
Aika 05.09.2023 klo 18:00 - 19:47
Paikka Kaupungintalo, kokoushuoneet 1-2

LUETTELO KÄSITELLYISTÄ ASIOISTA

Pykälä	Otsikko	Sivu
§ 71	Kokouksen järjestäytyminen	3
§ 72	Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)	4
§ 73	Asemakaavan muutos, 4. kaupunginosa, kortteli 47 tontti 3 ja puistoalueet (Teinikuja 2)	5
§ 74	Tontilla 3-43-32 (Kavallintie 8a) sijaitsevan rakennuksen myyminen ja tontin vuokraaminen	35
§ 75	Asemakaavan muuttaminen, 4. kaupunginosan virkistysalue (Asematie 26/Uimahallin alue)	38
§ 76	Kasavuoren koulukeskus, hallintotilojen talotekniikan ajanmukaistaminen	40
§ 77	Kasavuoren koulukeskuksen lyhytaikaiset väistötilat	42
§ 78	Yhdyskuntatoimen maksut ja taksat vuodelle 2024	45
§ 79	Yhdyskuntatoimen vuoden 2024 käyttötalousarvion ja vuosien 2025-2026 taloussuunnitelman sekä vuosien 2024-2028 investointisuunnitelman valmistelu	46
Puheenjohtaja	Konsta Saarela	

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

Poissa Tuohioja Pauli jäsen

Käsitellyt asiat 71 - 79

Allekirjoitukset	Konsta Saarela puheenjohtaja	Leena Porvali pöytäkirjanpitäjä
	Gunilla Löfstedt-Söderholm pöytäkirjantarkastaja	Patrik Limnell pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirja asetetaan yleisesti nähtäville Kauniaisten kaupungin kotisivuilla 12.09.2023

Yhdyskuntavaliokunta

§ 71

05.09.2023

Kokouksen järjestäytyminen

YLKV 05.09.2023 § 71

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 Gunilla Löfstedt-Söderholm ja Patrik Limnell.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 72

05.09.2023

Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)

YLV 05.09.2023 § 72

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.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

EI JULKAISTA - Viranhaltijapäätösten päätösluettelo

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	§ 73	05.09.2023

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

YLKV 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 käynnistämisestä siten, että rakennusoikeuden määrä ja kerroksisuus sekä kaupunkikuvalliset ratkaisut määrittävät 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 (YLKV) 5.11.2019 (§ 118), mutta YLKV 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
Yhdyskuntavaliokunta	§ 73	05.09.2023

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

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	§ 73	05.09.2023

kävelykaupunki”) tavoitteet huomioiden saneerausvaihtoehtoa tarkoituksenmukaisempaa.

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 maankäytöllisiin 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.

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	§ 73	05.09.2023

Pysäköinti toteutetaan osin pihakannen alaisena, osin maantasopysäköintinä. Vieraspaiikkoja lukuun ottamatta maantasopaikat toteutetaan 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. 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 suunnittelun 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 tarkastelujaksoa pidentämällä ero 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 asuinalueen tiivistymisen ja sijainnin yhteisvaikutuksella mahdollistetaan alueen asukkaille kestävä elämäntavan edellytykset ja saavutetaan korjausrakentamista pienempi asumisen ja elämisen kokonaishiilijalanjälki.

Asemakaavan muutosluonnos

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

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Asemakaavan muutoksella rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue (AR4) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

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	§ 73	05.09.2023

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 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.

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	§ 73	05.09.2023

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

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	§ 73	05.09.2023

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 "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.

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	§ 73	05.09.2023

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.

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.

Resurssiviisauden 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.

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	§ 73	05.09.2023

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 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.

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	§ 73	05.09.2023

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)

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.

Suoritetussa 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).

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	§ 73	05.09.2023

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).

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

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	§ 73	05.09.2023

ja että tontin rakennusoikeutta sekä kerroslukua 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 uudelleen harkitsisi kerrosalan määrää vastaamaan aiemmin esitettyä.

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 suunnitteleamalla 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

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	§ 73	05.09.2023

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 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-

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	§ 73	05.09.2023

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, 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 suunnittelun alueen 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 sisäänvedetyillä ylimmällä kerroksella.

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	§ 73	05.09.2023

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.

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.

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	§ 73	05.09.2023

- 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.

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.

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	§ 73	05.09.2023

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 soittamiseen, rakennusten on oltava alisteisia Villa Odenwalliin nähden sekä soittava pienimittakaavaiseen ympäristöön.
- Asuntojakauman tulee olla monipuolinen ja painottua kolmioihin ja niitä 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.

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	§ 73	05.09.2023

- 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.

Taustaa

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

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	§ 73	05.09.2023

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.

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

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	§ 73	05.09.2023

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 pysäköintimitoitus 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 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:

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	§ 73	05.09.2023

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.

.....

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:

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	§ 73	05.09.2023

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.

.....

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)

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	§ 73	05.09.2023

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 määrittävät suunnitteluprosessissa. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovittamiseen. Lisäksi tavoitteena on päivittää suunnittelualueeseen sisällytetyn puistoalueen kaavamääräykset ja nimetä puistoalue.

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.

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	§ 73	05.09.2023

- Asuinrakentamisen määrä maksimissaan 2 200 k-m².
- Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakentamisen ympäristöön sovittamiseen, rakennusten on oltava alisteisia Villa Odenwalliin nähden sekä sovittava pienmittakaavaiseen 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.

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

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	§ 73	05.09.2023

(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. 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 maankäytöllisiin 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

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	§ 73	05.09.2023

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 kestävän 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.

Asemakaavan muutosluonnos

Maankäyttösikissä on valmisteltu asemakaavan muutosluonnos, jonka kartta määräyksineen on **liitteenä 4** ja selostus liitteineen **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 rakennusalaa 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 rakennusalalla +66.50 m ja eteläisimmällä

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	§ 73	05.09.2023

rakennusallalla 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 pysäköintilohiin. 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 asuntotuotannon varmistamiseksi. Pihoihin ja oleskelualueisiin liittyen on annettu määräyksiä kansirakenteiden korkealaatuisen toteutuksen ja pihalueiden 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

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	§ 73	05.09.2023

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, Tupämäki, Waselius)

Päätös:

Asia jätettiin pöydälle.

