
Aika 04.03.2025 klo 18:00 - 19:56
Paikka Kaupungintalo, kokoushuoneet 1-2

LUETTELO KÄSITELLYISTÄ ASIOISTA

Pykälä	Otsikko	Sivu
§ 19	Kokouksen järjestäytyminen	3
§ 20	Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)	4
§ 21	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)	6
§ 22	Asemakaavan muutos, 4. kaupunginosa, kortteli 47 tontti 3 ja puistoalueet (Teinikuja 2)	20
§ 23	Maankäyttösopimus ja esisopimus alueiden vaihtamisesta liittyen asemakaavan muutokseen (Teinikuja 2)	25
§ 24	Yhdyskuntatoimen tilinpäätös ja toimintakertomus vuodelta 2024	27
Puheenjohtaja	Konsta Saarela	

Läsnä	Saarela Konsta Villa Sami Björk Bo-Christer Löfstedt-Söderholm Gunilla Limnell Patrik Myllymäki Hanna-Riikka Tupamäki Binga Huttunen Jarkko Waselius Lulu Ala-Reinikka Tapani Blom Sabina Harju Marianna	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen kaupunginhallituksen edustaja nuorisovaltuuston edustaja yhdyskuntatoimen johtaja
Poissa	Porvali Leena	talous- ja hallintoasiantuntija
Käsitellyt asiat	19 - 24	
Allekirjoitukset	Konsta Saarela puheenjohtaja Bo-Christer Björk pöytäkirjantarkastaja	Leena Porvali pöytäkirjanpitäjä Binga Tupamäki pöytäkirjantarkastaja
Pöytäkirja asetetaan yleisesti nähtäville	Kauniaisten kaupungin kotisivuilla 11.03.2025	

Yhdyskuntavaliokunta

§ 19

04.03.2025

Kokouksen järjestäytyminen

YLV 04.03.2025 § 19

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 Bo-Christer Björk ja Binga Tupamäki.

Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)

YLKV 04.03.2025 § 20

Valiokunta, sen puheenjohtaja tai toimialajohtaja voivat kuntalain 92 §:n ja hallintosäännön 25.1 §:n 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. Käsiteltäväksi ei myöskään saa ottaa kuntalain 51 §:ssä tarkoitettulle kuntien yhteiselle toimielimelle siirrettyjä asioita, jos asianomaiset kunnat niin sopivat.

Valiokunnalle on kuntalain 92 §:n mukaisesti lähetetty viranhaltijoiden päätöspöytäkirjoja edellisen kokouksen jälkeen tehdyistä päätöksistä. Päätösluettelo on esityslistan **oheismateriaalina** (ei julkaista). Puheenjohtajalle ja toimialajohtajalle viranhaltijapäätökset on toimitettu sähköisesti hallintosäännön 26.3 §:n 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 valiokunnan puheenjohtajalle tai toimialajohtajalle päätökset, joihin harkitsevat otto-oikeuden käyttämistä ja mielellään myös ne päätökset, joista muutoin toivovat lisätietoja kokouksessa.

Valiokunnan puheenjohtajan ja toimialajohtajan on otto-oikeuskelpoisista päätöksistä hallintosäännön 26.3 §:n mukaisesti tiedon saatuaan otettava huomioon otto-oikeusaika ja valiokunnan kokousaikataulu.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Valiokunta

a) merkitsee tiedoksi oheismateriaalista ilmenevät päätökset,

b) päättää olla käyttämättä kuntalain 92 §:n mukaista otto-oikeuttaan niissä ottokelpoisissa päätöksissä, joissa kuntalain mukainen otto-oikeusaika ei ole kulunut umpeen ja

c) toteaa, että myöskään valiokunnan puheenjohtaja ja toimialajohtaja eivät ole ottaneet asioita valiokunnan käsiteltäviksi.

Päätös:

Yhdyskuntavaliokunta

§ 20

04.03.2025

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

EI JULKAISTA - Viranhaltijapäätösten päätösluettelo

Yhdyskuntavaliokunta

§ 21

04.03.2025

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 04.03.2025 § 21

369/10.02.03/2022

Lisätiedot:

maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen, puh. 050 3829 313

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 15.6.2016 § 119 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta.

Hanketta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 16.8.2016 ja päivitetty 20.9.2024. Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu 16.8.2016 kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla sekä KaunisGrani –lehdessä. Naapurikiinteistöjen omistajille ja haltijoille on lähetetty kirjeet asemakaavoituksen vireilletulosta.

Alueen nykytilanne

Suunnittelualue käsittää 1. kaupunginosan korttelin 8 tontit 12, 13 ja 16, 2. kaupunginosan korttelin 210, osia Laaksokujan, Thurmanin puistotien, Kauppalantien ja Junghansinkujan katualueista sekä 2. kaupunginosan virkistysalueita.

Kaupungintalon alueen asemakaavamuutos on ollut osana kaupunkistrategiaa 2018–2022. Kauniaisten kaupunkistrategiassa 2023–2030 kaavamuutos on nostettu yhdeksi Kauniaisten kaupunkisuunnittelussa priorisoitavaksi alueeksi. Tavoitteena on, että priorisoitavat kaavahankkeet hyväksytään strategiakauden aikana.

Kaavatilanne

Alueella on voimassa Uudenmaan maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymä ja maakuntahallituksen 7.12.2020 voimaan määräämä Uusimaa-kaava 2050 (Helsingin seudun vaihemaakuntakaava). Uusimaa-kaavan kokonaisuus on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023. Uusimaa-kaava 2050:ssä alue sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen sekä pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen, jonka lisäksi se on osoitettu merkinnällä ”keskustatoimintojen alue, keskus”.

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (Masu 2) kaupungintalon tontti on osoitettu julkisten palvelujen (PY) ja hallinnon alueeksi, jolle on osoitettu arvokas rakennus (Gula Villan). Villa Junghansin tontti (Junghansinkuja 1) on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY) ja alueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Villa Junghans on osoitettu arvokkaana rakennuksena. Junghansinkuja 3, 4 ja 6 sekä Leankuja 2 tontit on osoitettu kerrostalovaltaisiksi asuntoalueiksi (AK). Smedsintien pallokentän ympäristö on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Alueelle on osoitettu arvokas rakennus ja alueen eteläosa on osoitettu alueena, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

Suunnittelualueella ovat voimassa sisäasiainministeriön 27.6.1961 vahvistama asemakaava (Ak 26), sisäasiainministeriön 12.11.1964 vahvistama asemakaava (Ak 33), sisäasiainministeriön 29.1.1965 vahvistama asemakaava (Ak 34), sisäasiainministeriön 18.2.1971 vahvistama asemakaava (Ak 54), sisäasiainministeriön 23.2.1976 vahvistama asemakaava (Ak 72), ympäristöministeriön 19.5.1989 vahvistama asemakaava (Ak 107), Kauniaisten kaupunginhallituksen 16.11.1994 hyväksymä

asemakaava (Ak 140), ympäristöministeriön 16.4.1996 vahvistama asemakaava (Ak 151) ja Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.3.2000 hyväksymä asemakaava (Ak 160).

Kaupungintalon tontti 1-8-16 on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), jolle on osoitettu rakennusoikeutta kolmeen ja puoleen (III ½) kerrokseen 10 500 k-m². Villa Junghansin tontti 2-210-2 on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y-2), jolle on osoitettu suojeltu rakennus ja rakennusoikeutta kahteen kerrokseen 2 500 k-m². Osoitteessa Junghansinkuja 3 sijaitseva rakentamaton tontti 2-210-3 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-4), jolle on osoitettu rakennusoikeutta kolmeen (III) kerrokseen 2 500 k-m².

Osoitteissa Junghansinkuja 4 ja 6 olevat tontit 1-8-13 ja 1-8-12 on osoitettu liiketalojen ja asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Tontille 13 on osoitettu rakennusala vain asumiseen käytettävää, enintään 11 m levyistä rivitaloa varten ja rakennusoikeutta yhdestä puoleentoista (I-I ½) kerrokseen 817 k-m² sekä rakennusoikeutta talousrakennukselle 136 k-m². Tontille 12 on osoitettu rakennusala vain asumiseen käytettävää, enintään 12,5 m levyistä rakennusta varten ja rakennusoikeutta kolmeen (III) kerrokseen 3 000 k-m² sekä rakennusoikeutta talousrakennukselle 250 k-m². Tontti 2-210-1 osoitteessa Leankuja 2 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jolle on osoitettu rakennusoikeutta kolmeen kerrokseen (III) yhteensä 3 300 k-m². Smedsintien pallokenttä on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU), jolle on osoitettu ohjeellinen rakennusala huoltorakennusta varten (h). VU-alueen lounais- ja luoteispuoli on kaavassa osoitettu puistoksi (VP). Junghansinkujan ja Kauppalantien kulmaukseen on osoitettu puistoalue (P).

Tavoitteet ja kaavamuutoksen aikaisempi käsittely

Kaupunki järjesti 2.11.2015–15.2.2016 asemakaavallisen ideakilpailun yhdessä Suomen Arkkitehtiliitto SAFA:n kanssa kaupungintalokorttelin alueesta. Kilpailuehdotuksia jätettiin määräaikaan mennessä 48 ehdotusta. Kilpailun tavoitteena oli koota ideoita asemakaavan muutostyöhön keskusta-alueen kehittämisen jatkamiseksi. Tarkoituksena oli laajentaa Kauniaisten keskustaa korkeatasoisesti täydentävää, 2000-luvulla toteutunutta kaupunkirakennetta Kauniaistentien eteläpuolelle siten, että kaupungintalokortteli viimeistelee keskustan rakennetun kokonaisuuden. Kilpailualueeseen sisältyi kaupungintalon tontin lisäksi kerrostalotontti osoitteessa Junghansinkuja 3. Arkkitehtikilpailun voitti ehdotus ”Huvilat” ja toiseksi sijoittui ehdotus ”Tillsammans”.

Asemakaavan muutos tuli vireille kaupungin aloitteesta. Kaupunginhallitus päätti 15.6.2016 § 119 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta. Päätöksen mukaan tavoitteena on muuttaa korttelin 8 tontin 16 (Kauniaistentie 10) ja korttelin 210 tontin 3 (Junghansinkuja 3) asemakaava ensisijaisesti asumiseen sekä palveluja ja kaupungin hallintotilat mahdollistavaksi. Asemakaavan muutoksen yhteydessä tutkitaan myös korttelin 210 tontin 2 (Junghansinkuja 1) ulottuvuus ja toimintojen sijoittuminen sekä virkistys- ja katualueiden aluevaraukset ja toiminnot sekä päivitetään asemakaavamerkinnot korttelin 8 tonttien 12 ja 13 (Junghansinkuja 4 ja 6) osalta sekä korttelin 210 tontin 1 osalta (Leankuja 2). Kaavamuutoksen yhteydessä laaditaan tarkoituksenmukaisilta osin tonttijaot ja tonttijaon muutokset.

