

---

Aika 26.09.2023 klo 18:00 - 21:07  
Paikka Kaupungintalo, kokoushuoneet 1-2

---

LUETTELO KÄSITELLYISTÄ ASIOISTA

Pykälä	Otsikko	Sivu
§ 80	Kokouksen järjestäytyminen	3
§ 81	Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)	4
§ 82	Tarkastusvaliokunnan arviointikertomus vuodelta 2022	5
§ 83	Kaupungintalon alueen asemakaavoituksen jatkaminen, Asemakaavan muutos, 1. kaupunginosan korttelin 8 tontit 12-13 ja 16, 2. kaupunginosan kortteli 210 sekä virkistys- ja katualueet (Kauniaistentie 10, Junghansinkuja 1-3 ja 4-6, Leankuja 2-4)	12
§ 84	Kaavoituskatsaus 2023-2024	29
§ 85	Kasavuoren koulukeskuksen pidempiaikaiset väistötilat	30
§ 86	Ympäristöasenteet pääkaupunkiseudulla 2022	36
§ 87	Helsingin hallinto-oikeuden päätös H4470/2023 (tiedoksi)	39
§ 88	Vuoden 2023 talouden toinen osavuosikatsaus, yhdyskuntatoimi	40
§ 89	Yhdyskuntatoimen vuoden 2024 käyttötalousarvio ja vuosien 2025-2026 taloussuunnitelma sekä vuosien 2024-2028 investointisuunnitelma	44

Puheenjohtaja Konsta Saarela

Läsnä	Saarela Konsta Wahlstedt Virva Björk Bo-Christer Limnell Patrik Tuohioja Pauli Huttunen Jarkko Helkkula Vesa Laurikainen Lasse Lamberg-Allardt Christel Ala-Reinikka Tapani  Harju Marianna  Porvali Leena  Minna Penttinen	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen jäsen varajäsen varajäsen varajäsen kaupunginhallituksen edustaja yhdyskuntatoimen johtaja talous- ja hallintoasiantuntija maankäyttöpäällikkö, §§ 80-84
-------	--	--

Poissa	Löfstedt-Söderholm Gunilla Waselius Lulu Tupamäki Binga Antas Albin	jäsen jäsen jäsen nuorisovaltuuston edustaja
--------	--	--

Käsitellyt asiat 80 - 89

Allekirjoitukset	Konsta Saarela puheenjohtaja  Pauli Tuohioja pöytäkirjantarkastaja	Leena Porvali pöytäkirjanpitäjä  Virva Wahlstedt pöytäkirjantarkastaja
------------------	--	--

Pöytäkirja asetetaan yleisesti nähtäville Kauniaisten kaupungin kotisivuilla 03.10.2023

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 80

26.09.2023

---

Kokouksen järjestäytyminen

YLKV 26.09.2023 § 80

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 Virva Wahlstedt ja Pauli Tuohioja.

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 81

26.09.2023

---

Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)

YLV 26.09.2023 § 81

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

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

Valiokunnalle on kuntalain 92 §:n mukaisesti lähetetty viranhaltijoiden päätöspöytäkirjoja edellisen kokouksen jälkeen tehdyistä päätöksistä. Päätösluettelo on esityslistan **oheismateriaalina** (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.

.....

Pöydälle jaettiin seuraavat päätökset:

Maankäyttöpäällikkö § 39  
Yhdyskuntatoimen johtaja §§:t 21-23

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

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

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin em. päätökset mukaan lukien.

Oheismateriaali:

EI JULKAISTA - Viranhaltijapäätösten päätösluettelo  
EI JULKAISTA – Viranhaltijoiden päätösluettelo, pöydälle jaettava

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 82

26.09.2023

---

Tarkastusvaliokunnan arviointikertomus vuodelta 2022

YLKV 26.09.2023 § 82

209/00.03.00/2023

Lisätiedot:

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

Kuntalain 121 §:n mukaan tarkastusvaliokunnan tehtävänä on arvioida, ovatko valtuuston asettamat toiminnan ja talouden tavoitteet toteutuneet ja onko toiminta järjestetty tuloksellisella ja tarkoituksenmukaisella tavalla. Arvioinnin tulokset esitetään arviointikertomuksessa. Arviointikertomus käsitellään valtuustossa tilinpäätöksen yhteydessä. Kaupunginhallitus antaa valtuustolle lausunnon toimenpiteistä, joihin arviointikertomus antaa aihetta.

Tarkastusvaliokunta on käsitellyt vuoden 2022 arviointikertomusluonnosta kokouksissaan 13.4., 27.4., 11.5. sekä 16.5.2023. Tarkastusvaliokunta on 24.5.2023 § 23 hyväksynyt ja allekirjoittanut tarkastusvaliokunnan arviointikertomuksen vuodelta 2022 ja päättänyt saattaa sen kaupunginvaltuustolle tiedoksi. KV on kokouksessaan 19.6.2023 § 31 merkinnyt arviointikertomuksen tiedoksi.

Tarkastusvaliokunnan hyväksymä arviointikertomus avautuu seuraavasta linkistä:

[2023378-3-27858.PDF \(oncloudos.com\)](https://oncloudos.com/2023378-3-27858.PDF)

Tarkastusvaliokunta toteutti vuoden 2022 arvioinnin valtuustokaudelle 2021–2025 laatimansa arviointisuunnitelman ja vuoden 2022 arvioinnin työohjelman mukaisesti. Arvioinnin painopistealueena vuonna 2022 oli sosiaali- ja terveystoimi.

Tarkastusvaliokunnan arviointityö perustui kaupungin tilinpäätökseen 2021 sekä talousarvioon 2021 ja taloussuunnitelmaan 2021–2023. Lisäksi tarkastusvaliokunta perehtyi kaupunginhallituksen ja valiokuntien pöytäkirjoihin sekä muihin selvityksiin. Tarkastusvaliokunta kuuli kaupungin viranhaltijoita, työntekijöitä ja Kaunis Granin päätoimittajaa.

Vuoden 2022 tilinpäätös oli viimeinen, joka sisälsi sosiaali- ja terveystoimen palvelut ja 17 %:n kunnallisveroasteen verotulot Kauniaisissa. Myös pelastustoimi siirtyi osaksi Länsi-Uudenmaan hyvinvointialuetta. Vuodesta 2023 alkaen kunnallisvero on 4,36 % ja valtionosuudet ovat iso osa kaupungin taloutta aiemman 0-5 % tason sijaan.

Verotulojen ja valtionosuuksien suhde muuttui siis sote-uudistuksen yhteydessä merkittävästi. Jatkossa kaupungin talous on riippuvainen valtion rahoituksesta, joka tulevina vuosina saattaa muuttua.

Seuraavassa käsitellään arviointikertomuksen huomioita yhdyskuntatoimen tavoitteiden ja toimenpiteiden osalta, jotka tarkastusvaliokunnan arvion mukaan

eivät ole edenneet, joiden raportoinnissa on puutteita tai joihin kohdistuu kysymyksiä.

#### Strategisten tavoitteiden vuositoimenpiteiden toteutuminen vuonna 2022

**Strateginen tavoite 2.5.** Kaupungintalon alueen kaavamuutosprosessi saadaan päätökseen valtuustokauden aikana.

*Tarkastusvaliokunnan arviointi:*

*Kaavamuutosehdotuksen päätöksenteko on edelleen kesken.*

- **Kommentti:** Kaavamuutosehdotus on laadittu ja saatettu päätöksentekoon, mutta palautettu valmisteluun. Yksimielisen ratkaisun aikaan saamiseen ei ole löytynyt edellytyksiä, ja hanke on siirtynyt uudelle valtuustokaudelle ja sisällytetty kaupungin strategiassa kaupunkisuunnittelun kärkihankkeisiin. Ennen varsinaisen kaavaprosessin jatkamista on syytä selvittää periaatteet, joiden pohjalta kaavoitusta jatketaan. Tämä periaatevalmistelu tuodaan päätöksentekoon syksyn 2023 aikana.

**Strateginen tavoite 3.1.** Kaupunkirakennetta kehitetään maankäytön ja asumisen kehityskuvan mukaisesti Kauniaisten identiteettiä vahvistaen.

*Tarkastusvaliokunta huomauttaa vuositavoitteista, jotka eivät ole edenneet tai joiden raportoinnissa on puutteita:*

- *Kolme suojelua sisältävää kaavaa käsittelyssä, mutta ei yhtään uutta suojelukohdetta kaavoituksessa.*
- *Kauniaisten rakennusinventoinnin päivitystyötä ei ole vielä aloitettu.*
- *Puustokatselmuksia 83 kpl 2022 (82 kpl 2021, 102 kpl 2020). Vuoden 2022 tavoitemäärä puuttui.*
- *Vieraslajien aktiivinen torjunta (13 torjuttavaa kasvilajia, havaittu 24 lajia ja 2 torjuttavaa eläinlajia, havaittu 3 lajia). Tavoitteen toteutumista ei ole raportoitu.*
- *Pölyttäjikasvien määrä lisääntyy hoidettavilla viheralueilla (lajivalinnat ja hoito). Aiemmin matalaksi leikattuja nurmialueita hoidetaan niittyinä 1,3 ha. Tavoitteen toteutumista ei ole raportoitu.*
- *Luonnonhoitosuunnitelman toimenpiteiden seuranta. Tavoitteen toteutumista ei ole raportoitu.*

**Kommentti:**

- **Kaavoituksen suojelukohteet** perustuvat usein kaavamuutostarpeeseen, jolloin suojelu otetaan huomioon ja käsittelyyn yhteistyössä kiinteistönomistajan kanssa.
- **Laajan työhöjelman ja sen lisäksi aikatauluun sidottujen lausuntopyyntöjen sekä henkilöstövajeen seurauksena rakennusinventoinnin päivitystyötä ei ole toistaiseksi pystytty käynnistämään.**
- **Myös puustokatselmusten määrä on riippuvainen niiden tarpeesta ja tilaamisesta, jolloin niiden määrään ei ole tarkoituksenmukaista asettaa tavoitetta, vaan määrää seurataan yhtenä indikaattorina viherympäristön muutokselle.**

- Vieraslajien torjunnassa toimitaan tilanteen mukaan: maassa olevan siemenpankin ja juurenkappaleiden vuoksi, sekä eläinten liikkumisen vuoksi lajeja ei voi kokonaan hävittää, mutta torjuttavien lajien esiintymät torjutaan sitä mukaa, kun niitä ilmenee.
- Pölyttäjäkasvien lajivalikoimaa tai hyönteisten määrää ei ole tutkittu, mutta tavoitetta toteutetaan vaikuttamalla myönteisesti niiden olosuhteisiin ja mahdollisuuksiin lisääntyä. 1,3 hehtaarin alalla kyseisillä alueilla kasvavat luonnon kukkakasvit pystyvät saavuttamaan kukintavaiheen, mikä tarjoaa ravintoa pölyttäjähönteisille.
- Luonnonhoitosuunnitelmassa esitettyjen kaupungin metsäalueiden puuston määrää ja laatua seurataan kymmenvuotiskausittain päivitettävässä suunnitelman metsäkuvioiden selostusosiossa. Luonnonhoitosuunnitelman mukaisesti lahoppun määrää lisätään metsäalueilla. Myös tämä laskennallinen määrä tarkastetaan joka kymmenes vuosi, kun uusi luonnonhoitosuunnitelma laaditaan. Kauniaisissa ei ole talousmetsää, joten ei ole hakkuiden kuutioseurantaa. Metsistä kaadetaan useimmiten vain yksittäisiä runkoja tonttien ja kävelyteiden varsilta turvallisuussyistä. Tavoite on, että kaatoja olisi mahdollisimman vähän.

**Strateginen tavoite 3.2.** Kauniainen edistää kestävästä kehitystä.

*Tarkastusvaliokunnan arviointi:*

- *Pyöräilyverkoston mittaaminen / km ja talvireitit / km, tavoite ei ole toteutunut. Työ jatkuu 2023.*

Kommentti: Laajan työohjelman, aikatauluun sidottujen tehtävien sekä henkilöstövaihdosten ja -vajeen seurauksena pyöräilyverkoston kehittämistyö on toistaiseksi kesken.

**Strateginen tavoite 3.3.** Seudulliset MAL-asuntotuotantotavoitteet toteutetaan

*Tarkastusvaliokunnan arviointi:*

- *Tavoite (keskimäärin 80 asuntoa/vuosi) alittui, valmistuneita asuntoja oli 16 kpl.*

- *Asukasluvun kehitys -1,07 % (-111 asukasta)*

Kommentti: MAL-asuntotuotantotavoitteiden seurannassa ei ole mielekästä tarkastella yksittäisiä vuosia, sillä etenkin Kauniaisissa valmistuneiden asuntojen määrien vaihtelu vuositasolla on merkittävää. Edellisvuonna 2021 tavoite ylittyi, valmistuneita asuntoja oli 121 kpl. Tästä syystä tavoitteessakin puhutaan keskimääräisestä asuntotuotannosta vuosittain. Mittaristossa on mukana asukasluvun kehitys vuositasolla 5 vuoden keskiarvon mukaan.

