
Aika 15.08.2023 klo 17:00 - 20:03
Paikka Kaupungintalo, kokoushuoneet 1-2

LUETTELO KÄSITELLYISTÄ ASIOISTA

Pykälä	Otsikko	Sivu
§ 64	Kokouksen järjestäytyminen	3
§ 65	Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)	4
§ 66	Lausunto Helsingin seudun liikenne - kuntayhtymän (HSL) alustavasta toiminta- ja taloussuunnitelmasta 2024 - 2026	5
§ 67	Lausunto Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymän (HSY) alustavasta toiminta- ja taloussuunnitelmasta vuosille 2024 – 2026	15
§ 68	Kaupungin vuokratontin hinta ja muut myyntiehdot (tontti 5-132-1, Magnus Hagelstamin tie 3)	22
§ 69	Asemakaavan muutos, 4. kaupunginosa, kortteli 47 tontti 3 ja puistoalueet (Teinikuja 2)	25
§ 70	Kasavuoren koulukeskuksen pidempiaikaiset väistötilat	53
Puheenjohtaja	Konsta Saarela	

Läsnä	Saarela Konsta Wahlstedt Virva Björk Bo-Christer Löfstedt-Söderholm Gunilla Limnell Patrik Tuohioja Pauli Tupamäki Binga Huttunen Jarkko Waselius Lulu Ala-Reinikka Tapani Antas Albin Harju Marianna Porvali Leena	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen kaupunginhallituksen edustaja nuorisovaltuuston edustaja yhdyskuntatoimen johtaja talous- ja hallintoasiantuntija
-------	---	--

Käsitellyt asiat 64 - 70

Allekirjoitukset	Konsta Saarela puheenjohtaja	Leena Porvali pöytäkirjanpitäjä
	Jarkko Huttunen pöytäkirjantarkastaja	Binga Tupamäki pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirja asetetaan yleisesti nähtäville Kauniaisten kaupungin kotisivuilla 22.08.2023

Yhdyskuntavaliokunta

§ 64

15.08.2023

Kokouksen järjestäytyminen

YLKV 15.08.2023 § 64

Valiokunta on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet jäsenistä on läsnä.

Päätösehdotus:

Puheenjohtaja toteaa läsnä olevat sekä kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Valiokunta valitsee kaksi pöytäkirjantarkastajaa.

Päätös:

Puheenjohtaja totesi kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.
Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Jarkko Huttunen ja Binga Tupamäki.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 65

15.08.2023

Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)

YLV 15.08.2023 § 65

Valiokunta, sen puheenjohtaja tai toimialajohtaja voivat kuntalain 92 §:n ja hallintosäännön 24 § 1 momentin mukaan ottaa käsiteltäväkseen alaisensa viranhaltijan toimivaltaan siirretyssä 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** (ei julkaista). Puheenjohtajalle viranhaltijapäätökset on toimitettu sähköisesti hallintosäännön 25 §:n 3 momentin määräyksen mukaisesti.

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

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

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

Pöydälle jaettiin rakennuttajapäällikön päätös § 6.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin em. päätös mukaan lukien.

Oheismateriaali:

EI JULKAISTA - Viranhaltijapäätösten päätösluettelo

EI JULKAISTA – Pöydälle jaettava rakennuttajapäällikön päätös § 6

Yhdyskuntavaliokunta

§ 66

15.08.2023

Lausunto Helsingin seudun liikenne - kuntayhtymän (HSL) alustavasta toiminta- ja taloussuunnitelmasta 2024 - 2026

YLKV 15.08.2023 § 66

331/00.04.01.02/2023

Lisätiedot:

yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju, puh. 050 304 1234
kuntatekniikan projekti-insinööri Anna Ahtila, puh. 050 544 6427
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL) perussopimuksen 23 §:n mukaan kuntayhtymällä on oltava taloussuunnitelma, joka ajoittuu kolmelle seuraavalle vuodelle. Taloussuunnitelma tarkistetaan vuosittain. Hallituksen laatimasta ehdotuksesta on pyydettävä jäsenkuntien lausunnot, jotka on liitettävä yhtymäkokoukselle annettavaan talousarvioehdotukseen. Taloussuunnitelman tulee sisältää mm. strategiasuunnitelma sekä tariffien ja palveluverkon muutoksia koskevat suunnitelmat. HSL -kuntayhtymän hallitus on kokouksessaan 13.6.2023 päättänyt pyytää taloussuunnitelmaehdotuksesta 2024 - 2026 jäsenkuntien lausunnot 31.8.2023 mennessä. Kauniaisten kaupunki on pyytänyt ja saanut lisää aikaa lausunnon antamiseen koska kaupunginhallitus kokoontuu 4.9.2023.

Lausunnoissa on pyydetty esittämään kannanotto erityisesti seuraaviin kysymyksiin:

- Sitoutuvatko jäsenkunnat tavoitelähtöiseen budjetointiin, jolla mahdollistetaan joukkoliikenteen käyttäjämäärien kasvu?

o Talousarvio ja -suunnitelma pohjautuvat tavoitteeseen, että nousijamäärät saadaan strategian mukaiseen nousuvauhtiin ja toimenpiteisiin tämän tavoitteen saavuttamiseksi panostetaan myös taloudellisesti TTS-kaudella.

o Talousarviossa ja suunnitelmassa ei esitetä ylijäämien palautusta jäsenkuntiin, vaan valtion koronatukien ansioista kertyneet ylijäämät jätetään HSL:lle ja käytetään TTS-kauden toimenpiteisiin, joilla matkustajamäärätavoitteet on mahdollista saavuttaa

- Miten kunnat aikovat ratkaista infrakorvausjärjestelmän haasteet HSL:n taloudelle tulevina vuosina?

o HSL on muodostanut yhteistä näkemystä yhdessä jäsenkuntiensa edustajien kanssa arvioimalla HSL:n tilannekuvaa ja rahoituspohjaa

o Tavoitteena oli luoda yhteinen tilanne- ja tulevaisuuskuva HSL:n rahoituksellisesta pohjasta, perussopimuksen määrittämistä velvoitteista sekä HSL:n kyvystä vastata asetettuihin erilaisiin velvoitteisiin 2020–2030-luvuilla. Mahdollinen jatkotyö on jäsenkuntien/omistajien vastuulla.

Lausuntopyyntö ja alustava toiminta- ja taloussuunnitelma vuosille 2024-2026 ovat esityslistan oheismateriaalina. Lausuntopyyntöön liittyvä aineisto on myös julkaistu internet-osoitteessa:

<https://www.hsl.fi/paatoksenteko-a-esityslistat-ja-poytakirjat/hallitus-13.6.2023>

Strategiasuunnitelma ja strategiset tavoitteet

HSL:n strategia 2022-2025 – Asiakkuuksista kestäväan kasvuun on hyväksytty tammikuun 2022 yhtymäkokouksessa ja täten lähestyy jo aikajakson puoliväliä. HSL:n visiona on olla vuonna 2030 kestävan liikkumisen johtava toimija, mahdollistaja ja kumppani. HSL mahdollistaa sujuvan liikkumisen koko seudulla ja toimii alustana innovaatioille ja kehittämiselle. Vahva yhteistyö on onnistumisen ja seudun elinvoimaisuuden edellytys. HSL rakentaa lisäarvoa tuot-tavia kumppanuussuhteita saumattoman liikenteen mahdollistamiseksi.

Arvot tukevat jokapäiväistä työtä ja ne ohjaavat valintoja strategian suuntaisesti. Strategian mukaiset arvot ovat:

- 1) HSL on luottamuksen arvoinen, luvatut lupaukset pidetään ja toiminta on vastuullista niin taloudellisesti, ekologi-sesti kuin sosiaalisesti sekä johdonmukaista ja avointa.
- 2) HSL uudistaa rohkeasti. HSL uudistaa ja uudistuu asiakastarpeita kuunnellen ja kokeilee rohkeasti vaihtoehtoisia toimintatapoja.
- 3) HSL onnistuu yhdessä. HSL on sitoutunut yhteisiin tavoitteisiin ja vastaa niiden saavuttamisesta yhdessä ja yksilöi-nä. Onnistutaan kuuntelemalla, kommunikoimalla ja jakamalla tietoa aktiivisesti.

Keskeiset TTS-kauden strategiset tavoitteet ovat:

- kohti päästötöntä joukkoliikennettä
- joukkoliikenteen käyttö ennätyslukemissa
- kustannustehokas joukkoliikenne
- tasapainoinen talous

Tiivistelmä keskeisistä TTS-suunnitelman lähtökohdista

Taloudellinen toimintaympäristö on epävarma ja Suomen talouskehityksen ennustaminen on vaikeaa. Alkuvuoden talouskehitys on Suomessa ollut odotettua parempi, kun Tilastokeskuksen mukaan bruttokansantuote (BKT) kasvoi ensimmäisellä vuosineljänneksellä 0,2 % edellisestä vuosineljänneksestä. Maaliskuun katsauksessa valtiovarainministeriö ennustaa Suomen BKT:n supistuvan kokonaisuudessaan 0,2 % vuonna 2023. Suomen talouden odotetaan koke- van lievän taantumän, mutta loppuvuodesta talous olisi takaisin kasvu-uralla. Inflaation hidastumisen ja palkankorotusten myötä 14 vuoden takaiselle tasolle tipahtaneen ostovoiman ennustetaan toipuvan vähitellen. Tosin korkota-son nosto ja sen vaikutusten heijastuminen talouteen näkyy osin pitkällä viiveellä.

Korkoshokin välittyminen talouteen on vielä kesken ja vasta myöhemmin, kenties loppuvuodesta, nähdään sen vaikutukset kokonaisuudessaan.

Koronakriisin osalta on näkyvissä tilanteen normalisoituminen. Lipputulot ovat alkuvuonna olleet vuoden 2019 takaisesta tilanteesta jäljessä – 1,2 % ja alkuvuoteen 2022 verrattuna kasvaneet + 39 %. Nousijamäärissä HSL on edelleen takamatkalla verrattuna vuoden 2019 tilanteeseen. Lipunhintojen korotukset vuodelle 2023 vaikuttivat erityisesti kappalemääräiseen myyntiin AB- ja BC-alueilla, vaikka HSL vei määräaikaisen arvonlisäveron poiston aikajaksolla 1.1.-30.4.2023 suoraan lippujen hintoihin kohdistettuna koko vuodelle. Loppuvuoden 2023 osalta on haasteellista saavuttaa asetettu tavoite nousijamäärien osalta.

Toiminta- ja taloussuunnitelma perustuu strategiaan, jossa tavoite vuodelle 2025 on 400 miljoonaa nousua. Sen tavoittamiseksi tulisi nykyennusteen mukaan vuosina 2023-25 saada noin 2,3 % lisää matkustajia joka vuosi. HSL on lausuntopyynnössään tiedottanut, että TTS-kaudelle asetettu nousijamäärätavoitteen saavuttaminen edellyttää sekä lippujen hintatason että muiden hinnoittelutekijöiden kriittistä tarkastelua syksyllä 2023. Vuonna 2024 HSL:n keskeisimpiä tavoitteita on saada nousijamäärät strategian edellyttämään kasvuvauhtiin.

HSL:n strategiana on panostaa kasvuun asiakkaiden houkuttelemiseksi kestävien liikkumismuotojen pariin. HSL esittää, että joukkoliikenteen tarjontaa lisättäisiin kasvun saamiseksi. Nousijamäärän kasvua HSL tavoittelee myös taroituksenmukaisesti kohdennetuilla ja erinomaisen asiakaskokemuksen tarjoamilla palveluilla sekä sensitiivisillä hinnoitteluratkaisuilla. HSL tavoittelee matkaketjujen parantamista tunnistamalla, mittaamalla ja kehittämällä matkaketjujen kriittisten pisteiden asiakaskokemusta. Osana sujuvia matkaketjuja HSL edistää liityntäpysäköinnin käyttöä. HSL pilotoi liityntäpysäköinnin maksamista HSL-sovelluksella ja parantaa liityntäpysäköinnistä tarjottavaa ajantasaista tietoa.

HSL:n lipputilihankkeen myötä tullaan ottamaan lähimaksu käyttöön kaikissa liikennevälineissä. HSL tulee uudistamaan myös matkustajainformaatiojärjestelmänsä taatakseen laadukasta ja kustannustehokkaasti tuotettua tietoa matkustajille, muille toimijoille ja HSL:n oman liikennetuotannon ohjaukselle tulevaisuudessakin.

Matkustajamäärän kasvun yhtenä haasteena ovat suuret infrahankkeet ja niihin liittyvät massiiviset poikkeusjärjestelyt. Suuria lähivuosien hankkeita ovat muun muassa Espoon kaupunkirata, Vantaan raitiotie, Kruunusillat, Mannerheimintien remontti ja Kalasatamasta Pasilaan -raitiotiehanke. Työmaat ja poikkeusliikennejärjestelyt heikentävät matkustuskokemusta ja saavutettavuutta, mikä heijastuu nousijamääriin. Korvaavan liikenteen järjestäminen kasvattaa myös kustannuksia.

Vuoden 2023 suurimpina kasvuntuojina on loppuvuonna 2022 liikennöinnin aloittanut Länsimetron jatke ja vuoden 2023 lopulla liikennöinnin aloittava Raide-Jokeri. HSL hakee kasvua testaamalla sarjalippua asiakkailla vastatakseen etätyn kasvun aiheuttamiin muutoksiin.

Bussiliikenteen suunnitelmakauden hankkeista ja työmaista johtuvat muutokset käsittävät uusia linjavarauksia ja vuorojen lisäyksiä, jotka ovat vaikutuksiltaan vähäiset Kauniaisten kannalta. Espoon kaupunkiradan rakennustöistä johtuvat junaliikenteen liikennöintikatkokset ja korvaaminen bussiliikenteellä tulee näkymään Kauniaisissa TTS-kauden aikana.

Toimintatulot ja kuntaosuudet

HSL:n toimintatulot koostuvat pääosin kuntaosuuksista ja lipputuloista. Muita tuloja ovat mm. valtionavustukset ja tuet sekä tarkastusmaksut. HSL:n toimintatulot vuonna 2024 ovat yhteensä 923,4 milj. euroa. Kasvu kuluvaan vuoteen ennusteeseen verrattuna on 64,9 milj. euroa (7,6 %). Toimintatulojen arvioidaan olevan 933,1 milj. euroa vuonna 2025 ja 950,2 milj. euroa vuonna 2026.

Vuonna 2024 arvioidaan kertyvän lipputuloja yhteensä 382,7 milj. euroa. Vuoden 2024 lipputulotavoite on 13,3 milj. euroa (3,6 %) kuluvaan vuoteen 2023 ennustetta suurempi. Lipputulot muodostavat 41,4 % HSL:n toimintatuloista vuonna 2024. Lipputulojen arvioidaan olevan 405,0 milj. euroa vuonna 2025 ja 420,0 milj. euroa vuonna 2026.

Menot, joita ei voida kattaa lipputuloilla tai muilla tuloilla, jäsenkunnat maksavat HSL:lle kuntaosuuksina. Kunta-osuuslaskelmat taloussuunnitelmakaudelle 2024-2026 on esitetty oheismateriaalissa.

Talousarvioehdotus ja kuntaosuudet eivät sisällä matkustajamäärän kasvattamisen ja palvelutason parantamisen lisäpanostukseen käytettäviä varoja. Lisäpanostus kustannettaisiin alkuun koronatukien ansioista kertyneillä ylijäämillä. Tarvittaessa lisäkustannukset tuodaan talousarviomuutoksina Yhtymäkokouksen käsittelyyn sitovien toimenpiteiden ylittyessä. Tämän takia vuoden 2022 koronatuen, joka oli 49,2 milj. euroa, verran olevaa ylijäämää ei esitetä palautettavaksi jäsenkunnille. Kuntaosuudet ovat vuonna 2024 yhteensä 517,1 milj. euroa (Kauniainen 2,037 milj. euroa). Kuntaosuuksilla katetaan keskimäärin 56,7 % kuntayhtymän kustannuksista (keskimääräinen subventio-% on 56,7). Kuntaosuus vuodelle 2025 on yhteensä 504,9 milj. euroa ja vuodelle 2026 kuntaosuus on 506,6 milj. euroa. Kauniaisten kuntaosuus olisi vuonna 2025 1,9 milj. euroa ja vuonna 2026 2,0 milj. euroa.

Valtion suurten kaupunkien joukkoliikennetuen vuosittaiseksi määräksi on arvioitu 4,9 milj. euroa vuosina 2024-2026. MAL-sopimuksissa sidottua ilmastoperusteista tukea on arvioitu saatavan 7,1 milj. euroa vuosina 2024-2026. Muita tukia ja avustuksia arvioidaan saatavan 0,5 milj. euroa vuodelle 2024. Tuet on kohdistettu jäsenkunnille asu-kaslukujen suhteessa.

Tarkastusmaksu on ollut 80 euroa vuodesta 2007 lähtien. Tarkastusmaksun korottamista on esitetty liikenne- ja vies-tintäministeriölle ja asetus on lausuntokierroksen 05/2023 jälkeen jätetty linjattavaksi seuraavalle ministeriölle. Tarkastusmaksutuottoja arvioidaan kertyvän 4,3 milj. euroa vuosina 2024-2026, joista kirjataan luottotappiota/-varauksia yhteensä noin 2,0 milj. euroa vuosittain. Tarkastusmaksutuotot on laskettu TTS:ään voimassaolevan 80 euron tarkastusmaksun mukaisina.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 66

15.08.2023

Vuokratulot 2024 vuonna ovat 3,1 milj. euroa. Muut toimintatulot 2024 ovat liitteen 1 laskelmassa 4,8 milj. euroa, kun taas tekstissä ilmoitettuna 3,7 milj. euroa, käsittäen lähinnä palvelumaksuja ja edelleen veloitettavia korvauksia.

Toimintamenot

HSL:n toimintamenot vuonna 2024 ovat yhteensä 905,7 milj. euroa. Toimintamenot kasvavat vuoden 2023 ennusteesta 45,4 milj. euroa (5,3 %). Vuonna 2025 toimintamenojen arvioidaan olevan 915,3 milj. euroa ja 927,4 milj. euroa vuonna 2026.

Palveluiden ostomenot ovat yhteensä 870,0 milj. euroa vuonna 2024, mikä vastaa 96,1 % HSL:n kaikista toimintamenoista. Vuosina 2025-2026 palveluiden ostomenot ovat 879,4 milj. euroa ja 891,4 milj. euroa.

Liikennöitsijöille maksetaan joukkoliikenteen operoinnista vuonna 2024 yhteensä 611,4 milj. euroa, joka on 67,5 % HSL:n toimintamenoista. Liikennöitsijöille maksettavissa korvauksissa ei ole huomioitu lisäpanostuksia tarjontaan. Lisäpanostusten tarkemmat vaikutukset selviävät suunnittelun edetessä syksyllä. Alla olevassa taulukossa on eritelty eri joukkoliikennemuotojen osuuksia kustannuksista:

Taulukko:

Arvioidut ope- rointikulut, milj. euroa	Bussi	Juna	Metro	Raitiotie	Lautta	Pikaraitio
2023	360,3	95,2	64,7	61,8	4,2	9,7
2024	357,8	96,1	62,3	70,7	5,2	19,4
2025	358,2	96,3	63,3	76,0	5,0	20,8
2026	367,6	100,3	63,7	74,3	5,0	21,3

Muut HSL:n pienemmät menot on eritelty alla:

- Henkilöstömenot ovat 25,6 milj. euroa vuonna 2024
- Muita palveluja kuin operaattori- ja infrapalveluja ostetaan vuonna 2024 41,2 milj. eurolla. Näitä ovat esim. markkinointi- ja asiantuntijapalvelut, IT-palvelut sekä huolto- ja vartiointipalvelut.
- Aineisiin, tarvikkeisiin ja tavaroihin on vuodelle 2024 varattu 0,8 milj. euroa
- Vuokramenot vuonna 2024 ovat 5,1 milj. euroa
- Muut menot vuonna 2024 ovat 4,2 milj. euroa

HSL:n ja sen jäsenkuntien välinen sopimus joukkoliikenneinfran kustannusten korvaamisesta on ollut voimassa vuodesta 2010. Vuonna 2024 infrakuluja

arvioidaan maksettavan yhteensä 217,4 milj. euroa. Infrakustannukset vuonna 2024 ovat yhteensä 16,8 milj. euroa suuremmat kuin vuonna 2023 ja 75,7 milj. euroa suuremmat kuin vuonna 2022. Uudet joukkoliikenneinvestoinnit kasvattavat merkittävästi HSL:n infrakustannuksia ja vaikuttavat osaltaan joukkoliikenteen matkalippujen hintoihin. Valmistuvat uudet infrahankkeet luovat edelleen painetta korottaa lipunhintoja kustannustason nousua enemmän tai kasvattaa kuntien rahoitusosuuksia.