Asemakaavan vireilletulon jälkeen Smedsintien pallokentän itäpuolella sijaitsevan määräalan 235-404-3-111-M602 omistajat esittivät omistamansa alueen muuttamista tonttimaaksi. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi. Esityksen mukaan muutos olisi yhdensuuntainen kaupungintalon alueen tiivistämistavoitteen kanssa. Alue sijaitsee pientaloalueella ja täydentäisi näin alueen pientalomaista luonnetta. Tontti mahtuu hyvin urheilukentän ja vanhojen pientalojen väliin ja olisi sopusoinnussa muiden Smedsintien rakennusten kanssa.

Kaavoituksen käynnistämisen jälkeen yhdyskuntalautakunnan ja kaupunginhallituksen jäsenten kanssa keskusteltiin asemakaavan muutoksen tärkeimmistä tavoitteista ja linjauksista sekä jatkosuunnittelun aikataulusta. Tässä yhteydessä jatkosuunnitteluun toivottiin jo aiemmin määriteltyjen tavoitteiden lisäksi mm. korttelien avointa rakennetta, mikä edellytti voittaneen ehdotuksen voimakasta muuttamista tai vastaavasti siirtymistä toiseksi tulleen ehdotuksen suuntaan. Samassa keskustelussa linjattiin, että päätöksentekoon valmistellaan ainoastaan yhtä suunnitteluratkaisua, jolloin lähtökohdaksi asetettiin se, että nykyistä kaupungintaloa ei lähtökohtaisesti säilytetä. Keskustelussa tuli yksimielisesti selväksi, että kaupungintalon saneeraus kustannukset nousevat niin korkeaksi, että se 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 vaihtoehtojen maankäyttöratkaisuvaihtoehtojen jälkeen. Suunnitteluratkaisua esiteltiin toukokuussa 2017 yhdyskuntalautakunnan ja kaupunginhallituksen jäsenille, joilta saatiin yksimielinen kannatus suunnitelman viimeistelemiseksi asemakaavan muutosluonnoksen viitesuunnitelmaksi. Yhdyskuntavaliokunta päätti 28.11.2017 § 129 asettaa asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville, pyytää siitä tarvittavat lausunnot sekä järjestää asemakaavan muutosluonnoksesta informaatio- ja keskustelutilaisuuden. Lisäksi valiokunta totesi, että aiemmin saapuneet kolme kirjallista kuntalaisaloitetta liitetään asiassa koottavaan palautteeseen.

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä MRA 30 §:n mukaisesti 11.1.–28.2.2018, jolloin siitä jätettiin 12 lausuntoa ja 65 mielipidettä. Lausuntoihin ja mielipiteisiin on laadittu vastineet.

Annetuissa lausunnoissa esitettiin mm. nykyisen kaupungintalon eduspuiston säilyttämistä, hallinto- ja virastotilojen sisällyttämistä toimistotiloihin, julkisen ja yksityisen tilan selkeää määrittelyä, alueen puistomaisuuden säilyttämistä ja korvaavan leikkipaikan sijoittamista alueelle, Smedsinkentälle tarvittavien huolto- ja talousrakennusvarausten huomiointia sekä kentän saavutettavuuden parantamista, Villa Junghansin puutarhurin asunnon suojelemista, liikenneverkon toimivuuden tarkastelua, pelastustoiminnan sekä vesi- ja energiahuollon huomiointia, sähköautopaikkojen määrittelyä, Villa Junghansin käyttäjien huomiointia, lukion sijoittamista alueelle, nuorisotyön tilaresurssien huomioimista keskusta-alueella sekä avoimen perhetoiminnan korvaavien tilojen osoittamista.

Jätetyissä mielipiteissä vastustettiin mm. alueen rakentamista yleisesti tai ainakin esitetyllä tavalla sekä kyseenalaistettiin kaupungintalon saneeraustarve ja/tai -kustannukset. Myös pohjoispäässä ollutta korkeaa osaa vastustettiin soveltumattomana tai liian korkeana ja Junghansinkujan eteläpuolisen alueen rakentamista pidettiin huonona ratkaisuna alueen luonto-olosuhteiden ja virkistysarvon vuoksi. Mielipiteissä esitettiin myös huolta liikenteen aiheuttamista ja rakentamisen aikaisista vaikutuksista, rakennuskokonaisuuden ylimitoittamisesta ja muurimaisuudesta sekä varjostusvaikutuksista ja viheralueiden pienenemisestä. Lisäksi esitettiin kritiikkiä prosessista, vuorovaikuttamisen laadusta ja määrästä sekä kuntalaisaloitteiden käsittelystä. Palautteessa on mukana myös hanketta kannattavia mielipiteitä, joskin vähemmistössä.

Jo ennen luonnosvaihetta asemakaavan muotoshankkeeseen liittyen kaupungille saapui viisi kuntalaisaloitetta sekä Grankulla Miljöförning-Kauniaisten ympäristöyhdistys r.f:n mielipide. Kuntalaisaloitteet on käsitelty asianmukaisesti ja niiden yhteydessä valtuusto on todennut, että asemakaavan sisältö ja lopullinen muoto syntyvät suunnittelu- ja päätöksentekoprosessin

tuloksena, eikä asemakaavoitukseen liittyville erillisille päätöksille ole tarvetta. Em. kuntalaisaloitteet sekä Grankulla Miljöförening-Kauniaisten ympäristöyhdistys r.f:n mielipide ovat osa asemakaavan muutosluonnoksesta saatua palautetta, ja ne ovat olleet mukana jatkosuunnitteluratkaisujen harkinnassa. Niihin ei ole kuitenkaan laadittu erillisiä vastineita.

Asemakaavan muutosluonnoksesta järjestettiin info- ja keskustelutilaisuus Uudessa Paviljongissa 18.1.2018.

Suunnittelutyötä jatkettiin ja tarkennettiin kaavaluonnosvaiheesta saadun palautteen sekä laadittujen lisäselvitysten pohjalta. Jatkosuunnittelussa laadittiin päivitetty viitesuunnitelma, jonka perusteella laadittiin esitys asemakaavan muutosehdotukseksi. Kaupunginhallitus käsitteli asemakaavan muutosehdotusta 20.4.2020 § 67 ja päätti palauttaa kaavaehdotuksen uudelleenvalmisteltavaksi rakennusmassan muotoiluun, pituuteen ja räystäskorkeuteen liittyvin evästyksin.

Kaupunginhallituksen päätöksen jälkeen viitesuunnitelmasta laadittiin useita vaihtoehtoisia tarkasteluja, joita esiteltiin yhdyskuntavaliokunnalle ja edelleen kaupunginhallitukselle. Vaihtoehtoisten tarkastelujen perusteella esitettiin, että asemakaavoitusta jatkettaisiin palautetun kaavaehdotusaineiston pohjalta. Yhdyskuntavaliokunta käsitteli asiaa kokouksessaan 7.6.2022 § 69 ja päätti palauttaa asian valmisteluun. 2022–2023 valmisteltiin lisää vaihtoehtoisia tarkasteluja valiokunnan palautuspäätöksen mukaisesti. Vaihtoehtoisia tarkasteluja esiteltiin valtuustolle alkuvuodesta 2023. Palautteen ja käytyjen keskustelujen perusteella suunnittelua jatkettiin ja tarkennettiin. Kaupunginvaltuusto teki periaatepäätöksen 13.11.2023 § 63, että asemakaavan muutosta jatketaan kokouksessa olleen viitesuunnitelmaratkaisun pohjalta ja valmistellaan kaavaehdotus nähtäville. Edellä mainitun viitesuunnitelmaratkaisun mukaan pohjoispäädyn massa käännettiin kilpailuvaiheen mukaiseksi. Eteläpäädyn rakennusmassa lyhennettiin luontoarvot huomioiden. Rakennusmassaa porrastettiin sekä pohjois- että eteläpäädyssä. Maanalaiset autopaikat poistettiin Junghansinkujan eteläpuolelta. Rakennusmassan runkosyvyvyyttä on pienennetty 15 metristä 13,5 metriin. Kokonaiskerrosala on pienentynyt 24 655 k-m²:sta 20 020 k-m²:iin.

Lisäksi valtuusto merkitsi 22.9.2023 saapuneen kuntalaisaloitteen ja siihen annetun vastineen tiedoksi. Päätös asemakaavamuutoksen jatkamisesta oli samalla myös päätös siitä, että 22.9.2023 saapunut kuntalaisaloite ei johda toimenpiteisiin. Lisäksi valtuusto hyväksyi seuraavat ponnet. Suunnitelmassa selvitetään korvaavan varjoisan ja metsäisen lasten leikkipuiston sijoittamista alueelle (samankaltainen leikkipuisto kuin nykyinen Puistokujan päiväkodin rakennuksen piha-alue) sekä tilojen osoittamista avoimelle perheoiminnalle. Suunnittelussa panostetaan kiinteistön tehokkaaseen käyttöön.

Vuoden 2023 aikana kaupungille saapui kaksi kuntalaisaloitetta liittyen kaupungintalon alueen kaavamuutokseen, jossa toisessa vaadittiin ns. Junghansinpuiston rakentamattoman viheralueen rauhoittamista rakentamiselta ja toisessa käynnissä olevan suunnitteluprosessin lopettamista. Kuntalaisaloitteet on huomioitu osana kaavoitusprosessia.

Periaatepäätöksen jälkeen viitesuunnitelmaa tarkennettiin ja asemakaavaan liittyviä selvityksiä päivitettiin ja tarkennettiin. Lisäksi kaavamuutoksen toteuttamisedellytyksiä selvitettiin osana kaavaehdotuksen valmistelua.

Asemakaavan muutosehdotusta varten päivitettiin laadittuja luontoselvityksiä, melu-, ilmanlaatuarviot sisältävää liikenteellistä selvitystä sekä laadittiin selvitys hulevesien hallinnasta ja varjoanalyysi viitesuunnitelman mukaisesta rakentamisesta. Kaavaratkaisua päivitettiin uuden viitesuunnitelman, laadittujen selvitysten ja saapuneen palautteen perusteella.

Kaavaehdotukseen päivitettiin korttelialueiden käyttötarkoituksimerkintöjä ja korttelialueiden rajauksia. Rakennusalojen rajauksia sekä rakennusoikeuden määrää ja jakaantumista tarkistettiin. Pohjoispäädyn rakennusmassa käännettiin arkkitehtikilpailuvaiheen mukaiseksi. Eteläpäädyn rakennusmassaa lyhennettiin. Pohjoisosan rakennusalan korkeutta madallettiin noudattamaan kokonaisuuden räystäsinjaa, lisäksi rakennusmassan päätyjä porrastettiin molemmissa päissä. Maanalaisen pysäköinnin aluevarausta tarkistettiin ja maanalaisen pysäköinnin aluevaraus poistettiin Junghansinkujan eteläpuolelta. Katualueiden aluevarauksia päivitettiin. Junghansinkuja palautettiin luonnosvaiheesta poiketen katualueeksi ja sen varteen osoitettiin kaksi LPA-korttelialuetta. Laaksokujan päästä poistettiin liittymäkielto. Virkistysalueiden aluevarauksia päivitettiin mm. siten, että Kauppalantien ja Junghansinkujan kulmasta muodostuu puistoalueyhteys Smedsinkentän suuntaan. Pohjoisosan puistoalueelle lisättiin melun huomioiva indeksimerkintä. Kaavassa osoitettuja jalankulun ja pyöräilyn kulkuyhteyksien aluevarauksia päivitettiin. Junghansinkujalta osoitettiin huoltoajoyhteys kortteli 212 ja puistoalueen läpi korttelin 213 tonteille. Kortteliuikioiden aluevaraukset poistettiin. Villa Junghansiin liittyvä puutarhurin asunto osoitettiin suojeltavaksi. Smedsinkentälle ja Junghansinkujan pohjoispuolelle osoitettiin ohjeelliset rakennusalat talousrakennuksille. Smedsinkentälle osoitettiin ohjeellinen pallokentän aluevaraus ja ohjeellinen pysäköintialue. Puistoalueille lisättiin ohjeelliset hulevesien hallintaan liittyvät aluevaraukset sekä ohjeellinen aluevaraus leikki- ja oleskelualueelle. Puistoalueet nimettiin. Yleisiä määräyksiä päivitettiin ja täydennettiin mm. pysäköinnin, rakennustavan, pihalueiden toteutuksen sekä melun, ilmanlaadun, hulevesien ja pohjavesien osalta.