**Strateginen tavoite 5.4.** Kiinteistöt ja kalusto kunnossa ja käytössä

*Tarkastusvaliokunnan arviointi:*

*- Kaupungin ja Granillan omistamien kiinteistöjen ja maa-alueiden kiinteistökehityksestä ja pitkäaikaisesta tuottopotentialista laadittavan ulkopuolisen selvityksen laatimisesta ei ole raportoitu.*

Kommentti: Asian valmistelu on edennyt kuluvana vuonna. Mm. toimeksianto on määritetty ja tarjouspyyntökierros järjestetty. Selvitystyö on käynnistymässä.

#### Muu yhdyskuntatoimen toiminnan arviointi

***Ote arviointikertomuksesta:***

***Tarkastusvaliokunta toteaa, että yhdyskuntatoimi on huolehtinut hyvin kaupungin siististä ja viihtyisästä yleisilmeestä. Talvella aurauus on toiminut moitteettomasti ja saanut kaupungin asukkailta paljon kiitosta. Kesäisin runsaat ja kauniit kukkaistutukset ilahduttavat kaupunkilaisia ja vierailijoita.***

Tarkastusvaliokunnan havainnot ja tarkentavat kysymykset kohdistuivat tällä kertaa ympäristötoimen tulosalueelle.

*Ote arviointikertomuksesta:*

*Kaupungin pitkän aikavälin tavoite on 60 % kasvihuonekaasujen päästövähennys vuoden 1990 tasosta vuoteen 2030 ja saada Kauniainen vuoteen 2035 hiilineutraaliksi. Kauniaisten uuden kaupunkistrategian 2023–2030 tavoitteena on hiilineutraalius 2030. Tämä edellyttää mm. luopumista fossiilisten polttoaineiden käytöstä. Tavoitteen saavuttamiseksi on myös saatava kaupunkilaiset mukaan energiatalouksiin.*

#### ***Miten kaupunki kannustaa ja tukee asukkaitaan tavoitteen toteutumisessa?***

Kommenttina nostoja tiedottamisen suunnitelmista:

- Strategiaviestintä
- Ilmasto- ja ympäristöasioiden viestintätiimi tulee toteuttamaan viestinnällisiä toimenpiteitä kuntalaisten kannustamiseksi tulevaisuudessa (esim. kaupungin energiatehokkuus PTS:stä esimerkkejä)
- Kaupungin ympäristötoimi yhdessä HSY:n ilmastoinfon kanssa järjestää tiedotusta ja koulutusta myös kauniaislaisille (esim. energia- asiantuntijakoulutuksia)
- On pilotoitu mm. Liikuntatoimen kirppistoimintaa kaupungintalolla
- Ohjeistuksissa kaupunkilaisille esimerkiksi puuasioissa tuetaan ilmastomyönteisiä toimenpiteitä.
- Kestävän liikkumisen tavoitteet ja toimenpiteet
- Koulujen kestävän kehityksen hankkeet ja Fiksusti kouluun -ohjelma

*Ote arviointikertomuksesta:*



*Vuonna 2021 avattiin nettisivut [www.hiilineutraaligrani.fi](http://www.hiilineutraaligrani.fi) päästövähennysten ja niiden aikaansaamiseksi tehtyjen toimenpiteiden seuraamiseksi. Hiilineutraalisuuden saavuttamiseksi on kaupungin kiinteistöissä tehty useita toimenpiteitä. Suurin päästövähennyksiin vaikuttava tekijä on kiinteistöjen lämmitys ja energiankulutus. Vuonna 2022 kiinteistöjen sähkönkulutus väheni 3,5 % ja kaukolämmön kulutus väheni 5,8 %.*

***Tiedottaminen ympäristöasioista ja hiilineutraalisuustavoitteista sekä keinoista, kuinka niihin päästään on tärkeää. Tarkastusvaliokunta suosittelee tiedottamisen tehostamista kaupunkilaisille.***

Kommentti:

- Ilmasto- ja ympäristöasioiden viestintätiimin kautta tuodaan esiin laajemmin eri toimialojen toimenpiteitä ja tavoitteita.
- Seuranta- ja raportointijärjestelmä Ilmastovahti tullaan liittämään Kauniainen.fi ja Hiilineutraaligrani -sivustoille.
- Hiilineutraaligrani -nettisivujen ja sosiaalisen median ylläpito huomioiden myös nuorten käyttämät mediat.

*Ote arviointikertomuksesta:*

*Pääkaupunkiseudun EU:n ympäristödirektiivin mukainen meluselvitys 2022 valmistui. Selvitys on tehty Helsingin, Espoon, Vantaan ja Kauniaisten kaupunkien sekä Väyläviraston yhteistyönä. Kauniaisten kaupungin yli 55 desibelin alueella asuu noin 3 200 asukasta. Kauniaisten kaupungin 10 200 asukkaasta noin 2 400 (24 %) altistuu katu- ja maantieliikenteen aiheuttamaan yli 55 dB päivä-ilta-yö -melutasolle ja noin 800 (8 %) altistuu rautateiden yli 55 dB päivä-ilta-yö -melutasolle.*

***Miten kaupunki voi vähentää haitallista melutasoa?***

Kommentti:

- Kaupungin ympäristönsuojelumääräyksistä löytyy määräyksiä myös melun ja tärinän torjuntaan. Määräykset sitovat kaikkia - kaupungin alueella toimivia asukkaita, yrityksiä ja muita, joiden toiminnasta voi aiheutua ympäristön pilaantumista.
- EU:n ympäristödirektiivin vuoden 2022 meluselvityksen pohjalta kaupunkien tulee koota meluntorjunnan toimintasuunnitelmia. Kuten edellisellä toimintakaudella, Espoo ja Kauniainen tekevät taas yhteisen suunnitelman. Kokoamistyö alkaa syksyllä 2023 ja suunnitelma tulee olla valmis 7/2024 mennessä. Edellinen meluntorjunnan toimintasuunnitelma oli voimassa vuosina 2018–2022.

Alla esimerkkejä siitä, miten kaupunki suoraan tai yhteistyökumppaniensa kautta on mukana edistämässä meluntorjuntaa alueellaan.

#### Rakennusten meluntorjunta

- Uuden asutuksen meluntorjuntaan kiinnitetään entistä enemmän huomioita jo kaavoitus- ja rakennuslupaprosessin aikana. Jos rakennukset ovat riittävän isoja, on yleensä mahdollista sijoitella ne siten, että joka rakennukselle tulee hiljaisia ulkosivuja. Kun rakennukset muodostavat yhtenäisen melumuurin, piha-alue ja asuntojen parvekkeet voidaan sijoittaa rakennusten suojaiselle puolelle. Yksittäisistä pienistä taloista ei saada tehokasta meluestettä, joten pientaloalueet tai muutoin väljästi rakennetut alueet ovat arkoja melulle. Melulle arkaa aluetta voidaan suojata myös sijoittamalla sen ja melua aiheuttavan väylän väliin yhtenäinen suurten rakennusten rivi. Meluesteen teho perustuu ennen kaikkea sen yhtenäisyydelle, mikä on pientalojen suojaamisessa haaste, mutta pientaloalueellakin melutasoja voidaan alentaa rakennusten sijoittelulla ja aidoilla. Koska pientaloalueilla syntyy vain vähän liikennemelua, vähäisempikin melusuojaus saattaa riittää. Autotalleja ja muita ulkorakennuksia voidaan sijoittaa tontin kadunpuoleiselle sivulle melusuojaksi. Jos pientalotontti aidataan tien suuntaan, aita voidaan toteuttaa niin, että se toimii meluesteenä. Myös itse talo voi suojata takanaan olevaa pihaa melulta.
- ”Liikennemelun torjunta - Neuvoja kiinteistöjen omatoimiseen meluntorjuntaan” –oppaan (pks) avulla asukkaita ja erityisesti rakentajia ohjeistetaan omatoimiseen meluntorjuntaan.

#### Sähköinen liikenne

- Osana Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymää (HSL) Kauniainenkin on mukana edistämässä päästötöntä joukkoliikennettä mm. sähköbussien muodossa. Hiljaisina ja tasaisina ajoneuvoina sähköbussit eivät aiheuta melua ja tärinää kuten vastaava dieselkalusto. Tällä hetkellä 34 % HSL:n bussikalustosta ovat sähköbusseja.
- Kaupunkien omat autot, työkoneet ja pienkoneisto vaihdetaan mahdollisuuksien mukaan sähköisiin versioihin.

#### Matalampien ajonopeuksien edistäminen

- Kauniaisten alueella on vuonna 2019 alennettu ajonopeuksia osalla pääväyliä 10 km/h. Keskinopeuksien laskeminen esim. 10–20 km/h vähentää melutasoa 2–4 dB raskaiden ajoneuvojen määrästä riippuen. Kolmen desibelin aleneminen melutasossa vastaa karkeasti ottaen liikennemäärän vähenemistä puoleen.
- PKS Nastarengaskampanja, seuraava 11/23 (teemana ilmanlaatu ja melu)

Pyöräilyn ja kävelyn edistäminen (kestävä liikkuminen)

- Liikenteen kokonaismäärän vähentäminen on kestävin tapa vaikuttaa melulähteisiin. Tämä edellyttää muutoksia ihmisten liikkumistottumuksissa. Näihin kuuluvat säännöllisesti tehtyjen matkojen määrä, niiden pituus ja valitut kulkutavat. Liikkumistottumukset ovat pitkälti seurausta maankäytön ja liikenneverkon kokonaisuudesta, vaikka myös liikenteen ohjauksen keinoin näihin pystytään vaikuttamaan.
- Kaupunki edistää kestävästä liikkumisesta rakentamalla ja ylläpitämällä kävely- ja pyöräilyinfraa. Kaupunkiradan yhteydessä radan varteen rakennetaan pyöräbaana sekä pyöräpysäköinti-infraa.

Melusteiden rakentaminen

- Tulevan kaupunkiradan ratasuunnitelmassa on arvioitu, että radan myötä junaliikenteen liikennemäärät ja liikennöinti nopeudet tulevat kasvamaan. Laskennallisen meluselvityksen tulosten perusteella ennustetilanteessa melutasot kaupunkiradan vaikutusalueella kasvaisivat noin 3–6 dB nykytilannetta korkeammiksi. Radan varrelle tullaan tämän takia rakentamaan melusteita n. 5 kilometrin matkalle Kilon, Kauniaisten, Koivuhovin ja Kaukalahden alueilla.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Valiokunta hyväksyy selvityksen tarkastusvaliokunnan vuoden 2022 arviointikertomuksessaan esiin nostamista havainnoista yhdyskuntatoimen toimialan osalta ja lähettää sen edelleen KH:lle, joka kokoaa koko kaupungin lausunnon.

Päätös:

Pätösehdotus hyväksyttiin.

Jakelu:

Kaupunginhallitus

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 52	10.05.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	07.06.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 99	22.11.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 83	26.09.2023

---

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

YLV 10.05.2022 § 52

**Lisätiedot:**

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

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

Hankkeen lähtökohdat ja tavoitteet

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

Kaupungintalokorttelin arkkitehtikilpailu

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

*Kilpailun tehtävänanto*

Kilpailun ensisijainen tavoite oli koota ideoita asemakaavan muutostyöhön keskusta-alueen kehittämisen jatkamiseksi. Tarkoituksena oli laajentaa Kauniaisten keskustaa korkeatasoisesti täydentävää, 2000-luvulla toteutunutta

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 52	10.05.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	07.06.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 99	22.11.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 83	26.09.2023

---

kaupunkirakennetta Kauniaistentien eteläpuolelle. Kaupungintalokortteli viimeistelisi keskustan rakennetun kokonaisuuden. Kilpailulla tavoiteltiin kaupunkikuvallisesti yhtenäistä keskusta-aluetta, jossa rakennusten massoittelu, niiden yhteyteen muodostuvat katutilat ja aukiot sopeutuisivat kaupunkiympäristöön Kauniaisille ominaisella tavalla. Alueelle oli tarkoitus sijoittaa ensisijaisesti asumista, sopivassa suhteessa liike- ja toimistotilaa sekä kaupungin hallinnolliset tilat. Kilpailijoiden tuli harkita nykyisen kaupungintalon tuleva kohtalo: peruskorjataanko vai puretaanko rakennus kokonaan tai osittain, jolloin hallinnon tilat osoitetaan muualle kilpailualueella. Tavoitteena oli suunnitella keskusta-alueelle mitoitettu korttelikokonaisuus, joka tukisi sekä asumisen että kaupallisten ja hallinnollisten palvelujen kehitystä Kauniaisten keskustassa. Kilpailuehdotuksissa tuli tutkia myös kaupungin hallinnon tarvitsemien tilojen ratkaisut toteutuskelpoisella tavalla.