Liitteet:

LIITE 4 Kaavakartta määräyksineen (Ak 231, Teinikuja 2, luonnos)
LIITE 5 Selostus liitteineen (Ak 231, Teinikuja 2, luonnos)

YLV 05.09.2023 § 73

78/10.02.03/2021

Lisätiedot:

maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen, puh. 050 3829 313
maankäyttöinsinööri Nina Forsberg, puh. 050 411 1851
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Asia jätettiin pöydälle yhdyskuntavaliokunnan kokouksessa 15.8.2023.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

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	§ 73	05.09.2023

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 Löfstedt-Söderholm esitti jäsen Limellin kannattamana päätökseen lisättävän seuraavaa:

”Valiokunta toteaa muutosluonnoksesta lisäksi seuraavaa: Rakennusoikeus tulee kirjata kaavaan selkeästi ilman tulkinnanvaraisuutta. Esimerkiksi ”Rakennusoikeus esim. xxxx k-m2* sisältää myös ullakkohuoneistojen kerrospinta-alaan laskettavat huoneistoalat. Lisäksi sallitaan 125k-m2 varastotiloja.” Lähinnä Kavallintietä sijaitsevan rakennuksen kerroskorkeusta on laskettava 1 asuinkerroksen verran. Asuntojen keskikoko on vähintään 100m2”

Käydyn keskustelun pohjalta pj esitti jäsen Löfstedt-Söderholmin ehdotusta muotoiltavan seuraavasti:

”Valiokunta toteaa muutosluonnoksesta lisäksi seuraavaa:

- Rakennusoikeus tulee kirjata kaavaan selkeästi ilman tulkinnanvaraisuutta. Esimerkiksi ”Rakennusoikeus esim. xxxx k-m2 sisältää myös ullakkohuoneistojen kerrospinta-alaan laskettavat huoneistoalat. Lisäksi sallitaan 125k-m2 varastotiloja.”
 - Lähinnä Kavallintietä sijaitsevan rakennuksen kerroskorkeutta tulee tarkastella muiden Teinikujan talojen varjostuksen sekä Kavallintien kaupunkikuvallisesta näkökulmasta
 - Asuntojen keskikoko on vähintään 80m2”
- Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin. Valiokunta toteaa muutosluonnoksesta lisäksi seuraavaa:

- Rakennusoikeus tulee kirjata kaavaan selkeästi ilman tulkinnanvaraisuutta. Esimerkiksi ”Rakennusoikeus esim. xxxx k-m2 sisältää myös ullakkohuoneistojen kerrospinta-alaan laskettavat huoneistoalat. Lisäksi sallitaan 125k-m2 varastotiloja.”
- Lähinnä Kavallintietä sijaitsevan rakennuksen kerroskorkeutta tulee tarkastella

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	§ 73	05.09.2023

muiden Teinikujan talojen varjostuksen sekä Kavallintien kaupunkikuvallisesta näkökulmasta

- Asuntojen keskikoko on vähintään 80m²

Yhdyskuntavaliokunta

§ 74

05.09.2023

Tontilla 3-43-32 (Kavallintie 8a) sijaitsevan rakennuksen myyminen ja tontin vuokraaminen

YLV 05.09.2023 § 74

84/10.00.02.02/2022

Lisätiedot:

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

KH on päätöksillään 10.6.2019 (§ 121) ([linkki päätökseen](#)) ja 11.4.2022 (§ 55) ([linkki päätökseen](#)) päättänyt luovuttaa tontin 3-43-32 (Kavallintie 8a) ja sillä sijaitsevan rakennuksen siten, että rakennus myydään tarjousten perusteella ja tontti vuokrataan rakennuksen ostajalle päätösten liitteiden mukaisesti. Lisäksi KH oikeutti kaupunginjohtajan tekemään täydennykset sekä mahdolliset tarpeelliset tarkennukset ja korjaukset asiakirjoihin.

KH:n 11.4.2022 (§ 55) kokousasiassa todettiin mahdollisuus kiinteistönvälityspalvelun käyttämiseen perusteluina erityisesti rakennuksen näyttöjen sujuva järjestäminen (myös iltaisin ja viikonloppuisin) sekä kiinteistönvälittäjän asiantuntemuksen ja asiakasverkostojen hyödyntäminen kyseessä olevan erityiskohteen luovutuksessa. Maankäyttöpäällikkö päätti 5.7.2022 (§ 39) tilata kohteen kiinteistönvälityspalvelun Kiinteistömaailmalta (Pecasa Oy).

Kiinteistömaailma aloitti kohteen kiinteistönvälityksen toukokuussa 2023. Rakennuksen hintatarjousten viimeinen jättöajankohta oli 3.8.2023. Kaupunki varasi itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset. Rakennuksesta jätettiin kiinteistönvälittäjälle määräaikaan mennessä kolme tarjouspyynnön mukaista tarjousta. Tarjouksissa esitetyt rakennuksen kauppahinnat ovat suuruusjärjestyksessä 111 000 euroa, 50 000 euroa ja 10 000 euroa.

Lisäksi kiinteistönvälittäjälle jätettiin ehdotus rakennuksen restauroinnista ja ylläpidosta, jossa esitetään, että mikäli kaupunki päättää hylätä tehdyt tarjoukset, ehdotuksen tehnyt taho on kiinnostunut neuvottelemaan rakennuksen ja tontin ostamisesta tavoitteena rakennuksen ja sitä ympäröivän piha-alueen teknisen ja kulttuurihistoriallisen arvon vaaliminen. Koska ehdotus ei ole tarjous ja koska ehdotuksessa esitetään rakennuksen ohella tontin ostamista tarjouspyynnön vastaisesti, ehdotusta ei nyt käsiteltävän asian yhteydessä voida huomioida. Lisäksi kaupunki ei hyvän hallinnon periaatteiden mukaisesti voi neuvotella rakennuksen ja tontin luovutuksesta ja sen ehdoista vain yhden tahon kanssa.