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 23.9.–25.10.2024 välisenä aikana. Asemakaavan muutosehdotuksesta järjestettiin info- ja keskustelutilaisuus Villa Junghansissa 7.10.2024.

Asemakaavaehdotuksesta jätettiin 9 lausuntoa ja 16 muistutusta. Muistutuksiin ja lausuntoihin on laadittu vastineet. Annetuissa lausunnoissa otettiin kantaa mm. melun, suunnittelualueella olevien johtolinjojen sekä alueen kulttuurihistoriallisten arvojen huomioimiseen, ilmastovaikutuksiin, liikenteelliseen toimivuuteen, pysäköintipaikkojen riittävyyteen, muuntamotilojen tilavarauksiin ja toteuttamiseen sekä hankkeen taloudellisiin toteuttamisedellytyksiin. Jätetyissä muistutuksissa vastustettiin hanketta mm. alueelle soveltumattomana, liian korkeana, suurena ja/tai erikoisena ratkaisuna. Muistutuksissa myös kyseenalaistettiin hankkeen taloudellinen mielekkäisyys. Lisäksi muistutuksissa otettiin kantaa nykyisen kaupungintalon säilyttämiseen, kaupunkiluonnon huomioimiseen, metsäisten alueiden säilyttämiseen rakentamisen sijaan sekä huoltoajoyhteyksien toteuttamiseen kaava-alueella.

Saapuneen palautteen ja tarkentuneen suunnittelun perusteella kaavamuutosta on päivitetty seuraavasti: AO-korttelialueella olevan suojeltavaksi esitetyn rakennuksen (puutarhurin asunto) rakennusoikeuden määrää on tarkistettu. Lisäksi korttelialueelle on lisätty rakennusala ja rakennusoikeutta talousrakennukselle (t I 20). Junghansinkujan alkupäässä kaupungintalon tontilla sijaitsee nykyisin puistomuuntamo, joka jää esitetyn rakentamisen alle. Poistuvan muuntamon korvaamiseksi AL-1-korttelialueelle on lisätty nykyisen muuntamon länsipuolelle ohjeellinen aluevaraus muuntamon toteuttamista varten (vm). Uudisrakentamisen vaatimien muuntamotilojen toteuttamisesta annettuja kaavamääräyksiä on tarkistettu. Talousrakennusten rakennusaloja on tarkistettu A-2-korttelialueella siten, että ne eivät ole päällekkäisiä korttelialueen halki kulkevan johtoaluevarauksen kanssa. Johtoaluevarauksen määräystä on täydennetty siten, että johtoaluevaraukselle ei saa sijoittaa kiinteitä tai raskaita rakenteita eikä istuttaa puita. Kaavaan on lisätty vähähiiliseen rakentamiseen ohjaava määräys. Melumääräystä on päivitetty. Kaavaselistusta on päivitetty mm. melun ja ilmastovaikutusten arvioinnin osalta. Kaavakarttaan on tehty teknisiä tarkistuksia. Kaavaselistusta on täydennetty.

Asemakaavan muutos on laadittu valtuuston 13.11.2023 tekemän periaatepäätöksen mukaisen suunnitteluratkaisun pohjalta. Asemakaavan mahdollistamasta rakentamisesta on laadittu toteuttamisedellytysten selvitystyö (**oheismateriaalina**), jossa on arvioitu kaavan viitesuunnitelman toteuttamisedellytyksiä asemakaavoituksen tueksi. Selvityksen johtopäätöksissä nousi esille mm. hankkeen vaiheistamisen ongelmallisuus, suhteellisen alhainen rakennusoikeuden käyttöaste, tonttijaon ja tontinluovutusehtojen merkitys sekä hankkeen suunnitteluratkaisun rakentamiskustannuksiin vaikuttavat erityispiirteet. Selvityksen johtopäätöksiä on mahdollisuuksien mukaan huomioitu kaavatyössä. Toteuttamisedellytyksiä on huomioitu kaavatyössä mm. kaavamääräyksiä täsmentämällä, kuten sallimalla asukkaiden yhteistilojen rakentaminen rakennusoikeuden lisäksi, ja mahdollistamalla yhteisjärjestelyjä mm. pysäköinnin ja pelastautumisen osalta. Lisäksi kaavassa on annettu väljyyttä pysäköintiin, rakennuksen runkosyvyyteen sekä julkisivujen toteutukseen. Tehdyn selvityksen lisäksi kaavaehdotuksesta ja sen toteuttamisedellytyksistä on keskusteltu alustavasti rakennusliikkeiden kanssa. Keskustelun yhteenveto **oheismateriaalina**. Edellä mainituissa keskusteluissa ja toteuttamisedellytysten selvitystyössä esiin nousseista johtopäätöksistä suurin osa on sen laatuista, että niiden kokonaisvaltainen huomioiminen edellyttäisi kaavaehdotuksen peruseriaatteiden oleellista muuttamista. Kaavaratkaisu noudattaa valtuuston periaatepäätöksen mukaisen suunnitteluratkaisun pääperiaatteita.

Asemakaavan muutoksen yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutos perustuu Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy:n laatimaan viitesuunnitelmaan (**oheismateriaalina**), jonka rinnalla on MASU Planning Oy laatinut ulkotilojen viitesuunnitelman. Suunnittelussa on huomioitu alueen keskeinen sijainti Kauniaisten keskustassa sekä rakennusten sopeutuminen puistoympäristöön ja ympäröivään rakennuskantaan. Täydennysrakentaminen on pääkaupunkiseudun kaupunki-/aluekeskukseen soveltuvaa, Kauniaisten keskustan ympäristöä täydentävää ja arkkitehtonisesti korkeatasoista. Suunnittelualue muodostaa omaleimaisen osan keskustan kerrostuneeseen kokonaisuuteen.

Esitetty uudisrakentaminen on korkeimmillaan kuusikerroksista ja kerroslukumäärä alenee etelään päin maaston noustessa. Rakennusmassa on sijoitettu nauhamaisesti ja rakennuksen päädyt porrastuvat massan molemmissa päissä. Ylin kerros on sisäänvedetty. Alueelle on osoitettu rakentamista asumiselle, sekä liike- ja toimistotiloille sekä julkisten ja yksityisten palveluiden tiloille. Liike-, toimisto- ja palveluiden tilat painottuvat alueen pohjoisosaan. Pysäköinti on osoitettu pääosin maanalaisena, sisäänajot maanalaiseen pysäköintiin ovat mahdollista toteuttaa Laaksokujalta ja Thurmanin puistotieltä. Maantasopysäköintiä on osoitettu alueen pohjoisosaan Laaksokujan sekä alueen eteläosaan Junghansinkujan varteen. Junghansinkujan pää on osoitettu pihakatuna. Nykyinen kaupungintalon eduspuisto tulee säilymään ja se liittyy etelää kohti jatkuvaan puistoon aina Smedsin kentällä asti. Alueen eteläosan rakentamista on muotoiltu siten, että rakentamisen ja Smedsin kentän väliselle alueelle jää enemmän yhtenäistä, puustoista aluetta. Puistoalueen rajausta laajennetaan länteen niin, että myös Kauppalantien kulmasta muodostuu puistoyhteys Smedsinkentän suuntaan. Suunnittelualueella pyritään säästämään olemassa olevaa hyväkuntoista puustoa mahdollisuuksien mukaan. Lisäksi suunnittelussa on kiinnitetty huomiota siihen, että alueella säilyy vihreä tunnelma uudisrakentamisesta huolimatta ja, että alue sopeutuu osaksi Kauniaisten omaleimaista huvila- ja puutarhakaupunkia.

Asemakaavan muutostyön yhteydessä on tutkittu määräalan 235-404-3-111-M602 omistajien ehdotusta alueen muuttamiseksi tonttimaaksi. Alueen on säilyttäminen urheilu- ja virkistyspalvelujen alueena (VU) on perusteltua: Alue toimii vähimmilläänkin suoja- ja vihervyöhykkeenä Smedsintien pallokentän ja pientaloasutuksen välissä. Kaupungintalon alueen

kehittäminen mahdollistaa nykyisen pallokentän alueen kehittämisen urheilu-, viher- ja virkistysalueena sekä helpommin saavutettavaksi. Näin ollen kaavaehdotukseen ei ole osoitettu asuinrakentamista kyseiselle alueelle.

Asemakaavan muutos

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

Keskustatoimintojen korttelialue (C-1)

Asemakaavan muutoksella osa yleisten rakennusten korttelialueesta (Y) muutetaan keskustatoimintojen korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa asuntoja, liike- ja toimistotiloja sekä julkisia ja yksityisiä palveluita. Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta 7 900 k-m², josta saa osoittaa asumiseen enintään 6 100 k-m². Korttelialueen kerrosalasta tulee osoittaa toimisto-, liike-, julkisten tai yksityisten palveluiden tiloille vähintään 300 k-m².

Korttelialueelle osoitetaan rakennusalat neljästä kuuteen kerroksisille (IV–VI) rakennuksille siten, että ylimmässä kuudennessa kerroksessa saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi enintään 5/6 rakennuksen suurimman kerroksen alasta. Ylin kerros tulee toteuttaa molemmin puolin sisäänvedettynä. Korttelin pohjoisosassa rakennusmassaan liittyy kaksikerroksinen ns. jalustaosa. Rakennukset on rakennettava kiinni viereisen AK-1-korttelialueen rajaan rajoittuvaan rakennusalan sivuun.

Korttelialueelle osoitetaan maanalainen tila (ma/p) pysäköintiä varten. Maanalaisen pysäköintitilan aluevaraus jatkuu länteen viereiselle korttelialueen ja puiston alle. Ajo maanalaiseen pysäköintitilaan osoitetaan Laaksokujalta.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-1)

Osa yleisten rakennusten korttelialueesta (Y) ja Junghansinkujan katualueesta muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja (AK-1). Korttelialueelle osoitetaan rakennusalat neljästä kuuteen kerroksisille (IV–VI) rakennuksille siten, että ylimmässä kerroksessa saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi enintään 5/6 rakennuksen suurimman kerroksen alasta. Ylin kerros tulee toteuttaa molemmin puolin sisäänvedettynä. Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 10 000 k-m², josta asumiseen 9 670 k-m² ja liike- ja toimistotiloille 330 k-m² (9670 + k330). Rakennukset on rakennettava kiinni Junghansinkujaan rajoittuvaan rakennusalan sivuun.