#### *Kilpailun kulku ja ratkaisu*

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

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

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 52	10.05.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	07.06.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 99	22.11.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 83	26.09.2023

---

Palkintolautakunnan valitsemista kärkiehdotuksista järjestettiin näyttely kaupungintalon aulassa. Kuntalaiset saivat jättää palautetta kärkiehdotuksista. Palkintolautakunta päätyi 3.5.2016 yksimielisesti antamaan ensimmäisen palkinnon nimimerkille "Huvilat" ja totesi, että tekijä esittää nykyisen kaupungintalon edustuiston säilyttämistä ja muodostaa sen ympärille taitavasti kehiteltyjen kompaktien, puoliavoimien korttelien sarjan. Toiseksi tuli nimimerkki "Tillsammans", jonka todettiin olevan rohkea ehdotus, mikä ratkaisee koko korttelin yhdellä nauhamaisella rakennuksella. Toteutettuna kortteli muodostaisi voimakkaan uuden imagotekijän Kauniaisiin. Nimikuorien avaamisen jälkeen todettiin, että ensimmäisen ja toisen palkinnon saaneiden ehdotusten laatijana oli sama toimisto (Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy). Palkintolautakunnan kokouksen muistio 3.5.2016 **oheismateriaalina**.

#### Kaavaproessin aloitus ja sen kulku

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

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

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

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 52	10.05.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	07.06.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 99	22.11.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 83	26.09.2023

---

toukokuussa 2017 yhdyskuntalautakunnan ja kaupunginhallituksen jäsenille. Keskustelun perusteella lähdettiin laatimaan suunnitelman viimeistelemiseksi asemakaavan muutosluonnoksen viitesuunnitelmaa.

#### Saapuneet kuntalaisaloitteet

Suunnittelutyön aikana kaupungille on toimitettu useita kuntalaisaloitteita:

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

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 52	10.05.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	07.06.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 99	22.11.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 83	26.09.2023

---

jolloin niiden sisältöä ja tavoitteita on peilattu asemakaavan muutoksen laatimisen eri vaiheissa sekä päätöksenteossa kaavahankkeelle ja kaupungin kehittämiseksi asetettuihin tavoitteisiin sekä kaupungin ja kaikkien kaupunkilaisten yleiseen etuun. Kuntalaisaloitteissa esitetyt näkökannat sisältävät samoja argumentteja ja esityksiä kuin virallisessa kuulemisvaiheessa saapuneissa mielipiteissä.

#### Asemakaavaluonnos

Asemakaavaluonnoksen kuvaus ja sen suhde asetettuihin tavoitteisiin:

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

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

#### Asemakaavaehdotus

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

Prosessissa laadittiin seuraavaksi asemakaavan muutosehdotus. Kaavaluonnoksesta saadun palautteen johdosta asemakaavan muutosehdotusta tarkistettiin mm. siten, että rakennusmassan pohjoisosan



---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 52	10.05.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	07.06.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 99	22.11.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 83	26.09.2023

---

kahdeksankerroksinen osuus madallettiin kuusikerroksiseksi. Ylin kerros on edellytetty toteutettavaksi koko rakennuskokonaisuuden matkalla molemmilta puolilta sisään vedettynä, jotta rakennus näyttyy kävelijän perspektiivistä enintään viisikerroksisena. Rakentamisen sijoittelua on muokattu siten, että rakennusmassan etäisyyttä Thurmanin puistotiehen on kasvatettu. Junghansinkujan eteläpuolella rakennusmassaa on muotoiltu uudelleen siten, että viheralueen määrää ja säilyvää puustoista aluetta on saatu kasvatettua huomattavasti luonnosvaiheeseen verrattuna.

Kaavaehdotusvaihe perustuu arkkitehtitoimiston laatimaan viitesuunnitelmaan, jonka lähtökohtana kuten luonnosvaiheessakin ovat olleet kaupunginhallituksen ja yhdyskuntavaliokunnan asettamat suunnittelutavoitteet. Rakennukset ovat keskustarakenteeseen päin viisi-kuusikerroksisia. Kaupungin hallinnon tilat sijoittuvat maantasokerroksiin Tunnelitien päätettä korostaen. Maaston noustessa kohti etelää korttelirakenne madaltuu nelikerroksiseksi räystäslinjan pysyessä samana. Kattokerros on kauttaaltaan sisäänvedetty (2-3m) ja jaksotettu pienempimittakaavaisiin osiin.

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

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

Arkkitehtikonsulttina hankkeessa toiminut arkkitehtitoimisto tutki ja kommentoi yhdyskuntavaliokunnan muutosehdotuksia. Lisäksi toimisto tuotti yhdyskuntavaliokunnan muutosehdotuksiin perustuvan 3D-mallinnuksen. Yhteenvetona arkkitehtitoimisto totesi suunnittelun

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 52	10.05.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	07.06.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 99	22.11.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 83	26.09.2023

---

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

YLKV päätti 31.3.2020 § 37 ehdottaa kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy asemakaavan muutosluonnoksesta annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditut vastineet ja asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville. Maankäyttöpäällikkö oli kokouksessa esittelemässä arkkitehtikonsultin laatimaa 3D-mallia, jossa oli visualisoitu YLKV:n 11.2.2020 esittämät muutosehdotukset.

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

#### Vaihtoehtoiset tarkastelut

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

Vaihtoehtoista VE1 vastaa 30.9.2019 päivättyä viitesuunnitelmaa, jonka pohjalta on laadittu asemakaavan muutos ehdotus. VE4 kuvaa kaupunginhallituksen palautuspäätöksen mukaista tilannetta eli massan eteläosaa on lyhennetty ja kokonaisuutta madallettu yhdellä kerroksella. VE2A, VE2B ja VE3 ovat vaihtoehtojen VE1 ja VE4 välivaihtoehtoja. VE2A kuvaa tilannetta, joka on kuten VE1 mutta massan eteläosaa on lyhennetty. VE2B on kuten VE1, mutta koko Junghansinkujan eteläpuoleinen osa on poistettu. VE3 kuvaa tilannetta kuten VE1, mutta kokonaisuutta on madallettu yhdellä kerroksella. Välivaihtoehdot eivät sinällään ole lukittuja

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 52	10.05.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	07.06.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 99	22.11.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 83	26.09.2023

---

vaihtoehtoja vaan mahdollisia toteutustarkasteluja vaihtoehtojen VE1 ja VE4 väliltä. Vaihtoehtojen tarkoitus on havainnollistaa muutosten vaikutuksia ja mahdollistaa muutosten keskinäinen vertailu niin visuaalisesti kuin esim. taloudellisten ja muiden tunnuslukujen kautta.

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

Laadittu vaihtoehtovertilu on varsin matemaattinen eikä se huomioi mm. rakennusmassan kerrosten erilaisuutta. Rakennusta madallettaessa vähennetään asuinkerroksia eli rakennusmassan tehokkaita kerroksia liike- ja hallintotilojen pysyessä vakiona. Madalletuissa versioissa ei ole mukana toistuvia peruserroksia, jolloin kustannusvaikutukset eivät ole lineaarisia. Rakennusoikeuden vähentämisellä on vaikutuksia alueen kokonaiskuvaan ja rakentamisen kannattavuuteen. Rakenteellinen pysäköinti ja muut rakenteet vaikuttavat myös kustannuksiin. Mitä vähemmän rakennusmassaa ja myytävää kerrosalaa, sitä suurempi on suhteessa oheiskustannusten osuus. Pysäköintiratkaisun lisäksi Junghansinkujan ylittävän ulokkeen toteuttaminen on kallis ratkaisu. Mikäli eteläosan rakennusoikeus vähenee merkittävästi, heikkenee tämän toteutuksen kannattavuus myös olennaisesti. Kerroskorkeuksien madaltaminen pudottaa uuden rakentamisen lähiympäristöään matalammalle tasolle, mikä on kaupunkikuvan kannalta ongelmallinen lopputulos. Samalla koko hankkeen kannattavuus heikkenee, jolloin saattaa olla tarpeen harkita, kannattaako näin keskeisellä sijainnilla olevaa aluetta toteuttaa tehottomaksi jäävän ratkaisun mukaisena lainkaan. Vaihtoehtoisten ratkaisujen vertailukooste, 9.12.2020 on **oheismateriaalina**.

Junghansinkujan eteläpuoliseen alueeseen on suunnittelutyön aikana kohdistunut paljon mielipiteitä alueen puuston säilyttämisen puolesta. Alueen virkistysarvo ei ole nykyisellään merkittävä johtuen alueen vaikeakulkuisuudesta ja yleisestä kunnosta. Alueen puuston säilyttämisedellytysten arvioimiseksi on suunnittelutyön yhteydessä laadittu puiden kuntokartoitus. Sen perusteella voidaan todeta, että merkittävä osa alueen kookkaasta puustosta on elinkaarensa päässä ja ne tulisi kaataa turvallisuus- ja/tai metsänhoidollisista syistä lähivuosina joka tapauksessa. Puustokartoituksen yhteenveto tarkoittaa, että Junghansinkujan eteläpuolinen alue tulee muuttumaan olosuhteiltaan sekä maisemallisesti myös ilman, että alueelle rakennettaisiin. Aluetta ei ole tarkoituksenmukaista jättää toteuttamatta puuston suojelemisen syystä,

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 52	10.05.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	07.06.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 99	22.11.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 83	26.09.2023

---

sillä alueen puusto tulee oleelliselta osin joka tapauksessa poistumaan luonnollisesti tai sitä joudutaan huonokuntoisuuden vuoksi poistamaan tulevina vuosina. Mielipiteissä esitetty toive alueen vehreydestä ja puistomaisuudesta on parhaiten toteutettavissa suunnitelmallisen puuston istuttamisen ja mahdollisten polkujen ja valaistuksen toteutuksen kautta, jolloin alueesta saataisiin turvallinen ja viihtyisä lähiviheralue. Todettakoon vielä, että Junghasinkujan eteläpuolinen alue on nykyisellään voimassa olevassa asemakaavassa kerrostaloaluetta (AK-4).

#### Päätösehdotuksen perustelut

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

Kyseessä on keskusta-alueella sijaitseva suurehko tontti, jossa yhtenäinen rakennusmassa toteuttaa kauniaislaisten kaupunkisuunnittelun perinnettä. Ratkaisu on moderni tulkinta Kauniaisten erityispiirteestä, Meurmanin asemakaavasta, jossa kantava ajatus on rakennuksen ympärille jäävä vihreä vyöhyke, millä aikaansaadaan Kaunaisille tyypillinen vihreän puutarhakaupungin ilme. Virkamiesvalmistelussa on huolellisesti tarkasteltu ja vertailtu vaihtoehtoja johtopäätöksen ollessa, että VE1 vastaa parhaiten asetettuihin tavoitteisiin ja on kaupungille kokonaisuudessaan edullisin. VE1:n vaikutukset kaupunkirakenteeseen ja maisemaan ovat positiivisia. Nykyisin väljästi matalilla rakennuksilla toteutunut alue muuttuisi kaupunkikeskustamaiseksi. Se elävöittäisi kaupunkikuvaa ja muodostaisi nykytilannetta selkeämpää kaupunkia säilyttäen vihreää ympäristöä. VE1 on toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti perustelu, toteuttamiskelpoinen myös taloudellisesti ja toteutettavissa vaiheittain.

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

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 52	10.05.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	07.06.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 99	22.11.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 83	26.09.2023

---

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

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

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

.....

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

Päätös:

Asia jätettiin pöydälle.

Oheismateriaali:

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

YLKV 07.06.2022 § 69

Lisätiedot:

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

Asia jätettiin pöydälle yhdyskuntavaliokunnan kokouksessa 10.5.2022 (§ 52).

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

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

.....

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 52	10.05.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	07.06.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 99	22.11.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 83	26.09.2023

---

Jäsen Helkkula esitti jäsen Löfstedt-Söderholmin kannattamana että valiokunta palauttaa suunnitelman ja pyytää nähtäväksi nyky suunnitelman pohjalta tehdyn esityksen, jossa:

- Massa on jaettu useampiin rakennuksiin
- Rakennukset ovat toteutettavissa eri ajankohtina
- Rakennukset voivat olla nyky luonnoksia korkeampia
- Kokonaiskerrosala on vähintään 24 000 m<sup>2</sup>
- Gula Villanin siirtämistä voidaan harkita
- Junghansinpuistoon voidaan rakentaa nykyiselle pysäköintipaikalle asti

Jäsen Huttunen puolestaan esitti jäsen Björkin kannattamana, että valiokunta esittäisi kaupunginhallitukselle, että se esittäisi edelleen kaupunginvaltuustolle, käärmetalokonseptista luopumista sekä kaavoitusprosessin päättämistä.