Todettakoon lisäksi, että kaupungille suoraan on tarjousaikana lähetetty ehdotus rakennuksen tulevaisuudesta lastenkirjallisuuden keskittymänä, jossa lastenkirjallisuuteen liittyen voisi esimerkiksi toteuttaa kuvanäyttelyitä, innostaa lukuharrastukseen ja viettää aikaa. Koska ehdotus ei ole tarjous, ehdotusta ei nyt käsiteltävän asian yhteydessä voida huomioida.

Tarjous kauppahinnaltaan 111 000 euroa esitetään hyväksyttäväksi.
Kiinteistönvälittäjä esitti ennen kiinteistönvälityksen aloittamista arvionsaan

kauppahinnan asettuvan 150 000 euron tienoille. Korkeinta tarjousta voidaan pitää kohtuullisena kiinteistömarkkinoiden yleinen tilanne ja rakennuksen kunto huomioiden (Kuntoarvioraportin mukaan rakennuksen tekninen kunto on pääasiassa tyydyttävä, osa järjestelmistä on hyvässäkin kunnossa, mutta osa käyttöikänsä päässä. Rakennus on ollut aikaisemmin vuokratyössä ja vuodesta 2019 saakka tyhjillään).

Rakennus esitetään myytäväksi **liitteenä** olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti. Kauppakirjassa on tuotu esiin merkittävimmät tiedossa olevat rakennuksen kuntoon vaikuttavat seikat, jotka on mainittu kuntoarvioraportissa sekä tulisijojen nuohouksen ja tarkastuksen raportissa, sekä näiden seikkojen perusteella vastuu rakennuksen kunnosta myyjän ja ostajan kesken. Todettakoon, että ostajaehdokkaalla ei aikataulusyistä ole ollut mahdollisuutta tutustua kauppakirjaluonnokseen. Muun muassa tästä syystä kaupunginjohtajalle esitetään oikeutta tehdä tarvittavat täydennykset ja muutokset kauppakirjaluonnokseen lukuun ottamatta kauppahintaa.

Tarjouspyynnön mukaisesti kauppakirja on allekirjoitettava kahden viikon kuluessa kaupunginhallituksen päätöksen lainvoimaisuudesta. Samassa yhteydessä allekirjoitetaan tontin maanvuokrasopimus, jonka luonnoksen KH hyväksyi 11.4.2022 (§ 55).

Mikäli kaupunki päättää hylätä tehdyt tarjoukset, tulisi asiassa päättää, jatketaanko kohteen kiinteistönvälitystä uudella määräajalla vai valmistellaanko asia uudestaan päätöksentekoon, jossa harkittavana voisi olla myös tontin myynti rakennuksen ohella tai kohteen pitäminen kaupungin omistuksessa ainakin toistaiseksi.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus päättää

- jättää rakennuksen restauroinnista ja ylläpidosta tehdyn tarjouspyynnön vastaisen ehdotuksen huomioimatta,
- jättää rakennuksen tulevaisuudesta lastenkirjallisuuden keskittymänä tehdyn ehdotuksen huomioimatta,
- hyväksyä tarjouksen kauppahinnaltaan 111 000 euroa,
- hylätä muut tarjoukset,
- myydä rakennuksen liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti ja vuokrata tontin rakennuksen ostajalle. Kauppakirja on allekirjoitettava kahden viikon kuluessa tämän päätöksen lainvoimaisuudesta,
- oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään tarvittavat täydennykset ja muutokset kauppakirjaan lukuun ottamatta kauppahintaa ja
- siltä varalta, että kohdetta ei myydä edellä esitetyn mukaisesti, että kiinteistönvälitystä jatketaan uudella määräajalla.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Yhdyskuntavaliokunta

§ 74

05.09.2023

Kauppakirjaluonnos (Kavallintie 8a rakennus)

Yhdyskuntavaliokunta

§ 75

05.09.2023

Asemakaavan muuttaminen, 4. kaupunginosan virkistysalue (Asematie 26/Uimahallin alue)

YLV 05.09.2023 § 75

433/10.02.03/2023

Lisätiedot:

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

Tausta

Kauniaisten kaupungin strategiassa 2022-2030 on esitetty toimenpiteenä, että "kaupunkisuunnittelussa priorisoidaan suomenkielinen alakoulu". Lisäksi tavoitteena on, että "suomenkielisen alakoulun ja esiopetuksen uuden rakennuksen kaava on hyväksytty valtuustossa valtuustokauden aikana". Strategian tavoitteeseen "eheä oppimispolku tulevaisuuteen" on määritelty toimenpiteeksi "uuden suomenkielisen yhtenäis-/alakoulun sijoittumispaikka selvitetään ja päätetään - vaihtoehtoina uimahallin alue ja Sahara".

Uuden koulurakennuksen sijainnin ratkaisemiseksi on tarkasteltu uimahallin aluetta ja Saharan kentän aluetta, näiden molempien soveltuvuutta rakentamiseen niin kaupunkirakenteellisesti kuin maaperäolosuhteiden kannalta, liikenteellisesti ja ennen kaikkea toiminnallisesti. Tarkasteluiden ja keskinäisen vertailun jälkeen uimahallin alue on arvioitu paremmin tarkoitukseen soveltuvaksi mm. tilan riittävyyden, ympäristöön soveltuvuuden ja maaperäolosuhteiden kannalta.

Kaupunginvaltuusto on tehnyt periaatepäätöksen suomenkielisen koulukeskuksen investointihankkeen lähtötietojen osalta (KV 28.8.2023 § 45). Päätöksen mukaan investointihankkeen valmistelussa tulee huomioida seuraavat seikat:

- suomenkielinen koulukeskus sijoitetaan nykyisen uimahallin alueelle,
- koulukeskus suunnitellaan esiopetuksen ja perusopetuksen vuosiluokkien 1–6 kouluksi,
- rakennushankkeen yhteydessä selvitetään uimahallin sijoittamista koulurakennuksen yhteyteen.

