

Aika 08.06.2021 klo 18:00 - 20:23

Paikka Microsoft Teams -kokous

---

LUETTELO KÄSITELLYISTÄ ASIOISTA

Pykälä	Otsikko	Sivu
§ 67	Kokouksen järjestäytyminen	3
§ 68	Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)	4
§ 69	Asemakaavan muutos, 4. kaupunginosa, kortteli 49, tontit 22 ja 23 (Asematie 10–14)	5
§ 70	Maankäyttösopimus liittyen asemakaavan muutokseen, 4. kaupunginosan korttelin 49 tontit 22 ja 23 (Asematie 10-14)	13
§ 71	Asemakaavan muutos, 6. kaupunginosa, kortteli 810 tontti 6 (Lindstedtintie 19)	14
§ 72	Förlängning av arrenderätt (stadens arrendetomt)	21
§ 73	Tontin 7-92-14 (Pohjoinen Suotie 1) myynti	24
§ 74	Suomenkielisen alakoulun tarveselvitys, lausunto (SOVV)	26
§ 75	Mäntymäen koulun esteettömyyden ja poistumisreittien parantaminen, hankesuunnittelu	39
§ 76	Kauniaisten vesihuollon kehittämissuunnitelma vuosille 2021-2030	43
§ 77	Luonnonhoitosuunnitelma 2022-2031 sekä kaupungin suojelualueiden hoito- ja käyttösuunnitelmat	46
§ 78	Viranhaltijoiden päätösten toimeenpano valiokunnan kesätauon aikana	49
§ 79	Etuosto-oikeuden käyttäminen kiinteistöluovutuksessa (8. kaupunginosa)	51

Puheenjohtaja Camilla Sederholm

---

Läsnä	Sederholm Camilla Wahlstedt Virva Lamberg-Allardt Christel Björk Bo-Christer Lindqvist Christoffer Eväsoja Elina Korpela Minna Jääskeläinen Tapani von Essen Kristian Rintamäki-Ovaska Tiina  Lindfors Ava  Harju Marianna  Porvali Leena	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen kaupunginhallituksen edustaja nuorisovaltuuston edustaja yhdyskuntatoimen johtaja toimialasihteeri
-------	--	--

Käsitellyt asiat 67 - 79

Allekirjoitukset	Camilla Sederholm puheenjohtaja 14.6.2021	Leena Porvali pöytäkirjanpitäjä
	Virva Wahlstedt pöytäkirjantarkastaja Tarkastettu 11.6.2021	Christoffer Lindqvist pöytäkirjantarkastaja Tarkastettu 11.6.2021

Pöytäkirja asetetaan yleisesti nähtäville Kauniaisten kaupungin kotisivuilla 15.06.2021

Todistaa Mattias Karlsson  
ilmoitustaulunhoitaja

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 67

08.06.2021

---

Kokouksen järjestäytyminen

YLKV 08.06.2021 § 67

Kokous pidetään sähköisenä etäkokouksena Microsoft Teams -järjestelmän välityksellä. Läsnäolijat todetaan nimenhuudolla ja samalla todetaan, että kaikilla on näkö- ja ääniyhteys toisiinsa. Valiokunta on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet jäsenistä on läsnä.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Puheenjohtaja toteaa läsnä olevat sekä kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Valiokunta valitsee kaksi pöytäkirjantarkastajaa.

Päätös:

Läsnäolijat todettiin nimenhuudolla ja samalla todettiin, että kaikilla on näkö- ja ääniyhteys toisiinsa. Puheenjohtaja totesi kokouksen päätösvaltaiseksi ja lailliseksi. Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Virva Wahlstedt ja Christoffer Lindqvist.

Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)

YLKV 08.06.2021 § 68

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

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

Valiokunnalle on kuntalain 92 §:n mukaisesti lähetetty viranhaltijoiden päätöspöytäkirjoja edellisen kokouksen jälkeen tehdyistä päätöksistä. Päätösluettelo on esityslistan **oheismateriaalina** luottamushenkilöiden Extranetissä. Puheenjohtajalle viranhaltijapäätökset on toimitettu sähköisesti hallintosäännön 25 §:n 3 momentin määräyksen mukaisesti.

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

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

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

-----

Pöydälle jaettiin yhdyskuntatoimen johtajan päätös § 39 sekä ympäristöpäällikön päätös § 7.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin em. päätökset mukaan lukien. Lisäksi valiokunta piti toivottavana, ettei maankäyttöpäällikön §:n 28 mukaista lupaa (Forsellesintien pallokentän vuokraus) jatkettaisi 21.6.2021 jälkeen, vaan hakijaa pyydetään hoitamaan rakennustyön aikainen pysäköinti muulla tavoin.

Oheismateriaali:

Viranhaltijapäätösten päätösluettelo (Extranet)  
Pöydälle jaetut päätökset (Extranet)

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 69

08.06.2021

---

Asemakaavan muutos, 4. kaupunginosa, kortteli 49, tontit 22 ja 23 (Asematie 10–14)

YLV 08.06.2021 § 69

118/10.02.03/2021

**Lisätiedot:**

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

**Lähtökohdat ja tavoitteet**

Asemakaavan muutos on tullut vireille alueen maanomistajien hakemuksesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 11.6.2018 § 103 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta. Tavoitteena on muuttaa suunnittelualueen asemakaavaa siten, että rakennusoikeuden ja kerrosten määrää tarkistetaan mahdollistaen nykyiset rakennukset korvaava uudisrakentaminen. Yhdyskuntavaliokunta on 4.9.2018 § 81 asettanut hankkeelle seuraavat asemakaavan muutosta koskevat suunnittelutavoitteet, joiden pohjalta rakennusoikeuden määrä, kerroksisuus sekä kaupunkikuvalliset ratkaisut määrittävät suunnitteluprosessissa:

