankäyttöpäällikkö oli kokouksessa esittelemässä arkkitehtikonsultin laatimaa 3D-mallia, jossa oli visualisoitu YLKV:n 11.2.2020 esittämät muutosehdotukset.

Huhtikuussa 2020 (KH 20.4.2020 § 67) kaupunginhallitus palautti asemakaavan muutosehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi siten, että rakennusmassan pohjoispäätä muotoillaan siten, että se muodostaa selkeämmän päätteen Tunnelitielle. Lisäksi rakennusmassan räystäskorkeutta tulee madaltaa kolmella metrillä alentamalla kerroslukumäärää koko rakennuksen osalta ja Junghansinkujan eteläpuolelta poistetaan 2/3 rakennusmassasta.

#### Vaihtoehtoiset tarkastelut

Kaupunginhallituksen 20.4.2020 § 67 palautuspäätöksen jälkeen viitesuunnitelmasta laadittiin vaihtoehtoisia tarkasteluja; VE1, VE2A, VE2B, VE3 ja VE4. Pyrkimyksenä oli arvioida kaupunginhallituksen päätöksen mukaisten muutosten vaikutuksia suhteessa suunnittelun tavoitteisiin, laadittuun kaavaehdotusvalmisteluun sekä yhdyskuntavaliokunnan päätöksen mukaisten muutosten vaikutuksiin.

Vaihtoehtoista VE1 vastaa 30.9.2019 päivättyä viitesuunnitelmaa, jonka pohjalta on laadittu asemakaavan muutosehdotus. VE4 kuvaa kaupunginhallituksen palautuspäätöksen mukaista tilannetta eli massan eteläosaa on lyhennetty ja kokonaisuutta madallettu yhdellä kerroksella. VE2A, VE2B ja VE3 ovat vaihtoehtojen VE1 ja VE4 välivaihtoehtoja. VE2A kuvaa tilannetta, joka on kuten VE1 mutta massan eteläosaa on lyhennetty. VE2B on kuten VE1, mutta koko Junghansinkujan eteläpuoleinen osa on poistettu. VE3 kuvaa tilannetta kuten VE1, mutta kokonaisuutta on madallettu yhdellä kerroksella. Välivaihtoehdot eivät sinällään ole lukittuja vaihtoehtoja vaan mahdollisia toteutustarkasteluja vaihtoehtojen VE1 ja VE4 väliltä. Vaihtoehtojen tarkoitus on havainnollistaa muutosten vaikutuksia ja mahdollistaa muutosten keskinäinen vertailu niin visuaalisesti kuin esim. taloudellisten ja muiden tunnuslukujen kautta.

Vaihtoehtoja on vertailtu keskenään mm. toteutuvan kerrosalamäärän, asuntojen lukumäärän (1 as / 80 k-m<sup>2</sup>), autopaikkojen lukumäärän (1 ap / 100 k-m<sup>2</sup>), viheralueiden laajuuden (%:a alueen kokonaispinta-alasta), korttelin-/aluetehokkuuden sekä rakennusoikeuden arvon kesken (suuntaa-antava arvio, että arvo on 1000 e/k-m<sup>2</sup>). Vertailussa liiketilojen ja hallintotilojen kerrosalamäärä on ollut vakio. Vertailu tuo esille eri vaihtoehtojen vaikutuksia edellä mainittuihin seikkoihin, kun massan rakennetta ja laajuutta muutetaan. Hallintotilojen suunnittelu perustuu tilaohjelmaan. Suunnitellut tilat sisältävät varsinaisten henkilökunnan toimistotilojen lisäksi myös info-, yhteis-, yms. tiloja.