Kauniaisten kaupungilla ei tällä hetkellä ole laskutettavia infrakuluja. Jatkossa Espoon kaupunkiratahankkeen myötä myös Kauniaisille muodostuu nykyisen sopimuksen mukaan laskutettavia infrakorvauksia. Infrakorvaussopimuksen periaatteiden mukaisesti puolet hankkeen pääomakustannusten arvosta vähennetään ko. kuntien oman joukkoliikenteen infrakorvauslaskutuksen yhteydessä.

Kuntayhtymän investointimenot ovat 19,1 milj. euroa vuonna 2024, 14,5 milj. euroa vuonna 2025 ja 13,2 milj. euroa vuonna 2026.

Rahoitustulot ja -menot: HSL rahoittaa investointinsa tarvittaessa lainanotolla rahoituslaitoksilta. Alustava toiminta- ja taloussuunnitelma 2024-2026 sisältää vuonna 2020 nostetun 50 milj. euron talousarviolainan kustannukset. Tätä lainaa on jäljellä vuoden 2023 lopussa 34,2 milj. euroa. Lainaa lyhennetään 5,3 milj. eurolla vuosittain.

Tilikauden 2024 tulos on nolla euroa eli tilikaudelle arvioidut kulut katetaan tilikaudelle arvoituilla vuosituloilla.

Esitys lausunnoksi:

Sitoutuminen tavoitelähtöiseen budjetointiin, jolla mahdollistetaan joukkoliikenteen käyttäjämäärien kasvu

Tavoitelähtöinen budjetointi sisältää merkittäviä epävarmuuksia ja on vaikea lähtökohta jäsenkuntien pyrkimyksessä oman taloutensa hallintaan. Budjettivalmistelun tulisi tuottaa tavoitteista johdettuja numeroita. Budjetti ilman loppuun asti mietittyjä taloudellisia vaikutuksia on keskeneräinen. Toki luvut voivat budjetin laadintavaiheessa olla vain arvioita, mutta silti ne tulee laskea ja esittää osana valmistelua. Ei riitä, että vaikutukset ilmaistaan sanallisesti, kuten "selviää myöhemmin" ja "tietämys kehittyy ajassa". Jäsenkunnat tarvitsevat oman talousarvionsa laadintaan ja taloutensa rahoittamiseen selkeän tiedon mm. kuntaosuusien suuruudesta. HSL:n pyyntö jäsenkunnille sitoutua tavoitelähtöiseen budjetointiin, jonka taloudelliset vaikutukset selviävät myöhemmin, ja rahoitetaan talousarviomuutoksina Yhtymäkokouksessa tarkoittaa käytännössä menoautomaatin luomista kuntaosuuksiin. Talousarviomuutosten tulee olla viimesijainen ratkaisu force majeure-tilanteessa, ei talousarviovalmistelun lähtökohta.

Tavoitelähtöisen budjetoinnin päätavoite nousujen saamisesta nousuun, ei sellaisenaan takaa strategisten tavoitteiden saavuttamista, eli lipputulosten kasvun myötä vahvistuvaa taloutta ja kustannustehokkuutta, mikä kuitenkin lienee

varsinainen tarkoitus. Varsinkin näin, jos nousujen määrän kasvua pyritään toteuttamaan tarjonnan lisäämisellä, sillä tällöinhän lisätään samalla myös kustannuksia. Nousujen määrä itsessään ei ole oikea mittari myönteiselle kehitykselle. Teoriassa samat kausilippujen haltijat voivat matkustaa enemmän, mutta tuloja ei tätä kautta saada yhtään lisää. Olennaista olisi saada joukkoliikenteen piiriin uusia maksavia asiakkaita, esim. nykyisiä henkilöautojen käyttäjiä. Tällöin kuvaavampi mittari toivotulle kehitykselle voisi olla juuri uusasiakkaiden määrän kehitys, tai joukkoliikenteen kulkumuoto-osuuden kasvu. Potentiaaliset asiakkaat, jotka eivät tällä hetkellä valitse joukkoliikennettä, eivät tee niin jatkossakaan, vaikka omalle reitille lisättäisiinkin vuoroja. HSL kertoo kasvattavansa myyntiä asiakkuuksia johtamalla, asiakasymmärryksellä sekä hyödyntämällä dataa. Tämä on oikea kehityssuunta. Toimien pitää perustua dataan, faktoihin sekä asiakasymmärrykseen eikä tarkemmin suunnittelemtomiin kokeiluihin, jollaisena lisäpanostukset tarjontaan nyt esittäytyvät. Kokeiluilla on oma paikkansa HSL:n toimenpiteissä, mutta se ei saa olla budjetin lähtökohta.

Uusasiakashankinta tarvitsee tuekseen tietoa potentiaalisten asiakkaiden tarpeista ja nousumäärien nostaminen tarvitsee puolestaan analyysiä miksi käyttäjämäärät eivät ole palautuneet. Pitää selvittää, miksi asiakkaat eivät valitse joukkoliikennettä entiseen tapaan ja miten joukkoliikenteen pariin saataisiin uusia asiakkaita. Helsingin seudun väestönkasvu on kuitenkin jo palautunut ja kasvua on ollut vuoden 2023 tammi- maaliskuussa 5400 henkilöä. Tämä potentiaali pitää hyödyntää uusasiakashankinnassa.

Niin kauan kuin tällaista analyysiä ei ole käytettävissä, ja sen jälkeenkin, tulee tarjonta mitoittaa kysynnän mukaan. Kuten aina, menot tulee suunnitella sen mukaisesti, mihin tulot antavat myöten.

Toimintasuunnitelma

Strategian tavoite joukkoliikenteen käytön ennätyslukuista edellyttää panostusta asiakaskokemukseen, mikä onkin huomioitu toimintasuunnitelmassa. On muistettava, että osana asiakaskokemusta on palvelun hinta. Lipunmyyntimääristä päätellen on AB- ja BC-vyöhykkeillä kertalipun osalta jo tullut vastaan hintakatto. Lipunmyyntimäärien ja operointikustannuksien/km perusteella voidaan kysyä, onko HSL:n linjaus ulompien vyöhykkeiden lipunhintojen suhteellisesta alentamisesta verrattuna AB- ja BC-vyöhykkeiden hintoihin, ollut oikea. Operointikustannukset kilometriä kohden ovat kasvaneet reilusti parin viime vuoden aikana ja ennusteen mukaan kasvu jatkuu. Tämä ei ole kustannustehokasta. Myöskään asiakas ei koe oikeudenmukaiseksi nykyistä hinnoittelua, jossa lyhyen matkan hinta on huomattavan kallis suhteessa pidemmän matkan lippujen hintaan. Nykyinen hinnoittelupolitiikka ei houkuttele uusia satunnaiskäyttäjiä.

Käyttäjälukujen kasvu ennätyskorkealle vaatii uusasiakkuuden potentiaalinn tunnistamisen ja sitouttamisen vähintään joukkoliikenteen satunnaiskäyttäjiksi. Helsingin seudun väestönkasvu on palautunut ja on jälleen kasvusuunnassa. Tämä potentiaali pitää hyödyntää uusasiakashankinnassa. Palvelun laadun ja hinnan pitää olla tasapainossa, jotta asiakaspotentiaali saadaan hyödynnettyä

täysimittaisesti. Kasvun edellytys on, että matkanteko koetaan helpommaksi, sujuvammaksi ja kustannustehokkaammaksi kuin yksityisautoilu.

Osana asiakaskokemusta on asiakasvuorovaikutus, jota tulee kehittää edelleen ja eri kanavia hyödyntäen. Pitää muistaa, että tietoa ja palvelua tarvitaan monessa eri muodossa, koska kaikki asiakasryhmät eivät koe digitaalisia kanavia omanaan. Lipun hankinta on osa asiakasvuorovaikutusta ja tällä hetkellä lippujen myynti perustuu vahvasti sovelluksen ja tätä kautta älypuhelimien käyttöön. Harvoin joukkoliikennettä käyttävälle tai uusasiakkaalle lipun ostaminen vaatii nykyään monen eri asian selvittämistä etukäteen. Näitä ovat mm. vyöhykkeet, HSL-sovelluksen käyttö ja lipputuotteiden erot, unohtamatta lipun näyttämisen eroavaisuuksia eri liikennevälineiden ja jopa linjatyyppien kesken. On hyvä, että lipputilihankkeen kautta lähimaksumahdollisuus on tulossa liikennevälineisiin ja tulee näin helpottamaan lipun ostamista jossain määrin. Myös HSL-sovelluksen toimintavarmuutta pitää parantaa.

HSL toteaa lausunnossaan, että kasvun ajureina toimivat 2023 länsimetron laajennus sekä pikaraitiotielinjan 15 eli Raide-Jokerin liikennöinnin aloittaminen. On tärkeätä, että uusien yhteyksien aloittaessa huomioidaan matkaketjujen muutokset vaikutusalueen asukkailla, sillä pienetkin muutokset voivat joko lisätä tai vähentää matkustajamääriä. On tärkeätä kuunnella asukkaita ja heidän tarpeitaan ja toiveitaan.

Liikenteen palvelutasoa kehitettäessä on huomioitava, että asiakasdatan pohjalta tehtävät muutokset eivät välttämättä tue joukkoliikennettä käyttämättömien siirtymistä joukkoliikenteen käyttäjiksi. Markkinaymmärryksen ja sitä kautta muutosten on perustuttava laaja-alaiseen dataan kaikilta asiakasryhmiltä ja myös potentiaalisten asiakkaiden mielipide tulee huomioida muutoksissa. Asiakasymmärryksen kautta seuraa myös vastuu vastata asiakkaiden toiveisiin. Lisääntyvät liikennevälineiden vaihdot ja paikallislinjojen karsimiset vastoin asiakkaiden toiveita eivät tue erinomaisen asiakaskokemuksen saavuttamista. HSL:n tuleekin rohkeasti etsiä suunnitteluratkaisuja, jotka saattavat poiketa nykyisistä käytännöistä.

HSL suorittaa säännöllisesti asiakastytyväisyystutkimuksia. Viimeisimmässä, keväällä 2023 toteutetussa tutkimuksessa 86 % matkustajista oli joko erittäin tai melko tyytyväisiä HSL:n palveluihin. Tämä on erinomainen asia ja vastaavia kyselyitä on syytä jatkossakin toteuttaa joukkoliikenteen kehittämiseksi ja vastaamaan matkustajien odotuksiin. On kuitenkin huomattava, että kysely suoritettiin bussi-, raitio-, metro- ja lähijunaliikenteessä eli kohdistettuna asiakkaille, jotka ovat jo valinneet joukkoliikenteen. Uusien asiakkaiden tavoittelemiseksi ja joukkoliikenteen kulkumuoto-osuuden kasvattamiseksi tulisi kyselyitä suorittaa myös sellaisille kohderyhmille, jotka eivät joukkoliikennettä käytä. Näin voitaisiin löytää keinoja heidän saamiseen palveluiden piiriin.

HSL on lausuntopyynnössään tiedottanut, että TTS-kaudelle asetettu nousijamäärätavoitteen saavuttaminen edellyttää sekä lippujen hintatason että muiden hinnoittelutekijöiden kriittistä tarkastelua syksyllä 2023. Tästä tarkastelusta ja mahdollisista toimenpiteistä ei ole kerrottu tarkemmin lausuntoaineistossa. Myöskään tarjonnan mahdollisia lisäpanostuksia ei ole

esitetty aineistossa. On hyvä, että HSL on valmis tekemään muutoksia tavoitteen saavuttamiseksi, mutta lausuntoaineistossa tulisi olla nämä mahdolliset muutokset esitettyinä.

Taloussuunnitelma

Kuntaosuudet ovat kasvaneet vuosittain ja Kauniaisille arvioitu kuntaosuus vuosille 2025-2026 on 1,9-2,0 milj. euroa, kun vuonna 2020 kuntaosuus budjetoitiin 0,850 milj. euron suuruisena. Kauniainen huomauttaa, että ei ole sovittu, että kuntaosuudet voivat koronapandemian jälkeen olla pysyvästi 50-55 % välissä, saati ylittää vielä tätäkin osuutta, kuten HSL nyt esittää. Kuntaosuuksilla tulee kattaa aiempaan tapaan kokonaiskustannuksista enintään 50 %. Kuntaosuuksien hyväksyttävä taso suhteessa lipputuloihin on ollut ymmärrettävästä syystä väliaikaisesti suurempi, mutta vain väliaikaisesti. Pandemia on nyt ohi ja HSL:n tulee palata 50 % maksimiin kuntaosuuksissa. Jatkuva kuntaosuuksien kasvu kustannusten kasvua enemmän rasittaa kuntien jo valmiiksi tiukkaa taloutta ja on jostain muusta kunnan toiminnasta pois.

Yleinen inflaatio ja kustannustason nousu aiheuttavat huolta, että menot lisääntyvät enemmän kuin HSL on budjetoinut. Inflaatio osoittaa laantumisen merkkejä, mutta maailmantaloudellinen tilanne on edelleen epävakaa. Lukuisat suuret infrahankkeet osaltaan lisäävät taloudellisia paineita. Kauniainen toivoo, että HSL tarkastelisi omaa toimintaansa kriittisesti ja loisi toimintatapoja, jotka vähentävät kuntayhtymän menoja tai parantaisivat tuottavuutta. Tarjonnan lisääminen nyt esitetyn budjettivalmistelun päälle ei ole tällainen keino.

Sopimusten joustavuutta tulisi pystyä lisäämään kysynnän ja tarjonnan tasapainon hallitsemiseksi. Sopimusten joustavuuden merkitys on erityisen tärkeä toimintasuunnitelman lisäpanostusten hallinnassa, mikäli niitä päädytään toteuttamaan. Lisäpanostukset eivät saa perustua pitkiin sopimuksiin, joista ei päästä eroon, mikäli ne eivät tuotakaan toivottua tulosta.

Tarjonnan mahdollisten lisäpanostusten rahoittaminen aiemmilta vuosilta kertyneillä ylijäämillä ei ole hyväksyttävä toimintatapa. Ylijäämät ovat kertyneet aiemmin hyväksytyistä talousarvioista ja korona-ajan korotetuista kuntaosuuksista. Lisäpanostusten kohdentamista ei ole edes esitetty, jolloin ei ole tiedossa minkä kunnan asukkaiden hyödyksi ne koituisivat. Ylijäämien käyttö ei myöskään takaa kunnille tasa-arvoista kohtelua. Osalle kunnista on kertynyt ylijäämää, kun taas osalle alijäämää. Ylijäämät ovat niitä maksaneiden kuntien rahaa.

Miten kunnat aikovat ratkaista infrakorvausjärjestelmän haasteet HSL:n taloudelle tulevana vuosina?

Toivottava toimintatapa olisi, että HSL pohtisi ja esittäisi asiaan ratkaisuvaihtoehtoja osana kuntayhtymän toiminnan ja talouden suunnittelua, toki yhteistyössä jäsenkuntien kanssa kuten tilannekuvaa muodostettaessa on toimittukin. Infrahankkeet ovat keskeisessä roolissa seudullista liikennejärjestelmää kehitettäessä, ja HSL on avainasemassa taloudellisten

haasteiden tarkastelussa. Vasta konkreettisen esityksen jälkeen on mahdollista lausua infrakorvausjärjestelmän kehittämisestä.

Infrakorvausjärjestelmä on muuttanut merkittäväällä tavalla HSL:n kustannusrakennetta kuntayhtymän perustamisvuosiin nähden. On totta, että infrakustannusten osuus on noin kaksinkertaistunut ja on nykyisin lähes neljäsosa kustannuksista, ja edelleen kasvamaan päin. Isoja joukkoliikenneinvestointeja on tehty ja niitä on tulossa lisää. Infrakustannusten kasvun kohdistaminen joukkoliikenteen lippujen hintoihin on uhka joukkoliikenteen kulkumuoto-osuuden saamiselle nousuun.

Muutoksia nykyiseen infrajärjestelmään ei kuitenkaan saa kohdistaa jo käynnissä oleviin tai hyväksytyihin hankkeisiin, joiden kokonaisrahoituksen ratkaisuja harkittaessa on nykyisellä järjestelmällä ollut merkitystä. Mikäli infrakorvausjärjestelmää uudistetaan, tulee uusien sääntöjen koskea vain uusia hankkeita, joiden rahoituksessa uusi järjestelmä voidaan ottaa huomioon alusta alkaen. Kuntien tulee pystyä luottamaan, että hankkeiden rahoitusjärjestelyt pysyvät sovitun mukaisina.

Joukkoliikenteen infrainvestointien kannattavuuden on viime vuosina enenevässä määrin mielletty perustuvan kaupunkitaloudellisiin vaikutuksiin ja maankäytön kehittämiseen perustuviin hyötyihin. Infrahankkeet lisäävät kaavoitusta ja nostavat maan arvoa vaikutuspiirissään. Kun näin on, yhtenä mahdollisena uutena rahoituskanavana voitaisiin harkita jonkin, vaikka pienenkin, prosenttiosuuden varaamista hankkeen vaikutuspiiriin maankäyttösopimuskorvauksista uudelle infrahankkeelle. Samalla vahvistettaisiin yleistä periaatetta, jonka mukaan hyötyjä maksaa, ei ainoastaan käyttäjä. Mallissa olisi varmasti eriaikaisuutta sopimuskorvausten tulouttamisen ja infrahankkeen rahoitustarpeen kesken, mutta ne olisivat ratkaistavissa rahoitusjärjestelyin.

Infrakorvausjärjestelmää pitää joka tapauksessa jatkossa yksinkertaistaa ja karsia. Sääntöjen pitää olla selkeät ja maksujen kohdistua ainoastaan varsinaiseen infraan.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Valiokunta päättää esittää KH:lle, että se antaisi HSL:n hallitukselle esityksen mukaisen lausunnon HSL-kuntayhtymän alustavasta toiminta- ja taloussuunnitelmasta 2024 - 2026.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Tämä pykälä tarkastettiin välittömästi.

Jakelu:

Kaupunginhallitus

Yhdyskuntavaliokunta

§ 67

15.08.2023

Lausunto Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymän (HSY) alustavasta toiminta- ja taloussuunnitelmasta vuosille 2024 – 2026

YLV 15.08.2023 § 67

342/00.04.01.02/2023

Lisätiedot:

yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju, puh. 050 304 1234
kuntatekniikkapäällikkö Jarkko Riipinen, puh. 050 382 8756
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Taustaa

HSY:n yhtymäkokouksen on kuntalain mukaan hyväksyttävä vuoden loppuun mennessä kuntayhtymän seuraavan vuoden talousarvio. Samassa yhteydessä on hyväksyttävä myös taloussuunnitelma kolmeksi tai useammaksi vuodeksi (suunnitelmakausi). Taloussuunnitelman ensimmäinen vuosi on talousarviovuosi. Talousarviossa ja -suunnitelmassa hyväksytään kuntayhtymän toiminnalliset ja taloudelliset tavoitteet ja se on laadittava siten, että edellytykset kuntayhtymän tehtävien hoitamiseksi turvataan.

HSY:n hallitus päätti kokouksessaan 16.6.2023, kuntayhtymän perussopimuksen mukaisesti, pyytää 31.8.2023 mennessä jäsenkuntien lausunnot alustavasta toiminta- ja taloussuunnitelmasta vuosille 2024-2026. Ote kokouksesta:

<https://hsy10.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=2023115-2>

Kauniaisten kaupunki on pyytänyt ja saanut lisää aikaa lausunnon antamiseen koska kaupunginhallitus kokoontuu 4.9.2023.