- rakentamisen määrän ja rakennusten korkeuden tulee sopeutua ympäröivään kaupunkirakenteeseen,
- rakentamisen tulee luoda viihtyisää ja korkealaatuista ympäristöä,
- asuntokannan tulee olla monipuolinen,
- rakentamisen painopisteen tulee olla Asematien reunalla ja se on toteutettava katutilaa selkeästi rajaavana lamelliratkaisuna,
- Asematien puoleisten julkisivujen pääasiallinen materiaali tulee olla punatiili,
- autopaikoitus järjestetään pääosin rakenteellisesti. Paikoitukseen johtavat ajoyhteydet tulee toteuttaa korkeatasoisesti,
- ajoneuvoliittymät osoitetaan Asematielle sekä
- alueen hyväkuntoista puustoa ja Bredantiehen rajautuva avokallio tulee säilyttää.

Hanketta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 18.10.2018. Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu 18.10.2018 kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla sekä Kaunis Grani -lehdessä. Naapurikiinteistöjen omistajille ja haltijoille on lähetetty kirjeet asemakaavan vireilletulosta.

**Suunnittelualueen kuvaus ja nykytilanne**

Suunnittelualue käsittää 4. kaupunginosan korttelin 49 tontit 22 ja 23 osoitteissa Asematie 10 ja Asematie 12–14. Alueen pinta-ala on noin 1 ha. Molemmat tontit ovat yksityisessä omistuksessa.

Alue sijoittuu Asematien, Bredantien ja Välitien rajaamalle alueelle. Suunnittelualueen länsipuolella on pientaloasutusta ja kaakkoispuolella

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 69

08.06.2021

---

kerrostaloja. Asematien pohjoispuolella sijaitsee kaksi kerrostaloa, pientaloja, puistoalue, nuorisotalo ja Uusi Paviljonki. Tontilla 22 on yksi ja tontilla 23 kaksi kerrostalorakennusta, jotka ovat rakentuneet arviolta 1970. Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan suunnittelualueella sijaitsevien rakennusten kerrosala on yhteensä 5 471 k-m<sup>2</sup>, jolloin kaavan mukainen rakennusoikeus on ylitetty noin 300 k-m<sup>2</sup>:llä. Asuinkerrosten lisäksi rakennuksissa on ns. maanpäällinen kellari.

#### Kaavatilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, jolla on tiivistettävän alueen kehittämisperiaatemerkinä.

Uusimaa-kaava 2050:ssä (Helsingin seudun vaihemaakuntakaava) suunnittelualue kuuluu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen. Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Uusimaa-kaava 2050 –kokonaisuuden 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti sen voimaantulosta 7.12.2020. Helsingin hallinto-oikeus on kieltänyt välipäätöksellään maakuntavaltuuston päätöksen täytäntöönpanon kaavasta jätettyjen valitusten perusteella. Täytäntöönpanokielto aiheuttaa sen, että Uusimaa-kaava 2050 ei ole voimassa.

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (MASU 2) suunnittelualue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi alueeksi (AK).

Suunnittelualueella ovat voimassa sisäasiainministeriön 12.11.1964 vahvistama asemakaava (Ak 33) ja sisäasiainministeriön 28.10.1969 vahvistama asemakaava (Ak 48). Tontit 22 ja 23 ovat osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontin 22 pinta-ala on 3 701 m<sup>2</sup> ja sille on osoitettu rakennusala vain asuinhuoneistoja sisältävälle rakennukselle ja rakennusoikeutta kolmeen kerrokseen (III) 2 156 k-m<sup>2</sup>. Tontin 23 pinta-ala on 6 595 m<sup>2</sup> ja sille on osoitettu kaksi rakennusala vain asuinhuoneistoja sisältäville rakennuksille. Rakennusoikeus on osoitettu toisessa rakennusosalassa kolmeen (III) ja toisessa kahteen (II) kerrokseen. Tontin kokonaisrakennusoikeus on 3 025 k-m<sup>2</sup>. Molemmilla tonteilla varsinaisten asuinkerrosten lisäksi alimmaisiksi saa rakentaa enintään 2,1 metriä korkeita huoneiloja talon omaan käyttöön, kuten talousterätiloja ja autotalleja. Asuntojen lukumäärää ei ole tonteilla rajoitettu, mutta kaavat edellyttävät, että asuntojen keskimääräisen suuruuden on oltava vähintään 70 m<sup>2</sup>. Asematien ja Bredantien vastaiselle rajalle on osoitettu istutettava tontin osa, joka on pidettävä puistomaisessa kunnossa. Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta on **oheismateriaalina**.

#### Asemakaavan muutoksen yleisperustelu ja kuvaus

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 21.9.2015 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssä suunnittelualue on osoitettu tehostettavana ja tiivistettävänä sekä ajanmukaisuuden arviointitarpeen kohteena. Kohde kuuluu kehityskuvan ohjeellisessa priorisoinnissa ensimmäiseen

luokkaan; asemanseudun välittömässä läheisyydessä sijaitsevat kohteet sekä kaupungin palveluiden kannalta oleelliset tai kiireelliset hankkeet.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan alueella sijaitsevat nykyiset kerrostalot korvaava uudisrakentaminen. Alueen maanomistaja ei pidä vanhojen asuinrakennusten saneeraamista taloudellisesti kannattavana. Korvaava uudisrakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta kaupungin pääkadun varressa ja raideliikenneaseman välittömässä läheisyydessä. Lisääntyvän asukasmäärän kautta hanke tukee myös keskustan elinvoimaisuutta ja palveluiden kehittymistä. Hanke vastaa osaltaan kaupungin strategiaan (elinvoimainen ja vihreä kävelykaupunki) sekä kehityskuvan maankäyttöisiin ja kaupunkirakenteellisiin tavoitteisiin.