Puheenjohtaja totesi asiassa jätetyn kaksi (2) kpl päätösehdotuksesta poikkeavaa kannatettua esitystä ja ehdotti äänestysjärjestykseksi ja –tavaksi seuraavaa: Ehdotukset käsitellään asiakokonaisuuksina siten, että ensimmäisessä äänestyksessä asetetaan vastakkain kaksi pohjaehdotuksesta eniten poikkeavaa kannatettua päätösehdotusta ja niistä voittanut ehdotus asetetaan edelleen vastakkain pohjaehdotuksena olevan päätösehdotuksen kanssa. Valiokunta hyväksyi yksimielisesti ehdotetun äänestystavan ja –järjestyksen.

Tämän jälkeen pj Saarela ehdotti 5 minuutin neuvottelutaukoa. Ehdotus sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Neuvottelutauon jälkeen puheenjohtaja totesi, että ensimmäisessä äänestyksessä ovat vastakkain jäsen Helkkulan ehdotus asian palauttamisesta uudelleen valmisteluun ja jäsen Huttusen ehdotus koko hankkeen päättämistä. Pj totesi asiasta äänestettävän siten, että ne jotka kannattavat jäsen Helkkulan esitystä äänestävät ”jaa” ja jäsen Huttusen esitystä kannattavat äänestävät ”ei”. Jäsen Helkkulan esitys voitti äänin 7 – 2 (Huttunen, Björk). Jäsenet Huttunen sekä Björk ilmoittivat jättävänsä eriävän mielipiteen.

Tämän jälkeen puheenjohtaja totesi, että toisessa äänestyksessä ovat vastakkain 1. äänestyksessä voittanut Helkkulan esitys asian palauttamisesta uudelleen valmisteluun ja alkuperäinen pohjaehdotus. Puheenjohtaja totesi äänestysjärjestyksen, jossa alkuperäistä pohjaehdotusta kannattavat äänestävät ”jaa” ja jäsen Helkkulan esitystä kannattavat äänestävät ”ei”. Jäsen Helkkulan esitys voitti äänin 6 – 3 (Wahlstedt, Myllymäki, Tuohioja) jolloin puheenjohtaja totesi asian palautettavan uudelleen valmisteluun jäsen Helkkulan päätösesityksessään ehdottamalla täydennyksillä. Jäsenet Wahlstedt, Myllymäki ja Tuohioja ilmoittivat jättävänsä eriävän mielipiteen päätökseen.

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 52	10.05.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	07.06.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 99	22.11.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 83	26.09.2023

---

Päätös:

Valiokunta päätti palauttaa suunnitelman valmisteltavaksi ja pyytää nähtäväksi nykysuunnitelmien pohjalta tehdyn esityksen, jossa:

- Massa on jaettu useampiin rakennuksiin
- Rakennukset ovat toteutettavissa eri ajankohtina
- Rakennukset voivat olla nykyluonnoksia korkeampia
- Kokonaiskerrosala on vähintään 24 000 m<sup>2</sup>
- Gula Villanin siirtämistä voidaan harkita
- Junghansinpuistoon voidaan rakentaa nykyiselle pysäköintipaikalle asti

Jäsenet Huttunen ja Björk jättivät eriävän mielipiteen ensimmäisenä suoritettun äänestyksen osalle (liite).

Jäsenet Wahlstedt, Myllymäki ja Tuohioja jättivät eriävän mielipiteen toisena suoritettun äänestyksen osalle (liite).

Liitteet:

Eriävä mielipide\_JH  
Eriävä mielipide\_B-C B  
Eriävä mielipide\_VW  
Eriävä mielipide\_H-R M  
Eriävä mielipide\_PT

YLV 22.11.2022 § 99

Lisätiedot:

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

Maankäyttöyksikkö on hyväksynyt tarjouksen Kauniaisten kaupungintalon alueen asemakaavamuutoksen viitesuunnitelman lisätarkastelusta Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy:ltä. Lisäyötarjous perustuu yhdyskuntavaliokunnan 7.6.2022 § 69 palautuspäätökseen, jonka mukaan yhdyskuntavaliokunta päätti palauttaa suunnitelman valmisteltavaksi ja pyytää nähtäväksi nykysuunnitelmien pohjalta tehdyn esityksen, jossa:

- Massa on jaettu useampiin rakennuksiin
- Rakennukset ovat toteutettavissa eri ajankohtina
- Rakennukset voivat olla nykyluonnoksia korkeampia
- Kokonaiskerrosala on vähintään 24 000 m<sup>2</sup>
- Gula Villanin siirtämistä voidaan harkita
- Junghansinpuistoon voidaan rakentaa nykyiselle pysäköintipaikalle asti.

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 52	10.05.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	07.06.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 99	22.11.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 83	26.09.2023

---

Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy on valmistellut vaihtoehtoisia tarkasteluja palautuspäätöksen mukaisesti. Tarkastelussa on tutkittu erilaisia massoittelu- ja laajuusratkaisuja viimeisimmän nähtävillä olleen kaavamuutoksen viitesuunnitelman pohjalta.

Kokouksessa esitellään tässä vaiheessa laaditut vaihtoehtoiset tarkastelut valiokunnan keskustelun pohjaksi. Vaihtoehtoiset tarkastelut ovat esityslistan **oheismateriaalina**.

Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy:n arkkitehti on paikalla kokouksessa kertomassa vaihtoehtojen tarkastelusta.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta merkitsee vaihtoehtoiset tarkastelut ja asian valmistelutilanteen tiedoksi.

Päätös:

Yhdyskuntavaliokunta merkitsi vaihtoehtoiset tarkastelut ja asian valmistelutilanteen tiedoksi.

Oheismateriaali:

Vaihtoehtoisten tarkastelujen kooste, Anttinen Oiva Arkkitehdit\_LUONNOS

YLKV 26.09.2023 § 83

369/10.02.03/2022

Lisätiedot:

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

#### Lyhyt kertaus

Kaupunginhallitus palautti 20.4.2020 § 67 asemakaavan muutosehdotuksen ja siihen perustuvan 30.9.2019 viitesuunnitelman uudelleen valmisteltavaksi. Kaupunginhallituksen palautuspäätöksen jälkeen laadittiin viitesuunnitelmasta vaihtoehtoisia tarkasteluja (VE1, VE2A, VE2B, VE3, VE4) ja esitettiin yhdyskuntavaliokunnalle ja edelleen kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle, että alueen asemakaavamuutosta jatketaan 30.9.2019 päivätyn viitesuunnitelman pohjalta laaditun kaavaehdotusaineiston mukaisesti. Yhdyskuntavaliokunta palautti 7.6.2022 § 69 suunnitelman valmisteluun.



---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 52	10.05.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	07.06.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 99	22.11.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 83	26.09.2023

---

2022-2023 valmisteltiin lisää vaihtoehtoisia tarkasteluja palautuspäätösten mukaisesti. Vaihtoehtoisia suunnitelmia esiteltiin valtuustolle 16.2.2023. Lisäksi ryhmäpuheenjohtajat kokoontuivat asian äärelle 20.3.2023. Palautteen ja käytyjen keskustelun perusteella suunnittelua on jatkettu ja tarkennettu ja laadittu viitesuunnitelma pvm 26.9.2023 (**oheismateriaalina**).

#### Viitesuunnitelma 26.9.2023

Viitesuunnitelman olennaisimmat muutokset verrattuna viitesuunnitelmaan 30.9.2019 ovat:

- Pohjoispäädyn massa on käännetty kilpailuvaiheen mukaiseksi.
- Eteläpäädyn rakennusmassa on lyhennetty luontoarvot huomioiden.
- Rakennusmassa on korkeudeltaan porrastettu sekä pohjois- että eteläpäädyssä.
- Maanalaiset autopaidat on poistettu Junghansinkujan eteläpuolelta.
- Rakennusmassan runkosyvyyttä on pienennetty 15 metristä 13,5 metriin.
- Kokonaiskerrosala on pienentynyt 24 655 km<sup>2</sup>:sta 20 020 km<sup>2</sup>:iin.

Suunnitelmassa on huomioitu alueen keskeinen sijainti ja rakennuksen sopeutuminen sekä puistoympäristöön että ympäröivään arkkitehtuuriin. Täydennysrakentaminen on pääkaupunkiseudun kaupunkikeskukseen soveltuvaa, Kauniaisten keskustan ympäristöä täydentävää ja arkkitehtonisesti korkeatasoista. Suunnitelma korostaa alueen kaupunkimaista mutta samalla luonnonläheistä karakteriä. Rakentaminen maanalaisine pysäköintilaitoksineen on keskitetty nauhamaiseksi saaden säilytettyä mahdollisimman yhtenäinen sekä luonteeltaan avoin kokonaisuus, jolla varmistetaan rakennuksen luonteva liittyminen sen ympäristöön. Kokonaisuus voidaan jakaa ja toteuttaa vaiheittain.

Korttelialue avaa ja sulkee sisäänsä eriluonteisia kaupunkitiloja ja kohtaamispaikkoja. Se kaartuu Kauniaistentiellä muodostaen samalla päätteen Tunnelitien kaupunkinäkykymälälle. Kauniaistentien varteen jää puistomainen aukio, joka mahdollistaa monipuoliset toiminnot ja eri käyttäjäryhmien tarpeet. Kauniaistentien päähän on suunniteltu hallinnollisia tiloja sekä maantasoon liike- ja palvelutiloja.

Gula Villanin ympärille rajautuu Artesaaniaukio, jossa asuinrakennusten puistotasoon on mahdollista osoittaa esimerkiksi asuntoihin liittyviä tai ulosvuokrattavia työ- tai harrastetiloja.

Rakennus on keskustaan päin viisi-kuusikerroksinen. Mahdolliset hallintotilat ja liiketilat sijoittuvat maantasokerrokseen Tunnelitien päätettä korostaen. Maaston noustessa kohti etelää rakennus madaltuu nelikerroksiseksi räystäslinjan pysyessä samana ja lopulta porrastuu kaksikerroksiseksi Junghansinkujan eteläpuolella. Kattokerros on kauttaaltaan sisäänvedetty.

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 52	10.05.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	07.06.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 99	22.11.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 83	26.09.2023

---

Tontti tarjoaa viihtyisät ja turvalliset virkistysalueet. Maantasossa on useita läpikulkumahdollisuuksia jatkuen aina Junghansin puiston läpi ja sieltä edelleen muodostaen yhtenäisen kävelyreitit. Asunnot on mahdollista sijoittaa ja suunnitella siten, että ne avautuvat maiseman ja ilmansuuntien mukaan. Monet asunnoista on mahdollista toteuttaa läpitalonasunnoiksi. Junghansinkujan eteläpuolella rakennusmassan porrastaminen mahdollistaa esimerkiksi pienasuinrakentamista omine sisäänkäynteineen. **Oheismateriaalissa** on osoitettu alustavia suunnitelmia tilojen mahdollisista pohjaratkaisuista.

#### Kerrosalat ja toteutusyksiköt

Oheismateriaalissa on kokonaisrakennusoikeuden lisäksi osoitettu mahdollinen kerrosalan jakautuminen eri toiminnoille. Yhteensä asumista olisi 17 505 k-m<sup>2</sup>, liiketiloja 460 k-m<sup>2</sup> ja hallintotiloja 2 055 k-m<sup>2</sup>.

#### Pysäköinti

Pysäköinti sijoittuu pääosin maanalaiseen, osittain rakennusrungon alaiseen pysäköintilaitokseen. Alueelle on mahdollista sijoittaa yksi yhtenäinen pysäköintilaitos, joka on jaettavissa kahteen osaan. Sisäänajot ovat Laaksokujalta ja Thurmanin puistotieltä. Pysäköintilaitokset on suunnitelmassa sijoitettu ympäröivän maaston mukaan siten, etteivät pihakannet nouse 1,5 m ympäröivää maastoa ylemmäs. Asiointi- ja vieraspaikat on esitetty maantasoon. Junghansinkujan eteläpuolelle ei ole osoitettu maanalaista pysäköintiä.

#### Junghansin puisto

Junghansinkujan eteläpuolella rakennusmassaa on muotoiltu uudelleen siten, että viheralueen määrää ja säilyvää puustoista aluetta on saatu kasvatettua huomattavasti. Maanalaista pysäköintiä ei ole osoitettu tälle alueelle. Alueelta on teetetty luontolausunto v. 2018 ja liito-oravaselvitys v. 2021. Alueen puuston säilyttämisedellytysten arvioimiseksi on suunnittelutyön yhteydessä laadittu puiden kuntokartoitus. Yhdyskuntavaliokunnan 19.5.2020 § 57:n päätöksen mukaan alueen huonokuntoisia puita on kaadettu kuntokartoituksen perustuen.