Liike- ja toimistotilat on viitesuunnitelmassa sijoitettu Granipuiston sekä Thurmanin puistotien puoleiselle julkisivulle. Kaavalla ei ole kuitenkaan määrätty tilojen tarkemmasta sijoittumisesta, jolloin niiden tarkoituksenmukaisinta sijoituspaikkaa on mahdollista tarkastella vielä rakennussuunnitteluvaiheessa.

Korttelialueen pohjoisosan rakennusalalle osoitetaan kulkuaukko, joka varmistaa viheralueiden läpi kulkevan jalankulku- ja pyöräilyreitit jatkuvuuden. Myös korttelialueen keskiosan rakennusalalle osoitetaan kulkuaukko, joka varmistaa yleisen jalankulun kulkuaukon kautta. AK-1 ja AL-1 korttelialueiden rajalle osoitetaan sijainniltaan ohjeellinen jalankulkuyhteys rakennuksessa olevasta kulkuaukosta Junghansinkujalle. Lisäksi korttelialueen eteläosaan on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla mahdollistetaan kulkuyhteys Junghansinkujalta puistoalueelle.

Korttelialueelle osoitetaan maanalainen tila (ma/p) pysäköintiä varten. Maanalaisen pysäköintitilan aluevaraus jatkuu viereisille korttelialueille (C-1 ja LPA) sekä viereisen puistoalueen (VP) alle. Ajo maanalaiseen pysäköintitilaan osoitetaan Thurmanin puistotieltä.

Asuinrakennusten korttelialue (A-1)

Osa asuinkerrostalojen korttelialueesta (AK-4) ja yleisten rakennusten korttelialueesta (Y-2) muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi, jonka rakentaminen saa ulottua katualueella ulokkeella (A-1). Korttelialueelle osoitetaan rakennusalat kahdesta neljään kerroksisille (II-IV) rakennuksille siten, että ylimmässä neljännessä kerroksessa saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi enintään 5/6 rakennuksen suurimman kerroksen alasta. Korttelialueelle osoitetaan asuinrakennusoikeutta 2 600 k-m². Korttelialueen rakennusoikeuteen sisältyy Junghansinkujan yli ulokkeena osoitettu rakennuksen osa.

Korttelialueen länsiosaan osoitetaan pysäköimispaikka (p), muutoin korttelialueen pysäköinti on osoitettu Junghansinkujan varteen osoitetuille LPA-korttelialueille. Korttelialueen länsiosaan osoitetaan yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h). Tällä mahdollistetaan jalankulun ja pyöräily-yhteyden jatkuminen Thurmanin puistotieltä etelään kohti Smedsinkenttää sekä huoltoajoyhteyden säilyminen Villa Junghansiin Junghansinkujan puolelta.

Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK-2)

Suunnittelualueella sijaitsevan vanhan ja jo toteutuneen asuinkorttelin kaavamerkinnot ja -määräykset päivitetään nykyisten määräysten mukaisiksi sisältöä varsinaisesti muuttamatta.

Suunnittelualueen lounaisosassa sijaitseva asuinkerrostalojen korttelialue (AK) säilytetään asuinkerrostalojen korttelialueena (AK-2). Korttelialueelle osoitetaan rakennusalat neljäkerroksisille (IV) rakennuksille ja rakennusoikeutta yhteensä 3 300 k-m². Rakennusten ensimmäiseen kerrokseen saa kerrosalan lisäksi sijoittaa autotalli-, varasto- ja yhteistiloja. Korttelialueelle osoitetaan rakennusalat auton säilytyspaikkoja varten (a). Kauppalantielle on ajoneuvoliittymäkielto. Korttelin jätehuoltotilat sijaitsevat korttelinosan koillisosassa, johon sallitaan huoltoajoyhteys A-1-korttelialueen ja VP-alueen läpi.

Asuinrakennusten korttelialue (A-2)

Suunnittelualueella sijaitsevan vanhan ja jo toteutuneen asuinkorttelin kaavamerkinnot ja -määräykset päivitetään nykyisten määräysten mukaisiksi sisältöä varsinaisesti muuttamatta.

Suunnittelualueen itäosassa sijaitseva asuinrakennusten korttelialue (A) säilytetään asuinrakennusten korttelialueena (A-2). Korttelialueelle osoitetaan rakennusalat kaksi- ja kolmekerroksisille (II, III) rakennuksille ja pääkäyttötarkoituksenmukaista rakennusoikeutta yhteensä 3 820 k-m². Rakennusten ensimmäiseen kerrokseen saa kerrosalan lisäksi sijoittaa autotalli-, varasto- ja yhteistiloja. Korttelialueelle osoitetaan rakennusalat talousrakennuksia varten (t I 135 ja t I 250). Korttelialueen läpi osoitetaan maanalaista johtoa varten varattu alueen osa toteutuneen kunnallistekniikan mukaisesti. Ajoyhteys korttelialueelle säilyy Junghansinkujalta, mutta on mahdollista järjestää myös Laaksokujalta.

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Osa urheilu- ja virkistyspalvelujen alueesta osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Muodostuvalla korttelialueella sijaitseva vanha asuinrakennus (ns. puutarhurin asunto) osoitetaan suojelumerkinnällä (sr-1): Kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia arvoja. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät. Rakennukseen kohdistuvista korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Suojeltavalle rakennukselle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta yhdelle asunnolle 100 k-m² kahteen kerrokseen.

Rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa käyttää enintään puolet ylimmässä kerroksessa kerrosalaan luettavaksi tilaksi (1 II(½) 100). Lisäksi korttelialueelle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta 20 k-m² talousrakennukselle (t I 20).

Ajo korttelialueelle osoitetaan ajoyhteytenä (ajo) urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen läpi. Ajoyhteyttä ei osoiteta osaksi tonttia (ns. kirveenvarsitontti), koska alueen ensisijainen käyttö on toimia virkistys- ja ulkoilukäytössä. Tällä halutaan varmistaa pääkäyttötarkoituksen mukaisten toimintojen jatkuvuus myös tulevaisuudessa. Korttelialueen eteläosaan osoitetaan maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa julkisia palveluja (AL-1)

Osa yleisten rakennusten korttelialueesta (Y) muutetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa julkisia palveluja (AL-1). Korttelialueella sijaitseva Gula Huset osoitetaan suojelumerkinnällä (sr-1): Kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia arvoja. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät. Rakennukseen kohdistuvista korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Suojeltavalle rakennukselle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta kahdelle asunnolle 225 k-m² kahteen kerrokseen (2 II 225). Korttelialueen lounaisosaan on lisätty ohjeellinen rakennusala muuntamon toteuttamista varten nykyisen muuntamon länsipuolelle (vm). Ajoneuvoliittymä korttelinosaan säilyy nykyisessä paikassaan. AL-1 ja AK-1 korttelien rajalle osoitetaan sijainniltaan ohjeellinen jalankulkuyhteys Junghansinkujalle.

Yleisten rakennusten korttelialue (Y)

Osa yleisten rakennusten korttelialueesta (Y-2) muutetaan yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Korttelialueella sijaitsevan Villa Junghansin alkuperäinen osa osoitetaan suojelumerkinnällä (sr-1): Kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia arvoja. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät. Rakennukseen kohdistuvista korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Suojeltavalle osalle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta 300 k-m² kahteen (II) kerrokseen. Laajennusosalle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta 600 k-m² yhteensä (I) kerrokseen.

Korttelialueen pohjoisosaan osoitetaan rakennusala yksikerroksiselle 50 k-m²:n suuruiselle talousrakennukselle (t I 50). Nykyinen pysäköintialue osoitetaan pysäköimispaikkana (p). Korttelin ajoyhteys on Leankujalta, lisäksi kaavassa on osoitettu huoltoajoyhteys pohjoisesta puistoalueen ja A-1-korttelialueen läpi Junghansinkujalle.

Puistot (VP ja VP-1)

Suunnittelualan pohjois-, keski-, ja eteläosaan osoitetaan puistot. Puistojen läpi osoitetaan ohjeelliset jalankululle ja polkupyöräilylle varatut alueen osat.

Pohjoisin alue osoitetaan puistoksi, jolle ei melun takia saa sijoittaa herkkiä toimintoja (VP-1), sillä liikennemelun ohjearvot ylittyvät alueella. Herkillä toiminnoilla tarkoitetaan esim. leikkialueita. Puistoalue yhdistää uuden rakentamisen liikekeskustaan ja toimii sekä hallinnollisen keskuksen ympäristönä että koko kaupungin keskeisenä kohtaamispaikkana. Alue nimetään Granipuistoksi.

Korttelialueiden keskelle sijoittuva puisto (VP) on suojainen ja sille osoitetaan ohjeellinen tilavaraus leikki- ja oleskelualueille (le). Lisäksi puistoon on osoitettu ohjeellinen tilavaraus hulevesien hallintaan liittyville rakenteille (hu). Puiston länsi- ja pohjoisosiin osoitetaan rakennusalat C-1 ja AK-1-korttelialuetta palvelevaa maanalaista pysäköintitilaa varten. Puiston eteläosaan osoitetaan ohjeellinen talousrakennuksen rakennusala (t I 35). Rakennusallalla sijaitsee nykyisellään vanha ns. putkanvartijan talo. Puisto nimetään Edward Anderssonin puistoksi.

Eteläisin puistoalue (VP) sijoittuu Villa Junghansin ja Smedsinkentän väliselle alueelle, lisäksi puistosta on yhteys korttelialueiden välistä Kauppalantien ja Junghansinkujan kulmaukseen. Puistoalueelle on osoitettu ohjeelliset tilavaraukset hulevesien hallintaan liittyville tilavarauksille (hu ja hu-1). Puistoalueen länsiosaan on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen jalankulku- ja polkupyöräyhteys, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h) sekä erillinen huoltoajoyhteyden aluevaraus (h). Huoltoajoyhteydet palvelevat Villa Junghansia sekä AK-2 korttelialuetta. Puisto nimetään Aino Junghansin puistoksi.

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU-1)

Smedsintien pallokentän alue osoitetaan urheilu- ja virkistyspalvelujen alueena, jolle saa toteuttaa aluetta palvelevia rakennuksia ja rakennelmia (VU-1). Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 170 k-m². Alueen läpi on osoitettu ajoyhteys kortteliin 214 (ajo). Alueen eteläosaan on osoitettu nykyisen pysäköintialueen paikalle ohjeellinen pysäköimispaikan aluevaraus, jonka pysäköimispaikat tulee toteuttaa pinnoitteiltaan vettäläpäisevinä (p-1). Virkistysalue nimetään Smedsinkentäksi.