Asemakaavan muutos perustuu Ahlman Arkkitehdit Arkitehterin laatimaan viitesuunnitelmaan, jota on työstetty kaupungin ohjauksessa. Viitesuunnitelmassa on otettu huomioon hankkeelle asetetut suunnittelutavoitteet. Suunnitteluratkaisussa alueella sijaitsevat kolme kerrostalorakennusta korvataan kahdella kadunsuuntaisella ja katutilaa selkeästi rajaavalla lamellityyppisellä kerrostalorakennuksella. Suunniteltujen rakennusmassojen hahmoa on kevennetty rikkomalla kerroksisuutta ylimmissä kerroksissa. Rakennusten kerrosluku (neljästä viiteen) ei poikkea oleellisesti suunnittelualueella olemassa olevien tai lähialueen muiden kerrostalojen kerrosluvuista. Suunnittelualueella olemassa olevat rakennukset ovat hahmoltaan pääosin nelikerroksisia (maanpäällinen kellari ja kolme asuinkerrosta), pohjoisin rakennus on kolmikerroksinen (maanpäällinen kellari ja kaksi asuinkerrosta). Rakennusten alin kerros on suunniteltu toteutettavaksi nykyisen kaltaisesti pääosin asukkaiden yhteistiloina, sillä katualueen läheisyydestä ja maastonmuodoista johtuen alin kerros ei ole kadunpuoleisella osalla järkevästi hyödynnettävissä viihtyisään ja korkealaatuiseen asuinkäyttöön. Alimman kerroksen julkisivun visuaalista ilmettä kevennetään ja yhdenmukaistetaan asuinkerrokseen nähden aukotuksilla, materiaalivalinnoilla ja muilla arkkitehtonisilla keinoilla. Rakennusten Asematien puoleisten julkisivujen päämateriaali on punatiiltä.

Asumisen vaatimat pysäköintipaikat sijoitetaan pihakannen alaiseen pysäköintilaitokseen, jolloin alueelle jää runsaasti tilaa leikki- ja leskelualueille. Lisäksi rakentamisen painottuminen suunnittelualueen kadunpuoleiseen osaan mahdollistaa olemassa olevan kasvillisuuden säilyttämisen rakennusalojen ulkopuolella alueen lounaisosissa. Sisäänajo pysäköintilaitokseen on toiminnallisista ja kaupunkikuvallisista syistä esitetty suunnittelutavoitteista poiketen Bredantieltä likimain nykyisen ajoneuvoliittymän kohdalta, jolloin ratkaisulla vältetään raskaiden ramppirakenteiden toteuttamiselta. Pysäköintilaitoksen ajoyhteydestä on laadittu liikenteellinen toimivuustarkastelu. Maanalaisen sisäänajon osoittaminen Bredantieltä ei vaaranna Bredantiehen rajautuvan avokallion säilymistä, sillä se jää näkyviltä osin rakentamisen ulkopuolelle.

Vieras pysäköinti on esitetty toteutettavaksi maantasopysäköintinä siten, että pihakannelle ei osoiteta pysäköintipaikkoja. Maantasopysäköinnille on osoitettu alue suunnittelualueen länsireunassa, johon on ajoyhteys Asemantieltä.

Maantasopysäköinnille osoitetun piha-alueen korkeusasemaa ei ole tarkoitus muuttaa oleellisesti, vaan liittyminen naapurin rajalla voidaan tehdä nykyisen korkomaailman pohjalta.

#### Asemakaavan muutosluonnos

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 20.2.-20.3.2020, jolloin siitä jätettiin 4 lausuntoa ja 3 kirjallista mielipidettä.

Rakennusvaliokunta esitti lausunnossaan suunnitellun rakentamisen länsipäädyn korkeuden tarkastelua suhteessa viereisten pientalojen korkeuksiin. Lisäksi rakennusvaliokunta toivoi tarkempia asuntojen kokojakaumaa koskevia määräyksiä, jotta voidaan varmistua, että alueelle toteutuu riittävä määrä perheasuntoja. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) esitti lausuntonaan suunnitellun rakentamisen vaativan johtosiirtoja alueella. Caruna Espoo Oy totesi lausunnossaan sähkön käytön kasvavan alueella kaavan myötä, mikä edellyttää uusia kaapelointeja ja puistomuuntamon. Lisäksi Caruna Espoo Oy esitti muuntamovarauksen osoittamista suunnittelualueelle. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos otti lausunnossaan kantaa mm. rakennusten varatiejärjestelyihin ja pelastustoiminnan vaatimusten huomioon ottamiseen suunnittelussa. Saapuneissa mielipiteissä otettiin kantaa mm. suunnitellun rakentamisen korkeuteen ja asuntojakaumaan, pihojen korkeusasemiin, puuston säilymiseen ja vanhojen rakennusrunkojen hyödyntämiseen uudisrakentamisessa.

Asemakaavan muutosehdotusta varten laadittiin selvitykset melusta, ilmanlaadusta, hulevesien hallinnasta sekä suunnitellun rakentamisen varjostusvaikutuksista. Jatkosuunnittelussa tutkittiin yhdyskunta- ja rakennusvaliokunnan esittämät rakennusten kattokorkeus- ja asuntojakaumatarkastelut ja viitesuunnittelua tarkennettiin luonnoksesta saadun palautteen perusteella. Suunnitelman perusratkaisu pysyi jatkosuunnittelussa ennallaan.