Esityslistan **ohjeismateriaalina** on lausuntopyyntö, otteet HSY:n hallituksen pöytäkirjasta sekä alustava toiminta- ja taloussuunnitelma 2024–2026. Aineisto löytyy myös HSY:n internet-sivuilta osoitteesta esityslistat, pöytäkirjat 1.9.2020 eteenpäin:

<https://www.hsy.fi/hsy/paatokseteko/>

Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymän strategia tarkistetaan aina hallituskauden vaihtuessa. HSY:n toiminta- ja taloussuunnitelman 2024–2026 tavoiteasetanta ja budjetointi perustuu yhtymäkokouksen marraskuussa 2022 hyväksymään strategiaan 2030 sekä jäsenkuntien omistajaohjauksen tavoitteisiin.

Voimassa oleva HSY:n strategia käsittää toiminta-ajatuksen, arvot ja vision vuoteen 2030 sekä seuraavat strategiset päämäärät, jotka toimivat tavoitteiden pohjana:

- Ympäristövastuu: Hiilineutraali pääkaupunkiseutu, Kiertotalouden keskiössä ja Puhdas Itämeri
- Työn murros: Pito- ja vetovoimainen työnantaja sekä Osaava ja kehittyvä henkilöstö

- Kestävä talous: Tehokasta ja taloudellista toimintaa ja Tasapainoinen talous
- Asukaskokemus: Vastuulliset ja kehittyvät palvelut, Turvattu juomavesi ja Toimintaa lähiympäristöstä huolehtien

Yhteenvedo toiminta- ja taloussuunnitelmasta 2024–2026

Talousarvion ja -suunnitelman laadinnassa vuosille 2024–2026 tuottavuustavoitteena on ollut keskimääräinen 1,5 % vuotuinen tuottavuuden paraneminen.

Myyntituottojen budjetoinnissa on huomioitu toimintavolyymien ja toiminnan muutokset sekä vesihuollon ja jätehuollon talousmallioletukset sekä alustavat taksamuutokset.

Yleisenä kustannustason muutoksena talousarviovuodelle 2024 on käytetty 2,0 %, ellei tarkempaa ennustetta ole ollut käytettävissä.

Vesi- ja jätehuollon investoinnit perustuvat HSY:n hallituksen toukokuussa 2022 hyväksymään uuteen 10 vuoden investointiohjelmaan.

Toiminta:

HSY:n verkostoon pumpatun veden määrän arvioidaan kasvavan hitaasti suunnittelukaudella. Energian säästämisen on arvioitu vaikuttavan myös vedenkäyttöön, jonka vuoksi laskutettavan vesimäärän volyyminnustetta on arvioitu alaspäin vuodelle 2023 alustavaan TTS:ään verrattuna. Vuonna 2024 tuotetun veden määrän arvioidaan olevan 95,0 miljoonaa m³ ja laskutettavan vedenmyynnin 74,3 miljoonaa m³. Jätevedenpuhdistamoilla käsiteltävän jäteveden määrän arvioidaan olevan yhteensä 156,8 miljoonaa m³.

Vuonna 2024 asiakaskiinteistöillä tehdään noin 8,8 miljoonaa jäteastiatyhjennystä ja kuljetetaan jätteitä yhteensä noin 369 000 tonnia. Jätteen energiakäyttöön Vantaan Energian jätevoimalaan toimitetaan jätteitä yhteensä 190 000 tonnia. Ämmässuon jätteenkäsittelykeskukseen vastaanotetaan jätteitä yhteensä noin 242 000 tonnia.

Henkilöstö:

Henkilöstön määrällinen tarve on arvioitu voimassa olevassa henkilöstösuunnitelmassa 2023–2025. Yksityiskohtaisella tasolla laaditun suunnitelman mukaisesti henkilöstömäärä ei suunnitelmakaudella nouse. Hyvin perustellusta syystä voidaan kuitenkin toteuttaa uusia rekrytointeja, jotka kasvattavat henkilöstömäärää.

Henkilöstömäärien toteutumat ovat jääneet suunniteltua alemmalle tasolle.

Henkilöstösuunnitelma päivitetään suunnitelmakaudelle 2023–2025 ja muutokset huomioidaan lopullisessa taloussuunnitelmassa syksyllä sen laadinnan yhteydessä.

Käyttötalous:

HSY:n toimintatuotot vuonna 2024 ovat 443,1 miljoonaa, mikä on 20,6 miljoonaa (4,9 %) enemmän vuoden 2023 ennusteeseen verrattuna. Myyntituottojen budjetoinnissa on huomioitu toimintavolyymien muutokset sekä vesitaksoissa oletetun 2,0 % inflaatiokorotuksen lisäksi 4,0 % reaalikorotus vuosille 2024-2026. Vuonna 2024 jätehuollon tulokertymää lisää osittain biojätteen erilliskeräyksen

laajentuminen 1–4:n huoneiston kiinteistöille. Jätehuollon hintoihin suunnitellaan vuosittaista 3,5 prosentin korotusta, mikä lisää toimintatuottoja kaikkien vuosien osalta.

Kuntayhtymän perussopimuksen mukaisesti HSY perii jäsenkunniltaan maksuosuudet muista kuin vesihuollon tai jätehuollon tehtävistä. Maksuosuudet jaetaan jäsenkuntien asukasluvun suhteessa ja Kauniaisten osuus on 1 %. Kuntaosuuksilla katetaan se osuus seutu- ja ympäristötiedon tehtävien hoidosta aiheutuvista kustannuksista, jota ei voida kattaa tulosalueen muilla myyntituotoilla tai ulkopuolisella hankerahoituksella. Vuonna 2024 laskutettavat kuntaosuudet ovat 4,7 miljoonaa euroa, jossa on kasvua edelliseen vuoteen verrattuna 4,5 %. Kauniaisten kuntaosuus suunnitelmakaudella on 47 000 euroa v. 2024, 48 000 euroa v.2025 ja 49 000 v.2026. Osuus budjetoidaan ympäristötoimen käyttötalousarvioon.

HSY:n toimintamenot vuonna 2024 ovat 213,5 miljoonaa euroa, joka on 8,0 miljoonaa (3,9 %) enemmän kuin vuoden 2023 ennusteessa. Toimintakulujen budjetoinnissa on huomioitu toiminnan muutokset ja merkittävimmät tiedossa olevat kustannusmuutokset.

Vuonna 2024 toimintakuluista noin 55 % koostuu palveluiden ostoista kuten jätteen kuljetuspalvelujen ostoista, IT-kuluista, asiantuntijapalveluista sekä rakentamis- ja kunnossapitopalveluista. Henkilöstökulujen osuus on noin 25 %. Loput kustannukset koostuvat materiaalihankinnoista 16 % sekä muista kuluista noin 4 %.

Toimintatuottojen ja -kulujen erotuksena syntyvä toimintakate talousarviovuonna 2024 on 231,6 miljoonaa (52,3 %), kun sen vuonna 2023 ennustetaan olevan 219,2 miljoonaa (51,9 %). Toimintakatteen vahvistuminen johtuu suurimmaksi osaksi myyntituottojen arvioidusta kasvusta vuonna 2024. Lisäksi taksamuutokset vaikuttavat myyntituottoihin positiivisesti suunnitelmakaudella. Suunnitelmavuonna 2025 toimintakate paranee ja on 250,4 miljoonaa (53,8 %) ja vuonna 2026 271,7 miljoonaa (55,5 %).

Nettorahoituskulut vuonna 2024 ovat 83,5 miljoonaa. Korkokuluista 58,8 miljoonaa euroa on jäsenkunnille perustamislainoista maksettavia korkoja. Peruspääoman korko, jota jäsenkunnat alkoivat periä vuodesta 2021, on vuosina 2023–2024 1,0 % ja vuodesta 2025 alkaen 1,5 %. Rahoitustuottoihin on budjetoitu 0,3 miljoonan euron osinkotuotot Uudenmaan Voima Oy:ltä vuosille 2024–2026. Suunnitelmakaudella nettorahoituskulut kasvavat, ollen vuonna 2025 87,3 miljoonaa euroa.

Toimintakatteen ja rahoituserien jälkeen syntyvä vuosikate osoittaa sen tulorahoituksen, joka juoksevien menojen jälkeen jää käytettäväksi investointeihin ja lainojen lyhennyksiin. Vuonna 2024 vuosikate on 148 miljoonaa, kun investoinnit ja lainojen lyhennykset ovat yhteensä 316 miljoonaa euroa. Vuosikate paranee koko suunnitelmakauden ajan, mutta siitä huolimatta erityisesti vesihuollon investointien rahoittamiseksi joudutaan nostamaan uutta ulkopuolista lainaa koko suunnitelmakauden ajan yhteensä noin 489 miljoonaa euroa toteutuvasta investointitasosta riippuen.

Talousarviovuoden 2024 tulos on vuosikatteesta vähennettävien pysyvien vastaavien (käyttöomaisuus) poistojen jälkeen 3,6 miljoonaa euroa alijäämäinen, vuonna 2025 8,0 miljoonaa ylijäämäinen ja vuonna 2026 27,7 miljoonaa ylijäämäinen.

Investoinnit

Vesihuollon ja jätehuollon investoinnit perustuvat HSY:n hallituksen toukokuussa 2022 hyväksymiin 10 vuoden investointiohjelmiin. Investointeja päivitetään tiedossa olevien muutoksien osalta syksyllä laadittavassa lopullisessa toiminta- ja taloussuunnitelmassa.

Vuonna 2024 investoinnit ovat yhteensä 210,3 miljoonaa euroa, josta 183,3 miljoonaa on vesihuollon ja 24,2 miljoonaa jätehuollon investointeja. Muut investoinnit ovat yhteensä 2,8 milj. euroa.

Blominmäen jätevedenpuhdistamon valmistuminen suunnitelmakaudella pudottaa vesihuollon vuosittaisten investointien kokonaismäärän keskimäärin 180 miljoonan tasolle. Jäsenkuntien investoinnit infrastruktuuriin ovat edelleen korkealla tasolla ja tämä on nostanut myös HSY:n vesihuollon investointeja näiltä osin (kaupunkilähtöiset investoinnit). Pääkaupunkiseudun suuret raidehankkeet nostavat investointien määrää. HSY on joutunut sopeuttamaan investointeja siirtämällä eteenpäin vesihuoltolähtöisiä hankkeitaan. Tästä huolimatta myös vesihuoltolähtöisten investointien taso säilyy suhteellisen vakaana. Vedenpuhdistuksen saneerausinvestoinneissa jatkuvat Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitoksen kapasiteetin nosto ja peruseräparannus.

Rahoitus:

Perustamislainat HSY:n jäsenkunnilta ovat yhteensä 1,1 miljardia euroa, jonka lisäksi HSY:llä on ulkopuolisilta rahoituslaitoksilta nostettua pitkäaikaista lainaa vuoden 2023 lopussa ennusteen mukaan noin 720 miljoonaa, mikäli vuoden 2023 tulorahoitus ja investoinnit toteutuvat vuosiennusteiden mukaisesti.

Tulorahoitus ei riitä kattamaan kuntayhtymän investointitasoa ja lainojen lyhennyksiä, minkä vuoksi suunnitelmakauden kaikkina vuosina joudutaan nostamaan uutta ulkopuolista lainaa yhteensä noin 489 miljoonaa euroa riippuen toteutuvasta investointitasosta. Lainoja lyhennetään suunnitelmakaudella yhteensä noin 377 miljoonalla. Ulkopuolisilta nostetun pitkäaikaisen velan yhteismäärä suunnitelmakauden lopulla on noin 969 miljoonaa euroa. Lainamäärän jatkuva kasvu aiheuttaa lisääntyvää painetta HSY:n taloudelle kasvavien lainakorkojen ja lyhennysten myötä.

Lähivuosien suurista investoinneista johtuen HSY:n omavaraisuusaste heikkenee edelleen suunnitelmakausilla, ollen vuoden 2026 lopussa 25,5 %, kun viimeisimmässä tilinpäätöksessä omavaraisuusaste oli 27,0 %. Suunnitelmakauden ylijäämäiset tulokset 2025–2026 kasvattavat omaa pääomaa, mutta vieraan pääoman kasvu suunniteltujen investointien rahoittamiseksi tarvittavasta ulkopuolisesta lainarahoituksesta johtuen heikentää omavaraisuutta vuoteen 2025 asti.

Esitys lausunnoksi

HSY –kuntayhtymä jatkaa vahvana ja luotettavana vesi- ja jätehuollon palveluiden sekä ajantasaisen seutu- ja ympäristötiedon tuottajana. Palvelut vastaavat toimin-

taympäristön muutoksiin ja ajankohtaisiin haasteisiin. Toiminta- ja taloussuunnitelman 2024–2026 tavoitteet perustuvat voimassa olevaan strategiaan johdonmukaisesti.

Tasapainoinen talous on strategiassa nostettu yhdeksi merkittäväksi fokusalueeksi, kuten pitääkin. Toiminnan ja etenkin vesihuollon investointien rahoitus perustuu kuitenkin vuosittain jatkuvaan uuden ulkopuolisen lainan nostamiseen, mikä heikentää omavaraisuusastetta. On selvää, että käynnissä olevat jäsenkuntien alueiden suuret raidehankkeet nostavat myös HSY:n investointien määrää.

HSY:n erittäin investointipainotteisen talouden osalta talouden tasapainossa on ennen kaikkea kysymys investointikustannusten hallinnasta. Toisaalta investointien tulee kuitenkin olla riittävällä tasolla, jotta erityisesti vesijohtoverkoston saneerausvelka ei kasva, mikä pidemmällä tähtäimellä nostaa kokonaiskuluja akuuttien korjausten ja lisääntyvien vuotojen muodossa. Vesijohtoverkoston ikä huomioon ottaen, ei todennäköisesti ole realistista vaatia samanaikaisesti saneerausvelan pienentämistä ja tariffien reaalisten hinnankorotusten välttämistä kokonaisuudessaan.

Kauniainen toteaa, että talouden tasapainottamistoimissa tulee löytää optimaalinen saneerausvelan kehityksen ja investointien suhde ja tehdä sen mukaisesti tarkat priorisoinnit investointien osalta. Velkaantumisen kasvua tulee kaikin tavoin pyrkiä taittamaan tulevina vuosina, toteuttaen se kuitenkin myös saneerausvelan näkökulmasta kestäväällä tavalla.

Pidemmän aikavälin tavoitteena tulisi olla tariffien reaalisten hinnankorotusten välttäminen, joka toteutuu toiminnan tuottavuuden tason nostamisella 1,5 % vuosittain ja mitoittamalla toiminta, etenkin investointitaso, rahoituksellisesti kestäväälle tasolle. Luultavasti vuosien mittaan syntyy myös uusia investointitarpeita, joten harkintaa hankkeiden priorisointiin tarvitaan nyt ja jatkossakin.

Vesihuollon investointistrategian yhteydessä hyväksytyt tavoitteet kuten vesistöön johdettavan kuormituksen edelleen pienentäminen, vedenjakelun toimintavarmuuden parantaminen ja vesihuoltoverkostojen korjausvelan hallinta saneeraustasoa nostamalla ovat erittäin kannatettavia priorisoinnin lähtökohtia.

Pidemmällä aikavälillä tulee edelleen tähdätä rahoituksen tasapainoon niin, että myös investointimenot voitaisiin mahdollisimman paljon kattaa tulorahoituksella. Vesijohtoverkoston hävikin pienentämiseksi tulee jatkaa tehostustoimenpiteitä, jotta mahdollisimman suuri määrä verkoston vedestä saataisiin laskutuksen piiriin. Vuonna 2024 laskuttamattoman veden osuus verkostoon pumpatusta vesimäärästä saisi olla enintään 19 %.

Kasvaneeseen hybridivaikuttamisen uhkaan on reagoitu parantamalla toimintavarmuutta sekä tehostamalla kriittisten kohteiden teknistä ja fyysistä suojausta. Tämän huomioon ottaminen on entistäkin tärkeämpää ja asiaan tulee kiinnittää jatkuvaa huomiota.

Jätehuollon toimiala jatkaa kiitettävällä tavalla hyvää työtä alan jatkuvasti tiukentuvan lainsäädännön parissa ja edistää hyvin kiertotalouden sekä materiaali-

Yhdyskuntavaliokunta

§ 67

15.08.2023

ja energiatehokkuuden päämääriä. Jätteiden sivuvirtojen hyödyntämistä pääkaupunkiseudulla tulee jatkossakin kehittää yhteistyössä palveluja tuottavien yritysten kanssa. Jätehuoltotoimialan talouden suunnittelu on tehty kestäväällä tavalla. Jätehuollon kulujen ennustetaan kuitenkin kasvavan inflaatiosta johtuen. Erityisesti kuljetuspalveluiden ostoissa polttoaineen kallistuminen ja biojätteen erilliskeräyksen laajentumisen mukanaan tuoma keräystarve kasvattavat kuljetuspalveluiden ostoja. Kotitalousjätteen kierrätysasteen tulisi nousta vuosittain, ollen vuonna 2024 53 % ja vuonna 2025 60 %.

Seutu- ja ympäristötoimi tukee jäsenkuntia MAL-työn tausta-aineistojen kokoamisessa ja mm. ajantasaisen kasvihuonehuonekaasupäästöjen seurannan tuottamisessa. Tämä on arvokas tuki kuntien hiilineutraaliuden tavoittelussa.

Kauniaisten ja HSY:n välinen käytännön yhteistyö on vakiintunutta ja toimii hyvin vesihuoltoinvestointien ja kadunrakennustöiden yhteen sovittamisessa. Yhteistyötä on edelleen hyvä syventää kaupunkilähtöisten hankkeiden toteuttamisessa mahdollisimman kustannustehokkaasti. Espoon kaupunkiratahankkeessa toteutetaan Väyläviraston ratatöiden lisäksi kaupungin erilliskohteita ja myös vesihuoltoverkostoon kohdistuu toimenpiteitä. Rakentamisen käynnistyessä on sujuva yhteistyö ja tiedonkulku erittäin tärkeää, jotta työt saadaan tehtyä paitsi kustannustehokkaasti, myös mahdollisimman vähin häiriöin.

Myös muu kuntayhtymän koordinoima yhteistyö vesihuollon kehittämissuunnitelmien, toiminta-alueiden päivityksen sekä palvelusopimusten seurannan asioissa yhdessä HSY:n ja muiden jäsenkuntien kesken sujuu hyvin.

Lopuksi Kauniaisten kaupunki huomauttaa, että Gallträsk-järvi ympäristöineen on kauniaislaisille tärkeä virkistysalue maisema- ja luontoarvojensa takia. HSY:n suunnittelemassa vesihuoltoverkon saneerauksessa rannan suuntaisesti tulee välttää puiden kaatoja ja ympäristön turmelemista. Kauniaisten kaupunki edellyttää myös kattavaa ja ennakoivaa tiedottamista hankkeen toteutuksen valmistelun yhteydessä.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Valiokunta päättää esittää KH:lle, että se antaisi HSY:n hallitukselle esityksen mukaisen lausunnon HSY –kuntayhtymän alustavasta toiminta- ja taloussuunnitelmasta vuosille 2024-2026.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Tämä pykälä tarkastettiin välittömästi.

Oheismateriaali:

Lausuntopyyntö ja ote hallituksen pöytäkirjasta 16.6.2023
Pöytäkirjanote
Alustava toiminta- ja taloussuunnitelma vuosille 2024-2026

Yhdyskuntavaliokunta

§ 67

15.08.2023

Jakelu:

Kaupunginhallitus

Yhdyskuntavaliokunta

§ 68

15.08.2023

Kaupungin vuokratontin hinta ja muut myyntiehdot (tontti 5-132-1, Magnus Hagelstamin tie 3)

YLV 15.08.2023 § 68

93/10.00.02.02/2023

Lisätiedot:

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

Kaupungin vuokratontin 5-132-1 (Magnus Hagelstamin tie 3) vuokralainen on 31.1.2023 saapuneella viestillä (**oheismateriaalina**, ei julkaista) pyytänyt kaupunkia määrittämään vuokratontille hinnan ja myyntiehdot. Lisäksi vuokralainen on esittänyt kaupungille neuvotteluja tontin vuokran alentamiseksi.