Luontolausunnon mukaan Junghansinkujan eteläpuolisen alueen virkistysarvo ei ole nykyisellään merkittävä. Junghansin puiston alue on osittain puistometsää tai vähintään puistomaisesti hoidettua ja puusto on osittain hyvinkin iäkästä. Osa näistä puista on kaadettu puiden kuntokartoituksen yhteydessä. Ajatus alueen vehreydestä ja puistomaisuudesta on parhaiten toteutettavissa suunnitelmallisen puuston istuttamisen ja mahdollisten polkujen ja valaistuksen toteutuksen kautta, jolloin alueesta saataisiin turvallinen ja viihtyisä lähiviheralue. Tämä on toteutettavissa vireillä olevan kaavan yhteydessä.

Todettakoon vielä, että Junghansinkujan eteläpuolinen alue on nykyisellään voimassa olevassa asemakaavassa kerrostaloaluetta (AK-4).

Edellä esitetyn perusteella esitetään, että kaupungintalokorttelin asemakaavamuutosprosessia jatketaan 26.9.2023 päivätyn viitesuunnitelmassa

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 52	10.05.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	07.06.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 99	22.11.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 83	26.09.2023

---

esitetyn ratkaisun pohjalta ja valmistellaan kaavaehdotus nähtäville.  
Nähtävilläoloaikana järjestetään yleisötilaisuus.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle periaatepäätöksenä, että kaupungintalon alueen asemakaavamuutosta jatketaan 26.9.2023 päivätyn viitesuunnitelmassa esitetyn ratkaisun pohjalta ja valmistellaan kaavaehdotus nähtäville.

.....

Esittelijä lisäsi esitystekstiin seuraavan kappaleen:

22.9.2023 on saapunut seuraava kuntalaisaloite, jonka on allekirjoittanut 484 henkilöä. "Vi undertecknade kräver att den nuvarande processen med planerandet av stadshus kvarteret omedelbart avslutas. Me allekirjoittaneet vaadimme, että käynnissä oleva kaupungintaloalueen suunnitteluprosessi lopetetaan heti."

Kyseinen kuntalaisaloite käsitellään valtuuston periaatepäätöksen yhteydessä.

Jäsen Huttunen esitti jäsen Björkin kannattamana, että yhdyskuntavaliokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle että luovutaan käärmetalomuodosta suunnitelman perusratkaisuna ja lähdetään etsimään paremmin kaupunkikuvaan sopivaa ratkaisua.

Puheenjohtaja totesi asiassa äänestettävän siten, että ne jotka ovat pohjaehdotuksen kannalla äänestävät "jaa" ja ne jotka kannattavat jäsen Huttusen esitystä käärmetalon suunnitelmasta luopumisesta perusratkaisuna äänestävät "ei". Puheenjohtaja totesi äänestyksen lopputuloksen 6 – 3 (Huttunen, Björk, Limnell), jolloin puheenjohtaja totesi pohjaehdotuksen voittaneeksi.

Jäsen Huttunen, jäsen Björk sekä Limnell ilmoittivat jättävänsä eriävät mielipiteet.

Päätös:

Yhdyskuntavaliokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle periaatepäätöksenä, että kaupungintalon alueen asemakaavamuutosta jatketaan 26.9.2023 päivätyn viitesuunnitelmassa esitetyn ratkaisun pohjalta ja valmistellaan kaavaehdotus nähtäville.

Jäsenet Huttunen, Björk sekä Limnell jättivät eriävät mielipiteet.

Liitteet:

Eriävät mielipiteet

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 52	10.05.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	07.06.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 99	22.11.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 83	26.09.2023

---

Oheismateriaali:

Viitesuunnitelma 26.9.2023  
Kauniaisten kaupungintalokortteli -havainnevideo

Jakelu:

Kaupunginhallitus

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 84

26.09.2023

---

Kaavoituskatsaus 2023-2024

YLKV 26.09.2023 § 84

461/10.02.07/2023

Lisätiedot:

Maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen, puh. 050 382 9313

Maankäyttöinsinööri Nina Forsberg, puh. 050 411 1851

Maankäyttöinsinööri Aicha Löf, puh. 040 563 4076

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Maankäyttö- ja rakennuslain 7 §:n mukaan kunnan tulee vähintään kerran vuodessa laatia katsaus kunnassa ja maakunnan liitossa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä (kaavoituskatsaus).

Kauniaisissa kaavoituskatsauksen laatiminen ja julkaiseminen on delegoitu maankäyttöpäällikölle.

Maankäyttöyksikkö on valmistellut v. 2023-2024 kaavoituskatsauksen, joka jaetaan **oheismateriaalina** valiokunnan jäsenille.

Kaavoituskatsaus julkaistaan 16.11.2023 Kaunis Grani -lehdessä sekä kaupungin ilmoitustaululla kaupungin internetsivuilla.

Kaavoituskatsauksen tekstejä tullaan mahdollisesti päivittämään ennen julkaisua kuten esimerkiksi Suomenkielisen koulun kaavan osalta, sillä kaupunginhallitus käsittelee asiaa 2.10. kokouksessaan.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Valiokunta merkitsee tiedoksi oheismateriaalina olevan kaavoituskatsauksen 2023-2024 sekä lähettää asian edelleen tiedoksi KH:lle.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Oheismateriaali:

Kaavoituskatsaus 2023-2024 (ei julkinen)

Jakelu:

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 85

26.09.2023

---

Kasavuoren koulukeskuksen pidempiaikaiset väistötilat

YLV 26.09.2023 § 85

305/10.03.02.03/2023

Lisätiedot:

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

Tämä esitys käsittelee Kasavuoren koulukeskuksen pitkäaikaisia väistötiloja. Lyhytaikaisia väistötiloja käsiteltiin esityksessä *Kasavuoren koulukeskuksen lyhytaikaiset väistötilat (YLV 05.09.2023 § 77)*.

### **Tausta**

Suomenkielinen opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunta kävi kokouksessaan 7.6.2023 (§ 37) keskustelua Kasavuoren koulukeskuksen lyhyt- ja pitkäaikaisista väistötiloista. Sivistystoimen esityksen mukaisesti vaihtoehtoina pitkäaikaisiksi väistötiloiksi olivat Työväen akatemialta vuokrattavat tilat tai Kasavuoren koulukeskuksen tontille vuokrattava moduulikoulu. Kokouksessaan valiokunta päätti, että Kasavuoren koulukeskuksen pidempiaikaiset väistötilat tulee järjestää kokonaisuudessaan laajemmassa vuokratassa moduulikoulussa Kasavuoren koulun tontilla. Laajempi moduulikoulu käsitti esityksen mukaan 16 luokkahuonetta sisältäen kaksi kotitalousluokkaa. Koska varsinainen toimivalta toimitilojen järjestämiselle on yhdyskuntatoimella, suomenkielisen opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunnan päätöstä tulkittiin esitykseksi yhdyskuntatoimelle (KH 12.06.2023 § 120 ja KV 19.6.2023 § 42).

Tarvittavan rahoituksen järjestämisessä tulee noudattaa kaupungin normaaleja päätöksentekovaltuuksia. Samoin hankkeen päätöksenteossa tulee noudattaa kaupunginvaltuuston hyväksymää rakennusinvestointihankkeiden toteutusohjetta. Hankkeen laajuuden ja kustannusten merkittävyyden sekä toteutustavan vuoksi hanke vertautuu investointeihin. Tällöin hankkeen tarveselvityksen hyväksyy KH ja hankesuunnitelman KV.

Yhdyskuntatoimen väistötilatarkastelussa esitettiin edellä mainittujen vaihtoehtojen lisäksi uutena vaihtoehtona Metsämajan sekä Oasenin tilojen hyödyntämistä pidempiaikaisina väistötiloina (YLV 15.08.2023 § 70). Yhdyskuntavaliokunta päätti kokouksessaan pyytää lausuntoa suomenkieliseltä opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunnalta Kasavuoren koulukeskuksen pidempiaikaisten väistötilojen ratkaisusta.

Näin ollen Kasavuoren koulukeskuksen pidempiaikaisiksi väistötilaratkaisuksi on esitetty seuraavia vaihtoehtoja:

- Työväen akatemialta vuokrattavat tilat
- Metsämajan ja Oasenin remontoitujen tilat nykyisessä sijainnissaan
- Metsämajan ja Oasenin remontoitujen tilat siirrettynä Kasavuoren koulukeskuksen tontille
- Vuokrattavat moduulikoulut Kasavuoren koulukeskuksen tontille

Työväen akatemian kanssa neuvoteltuihin vuokratiloihin teetetty tuore (21.8.2023) sisäilmatutkimus on tuonut esiin samankaltaisia ongelmia ja riskejä kuin Kasavuoren koulukeskuksen A-siivessä on havaittu, ja joihin on A-siivessä jo puututtu. Työväen akatemian tiloihin on suositeltu tehtävän lisätutkimuksia. Työväen akatemian kanssa neuvotelluista vuokratiloista selvinneiden sisäilmaongelmien takia ei voida varmuudella tietää, soveltuvatko ne tällä aikataululla koulukeskuksen väistötiloiksi.

Suomenkielisen opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunnan lausunto Kasavuoren koulukeskuksen pidempiaikaisista väistötilaratkaisusta (24.08.2023)

Suomenkielinen opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunta (SOVV) antoi yhdyskuntavaliokunnan pyynnöstä kokouksessaan 24.8.2023 (§ 57) lausunnon Kasavuoren koulukeskuksen pidempiaikaisiin väistötiloihin liittyen. Kasavuoren koulukeskuksen pidempiaikaisiksi väistötilaratkaisuksi oli esillä seuraavat vaihtoehdot:

- Työväen akatemialta vuokrattavat tilat (sopimuksen mukaan vapaana)
- Metsämajan ja Oasenin remontoituidet tilat nykyisessä sijainnissaan (valmiit opetuskäyttöön arviolta kevätlukukaudeksi 2024)
- Metsämajan ja Oasenin remontoituidet tilat siirrettynä Kasavuoren koulukeskuksen tontille (valmiit opetuskäyttöön syyslukukaudeksi 2024 mikäli päätös siirtämisestä tehdään syyskuun 2023 aikana)
- vuokrattavat moduulikoulut Kasavuoren koulukeskuksen tontille (laajin moduuliratkaisu ei ehdi valmistua toivottuun elokuun 2024 koulujen aloitusajankohtaan. Arvioitu valmistumisaika on syyslukukausi 2025)

Lausunnossaan SOVV painotti, että opetuksen toiminnallisen ja laadullisen näkökulman, sekä tilatarpeen laajuuden ja nuorten hyvinvoinnin ja turvallisuuden vuoksi Kasavuoren koulukeskuksen A-siiven pidempiaikaiset väistötilat tulee järjestää samalla tontilla tai sen välittömässä läheisyydessä. Lisäksi valiokunnan mukaan vuokrattavat moduulikoulut ovat ainoa vaihtoehto, joka vastaa koulujen tarpeeseen. Väistötilojen sijaitseminen etäällä koulusta ei ole koulujen toiminnan ja oppilaiden hyvinvoinnin kannalta kestävä, erityisesti silloin kun väistötilat eivät sisällä tarpeellisia oheistiloja ja -palveluja. Oppilaiden tai opiskelijoiden jatkuva siirtyminen läpi koulupäivän aiheuttaisi vaaratilanteita, hankaloittaisi opetusta ja heikentäisi oppilaiden saaman palvelun laatua. Tällaisissa väistötiloissa toimiminen vaikeuttaisi merkittävästi myös opetuksen turvallisuuden ja yhteisöllisen toimintakulttuurin takaamista.

**Vuokrattavat moduulikoulut pidempiaikaisina väistötiloina koulukeskuksen tontilla**

Hankkeen eteneminen

Hankkeessa noudatetaan kaupunginvaltuuston hyväksymää investointihankkeen toteutusohjetta. Väistötilojen tarve on periaatetasolla jo todettu sekä KH:ssa että KV:ssa, ja annettu yhdyskuntatoimelle tehtäväksi ryhtyä valmistelemaan niiden hankintaa. Tilakeskuksen tulkinna mukaan tarveselvitys on näillä väistötilatarpeen toteavilla päätöksillä hyväksytty, vaikka virallisesti tarveselvitystä

ei olekaan käsitelty normaaliin tapaan. SOVV on 20.9.2023 tarkentanut valitseman esityksen laajuutta A-siiven tarveselvityksen päivittämisen yhteydessä. Väistötilojen kustannusarvion tässä laajuudessa tarvitaan vielä KH:n hyväksyntä ratkaisulle.