Laadittu vaihtoehtovertilu on varsin matemaattinen eikä se huomioi mm. rakennusmassan kerrosten erilaisuutta. Rakennusta madallettaessa vähennetään asuinkerroksia eli rakennusmassan tehokkaita kerroksia liike- ja hallintotilojen pysyessä vakiona. Madalletuissa versioissa ei ole mukana toistuvia peruserroksia, jolloin kustannusvaikutukset eivät ole lineaarisia. Rakennusoikeuden vähentämisellä on vaikutuksia alueen kokonaiskuvaan

ja rakentamisen kannattavuuteen. Rakenteellinen pysäköinti ja muut rakenteet vaikuttavat myös kustannuksiin. Mitä vähemmän rakennusmassaa ja myytävää kerrosalaa, sitä suurempi on suhteessa oheiskustannusten osuus. Pysäköintiratkaisun lisäksi Junghansinkujan ylittävän ulokkeen toteuttaminen on kallis ratkaisu. Mikäli eteläosan rakennusoikeus vähenee merkittävästi, heikkenee tämän toteutuksen kannattavuus myös olennaisesti. Kerroskorkeuksien madaltaminen pudottaa uuden rakentamisen lähiympäristöään matalammalle tasolle, mikä on kaupunkikuvan kannalta ongelmallinen lopputulos. Samalla koko hankkeen kannattavuus heikkenee, jolloin saattaa olla tarpeen harkita, kannattaako näin keskeisellä sijainnilla olevaa aluetta toteuttaa tehottomaksi jäävän ratkaisun mukaisena lainkaan. Vaihtoehtoisten ratkaisujen vertailukooste, 9.12.2020 on **oheismateriaalina**.

Junghansinkujan eteläpuoliseen alueeseen on suunnittelutyön aikana kohdistunut paljon mielipiteitä alueen puuston säilyttämisen puolesta. Alueen virkistysarvo ei ole nykyisellään merkittävä johtuen alueen vaikeakulkuisuudesta ja yleisestä kunnosta. Alueen puuston säilyttämisedellytysten arvioimiseksi on suunnittelutyön yhteydessä laadittu puiden kuntokartoitus. Sen perusteella voidaan todeta, että merkittävä osa alueen kookkaasta puustosta on elinkaarensa päässä ja ne tulisi kaataa turvallisuus- ja/tai metsänhoidollisista syistä lähivuosina joka tapauksessa. Puustokartoituksen yhteenveto tarkoittaa, että Junghansinkujan eteläpuolinen alue tulee muuttumaan olosuhteiltaan sekä maisemallisesti myös ilman, että alueelle rakennettaisiin. Aluetta ei ole tarkoituksenmukaista jättää toteuttamatta puuston suojelemisen syystä, sillä alueen puusto tulee oleelliselta osin joka tapauksessa poistumaan luonnollisesti tai sitä joudutaan huonokuntoisuuden vuoksi poistamaan tulevina vuosina. Mielipiteissä esitetty toive alueen vehreydestä ja puistomaisuudesta on parhaiten toteutettavissa suunnitelmallisen puuston istuttamisen ja mahdollisten polkujen ja valaistuksen toteutuksen kautta, jolloin alueesta saataisiin turvallinen ja viihtyisä lähiviheralue. Todettakoon vielä, että Junghansinkujan eteläpuolinen alue on nykyisellään voimassa olevassa asemakaavassa kerrostaloaluetta (AK-4).

#### Päätösehdotuksen perustelut

VE1:n suunnitelma on huolellisesti tutkittu ja sen mukainen rakentaminen asettuu luontevasti ja tasapainoisesti olevaan kaupunkikuvaan toteuttaen kauniaislaista kaupunkiympäristöä. VE1:n rakentamisen massoittelu ja korkeusasemat istuvat sopusuhtaisesti olevaan kaupunkiympäristöön.