Vuokralainen on kirjeessään perustellut pyyntöään kiinteistön ylläpidon ja lukuisten korjausten merkittäville kustannuksilla (tontin vuokra vuonna 2022 noin kolmasosa yhtiön koko hoitobudjetista) sekä kiinteistön kehittämisellä vastaamaan kulloisiakin asumisen tarpeita, mihin pitkällä tähtäimellä olisi parhaimmat edellytykset yhtiön omistaessa myös tontin. Vuokralaisen näkemyksen mukaan tontin kohtuullinen myyntihinta taikka tontin vuokran merkittävä alentaminen auttaisivat paitsi kiinteistön kunnosta ja kehittämisestä huolehtimisessa myös edistäisivät Magnus Hagelstamin tien alueen säilymistä asemakaavan mukaisesti arvokkaana ympäristönä. Vuokralaisen mukaan tontin myyntihinnan tulisi perustua tontin käytettyyn rakennusoikeuteen (asemakaavassa) sallitun rakennusoikeuden sijaan, koska tontin kapeuden ja muodon vuoksi käyttämättä olevaa rakennusoikeutta ei pysty lainkaan hyödyntämään purkamatta koko rakennusta. Vuokralaisen näkemyksen mukaan tontin arvo ei ole niin suuri kuin suurin sallittu rakennusoikeus voisi antaa ymmärtää.

Vuokratontin tiedot

Vuokratontilla on voimassa 6.12.2012 hyväksytty asemakaava Ak 194, jossa vuokratontti on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jolla ympäristö säilytetään (/s). Kaavamääräysten mukaan alue on kulttuurihistoriallisesti arvokas kokonaisuus, jonka säilyminen nykytilassaan on tärkeää. Asuinrakennusten purkaminen edellyttää erityisiä syitä. Lisärakentaminen tulee sopeuttaa tontilla olevaan rakennukseen. Uudisrakentaminen on sopeutettava ympäristöön. Ympäristön kannalta merkittävää puustoa tulee säilyttää. Tontteja ei saa aidata. Rakennushankkeista on ennen rakennusluvan myöntämistä pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta ja kaavamääräykset **oheismateriaalina**.

Vuokratontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2370 k-m². Vuokratontin käytetty rakennusoikeus on kaupungin rakennus- ja huoneistorekisterissä 1508 k-m². Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan vuokratontilla sijaitsee vuokralaisen omistama vuonna 1967 valmistunut pienkerrostalo, jonka kerrosala on 1508 k-m² ja kokonaisala 2366 m². Vuokratontti rakennuksineen kuuluu vuonna 2005 tehdyssä

rakennusinventointiprojektissa määriteltyyn Magnus Hagelstamin tien miljöökokonaisuuteen (rakennusinventoinnin kohdekortti **oheismateriaalina**). Vuokratontin pinta-ala on 2314 m².

Kaupunki on vuokrannut tontin 21.6.2016 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella. Sopimuksen mukainen vuokra-aika on 2.3.2016-1.3.2066.

Vuokratontin myynti

Vuokrasopimuksen kohdan 7.4 vuokralaisen osto-oikeus mukaan vuokralaisella on oikeus ostaa vuokra-alue vuokra-aikanaan vuokranantajan erikseen vahvistamin ehdoin ja hintaan.

Kaupunginhallituksen 6.2.2023 (§ 21) hyväksymissä kaupungin omistuksessa olevien pientalotonttien tontinosien ja vuokratonttien hinnoitteluperusteissa todetaan, että kerrostalotonttien osalta hinta päätetään myynnin yhteydessä. Maankäyttöyksikkö on tilannut auktorisoidulta kiinteistöarvioijalta arvioreportin vuokratontin markkina-arvosta (arvopäivämäärä 26.5.2023). Raportin mukaan vuokratontin markkina-arvo on 1.700.000 euroa (717 €/kem²). Raportissa todetaan arvonmäärittämisessä käytetyn markkinalähestymistapaa ja kohde on arvioitu Kauniaisten vertailukelpoisista tonttikaupoista johdettuihin rakennusoikeuden ja tontin yksikköhintoihin perustuen.

Markkina-arvo perustuu vuokratontin voimassa olevan asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuteen. Vuokratontin myyntihintaa ei ole syytä perustaa tontin käytettyyn rakennusoikeuteen vuokralaisen esittämän mukaisesti. Mikäli vuokratontilla sijaitseva rakennus puretaan, on asemakaavan mukainen rakennusoikeus kokonaisuudessaan käytettävissä, ja nykytilanteessa on voidaan tutkia mahdollisuuksia käyttämättä olevan rakennusoikeuden hyödyntämiseen.

Vuokratontin myyntihinnaksi esitetään arvioreportin mukaista tontin markkina-arvoa. Kiinteistönkauppa tämän päätöksen perusteella esitetään tehtäväksi 31.5.2024 mennessä. Vuokratonttia koskevaan kiinteistönkauppakirjaan ei ole todettu tarvetta sisällyttää erityisiä ehtoja. Kaupunginjohtaja esitetään oikeutettavaksi laatimaan tonttia koskeva kiinteistönkauppakirja.

Hallintosäännön 18 §:n mukaan kaupunginhallituksen toimivaltaan kuuluu päättää kaupungin kiinteän omaisuuden luovuttamisesta, ellei toimivaltaa ole määrätty valiokunnille.

Vuokratontin maanvuokran alentamisesta

Vuokratontin vuokrasopimuksen mukainen perusvuokra on 40.113 euroa vuodessa (4 % tontin arvosta) ja vuoden 2023 indeksitarkistettu vuokra 47.033,39 euroa. Perusvuokra perustuu vuokrasopimusta laadittaessa pyydettyihin arvioihin tontin käyvästä arvosta. Vuokra-ajan ensimmäiset neljä vuotta alennettu perusvuokra oli 30.085 euroa vuodessa (3 % tontin arvosta).

Yhdyskuntavaliokunta

§ 68

15.08.2023

Todettakoon, että kaupunginvaltuuston hyväksymissä (16.11.2020 § 51) rakentamattomien asuntonttien luovuttamista koskevissa vuokratonttien periaatteissa on vuosivuokra 4 % tontin markkina-arvosta ja vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

Erytisiä neuvotteluja tontin vuokran alentamisesta ei ole käyty. Tontin vuokran alentamista ei ole asian valmistelussa katsottu perustelluksi huomioiden edellä mainitut periaatteet sekä kaupungin tontinvuokralaisten yhtenäinen kohtelu ja seikka, että tontin vuokra on ollut alennettu vuokra-ajan ensimmäiset neljä vuotta. Mainittakoon, että vuokralaisella on perustellusta syystä mahdollisuus hakea erikseen osittaista tai täydellistä vapautusta yksittäisen maanvuokraeran suorittamisesta.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää kaupunginhallitukselle, että

- kaupungin vuokratontin 5-132-1 (Magnus Hagelstamin tie 3) myyntihinta on 1.700.000 euroa,
- kiinteistönkauppakirja laaditaan tavanomaisin kiinteistönkaupan ehdoin ja kaupunginjohtaja oikeutetaan laatimaan tonttia koskeva kiinteistönkauppakirja ja
- kiinteistönkauppa tämän päätöksen perusteella on tehtävä 31.5.2024 mennessä.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

EI JULKAISTA Pyyntö 31.1.2023
Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta ja kaavamääräykset
Rakennusinventoinnin kohdekortti

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	15.08.2023

Asemakaavan muutos, 4. kaupunginosa, kortteli 47 tontti 3 ja puistoalueet (Teinikuja 2)

YLV 19.01.2021 § 7

Lisätiedot:

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

Vireilletulo ja tavoitteet sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos on tullut vireille tontin 235-4-47-3 (Teinikuja 2) omistajan hakemuksesta, jossa haettiin nykyisen rivitalotontin muuttamista kerrostalotontiksi. Kaupunginhallitus on päättänyt 1.10.2018 (§ 144) asemakaavan muutoksen käynnistämistä siten, että rakennusoikeuden määrä ja kerroksisuus sekä kaupunkikuvalliset ratkaisut määrittyvät suunnitteluprosessissa. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovittamiseen. Lisäksi tavoitteena on päivittää suunnittelualueeseen sisällytetyn puistoalueen kaavamääräykset ja nimetä puistoalue.

Hanketta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 25.4.2019 ja sitä on päivitetty 29.4.2019. Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu 25.4.2019 kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla sekä Kaunis Grani -lehdessä. Naapurikiinteistöjen omistajille ja haltijoille on lähetetty kirjeet asemakaavan vireilletulosta.

Kaavahanketta on käsitelty yhdyskuntavaliokunnassa (YLV) 5.11.2019 (§ 118), mutta YLV päätti 11.2.2020 (§ 25) kumota aiemmin tekemänsä päätöksen, mistä johtuen asian käsittely alkaa alusta.

Alueen nykytilanne

Suunnittelualue käsittää 4. kaupunginosa korttelin 47 tontin 3 sekä sen lounaispuolella sijaitsevan puistoalueen (235-4-9903-900). Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,2 ha. Tontti 3 on yksityisessä omistuksessa ja puistoalue on kaupungin omistuksessa.

Suunnittelualue sijoittuu Teinikujan, Kavallintien ja Asematien rajaamalle alueelle. Pohjoisessa ja lännessä suunnittelualue rajautuu Svenska skolcentrumin tonttiin. Suunnittelualueen itäpuolella on rivitaloja ja eteläpuolella kerrostaloja.

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	15.08.2023

Tontilla 3 sijaitsee vuonna 1965 valmistunut rivitalo. Suunnittelualueella sijaitsevalla puistoalueella on tehty puiston kunnostustöitä kesän 2018 aikana.

Kaavatilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa alueeseen on lisätty tiivistettävän alueen kehittämisperiaatemerkinä.

Uudenmaan maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymässä ja 7.12.2020 voimaan määräämässä Uusimaa-kaava 2050:ssä (Helsingin seudun vaihemaakuntakaava) suunnittelualue on osoitettu merkinnällä ”keskustatoimintojen alue, keskus”. Uusimaa-kaava 2050 –kokonaisuus tulee virallisesti voimaan, kun siitä on kuulutettu alueen kunnissa.

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

Suunnittelualueella ovat voimassa sisäasiainministeriön 12.11.1964 vahvistama asemakaava (Ak 33) ja sisäasiainministeriön 9.1.1980 vahvistama asemakaava (Ak 80). Tontti 3 on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeksi (AR4). Tontin pinta-ala on 3 241 m² ja sille on osoitettu rakennusala ja rakennusoikeutta 800 k-m² neljälle asunnolle kahteen kerrokseen (4 II 800). Suunnittelualueen lounaisosassa sijaitseva viheralue (4-9903-900) on osoitettu puistoalueeksi (P).

Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta on **oheismateriaalina**.

Asemakaavan muutoksen yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan alueella sijaitsevan nykyisen rivitalon korvaava uudisrakentaminen. Suunnittelualueen vanhat rakennukset ovat mittavan peruskorjaamisen tarpeessa. Alueen maanomistaja ei pidä saneerausta taloudellisesti kannattavana tai edes mahdollisena ottaen huomioon asunto-osakkeiden (eli maksajien) vähäinen määrä, rakennusten kunto sekä suuri koko, joka ei vastaa asuntokysyntää. Lisäksi tontti sijaitsee alle 500 metrin kävelymatkan päässä Kauniaisten asemasta, jolloin sen osoittaminen asuinkerrostalorakentamiseen on kaupunkirakenteellisesti sekä hiilineutraaliustavoitteet ja kaupungin strategiset (”elinvoimainen ja vihreä kävelykaupunki”) tavoitteet huomioiden saneerausvaihtoehtoa tarkoituksenmukaisempaa.

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	15.08.2023

Nykyistä tehokkaampi korvaava uudisrakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta Kauniaisten raideliikenneaseman ja keskustan palveluiden välittömässä läheisyydessä sekä lisää ja monipuolistaa alueen asuntotarjontaa. Lisäksi esitetty tiivistäminen parantaa osaltaan myös keskustan lähipalveluita ja niiden kehittymistä lisääntyvän asukasmäärän kautta. Nämä vastaavat Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuvan maankäyttöllisiin ja kaupunkirakenteellisiin tavoitteisiin. Erinomaisten julkisten liikenneyhteyksien ja palveluiden välittömään läheisyyteen sijoittuva kaupunkimainen asuinrakentaminen mahdollistaa alueen asukkaille edellytykset kestäväan elämäntapaan, jolloin hanke vastaa tarkasti kaupungin hiilineutraaliuuteen 2035 tähtäävässä Resurssiviisauden tiekartassa asetettuihin tavoitteisiin. Edellä mainitun perusteella hanke vastaa myös kaupungin strategiaan (elinvoimainen ja vihreä kävelykaupunki).

Asemakaavan muutos perustuu Arkkitehtitoimisto Konkret Oy:n laatimaan viitesuunnitelmaan. Suunnitteluratkaisussa alueella sijaitseva neljähuoneistoinen rivitalorakennus korvataan kerrostalorakennuksella, jossa on nykytilanteeseen verrattuna enemmän asuntoja ja jonka asuntotarjonta vastaa paremmin nykyistä asuntokysyntää. Esitetty rakentaminen on pääkaupunkiseudun kaupunki-/aluekeskukseen soveltuva, Kauniaisten keskustan ympäristöä täydentävää ja arkkitehtonisesti korkeatasoista. Suunniteltu rakentaminen sijoittuu pääosin nykyisen asuinrakennuksen päälle, jolloin alueen luonnonolot voidaan säilyttää lähes sellaisenaan. Samalla voidaan kuitenkin toteuttaa lähes kymmenkertainen määrä asuntoja ilman, että luonto-olosuhteet kärsivät oleellisesti. Lisäksi rakentaminen on suunniteltu siten, että se huomioi olemassa olevat maastonmuodot sekä liittyy luontevasti ympäröivien rakennusten koordinaatistoihin. Tontin eteläosassa säilytetään luonnollinen maanpinta ja liittyminen puistoalueeseen.

Rakentaminen sijoittuu siten, että se jää Asema- ja Kavallintieltä katsottaessa suurimmaksi osaksi puistoalueella sijaitsevan puuston katveeseen. Rakennuksen sijoittelun ja muodon ansiosta rakennusmassasta näkyy kerrallaan vain osia, paitsi katsottaessa pohjoisesta Svenska skolcentrumin suunnalta. Suunniteltujen rakennusten räystäskorkeus on sovitettu siten, että se ei ylitä Svenska skolcentrumin eteläosan räystäskorkeutta. Suurmaisemassa Svenska skolcentrumin harjakorkeus erottuu selkeästi, mutta suunnitellut rakennukset jäävät puuston latvustojen tasoon erottuen vain kevyesti. Teinikujan puolella rakennusmassaan on suunniteltu porrastus, joka keventää rakennusta sekä liittyy sen luontevammin Teinikujan itäpuolen rakennuskantaan. Lisäksi parvekkeet edellytetään toteuttamaan siten, että ne keventävät rakennuksen hahmoa.

Pysäköinti toteutetaan osin pihakannen alaisena, osin maantasopysäköintinä. Vieraspaiikkoja lukuun ottamatta maantasopaikat toteutetaan katettuina.

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	15.08.2023

Pysäköintipaikkojen sijoittaminen osin maantasoon on perusteltua, sillä maantasoon osoitettujen paikkojen rakentamisen aikainen hiilijalanjälki on rakenteellisia paikkoja pienempi ja ne ovat myös rakenteellisia paikkoja muuntojoustavampia, mikäli autojen määrä ja siten pysäköintipaikkojen tarve vähenee tulevaisuudessa. Asukkaita palvelevat yhteis- ja tekniset tilat on sijoitettu alimpaan kerrokseen. Suunnitteluratkaisussa on huomioitu laadukkaat ja riittävät tilavaraukset polkupyörien säilytykselle, joilla mahdollistetaan ja kannustetaan kestävien liikkumismuotojen käyttöön.

Viitesuunnitelmassa on esitetty, että suunniteltu rakennus tulee täyttämään energiatehokkuusluokan A. Kaavallisesti rakentamiselta ei edellytetä tiettyä energialuokkaa, mutta hiilineutraaliutta tukevat ratkaisut ovat osa hankkeen suunnitellun toteuttajan toimintakulttuuria ja niihin sitoutuminen, mukaan lukien tiettyyn energialuokkaan sitoutuminen, voidaan ottaa osaksi hankkeeseen liittyvää maankäyttösopimusta. Lisäksi kohteesta on teetetty hiilijalanjälkilaskenta, jossa on tarkasteltu rakennusten hiilijalanjälkeä 50 vuoden tarkastelujaksolla. Laskennan perusteella nykyisen rakennuksen päästöt pelkän käytöstä aiheutuvan energiankulutuksen osalta ovat asukasta kohden moninkertaiset verrattuna suunnitellun uudisrakennuksen päästöihin, huomioiden uudisrakennuksen koko elinkaaren eli rakentamisen, käytön ja purkamisen. Uudisrakennuksen elinkaarta ja tarkastelujaksota pidetään erona kasvaa entisestään.

Edellä mainittu huomioiden korvaava uudisrakentaminen on perusteltua paitsi maankäytöllisesti, kaupunkirakenteellisesti ja toiminnallisesti, mutta erityisesti hiilineutraalisuustavoitteiden edistämisen kannalta, sillä rakennuksen elinkaaren aikana saavutettujen energiasäästöjen ja asualueen tiivistymisen ja sijainnin yhteisvaikutuksella mahdollistetaan alueen asukkaille kestävä elämäntavan edellytykset ja saavutetaan korjausrakentamista pienempi asumisen ja elämisen kokonaishiilijalanjälki.

Asemakaavan muutosluonnos

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

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Asemakaavan muutoksella rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue (AR4) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Korttelialueelle osoitetaan rakennusala kolmesta viiteen (III–V) kerroksiselle rakennukselle. Rakennuksen ensimmäisessä, rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa saa kerrosalaan luettavaksi tilaksi käyttää enintään 40 % rakennuksen suurimman kerroksen kerrosalasta (r40%). Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta 3 000

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	15.08.2023

k-m². Rakennusoikeus kasvaa 2 200 k-m². Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmäksi korkeusasemaksi (sitova määräys) on osoitettu viisikerroksisella osalla +63.20 m (N2000), jolloin uuden rakennuksen räystäskorkeus on korkeintaan samassa korkeudessa kuin länsipuolella sijaitsevan Villa Odenwallin räystäskorkeus. Korttelialueen pohjoisosaan osoitetaan ohjeellinen rakennusala katokselle (kt) mm. auto-, polkupyörä- ja jätekatosten toteuttamista varten.

Korttelialueelle osoitetaan maanalainen tila pysäköintiä varten (ma/p). Sijainniltaan ohjeellinen ajoyhteys maan-/kannenalaiseen pysäköintitilaan osoitetaan Teinikujalta. Teinikujan alkupäähän osoitetaan liittymäkielto. Ajoneuvoliittymäkiellon ensisijaisena tarkoituksena on liikenneturvallisuuden varmistaminen liittymä- ja risteysalueen läheisyydessä.

Korttelialueen eteläosaan osoitetaan alueen osa, jonka olemassa olevaa maanpintaa ei saa oleellisesti muokata, pois lukien välttämättömät rakennusten perustusten ja niihin liittyvien täydentävien rakenteiden kuten routaeristeiden, salaojien yms. rakentamisen vaatimat muokkaustoimenpiteet (maa-1). Määräyksen tarkoituksena on säilyttää alueen luonnollinen maanpinta ja liittyminen puistoalueeseen.

Puisto (VP)

Suunnittelualueen eteläosassa olevan puistoalueen (P) käyttötarkoitus säilyy ennallaan, merkintä päivitetään vastaamaan nykyisin käytössä olevaa (VP). Puistoalue nimetään Odenwallinpuisto (Odenwallsparken) puiston pohjoispuolella sijainneen Villa Odenwallin mukaan, joka on nykyisin osa Svenska skolcentrumin koulurakennusta. Lisäksi nimeä Odenwallinpuisto on käytetty aiemmin epävirallisena nimenä kyseessä olevalle puistoalueelle.

Yleiset määräykset

Pysäköinnistä on kaavassa annettu seuraavia määräyksiä: Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/100 k-m². Vähintään 70 % autopaikoista tulee sijoittaa pysäköintilaitokseen. Maantasopaikat on katettava. Lisäksi vieraspysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/1 000 k-m². Vieraspaidat voidaan sijoittaa maantasoon. Polkupyöräpaikkoja on rakennettava 1 pp/30 k-m² tai vähintään 2 pp/asunto. Vähimmäisvaatimuksen mukaisten pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee tämän lisäksi osoittaa tilaa ulkotiloissa.