Lisäksi valtuusto päätti, että suomenkieliselle koululle uimahallin alueelle suunniteltavassa uudessa asemakaavassa on myös otettava huomioon tonttimaan uimahallille, joka korvaa nykyisen uimahallin sen teknisen eliniän aikanaan täytyessä.

Kaavatilanne ja alueen nykytilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa (Ak 51, vahvistettu 22.12.1970) alue on osoitettu urheilupuistoksi, jolle saadaan rakentaa uimahalli ja muita urheilupuiston tarkoituksia palvelevia rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja rakennuksia (UPU). Urheilupuiston alueelle on osoitettu rakennusoikeutta 3 000 k-m² korkeintaan kaksikerroksisille rakennuksille. Kaavamuutosalueen

rajaus on esitetty **oheismateriaalina** olevassa asemakaavojen yhdistelmäkartassa.

Alue sijaitsee liikenteellisesti ja kaupunkirakenteellisesti keskeisellä paikalla. Alue sijoittuu Bembölentien ja Asematien väliin, rajautuen pohjoisessa Kylpyläntien ja Kylpyläntien varren pientaloasutukseen ja lännessä kaupungin puistoalueeseen. Alueella sijaitsevat uimahalli, päiväkotirakennus, keskusurheilukenttä ja sen katsomo, sekä ulkotennis- ja rantalentopallokentät. Kaavan mukainen rakennusoikeus on käytetty lähes kokonaan. Alueen poikki kulkee HSY:n päävesiputki ja kallioon louhittu vesihuoltotunneli. Pysäköinti on järjestetty Asematien puolella uimahallin, keskusurheilukentän ja tenniskenttien läheisyyteen sekä Bembölentien puolella keskusurheilukentän katsomon läheisyyteen.

Liikenteellisesti alue tukeutuu Asematiehen sekä Bembölentiehen. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat alueen välittömässä läheisyydessä Asematiellä ja Bembölenttiellä. Alueen kohdalla on Asematiellä molemmin puolin jalankulku- ja pyöräilyväylä. Itäisen puolen väylä loppuu Granhultsskolanin kohdalle ja tästä eteenpäin jalankulku- ja pyöräilyväylä kulkee vain Asematien läntisellä puolella. Vastaavasti Bembölenttiellä jalankulku- ja polkupyöräväylä kulkee suunnittelualueen kohdalla kadun molemmalla puolella. Jalankulku- ja polkupyöräväylät sijaitsevat osittain urheilupuiston alueen puolella.

Perustelut

Uuden suomenkielisen koulun mahdollistava asemakaavan muutos on kaupungin strategian mukainen. Kaupunginvaltuusto on suomenkielisen koulukeskuksen investointihankkeen lähtötietojen periaatepäätöksessään linjannut, että koulukeskus suunnitellaan nykyisen uimahallin alueelle ja että samalla tulee huomioida uuden uimahallin sijoittaminen alueelle. Hankkeen toteuttaminen edellyttää alueen asemakaavan muuttamista. Käyttötarkoituksen muutoksen, rakennusoikeuden määrän ja sijoittelun ohella tulevat ratkaistavaksi myös piha-, liikenne- ja pysäköintijärjestelyt.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää kaupunginhallitukselle, että 4. kaupunginosan virkistysaluetta (Asematie 26/Uimahallin alue) koskeva asemakaavan muutos käynnistetään. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa uuden koulukeskuksen sekä uimahallin sijoittaminen alueelle. Lisäksi tarkastellaan virkistysalueiden aluevaraukset ja päivitetään asemakaavamerkinnot ja -määräykset näiden osalta.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen, Uimahallin alue

Yhdyskuntavaliokunta

§ 76

05.09.2023

Kasavuoren koulukeskus, hallintotilojen talotekniikan ajanmukaistaminen

YLKV 05.09.2023 § 76

438/10.03.02.00/2023

Lisätiedot:

Tilakeskuksen projekti-insinööri Aleksi Meuronen, puh. 040 668 3202
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Hankesuunnitelma

Hankkeen lähtökohtana on rakennukselle laadittu kuntoarvio 27.8.2021.
Hankkeen suunnittelu sisältyy kuluvan vuoden investointiohjelmaan.

Kasavuoren koulukeskuksen hallintotilojen talotekniikka on jäänyt aikaisempien saneeraushankkeiden ulkopuolelle. Tämän hankesuunnitelman tavoitteena on tuoda hallintotilojen talotekniikka nykyistä tarvetta vastaavalle tasolle. Hankkeen luonne on tekninen, eikä sille ole täten tehty käyttäjän tarveselvitystä.

Hankkeen valmistelussa on huomioitu kuntoarviossa nousseet saneeraustarpeet, sekä käyttäjiltä saadut toiveet ja heidän esittämät pienet tilamuutokset.

Käyttäjän edustajina hankkeen ohjausryhmässä hankesuunnitteluvaiheessa toimineet opetuspäällikkö ja koulujen rehtorit ovat olleet tiiviisti mukana tilasuunnittelussa ja hankesuunnitelman laadinnassa.

Talotekniikkasuunnittelijat ovat laatineet talotekniikan korjauksesta hankesuunnitelman, joiden tavoitteet perustuvat kuntoarviossa esitettyihin talotekniikan korjaustarpeisiin.

Hankesuunnitelmavaiheen tuloksena ovat liitteinä olevat LVIAS-hankesuunnitelmat ja luonnospiirustukset.

Tavoiteaikataulussa hankkeen kestoksi on arvioitu, suunnittelu (3 kk) ja rakentaminen (6 kk), yhteensä 9 kk, lisäksi on huomioitava kaupungin päätöksentekoprosessien sekä rakennusluvan vaikutukset aikatauluun. Hanke jatkuu luonnossuunnittelulla vuonna 2023 ja toteutusta esitetään vuodelle 2024.