Kyseessä on keskusta-alueella sijaitseva suurehko tontti, jossa yhtenäinen rakennusmassa toteuttaa kauniaislaisten kaupunkisuunnittelun perinnettä. Ratkaisu on moderni tulkinta Kauniaisten erityispiirteestä, Meurmanin asemakaavasta, jossa kantava ajatus on rakennuksen ympärille jäävä vehreä vyöhyke, millä aikaansaadaan Kaunaisille tyypillinen vihreän puutarhakaupungin ilme. Virkamiesvalmistelussa on huolellisesti tarkasteltu ja vertailtu vaihtoehtoja johtopäätöksen ollessa, että VE1 vastaa parhaiten asetettuihin tavoitteisiin ja on kaupungille

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 52

10.05.2022

---

kokonaisuudessaan edullisin. VE1:n vaikutukset kaupunkirakenteeseen ja maisemaan ovat positiivisia. Nykyisin väljästi matalilla rakennuksilla toteutunut alue muuttuisi kaupunkikeskustamaiseksi. Se elävöittäisi kaupunkikuvaa ja muodostaisi nykytilannetta selkeämpää kaupunkia säilyttäen vihreää ympäristöä. VE1 on toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti perustelu, toteuttamiskelpoinen myös taloudellisesti ja toteutettavissa vaiheittain.

Suunnittelutyön jatkaminen kaavaehdotukseen perustuvan viitesuunnitelman (30.9.2019) mukaisesti noudattaa vaihtoehtoista parhaiten sekä arkkitehtikilpailulle asetettuja tavoitteita, että kaupunginhallituksen ja yhdyskuntavaliokunnan antamia suunnittelutavoitteita. Vaihtoehto korostaa alueen kaupunkimaista mutta myös samalla sen luonnonläheistä piirrettä. Rakentaminen maanalaisine pysäköintilaitoksineen on keskitetty nauhamaiseksi ja näin on saatu säilytettyä mahdollisimman suuri ja yhtenäinen sekä luonteeltaan avoin kokonaisuus, jolla varmistetaan luonteva liittyminen maastoon, ympäröiviin rakennuksiin ja toimintoihin. Kaupunkirakenteessa Tunnelitien päätteeksi asettuu kaupungin hallintotilojen yhteyteen toteutettava kaupunkilaisten aula ja yhteiskäyttötilat. Suunnitelman mukainen kaupungintalokortteli viimeistelee keskustan rakennetun kokonaisuuden.

Edellä esitetyn perusteella esitetään, että kaupungintalokorttelin asemakaavamuutosprosessia jatketaan 30.9.2019 päivätyn viitesuunnitelman (VE1) ja sen pohjalta laaditun kaavaehdotusaineiston mukaisesti.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että kaupungintalon alueen asemakaavamuutosta jatketaan 30.9.2019 päivätyn viitesuunnitelman (VE1) ja sen pohjalta laaditun kaavaehdotusaineiston mukaisesti.

.....

Puheenjohtaja ehdotti vpj Wahlstedtin kannattamana asian jättämistä pöydälle asiaan tarkempaan perehtymistä varten. Ehdotus sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Asia jätettiin pöydälle.

Oheismateriaali:

- Palkintolautakunnan kokouksen muistio 3.5.2016
- YLKV 11.2.2020 muutosehdotukset kommentein 24.3.2020
- Vaihtoehtoisten ratkaisujen vertailukooste 9.12.2020

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 53

10.05.2022

---

Kauniaisten kaupungin liikenneturvallisuusraportti vuodelta 2021

YLKV 10.05.2022 § 53

344/08.00.00.01/2022

Lisätiedot:

kuntatekniikan projektivastaava Stefan Tammilehto, puh. 040 482 4727  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kuntatekniikka tekee pitkäjänteistä liikenneturvallisuustyötä Kauniaisissa ja seuraa sen kehittymistä vuosittaisella katsauksella Liikenneturvallisuusraportin muodossa. Kehitystä seurataan ja analysoidaan mm. Destian ylläpitämän Iiitupalvelun avulla - Iiitu-tietokantaan on keskitetty koko Suomen alueella poliisille raportoidut onnettomuustiedot vuodesta 2002 lähtien sekä pelastuslaitoksen onnettomuusaineisto vuodesta 2012 eteenpäin. Poliisin tietoon tulee tilastokeskuksen mukaan arviolta noin 30 % henkilövahinkoon johtaneista tieliikenne-onnettomuuksista. Huonoin peittävyys on yksittäisonnettomuuksissa loukkaantuneista polkupyöräilijöistä. Puutteellisuudet johtuvat lähinnä siitä, etteivät onnettomuudet tule poliisin tietoon esim. terveyskeskuksista tai sairaaloista. Kuolemaan johtaneiden onnettomuuksien osalta peittävyys on 100-prosenttinen. Tilastot tukevat suunnittelua, mutta eivät yksinään riitä kuvamaan liikenneturvallisuuden tilaa Kauniaisissa.