Suunnittelu jatkuu kohti SOVVin valitseman ratkaisun hankintaa ja seuraavaksi hanke siirtyy hankesuunnitteluvaiheeseen, mikäli KH hyväksyy tarkennetun tarveselvityksen. Tilakeskus toteuttaa hankesuunnitelman yhteistyössä käyttäjän kanssa. Hankesuunnitelman hyväksymisen ja investointipäätöksen jälkeen voidaan aloittaa suunnittelun kilpailutus, suorittaa alueelle maaperätutkimus ja aloittaa rakennuslupa-asiakirjojen valmistelu. Tämän jälkeen jätetään rakennuslupahakemus, jonka käsittelyn aikana valmistellaan tarvittavat asiakirjat moduulikoulujen toimittajan kilpailutusta varten. Kilpailutuksen jälkeen tehdään päätös koulujen toimittajasta ja aloitetaan rakentaminen rakennusluvan varmistuttua.

**Vaiheittainen aika-arvio:**

Kaupallisten- ja teknisten asiakirjojen laatiminen 2 kk  
siirtokelpoiselle koululle

Hankesuunnittelun kilpailutus	2 kk
Hankesuunnittelu	3 kk
Luonnos- ja toteutussuunnittelun kilpailutus	2 kk
Luonnos- ja toteutussuunnittelu	4 kk
Maaperätutkimus	1 vko
Rakennuslupa-aineiston valmistelu	1 kk
Rakennuslupaprosessi	1–4 kk
Tarjouskilpailu	2 kk
Päätöksenteko ja valitusaika	1 kk
Rakentaminen	6 kk
Kalustaminen ja käyttöönotto	1 kk
<b>Kokonaiskesto</b>	<b>noin 21 kk</b>

Edellä mainittuja vaiheita voidaan limittää keskenään. Mikäli päätös rakentamisesta määrärahoineen tehdään marraskuussa 2023 ja hanke etenee odotetusti, voivat väistötilat olla valmiit arviolta **syyskuussa 2025**.

Kilpailutusprosessi ja sopimus

Hankkeen kilpailutuskriteeristö tulee laatia erityisen tarkasti, jotta lopputuloksena on koko väistötilatarpeen ajan kestävät turvalliset, terveelliset ja toiminnalliset tilat. Kaikkien kriteerien tulee olla yksiselitteisiä ja perusteltavissa, ettei saatujen tarjousten määrä laske, kustannukset nouse tai kilpailutuksesta saada hanketta hidastavia valituksia.

Toimitettavat moduulit eivät välttämättä ole uusia, vaan voi olla, että niitä on hyödynnetty jossain muussa kohteessa aiemmin. Moduulikoulujen tarjouspyynnössä voidaan kuitenkin erikseen määritellä, pitääkö toimitettavien moduulien olla kokonaan uusia vai saavatko ne olla korkeintaan jonkin ennalta määrätyn ikäisiä. Myös tämä tulee olla asianmukaisesti perusteltavissa. Mikäli vaaditaan uusia moduuleita, on niiden toimitusaika todennäköisesti pidempi kuin



olemassa olevia moduuleja hyödynnettäessä. Lisäksi samalla kustannukset saattavat nousta.

Sivistystoimen tulee hankkeen suunnittelun edetessä määritellä, toteutetaanko vuokrattavat moduulikoulut käytäväkouluina vai avoimina oppimisympäristöinä. Haluttu ratkaisu tulee huomioida kilpailutuksessa esimerkiksi laatupisteiden avulla.

#### Sijoittelu koulukeskuksen tontille

Kasavuoren koulukeskuksen väistötilat voidaan toteuttaa kaksikerroksisina vuokrattavina moduulikouluina koulukeskuksen tontilla. Tällöin koulut voidaan sijoittaa samoille paikoille, joille yhdyskuntavaliokunta aiemmassa esityksessään (YLKV 15.08.2023 § 70) esitti Metsämajan ja Oasenin sijoittamista (ks. **oheismateriaali 1**). Sijoittelussa tulee huomioida koulukeskuksen A-siiven remontin vaatima tila.

Käyttäjän tulee huomioida, että väistötilat sijaitsevat tulevan A-siiven työmaa-alueen välittömässä läheisyydessä, mikä voi vaikuttaa työskentelyolosuhteisiin opetustiloissa esimerkiksi melun ja tärinän osalta.

#### Tilat ja niiden laajuus

Suomenkielisen opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunnan kokouksessaan 24.8.2023 (§ 57) antaman lausunnon mukaan Kasavuoren koulukeskuksen väistötilatarve on laajimmassa purkuvaihtoehdossa seuraava:

- 12 luokkahuonetta, joista 7 on oltava riittävän suuria vähintään 30 oppilaan ryhmille
- 1 erikoisluokkahuone kuvataiteen opetukseen
- 1 pienryhmätila
- 6 työhuonetta
- 2 kotitalousluokkaa
- 1 taukotila
- Oleskelutila, johon sijoitettuna kirjastotoiminta

Vuokrattavien moduulikoulujen laajuus olisi tällöin yhteensä noin 1800–1900 m<sup>2</sup>.

Käyttäjä vastaa tilojen kalustamisesta, tarvittavista opetusvälineistä sekä tietoteknisistä laitteista. Nämä eivät kuulu hankkeeseen.

Käyttäjä määrittää hankesuunnitteluvaiheessa, toteutetaanko vuokrattavat moduulikoulut käytäväkouluina vai avoimina oppimisympäristöinä. Lisäksi hankesuunnittelussa määritetään tilojen laajuus tarkemmin ja esimerkiksi varasto- ja wc-tilojen määrä.

#### Arvio kustannuksista

Elokuussa 2023 on tehty vuokrakoulujen toimittajilta tiedusteluita koulujen vuokrahinnoista. 10 vuoden vuokra-ajalla moduulikoulun vuokrakustannukset ovat noin 15–17 €/m<sup>2</sup>/kk. Tämän lisäksi tulee huomioida koulujen perustamiskustannukset, liittymät sekä rakennuttamiskustannukset.

Mikäli vuokrattavat moduulikoulut toteutetaan koulukeskuksen tontille kohdassa *Tilojen laajuus* esitetyssä laajuudessa, ovat kustannukset (vuokra, perustaminen, liittymät ja rakennuttaminen) 10 vuoden vuokra-ajalla **noin 3 815 000–4 476 000**

€. Kustannusarvio on suuntaa antava ja se tarkentuu hankinnan edetessä. Arvio ei sisällä kiinteistönhuoltoa, vesi- ja sähkömaksuja ja muita juoksevia kuluja. Kustannukset koostuvat perustamisen kustannuksista (maatyöt, perustukset, liittymät, rakennuttaminen) ja vuokra-ajalle jakautuvista vuokrakustannuksista.

#### **Johtopäätökset**

Suomenkielisen opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunnan lausunnon (24.8.2023 § 57) mukaan Kasavuoren koulukeskuksen A-siiven pidempiaikaiset väistötilat tulee järjestää koulukeskuksen tontilla tai sen välittömässä läheisyydessä. Lisäksi valiokunnan mukaan vuokrattavat moduulikoulut ovat ainoa vaihtoehto, joka vastaa koulujen tarpeeseen.

Vuokrattavien moduulikoulujen hankinta seuraa normaalia investointihankkeen toteutusohjetta hankkeen laajuuden, euromääräisen merkittävyyden ja toteutustavan vuoksi. KH:n hyväksyttyä ratkaisun hanke siirtyy seuraavaksi hankesuunnitteluvaiheeseen. Tilakeskus toteuttaa hankesuunnittelun yhteistyössä käyttäjän kanssa.

Mikäli päätös toteutuksesta tehdään marraskuussa 2023 ja hanke etenee odotetusti, voivat vuokrattavat moduulikoulut olla valmiit arviolta **syyskuussa 2025**.

Väistötilojen kustannukset (sisältö avattu kappaleessa *Arvio kustannuksista*) 10 vuoden ajalta ovat arviolta noin 3 815 000–4 476 000 €. Kustannusarvio on suuntaa antava ja se tarkentuu hankinnan edetessä.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta osaltaan hyväksyy ja esittää KH:lle Kasavuoren koulukeskuksen pitkäaikaisten väistötilojen tarveselvityksen hyväksymisen vahvistamista valitulla ratkaisulla, laajuudella ja kustannustasolla.

Lisäksi yhdyskuntavaliokunta esittää kaupunginhallitukselle, että se esittää edelleen kaupunginvaltuustolle, että vuoden 2024 talousarvioon lisätään 250t € määräraha väistötilojen hanke-, luonnos-, ja toteutussuunnitteluun sekä muihin hankkeen valmistelun tarpeisiin.

Edelleen yhdyskuntavaliokunta lähettää asian valmistelun ja hankkeen etenemisen alustavan aikataulun tiedoksi suomenkieliselle opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunnalle.

.....

Puheenjohtaja esitti päätökseen lisättävän seuraava lause: ”Yhdyskuntavaliokunta osaltaan hyväksyy ja esittää KH:lle Kasavuoren koulukeskuksen pitkäaikaisten väistötilojen tarveselvityksen hyväksymisen vahvistamista *lähtökohtaisesti* valitulla ratkaisulla, laajuudella ja kustannustasolla. *Lisäksi valiokunta ehdottaa, että samalla tutkitaan vaihtoehtona lähialueella olevia soveltuvia vuokratiloja*”. Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 85

26.09.2023

---

Päätös:

Yhdyskuntavaliokunta osaltaan hyväksyy ja esittää KH:lle Kasavuoren koulukeskuksen pitkäaikaisten väistötilojen tarveselvityksen hyväksymisen vahvistamista lähtökohtaisesti valitulla ratkaisulla, laajuudella ja kustannustasolla. Lisäksi valiokunta ehdottaa, että samalla tutkitaan vaihtoehtona lähialueella olevia soveltuvia vuokratiloja.

Lisäksi yhdyskuntavaliokunta esittää kaupunginhallitukselle, että se esittää edelleen kaupunginvaltuustolle, että vuoden 2024 talousarvioon lisätään 250t € määräraha väistötilojen hanke-, luonnos-, ja toteutus suunnitteluun sekä muihin hankkeen valmistelun tarpeisiin.

Edelleen yhdyskuntavaliokunta lähettää asian valmistelun ja hankkeen etenemisen alustavan aikataulun tiedoksi suomenkieliselle opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunnalle.

Oheismateriaali:

Oheismateriaali 1 Sijoittelu tontille

Jakelu:

Kaupunginhallitus

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 86

26.09.2023

---

Ympäristöasenteet pääkaupunkiseudulla 2022

YLV 26.09.2023 § 86

476/11.03.00.00/2023

Lisätiedot:

ympäristöpäällikkö Anna-Lena Granlund-Blomfelt, puh. 050-323 6269

ympäristöasiantuntija Helena Suomela, puh. 040-169 9605

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Syksyllä 2022 toteutettiin Helsingin, Espoon, Vantaan ja Kauniaisten kaupunkien yhteinen tutkimushanke, jossa tarkasteltiin kaupunkilaisten ympäristöasenteita. Kyselyssä kartoitettiin yleisiä ympäristöasenteita, kuten ilmastonmuutosta koskevia asenteita, näkemyksiä kaupunkikehityksestä ja liikennepolitiikan keinoista, ympäristökäyttäytymisestä ja luonnossa liikkumisesta sekä arvioita lähiympäristön tilasta ja omista vaikutusmahdollisuuksista ympäristöön.

Kauniainen ja Espoo osallistuivat tällä kertaa ensimmäistä kertaa tutkimukseen, edellisen kerran vastaava tutkimus toteutettiin Helsingissä ja Vantaalla vuonna 2017. Kysely lähetettiin 8100 hengen suuruiselle satunnaisotokselle pääkaupunkiseudun 18–79-vuotiaille asukkaille, näistä 600 oli kauniaislaisia. Vastausosuus koko seudulla oli 25 prosenttia, Kauniaisten vastausprosentti oli kaikista kaupungeista korkein eli 36 % (217 henkilöä). Kyselyyn oli mahdollista vastata joko paperilomakkeella tai netissä.

Kesällä 2023 valmistuneesta tutkimusraportista käy ilmi, että tietoisuus ilmastonmuutoksesta ja sen hillinnän tärkeydestä oli seudun asukkailla korkealla tasolla ja parantunut edellisestä tutkimuskerrasta.

Ympäristöasenteet pääkaupunkiseudulla 2022' raportti löytyy **liitteenä 1**.

Suurin osa asettaisi ympäristönsuojelun talouskasvun edelle – huoli ilmastonmuutoksesta kärjistynyt ahdistukseksi etenkin monilla nuorilla

Yleisesti ottaen vastaajien asenteet olivat varsin ympäristömyönteisiä. Kolme neljästä asettaisi ympäristönsuojelun etusijalle, vaikka talouskasvu jonkin verran kärsisi. Toisaalta enemmistö katsoi myös, että ympäristönsuojelu ja talouskasvu ovat mahdollisia samanaikaisesti. Vastauksien perusteella pääkaupunkiseudun asukkailta löytyy myös uhrausvalmiutta: lähes 80 prosenttia vastasi olevansa valmis maksamaan korkeampia veroja tai maksuja, jos ne suunnattaisiin vesien- tai luonnonsuojeluun ja noin 70 prosenttia, jos ne suunnattaisiin ilmastonmuutoksen torjuntaan.