Hankesuunnitelmassa esitetyn tavoitehinalaskelman mukaan hankkeen ennakoitut kokonaiskustannukset ovat **500 000 euroa** (alv 0).

Rakennuttaminen, suunnittelu ja valvonta	80 000 €
Rakennustekniset työt	300 000 €
LVIAS-työt	62 000 €
Hankevaraus 13 %	58 000 €

Tavoitehinalaskelma pohjautuu hankesuunnitelmavaiheessa valittuihin suunnitteluratkaisuihin, joissa on tavoitteena tilojen ja niissä olevan talotekniikan

Yhdyskuntavaliokunta

§ 76

05.09.2023

nykyaikaistaminen. Toteutussuunnitteluvaiheessa pyritään myös löytämään ratkaisuja, jotka pienentävät hankkeen kokonaiskustannuksia.

Hankkeen toteutuksen investointimäärärahat käsitellään syksyllä 2023, talousarviokäsittelyn yhteydessä.

Toteutussuunnittelun aikana laaditaan tarkempi kustannus selvitys ja rakennusosa-arvio. Lopullisesti määrärahatarve tarkentuu kevään 2024 aikana urakkakilpailutuksen myötä.

Valiokunnan, kaupunginhallituksen sekä kaupunginvaltuuston käsittelyjen jälkeen hankesuunnitelman pohjalta tehtävä investointipäätös ajoittuu loppuvuoteen 2023. Talonrakennushankkeiden ohjeellinen aikatauluarvio sekä kaupungin oma päätösprosessi huomioiden kohteen vastaanotto ajoittuu täten syksylle 2024. Lisäksi tulee huomioida käyttäjähallintokunnan toimenpiteet ennen käyttöönottoa (muutto, kalustaminen yms.). Edellä mainitut asiat huomioiden ovat saneeratut hallintotilat käyttöönottokunnossa loppuvuodesta 2024. Hanke viedään tiedoksiantona myös käyttäjävaliokunnalle.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se esittäisi kaupunginvaltuustolle esityslistan oheismateriaalina olevan Kasavuoren koulukeskuksen hallintotilojen ajanmukaistamisen hankesuunnitelman hyväksymistä ja hankesuunnitteluvaiheen tavoitehinnan vahvistamista 500 000 euroksi (alv 0).

Lisäksi valiokunta päättää lähettää asian tiedoksi suomenkieliselle opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunnalle.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

LVIAS- hankesuunnitelmat
luonnospiirustukset.

Jakelu:

Kaupunginhallitus

Yhdyskuntavaliokunta

§ 77

05.09.2023

Kasavuoren koulukeskuksen lyhytaikaiset väistötilat

YLKV 05.09.2023 § 77

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 7.6.2023 (§ 37) keskustelua Kasavuoren koulukeskuksen lyhyt- ja pitkäaikaisista väistötiloista. Valiokunta päätti, että Kasavuoren koulukeskuksen lyhytaikaiset väistötilat järjestetään seuraavasti:

- Vuokrataan 9–12 luokkatilaa Työväen akatemian tiloista lukuvuodelle 2023–2024 1.10.2023 alkaen
- Tarvittaessa otetaan käyttöön 3–4 luokkatilaa Odenwallin tiloista lukuvuodeksi 2023–2024 1.10.2023 alkaen

Samalla valiokunta esitti kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että valtuusto myöntää lisämäärärahan Työväen akatemian ja Odenwallin väistötiloista aiheutuviin kustannuksiin suomenkielisen opetustoimen käyttötalouteen vuodelle 2023.

Kokouksessaan 12.06.2023 (§ 120) kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle, että valtuusto myöntää lisämäärärahan 142 000 euroa Työväen Akatemian ja Odenwallin väistötiloista aiheutuviin kustannuksiin suomenkielisen opetustoimen käyttötalouteen vuodelle 2023. Lisäksi kaupunginhallitus kiinnitti yhdyskuntatoimen huomion suomenkielisen opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunnan päätökseen sen toivomien toimitilojen osalta ja kehotti yhdyskuntatointa ryhtymään toimenpiteisiin näiden johdosta.

Kokouksessaan 19.06.2023 (§ 42) kaupunginvaltuusto päätti myöntää lisämäärärahan 142 000 euroa Työväen Akatemian ja Odenwallin väistötiloista aiheutuviin kustannuksiin suomenkielisen opetustoimen käyttötalouteen vuodelle 2023.

Kokouksessaan 15.08.2023 (§ 70) yhdyskuntavaliokunta totesi Työväen akatemian tilojen olevan nopein ja joustavin ratkaisu lyhytaikaiseen vuokraamiseen.

Työväen akatemian tilat lyhytaikaisina väistötiloina

Lyhytaikaisiksi väistötiloiksi esitetyissä Työväen akatemian tiloissa on tehty kesän 2023 aikana sisäilmatutkimus, jonka tulokset ovat valmistuneet (21.8.2023). Tutkimuksessa ilmeni tarve lisätutkimuksille, jotka on tilattu Työväen akatemian toimesta. Lisäksi tutkimuksessa todettiin sisäilmaan liittyviä korjaustarpeita, jotta voidaan varmistua tilojen turvallisuudesta ja terveellisyydestä. Tämänhetkisen tiedon mukaan lyhytaikaisten väistötilojen tarve on lyhyt (loka-helmikuu). Mikäli Työväen akatemian tiloissa tehdään sisäilmaa parantavia korjauksia ennen

Yhdyskuntavaliokunta

§ 77

05.09.2023

toiminnan aloittamista, eivät tilat ennätä valmiiksi lokakuun alkuun mennessä ja vuokra-aika lyhenee entisestään.

Edellä mainittujen seikkojen vuoksi Työväen akatemian tilat eivät sovellu nopealla aikataululla käyttöönotettaviksi turvallisiksi väistötiloiksi.