Tarkentuneen suunnittelun, laadittujen selvitysten ja saadun palautteen perusteella asemakaavan muutosta päivitettiin seuraavasti: Maanpäällisen pysäköintialueen aluerajausta laajennettiin etelään, jotta pysäköinnin toteuttamisratkaisuun saatiin väljyyttä. Asemakaavaehdotukseen lisättiin määräykset julkisivujen ja parvekkeiden melusuojauksesta, melun huomioimisesta asuntojen sijoittelussa sekä ilmanlaatua ja hulevesien käsittelyä koskevia määräyksiä. Lisäksi ehdotukseen lisättiin mm. piha-alueiden ja maanpäällisten pysäköintipaikkojen sekä muuntamotilojen toteuttamista koskevia määräyksiä. Piha-alueiden toteuttamista koskevien määräysten tarkoituksena on varmistaa toiminnallisesti yhtenäiset piha-alueet sekä suunnittelualueen pihojen luonnollinen liittyminen naapuritontteihin. Autopaikkojen maisemoinnista annetun määräyksen tarkoituksena on niin ikään varmistaa maisemallisesti hallittu liittyminen tontin rajalla. Kaupunkikuvallisista ja toiminnallisista syistä johtuen muuntamotilat ohjattiin kaavamääräyksellä integroitavaksi osaksi rakennuksia. Asuntojen kokojakaumaa koskevaa määräystä tarkennettiin monipuolisen asuntotuotannon turvaamiseksi. Lisäksi julkisivuista ja rakennustavasta annettuja määräyksiä tarkennettiin arkkitehtonisesti korkeatasoisen ja ympäristöönsä sopivan rakentamisen saavuttamiseksi.



Kaavakarttaan ja määräyksiin tehtiin teknisluonteisia tarkistuksia. Asemakaavan muutosehdotukseen ei sisällynyt tonttijaon muutosta, sillä se katsottiin tarkoituksenmukaisemmaksi laatia vasta hankkeen toteutussuunnitteluvaiheessa. Kaava edellyttää erillisen tonttijaon laatimista asemakaavan voimaantumisen jälkeen.

#### Asemakaavan muutosehdotus

Yhdyskuntavaliokunta päätti kokouksessaan 6.10.2020 § 105 esittää kaupunginhallitukselle, että se asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville seuraavalla asuntokaudella koskevan määräyksen päivityksellä: Tontille toteutettavien asuntojen huoneistoalasta ( $h\text{-m}^2$ ) yhden asuinhuoneen asuntojen yhteenlaskettu huoneistoala saa olla enintään 25 % sekä kolmen asuinhuoneen ja sitä suurempien perheasuntojen yhteenlasketun huoneistoalan ( $h\text{-m}^2$ ) on oltava vähintään 50 %. (Pohjaesityksessä perheasuntoja edellytettiin toteutettavaksi vähintään 40 % huoneistoalasta.) Kaupunginhallitus käsitteli kaavaehdotusta 9.11.2020 § 210 ja päätti palauttaa asian valmisteluun siten, että päätöksenteon tueksi saadaan asemakaavaesitystä vastaava uusi havainnekuva.

Asemakaavaehdotuksen havainnemateriaalia päivitettiin kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti kahdella näkymäkuvalla Asematieltä. Lisäksi selostuksen liitteinä oleviin meluselvityskarttoihin lisättiin otteet kolmiulotteisista melukartoista. Asemakaavan muutosehdotusta tarkistettiin kaupunginhallituksen palautuspäätöksen jälkeen rakennusalojen rajauksen osalta kaventamalla viisikerroksisia osia kadun puolella. Rakennusalojen rajausten tarkistuksella varmistetaan viisikerroksisten rakennusosien viitesuunnitelman mukainen ja aiempaa kaavaesitystä kevyempi toteutus. Lisäksi kaavamääräyksiä päivitettiin julkisivumääräysten osalta. Määräyksellä edellytetään, että ylimmän kerroksen julkisivujen värityksen sekä käsittelyn tai materiaalin tulee poiketa rakennuksen päämassasta. Ylimmän kerroksen päämassasta eroava käsittely keventää ja elävöittää muutoin visuaalisesti voimakkaiden punatiilisten rakennusten ilmettä. Edellä mainittujen muutosten lisäksi kaavakarttaan tehtiin teknisiä tarkistuksia.

Yhdyskuntavaliokunta päätti kokouksessaan 1.12.2020 § 126 esittää kaupunginhallitukselle, että se asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville seuraavien muutosten: Tontille toteutettavien asuntojen huoneistoalasta ( $h\text{-m}^2$ ) yhden asuinhuoneen asuntojen yhteenlaskettu huoneistoala saa olla enintään 25 % sekä kolmen asuinhuoneen ja sitä suurempien perheasuntojen yhteenlasketun huoneistoalan ( $h\text{-m}^2$ ) on oltava vähintään 50 %. (Pohjaesityksessä perheasuntoja edellytettiin toteutettavaksi vähintään 40 % huoneistoalasta.) Lisäksi valiokunta esitti kaavamääräyksiä täydennettävän siten, että alueelle tulee istuttaa riittävän suuria puita kaadettavien tilalle.