Autopaikkojen korttelialueet (LPA)

Suunnittelualueen koilliskulmaan Laaksokujan varteen osoitetaan autopaikkojen korttelialue (LPA), joka on osoitettu korttelin 211 pysäköinnille. Alueen itäosaan osoitetaan maanalaista johtoa varten varattu alueen osa olemassa olevan kunnallistekniikan mukaisesti. Ajo korttelialueelle osoitetaan Laaksokujalta.

Junghansinkujan varteen osoitetaan kaksi autopaikkojen korttelialuetta (LPA), jotka on osoitettu korttelin 212 pysäköinnille.

Katualueet

Thurmanin puistotien katualuevarausta laajennetaan pohjoisessa siten, että nykyisellään kaupungintalon tontille sijoittuvat linja-autopysäkki ja kevyen liikenteen väylä sijoittuvat jatkossa katualueen puolelle. Thurmanin puistotien pohjois- ja eteläosaan osoitetaan ajoneuvoliittymäkieltoja kadun molemmin puolin. Kauppalantien ja siihen rajoittuvan puistoalueen rajausta on tarkistettu vähäisesti. Myös Kauppalantielle osoitetaan ajoneuvoliittymäkieltoja katujen molemmin puolin. Laaksokujan ja Laaksotien aluevaraukset säilyvät ennallaan. Kauniaistentien katualuevarausta on tarkistettu siten, että nykyisellään kaupungintalon tontilla sijaitsevat kevyen liikenteen väylät sijoittuvat jatkossa katualueen puolelle. Junghansinkujan aluevarausta on kavennettu ja sen loppupää osoitetaan pihakaduksi. Katualueelle osoitetaan rakennusala ulokkeelle (u) ja rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

Yleiset määräykset

Asemakaavaan liittyvät yleisiä määräyksiä, joilla täydennetään ns. perusmääräyksiä ja ohjataan tarkemmin mm. kaupunkikuvallisia ja teknisiä ratkaisuja. Määräyksen tarkoitus on varmistaa arkkitehtonisesti ja laadullisesti korkeatasoinen toteutus.

Nimistö

Alueen eteläosassa sijaitseva urheilu- ja virkistyspalvelujen alue nimetään vakiintuneessa käytössä olevalla nimellä: *Smedsinkenttä - Smedsplanen*.

Junghansinkujan eteläpuolelle sijoittuva puisto nimetään Villa Junghansissa asuneen saksalaisen liikemies Constantin Junghansin tyttären, Aionon, mukaan nimellä: *Aino Junghansin puisto - Aino Junghans park*.

Suunnittelualueen pitkä historia kaupungin hallintotilojen sijaintipaikkana puoltavat kaupungin hallintoon liittyvää nimitystä. Jo ennen nykyisen kaupungintalon rakentamista (1978) alueelle, alueella sijaitseva Gula Villan on toiminut kauppalan aikaisena kunnankansliana (1927–1956). Kaupunki on etsinyt jo useita vuosia sopivaa sijoituspaikkaa muistonimelle, jolla kunnioitettaisiin Kauniaisten kaupunginvaltuuston pitkäaikaista puheenjohtajaa, professori Edward Anderssonia (1933–2012). Suunnittelualueen keskiosassa sijaitseva puisto nimetään nimellä: *Edward Anderssonin puisto – Edward Anderssons park*.

Kauniaistentien ja Thurmanin puistotien kulmaukseen sijoittuva puisto on koko kaupungin, keskustan, ja siten kaupunkilaiset kokoava piste. Asemakaavoitusta edeltävässä päätöksenteossa ja tavoitteiden asettelussa alueesta on toivottu kaupunkilaisten "olohuonetta". Tästä johtuen nimelle on haluttu kaikkia kaupunkilaisia ja erityisesti "granilaisuutta" edustava nimi. Puhekielinen ilmaisu Kauniaisista on vakiintunut sekä puhekieleen että kaupungin viralliseen viestintään ja brändiin. Lyhyt ja ytimekäs nimi soveltuu keskeisen ja paljon käytettävän (puhuttavan) paikan nimeksi. Puisto nimetään nimellä: *Granipuisto - Graniparken*.

Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on n. 6,69 ha, jolle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 29 505 k-m² mikä vastaa aluetehokkuutta e=n. 0.44. Viitesuunnitelman mukaiselle alueelle (C-1, AK-1 ja A-1-korttelialueet) on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 20 500 k-m², josta asumiseen enintään 18 370 k-m².

Tehokkuusluvut korttelialueittain ovat: C-1: 1.78, AK-1: 1.69, A-1: 0.76, AK-2: 0.52, A-2: 0.47, Y: 0.20, AO: 0.17 ja AL-1: 0.11.

Lisäksi kaava-alueeseen liittyy virkistysalueita yhteensä 21 537 m², joka on n. 32 % kaava-alueen pinta-alasta. Katu- ja liikennealuetta on yhteensä 8 816 m², joka on n. 13 % kaava-alueen pinta-alasta.

Tonttijaot ja tonttijaon muutokset

Asemakaavan muutoksella muutetaan 1. ja 2. kaupunginosien rajaa siten, että kaikki suunnittelualueen kortteli- ja yleiset alueet kuuluvat jatkossa 1. kaupunginosaan.

Asemakaavaehdotuksen yhteydessä on laadittu ehdotukset sitovista tonttijaosta ja tonttijaon muutoksista (Tj 211/01, Tj 212/01, Tj 213/01 ja Tj 214/01), joilla muodostuvat 1. kaupunginosan korttelin 211 tontit 1–5, korttelin 212 tontti 1 ja 2, korttelin 213 tontit 1 ja 2 sekä korttelin 214 tontti 1. Muutoksella nykyinen 2. kaupunginosan kortteli 210 poistuu käytöstä. Ehdotukset tonttijaosta ja tonttijaon muutoksista ovat **liitteenä 4, 5, 6 ja 7**.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että

- kaupunginhallitus hyväksyy liitteenä olevat asemakaavan muutosehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet
- kaupunginhallitus esittää edelleen kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy liitteenä olevan

asemakaavan muutoksen ja liitteenä olevat asemakaavan yhteydessä laaditut sitovat tonttijaot ja tonttijaon muutokset.

Yhdyskuntatoimen johtaja esitteli kaavaa. Keskustelun jälkeen esitettiin seuraavat vastaesitykset:

Vastaehdotus 3.1: Jäsen Huttunen jäsen Waseliuksen kannattamana - Käärmetalon kaavaa ei vahvisteta :

Käärmetalon kaavaa ei vahvisteta. Hanke ei ole toteuttamiskelpoinen.

Vastaehdotus 3.2: Jäsen Björk esitti vpj Villan ja jäsen Myllymäen kannattamana uudeksi päätösehdotukseksi seuraavaa:

- kaupunginhallitus hyväksyy liitteenä olevan asemakaavan muutosehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet

- kaupunginhallitus esittää edelleen kaupunginvaltuustolle käsiteltäväksi liitteenä olevan asemakaavan muutoksen ja liitteenä olevat asemakaavan yhteydessä laaditut sitovat tonttijaot ja tonttijaon muutokset

Yhdyskuntavaliokunta painottaa, että esitetty kaavaratkaisu on valmisteltu kaupunginvaltuuston aiemman periaatepäätöksen mukaisesti. Päätöksen valmistelutekstistä sekä liitteenä olevista materiaaleista ilmenee, että kaavaratkaisu ei ole toteuttamisen näkökulmasta optimaalinen asetetuilla reunaehdoilla ja toteutettavuuden parantaminen vaatisi näiden reunaehtojen merkittävää tarkastelua. Lisäksi valiokunta toteaa olevansa yksimielinen siitä, että kaava tulee saattaa kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi, mutta valiokunnassa on eriäviä mielipiteitä itse kaavan hyväksymisestä. Yhdyskuntavaliokunta pitää ensiarvoisen tärkeänä, että kaupunginhallitus saattaa asian valtuuston käsiteltäväksi strategian mukaisesti vielä kuluvan valtuustokauden aikana.

Vastaehdotus 3.3: Vpj Villa esitti pj Saarelan, jäsen Björkin ja jäsen Myllymäen kannattamana lisäksi:

Asuntojakauman tulee olla monipuolinen ja oltava vähintään kaksioita.

Keskustelun jälkeen pj kysyi, voidaanko tämä esitys hyväksyä yksimielisesti. Valiokunta hyväksyi esityksen 3.3 yksimielisesti.

Pj totesi uusista päätösehdotuksista äänestettävän siten, että vastakkain asetetaan jäsen Huttusen (3.1) ja jäsen Björkin (3.2) tekemät esitykset siten, että jäsen Björkin esitys on JAA ja jäsen Huttusen esitys on EI. Äänestys toimitetaan avointa nimenhuutoa käyttäen. Valiokunta hyväksyi äänestysjärjestyksen ja -tavan yksimielisesti.

Suoritettussa äänestyksessä laskettiin JAA-ääniä 7 kpl (Björk, Limnell, Löfstedt-Söderholm, Myllymäki, Tupamäki, Villa, Saarela) ja EI-ääniä 2 kpl (Huttunen, Waselius).

Tämän jälkeen pj totesi jäsen Björkin (3.2) ehdotuksen voittaneen äänin 7-2, ja että äänestystä jatketaan siten, että alkuperäinen pohjaehdotus on JAA ja se asetetaan jäsen Björkin (3.2) ehdotusta vastaan, joka on EI. Äänestys toimitetaan avointa nimenhuutoa käyttäen. Valiokunta hyväksyi äänestysjärjestyksen ja -tavan yksimielisesti.

Suoritettussa äänestyksessä laskettiin EI-ääniä 8 kpl (Björk, Limnell, Löfstedt-Söderholm, Myllymäki, Tupamäki, Villa, Waselius, Saarela) ja JAA-ääniä 0 kpl. Jäsen Huttunen äänesti tyhjä.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 21

04.03.2025

Pj totesi jäsen Björkin tekemän vastaehdotuksen tulleen hyväksytyksi.

Jäsen Huttunen ilmoitti jättävänsä eriävän mielipiteen.

Uusi päätösehdotus:

Yhdyskuntavaliokunta päättää esittää, että

- kaupunginhallitus hyväksyy liitteenä olevan asemakaavan muutosehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet,
- kaupunginhallitus esittää edelleen kaupunginvaltuustolle käsiteltäväksi liitteenä olevan asemakaavan muutoksen ja liitteenä olevat asemakaavan yhteydessä laaditut sitovat tonttijaot ja tonttijaon muutokset, ja
- asuntajakauman tulee olla monipuolinen ja oltava vähintään kaksioita.

Yhdyskuntavaliokunta painottaa, että esitetty kaavaratkaisu on valmisteltu kaupunginvaltuuston aiemman periaatepäätöksen mukaisesti. Päätöksen valmistelutekstistä sekä liitteenä olevista materiaaleista ilmenee, että kaavaratkaisu ei ole toteuttamisen näkökulmasta optimaalinen asetetuilla reunaehdoilla ja toteutettavuuden parantaminen vaatisi näiden reunaehtojen merkittävää tarkastelua. Lisäksi valiokunta toteaa olevansa yksimielinen siitä, että kaava tulee saattaa kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi, mutta valiokunnassa on eriäviä mielipiteitä itse kaavan hyväksymisestä. Yhdyskuntavaliokunta pitää ensiarvoisen tärkeänä, että kaupunginhallitus saattaa asian valtuuston käsiteltäväksi strategian mukaisesti vielä kuluvan valtuustokauden aikana.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Jäsen Huttunen jätti eriävän mielipiteen (liitteenä).