A-siiven käytön jatkaminen

Yhdyskuntatoimi on selvittänyt tehokkaan ja kattavan sisäilmanpuhdistusjärjestelmän hankintaa Kasavuoren koulukeskuksen A-siipeen. Ilmanpuhdistimet mahdollistavat A-siiven käytön jatkamisen turvallisesti ja terveellisesti pitkäaikaisten väistötilojen valmistumiseen asti. Järjestelmän kustannukset ovat noin 3000 euroa kuukaudessa. Sivistystoimi tekee päätöksen hankinnasta ja vastaa kustannuksista kaupungin sisäilmatyöryhmän käytäntöjen mukaisesti tilanteessa, jossa sisäilmatutkimuksissa ei ole löytynyt raja-arvoja ylittäviä pitoisuuksia epäpuhtauksia.

Johtopäätökset

Työväen akatemian tiloissa tehdyn sisäilmatutkimuksen mukaan tiloissa on tarve sekä lisätutkimuksille että sisäilmaa parantaville korjaustoimenpiteille, jotta voidaan varmistua tilojen soveltuvuudesta tarpeenmukaisiksi väistötiloiksi. Sisäilmanpuhdistusjärjestelmän hankinta mahdollistaa A-siiven käytön jatkamisen pitkäaikaisten väistötilojen valmistumiseen asti, jolloin tarve lyhytaikaisille väistötiloille poistuu.

Tilakeskukselta on myös pyydetty tietoa Nuorisotalon ilmanvaihtokapasiteetista. Laajan peruskorjauksen yhteydessä ilmanvaihtojärjestelmä mitoitettiin ja toteutettiin **oheismateriaalista** ilmenevien, sisäilmaluokituksen S2 (hyvät olosuhteet) mukaisten maksimihenkilömäärien mukaisesti.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta hyväksyy esitetyn ratkaisun ja lähettää asian tiedoksi suomenkieliselle opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunnalle.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

Nuorisotalon pohjapiirroksiset

Jakelu:

Suomenkielinen opetus- ja varhaisvaliokunta

Yhdyskuntavaliokunta

§ 78

05.09.2023

Yhdyskuntatoimen maksut ja taksat vuodelle 2024

YLV 05.09.2023 § 78

828/02.05.00.00/2021

Lisätiedot:

yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju, puh. 050 3041 234
talous- ja hallintoasiantuntija Leena Porvali, puh. 050 3824 233
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kauniaisten kaupungin sisäisen valvontaohjeen mukaan maksut, taksat, vuokrat ja vastaavat on talousarvioon merkittyjen tulojen kertymiseksi ja maksujen reaaliarvon säilyttämiseksi säännönmukaisesti arvioitava. Vastaavasti on taksoja, maksuja ja vuokria tarkistettava mikäli se osoittautuu perustelluksi.

Kauniaisten kaupunki tuottaa laadukkaat palvelut asukkailleen, mikä myös joissakin palveluissa näkyy keskimääräistä korkeampina kustannuksina. Kaupungin tulee asettaa omalle toiminnalleen samat tuottavuustavoitteet kuin naapurikunnissa, jotta kustannuserot eivät kasvaisi. Toimialan taksoja on sovittu korotettavan indeksitarkistuksen verran, keskimäärin 5 % , huomioiden, että hinnoilla saadaan katettua palvelusta aiheutuvat kustannukset.

Hallintosäännön mukaan valiokunta päättää toimialansa palveluista ja muista suoritteista perittävistä maksuista ja taksoista lukuunottamatta katujen kunnossapito- ja puhtaanapitotaksaa sekä rakennusluvista ja valvonnasta perittäviä maksuja. Nämä tulee hyväksyttävä valtuustossa.

Taksat tuodaan valiokunnan vahvistettavaksi talousarvion valmistelun yhteydessä. Taksakorotusten vaikutusta toimialan tulokseen ei tässä vaiheessa ole mahdollista tarkasti arvioida, johtuen siitä että yhdyskuntatoimen maksut ja taksat ovat luonteeltaan pääosin kysyntään perustuvia ja näin ollen riippuvaisia kaupunkilaisten tarpeesta käyttää em. palveluja. Toimialan taksoja on pyritty yhtenäistämään siten, että saman tyyppisestä palvelusta peritään saman suuruinen veloitus. Edellisvuoden taksat on merkitty uuden taksaesityksen rinnalle vertailua helpottamaan.

Maankäytön taksat

Maankäytön taksoja on korotettu yleisesti 5 %:n verran vastaten vuosittaista indeksitarkistusta. Kiinteistötoimitusmaksutaksan maksuja on korotettu huomioiden maankäytön muiden taksojen korotukset, sisältöön ei ole tehty muutoksia. Kiinteistötoimitusmaksulain (KtmL 558/95) mukaan kiinteistötoimituksesta ja muusta kiinteistönmuodostamislain mukaisesta toimenpiteestä sekä muun lainsäädännön näihin verrattavasta toimituksesta tai tehtävästä peritään kiinteistötoimitusmaksu. Kiinteistötoimitusten, joihin toimitusmääräyksen antaa kunnan kiinteistörekisterin pitäjä, maksuista määrätään kunnan päättämässä kiinteistötoimitusmaksutaksassa.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 78

05.09.2023

Ympäristötoimen maksut

Ympäristötoimen taksaan on uutena lisätty jätelain 75, 125 ja 126 §:ssä tarkoitetun kiellon tai määräyksen antamiseksi ja sen noudattamisen valvomiseksi tehty tarkastusmaksu, joka on puuttunut taksasta (mm. pitkittyneet roskaantumisasiat).

Kuntatekniikan maksut ja taksat

Kuntatekniikan taksoja on korotettu 5%, vuoden 2023 keskiarvon mukaisen elintaso-/kustannusindeksin nousun mukaisesti. Kaivulupien maksuja ja taksoja ei koroteta vuodelle 2024 erikseen, kyseiset taksat sovitaan PKS-seudun kuntien välillä keskitetysti ja yhteisesti.

Korotukset on perinteisesti laskettu alv 0% summaan, josta on laskettu alvillinen summa ja tätä on vielä pyöristetty lähimpään tasasummaan, kuitenkin vähintään yksi euro ylöspäin. Sama periaate on ollut käytössä useamman vuoden.