Kaupunginhallitus käsitteli asemakaavaehdotusta 7.12.2020 § 223 ja päätti asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville seuraavien muutosten: Asuntokaudella koskevaa määräystä muutettiin siten, että kolmen asuinhuoneen ja sitä suurempien perheasuntojen yhteenlasketun huoneistoalan on oltava vähintään 50 % tontille toteutettavien asuntojen huoneistoalasta. Lisäksi korvaavia istutuksia koskevan määräyksen sanamuotoa tarkistettiin

seuraavasti: Alueen kasvillisuutta tulee täydentää istuttamalla alueelle puita ja pensaita. Vihreämmän katunäkymän saavuttamiseksi puita ja istutuksia on sijoitettava erityisesti Asematien varrelle. Samalla kaupunginhallitus päätti hyväksyä asemakaavan muutosluonnoksesta annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin annetut vastineet.

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 21.1.–22.2.2021, jolloin siitä jätettiin 5 lausuntoa ja 3 muistutusta (**oheismateriaalina** luottamushenkilöiden extranetissä).

Annetuissa lausunnoissa esitettiin mm. melumääräysten ja meluun liittyvän vaikutusten arvioinnin sekä olemassa olevien rakennusten rakennushistoriatietojen täydentämistä, huoneistojakaamaa koskevan määräyksen päivittämistä sekä uudisrakentamisen edellyttämien johtosiirtojen ja niiden suunnittelun ja toteuttamisen huomioimista. Jätetyissä muistutuksissa otettiin kantaa mm. rakentamisen tehokkuuteen, rakentamisen vaatimien räjäytystöiden turvallisuuteen, hulevesien hallintaan sekä esitettiin alueen läpi kulkevan polkuyhteyden merkitsemistä kaavaan. Lausuntojen ja muistutusten lyhennelmät vastineineen on **liitteenä 1**.

Saapuneen palautteen perusteella kaavamääräyksiä on päivitetty melumääräysten ja parvekkeiden toteuttamisen osalta siten, että parvekkeita ei saa sijoittaa julkisivuille, joilla ylittyy 65 dB päiväaikainen keskiäänitaso. Lisäksi asuntokohtaisten parvekkeiden toteuttamista edellyttävää määrystä on täydennetty seuraavasti: Mikäli asuntokohtaista parvekettä tai terassia ei ole melualueella mahdollista toteuttaa, voidaan se korvata viherhuoneella. Viherhuoneiden ulkoasun on tällöin oltava julkisivussa yhtenäinen parvekkeiden ja terassien kanssa. Lu-alueen ja ajoneuvoliittymäkiellon rajausta on tarkistettu pysäköintilaitoksen liittymän lounaispuolella liittymän riittävän näkemäalueen varmistamiseksi. Kaavamääräykseen on tehty teknisiä tarkistuksia. Kaavaselistusta on täydennetty.

#### Asemakaavan muutos

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

#### *Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)*

Asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) aluerajaus säilyy ennallaan. Korttelialueelle osoitetaan rakennusalat neljästä viiteen (IV–V) kerroksisille rakennuksille. Molemmille rakennusaloille osoitetaan rakennusoikeutta 4 500 k-m<sup>2</sup> sekä lisäksi 580 k-m<sup>2</sup> asukkaiden yhteis- ja varastotiloihin (4 500 + yht 580). Osalla Asematien puoleisilla rakennusalojen sivuilla asuinrakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 31 dB (A).

Korttelialueelle osoitetaan maanalainen tila (ma/p) pysäköintiä varten. Ajo maan-/kannen alaiseen pysäköintitilaan osoitetaan Bredantieltä. Lisäksi osoitetaan pysäköintipaikka suunnittelualueen länsiosaan (p). Bredantielle sekä Asematielle osoitetaan liittymäkiellot lukuun ottamatta ajoyhteyttä pysäköintipaikalle ja

maan-/kannenalaiseen pysäköintitilaan. Bredantiehen rajautuva kallioinen alue osoitetaan luonnontilaisena hoidattavaksi alueen osaksi (lu).

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/100 k-m<sup>2</sup>. Autopaikat tulee sijoittaa pysäköintilaitokseen. Lisäksi vieraspysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/1 000 k-m<sup>2</sup>. Vieraspysäköintipaikkoja saa sijoittaa maantasossa vain pysäköintiin osoitetulle alueelle (p). Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp/30 k-m<sup>2</sup> tai vähintään 2 pp/asunto.

#### *Yleiset määräykset*

Asemakaavassa on annettu seuraava asuntojakaumaa koskeva määräys: Asuntojakauman tulee olla monipuolinen. Tontille toteutettavien asuntojen huoneistoalasta (h-m<sup>2</sup>) yhden asuinhuoneen asuntojen yhteenlaskettu huoneistoala saa olla enintään 25 % sekä kolmen asuinhuoneen ja sitä suurempien perheasuntojen yhteenlasketun huoneistoalan on oltava vähintään 50 %. Yhden asuinhuoneen asuntojen keskimääräisen huoneistoalan (h-m<sup>2</sup>) on oltava vähintään 27,5 m<sup>2</sup>.

Lisäksi asemakaavassa on annettu määräyksiä mm. julkisivujen materiaaleihin ja toteutukseen, rakentamistapaan, pihojen ja pelastusteiden toteuttamiseen, meluun, ilmanlaatuun ja hulevesien käsittelyyn liittyen.

#### *Kiinteistöjaotus*

Asemakaavan muutokseen ei sisälly tonttijakoa, mutta kaavamääräyksellä edellytetään, että suunnittelualueelle on laadittava erillinen tonttijako.