Lisäksi asemakaavassa on annettu määräyksiä julkisivujen toteutuksesta ja rakennustavasta arkkitehtonisesti korkeatasoisen rakentamisen varmistamiseksi. Pihoihin ja oleskelualueisiin liittyen on annettu määräyksiä kansirakenteiden

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	15.08.2023

korkealaatuisen toteutuksen ja piha-alueiden vehreyden ja yleisen viihtyvyyden varmistamiseksi.

Kaavamääräyksiä tullaan tarkentamaan tarvittavilta osin kaavan ehdotusvaiheessa, jolloin myös laaditaan tarvittavat selvitykset mm. melun ja hulevesien osalta.

Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 1,2 ha. AK-korttelialueen pinta-ala on 3 241 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 3 000 k-m², mikä vastaa tonttitehokkuutta n. e=0.93. Rakennusoikeus kasvaa 2 200 k-m².

Maankäyttösopimus

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

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Valiokunta päättää asettaa liitteen mukaisen 3. kaupunginosan korttelin 47 tonttia 3 sekä puistoalueita (Teinikuja 2) koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti kaupungin ilmoitustaululle kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta tarvittavat lausunnot.

.....

Tämä asia käsiteltiin kokouksen kolmantena asiana asian ”Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat” jälkeen.

Puheenjohtaja Berg ilmoitti jääviytensä ja poistui Teams –kokouksesta asian käsittelyn ajaksi. Varajäsen Grandell oli läsnä tämän pykälän ajan. Vpj Wahlstedt toimi puheenjohtajana tämän asian käsittelyssä.

Jäsen Lamberg-Allardt ehdotti jäsen Jääskeläisen, jäsen Sederholmin sekä jäsen Björkin kannattamana, että asia palautetaan uutta käsittelyä varten siten, että tontti 235-4-47-3 säilyy rivitalotonttina AR, että kerrosala korotetaan 1000 k-m²:iin ja asuntojen lukumäärä rajoitetaan kahdeksaan (8) kerrosluvun (II) säilyessä muuttumattomana.

Esitys ei saanut jäsenistön yksimielistä kannatusta joten puheenjohtaja totesi asiasta äänestettävän siten, että ne jotka ovat pohjaehdotuksen kannalla äänestävät ”jaa” ja jäsen Lamberg-Allardtin ehdotusta kannattavat äänestävät

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	15.08.2023

”ei”. Jäsen Lamberg-Allardtin ehdotus voitti äänin 6-3 (Wahlstedt, Eväsoja, Korpela).

Päätös:

Valiokunta päätti palauttaa asian uutta käsittelyä varten siten, että tontti 235-4-47-3 säilyy rivitalotonttina AR, että kerrosala korotetaan 1000 k-m²:iin ja asuntojen lukumäärä rajoitetaan kahdeksaan (8) kerrosluvun (II) säilyessä muuttumattomana.

Liitteet:

Liite 1: Kaavakartta määräyksineen (Ak 231, Teinikuja 2, luonnos)
Liite 2: Selostus liitteineen (Ak 231, Teinikuja 2, luonnos)

Oheismateriaali:

Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen (Teinikuja 2)

KH 15.02.2021 § 28

Lisätiedot:

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

Yhdyskuntavaliokunta päätti 19.1.2021 (§ 7) palauttaa asian uutta käsittelyä varten siten, että tontti 235-4-47-3 säilyy rivitalotonttina AR, että kerrosala korotetaan 1000 k-m²:iin ja asuntojen lukumäärä rajoitetaan kahdeksaan (8) kerrosluvun (II) säilyessä muuttumattomana. Kaupunginhallitus käytti 25.1.2021 (§ 9) otto-oikeuttaan em. yhdyskuntavaliokunnan päätökseen (19.1.2021 § 7).

Asemakaavan muutos on tullut vireille tontin 235-4-47-3 (Teinikuja 2) omistajan hakemuksesta, jossa haettiin nykyisen rivitalotontin muuttamista kerrostalotontiksi. Kaupunginhallitus on päättänyt 1.10.2018 (§ 144) asemakaavan muutoksen käynnistämisestä siten, että rakennusoikeuden määrä ja kerroksisuus sekä kaupunkikuvalliset ratkaisut määrittyvät suunnitteluprosessissa. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovittamiseen.

Maankäyttöä ohjaavat aiemmat päätökset

Seuraavassa on lueteltu valtuuston aiemmin tekemien päätökset ja ne otsikkotasot, joihin sisältyviin tavoitteisiin asemakaavan muutoksella vastataan.

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	15.08.2023

Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015 (KV 21.9.2015, § 53):

- | | |
|---|---|
| - | Kaupunkirakennetta tiivistetään asemien vaikutuspiiriin sekä pääkatujen varsille. |
|---|---|

Kauniaisten kaupunkistrategia (KV 12.3.2018, § 4):

Vihreä kävelykaupunki

- | | |
|---|--|
| - | Kaupunkirakennetta kehitetään maankäytön ja asumisen kehityskuvan mukaisesti Kauniaisten identiteettiä vahvistaen. |
| - | Kauniainen edistää kestävästä kehitystä. |
| - | Seudulliset MAL-asuntotuotantotavoitteet toteutetaan. |

Resurssi- ja viisauden tiekartta (KV 15.6.2020, § 28):

- | | |
|---|---|
| - | Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen perustuu siihen, että kestävä liikkuminen on Kauniaisissa kilpailukykyistä ja houkuttelevaa. Olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ohjataan tukemaan kestäviä kulkutapoja. |
| - | Vuoteen 2035 mennessä 38 % asukkaista asuu 500–600 metrin päässä asemista. |
| - | Rakentamisen ohjauksella saavutetaan energiatehokkaita ja kestäviä rakennusratkaisuja sekä kannustetaan uusiutuvan energian paikalliseen tuotantoon. |
| - | Viherympäristöjä ja -rakenteita sovitetaan yhteen kestäväällä tavalla kaupungin tiivistämistavoitteiden kanssa. |

Yhteenveto

Kaupunginhallitus ei ole asemakaavan muutoksen käynnistämisestä päättäessään rajannut hakemuksenmukaista käyttötarkoitusta. Valmistelussa on otettu huomioon kaupunginvaltuuston edellä kirjoitetut päätökset ja niihin sisältyvät linjaukset tavoitteineen. Lisäksi tontin sijoittuminen suurimittakaavaisen koulukeskuksen ja Kavallintien eteläpuolella olevan kerrostalorakentamisen väliin on puoltanut kaupunkirakenteellisesti ja kaupunkikuvallisesti valmistelun lähtökohdaksi tontin kehittämistä asuinkerrostalorakentamiseen.

Edellä kirjoitetun perusteella esitetään, että kaupunginhallitus päättää asettaa liitteen mukaisen 3. kaupunginosan korttelin 47 tonttia 3 sekä puistoalueita (Teinikuja 2) koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti kaupungin ilmoitustaululle kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta tarvittavat lausunnot.

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus päättää asettaa liitteen mukaisen 3. kaupunginosan korttelin 47 tonttia 3 sekä puistoalueita (Teinikuja 2) koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti kaupungin ilmoitustaululle kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta tarvittavat lausunnot.

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	15.08.2023

.....

Jäsen Johan Johanssonin esittämä ja varapuheenjohtaja Tiina Rintamäki-Ovaskan kannattama ehdotus asian pöydälle jättämisestä, hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Asia jätettiin pöydälle.

Liitteet:

LIITE 1: Kaavakartta määräyksineen (Ak 231, Teinikuja 2, luonnos)

LIITE 2: Selostus liitteineen (Ak 231, Teinikuja 2, luonnos)

Oheismateriaali:

Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen (Teinikuja 2)

KH 08.03.2021 § 42

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus päättää asettaa liitteen mukaisen 3. kaupunginosan korttelin 47 tonttia 3 sekä puistoalueita (Teinikuja 2) koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti kaupungin ilmoitustaululle kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta tarvittavat lausunnot.

.....

Jäsen Johan Johansson esitti jäsen Sofia Stoltin kannattamana, että asia palautetaan valmisteluun siten, että tontti 235-4-47-3 säilyy rivitalotonttina AR, että kerrosala korotetaan 1600 k-m²:iin ja asuntojen lukumäärä rajoitetaan kahdeksaan (8) kerrosluvun (II) säilyessä muuttumattomana.

Puheenjohtaja Veronica Rehn-Kiven esittämä ja jäsen Lauri Ant-Wuorisen kannattama ehdotus asian jättämisestä pöydälle, hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Asia jätettiin pöydälle.

Liitteet:

LIITE 1: Kaavakartta määräyksineen (Ak 231, Teinikuja 2, luonnos)

LIITE 2: Selostus liitteineen (Ak 231, Teinikuja 2, luonnos)

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	15.08.2023

Oheismateriaali:

Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen (Teinikuja 2)

KH 29.03.2021 § 70

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus päättää asettaa liitteen mukaisen 3. kaupunginosan korttelin 47 tonttia 3 sekä puistoalueita (Teinikuja 2) koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti kaupungin ilmoitustaululle kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta tarvittavat lausunnot.

.....

Jäsen Johan Johansson esitti jäsen Sofia Stoltin kannattamana, että asia palautetaan valmisteluun siten, että kerrosala korotetaan 1 600 k-m²:iin ja asuntojen lukumäärä rajoitetaan kahdeksaan (8) kerrosluvun (II) säilyessä muuttumattomana.

Jäsen Juha Pesonen esitti jäsen Mikko J. Salmisen kannattamana, että asia palautetaan valmisteluun siten, että kerrosala korotetaan 2 200 k-m²:iin.

Suoritettussa äänestyksessä, jossa Johanssonin ehdotusta kannattavat äänestivät "jaa" ja Pesosen ehdotusta kannattavat äänestivät "ei", Pesosen ehdotus voitti äänin 4–3 (Johansson, Rehn-Kivi, Stolt).

Seuraavassa äänestyksessä, jossa pohjaehdotusta kannattavat äänestivät "jaa" ja jäsen Pesosen ehdotusta kannattavat äänestivät "ei", vastaehdotus voitti äänin 4–0, kolmen äänestäessä tyhjää (Johansson, Rehn-Kivi, Stolt).

RKP:n ryhmä (Johansson, Rehn-Kivi, Stolt) ilmoitti jättävänsä päätökseen eriävän mielipiteensä.

Päätös:

Kaupunginhallitus päätti palauttaa asian valmisteluun siten, että kerrosala korotetaan 2 200 k-m²:iin.

RKP:n ryhmä ilmoitti päätökseen kirjallisen eriävän mielipiteensä (liite).

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	15.08.2023

Liitteet:

LIITE 1: Kaavakartta määräyksineen (Ak 231, Teinikuja 2, luonnos)
LIITE 2: Selostus liitteineen (Ak 231, Teinikuja 2, luonnos)
Eriävä mielipide

Oheismateriaali:

Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen (Teinikuja 2)

YLV 08.03.2022 § 25

Lisätiedot:

maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen, puh. 050 382 9313
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Tausta

Kaupunginhallitus käsitteli kaavaluonnoksen nähtäville asettamista 29.3.2021 § 70 ja päätti äänestyksen jälkeen palauttaa kaavamuutoksen käsittelyyn siten, että kerrosalaa korotetaan 2 200 k-m²:iin. Lisäksi päätöksestä jätettiin eriävä mielipide, jossa ei haluttu rakennusoikeuden lisäämistä Kavallintien pohjoispuolelle, vaan alueen halutaan säilyttävän huvilamaisuutensa ja pienimittakaavaisuutensa.

Kaavamuutoksen hakija (As Oy Teinikuja 2) toimitti 5.9.2021 oikaisupyynnön edellä mainittuun palautuspäätökseen. Oikaisupyynnössä mm. esitettiin että hakija on asemakaavan muutoshakemuksessaan hakenut asemakaavan muutosta siten, että tontin käyttötarkoitus muutettaisiin asuinkerrostalojen korttelialueeksi ja että tontin rakennusoikeutta sekä kerrosalaa korotettaisiin. Oikaisupyynnössä todettiin, että kaavamuutoksen käynnistyspäätöksessä (KH 1.10.2018 § 144) ei selkeästi käy ilmi, että kaavamuutoksen tavoitteena on käyttötarkoituksen muutos rivitalojen korttelialueesta asuinkerrostalojen korttelialueeksi, vaikka se on hakijan mielestä ollut olennainen osa kaavamuutoshakemusta. Edelleen oikaisupyynnössä todettiin, että käyttötarkoituksen muutos ei käy ilmi myöskään viimeisimmästä palautuspäätöksestä. Oikaisupyynnössään hakija toivoi, että kaupunginhallituksen palautuspäätös otettaisiin uudelleen käsittelyyn, ja että kaupunginhallitus linjaisi päätöksessään kaavamuutoksen tavoitteena olevan käyttötarkoituksen ja edelleen että kaupunginhallitus uudelleenharkitsisi kerrosalan määrää vastaamaan aiemmin esitettyä.

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	15.08.2023

Kaupunginhallitus käsitteli oikaisupyynnön 27.9.2021 § 206 ja päätti tuolloin jättää sen tutkimatta, sillä Kuntalain 106 §:n mukaan päätöksestä, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa tehdä oikaisuvaatimusta. Asian esittelytekstissä kuitenkin todettiin, että kaupunginhallituksen palautuspäätöstä voidaan pitää osin tulkinnanvaraisena, kun siitä ei selvästi ilmene minkä tyyppistä rakentamista alueelle on tarkoitus osoittaa (rivitalo vai kerrostalo) ja että asia tultaneen tuomaan toimielinkäsittelyyn selventävää kannanottoa varten. Edelleen todettiin, että kaavahankkeen suunnittelu jatkuu normaalin kaavaprosessin mukaisesti ja että jatkovalmistelussa huomioidaan kaupunginhallituksen päätöksen lisäksi maanomistajan tahtotila, myös suhteessa oikaisuvaatimuksessa esitettyihin seikkoihin.

Maanomistaja on palautuspäätöksen jälkeen tutkinut vaihtoehtoisia toteutusratkaisuja alueelle. Hakija katsoo, että alueelle ei ole sen koko, muoto ja muut ominaisuudet huomioiden toteutettavissa rivitalorakentamista kerrosalaa kasvattaen, sillä se johtaisi ahtaisiin asuntopihoihin autokatoksineen ja liian suuriin ja tällä sijainnilla liian kalliisiin asuntoihin.

Hakija on jatkanut kerrostalovaihtoehdon tutkimista laatimalla alueelle uuden viitesuunnitelman (**liite 3**), jossa on otettu ympäristö huomioon suunnittelemalla pienimittakaavaisempi ja ympäristöön paremmin sopiva kokonaisuus.

Viitesuunnitelman tueksi hakija on toimittanut kaupungille perustelut uudisrakentamiselle (Teinikuja 2, perustelut uudisrakentamiselle, 22.2.2022). Perustelut oheismateriaalina (**extranet**).

Uusi viitesuunnitelma ja hakijan perustelut suunnitelmalle

Uudessa viitesuunnitelmassa alueelle on esitetty kaksi pistetaloa. Rakennusten sijoittelussa on huomioitu maastomuodot kuten alueen rinne sekä olemassa oleva rakennus siten, että rakentaminen aiheuttaa mahdollisimman vähän muutoksia ympäristöön kasvillisuuden, näkymien ja varjostuksen suhteen. Suunniteltujen rakennusten kerrosmäärä vaihtelee kolmesta viiteen. Läntisemmässä talossa on kolme peruskerrosta, joiden päällä on sisäänvedetty neljäs kerros. Itäisemmässä talossa on neljä peruskerrosta, joiden päällä on sisäänvedetty viides kerros. Talojen muodossa ja korkeudessa on otettu huomioon ympärillä olevat rakennukset. Talojen päädyt ovat kapeampia Teinikujalle päin ja vajaa ylin kerros keventää rakennusmassojen ilmettä. Itäisempi talo on pyritty sijoittamaan mahdollisimman etäälle Teinikujasta ja alemmas rinteeseen. Molempien talojen korkeudet on myös sovitettu vanhaan Villa Odenwalliin nähden alisteisina siten, että kattokorkeudet eivät ylitä Villa Odenwallin räystäskorkeutta. Talojen julkisivuissa on esitetty käytettäväksi tiiltä, rappausta ja puuta. Asunnot on

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	15.08.2023

esitetty toteutettavan pääosin perheasuntoina (kolme huonetta tai enemmän). Osa asunnoista on myös muuntojoustavasti yhdistettävissä viereisiin sivuasuntoihin. Pistetalot mahdollistavat asuntojen avautumisen useampaan ilmansuuntaan.

Viitesuunnitelmassa on esitetty tontin ja siihen rajoittuvan puistoalueen rajojen päivittämistä. Esityksessä puistoalueen pinta-ala ei muutu, mutta rajojen muutos mahdollistaa rakennusmassojen sijoittamisen lännemäksi ja maastollisesti alemmaksi, samalla mahdollistetaan puistoalueelta suora yhteys Teinikujalle.

Pihatoiminnot, kulku ja pysäköinti on sijoitettu rakennusten pohjoispuolelle ja Teinikujan varteen. Pysäköinti on sijoitettu pääosin kannenalaisen pysäköintitilaan, osa pysäköinnistä on osoitettu maantasoon. Vieraspaiikkoja lukuun ottamatta maantasopaikat on esitetty toteutettavaksi katettuina. Pysäköintipaikkojen sijoittaminen osin maantasoon on perusteltua, sillä maantasoon osoitettujen paikkojen rakentamisen aikainen hiilijalanjälki on rakenteellisia paikkoja pienempi ja ne ovat myös rakenteellisia paikkoja muuntojoustavampia, mikäli autojen määrä ja siten pysäköintipaikkojen tarve vähenee tulevaisuudessa.

Kaikki autopaikat on esitetty varustettavaksi sähköautojen latauspisteillä. Lisäksi suunnitteluratkaisussa on huomioitu laadukkaat ja riittävät tilavaraukset, joilla mahdollistetaan ja kannustetaan kestävien liikkumismuotojen käyttöön.

Rakennukset sijoittuvat pääosin olemassa olevan rakennetun ympäristön päälle. Puustoa on mahdollista säästää ja täydennysistuttaa rakentamattomilla tontin osilla ja imeytyspintaa on mahdollista lisätä viherkattojen ja istutusaltaiden avulla. Rakennusten lämmitysmuodoksi on esitetty maalämpöä, lisäksi rakennusten katot on mahdollista varustaa aurinkopaneeleilla. Lähtökohtana on ollut mahdollisimman ympäristötehokas ratkaisu, joka täyttää A-energiatehokkuusluokan. Rakennusten suunnittelussa tähdätään pitkään elinkaareen, asuntojen muunneltavuuteen, ympäristöystävällisiin ja kestäviin materiaaleihin ja niiden kierrätettävyyteen. Rakennukset suunnitellaan siten, että ne saavat suomalaisiin ja eurooppalaisiin standardeihin perustuvan RTS ympäristöluokituksen ja saavuttavat niille asetetun viherkerrointavoitteen.

Vanhan rivitalorakennuksen korvaaminen uudella kerrostalorakentamisella vähentäisi merkittävästi energiankulutusta asukasta kohden. Hakija on teettänyt kohteesta hiilijalanjälkilaskennan, jossa on tarkasteltu rakennusten hiilijalanjälkeä 50 vuoden tarkastelujaksolla. Laskennan perusteella nykyisen rakennuksen päästöt pelkän käytöstä aiheutuvan energiankulutuksen osalta ovat asukasta kohden moninkertaiset verrattuna suunnitellun uudisrakennuksen päästöihin,

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	15.08.2023

huomioiden uudisrakennuksen koko elinkaaren eli rakentamisen, käytön ja purkamisen.

Hakija kuitenkin toteaa, että edellä mainittujen laadullisten tavoitteiden toteuttaminen ei ole mahdollista palautuspäätöksen mukaisella rakentamisen määrällä. Uudessa suunnitelmassa on pyritty aiempaa versiota pienimittakaavaisempaan, paremmin huvilamiljööseen sopeutuvaan massoitteeluun, vaikkakin esitetyn rakennusoikeuden määrä ei ole olennaisesti muuttunut. Hakija toivoo, että kaavahanketta lähdetäisiin edistämään esitetyn viitesuunnitelman perusteella.