Kiinteistöt

Kiinteistöjen taksat hyväksytään seuraavassa valiokunnan kokouksessa 26.9.2023 talousarvioehdotuksen hyväksymiskäsittelyn yhteydessä.

Toimialan taksaesitykset vuodelle 2024 ovat esityslistan **oheismateriaalina**.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Valiokunta hyväksyy liitteen mukaiset maksut ja taksat käytettäväksi 1.1.2024 alkaen.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

yhdyskuntatoimen maksut ja taksat vuodelle 2024

Yhdyskuntavaliokunta

§ 79

05.09.2023

Yhdyskuntatoimen vuoden 2024 käyttötalousarvion ja vuosien 2025-2026 taloussuunnitelman sekä vuosien 2024-2028 investointisuunnitelman valmistelu

YLV 05.09.2023 § 79

293/02.02.00.00/2023

Lisätiedot:

yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju, puh. 050 304 1234
talous- ja hallintoasiantuntija Leena Porvali, puh. 050 382 9233
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Taloussuunnitelman ja -suunnitelman laadintaprosessi

Kuntalain mukaan valtuuston tulee vuoden loppuun mennessä hyväksyä kunnan taloussuunnitelma seuraavaksi kalenterivuodeksi. Samanaikaisesti valtuusto hyväksyy vähintään kolme seuraavaa vuotta koskevan suunnittelukauden taloussuunnitelman. Taloussuunnitelma on tämän kauden ensimmäinen vuosi. Taloussuunnitelman ja taloussuunnitelman valmistelusta vastaa kaupunginhallitus.

Toimialat laativat taloussuunnitelman valmistelun yhteydessä henkilöstömitoituksen kehitystä koskevan arvion (henkilöstösuunnitelman) suunnittelukaudelle ml. mahdollisten eläköitymisten vaikutukset mitoitukseen. Henkilöstösuunnitelmaan sisältyvien vakanssien lisäksi yhdyskuntatoimi, muiden toimialojen tavoin, käyttää kesä- ja kausityöntekijöitä sekä tarvittaessa lomasijaisia ja/tai projektityöntekijöitä.

Taloussuunnitelman yhteydessä laaditaan investointiohjelma vuosille 2024–2028. Investointiohjelmaa tullaan tarkastelemaan erikseen. Investointisuunnitelma vahvistuu valtuustokäsittelyn myötä ja siihen perustuva lopullinen työohjelma tuodaan valiokunnalle hyväksyttäväksi vuoden 2024 alussa.

Taloussuunnitelman yhteydessä valtuusto hyväksyy myös kaupungin kehittämisstrategian, joka perustuu valtuuston 25.4.2022 hyväksymään Kauniaisten kaupunkistrategiaan vuosille 2023–2030. Vuosittaiset mitattavat tavoitteet asetetaan kunkin vuoden taloussuunnitelman hyväksymisen yhteydessä. Toimialat työstävät ja tarkentavat taloussuunnitelman tavoitteitaan em. pohjalta. Esitys strategisten tavoitteiden vuodelle 2024 priorisoiduista toimenpiteistä on mukana taloussuunnitelman hyväksymiskäsittelyn yhteydessä yhdyskuntavaliokunnan kokouksessa 26.9.2023.

Käyttötalouden osalta on **oheismateriaalina** toimialakohtaiset kehukset. Luvuissa on huomioitu ruoka- ja puhdistuspalveluiden siirtyminen yleishallinnosta yhdyskuntatoimeen.

Kehysvalmistelun lähtökohtana on käytetty vuoden 2023 taloussuunnitelmaa. Toimialat ovat tuoneet esille muutostarpeet verrattuna vuoden 2023 taloussuunnitelmaan. Kehyksessä on huomioitu tiedossa olevat lisäykset vuoden 2024 kustannuksissa. Yhdyskuntatoimen osalle huomioitua merkittävimpiä lisäyksiä kustannuksissa olivat HSL:n kuntaosuuden kasvu (200 000 euroa) sekä ruoka- ja

puhdistuspalveluiden raaka-aineiden sekä puhdistusaineiden hintojennousu (145 000 euroa).

Tulopuolen suurimpana muutoksina huomioitiin maaomaisuuden myyntien osuus, jonka arvioitiin pienenevän merkittävästi vuoden 2023 talousarvioon nähden (1 238 375 euroa). Tähän on vaikuttanut se, että kaavahankkeet ovat edenneet hitaasti.

Yhdyskuntavaliokunta käsittelee toimialan talousarviota kokouksissaan 5.9.2023 ja 26.9.2023. Rakennusvaliokunta on käsitellyt ja hyväksynyt oman talousarvioehdotuksensa 30.8.2023, jonka jälkeen em. talousarvio sisällytetään lopullisena koko toimialan valmisteluun. Kaupunginhallitus käsittelee talousarviota lokakuun kokouksissaan ja lopullinen budjetti hyväksytään valtuuston kokouksessa 13.11.2023. Valiokuntakohtainen talousarvion ja taloussuunnitelman valmistelu käsittää käyttötalousarvion vuodelle 2024 sekä henkilöstö- ja investointisuunnitelman vuosille 2024-2026(28). Valtuusto päättää sitovista määrärahoista tulosaluetasolla. Investoidun pääoman koron ja poistojen, sekä sisäisten vyörytysten osuudet tarkentuvat valtuuston budjettikäsittelyyn mennessä.

Valtuuston ohjeistuksen mukaisesti osavuosikatsausten yhteydessä raportoidaan käyttötalousarvion ja investointihankkeiden sekä strategisten tavoitteiden toteutumisesta.

Toiminta, käyttötalous ja investoinnit

Toimialan toiminnalliset tavoitteet, alustava käyttötalousarvio (ml. henkilöstösuunnitelma) vuodelle 2024 sekä investointisuunnitelma vuosille 2024-2028 on jaettu valiokunnan jäsenille luottamushenkilöiden Cloud Meeting -kokoustenhallintajärjestelmään.