#### *Mitoitus*

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 10 295 m<sup>2</sup> ja sille on osoitettu asuinrakennusoikeutta yhteensä 9 000 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi asukkaiden yhteis- ja varastotiloille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1 160 k-m<sup>2</sup>. Tehokkuusluku on e=0.99.

Nykytilanteeseen verrattuna asuinrakennusoikeuden määrä kasvaa 3 819 k-m<sup>2</sup>. Nykyinen kaava sallii lisäksi maanpäällisen kellarikerroksen rakentamisen, jolloin pääosin alimpaan kerrokseen sallitut yhteis- ja varastotilat eivät varsinaisesti lisää rakennusoikeutta nykytilanteeseen verrattuna.

#### *Maankäyttösopimus*

Ennen kaavamuutoksen hyväksymistä tullaan tekemään maankäyttösopimus tontinomistajan kanssa.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta ehdottaa, että KH hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet ja että KH ehdottaa edelleen KV:lle 4. kaupunginosan korttelin 49 tontteja 22 ja 23 (Asematie 10–14) koskevan asemakaavan muutoksen hyväksymistä.

-----

Jäsen von Essen ehdotti pj Sederholmin kannattamana, että asemakaavan muutosehdotus palautetaan lisätarkasteluja varten.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu ehdotus asian palauttamisesta, joten asian käsittely on keskeytettävä ja pyydettyjen puheenvuorojen tulee koskea ainoastaan palautusta. Koska palautusehdotuksesta ei oltu yhtä mieltä, puheenjohtaja totesi asiasta äänestettävän siten, että ne jotka kannattavat että asian käsittelyä jatketaan äänestävät ”jaa” ja asian palauttamisen puolesta äänestävät ”ei”. Puheenjohtaja totesi äänestyksen tuloksen 7 – 2 (von Essen, Sederholm), jolloin asian käsittely voi jatkua.

Jäsen Lindqvist esitti, jäsenten Jääskeläinen ja Lamberg-Allardt sekä pj Sederholmin kannattamana, että tontille toteutettavien asuntojen huoneistoalasta (h-m<sup>2</sup>) tulee kolmen asuinhuoneen ja sitä suurempien perheasuntojen yhteenlasketun huoneistoalan olla vähintään 60 % nyt ehdotetun 50 %:n sijaan. Koska asia ei saanut valiokunnan yksimielistä kannatusta puheenjohtaja totesi asiassa äänestettävän siten että ne jotka kannattavat alkuperäisen esityksen mukaista 50 %:a äänestävät ”jaa” ja jäsen Lindqvistin esittämää 60 %:a kannattavat äänestävät ”ei”. Puheenjohtaja totesi äänestyksen tuloksen 3 (Wahlstedt, Eväsoja, Korpela) – 6 jolloin todettiin jäsen Lindqvistin esitys 60 %:sta voittaneeksi.

#### Päätös:

Yhdyskuntavaliokunta ehdottaa, että KH hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet ja että KH ehdottaa edelleen KV:lle 4. kaupunginosan korttelin 49 tontteja 22 ja 23 (Asematie 10–14) koskevan asemakaavan muutoksen hyväksymistä.

Lisäksi yhdyskuntavaliokunta ehdottaa KH:lle, että se esittäisi edelleen KV:lle että tontille toteutettavien asuntojen huoneistoalasta (h-m<sup>2</sup>) tulee kolmen asuinhuoneen ja sitä suurempien perheasuntojen yhteenlasketun huoneistoalan olla vähintään 60 %.

#### Liitteet:

LIITE 1 Lausuntojen ja muistutusten lyhennelmät vastineineen (Ak 230, Asematie 10-14)

LIITE 2 Kaavakartta määräyksineen (Ak 230, Asematie 10-14)

LIITE 3 Selostus liitteineen (Ak 230, Asematie 10-14)

#### Oheismateriaali:

OHEISMATERIAALI Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen (Asematie 10-14)

OHEISMATERIAALI Saapuneet lausunnot ja muistutukset (Ak 230, Asematie 10-14) (Extranet)

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 70

08.06.2021

---

Maankäyttösopimus liittyen asemakaavan muutokseen, 4. kaupunginosan korttelin 49 tontit 22 ja 23 (Asematie 10-14)

YLV 08.06.2021 § 70

617/10.00.01.04/2021

Lisätiedot:

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

Asemakaavan muutoksella tonttien rakennusoikeuden ja kerrosten määrää muutetaan mahdollistaen nykyiset rakennukset korvaava uudisrakentaminen. Tonttien omistus on asunto-osakeyhtiömuotoinen.

Maankäyttöyksikkö on neuvotellut omistajatahon edustajan kanssa asemakaavan muutokseen liittyvästä maankäyttösopimuksesta. Omistajatahon hyväksymä ehdotus maankäyttösopimukseksi on liitteenä.

Maankäyttösopimuksen mukaan tontinomistajat maksavat kaupungille maankäyttösopimuskorvauksen, jonka määrä on 1.233.138 euroa. Sopimuskorvauksen määrä perustuu kaupungin tilaamaan auktorisoidun kiinteistöarvioitsijan arviolausuntoon. Sopimuskorvaus suoritetaan viimeistään kolmen kuukauden kuluttua siitä, kun asemakaavan muutos on tullut voimaan.