74 % kauniaislaisista on sitä mieltä, että ympäristö tulisi asettaa etusijalle, vaikka talouskasvu jonkin verran kärsisi (27 % täysin samaa mieltä, 47% jokseenkin samaa mieltä). 79 % on myös sitä mieltä, että talouskasvu on mahdollista samaan aikaan kuin ympäristönsuojelu.

Veroja oltaisiin melko valmiita maksamaan lisää, jos ne käytettäisiin erityisesti ilmastonmuutoksen torjuntaan, vesiensuojeluun ja luonnonsuojeluun. Sen sijaan meluntorjunta ja ilmansaasteet eivät olleet yhtä houkuttelevia vaihtoehtoja.

Näiden asenteiden taustalla on väestön vahva huolestuneisuus etenkin globaaleista ympäristöongelmista. Vähintään 80 prosenttia kyselyvastaajista oli vähintään melko huolestunut ilmastonmuutoksesta, lajien sukupuutoista ja maailman metsien tuhoutumisesta.

Huolestuneisuus ilmastonmuutoksesta seurauksineen on etenkin nuorissa ikäryhmissä kärjistynyt ilmastoahdistukseksi. Kyselyyn osallistuneista 46 prosenttia vastasi tuntevansa usein ahdistusta ilmastonmuutoksen vuoksi. Yleisintä ilmastoahdistus oli nuorilla naisilla (70 prosenttia täysin tai jokseenkin samaa mieltä) ja vähäisintä keski-ikäisillä naisilla ja miehillä (runsas kolmannes).

Kauniaislaisten vastauksissa korostuu etenkin huoli ympäristön muuttumisesta ilmastonmuutoksen myötä. Kaikkein huolestuneimpia ollaan kiihtyvistä luontokadosta. Kaupungin alueella ei juurikaan toivota viheralueiden supistamista tai asuinalueiden tiivistämistä.

#### Joukko- ja kevyen liikenteen suosiminen sekä autotekniikan kehitys nähdään liikenteen ympäristöongelmien ratkaisuina

Joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen suosiminen ympäristösyistä sai hyväksynnän suurelta enemmistöltä (lähes 80 prosenttia). Myös autotekniikan kehitystä pidettiin tärkeänä keinona ratkaista liikenteen ympäristöongelmia. Yleisesti kannatettiin myös verotuksen käyttöä ohjauskeinona, jotta vähäpäästöiset autot sekä pyöräily yleistyisivät.

Luottamus tekniikan kehitykseen ympäristöongelmien ratkaisijana oli jonkin verran heikentynyt viidessä vuodessa. Noin 40 prosenttia uskoi tekniikan ratkaisevan useimmat tämän päivän ympäristöongelmat, kun vuonna 2017 osuus oli 45 prosenttia. Myös usko autotekniikan kehityksen mahdollisuuksiin tässä asiassa oli jonkin verran heikentynyt.

Kauniaisissa ollaan erittäin myönteisiä sähköautoilun edistämiseksi, myös kunnalta toivotaan latauspisteiden rakentamista. Autoilun rajoittamisen toimenpiteitä ei sen sijaan nähdä houkuttelevana vaihtoehtona. Liikenteen osuus Kauniaisten ilmastopäästöistä on merkittävä ja ilmastopäästöjen vähennystarve vuoteen 2030 on 25 %.

#### Viheralueiden saavutettavuudelle ja laadulle kiitosta

Tutkimuksen mukaan ulkoilu kodin lähellä olevilla luontoalueilla oli erittäin yleistä ja yleistynyt vuodesta 2017. Lähes kaikki vastaajat liikkuvat lähipuistoissa ja -luonnossa vähintään viikoittain ja 40 prosenttia jopa päivittäin. Myös läheiset vesistöt koettiin yleisesti tärkeinä vapaa-ajanvieton kannalta.

Asukkaiden arvioiden mukaan viheralueiden saavutettavuus ja laatu sekä ilmanlaatu olivat keskimäärin hyvällä kannalla kaikissa seudun kaupungeissa.

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 86

26.09.2023

---

Viheralueiden riittävyyden tiiviisti rakennetuilla alueilla ja ympäristön siisteyden arvioi noin puolet vähintään melko hyväksi. Päävastuun siististä ympäristöstä nähtiin selkeästi olevan asukkailla. Vain 10 prosenttia vastaajista oli sitä mieltä, että asukkaat eivät ole päävastuussa siististä ympäristöstä. Noin puolet uskoi, että omat valinnat merkitsevät ilmanlaadussa, sekä omassa altistumisessa ilmansaasteille että ilman saastuttamisessa, kun taas noin 30 prosenttia oli vastakkaista mieltä.

Luonnonläheistä lähimetsää toivottiin hyvin yleisesti kaikissa kaupungeissa. Nykyistä hoidetumpaa lähimetsää kaivattiin useimmin Vantaalla, eli 33 % ja harvimmin Kauniaisissa, 20 %. Kauniainen poikkesi muista kaupungeista siinä, että nykyistä enemmän monimuotoista luontoa kaipasi siellä harvempi, eli 45 %, kuin muissa kaupungeissa.

#### Kasvisruuan suosiminen ja lentomatkailun välttäminen yleistyneet

Ympäristöystävällisten käyttäytymismuotojen yleisyys vaihteli. Hävikkiruuan minimointia ja energiaa säästävää pyykinpesua harjoittivat lähes kaikki vastaajat. Myös lämpimän veden säästäminen, sähköä säästävien laitteiden valitseminen ja pidättyvyys uuden tavaran hankinnassa olivat varsin yleisiä tapoja. Suurin muutos edelliseen tutkimukseen oli, että kasvisruuan suosiminen ja varsinkin lentomatkailun välttäminen ilmastosyistä olivat saaneet aiempaa enemmän kannatusta.

Kauniaisten vastauksissa näkyy ymmärrys oman toiminnan vaikutuksista ilmastonmuutokseen ja ympäristöön yleisemmin. Huomiota ei kuitenkaan kiinnitetä juurikaan oman liikkumisen, kuluttamisen (ostokset) tai puun pienpolton vaikutuksiin.

Kyselyä on jo hyödynnetty koulujen kestävyyskasvatuksen hankkeiden kyselyn kysymysten muotoilussa siten, että osa kysymyksistä on samoja kuin tässä kyselyssä. Näin saamme myös lasten ja nuorten näkemyksiä ympäristöasenteista kunnassa. Tämän lisäksi aineistoa tullaan hyödyntämään ympäristötoimen ja erityisesti toimialojen päästövähennystoimenpiteiden suunnittelutyössä, viestinnässä sekä asenteiden seurantatyössä.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta kirjaa Ympäristöasenteet pääkaupunkiseudulla 2022 - raportin tiedoksi.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

‘Ympäristöasenteet pääkaupunkiseudulla 2022’ -raportti

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 87

26.09.2023

---

Helsingin hallinto-oikeuden päätös H4470/2023 (tiedoksi)

YLKV 26.09.2023 § 87

210/10.02.03/2021

Lisätiedot:

yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju, puh. 050 3041 234  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Asia:

Kunnallisvalitus koskien hakemusta asemakaavan muuttamiseksi osalla  
kiinteistöä 235-402-3-44

Päätös:

Kauniasten kaupunginvaltuusto 21.3.2022 § 14

Helsingin hallinto-oikeuden ratkaisu:

Hallinto-oikeus hylkää valituksen. Helsingin hallinto-oikeuden päätös 16.8.2023,  
H4470/2023 **oheismateriaalina**.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Valiokunta merkitsee edellä olevan päätöksen tiedoksi sekä lähettää sen edelleen  
kaupunginhallituksen tiedoksi

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

Helsingin hallinto-oikeuden päätös H4470/2023

Jakelu:

Kaupunginhallitus (tiedoksi)

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 88

26.09.2023

---

Vuoden 2023 talouden toinen osavuosisikatsaus, yhdyskuntatoimi

YLV 26.09.2023 § 88

245/02.02.02/2023

Lisätiedot:

yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju, puh. 050 3031 234  
talous- ja hallintoasiantuntija Leena Porvali, puh. 050 3829 233  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Vuoden toisessa osavuosisikatsauksessa raportoidaan strategisten ja toiminnallisten tavoitteiden sekä investointihankkeiden toteumaa ja etenemistä ajalta tammi-elokuu. Erityinen huomio tulee kohdistaa mahdollisiin poikkeamiin suhteessa hyväksytyyn talousarvioon. Samalla arvioidaan loppuvuoden tapahtumia suhteessa talousarvioon ja annetaan tilinpäätösennuste.

Toimialakohtaiset tiedot on ohjeistettu tallennettavan yhteiskäyttöalustalle 19.9.2023 mennessä. Kaupunginhallitus käsittelee koko kaupungin osavuosisikatsauksen kokouksessaan 2.10.2023. Yhdyskuntatoimen kooste on **oheismateriaalina**.

### **Käyttötalous, elokuu 2023**

Käyttötalouden toteumat noudattavat hyväksytyyn talousarvion sekä tavanomaisen ajankohdan mukaista tasoa ja tiedossa ei toistaiseksi ole suurempia merkittäviä poikkeamia. Vähäisenä poikkeamana edellisvuoteen verrattuna voidaan mainita kohonneet luottotappiot, jotka ovat aiheutuneet maksamattomista laskuista ja vuokrista. Lisäksi muiden toimintakulujen osuus on ylittynyt ja niitä selostetaan tarkemmin jäljempänä. Kaupungin sisäiset tilavuokrat olivat laskuttamatta ajalta 05-08, jolloin niiden osuus puuttuu tästä katsauksesta ja tuotot kirjautuvat takautuvasti tilakeskuksen tulosalueelle syyskuussa. Toimialalla vallinnut ajoittainen resurssipula on vaikuttanut usean hankkeen edistämiseen ja sen vaikutus näkyy niin käyttötalouden kuin investointihankkeiden toteumissa. Tulojen toteuma on 45,7 % ja menojen toteuma 58,7 %.

Yhdyskuntatoimen päivittäiset työt ja toiminnot ovat sujuneet totuttuun tapaan. Asiantuntijat ja hallinto ovat valmistelleet asioita päätöksentekoon ja tehneet viranhaltijapäätöksiä. Kenttätyöntekijät ovat suorittaneet työohjelman ja ajankohdan mukaisia kiinteistönhoidollisia sekä kadun ja yleisten alueiden hoito- ja kunnossapitotöitä.

Energiakustannusten nousu on taittunut ja kustannuspaine on tasaantunut. Kiinteistökannassa on jatkettu viime vuoden loppupuolella aloitettuja energiankulutusta vähentäviä toimenpiteitä. Energiansäästötoimenpiteet vaikuttavat koko ajanjaksolle 1.1.-30.8.2023. Niiden yhteisvaikutuksena onnistuttiin vähentämään sähkön kulutusta n. 25 % ja kaukolämmön kulutusta n. 18 % koko kiinteistökannassa edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna. Sähkön kokonaiskulutus on em. ajanjaksolla pienentynyt n. 1,4 MWh.



Kaukolämmön kokonaiskulutus on vastaavalla ajanjaksolla pienentynyt n. 1,6 MWh.

Alkuvuodesta rakennusvaliokunta myönsi luvat neljälle uudispientalolle ja yhdelle kerrostalolle (Helsingintie 8b). Purkulupia myönnettiin neljälle pientalolle. Asuntoja valmistui alkuvuonna yhteensä 14 kpl. Vuoden 2023 kesällä rakennusvalvonnassa oli kaksi projektityöntekijää työstämässä paperiarkiston digitointia. Pääpiirustusarkisto saadaan digitoitua sähköiseen asiointipalveluun (Lupapiste.fi) kokonaisuudessaan 2023 aikana. Ensi vuoden alusta pääpiirustusarkisto voidaan avata asiakkaiden käyttöön myyntipalveluna. Pääpiirustusarkiston jälkeen ryhdytään seulomaan erityissuunnitelma-arkistoa (RAK- ja LVI-suunnitelmat). Kyseisen arkiston digitoinnin arvioidaan kestävän noin 4-5 vuotta.

Syksyllä 2023 käynnistyy rakennusjärjestyksen mallityöryhmätyöskentely kuntaliiton johdolla, johon myös rakennusvalvonta osallistuu.

Palo- ja pelastustoimi (LUP) siirtyi 1.1.2023 alkaen Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen piiriin. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos ennusti tilinpäätösennusteessaan Kauniaisten kaupungille noin 35.000 euron suuruista kuntaosuuden lisälaskua. Lopullinen pelastuslaitoksen tilinpäätöksen mukainen maksu oli 35.742,22 euroa.