Esitetyn suunnitelman suhde kaupungin maankäyttöisiin tavoitteisiin sekä päätösehdotuksen perustelut

Esitetty rakentaminen vastaa valtuuston hyväksymien strategioiden tavoitteita (Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015, KV 21.9.2015 § 53, Resurssiviisauden tiekartta, KV 15.6.2020 § 28 ja Kauniaisten kaupunkistrategia, KV 12.3.2018 § 4).

Rakentaminen liittyy Asematien ja Kavallintien alkupään kerrostalorakenteeseen, myös sijainti suurimittakaavaisen koulurakennuksen läheisyydessä puoltaa kaupunkirakenteellisesti suunnittelualueen kehittämistä asuinkerrostalorakentamiseen. Rakentaminen sijoittuu siten, että se jää Asema- ja Kavallintieltä katsottaessa suurimmaksi osaksi puistoalueella sijaitsevan puuston katveeseen. Esitetty rakentaminen ei myöskään muuta oleellisesti näkymiä keskustasta katsoen rakennusten näkyessä vain kevyesti eteläpuolisten kerrostalojen takaa. Vaiheittuminen itäpuolen pientaloalueeseen on hallittu. Rakentamisen sijoittelussa on huomioitu etäisyys Teinikujasta ja rakennusten Teinikujan puoleisia osia on kevennetty rakennusten kavennetuilla päädyillä ja sisäänvedetyllä ylimmällä kerroksella.

Suunnittelualue sijaitsee alle 500 metrin kävelymatkan päässä Kauniaisten asemasta, jolloin sen osoittaminen asuinkerrostalorakentamiseen on kaupunkirakenteellisesti sekä hiilineutraaliustavoitteet ja kaupungin strategiset ("vihreä kävelykaupunki") tavoitteet huomioiden tarkoituksenmukaista.

Erinomaisten julkisten liikenneyhteyksien ja palveluiden välittömään läheisyyteen sijoittuva energiatehokas kaupunkimainen asuinrakentaminen mahdollistaa alueen asukkaille edellytykset kestäväan elämäntapaan, jolloin hanke vastaa kaupungin hiilineutraaliuuteen 2035 tähtäävässä Resurssiviisauden tiekartassa asetettuihin tavoitteisiin.

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	15.08.2023

Esitetty uudisrakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta Kauniaisten raideliikenneaseman ja keskustan palveluiden välittömässä läheisyydessä sekä lisää ja monipuolistaa alueen asuntotarjontaa. Tiivistäminen parantaa osaltaan myös keskustan lähipalveluita ja niiden kehittymistä lisääntyvän asukasmäärän kautta. Nämä vastaavat Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuvan maankäyttöllisiin ja kaupunkirakenteellisiin tavoitteisiin.

Kuten todettu kaupunginhallitus käsitteli hakijan oikaisupyynnön 27.9.2021 § 206 ja päätti tuolloin jättää sen tutkimatta. Asian käsittelyssä kuitenkin todettiin, että kaupunginhallituksen palautuspäätöstä voidaan pitää osin tulkinnanvaraisena, kun siitä ei selvästi ilmene minkä tyyppistä rakentamista alueelle on tarkoitus osoittaa (rivitalo vai kerrostalo) ja että asia tultaneen tuomaan toimieliinkäsittelyyn selventävää kannanottoa varten. Lisäksi todettiin, että kaavahankkeen suunnittelu jatkuu normaalin kaavaprosessin mukaisesti ja että jatkovalmistelussa huomioidaan kaupunginhallituksen päätöksen lisäksi maanomistajan tahtotila, myös suhteessa oikaisuvaatimuksessa esitettyihin seikkoihin.

Huomioiden em. seikat sekä esitetyn suunnitelman vastaavuus valtuuston hyväksymien strategisten tavoitteiden kanssa sekä hankkeen taloudellinen toteutuskelpoisuus, esitetään, että kaupunginhallitus antaa asiassa selventävän päätöksen jatkosuunnittelun perustaksi. Lisäksi esitetään, että kaupunginhallitus päättää asettaa jatkosuunnittelun perustaksi uuden viitesuunnitelman mukaiseen toteutusratkaisuun perustuvat tavoitteet:

- Alueen käyttötarkoitus muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi.
- Asuinrakentamisen määrä on noin 3 000 k-m².
- Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakentamisen ympäristöön sovittamiseen, rakennusten on oltava alisteisia Villa Odenwalliin nähden.
- Asuntojakauman tulee olla monipuolinen ja painottua kolmioihin ja niitä suurempiin perheasuntoihin.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se asettaisi jatkosuunnittelun perustaksi seuraavat tavoitteet:

- Alueen käyttötarkoitus muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi.
- Asuinrakentamisen määrä on noin 3 000 k-m².
- Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakentamisen ympäristöön sovittamiseen, rakennusten on oltava alisteisia Villa Odenwalliin nähden.
- Asuntojakauman tulee olla monipuolinen ja painottua kolmioihin ja niitä suurempiin perheasuntoihin.

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	15.08.2023

Jäsen Björk esitti jäsen Huttusen kannattamana että päätösehdotus muutetaan kuulumaan: ” Yhdyskuntavaliokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se asettaisi jatkosuunnittelun perustaksi seuraavat tavoitteet:

- Alueen käyttötarkoitus säilytetään pientalokorttelina, mutta sallitaan rakentaminen kolmeen (3) kerrokseen edellyttäen, että rakentamisesta ei tule kerrostalomaista
- Tontin kulku- ja pysäköintiratkaisut toteutetaan siten, että viheralueiden pinta-ala maksimoidaan
- Asuinrakentamisen määrä maksimissaan 2200 k-m2
- Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakentamisen ympäristöön sovittamiseen, rakennusten on oltava alisteisia Villa Odenwalliin nähden sekä sovittava pienimittakaavaiseen huvilaympäristöön
- Asuntojakauman tulee olla monipuolinen ja painottua kolmioihin ja niitä suurempiin perheasuntoihin.
- Viitesuunnitelmassa esitettyä tontinvaihtoa kaupungin kanssa voidaan harkita”

Jäsen Björk täydensi esitystään muuttamalla sanan ”huvilaympäristö” muotoon ”ympäristö”.

Koska asiassa ei saavutettu yksimielisyyttä, puheenjohtaja totesi asiasta äänestettävän siten, että ne jotka ovat pohjaehdotuksen kannalla äänestävät ”jaa” ja jäsen Björkin vastaehdotusta kannattavat äänestävät ”ei”. Vastaehdotus voitti äänin 6 -3 (Wahlstedt, Myllymäki, Filppula). Puheenjohtaja totesi päätösehdotuksen tulleen hyväksytyksi jäsen Björkin ehdottaman mukaisena.

Päätös:

Yhdyskuntavaliokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se asettaisi jatkosuunnittelun perustaksi seuraavat tavoitteet:

- Alueen käyttötarkoitus säilytetään pientalokorttelina, mutta sallitaan rakentaminen kolmeen (3) kerrokseen edellyttäen, että rakentamisesta ei tule kerrostalomaista.
- Tontin kulku- ja pysäköintiratkaisut toteutetaan siten, että viheralueiden pinta-ala maksimoidaan.
- Asuinrakentamisen määrä maksimissaan 2200 k-m2.
- Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakentamisen ympäristöön sovittamiseen, rakennusten on oltava alisteisia Villa Odenwalliin nähden sekä sovittava pienimittakaavaiseen ympäristöön.
- Asuntojakauman tulee olla monipuolinen ja painottua kolmioihin ja niitä

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	15.08.2023

suurempiin perheasuntoihin.

- Viitesuunnitelmassa esitettyä tontinvaihtoa kaupungin kanssa voidaan harkita

Liitteet:

LIITE 3 Teinikuja 2, viitesuunnitelma

Oheismateriaali:

Teinikuja 2, perustelut uudisrakentamiselle, 22.2.2022 (Teinikuja 2 osakkaat)
(Extranet)

Jakelu:

Kaupunginhallitus

KH 28.03.2022 § 47

Yhdyskuntavaliokunta päätti 8.3.2022 (§ 25) esittää kaupunginhallitukselle, että se asettaisi jatkosuunnittelun perustaksi seuraavat tavoitteet:

- Alueen käyttötarkoitus säilytetään pientalokorttelina, mutta sallitaan rakentaminen kolmeen (3) kerrokseen edellyttäen, että rakentamisesta ei tule kerrostalomaista.
- Tontin kulku- ja pysäköintiratkaisut toteutetaan siten, että viheralueiden pinta-ala maksimoidaan.
- Asuinrakentamisen määrä maksimissaan 2200 k-m².
- Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakentamisen ympäristöön sovittamiseen, rakennusten on oltava alisteisia Villa Odenwalliin nähden sekä sovittava pienimittakaavaiseen ympäristöön.
- Asuntojakauman tulee olla monipuolinen ja painottua kolmioihin ja niitä suurempiin perheasuntoihin.
- Viitesuunnitelmassa esitettyä tontinvaihtoa kaupungin kanssa voidaan harkita.

Taustaa

Asemakaavan muutos on tullut vireille tontin 235-4-47-3 (Teinikuja 2) omistajan hakemuksesta, jossa haettiin nykyisen rivitalotontin muuttamista

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	15.08.2023

kerrostalotontiksi. Kaupunginhallitus palautti asian valmisteluun KH 29.3.2021 (§ 70) siten, että kerrosala korotetaan 2200 k-m²:iin.

Hankkeeseen liittyvässä oikaisuvaatimuksen käsittelyssä (kaupunginhallitus 27.9.2021 § 206) todetaan mm., että jatkovalmistelussa huomioidaan kaupunginhallituksen päätöksen lisäksi maanomistajan tahtotila, myös suhteessa oikaisuvaatimuksessa esitettyihin seikkoihin. Koska kaupunginhallituksen 29.3.2021 tekemää palautuspäätöstä voidaan pitää tulkinnanvaraisena, kun siitä ei selvästi ilmene minkä tyyppistä rakentamista alueelle on tarkoitus osoittaa (rivitalo vai kerrostalo), asia tultaneen tuomaan toimielinkäsittelyyn selvää kannanottoa varten.

Lisäksi hakija on 22.2.2022 toimitetussa kirjeessään (Teinikuja 2, perustelut uudisrakentamiselle) todennut, että hakija on hakenut asemakaavamuutosta, jossa tontin käyttötarkoitus muutettaisiin asuinkerrostalojen korttelialueeksi ja rakennusoikeutta ja kerroslukua korotettaisiin. Edelleen hakija toteaa, että kaupunginhallituksen 1.10.2018 (§ 144) päätöksessä ei selväsanaisesti sanottu, että kaavamuutoksen tavoitteena on myös tontin käyttötarkoituksen muutos rivitalojen kortteli-alueesta asuinkerrostalojen korttelialueeksi, vaikka se hakijan mielestä oli olennainen osa hakemusta.

YLKV 8.3.2022 (§ 25) päätöksen maankäytöllinen tulkinta; vaikutukset ja toteutettavuus

Päätöstä voidaan pitää ristiriitaisena alla selostetulla tavalla.

Päätöksen ensimmäisen kohdan mukaan alueen käyttötarkoitus säilytetään pientalokorttelina, mutta sallitaan rakentaminen kolmeen (3) kerrokseen edellyttäen, että rakentamisesta ei tule kerrostalomaista.

Yhdyskuntavaliokunnan päätös voidaan tulkita siten, että alue halutaan säilyttää pientalokorttelina. Ympäristöministeriö on laatinut oppaan asemakaavojen merkinnöistä ja –määräyksistä (YM 2003 Asemakaava –merkinnät ja –määräykset, opas 12). Oppaassa kuvataan kaavamerkintöjen käyttötarkoitusta ja käyttömahdollisuuksia eri tilanteissa sekä annetaan esimerkkejä asemakaavamääräyksistä. Oppaan mukaan asuinpientalojen korttelialueella (AP) tarkoitetaan seuraavaa: ”Alueella on ja / tai sille voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin”. Toisin sanoen voidaan olettaa, että yhdyskuntavaliokunnan päätöksen ensimmäinen kohta tarkoittaa, että alueelle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin.

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	15.08.2023

Edelleen YLKV:n päätöksen mukaan rakentamisessa sallitaan rakentaminen kolmeen kerrokseen edellyttäen, että rakentamisesta ei tule kerrostalomaista. Sana kerrostalomainen on epäselvä mutta voidaan tulkita, että koska samassa lauseessa puhutaan pientalokorttelista, tarkoittaa YLKV:n päätös sitä, että alueelle ei tule rakentaa kerrostaloja. Lisäksi päätöksen mukaan sallitaan rakentaminen kolmeen kerrokseen. Todettakoon, että kolmikerroksinen pientalo tarkoittanee, että on mahdollista rakentaa kolme täyttä asuinkerrosta sekä niiden lisäksi vielä mahdolliset kylmätilat kellari- ja tai vinttikerrokseen. Tulkinnanvaraiseksi jää missä kohtaa tämänkaltainen rakennus on ajateltu olevan kerrostalomainen.

YLKV:n päätös jatkuu seuraavasti:

- Tontin kulku- ja pysäköintiratkaisut toteutetaan siten, että viheralueiden pinta-ala maksimoidaan.
- Asuinrakentamisen määrä maksimissaan 2200 k-m².
- Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakentamisen ympäristöön soveltamiseen, rakennusten on oltava alisteisia Villa Odenwalliin nähden sekä sovitettava pienimittakaavaiseen ympäristöön.
- Asuntojakauman tulee olla monipuolinen ja painottua kolmioihin ja niitä suurempiin perheasuntoihin.
- Viitesuunnitelmassa esitettyä tontinvaihtoa kaupungin kanssa voidaan harkita.

Mikäli alue toteutetaan asuinpientaloalueena, on viheralueiden pinta-alan maksimointi erittäin hankalaa. Asuinpientaloalueessa asunnot eivät ole päällekkäin, jolloin tarvittava alueen pinta-ala on suurempi kuin jos alue olisi kerrostaloaluetta. Myöskin autopaikkamääräykset ovat erilaiset pientaloalueilla kuin kerrostaloalueilla. Kauniaisissa kerrostaloalueilla on vaadittu suurin osa autopaikoista maanalaisena pysäköintialueena, kun taas pientaloalueilla sallitaan pysäköinti kokonaisuudessaan maantasossa. Pientaloalueilla pysäköintimäärä on Kauniaisissa yleisesti 2 autopaikkaa asuntoa kohden. Maantasossa oleva pysäköinti vähentää merkittävästi alueen viheraluetta. Hakijan viimeisimmissä viitesuunnitelmassa maanalaisessa pysäköintialueessa on osoitettu 21 autopaikkaa ja maantasossa 11 autopaikkaa. Hakijan esittämä suunniteltu rakentaminen sijoittuu pääosin nykyisen asuinrakennuksen päälle, jolloin alueen luonnonolot voidaan säilyttää lähes sellaisenaan. Mikäli alue toteutetaan pientaloalueena ei alueen luonnonoloja voida säilyttää.

YLKV:n päätöksen mukainen asuinrakentamisen maksimimäärä 2200 k-m² on erittäin hankala toteuttaa Teinikuja 2 –tontilla kun ottaa huomioon päätöksen vaatimukset, että alue on pientaloaluetta ja tontin kulku- ja pysäköintiratkaisut tulee toteuttaa viheralueiden pinta-ala maksimoiden. 2200 k-m² toteutus voisi

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	15.08.2023

olla mahdollinen yhdyskuntavaliokunnan esittämän mukaisena enintään kolmikerroksisena rakentamisena, mutta pienkerrostaloratkaisuna, esim. madaltamalla esitetyn viitesuunnitelman massoja.

Todettakoon myös, että mikäli alue rakennettaisiin suhteellisen tehottomana pientaloratkaisuna eivät viitesuunnitelmassa osoitetut rakentamisen laatuksiteerit eivätkä ympäristötehokkuuden ja hiilineutraalin Granin 2035 tavoitteet olisi toteutettavissa kuten hakija on 22.2.2022 saapuneessa kirjeessä esittänyt.

Yhteenvedo

YLKV:n päätös on käytännössä hyvin vaikeasti toteutettavissa, koska yhdistelmä pientalot ja viheralueiden pinta-alan maksimointi ovat osittain ristiriitaisia keskenään, ja päätöksen mukainen 2200 k-m² rakennusoikeus ei käytännössä olisi toteutettavissa pientaloratkaisuna. Päätösehdotus on pääosin sama kuin YLKV:n päätös, mutta ensimmäinen kohta ”Alueen käyttötarkoitus säilytetään pientalokorttelina, mutta sallitaan rakentaminen kolmeen (3) kerrokseen edellyttäen, että rakentamisesta ei tule kerrostalomaista.” korvataan kohdalla ”Alueen käyttötarkoitus osoitetaan enintään kolmikerroksiselle pienkerrostalorakentamiselle”.

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus päättää asettaa jatkosuunnittelun perustaksi seuraavat tavoitteet:

- Alueen käyttötarkoitus osoitetaan enintään kolmikerroksiselle pienkerrostalorakentamiselle.
- Tontin kulku- ja pysäköintiratkaisut toteutetaan siten, että viheralueiden pinta-ala maksimoidaan.
- Asuinrakentamisen määrä maksimissaan 2200 k-m².
- Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakentamisen ympäristöön soveltamiseen, rakennusten on oltava alisteisia Villa Odenwalliin nähden sekä sovitettava pienimittakaavaiseen ympäristöön.
- Asuntojakauman tulee olla monipuolinen ja painottua kolmioihin ja niitä suurempiin perheasuntoihin.
- Viitesuunnitelmassa esitettyä tontinvaihtoa kaupungin kanssa voidaan harkita.

.....

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	15.08.2023

Jäsen Johan Johanssonin esittämä ja jäsen Fredrik Waseliuksen kannattama ehdotus asian pöydälle jättämisestä, hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Asia jätettiin pöydälle.

Liitteet:

LIITE 1: Kaavakartta määräyksineen (Ak 231, Teinikuja 2, luonnos)
LIITE 2: Selostus liitteineen (Ak 231, Teinikuja 2, luonnos)
Eriävä mielipide
LIITE 3: Teinikuja 2, viitesuunnitelma

Oheismateriaali:

Teinikuja 2, perustelut uudisrakentamiselle, 22.2.2022 (Teinikuja 2 osakkaat)
(Extranet)

KH 11.04.2022 § 64

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus päättää asettaa jatkosuunnittelun perustaksi seuraavat tavoitteet:

- Alueen käyttötarkoitus osoitetaan enintään kolmikerroksiselle pienkerrostalorakentamiselle.
- Tontin kulku- ja pysäköintiratkaisut toteutetaan siten, että viheralueiden pinta-ala maksimoidaan.
- Asuinrakentamisen määrä maksimissaan 2200 k-m².
- Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakentamisen ympäristöön sovittamiseen, rakennusten on oltava alisteisia Villa Odenwalliin nähden sekä sovittava pienimittakaavaiseen ympäristöön.
- Asuntojakauman tulee olla monipuolinen ja painottua kolmioihin ja niitä suurempiin perheasuntoihin.
- Viitesuunnitelmassa esitettyä tontinvaihtoa kaupungin kanssa voidaan harkita.

.....

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	15.08.2023

Jäsen Johan Johansson esitti jäsen Fredrik Waseliuksen kannattamana, että asia palautetaan valmisteluun siten, että kaavaratkaisun tulee perustua pientalosuunnitelmaan kerrostalojen sijaan.

Suoritettussa äänestyksessä, jossa asian käsittelyn jatkamista kannattavat äänestivät "jaa" ja palautusehdotusta kannattavat äänestivät "ei", asian käsittelyä jatkettiin äänin 4–3 (Johansson, Rehn-Kivi, Waselius).