Liitteet:

- LIITE 1 Lausuntojen ja muistutusten lyhennelmät ja vastineet (Ak 221, Kaupungintalon alue)
- LIITE 2 Kaavakartta määräyksineen (Ak 221, Kaupungintalon alue)
- LIITE 3 Selostus liitteineen (Ak 221, Kaupungintalon alue)
- LIITE 4 Tonttijako ja tonttijaon muutos (Tj 211/01)
- LIITE 5 Tonttijako ja tonttijaon muutos (Tj 212/01)
- LIITE 6 Tonttijaon muutos (Tj 213/01)
- LIITE 7 Tonttijako (Tj 214/01)
- LIITE 8 Eriävä mielipide-JH

Oheismateriaali:

- Viitesuunnitelma, 18.6.2024
- Toteuttamisedellytysten selvitystyö, 31.5.2024
- Markkinavuoropuhelu rakennusliikkeille, 5.2.2025
- EI JULKAISTA Lausunnot ja muistutukset kaavaehdotuksesta, Kaupungintalon alue

Jakelu:

Kaupunginhallitus

Yhdyskuntavaliokunta

§ 22

04.03.2025

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

YLV 04.03.2025 § 22

78/10.02.03/2021

Lisätiedot:

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

Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos on tullut vireille tontin 235-4-47-3 (Teinikuja 2) omistajan hakemuksesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 1.10.2018 § 144 asemakaavan muutoksen käynnistämisestä.

Hanketta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 25.4.2019 ja päivitetty 5.10.2023. Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu 25.4.2019 kaupungin ilmoitustaululla kaupungin internetsivuilla sekä Kaunis Grani – lehdessä. Naapurikiinteistöjen omistajille ja haltijoille on lähetetty kirjeet asemakaavan vireilletulosta.

Suunnittelualan nykytilanne ja asemakaavan muutoksen tavoitteet

Suunnittelualue käsittää 4. kaupunginosa korttelin 47 tontin 3 osoitteessa Teinikuja 2 sekä 4. kaupunginosa puistoalueen (4-9903-900). Alueen pinta-ala on n. 1,2 ha. Tontti 3 on yksityisessä omistuksessa, puistoalue on kaupungin omistuksessa.

Suunnittelualue sijoittuu Teinikujan, Kavallintien, Asematien ja Svenska skolcentrumin tontin rajaamalle alueelle. Suunnittelualueen itäpuolella on rivitalovaltaista ja etelässä kerrostalovaltaista asutusta. Suunnittelualueella sijaitsee rivitalo, joka on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan valmistunut vuonna 1965. Suunnittelualueen lounaisosa on puistoaluetta.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on ollut tutkia tontille korvaavaa, nykyistä tehokkaampaa maankäyttöä kiinnittäen erityistä huomiota rakentamisen ympäristöön sovittamiseen. Lisäksi tavoitteena on ollut päivittää suunnittelualueeseen kuuluvan puistoalueen kaavamääräykset ja nimetä puistoalue.

Kaupunginhallitus asetti 11.4.2022 § 64 kaavan jatkosuunnittelun perustaksi seuraavat suunnittelutavoitteet:

- Alueen käyttötarkoitus osoitetaan enintään kolmikerroksiselle pienkerrostalorakentamiselle.
- Tontin kulku- ja pysäköintiratkaisut toteutetaan siten, että viheralueiden pinta-ala maksimoidaan.
- Asuinrakentamisen määrä maksimissaan 2 200 k-m².

- Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakentamisen ympäristöön sovittamiseen, rakennusten on oltava alisteisia Villa Odenwalliin nähden sekä sovittava pienimittakaavaisen ympäristöön.
- Asuntojakauman tulee olla monipuolinen ja painottua kolmioihin ja niitä suurempiin perheasuntoihin.
- Viitesuunnitelmassa esitettyä tontinvaihtoa kaupungin kanssa voidaan harkita.

Kaavatilanne

Uudenmaan maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymässä ja 7.12.2020 voimaan määräämässä Uusimaa-kaava 2050:ssä (Helsingin seudun vaihemaakuntakaava) alue sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisyöhykkeeseen ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen. Suunnittelualue sijaitsee Kauniaisten keskustan välittömässä läheisyydessä, joka on osoitettu merkinnällä ”keskustatoimintojen alue, keskus”.

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

Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2023–2040:ssa suunnittelualue on osoitettu asuinrakentamisen tehostamis- ja/tai tiivistämiskohteena.

Suunnittelualueella ovat voimassa sisäasiainministeriön 12.11.1964 vahvistama asemakaava (Ak 33) ja sisäasiainministeriön 9.1.1980 vahvistama asemakaava (Ak 80).

Tontti 3 on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeksi (AR4). Tontin pinta-ala on 3 241 m² ja sille on osoitettu rakennusala ja rakennusoikeutta 800 k-m² neljälle asunnolle kahteen kerrokseen (4 II 800). Suunnittelualueen lounaisreunassa sijaitseva viheralue (4-9903-900) on osoitettu puistoalueeksi (P).

Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta on **oheismateriaalina**.

Asemakaavan muutoksen yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan alueella sijaitsevan nykyisen rivitalon korvaava uudisrakentaminen. Suunnittelualueen vanha rakennus on mittavan peruskorjaamisen tarpeessa. Alueen maanomistaja ei pidä saneerausta taloudellisesti kannattavana tai edes mahdollisena ottaen huomioon asunto-osakkeiden vähäinen määrä, rakennuksen kunto sekä asuntojen suuri koko, joka ei vastaa kysyntää. Tontti sijaitsee n. 500 metrin kävelymatkan päässä Kauniaisten asemasta, jolloin sen osoittaminen asuinkerrostalorakentamiseen on kaupunkirakenteellisesti sekä kaupungin hiilineutraaliustavoitteet huomioiden saneerausvaihtoehtoa tarkoituksenmukaisempaa.

Tehokkaampi korvaava uudisrakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta Kauniaisten raideliikenneaseman ja keskustan palveluiden välittömässä läheisyydessä sekä lisää ja monipuolistaa alueen asuntotarjontaa. Esitetty

tiivistäminen parantaa osaltaan myös keskustan lähipalveluiden toimintaedellytyksiä ja niiden kehittymistä lisääntyvän asukasmäärän kautta. Erinomaisten julkisten liikenneyhteyksien ja palveluiden välittömään läheisyyteen sijoittuva kaupunkirakenteen tiivistäminen mahdollistaa alueen asukkailla edellytykset kestävämpään elämäntapaan, jolloin hanke vastaa osaltaan kaupungin hiilineutraaliuuteen 2030 tähtäävässä Resurssiviisauden tiekartassa asetettuihin tavoitteisiin. Lisäksi hanke vastaa osaltaan myös kaupungin strategiaan (tasapainoinen kaupunkirakenne) sekä maankäytön ja asumisen kehityskuvan maankäytöllisiin ja kaupunkirakenteellisiin tavoitteisiin.

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

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

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

Asemakaavan muutosluonnos ja -ehdotus

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 5.10.–6.1.2023 välisenä aikana välisenä aikana jolloin siitä jätettiin 6 lausuntoa ja 4 mielipidettä. Annetuissa lausunnoissa otettiin kantaa mm. ilmastovaikutusten arviointiin ja kaupungin ympäristötavoitteiden huomioimiseen, hulevesien käsittelyyn, meluun, tarvittavien sähkönjakelun aluevarausten varmistamiseen, pelastustoiminnan edellytysten huomioimiseen ja julkisivujen väriytykseen. Jätetyissä mielipiteissä otettiin kantaa mm. kaupunkikuvalliseen soveltuvuuteen, rakennusten korkeuteen ja varjostusvaikutuksiin, liikenteellisiin vaikutuksiin, ympäristövaikutuksiin ja asukkaiden tasavertaiseen kohteluun. Lausuntoihin ja mielipiteisiin on laadittu vastineet.

Asemakaavan muutosehdotusta varten laadittiin selvitys liikennemelusta sekä hulevesien hallinnasta. Lisäksi viitesuunnitelman mukaisesta uudisrakentamisesta laadittiin varjostusanalyysi sekä alustava hiilijalanjälkilaskenta. Jatkosuunnittelussa tutkittiin yhdyskuntavaliokunnan esittämät varjostus- ja

kaupunkikuvalliset tarkastelut ja viitesuunnittelua tarkennettiin luonnosvaiheesta.

Päivitetyn viitesuunnitelman, laadittujen selvitysten sekä saadun palautteen perusteella asemakaavan muutosta päivitettiin seuraavasti: Puistoalueen merkintään lisättiin melun huomioiva indeksimääräys (VP-1). Puistoalueelle lisättiin ohjeellinen rakennusala muuntamolle toteutuneen tilanteen mukaisesti. Kaavassa osoitettuja rakennusten sallittuja ylimpiä harjakorkeuksia tarkistettiin. Kaavaan lisättiin pihakannen ohjeellinen korkeusasema. Rakennusalojen rajauksia tarkistettiin, rakennusaloja vedettiin n. 1–2 metriä kauemmas Teinikujasta. Myös pihakannen rakennusala siirrettiin kauemmas Teinikujasta, vastaavasti pihakannen rakennusala kasvatettiin länteen ja pohjoiseen. Rakennusoikeuden merkintätapaa ja jakaantumista rakennusaloittain päivitettiin. Ullakkorakentamista koskevaa määräystä päivitettiin. Yleisiä määräyksiä päivitettiin ja täydennettiin pysäköinnin, rakennustavan, julkisivujen materiaalien ja värityksen, piha-alueiden toteutuksen sekä melun ja hulevesien osalta. Kaavaehdotuksen yhteydessä alueelle laadittiin ehdotus sitovasta tonttijaosta ja tonttijaon muutoksesta.

Yhdyskuntavaliokunta käsitteli asemakaavan muutosehdotusta 13.2.2024 § 12 ja päätti esittää kaupunginhallitukselle kaavaehdotuksen nähtäville asettamista valiokunnan esittämien asuntojen kokoa koskevaan määräykseen liittyvin muutoksin. Valiokunnan päätöksen mukaisesti asuntojen kokojakaumaa koskeva määräys muutettiin muotoon ”Tontille toteutettavien asuntojen keskimääräisen huoneistoalan (h-m²) on oltava vähintään 80 m².” Lisäksi yhdyskuntavaliokunta edellytti päätöksessään, että jatkovalmistelun yhteydessä selvitetään mahdollisuutta madaltaa rakennusten harjakorkeutta 1 metrillä.

Kaupunginhallitus käsitteli asemakaavan muutosehdotusta 26.2.2024 § 27 ja päätti asettaa ehdotuksen nähtäville sekä pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 7.3.–8.4.2024, jolloin siitä jätettiin 5 lausuntoa ja 1 kirjallinen muistutus (**oheismateriaalina**, ei julkaista).