Liikenneturvallisuus Kauniaisissa on yleisesti kuvattuna ollut hyvällä tasolla jo usean vuoden ajan, erityisesti verrattuna tilanteeseen koko maassa. Huomionarvoista on kuitenkin, että myönteinen kehitys muualla Suomessa on tätä eroa hiljalleen kaventamassa. Iiitu-tilaston sekä Rambollin onnettomuustilaston mukaan Kauniaisissa sattui vuoden 2021 aikana kaksi loukkaantumiseen johtanutta onnettomuutta sekä kaksi omaisuusvahinkoon johtanutta onnettomuutta. Työmatkatapaturmia on Kauniaisten alueella sattunut vuosittain n. 30 kpl, eikä vuosi 2021 ole tästä poikkeus. Suurin osa työmatkatapaturmista on luonteeltaan jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden kaatumis- tai liukastumistapauksia.

Kauniaisten tilastot perustuvat pieniin otantoihin ja sen takia prosentuaaliset vaihtelut vuodesta toiseen saattavat olla suuret. Liikenneturvallisuuden kehittymistä tuleekin ensisijaisesti tarkastella vähintäänkin viiden vuoden tarkastelujaksoissa. KV:n 25.4.2022 hyväksymään uuteen kuluvan valtuustokauden kaupunkistrategiaan sisältyy tavoite liikenneturvallisuuden tason edelleen parantamisesta myös liikennemäärien kasvaessa ja 30 % vähennyksestä strategiakauden aikana tapahtuviin liikenneonnettomuuksiin. Lähitulevaisuudessa liikenneturvallisuustyötä Kauniaisissakin tulee ohjaamaan omien strategisten tavoitteiden ja ohjeiden ohella myös Liikenne- ja viestintäministeriön laatima Liikenneturvallisuusstrategia 2022-2026.

Vuoden 2021 liikenneturvallisuusraportissa (**oheismateriaali**) luodaan myös katsaus pysäköinninvalvonnan vaikutuksiin. Pysäköinninvalvonnan aloittamisen voidaan katsoa jo ensimmäisen vuoden aikana saavuttaneen tavoitteensa – väärinpysäköinti ja sen mukanaan tuomat ongelmat ovat vähentyneet. Itse

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 53

10.05.2022

---

valvonnan käyttöönotto ei ole myöskään synnyttänyt negatiivista palautetta kaupunkilaisilta.

Tieliikenneturvallisuuden kehittyessä Kauniaisissa, kiinnittyy huomio raideliikenteen turvallisuusongelmiin. Junien alle jää Suomessa vuosittain 60-70 ihmistä, Ja Kauniaisissakaan ei näiltä onnettomuuksilta ole vältytty. Vuoden 2021 aikana Kauniaisissa ei kuitenkaan tapahtunut kuolemaan johtaneita junan allejääntejä. Espoon kaupunkiradan rakentamisen myötä asemanseudut ja radanvarren turvallisuus tulee huomattavasti kehittymään ja parantumaan.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta merkitsee vuoden 2021 liikenneturvallisuusraportin tiedoksi ja lähettää sen edelleen tiedoksi KH:lle.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

Liikenneturvallisuusraportti, vuoden 2021 liikenneonnettomuudet, Kauniainen

Jakelu:

Kaupunginhallitus

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 54

10.05.2022

---

Yhdyskuntavaliokunnan kokousaikataulu syksyllä 2022

YLKV 10.05.2022 § 54

861/00.02.09/2021

Lisätiedot:

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

Hallintosäännön (§ 109) mukaan toimitilin päättää kokouksensa ajan ja paikan. Kokous pidetään myös, milloin puheenjohtaja katsoo kokouksen tarpeelliseksi tai enemmistö toimitilimen jäsenistä tekee puheenjohtajalle esityksen kokouksen pitämisestä ilmoittamansa asian käsittelyä varten. Tällöin puheenjohtaja määrää kokousajan. Puheenjohtaja voi perustellusta syystä peruuttaa kokouksen.