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

LIITE 1: Kaavakartta määräyksineen (Ak 231, Teinikuja 2, luonnos)

LIITE 2: Selostus liitteineen (Ak 231, Teinikuja 2, luonnos)

Eriävä mielipide

LIITE 3: Teinikuja 2, viitesuunnitelma

Oheismateriaali:

Teinikuja 2, perustelut uudisrakentamiselle, 22.2.2022 (Teinikuja 2 osakkaat)
(Extranet)

YLKV 15.08.2023 § 69

78/10.02.03/2021

Lisätiedot:

maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen, puh. 050 3829 313

maankäyttöinsinööri Nina Forsberg, puh. 050 411 1851

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Vireilletulo, tavoitteet ja kaavamuutoksen aikaisempi käsittely

Asemakaavan muutos on tullut vireille tontin 235-4-47-3 (Teinikuja 2) omistajan hakemuksesta, jossa haettiin nykyisen rivitalotontin muuttamista kerrostalotontiksi. Kaupunginhallitus on päättänyt 1.10.2018 (§ 144) asemakaavan muutoksen käynnistämisestä siten, että rakennusoikeuden määrä ja kerroksisuus sekä kaupunkikuvalliset ratkaisut määrittyvät suunnitteluprosessissa. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovittamiseen. Lisäksi tavoitteena on päivittää suunnittelualueeseen sisällytetyn puistoalueen kaavamääräykset ja nimetä puistoalue.

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	15.08.2023

Yhdyskuntavaliokunta käsitteli asemakaavan muutosluonnosta 5.11.2019 § 118, mutta päätti 11.2.2020 § 25 kumota aiemman päätöksensä.

Yhdyskuntavaliokunta käsitteli asemakaavan muutosluonnosta 19.1.2021 § 7 ja palautti asian valmisteluun siten, että tontin käyttötarkoitus säilyy rivitalotonttina (AR) ja että kerrosala korotetaan 1 000 k-m²:in ja asuntojen lukumäärää rajoitetaan kahdeksaan (8) kerrosluvun pysyessä muuttumattomana (II).

Kaupunginhallitus käsitteli valiokunnan palautuspäätöstä 29.3.2021 § 70 ja päätti palauttaa asian valmisteluun siten, että kerrosalaa korotetaan 2 200 k-m²:in.

Palautuspäätöksen jälkeen alueelle tutkittiin vaihtoehtoisia toteutusratkaisuja. Alueen koko, muoto ja muut ominaisuudet huomioiden kerrosalaa kasvattavan rivitaloratkaisun ei katsottu olevan toteutuskelpoinen. Asia tuotiin uudelleen päätöksentekoon suunnittelutavoitteiden asettamiseksi jatkosuunnittelun perustaksi.

Kaupunginhallitus käsitteli suunnittelutavoitteita 11.4.2022 § 64 ja päätti asettaa jatkosuunnittelun perustaksi seuraavat tavoitteet:

- Alueen käyttötarkoitus osoitetaan enintään kolmikerroksiselle pienkerrostalorakentamiselle.
- Tontin kulku- ja pysäköintiratkaisut toteutetaan siten, että viheralueiden pinta-ala maksimoidaan.
- Asuinrakentamisen määrä maksimissaan 2 200 k-m².
- Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakentamisen ympäristöön sovittamiseen, rakennusten on oltava alisteisia Villa Odenwalliin nähden sekä sovittava pienimittakaavaiseen ympäristöön.
- Asuntojakauman tulee olla monipuolinen ja painottua kolmioihin ja niitä suurempiin perheasuntoihin.
- Viitesuunnitelmassa esitettyä tontinvaihtoa kaupungin kanssa voidaan harkita.

Alueen nykytilanne

Suunnittelualue käsittää 4. kaupunginosan korttelin 47 tontin 3 sekä sen lounaispuolella sijaitsevan puistoalueen (235-4-9903-900). Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,2 ha. Tontti 3 on yksityisessä omistuksessa ja puistoalue on kaupungin omistuksessa.

Suunnittelualue sijoittuu Teinikujan, Kavallintien ja Asematien rajaamalle alueelle. Pohjoisessa ja lännessä suunnittelualue rajautuu Svenska skolcentrumin tonttiin. Suunnittelualueen itäpuolella on rivitaloja ja eteläpuolella kerrostaloja. Tontilla 3 sijaitsee vuonna 1965 valmistunut rivitalo.

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	15.08.2023

Kaavatilanne

Alueella on voimassa Uudenmaan maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymä ja maakuntahallituksen 7.12.2020 voimaan määräämä Uusimaa-kaava 2050 (Helsingin seudun vaihemaakuntakaava). Uusimaa-kaavan kokonaisuus on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023. Helsingin seudun kaavaan ei tullut oikeuskäsittelyssä muutoksia.

Uusimaa-kaava 2050:ssä alue sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen. Suunnittelualue sijaitsee Kauniaisten keskustan välittömässä läheisyydessä, joka on osoitettu merkinnällä ”keskustatoimintojen alue, keskus”.

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

Suunnittelualueella ovat voimassa sisäasiainministeriön 12.11.1964 vahvistama asemakaava (Ak 33) ja sisäasiainministeriön 9.1.1980 vahvistama asemakaava (Ak 80). Tontti 3 on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeksi (AR4). Tontin pinta-ala on 3 241 m² ja sille on osoitettu rakennusala ja rakennusoikeutta 800 k-m² neljälle asunnolle kahteen kerrokseen (4 II 800). Suunnittelualueen lounaisosassa sijaitseva viheralue (4-9903-900) on osoitettu puistoalueeksi (P).

Asemakaavan muutoksen yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan alueella sijaitsevan nykyisen rivitalon korvaava uudisrakentaminen. Suunnittelualueen vanhat rakennukset ovat mittavan peruskorjaamisen tarpeessa. Alueen maanomistaja ei pidä saneerausta taloudellisesti kannattavana tai edes mahdollisena ottaen huomioon asunto-osakkeiden (eli maksajien) vähäinen määrä, rakennusten kunto sekä suuri koko, joka ei vastaa asuntokysyntää. Lisäksi tontti sijaitsee alle 500 metrin kävelymatkan päässä Kauniaisten asemasta, jolloin sen osoittaminen asuinkerrostalorakentamiseen on kaupunkirakenteellisesti sekä hiilineutraaliustavoitteet sekä kaupungin hiilineutraaliustavoitteet huomioiden saneerausvaihtoehtoa tarkoituksenmukaisempaa.

Tehokkaampi korvaava uudisrakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta Kauniaisten raideliikenneaseman ja keskustan palveluiden välittömässä läheisyydessä sekä lisää ja monipuolistaa alueen asuntotarjontaa. Esitetty tiivistäminen parantaa osaltaan myös keskustan lähipalveluiden toimintaedellytyksiä ja niiden kehittymistä lisääntyvän asukasmäärän kautta.

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	15.08.2023

Erinomaisten julkisten liikenneyhteyksien ja palveluiden välittömään läheisyyteen sijoittuva kaupunkirakenteen tiivistäminen mahdollistaa alueen asukkaille edellytykset kestävämpään elämäntapaan, jolloin hanke vastaa osaltaan kaupungin hiilineutraaliuuteen 2030 tähtäävässä Resurssiviisauden tiekartassa asetettuihin tavoitteisiin. Lisäksi hanke vastaa osaltaan myös kaupungin strategiaan (tasapainoinen kaupunkirakenne) sekä kehityskuvan maankäyttöisiin ja kaupunkirakenteellisiin tavoitteisiin.

Asemakaavan muutos perustuu Arkkitehtitoimisto Konkret Oy:n laatimaan viitesuunnitelmaan. Suunnitteluratkaisussa alueella sijaitseva neljähuoneistoinen rivitalorakennus korvataan kolmella kolmikerroksisella pienkerrostalolla, joiden väliin sijoitetaan pihakannen alainen pysäköintihalli.

Talot on sovitettu rinteeseen pyrkimyksenä minimoida uudisrakentamisen aiheuttamat muutokset ympäristöön kasvillisuuden, näkymien ja varjostuksen suhteen. Suunniteltujen rakennusten koossa ja korkeudessa on huomioitu sopeutuminen ympäröivään rakennuskantaan. Suunniteltujen rakennusten korkeus on sovitettu siten, että se ei ylitä Svenska skolcentrumin eteläosan (villa Odenwall) korkeutta. Rakennusten ullakolle on suunniteltu alapuolisen kerroksen asuntoihin liittyviä asuintiloja. Asunnot on suunniteltu varustettavan huoneistokohtaisella ilmanvaihdolla, jolloin erillisille ylimpään kerrokseen tai sen päälle sijoitettaville iv-konehuoneille ei ole tarvetta. Pistemäiset rakennukset mahdollistavat moneen suuntaan avautuvat erikokoiset ja -tyyppiset asunnot, lisäksi suunnitteluratkaisussa esitetyt kaksikerroksiset ullakkoasunnot monipuolistavat asuntotarjontaa.

Autopaikat on sijoitettu talojen väliin rakennettavaan kansipihan alaiseen pysäköintihalliin. Kannenalaisella pysäköintiratkaisulla minimoidaan ajoneuvoliikenteen tarve pihalle, jolloin rakennusten väliin ja ympärille on mahdollista toteuttaa rauhalliset ja vehreät piha-alueet.

Edellä mainittu huomioiden korvaava uudisrakentaminen on perusteltua paitsi maankäytöllisesti, kaupunkirakenteellisesti ja toiminnallisesti, mutta erityisesti hiilineutraalisuustavoitteiden edistämisen kannalta, sillä rakennuksen elinkaaren aikana saavutettujen energiasäästöjen ja asuinalueen tiivistymisen ja sijainnin yhteisvaikutuksella mahdollistetaan alueen asukkaille kestävä elämäntavan edellytykset ja saavutetaan korjausrakentamista pienempi asumisen ja elämisen kokonaishiilijalanjälki.

Uusi viitesuunnitelma on laadittu kaupunginhallituksen 11.4.2022 § 64 asettamat tavoitteet huomioiden. Kaavaluonnos perustuu uuden viitesuunnittelun mukaiseen toteutusratkaisuun.

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	15.08.2023

Asemakaavan muutosluonnos

Maankäyttöyksikössä on valmisteltu asemakaavan muutosluonnos, jonka kartta määräyksineen on **liitteenä 4** ja selostus liitteinen **liitteenä 5**.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Asemakaavan muutoksella osa puistoalueesta (P) ja osa rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueesta (AR4) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Korttelialueelle osoitetaan kolme rakennusala korkeintaan kolmekerroksisille rakennuksille. Korttelialueelle osoitetaan pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta yhteensä 2 200 k-m², lisäksi osoitetaan 125 k-m² asukkaiden yhteis- ja varastotiloihin. Asuinrakennusoikeus kasvaa 1 400 k-m². Lisäksi kaavamääräyksellä sallitaan toteuttaa rakennusten ullakoille alemman kerroksen asuntoihin liittyviä tiloja asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Ullakolle sallittu lisäkerrosala mahdollistaa monipuolisempaa asuntotuotantoa.

Rakennusten vesikaton ylimmäksi sallituksi korkeusasemaksi on osoitettu kahdella pohjoisemmalla rakennusosalalla +66.50 m ja eteläisimmällä rakennusosalalla 63.50 m (N2000), jolloin uusi rakentaminen porrastuu rinteeseen mukaisesti ja jää länsipuolella sijaitsevaa Villa Odenwallia matalammalle.

Korttelialueelle osoitetaan rakennusala, jolle saa sijoittaa rakennuksen tai kansipihan alaisia pysäköintitiloja yhteen tasoon (p-1). Pysäköintitilat saa rakentaa kaavakartassa merkityn kerrosalan lisäksi.

Puisto (VP)

Osa puistoalueesta (P) ja osa rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueesta (AR4) muutetaan puistoksi (VP). Puistoalue nimetään Odenwallinpuisto (Odenwallsparken). Puistoalueiden pinta-ala pysyy ennallaan.

Yleiset määräykset

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/100 k-m². Lisäksi vieraspysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/1 000 k-m². Autopaikat tulee sijoittaa pihakannen tai rakennusten alaisiin pysäköintiloihin. Polkupyöräpaikkoja on rakennettava 1 pp/30 k-m² tai vähintään 2 pp/asunto. Vähimmäisvaatimuksen mukaisten pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa. Ulkotiloissa olevien pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia.

Lisäksi asemakaavassa on annettu määräyksiä julkisivujen toteutuksesta ja rakennustavasta arkkitehtonisesti korkeatasoisen rakentamisen ja monipuolisen

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	15.08.2023

asuntotuotannon varmistamiseksi. Pihoihin ja oleskelualueisiin liittyen on annettu määräyksiä kansirakenteiden korkealaatuisen toteutuksen ja piha-alueiden vehreyden ja yleisen viihtyvyyden varmistamiseksi.

Kaavamääräyksiä tullaan tarkentamaan tarvittavilta osin kaavan ehdotusvaiheessa, jolloin myös laaditaan tarvittavat selvitykset mm. melun ja hulevesien osalta.

Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 1,2 ha. AK-korttelialueen pinta-ala on 3 241 m² ja sille on osoitettu asuinrakennusoikeutta 2 200 k-m². Lisäksi asukkaiden yhteis- ja varastotiloille on osoitettu rakennusoikeutta 125 k-m². Tehokkuusluku on e= n. 0.72. Nykytilanteeseen verrattuna asuinrakennusoikeuden määrä kasvaa 1 400 k-m². Tämän lisäksi sallitaan toteuttaa rakennusten ullakoille alemman kerroksen asuntoihin liittyviä tiloja tai asukkaita palvelevia yhteistiloja.

Maankäyttösopimus

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

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta päättää asettaa liitteen mukaisen 3. kaupunginosan korttelin 47 tonttia 3 sekä puistoalueita (Teinikuja 2) koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti kaupungin ilmoitustaululle kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta tarvittavat lausunnot.

Jäsen Huttunen esitti pj Saarelan kannattamana asian pöydälle jättöä. Ehdotus ei saanut valiokunnan yksimielistä kannatusta, joten puheenjohtaja totesi asiasta äänestettävän siten, että ne jotka ovat pohjaehdotuksen kannalla äänestävät ”jaa” ja jäsen Huttusen ehdotusta asian pöydälle jättämisestä äänestävät ”ei”. Jäsen Huttusen vastaehdotus voitti äänin 5 – 4 (Wahlstedt, Tuohioja, Tupamäki, Waselius)

Päätös:

Asia jätettiin pöydälle.

Liitteet:

LIITE 4 Kaavakartta määräyksineen (Ak 231, Teinikuja 2, luonnos)

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	15.08.2023

LIITE 5 Selostus liitteeseen (Ak 231, Teinikuja 2, luonnos)

Yhdyskuntavaliokunta

§ 70

15.08.2023

Kasavuoren koulukeskuksen pidempiaikaiset väistötilat

YLKV 15.08.2023 § 70

305/10.03.02.03/2023

Lisätiedot:

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

Tausta

Suomenkielinen opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunta kävi kokouksessaan 19.4.2023 (§ 26) keskustelua Kasavuoren koulukeskuksen sisäilmatilanteesta ja päätti esittää seuraavaa:

"A-siiven pidempiaikaiset, paviljonki-tyyliset väistötilat samalla tontilla tai sen välittömässä läheisyydessä järjestetään mahdollisimman pian. Valiokunta pyytää tähän yhteistyötä kaupunginhallitukselta ja yhdyskuntatoimelta. Mikäli koulut tarvitsevat, sivistystoimen tulee järjestää väistötiloja jo syksystä 2023. Tällöin Odenwallin tiloja tulisi tarkastella kärkevaihtoehtona. Kaikissa väistötiloissa on huomioitava, että ne ovat toiminnan suunnittelun ja pedagogiikan kannalta tarkoituksenmukaiset.

Lisäksi valiokunta edellyttää, että selvitys nopeasti käyttöön otettavista sekä pitkäaikaisista väistötiloista tuodaan valiokunnalle seuraavaan kokoukseen. Selvitykseen tulee sisältyä lapsivaikutusten arviointi."

Suomenkielinen opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunta kävi kokouksessaan 7.6.2023 (§ 37) keskustelua Kasavuoren koulukeskuksen lyhyt- ja pitkäaikaisista väistötiloista. Keskustelussa pitkäaikaisiksi väistötiloiksi ehdotettiin Työväen akatemian tiloja tai Kasavuoren koulukeskuksen tontille vuokrattavia moduulikouluja. Kokouksessaan valiokunta päätti, että Kasavuoren koulukeskuksen pidempiaikaiset väistötilat järjestetään kokonaisuudessaan laajemmassa vuokratassa moduulikoulussa Kasavuoren koulun tontilla.

Kaupunginhallituksen kokouksessa 12.6.2023 (§ 120) todettiin, että kaupungin hallintosäännön 20 ja 21 §:ien perusteella valiokunnan toimivaltaan kuuluu päättää sen hallinnassa olevien tilojen käytöstä. Sen sijaan uusien tilojen järjestäminen sekä tilojen vuokraaminen ulkopuolisilta kuuluu hallintosäännön 21 §:n 6 kohdan mukaan yhdyskuntatoimelle, joka järjestää toimitilat toimialoille.

Kaupunginvaltuusto käsitteli Kasavuoren koulukeskuksen väistötila-asiaa kokouksessaan 19.6.2023 (§ 42) ja totesi, että yhdyskuntavaliokunnan tulee huomioida suomenkielisen opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunnan päätös sen toivomien väistötilojen osalta ja ryhtyä toimenpiteisiin näiden johdosta.

Kasavuoren koulukeskuksen tutkimussuunnitelma ja siihen liittyvät lisätutkimukset ovat vielä kesken ja niiden tulokset saattavat vaikuttaa väistötilojen tarpeeseen. Tähän asti tehtyjen tutkimusten mukaan ei ole akuuttia tarvetta väistötiloihin siirtymiselle. Kesän 2023 aikana on jatkettu aiempien tutkimusten pohjalta havaittujen puutteiden korjaamista. Järjestettävät väistötilat

palvelevat opetusta myös tulevan julkisivuremontin sekä mahdollisen A-siiven purun ja rakentamisen aikana. Tällöin väistötiloja tarvitaan noin kymmenen vuoden ajalle. Lisäksi koulukeskuksen korjauslaajuus sekä uuden suomenkielisen koulun toteutusaika ovat vielä avoinna. Tämä tulee huomioida päätöksenteossa väistötilojen laajuuden ja aikataulun osalta.

Työväen akatemia pidempiaikaisena väistötilana

Suomenkielinen opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunta esitti kokouksessaan 7.6.2023 (§ 37) Työväen akatemian tilojen käyttöä pidempiaikaisina väistötiloina, mikäli kokemukset tiloista ovat hyvät. Esityksessä arvioitiin yhdeksän luokkatilan vuokraamista opetuskäyttöön. Tiloja käyttäisi lähtökohtaisesti yksi vuosiluokka. Ratkaisussa tulee ottaa huomioon tilojen saatavuus koko Kasavuoren koulukeskuksen väistötilatarpeen ajalle. Lisäksi tulee huolehtia ruokailujen järjestämisestä sekä tarvittavasta siirtymisestä koulukeskukselta Työväen akatemialle. Alueen opasteiden, internetyhteyden ja muiden toiminnan aloitukseen liittyvien asioiden toteutuksesta huolehditaan jo lyhytaikaisen, eli lukukauden 2023-2024, väistön alkaessa.

Tiloihin on kesän 2023 aikana teetetty sisäilmatutkimus. Sen raportti ja tulokset eivät kuitenkaan vielä ole saatavilla eli sisäilmasta ei ole täyttä varmuutta. Tämä tulee huomioida, sillä tulokset voivat valmistuessaan edellyttää sisäilmaa parantavien korjauksen tekoa. Ennen tilojen käyttöönottoa tulee varmistua siitä, että ne ovat toiminnalliset, turvalliset ja terveelliset.

Vuokrattava moduulikoulu pidempiaikaisena väistötilana

Suomenkielinen opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunta esitti kokouksessaan 7.6.2023 (§ 37) moduulikoulun vuokraamista Kasavuoren koulukeskuksen tontille pidempiaikaiseksi väistötilaksi. Esityksessään valiokunta esitteli kolmea eri kokoista moduulikouluvaihtoehtoa: 4, 12 ja 16 luokkahuonetta sisältäviä kouluja. Näistä viimeinen sisälsi kaksi kotitalousluokkaa. Tarvittaessa laajat vuokrattavat moduulikoulut voidaan toteuttaa kaksikerroksina. Niille sopivat sijoituspaikat ovat esityksessä myöhemmin kuvailtavat Metsämajan ja Oasenin sijoituspaikat (ks. **oheismateriaali 4**). Tästä vaihtoehdosta ei kuitenkaan kiireellisen aikataulun vuoksi ole toistaiseksi ehditty tehdä tarkempaa selvitystä ja kustannusarviota.