Espoon kaupunkiratahankkeen toteutussuunnittelua on jatkettu. Hanke on osana valtion ja Helsingin seudun kuntien välisen MAL-sopimuksen toimeenpanoa, josta saavutettiin neuvottelutulos 2.6.2020. Hankkeesta on allekirjoitettu 21.6.2022 rakentamisen aikainen toteutussopimus. Ensimmäisten rakennusurakoiden osuus on kilpailutettu ja hanke käynnistyy vuoden 2023 lopussa tai alkuvuodesta 2024. Sopimuksen mukaan Kauniaisten kaupungin osuus Espoon kaupunkiradan investointihankkeesta on 10 % eli enintään 27,5 milj. euroa. Em. lisäksi Kauniaisten kaupunki toteuttaa erillishankkeena yhdessä Espoon kaupungin kanssa radan läheisyyteen pyöräilyn laatukäytävän (Baana), jonka hinta Kauniaisille on n. 2,9 milj. euroa ratainvestoinnin lisäksi.

#### Maankäyttösopimuskorvaukset ja maaomaisuuden luovutukset, netto

Vuoden 2023 talousarvion mukainen maaomaisuuden luovutusten ja maankäyttösopimuskorvausten tuloarvio on 2 712 334 €.

Maaomaisuuden luovutusvoittojen osalta tavoitteeseen (1 238 475 €) sisältyvät tontin myynti osoitteessa Pohjoinen Heikelintie 12 sekä tontinosien myynnit osoitteessa Helsingintie 10.

Tontinosien myynti osoitteessa Helsingintie 10 on toteutunut. Kaupunki on myynyt 21.4.2023 allekirjoitetulla kauppakirjalla määräalan kiinteistöstä 3-9901-0 (3. kaupunginosan kadut), pinta-ala noin 996 m<sup>2</sup>, ja määräalan kiinteistöstä 3-9903-1200 (puistoalue kortteleiden 400 ja 401 välissä), pinta-ala noin 974 m<sup>2</sup>. Määräalat ovat tontinosia Raamattuopiston alueen kaavamuutoksen mukaisten tonttien muodostamiseen. Tontin myynnin osoitteessa Pohjoinen Heikelintie 12

toteutuminen odottaa tontilla sijaitsevan rakennuksen tilapäisen käytön päättymistä.

Maankäyttösopimuskorvausten mukaisiin tuottoihin (1 473 959 €) sisältyvät sopimuskorvaukset liittyen kohteiden Helsingintie 10, Lindstedtintie 19 ja Venevalkamantie 1 asemakaavan muutoksiin. Helsingintie 10 asemakaavan muutokseen liittyvä maankäyttösopimuskorvaus (1 238 371 €) on toteutunut. Lindstedtintie 19 asemakaavan muutoksen hyväksyminen on etenemässä valtuustoon lokakuussa 2023. Tähän kaavamutokseen liittyvän maankäyttösopimuskorvauksen toteutuminen siirtynee vuodelle 2024. Venevalkamantie 1 asemakaavan muutos on tullut voimaan 21.4.2023, mutta maankäyttösopimuskorvauksen toteutumisen ajankohta riippuu kyseisen tontin luovutuksen ajankohdasta eikä tonttia ole vielä luovutettu.

### **Käyttötalouden ennuste 31.12.2023**

Kiinteän omaisuuden myyntivoitto toteutuu noin 750 000 euroa talousarviota pienempänä. Muiden tuottojen osuus ennustetaan toteutuvan alkuperäistä talousarviota noudattaen.

Julkisen liikenteen kuntaosuuden talousarvion mukainen määrärahavaraus on 1,662 M€. Vastaavasti Helsingin seudun liikenne kuntaosuuden viimeisin tilinpäätösennuste on 1,813 M€, jolloin kuntaosuuden toteuma tulisi ylittymään noin 151 000 eurolla. Em. ylitystä ei tässä vaiheessa ole huomioitu toimialan tilinpäätösennusteessa, sillä HSL:n lopullinen ennuste tarkentuu yleensä vuoden vaihteen paikkeilla.

Menojen osalla ennustetaan muiden toimintamenojen tilikohdan ylittävän noin 270.000 eurolla. Ennalta arvaamatonta menoa on aiheutunut lähinnä tilapäisesti tyhjillään olevien asuntojen vuokra- ja ylläpitokulujen sekä tilapäisen majoituksen johdosta. Tilapäismajoituksen vuokrakuluihin saadaan osittainen korvaus Luonalta. Ylitystä vastaavaa kustannussäästöä puolestaan aiheutuu vuosikorjaustöiden tilikohdalla, jonka määrärahavaraus on budjetissa arvioitu yläkanttiin. Lisäksi henkilöstömenojen tilinpäätösennusteessa on huomioitu tilapäisen resurssivajauksen vaikutus lopulliseen toteumaan. Muiden menojen ja tulojen arvioidaan tässä vaiheessa noudattavan hyväksytyä talousarviota. Loppuvuoden sääolosuhteet, mahdolliset ennalta arvaamattomat kuluerät sekä rakennuttamisen jälkipainotteisesti tapahtuva laskutus voivat loppuvuonna vaikuttaa menojen pysyttämiseen alkuperäisen menoarvion tasolla.

Käyttötalouden elokuun aikaiset toteumat sekä tilinpäätösennusteet ilmenevät oheismateriaalista.

### **Henkilöstö**

30.8.2023 mukaisessa tilanteessa on henkilöstösuunnitelman mukaisesta 63 vakanssista täytettynä 59. Maankäytön tulosalueelle palkattu paikkatietoasiantuntija aloitti työt 2.5.2023 ja uusi ympäristötoimen ympäristöasiantuntija aloitti toimessaan 11.8.2023. Kuntatekniikan tulosalueella

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 88

26.09.2023

---

avoinna olevan kuntatekniikkainsinöörin toimen rekrytointi tullaan käynnistämään kuluvan syksyn aikana. Tilakeskuksen kiinteistöyksikössä on avoinna yhden kiinteistöhoitajan toimi ja toinen toimi vapautuu kuluvan vuoden aikana eläkkeelle siirtymisen johdosta. Näiden toimien haku julkaistaan samanaikaisesti. Edelleen täyttämättä olevia vakansseja ovat maankäytön maanmittausinsinöörin virka sekä yhden kunnossapitotyöntekijän toimi.

### **Investoinnit**

Talonrakennuksen ja julkisen käyttöomaisuuden osalla on alkuvuosi kulunut hankkeiden valmisteleviin toimenpiteisiin. Hankkeiden tilanne on tasaantunut kesän aikana hankkeiden käynnistymisien myötä. Kirjanpidollinen toteuma ei täysin vastaa hankkeiden todellista tilannetta, sillä urakoitsijoiden laskutus tapahtuu useamman viikon viiveellä. Raskas investointiohjelma ja tilakeskuksen alkuvuoden aikaiset rajalliset henkilöresurssit ovat vaikeuttaneet työohjelman toteuttamista alkuperäisen aikataulun mukaisena.

Investointien hankekohtaiset katsaukset ja toteumat sekä tilinpäätösennusteet ilmenevät oheismateriaalista.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Valiokunta merkitsee talouden vuoden 2023 toisen osavuosikatsauksen sekä loppuvuoden ennusteen tiedoksi.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

Vuoden toinen osavuosikatsaus, yhdyskuntatoimi  
Strategisten tavoitteiden toteuma

Jakelu:

Kaupunginhallitus, rahatoimi

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 89

26.09.2023

---

Yhdyskuntatoimen vuoden 2024 käyttötalousarvio ja vuosien 2025-2026 taloussuunnitelma sekä vuosien 2024-2028 investointisuunnitelma

YLKV 26.09.2023 § 89

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

Talousarvion ja -suunnitelman laadintaprosessi

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

Toimialat laativat talousarvion 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.

Talousarvion yhteydessä valtuusto hyväksyy myös kaupungin kehittämisstrategian, joka perustuu valtuuston 25.4.2022 hyväksymään Kauniaisten kaupunkistrategiaan vuosille 2023–2030. Vuosittaiset mitattavat tavoitteet asetetaan kunkin vuoden talousarvion hyväksymisen yhteydessä. Toimialat työstävät ja tarkentavat talousarviovuoden tavoitteitaan em. pohjalta. Esitys strategisten tavoitteiden vuodelle 2024 priorisoiduista toimenpiteistä on mukana talousarvion 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 talousarviota. Toimialat ovat tuoneet esille muutostarpeet verrattuna vuoden 2023 talousarvioon. Kehyksessä on huomioitu tiedossa olevat lisäykset vuoden 2024 kustannuksissa. Yhdyskuntatoimen osalle huomioidut merkittävimmät lisäykset kustannuksissa olivat HSL:n kuntaosuuden kasvu (200 000 euroa) sekä ruoka- ja

puhdistuspalveluiden raaka-aineiden sekä puhdistusaineiden hintojen nousu (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, käyttötalousarvio vuodelle 2024 sekä investointisuunnitelma vuosille 2024-2028 on esityslistan **oheismateriaalina**.

Yhdyskuntatoimen tuloarvio tonttimyynnit ja maankäyttösopimuskorvaukset mukaan lukien on 23,619 miljoonaa euroa. Toimintamenojen arvio on 19,496 euroa, jolloin toimintakatteeksi muodostuu 4,122 miljoonaa euroa. KH:n kokouksessaan 31.5.2023 asettama raami toimintakatteelle on 2,993 miljoonaa euroa.

#### *Tuotot*

Yhdyskuntatoimen tuloarvio on maankäyttösopimuskorvaukset mukaan lukien 23,619 miljoonaa euroa, kehysraamin ollessa 20,609 miljoonaa euroa (ylitystä 3,010 miljoonaa euroa). Tuottoihin sisältyy edelliseltä vuodelta siirtyneet maankäyttösopimuskorvaukset ja päivitetty muutokset tilavuokrissa sekä ruoka- ja puhdistuspalveluissa. 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. Taksat ja maksut hyväksyttiin valiokunnan kokouksessa 5.9.2023 lukuunottamatta kiinteistöjen taksoja, jotka ovat tämän käsitteilyn **oheismateriaalina**.

### *Menot*

Valiokunnan menoarvio on 19,496 miljoonaa euroa KH:n asettaman menoraamin ollessa 17,782 miljoonaa euroa, ja näin ollen menokehitys 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 myöskään 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, Tammikummun päiväkot). Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä on päivittänyt kesän aikana omaa arviotaan Kauniaisten v. 2024 kuntaosuudesta 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 käyttötalouteen ja taloudelliseen tasapainoon. Investointiosassa esitetään taulukkoon kootusti toistaiseksi tiedossa olevat investointihankeesitykset (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.

On selvää, että kaikkia investointiesityksiä ei ole resurssisyistä mahdollista käynnistää toivotussa aikataulussa lähes yhtäaikaisesti. Monet investoinnit edellyttävät myös kaavallista tarkastelua ja kaavamutoksia ennen

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 89

26.09.2023

---

rakennusprojektien toteutusta. On välttämätöntä priorisoida hankkeiden toteutusjärjestys ja harkita investointien aikataulut realistiselta pohjalta.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta hyväksyy yhdyskuntatoimen talousarvion ja -suunnitelman vuosille 2024-2026(28) sekä oikeuttaa toimialajohtajan tekemään siihen mahdollisia myöhemmin esille tulevia teknisluonteisia tarkennuksia. Edelleen valiokunta lähettää talousarvion ja -suunnitelman tiedoksi rahatoimeen sekä KH:lle.

Päätös:

Yhdyskuntavaliokunta hyväksyi yhdyskuntatoimen talousarvion ja -suunnitelman vuosille 2024-2026(28) sekä oikeuttaa toimialajohtajan tekemään siihen mahdollisia myöhemmin esille tulevia teknisluonteisia tarkennuksia. Edelleen valiokunta lähettää talousarvion ja -suunnitelman tiedoksi rahatoimeen sekä KH:lle. Lisäksi valiokunta hyväksyi tässä yhteydessä kiinteistöjen taksat vuodelle 2024.

Oheismateriaali:

Yhdyskuntavaliokunnan talousarvio sekä taloussuunnitelma vuosille 2024-2026(28)  
Kiinteistöjen taksat  
Päivitetty investointiesitys  
Diaesitys strategisten tavoitteiden kehittämisprojektista (ei julkaista)  
TAE 2024 diaesitys valiokunalle, yhteenveto (ei julkaista)

Jakelu:

Kaupunginhallitus

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 80, § 81, § 82, § 83, § 84, § 85, § 86, § 87, § 88, § 89**

**MUUTOKSENHAKUKIELTO VALMISTELUA TAI TÄYTÄNTÖÖNPANOJA KOSKEVASTA PÄÄTÖKSESTÄ**

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

Sovellettavat lainkohdat: Kuntalaki (410/2015) 136 §