Maankäyttösopimus tulee allekirjoittaa ennen kuin kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutoksen. Maankäyttösopimus tulee tontinomistajia sitovaksi, kun se on allekirjoitettu, ja kaupunki sitovaksi sen jälkeen, kun sopimus on allekirjoitettu ja kaupunginhallituksen maankäyttösopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Kaupunginjohtaja esitetään oikeutettavaksi tekemään mahdolliset tekniset korjaukset ja tarkennukset maankäyttösopimukseen lukuun ottamatta sopimuskorvausta ja sopimussakkoa.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus hyväksyy liitteenä olevan maankäyttösopimuksen ja oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään mahdolliset tekniset korjaukset ja tarkennukset maankäyttösopimukseen lukuun ottamatta sopimuskorvausta ja sopimussakkoa.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Maankäyttösopimus (Asematie 10-14)

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 8	19.01.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 71	08.06.2021

---

Asemakaavan muutos, 6. kaupunginosa, kortteli 810 tontti 6 (Lindstedtintie 19)

YLV 19.01.2021 § 8

**Lisätiedot:**

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

Vireilletulo ja tavoitteet sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos on tullut vireille tontin 235-6-810-6 (Lindstedtintie 19/Alppitie 21) omistajan hakemuksesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 27.1.2020 (§ 15) asemakaavan muutoksen käynnistämisestä.

Tavoitteena on tutkia lisärakentamista tontin eteläosaan luonto-olosuhteet huomioiden.

Hanketta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 3.9.2020. Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu 3.9.2020 kaupungin ilmoitustaululla kaupungin internetsivuilla sekä Kaunis Grani –lehdessä. Naapurikiinteistöjen omistajille ja haltijoille on lähetetty kirjeet asemakaavan vireilletulosta.

Alueen nykytilanne

Suunnittelualue käsittää 6. kaupunginosan korttelin 810 tontin 6 osoitteessa Lindstedtintie 19/Alppitie 21. Suunnittelualueen pinta-ala on 9 173 m<sup>2</sup> ja se on yksityisessä omistuksessa.

Suunnittelualue sijaitsee Alppitien ja Lindstedtintie kulmassa rajautuen pohjoisessa ja lännessä Kiikarivuoren sekä Espoon puolelle jatkuvan Niininiityn viheralueisiin. Alueen ympäristö on pientalovaltaista. Suunnittelualueella sijaitsee kuusi erillistaloa, jotka ovat rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan valmistuneet vuonna 1995. Suunnittelualueen länsiosa kuuluu Kiikarivuoren jalopuumetsikköön, josta on tehty luonnonsuojelulain mukainen suojellun luontotyyppin rajauspäätös.

Kaavatilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

Uudenmaan maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymässä ja 7.12.2020 voimaan määräämässä Uusimaa-kaava 2050:ssä (Helsingin seudun vaihemaakuntakaava) suunnittelualue kuuluu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen. Uusimaa-kaava 2050 –kokonaisuus tulee virallisesti voimaan, kun siitä on kuulutettu alueen kunnissa.

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 8	19.01.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 71	08.06.2021

---

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (MASU 2) suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) ja sen länsiosa on osoitettu erityisiä ympäristöarvoja sisältäväksi alueeksi.

Suunnittelualueella on voimassa ympäristöministeriön 19.1.1990 vahvistama asemakaava (Ak 108), jossa alue on osoitettu asuinpienalojen korttelialueeksi (AP-1). Alueen pohjoisosaan on osoitettu rakennusala ja rakennusoikeutta kuudelle asunnolle korkeintaan kahteen kerrokseen, yhteensä enintään 750 k-m<sup>2</sup> (6 II 750).

Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta on **oheismateriaalina**.

#### Asemakaavan muutoksen yleisperustelu ja –kuvaus

Asemakaavan muutoksella täydennetään nykyistä kaupunkirakennetta. Suunnittelualueena oleva tontti sijaitsee pientaloaluevaltaisella alueella ja on pinta-alaltaan suuri. Nykyisen asemakaavan rakennusoikeus (750 k-m<sup>2</sup>) on selkeästi tontin pinta-alaan suhteutettuna ympäristöään pienempi.

Asemakaavan muutos perustuu Arkkitehtitoimisto Antti Iskala Oy:n tekemään viitesuunnitelmaan, jossa on tutkittu tontille soveltuvaa täydennysrakentamista. Suunnitelmassa alueen rakennusoikeutta esitetään muutettavaksi siten, että suunnittelualueen eteläreunaan osoitetaan uusi rakennuspaikka kahdelle asuinrakennukselle, kerrosalaltaan yhteensä 400 k-m<sup>2</sup>. Suunniteltu rakentaminen sijoittuu lounaisrinteeseen suojellun luontotyyppin, Kiikarivuoren jalopuumetsikön välittömään läheisyyteen. Uuden rakennuspaikan asuntopihat erotetaan aidalla suojellusta luontotyyppistä. Aitaamisella estetään ja vähennetään uuden asumisen aiheuttaman lisääntyvän liikkumisen aiheuttamaa kulutusta suojellun luontotyyppin alueella. Kulku uudelle rakennuspaikalle esitetään osoitettavaksi suojellun luontotyyppin aluerajauksen läpi likimäärin alueella olleen vanhan tieliittymän paikalle, jolloin liittymästä aiheutuu mahdollisimman pieni haitta suojellulle luontotyyppille.

#### Asemakaavan muutosluonnos

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

#### *Erillispientalojen korttelialue (AO)*

Asemakaavan muutoksella asuinpienalojen korttelialue (AP-1) muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja sen kokonaisrakennusoikeutta korotetaan nykyisestä 750 k-m<sup>2</sup>:stä 1 150 k-m<sup>2</sup>:in. Rakennusoikeus kasvaa 400 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueen pohjoisosaan osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta kuudelle enintään kaksikerroksiselle asuinrakennukselle. Rakennusalan kerrosala on enintään 750 k-m<sup>2</sup> (6 II 750). Korttelialueen eteläosaan osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta yhteensä 400 k-m<sup>2</sup> enintään kahdelle enintään kolmikerroksiselle asuinrakennukselle. Rakennusten suurimman kerroksen alasta

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 8	19.01.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 71	08.06.2021

---

saa käyttää 1/2 alimmassa kerroksessa kerrosalaan luettavaksi tilaksi (2 (1/2)III 400).