Mikäli päädytään hankkimaan koulukeskuksen tontille vuokrattava moduulikoulu, eivät tilat ennätkä käyttöön syyslukukaudeksi 2024. Tilojen hankintaa varten tulee laatia tilaohjelma ja tarpeellinen aineisto tarjouskilpailua varten. Itse tarjouskilpailun jälkeen tehdään päätös moduulikoulun toimittajasta. Tämän jälkeen toimittajan toimitustilanteesta riippuen moduulit tulee valmistaa ja lopuksi asentaa koulukeskuksen tontille.

Väistötiloille on tämänhetkisen tiedon mukaan käyttöä noin kymmeneksi vuodeksi, mutta mikäli väistötilatarve tai sen pituus muuttuu, vuokrattu moduulikoulu ei juurikaan josta solmitun vuokrasopimuksen vuoksi. Lisäksi moduulikoulun toimittajan näkökulmasta melko lyhyt vuokra-aika luultavasti vähentää tarjouskilpailussa saatavien tarjousten määrää tai niitä ei saada lainkaan.

Kaupungin omistuksessa olevat siirtokelpoiset rakennukset pidempiaikaisina väistötiloina

Uutena vaihtoehtona esitetään Metsämajan sekä Oasenin hyödyntämistä pidempiaikaisina väistötiloina. Tämä tarjoaa kaupungille mahdollisuuden päättää itse väistötiloistaan, mikäli esimerkiksi väistötilatarve tai aikataulut muuttuvat. Tiloja voi myös väistötilatarpeen jälkeen hyödyntää muuhun käyttöön. Metsämajan ja Oasenin tilat voidaan joko remontoida nykyisessä sijainnissaan opetuskäyttöön sopiviksi tai siirtää koulukeskuksen tontille. Lisäksi kaupungin päiväkodit Puistokuja sekä Grankotten ovat niin ikään siirtokelpoisia rakennuksia. Nämä ovat kuitenkin huomattavasti vanhempia rakennuksia, jolloin niiden käyttöikä on rajallisempi. Lisäksi niiden pohjaratkaisut ovat monimutkaisempia ja näin kyseisten rakennusten siirtäminen ei ole yhtä kannattavaa. Kaikkien näiden neljän rakennuksen hyödyntäminen mahdollistaa 16 opetustilaa.

Sekä Metsämaja että Oasen ovat viimeisimpänä olleet varhaiskasvatuksen käytössä. Toiminta niissä päättyi kuitenkin kesällä 2023. Tällä hetkellä rakennukset ovat tyhjiillään ja voisivat täten toimia korvaavana vaihtoehtona koulukeskuksen tontille vuokrattavalle moduulikoululle. Näin tyhjille rakennuksille saadaan käyttöä myös tulevaisuudessa. Metsämaja ja Oasen ovat vastaavanlaisia siirtokelpoisia rakennuksia kuin vuokrattavat moduulikoulut eli rakennukset voidaan tarvittaessa siirtää Kasavuoren koulukeskuksen tontille väistötiloiksi.

Metsämaja sijaitsee uimahallin alueella, johon on suunniteltu uuden suomenkielisen koulun rakentamista. Tämä tarkoittaa sitä, että rakennus tulee kouluhankkeen edetessä joka tapauksessa purkaa tai siirtää toiseen sijaintiin. Oasen toimii tällä hetkellä myös Saharan kentän pukuhuonetilana. Tähän käyttöön on tosin varattu vain yksi luokkatiloista, jolloin rakennuksen käyttöaste jää matalaksi. Mikäli rakennukset siirretään, tulee huomioida Saharan kentän pukuhuonetilan tarve.

Kaupungin omistamia rakennuksia hyödyntämällä välttyttäisiin uuden väliaikaisen moduulikoulun rakentamiselta. Tämä yhdistettynä Metsämajan ja Oasenin tyhjiilleen jäämiseen tekee vaihtoehdosta kestävämmän kuin uuden rakennuksen hankkiminen.

Metsämajan ja Oasenin soveltuminen väistötilakäyttöön

Metsämajassa tulee tilamuutosten ja remontin jälkeen olemaan neljä noin 58 m² suuruista opetukseen soveltuvaa tilaa (ks. **oheismateriaali 1**). Oasenissa vastaavien neljän tilan suuruudet ovat noin 55 m² tilaa kohden (ks. **oheismateriaali 2**). Rakennusten ilmanvaihdot kuitenkin rajoittavat opetustilojen oppilasmääriä. Metsämajan osalta pienten ilmanvaihdon päivitysten jälkeen kussakin opetustilassa voi oleskella kerralla yhteensä 20 + 1 henkilöä. Niin ikään päivitysten jälkeen Oasenissa vastaava lukumäärä on 19 + 1 henkilöä. Tällöin ilma vaihtuu riittävästi ja tiloissa on hyvä työskennellä. Mikäli tiloihin halutaan sijoittaa suurempi määrä opiskelijoita, tulee ilmanvaihto uusia laajasti.

Koulutoiminta vaatii opetustilojen lisäksi myös muita tiloja, kuten WC- ja taukotiloja. Näitä ei nykyisellään ole Metsämajassa ja Oasenissa tarpeeksi, jolloin rakennusten luokkatiloista osa joudutaan muuttamaan oheistiloiksi. Tällöin opetustiloina käytettävien tilojen määrä vähenee. Mikäli rakennukset siirretään Kasavuoreen, voidaan koulukeskuksen omia oheistiloja hyödyntää. Tällöin opetustilat saadaan tehokkaammin käyttöön.

Metsämajan sekä Oasen tilat ovat pitkälti esteettömiä. Tiloista löytyy esteettömät WC-tilat ja tällä hetkellä Oasen sisäänkäynnille johtaa tarvittava liuska. Lisäksi tilat ovat sisältä esteettömät liikkua.

Metsämajan ja Oasen vaatimat tilamuutokset ja remontti

Sekä Metsämaja että Oasen ovat aikaisemmin olleet varhaiskasvatuksen käytössä ja vaativat tilamuutoksia ja remontointia ennen niiden käyttöönottoa opetustiloina. Suurimmat tilamuutostyöt joudutaan tekemään Oasessa. Kahteen opetustilaan on lisätty WC- ja suihkutiloja pukuhuonekäyttöä varten (ks. **oheismateriaali 3**). Nämä tilat tulee purkaa ja samalla uusia lattiapinnoite ainakin pukuhuoneena toimineesta tilasta. Myös rakennuksen toiseen päähän on toimistokäyttöä varten lisätty pieni keittiö ja tuulikaapillinen uloskäynti. Näistä ainakin keittiö tulee purkaa. Samalla rakennuksen seinäpintoja tulee tasoittaa ja maalata sekä tarvittaessa uusia.

Metsämajan yhteen luokkahuoneeseen on rakennettu pieni erillinen toimistotila, joka tulee poistaa siirron yhteydessä. Samalla rakennuksen seinäpintoja tulee tasoittaa ja maalata sekä tarvittaessa uusia. Myös esimerkiksi esteetön WC kaipaa kalusteiden vaihtoa.

Molempien rakennusten ilmanvaihtoon tulee tehdä vähintään pieniä päivityksiä, jotta luokkatilojen ilmamäärät saadaan korkeammalle, aiemmin mainitut henkilömäärät mahdollistavalle, tasolle. Lisäksi remontin yhteydessä rakennuksiin järjestetään opetuskäyttöä varten tarpeellinen määrä sähköpistokkeita ja internet-yhteys.

Metsämajan ja Oasen siirtäminen Kasavuoren koulukeskuksen tontille väistötiloiksi

Metsämajalle ja Oaselle tulee hakea tilapäinen tai määräaikainen rakennuslupa. Rakennukset eivät sellaisenaan täytä määräaikaisen rakennusluvan ehtoja esimerkiksi energiatehokkuuden osalta, jolloin rakennusluvan tulee olla tyypiltään tilapäinen. Tällöin rakennukset tulee poistaa paikalta viiden vuoden kuluttua luvan myöntämisestä. Mikäli rakennusten käyttöä halutaan tämän jälkeen jatkaa, tulee niille hakea määräaikainen tai pysyvä rakennuslupa.

Kasavuoren koulukeskuksen tontin rakennusoikeus on yhteensä 10 000 kem², josta on käyttämättä 1 461 kem². Rakennusten sijoittaminen tontille ei siis ylitä olemassa olevaa rakennusoikeutta. Myös määrätyt etäisyydet tontin rajoista, johdoista ja muista rakennuksista toteutuvat suunnitelluilla sijoittelulla. Tällöin ei synny tarvetta poiketa kaavasta.

Rakennuksille sopivat sijoituspaikat ovat Kasavuoren koulukeskuksen tontin eteläreunassa koripallokentän läheisyydessä. Metsämaja voitaisiin sijoittaa suurimmilta osin koripallokentän alueelle ja Oasen Kasavuorentieltä koripallokentälle kulkevan tien ja A-siiven väliselle alueelle (ks. **oheismateriaali 4 ja 5**). Rakennusten ympärille tulee jäädä viiden metrin levyinen puuton vyöhyke ja tällä asettelulla saadaan pidettyä kaadettavien puiden määrä mahdollisimman vähäisenä. Samalla rakennusten ja Kasavuoren kuntopolun väliin jää mahdollisimman paljon näköesteenä toimivaa puustoa. Toisaalta rakennusten ja koulukeskuksen remontoitavan A-siiven väliin jää tarpeeksi tilaa remontin sujuvaan toteuttamiseen. Oasen suunnitellulla paikalla sijaitsee tällä hetkellä suuri osa koulun polkupyöräpaikoituksesta, joka voidaan siirtää nykyisen mopoparkin kohdalle koripallokentälle vievän tien toiselle puolelle. Mopopaikat voidaan siirtää huoltotien varrelle koulukeskuksen ja hautausmaan väliin (ks. **oheismateriaali 4**).

Rakennusten siirtämiseen liittyy samat kunnallistekniikkaan liittymisen toimenpiteet kuin tontille vuokrattavissa moduulikouluissa. Rakennuksille hankitaan oma itse koulukeskuksesta irrallinen sähköliittymä ja liittyminen tapahtuu tontin etelänurkan läheisyydessä sijaitsevasta puistomuuntamosta. Muuntajan kapasiteetti riittää nykyisellään kattamaan Metsämajan ja Oasenin tehontarpeen.

Rakennuksille asennetaan oma vesiliittymä ja -mittari. Tämän lisäksi tehdään liitokset jäte- ja hulevesiviemäriverkostoon. Liittyminen kaikkiin edellä mainittuihin voidaan toteuttaa joko tontilla jo olemassa olevista johdoista tai runkolinjoista Kasavuorentien kohdalla. Näistä jälkimmäinen säilyttäisi väistötilat omana kokonaisuutenaan irrallisena itse koulukeskuksesta, eivätkä liitokset vaikuttaisi A-siiven remonttiin.

Tällä hetkellä Metsämajan lämmitysmuoto on suora sähkölämmitys. Siirron ja remontin yhteydessä rakennukseen asennetaan ilmalämpöpumput, jotta energiatehokkuutta saadaan parannettua. Samalla tilojen jäähdyttäminen on mahdollista tarvittaessa. Oasenin lämmitysmuoto on kaukolämpö ja lämmönjakotapana luokkatiloissa on vesikiertoiset patterit. Rakennukselle hankitaan uusi kaukolämpöliittymä Kasavuoreen. Myös ilma-vesilämpöpumppuun siirtyminen on mahdollista ilman suuria muutostöitä. Tätä tulee tutkia hankkeen edetessä.

Metsämajan ja Oasenin käyttöönoton eteneminen paikallaan remontoituna tai siirrettynä

Metsämajan sekä Oasenin käyttöönoton vaatii joka tapauksessa edellä mainitut remonttitoimenpiteet. Mikäli rakennuksia hyödynnetään nykyisillä paikoillaan, tulee niille tehdä vain aiemmin mainitut tilamuutokset ja remontti sekä välttämättömät muutokset piha-alueille. Tällöin tilat ovat valmiit opetuskäyttöön arviolta kevätlukukaudeksi 2024.

Mikäli rakennukset siirretään koulukeskuksen tontille, tulee rakennusten suunnitelluille sijainneille aluksi teettää maaperätutkimus, jotta alueiden pohjarakennusolosuhteista voidaan varmistua. Tutkimuksesta on pyydetty tarjous valmiiksi kuntatekniikan puitesopimustoimittajan kautta. Rakennuksille tulee hakea rakennuslupa mahdollisimman pian, jotta itse rakennustyö päästään aloittamaan ajallaan. Rakennusluvan saamisessa kestää arviolta 4-16 viikkoa. Rakennuslupaprosessin aikana valmistellaan aineistot tarjouskilpailua varten ja kilpailutetaan siirtourakka. Lopuksi suoritetaan urakoitsijan valinta. Luvan saamisen jälkeen tehdään alueella puiden kaatoja, koripallokentän varusteiden purku, maatyöt, perustukset ja kunnallistekniikka. Samalla valmistellaan Metsämaja ja Oasen siirtämistä varten. Rakennusten siirtämisen jälkeen niihin tehdään tarvittavat tilamuutokset ja remontti. Lopuksi tilat kalustetaan, jolloin ne ovat valmiita koulun käyttöön. Myös rakennusten vanhojen paikkojen tarpeellisesta ennallistamisesta huolehditaan. Metsämaja ja Oasen siirtämällä on mahdollista saada käyttöön tarpeelliset väistötilat koulukeskuksella syyslukukaudeksi 2024, mikäli päätös siirtämisestä tehdään syyskuun 2023 aikana.

Siirtämisen aikataulua on esitetty tarkemmin **oheismateriaalissa 6**.

Pidempiaikaisten väistötilojen kustannusarviot

Työväen akatemia (vuokra peritään elo-toukokuulta = 10 kuukaudelta):

- 9 tilan vuokra 221 400 €/lukuvuosi (22 140 €/kk)

Yhdyskuntavaliokunta

§ 70

15.08.2023

- Kokonaiskustannus 10 vuoden ajalta ilman hoitokuluja noin 2 660 000 €

Vuokrattava moduulikoulu (n. 700 k-m², vastaten Metsämajan ja Oasenin laajuutta):

- Maatyöt, perustukset ja liittymät noin 350 000 €
- Vuokra 15 €/m²/kk (10 vuoden sopimus)
- Kokonaiskustannus 10 vuoden ajalta ilman hoitokuluja noin 1 900 000 €

Metsämaja ja Oasen remontoituna nykyisillä sijainneillaan:

- Metsämajan remontti noin 150 000 €
- Oasenin remontti noin 100 000 €
- Kokonaiskustannus 10 vuoden ajalta ilman hoitokuluja noin 250 000 €

Metsämaja ja Oasen siirrettynä ja remontoituna:

- Siirtämisen ja remontoinnin kustannukset noin 2050 €/brm² -> noin 1 470 000 €
- Kokonaiskustannus 10 vuoden ajalta ilman hoitokuluja noin 1 470 000 €

Kustannuksia havainnollistetaan **oheismateriaalissa 7**. Esitetyt laskelmat eivät sisällä kiinteistönhoitoon liittyviä kuluja, siivousta, vesi- ja sähkömaksuja. Vuokrattavien tilojen kustannuksiin on lisätty 4% indeksikorotus. Vuokrattavan moduulikoulun vuokrasopimuksen hintana on käytetty 10 vuoden sopimuksen vuokraa 15 €/m²/kk ja laskettu laajuus vastaa Metsämajan ja Oasenin laajuutta.

Johtopäätökset

Lyhytaikaiseen vuokraamiseen Työväen akatemian tilat ovat nopein ja joustavin ratkaisu. Tilakeskus valmistele ja edistää vuokrasopimuksen tekemistä yhdyskuntavaliokunnalle valtuuston päätöksen mukaisesti (KV 19.6.2023).

Kasavuoren koulukeskuksen tutkimussuunnitelma ja siihen liittyvät lisätutkimukset ovat vielä kesken ja niiden tulokset saattavat vaikuttaa väistötilojen tarpeeseen. Tähän asti tehtyjen tutkimusten mukaan ei ole akuuttia tarvetta väistötiloihin siirtymiselle. Kesän 2023 aikana on jatkettu aiempien tutkimusten pohjalta havaittujen puutteiden korjaamista. Väistötilaratkaisusta päätettäessä tulee huomioida niiden tarve myös koulukeskuksen julkisivuremontin sekä mahdollisen A-siiven purun ja uudelleen rakentamisen aikana.

Ensimmäisessä vaiheessa kaupungin kannalta edullisinta ja nopeinta olisi hyödyntää nykyisiä kaupungin omistuksessa olevia tiloja. Omien tilojen hyödyntäminen tuo väistötiloihin joustavuutta ja mahdollisuuden hyödyntää tiloja muussa käytössä väistötilatarpeen päätyttyä. Varhaiskasvatuksen käytössä olleet Metsämaja ja Oasen ovat jääneet tyhjilleen toiminnan muutettua uusiin tiloihin. Tilat soveltuvat tilamuutosten ja remontin jälkeen koulukeskuksen väistötiloiksi. Tilat voidaan remontoida nykyisillä paikoillaan, jolloin ne olisivat valmiit opetuskäyttöön kevätlukukaudeksi 2024. Mikäli siirtymät rakennuksille todetaan liian pitkiksi, voidaan rakennukset siirtää tarvittaessa koulukeskuksen tontille väistötiloiksi. Tällöin tiloja voidaan hyödyntää joustavasti koulukeskuksen

Yhdyskuntavaliokunta

§ 70

15.08.2023

yhteydessä ja tilat ovat käytettävissä syyslukukaudeksi 2024. Metsämaja sijaitsee tällä hetkellä uuden suomenkielisen koulun suunnitellulla sijainnilla, joten sen siirtäminen tai purkaminen tulee ajankohtaiseksi kouluhankkeen edetessä. Olemassa olevien rakennusten hyödyntäminen on lisäksi uusien tilojen hankkimista kestävämpi ratkaisu. Tarvittaessa kaupungin kiinteistöistä myös Puistokujan päiväkotia ja Grankotten ovat siirtokelpoisia rakennuksia, mutta niiden korkeammat iät ja monimutkaisemmat pohjaratkaisut nostavat siirtämisen kustannuksia. Mikäli kuitenkin katsotaan parhaimmaksi toteuttaa uudet moduulikoulut, soveltuvat oheisaineistossa esitetyt sijainnit koulukeskuksen piha-alueella myös niille. Moduulit voidaan toteuttaa kaksikerroksisina, jolloin laajimman 16 luokan ratkaisu on mahdollinen, mukaan lukien kotitalousluokkien toteutus. Tällöin on kuitenkin otettava huomioon pidempi toteutusaika, moduulit eivät ehdi valmistua toivottuun elokuun 2024 koulujen aloitusajankohtaan. Moduulien vuokra-aika ei myöskään joustaa.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta pyytää lausuntoa suomenkieliseltä opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunnalta Kasavuoren koulukeskuksen pidempiaikaisten väistötilojen ratkaisusta.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

- Oheismateriaali 1. Metsämaja pohjakuva
- Oheismateriaali 2. Oasen pohjakuva, alkuperäinen tilanne
- Oheismateriaali 3. Oasen pohjakuva, nykytilanne
- Oheismateriaali 4. Metsämajan ja Oasenin sijoittelu koulukeskuksen tontille
- Oheismateriaali 5. Havainnekuva Metsämajan ja Oasenin sijoittelusta koulukeskuksen tontilla
- Oheismateriaali 6. Metsämajan ja Oasenin siirtämisen aikataulu
- Oheismateriaali 7. Pidempiaikaisten väistötilojen kustannusten arviointi

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 64, § 65, § 66, § 67, § 68, § 69, § 70

MUUTOKSENHAKUKIELTO VALMISTELUA TAI TÄYTÄNTÖÖNPANOJA KOSKEVASTA PÄÄTÖKSESTÄ

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

Sovellettavat lainkohdat: Kuntalaki (410/2015) 136 §