Annetuissa lausunnoissa otettiin kantaa mm. ilmastovaikutusten arviointiin ja kaupungin ympäristötavoitteiden huomioimiseen. Jätetyssä muistutuksessa otettiin kantaa mm. kaupunkikuvalliseen soveltavuuteen, rakennusten korkeuteen ja varjostukseen sekä liikenteellisiin vaikutuksiin ja ympäristövaikutuksiin. Lausuntojen ja muistutuksen lyhennelmät vastineineen ovat **liitteenä 1**.

Jatkovalmistelun yhteydessä tutkittiin valiokunnan päätöksessään esittämä rakennusten harjakorkeuden madaltaminen yhdellä metrillä. Metrin madalluksella ei tehdyn varjoanalyysin perusteella olisi juurikaan vaikutusta rakennusten naapuritaloihin aiheuttamaan varjostukseen. Jotta rakentamisen suunniteltu laajuus säilyisi, tulisi harjan 1 metrin madaltamisen myötä räystästä vastaavasti korottaa n. 70 cm. Näin muodostuva matalampi kattokulma myös latistaisi rakennusten hahmoa. Edellä mainittu huomioiden harjakorkeuden

madaltamisen ei katsottu olevan tarkoituksenmukaista. Tarkempi rakennussuunnittelu tehdään toteutusvaiheessa.

Kaavamääräyksiin on tehty teknisiä tarkistuksia sisältöä muuttamatta, muutoin kaavakarttaan ja määräyksiin ei ole tehty muutoksia ehdotusvaiheeseen nähden. Kaavaselistusta on päivitetty.

Asemakaavan muutos

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

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Asemakaavan muutoksella osa puistoalueesta (P) ja osa rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueesta (AR4) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Korttelialueelle osoitetaan kolme rakennusala korkeintaan kolmekerroksisille rakennuksille. Korttelialueelle osoitetaan pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta yhteensä 2 800 k-m², lisäksi osoitetaan 140 k-m² asukkaiden yhteis- ja varastotiloihin. Asuinrakennusoikeus kasvaa 2 000 k-m². Kaavamääräyksellä sallitaan toteuttaa rakennusten ullakoille alemman kerroksen asuntoihin liittyviä pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Rakennusten vesikaton ylimmäksi sallituksi korkeusasemaksi on osoitettu kahdella pohjoisemmalla rakennusosalalla +66.30 m ja eteläisimmällä rakennusosalalla +63.30 m (N2000), jolloin uusi rakentaminen porrastuu rinteeseen mukaisesti ja jää länsipuolella sijaitsevaa Villa Odenwallia matalammalle.

Korttelialueelle osoitetaan rakennusala, jolle saa sijoittaa rakennuksen tai kansipihan alaisia pysäköintitiloja yhteen tasoon (p-1). Pysäköintitilat saa rakentaa kaavakartassa merkityn kerrosalan lisäksi. Kansipihan ohjeelliseksi korkeusasemaksi on osoitettu +50.5 (N2000).

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

Puisto (VP-1)

Osa puistoalueesta (P) ja osa rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueesta (AR4) muutetaan puistoksi, jolle ei melun takia saa sijoittaa herkkiä toimintoja (VP-1). Puistoalue nimetään Odenwallipuisto (Odenwallsparken).

Yleiset määräykset

Asemakaavassa on annettu määräyksiä mm. julkisivujen materiaaleista, väriytyksestä sekä toteutuksesta, rakentamistavasta, pihojen toteutuksesta, hulevesien käsittelystä sekä melunsuojauksesta.

Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 11 576 m². AK-korttelialueen pinta-ala on 3 241 m² ja sille on osoitettu asuinrakennusoikeutta yhteensä 2 800 k-m². Lisäksi asukkaiden yhteis- ja varastotiloille on osoitettu rakennusoikeutta 140 k-m². Tehokkuusluku on e= n. 0.91. Nykytilanteeseen verrattuna asuinrakennusoikeuden määrä kasvaa 2 000 k-m².

Tonttijaon muutos

Kaava-alueelle on laadittu asemakaavan muutoksen yhteydessä sitova tonttijako ja tonttijaon muutos, jolla muodostuu 4. kaupunginosan korttelin 47 tontti 7. Tonttijaon muutos on **liitteenä 4**.

Maankäyttösopimus

Suunnittelualueen maanomistajan kanssa tullaan tekemään maankäyttösopimus ennen kaavamuutoksen hyväksymistä.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus hyväksyy liitteenä olevat asemakaavan muutosehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet. Kaupunginhallitus esittää edelleen kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy liitteenä olevan asemakaavan muutoksen ja liitteenä olevat asemakaavan yhteydessä laaditut sitovat tonttijaot ja tonttijaon muutokset.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

LIITE 1 Lausuntojen ja muistutusten lyhennelmät ja vastineet (Ak 231, Teinikuja 2)
LIITE 2 Kaavakartta määräyksineen (Ak 231, Teinikuja 2)
LIITE 3 Selostus liitteineen (Ak 231, Teinikuja 2)
LIITE 4 Tonttijako ja tonttijaon muutos (Tj 47/05)

Oheismateriaali:

Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen, Teinikuja 2
EI JULKAISTA Lausunnot ja muistutukset kaavaehdotuksesta (Ak 231, Teinikuja 2)

Jakelu:

Yhdyskuntavaliokunta

§ 23

04.03.2025

Maankäyttösopimus ja esisopimus alueiden vaihtamisesta liittyen asemakaavan muutokseen (Teinikuja 2)

YLKV 04.03.2025 § 23

106/10.00.01.04/2025

Lisätiedot:

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

Teinikuja 2 asemakaavan muutosehdotuksen kaava-alueesta tontti 4-47-3 (Teinikuja 2) on yksityisomistuksessa. Tontin osalta on maankäyttösopimus todettu tarpeelliseksi. Maankäyttöyksikkö on neuvotellut tontin omistavan Asunto Oy Teinikuja 2:n (maanomistaja) kanssa kaavoitukseen liittyvästä maankäyttösopimuksesta ja esisopimuksesta maa-alueiden vaihtamisesta. Maanomistajan hyväksymä maankäyttösopimus ja esisopimus maa-alueiden vaihtamisesta on **liitteenä**.

Maankäyttösopimuksen perusteella maanomistaja suorittaa kaupungille maankäyttösopimuskorvauksen määrältään 444.600 euroa. Sopimuskorvauksen määrittäminen perustuu maankäyttöyksikön ja maanomistajan tilaamiin auktorisoitujen kiinteistöarvioijien arviolausuntoihin.

Sopimuskorvaus suoritetaan kokonaisuudessaan viimeistään 12 kuukauden kuluttua siitä, kun asemakaavan muutosehdotus on tullut lainvoimaiseksi. Sopimuskorvauksen suoritusajankohta perustuu maanomistajan esitykseen ja perusteluna mahdollisuus asemakaavan muutosehdotuksen mukaisen asuinkerrostalotontin myymiseen sopimuskorvauksen maksamiseksi.

Maankäyttösopimukseen liittyvän esisopimuksen maa-alueiden vaihtamisesta mukaan kaupunki ja maanomistaja vaihtavat maa-alueita siten, että kaupunki luovuttaa maanomistajalle omistuksessaan olevasta puistoalueesta asemakaavan muutosehdotuksen mukaisen tontinosan ja maanomistaja luovuttaa kaupungille omistuksessaan olevasta tontista asemakaavan muutosehdotuksen mukaisen puiston osan. Vaihdeettavat alueet ovat pinta-alaltaan samankokoisia. Vaihdeettavien alueiden arvoksi on todettu 7.000 euroa. Lopullinen vaihtokirja tulee allekirjoittaa viimeistään yhden kuukauden kuluttua siitä, kun asemakaavan muutosehdotus on tullut voimaan.

Muutoin maankäyttösopimus ja esisopimus maa-alueiden vaihtamisesta on laadittu tavanomaisin sopimusehdoin.

Maankäyttösopimus ja esisopimus maa-alueiden vaihtamisesta allekirjoitetaan ennen kuin kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen. Sopimus raukeaa, mikäli kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavan muutosehdotusta 31.12.2025 mennessä.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus hyväksyy liitteenä olevan maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen maa-alueiden vaihtamisesta sekä

Yhdyskuntavaliokunta

§ 23

04.03.2025

oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään mahdolliset tekniset korjaukset ja tarkennukset maankäytösopimukseen ja esisopimukseen maa-alueiden vaihtamisesta lukuun ottamatta sopimuskorvausta, sopimussakkoa ja vaihdettavia alueita arvoineen.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Maankäytösopimus ja esisopimus maa-alueiden vaihtamisesta (Teinikuja 2)

Yhdyskuntavaliokunta

§ 24

04.03.2025

Yhdyskuntatoimen tilinpäätös ja toimintakertomus vuodelta 2024

YLKV 04.03.2025 § 24

24/02.06.01.00/2025

Lisätiedot:

yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju, puh. 050 3041 234
talous- ja hallintoasiantuntija Leena Porvali, puh. 050 3829 233
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kaupungin ohjeistuksen mukaan valiokuntien tulee raportoida kaupungin-hallitukselle toimintakertomusvuoden toiminnastaan. Kaupunginhallituksessa hyväksyttävään tilinpäätökseen tulee sisältymään tiivistelmät valiokuntien käsittelemistä toimintakertomuksista, joita toimialojen tulee sitä ennen selostaa valiokunnille. Tilinpäätös tulee saattaa kaupunginhallituksen käsiteltäväksi maaliskuun kuluessa ja kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi kesäkuun loppuun mennessä.

Valiokunnan osalta toimintakertomuksen erityisenä tehtävänä on selvittää kaupungin valtuuston talousarviossa hyväksymien tavoitteiden toteutumista ja sen tulee sisällöllisesti noudattaa kaupungin hallituksen hyväksymän talousarvion muotoa. Tavoitteiden toteutumisen ja määrärahojen käytön osalta tulee selostaa poikkeamat sekä niiden vaikutus. Toimialojen tulee myös osaltaan raportoida kehittämisstrategian toteutumista.

Toiminta

Yleistä

Asiantuntijat ja hallinto ovat valmistelleet toimialan asioita ja hankkeita valiokunnan päätöksentekoon hyväksytyjen työohjelmien mukaisesti sekä tehneet viranhaltijapäätöksiä omien valtuuksiensa puitteissa. Erilaiset lausunto- ja selvityspyynnöt (mm. tuotantotapaselvitykset), yleishallinnon kehittämisprojektit sekä hankkeiden valvonta ovat omalta osaltaan työllistäneet henkilöstöä. Kaupunkiratahanke ESKA on Kauniaisille poikkeuksellisen suuri tehtävä ja sitoo henkilöresursseja merkittävästi. Kenttätöntekijät ovat suorittaneet työohjelman ja ajankohdan mukaisia kiinteistönhoidollisia sekä katujen ja yleisten alueiden huolto- ja kunnossapitotöitä. Kaikkia kiinteistöjen ylläpitoon liittyviä suunnitelmallisia vuosikorjauksia ei pystytty toteuttamaan, vaan osa toimenpiteistä jouduttiin siirtämään seuraavalle vuodelle. Ruoka- ja puhdistuspalvelut ovat kuuluneet yhdyskuntatoimen toimialaan 1.1.2024 alkaen.