Yhdyskuntatoimen tuloarvio tonttimyynnit ja maankäyttösopimuskorvaukset mukaan lukien on 23,622 miljoonaa euroa. Toimintamenojen arvio on 19,530 euroa, jolloin toimintakatteeksi muodostuu 4,091 miljoonaa euroa. KH:n kokouksessaan 31.5.2023 asettama raami toimintakatteelle on 2,993 miljoonaa euroa.

Tuotot

Yhdyskuntatoimen tuloarvio on maankäyttösopimuskorvaukset mukaan lukien 23,662 miljoonaa euroa, kehysraamin ollessa 20,609 miljoonaa euroa (ylitystä 3,013 miljoonaa euroa). Tuottoihin sisältyy edelliseltä vuodelta siirtyneet maankäyttösopimuskorvaukset ja päivitetty muutokset tilavuokrissa sekä puhdistus- ja ruokapalveluissa. Talousarviovalmistelun aikaisena lisäyksenä on budjetoitu Pohjoisen Heikelitie 12:n myynti. Vuodelle 2024 arvioitujen maankäyttösopimuskorvausten sekä maaomaisuuden luovutusvoittojen yhteistuotto on 2,2 miljoonaa euroa.

Toimialan palvelutaksojen hinnat on tarkistettu vastaamaan palvelujen tuottamisesta aiheutuvia kustannuksia ja taksoja sekä tarpeellisin osin korotettu indeksikorotuksen mukaisesti.

Menot

Valiokunnan menoarvio on 19,530 miljoonaa euroa KH:n asettaman menoraamin ollessa 17,782 miljoonaa euroa, ja näin ollen menokehys ylittyisi noin 1,7 milj.eurolla. Ylitykset johtuvat pääosin niiden palvelujen sekä aineiden ja tarvikkeiden kustannustason nousuista, jotka eivät ole olleet tiedossa keväällä kehystä laadittaessa. Alkuperäiseen kehykseen ei sisällynyt energian hinnan muutostarkastelua ennusteiden ollessa vielä hyvin epävarmat. Tämä osuus on nyt laskettu mukaan energiatoimittajilta saatujen arvioiden mukaisina ja ottaen huomioon kulutusta lisäävät valmistuneet rakennuskohteet (Nuorisotalo, Tammikumpu). Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä on päivittänyt kesän aikana omaa arviotaan noin 233 000 eurolla korotettuna aiemmin ilmoitettuun nähden, mikä ei sisälly KH:n hyväksymään kehysraamiin. Lisäksi budjettiin on sisällytetty ruoka- ja puhdistuspalvelujen kohonneet kustannukset, joiden osuus ei kokonaisuudessaan sisällynyt alkuperäiseen kehykseen.

Merkittävimmät muutostekijät vrt. KH kehys:

- Pohjoinen Heikelitie 12 myyntituotot lisäyksenä (noin 770 000 euroa)
- Tilakeskuksen ja ruoka- ja puhdistuspalvelujen sisäisten tuottojen kasvu (noin 1,9 milj.euroa)
- Ruoka- ja puhdistuspalvelujen henkilöstökulujen kasvu (yleishallinnolta siirtyvän kulun lisäksi 11 ruoka-apulaista (kustannusvaikutus noin 352 000 euroa)
- Kiinteistöjen ja liikenneväylien ylläpitokulujen kasvu (noin 350 000 euroa).
- HSL kuntaosuuden kasvu (233 000 euroa)
- Energiakustannukset (noin 850 000 euroa)

Palkankorotukset on huomioitu kehysvalmistelussa siten että muutos (+4,73%) vuoden 2023 talousarviosta on lisätty vuoden 2024 palkkakustannusten päälle.

Investointien toteutus on merkittävä osa yhdyskuntatoimen tehtäviä sekä yhdyskuntavaliokunnan päätöksentekoa. Investoinneilla on merkittävä vaikutus myös kaupungin taloudelliseen tasapainoon. Investointiosassa esitetään taulukkoon kootusti toistaiseksi tiedossa olevat investointihanke-esitykset (joille on olemassa KH:n hyväksymät tarveselvitykset tai KV:n hyväksymä suunnittelun / toteutuksen määrärahavaraus) sekä niiden kokonaiskustannusarviot investointiryhmittäin.

Investointiohjelmaan kohdistuu merkittäviä paineita, talonrakennuksen osalta erityisesti kouluverkostoon esitettyjen hankkeiden kautta. Lisäksi energiatehokkuuden edistäminen edellyttää hankkeistusta ja kiinteistöjen kuntoarviot sisältävät suurehkojakin korjaustarpeita. Espoon kaupunkiratahanke on käynnissä, mikä tarkoittaa myös Kauniaisille euromääräisesti suurta infrainvestointia tulevina vuosina.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 79

05.09.2023

On selvää, että kaikkia investointiesityksiä ei ole resurssisyistä mahdollista käynnistää toivotussa aikataulussa lähes yhtäaikaisesti. Monet investoinnit edellyttävät myös kaavallista tarkastelua ja kaavamutoksia ennen rakennusprojektien toteutusta. On välttämätöntä priorisoida hankkeiden toteutusjärjestys ja harkita investointien aikataulut realistiselta pohjalta.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Valiokunta käy asiasta keskustelua ja merkitsee asian valmistelun tiedoksi. Lopullinen valiokunnan talousarvioesitys käsitellään seuraavassa kokouksessa 26.9.2023.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

Toimialakohtaiset kehukset
EI JULKINEN:Yhdyskuntatoimen alustava toiminta- ja taloussuunnitelma 2024-2026(28)

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 71, § 72, § 73, § 74, § 75, § 76, § 77, § 78, § 79

MUUTOKSENHAKUKIELTO VALMISTELUA TAI TÄYTÄNTÖÖNPANOJA KOSKEVASTA PÄÄTÖKSESTÄ

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

Sovellettavat lainkohdat: Kuntalaki (410/2015) 136 §