Hallintosäännön (§ 128) mukaan kaupunginhallituksen ja valiokunnan pöytäkirja siihen liitettyine oikaisuvaatimusohjeineen tai valitusosoituksineen pidetään tarkastamisen jälkeen nähtävänä kaupungin verkkosivuilla siten kuin kuntalaissa tarkemmin määrätään. Toimitilinten pöytäkirjat tarkastetaan viikon sisällä kokouksesta. Kuluvan toimikauden alusta yhdyskuntavaliokunnan pöytäkirjantarkastajaksi on valittu kaksi pöytäkirjantarkastajaa.

Yhdyskuntavaliokunnan kokoukset ehdotetaan pidettäväksi noin kolmen viikon välein huomioiden valiokunnan, hallituksen ja valtuuston keskinäisen kokousrytmin toimiminen. Hallituksen kokoukset alkavat pääsääntöisesti klo 18.00.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta päättää hyväksyä seuraavan alustavan kokousaikataulun syksyn kokouksille:

- 23.8. (aiemmin sovittu)
- 13.9. TA-luonnos
- 27.9. TA 2023
- 25.10.
- 22.11.
- 13.12.
- 
- 17.1.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Jakelu:

Yhdyskuntavaliokunta



---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 55

10.05.2022

---

Muut asiat

YLKV 10.05.2022 § 55

276/00.04.01.02/2022

Lisätiedot:

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

*Tiedoksi merkittävät asiat:*

Väylävirasto on pyytänyt lausuntoja luonnoksesta valtion väyläverkon investointiohjelmaksi vuosille 2023-2030. Lausuntopyyntö ja valtion väyläverkoston investointiohjelma vuosille 2023-2030 (luonnos) sekä kaupungin lausunto ovat esityslistan **oheismateriaalina** luottamushenkilöiden extranetissä. Lausunto on toimitettu 28.4.2022 Väylävirastolle Lasuntopalvelu.fi palvelun kautta ja se on annettu aikataulusyistä virkamieslausuntona.

Kaupunginhallituksen ja yhdyskuntavaliokunnan lähete keskustelu, aiheena aseman seutu pidetään ennen kaupunginhallituksen 13.6 kokousta klo 17-18.30.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Valiokunta merkitsee asiat tiedoksi.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

Väyläviraston lausuntopyyntö VÄYLÄ/2156/04.00/2022  
Valtion väyläverkoston investointiohjelma vuosille 2023-2030 (luonnos)  
Kaupungin lausunto

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 43, § 44, § 45, § 46, § 47, § 48, § 49, § 50, § 52, § 53, § 54, § 55**

**MUUTOKSENHAKUKIELTO VALMISTELUA TAI TÄYTÄNTÖÖNPANOAA KOSKEVASTA PÄÄTÖKSESTÄ**

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska asia koskee vain valmistelua.

Sovellettavat lainkohdat: Kuntalaki (410/2015) 136 §

## **Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 51**

### **OIKAISUVAATIMUSOHJE**

#### **Kuntalain mukainen oikaisuvaatimus toimielimen päätökseen**

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

Kauniaisten kaupunki

Kirjaamo

Kauniaistentie 10

PL 52, 02701 KAUNIAINEN

Sähköposti:

Puh.

Faksi:

Kirjaamon aukioloaika:

kirjaamo@kauniainen.fi

09 50561

09 5056 535

klo 8.00–15.45

#### **Oikaisuvaatimusaika ja sen alkaminen**

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

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

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

#### **Oikaisuvaatimuksen sisältö ja muoto**

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta. Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- 1) päätös, johon haetaan oikaisua,
- 2) se, millaista oikaisua vaaditaan,
- 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.