Keskeisimmät kehittämishankkeet

Kaupungin ilmastotyötä edistettiin mm. toimialojen päästövähennysohjelmien toimenpiteiden kautta; näin resurssiviisauden tiekartan tavoitteet muutetaan konkreettisiksi tehtäviksi kattaen kaupungin kaikki toiminnot. Resurssiviisauden tiekartan päivitystä valmisteltiin valtuuston asettaman uuden hiilineutraaliustavoitteen (2030) tueksi. Kaupungin ilmastotyön seuranta- ja raportointijärjestelmä Ilmastovahdin ulkoinen osio julkistettiin kesällä osoitteessa www.hiilineutraaligrani.fi/ilmastovahti.

Paikkatietojärjestelmän kehittäminen jatkui ja 3D-kaupunkimallin luominen eteni omana työnä. Vuoden 2024 lopussa siirryttiin paikkatietojärjestelmässä SaaS-palvelun alle.

Rakennusvalvonnan vanhan paperiarkiston digitointi jatkui pääpiirustusarkistoinnin valmistuttua. LVI-arkistoa valmisteltiin digitointia varten vuosien 1997-2016 lupa-asiakirjojen osalta ja ne on tarkoitettu digitoida vuoden 2025 aikana. Vuoden 2016 jälkeen haettujen lupien osalta materiaali on tallentunut jo rakentamisen aikana sähköiseen arkistoon.

Uusi rakentamislaki hyväksyttiin eduskunnassa, astuen voimaan vuoden 2025 alusta. Loppuvuoden aikana hyväksyttiin vielä lakiin kohdistettu ns. korjaussarja.

Syksyllä käynnistettiin rakennusjärjestyksen uusiminen. Rakennusvalvontataksan rakenne muutettiin vastaamaan uutta rakentamislakia.

Talous

Toimintatuotot toteutuivat pääosin tilinpäätösennusteen mukaisesti, toteumaprosentti 95 %. Maksutuotot alittuivat noin 1,4 milj.eurolla.

Toimintamenojen toteumaprosentti oli 88,7 %. Toimialan toiminta onnistuttiin toteuttamaan pitkälti KV:n hyväksymän budjetin puitteissa. Merkittävimmät alitukset olivat henkilöstömenojen sekä aineiden ja tarvikkeiden ostojen osalla. Näiden osuus ei ollut täysin ennakoitavissa budjetin aikaisessa laadintavaiheessa, syystä että ko. menot ovat pitkälti riippuvaisia vuoden aikana ilmenevistä henkilöstövaihdoista sekä kustannuskehityksestä ja sääolosuhteista. Henkilöstöasiat raportoidaan laajemmin Henkilöstökertomus 2024 -asiakirjassa. Aineiden ja tarvikkeiden toteumat alittivat määräraharauksen lähinnä energian (sähkö ja lämmitys) sekä elintarvikeostojen osalla. Elintarvikkeiden ostojen osalla oli varauduttu vuoden 2023 kustannuskehityksen perusteella suurempaan nousuun, mitä todellisuudessa ilmeni. Lisäksi uuden hankintasopimuksen myötä saavutettiin merkittäviä säästöjä sopimuksen isompien hankintavolyymien johdosta. Sähkö- ja lämmitysenergian hintakehitys kääntyi laskeväksi verrattuna vuoden 2023 hintatasoon. Talousarviossa oli varauduttu edelleen nousevaan energiahintojen kehitykseen, ja näin ollen talousarvion mukaiset määrärahat alittuivat merkittävästi. Tilakeskus on parin viime vuoden ajan vastannut omana toimintana kaupungin kiinteistöhuollon ylläpitokorjausten sähkötoista, ja tämäkin on osaltaan vaikuttanut käyttämättömän määrärahan osuuteen aikaansaatuina säästöinä. Oman toiminnan säästö on arvioitavissa olevan n. 100 000 euroa vuositasolla. Kaupunginhallituksen asettamia talouden tasapainottamiseen tähtäviä toimenpiteitä on edistetty ja toteutettu.

Kuntaosuudet

Kuntaosuudet (HSL, HSY, ESYT) ovat palveluiden ostoihin sisältyviä, toiminnasta riippumattomia pakollisia menoeriä, jotka perustuvat mm. kaupungin asukasluokan sekä palveluntoimittajan ja kaupungin väliseen sopimukseen. Yhteistyö HSL- ja HSY-kuntayhtymien kanssa jatkui tiiviinä. HSL:n taloudellinen tilanne jatkui vaikeana ja koronapandemiasta elpyminen hitaana. Jäsenkunnat joutuivat paikkaamaan lipputulojen menetyksiä korotettuina kuntaosuuksina. Tarve jatkunee myös tulevina

vuosina. Lisäksi HSL joutuu etsimään myös muita keinoja talouden tasapainoon saattamiseksi.

Merkittävin kuntaosuus on Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL) osuus Kauniaisten joukkoliikenteen järjestämisestä. HSL:n hallitus esitti alkuperäisessä talousarvioehdotuksessaan Kauniaisten kuntaosuuden suuruudeksi 1,8 milj.euroa, mutta tarkensi tätä heinäkuun lopulla 233 000 euron lisäyksellä, jolloin lopulliseksi kuntaosuudeksi muodostui n. 2,0 milj.euroa. Tilinpäätösennusteen mukainen toteuma oli 2,2 milj.euroa joka ylitti budjettivaruksen noin 185 000 eurolla. Viimeisimmän tarkistuksen mukaan HSL:n laskutus kuitenkin alittaa Kauniaisten budjettivaruksen ja ylijäämäkertymä jäisikin hieman plussalle.

HSL:n talouden skenaariot ovat osoittautuneet vaikeasti ennustettaviksi. Jatkossakin kuntaosuuden suuruuteen vaikuttavat toisaalta menopuolen kustannuskehitys, toisaalta lipunhintojen korotukset ja lipputulojen kehitys.

Maankäyttösopimuskorvaukset ja maaomaisuuden luovutukset

Vuoden 2024 talousarvion mukainen maaomaisuuden luovutusten/myyntien ja maankäyttösopimuskorvausten tuloarvio oli 2,2 milj.euroa (Pohjoinen Heikelintie 12 myynti sekä Gresantie 1-5, Lindstedtintie 19 ja Venevalkamantie 1 maankäyttösopimuskorvaukset). Pohjoinen Heikelintie 12 myynti toteutui lokakuussa 2024 ja tontin myyntivoitto kirjattiin käyttötalouteen. Lisäksi budjetin ulkopuolisena tuottona kirjattiin yhden vuokratontin myynti. Lindstedtintie 19 asemakaavamuutokseen liittyvä maankäyttösopimuskorvaus (142 600 €) toteutui huhtikuussa 2024. Toteutumatta jäivät Gresantie 1-5 sekä Venevalkamantie 1 maankäyttösopimuskorvaukset (yhteensä noin 1,4 milj.euroa). Gresantie 1-5 asemakaavamuutos on hyväksytty valtuustossa, mutta hyväksymispäätöksestä valitettiin hallinto-oikeuteen. Venevalkamantie 1 asemakaavamuutos on tullut voimaan vuonna 2023, mutta maankäyttösopimuskorvaus toteutuu vasta tontin luovutuksen myötä, kuitenkin viimeistään keväällä 2025.

Investoinnit

Vuoden 2024 kaupungin talonrakennushankkeista merkittävimmät olivat Kasavuoren koulukeskuksen A-siiven elinkaarta jatkavat korjaukset ja ruotsinkielisen koulukeskuksen julkisivusaneeraus, jotka valmistuivat aikataulun ja budjetin mukaisesti. Kiinteistöjen energiatehokkuuden parantamisen 10-vuotisojelma eteni suunnitelman mukaisesti: 7 hanketta käynnistettiin, näistä 4 valmistui vuoden aikana ja 3 valmistuu alkuvuodesta 2025. Merkittävin energiatehokkuushanke vuonna 2024 oli VSS-palloiluhallin ilmanvaihtokoneen uusiminen, lauhdutuslämmön ja LTO:n hyödyntäminen lämmityksessä ja kuivauksessa.

Merkittävimmän infrahankkeen, kaupunkiradan ja siihen kiinteästi liittyvien erilliskohteiden pyöräilyväylä Baanan ja Postitorin kiertoliittymän rakennustyöt ovat edistyneet. Postitorin osalta ollaan aikataulusta hieman jäljessä haastavien pohjatöiden ja vesihuoltotöiden takia. Kaupunkiratahanke on työllistänyt kuntatekniikan, ympäristötoimen ja viestintätoimen asiantuntijoita huomattavasti odotettua enemmän ja sitonut näiden osastojen henkilöstöresursseja. Kauniaisten kaupungin etujen valvominen hankkeessa vaatii laaja-alaista valvontaa, aktiivista osallistumista hankepalaverihin sekä viestintää ja yhteistyötä hankkeen toimijoiden kanssa.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 24

04.03.2025

Hankkeen toteutusvaiheeseen ei myönnetty EU:n CEF-tukea. Sen sijaan vuosien 2020-2023 aikaiselle suunnitteluvaiheelle myönnettiin loppuraportin hyväksymisen yhteydessä 306.374,87€ aiemmin myönnetyn ennakon (547.007,41€) lisäksi. Yhteensä suunnittelukustannuksiin saatiin täten 853 375,28 euron verran tukirahoitusta. Baanan toteutukseen saatiin MAL-sopimusneuvottelujen tuloksena 2,6 miljoonan euron valtiontuki.

Tarkempi selvitys kaupungin rakentamisesta on esitetty investointihankkeiden toteumaseurannan yhteydessä.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta hyväksyy omalta osaltaan yhdyskuntatoimen tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen vuodelta 2024 sekä lähettää sen edelleen taloustoimelle ja kaupunginhallitukselle. Edelleen valiokunta oikeuttaa yhdyskuntatoimen johtajan tekemään teknisluontoisia korjauksia ja tarkennuksia valiokunnan hyväksymään tilinpäätökseen ennen kaupunginvaltuuston lopullista hyväksymiskäsittelyä

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

OHEISMATERIAALI 1: Strategisten tavoitteiden toteutuminen TP 2024– yhdyskuntatoimen tavoitteiden osalta

OHEISMATERIAALI 2: Käyttötalous TP2024 - yhdyskuntatoimen osuus tulosalueittain

OHEISMATERIAALI 3: Investoinnit TP 2024 – yhdyskuntatoimen osuus hankeittain

Jakelu:

Kaupunginhallitus
Taloushallintopalvelut

Muutoksenhakuohje koskee pykäliä: § 19, § 20, § 21, § 22, § 23, § 24

MUUTOKSENHAKUKIELTO VALMISTELUA TAI TÄYTÄNTÖÖNPANOJA KOSKEVASTA PÄÄTÖKSESTÄ

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

Sovellettavat lainkohdat: Kuntalaki (410/2015) 136 §