Korttelialueen länsiosaan osoitetaan olemassa olevan luontotyyppin rajauspäätöksen mukaisesti alue, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain mukaisesti suojeltu luontotyyppi (sl-1). Lindstedtintieltä osoitetaan 4 metriä leveä ajoyhteys (ajo) suojellun luontotyyppin aluerajauksen läpi likimain vanhan tiepohjan kohdalta. Muulle osalle Lindstedtintietä sekä Alppitien alkupäähän osoitetaan ajoneuvoliittymäkielto.

#### *Yleiset määräykset*

Autopaikkoja on rakennettava vähintään kaksi kutakin asuntoa kohti.

Rakentamattomat korttelialueen osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin, on istutettava tai pidettävä luonnontilaisena.

Eteläisemmän rakennusalan asuntopihat on erotettava aidalla suojellusta luontotyyppistä. Aidan on oltava vähintään 1 metrin etäisyydellä suojellun luontotyyppin rajasta.

Ennen rakennusluvan hyväksymistä alueella tulee suorittaa puustokatselmus. Myös suojellun luontotyyppin rajauksen ulkopuolella sijaitsevia jalopuita (tammia ja pähkinäpensaita) tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan.

Suunnittelualueelle laaditaan tarvittaessa tonttijaon muutos kaavan ehdotusvaiheessa.

Kaavamerkintöjä ja -määräyksiä tarkennetaan ja täydennetään kaavan ehdotusvaiheessa tarvittavilta osin.

#### *Mitoitus*

Tontin 6 pinta-ala on 9 173 m<sup>2</sup> ja sille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1 150 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa tonttitehokkuutta n. e=0.13. Rakennusoikeus kasvaa 400 k-m<sup>2</sup>.

#### *Maankäyttösopimus*

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

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Valiokunta päättää asettaa liitteen mukaisen 6. kaupunginosan korttelin 810 tonttia 6 (Lindstedtintie 19) koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti kaupungin ilmoitustaululle kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta tarvittavat lausunnot.



---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 8	19.01.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 71	08.06.2021

---

....

Tämä asia käsiteltiin kokouksen neljäntenä asiana asian "Asemakaavan muutos, 4. kaupunginosa, kortteli 47 tontti 3 ja puistoalueet (Teinikuja 2)" jälkeen.

Jäsen Björk ehdotti puheenjohtaja Bergin kannattamana, että valiokunta palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi siten, että tontille voidaan sijoittaa kaksi 150 k-m<sup>2</sup> erillistaloa yhteensä 300 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi rakennusten kokonaiskorkeus maatasosta (Lindstedtintien suunnassa, länteen) saa olla korkeintaan 7 metriä (maximi räystääskorkeus 40,50 m).

Ehdotus ei saanut jäsenistön yksimielistä kannatusta joten puheenjohtaja totesi asiassa äänestettävän siten, että ne jotka ovat pohjaehdotuksen kannalla äänestävät "jaa" ja jäsen Björkin ehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Puheenjohtaja totesi äänestystuloksen: 3 "jaa" ääntä (Wahlstedt, Eväsoja, Korpela) , 5 "ei" ääntä, yksi tyhjä (von Essen). Puheenjohtaja totesi että asia palautetaan uudelleen valmisteluun.

**Päätös:**

Yhdyskuntavaliokunta päätti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi siten, että tontille voidaan sijoittaa kaksi 150 k-m<sup>2</sup> erillistaloa yhteensä 300 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi rakennusten kokonaiskorkeus maatasosta (Lindstedtintien suunnassa, länteen) saa olla korkeintaan 7 metriä (maximi räystääskorkeus 40,50 m).

**Liitteet:**

Liite 1: Kaavakartta määräyksineen (Ak 235, Lindstedtintie 19, luonnos)  
Liite 2: Selostus liitteineen (Ak 235, Lindstedtintie 19, luonnos)

**Oheismateriaali:**

Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen (Lindstedtintie 19)

YLV 08.06.2021 § 71

79/10.02.03/2021

**Lisätiedot:**

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

Yhdyskuntavaliokunta käsitteli kaavaluonnoksen nähtäville asettamista 19.1.2021 § 8 ja päätti palauttaa asian kaavassa osoitetun rakennusoikeuden ja rakentamisen korkeuden osalta siten, että esitetyn uudisrakentamisen rakennusoikeuden määrää tarkistettaisiin 300 k-m<sup>2</sup>:iin ja rakennusten kokonaiskorketta rajoitettaisiin korkeintaan 7 metriin maantasosta Lindstedtintien suunnassa (maksimi räystääskorkeus 40,50 m).

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 8	19.01.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 71	08.06.2021

---

Suunnitellun rakentamisen määrää ja korkeutta on tutkittu jatkosuunnittelussa ja viitesuunnitelmaa on tarkennettu näiltä osin. Rakennusoikeuden määrää on tarkistettu palautuspäätöksen mukaisesti. Rakennusten kerrosluku on pysynyt ennallaan kolmessa kerroksessa, mutta ylin kerros on esitetty ns. murrettuna, jolloin se voidaan porrastaa rinteeseen mukaan. Rakennusten räystäskoron rajoittaminen +40,50 metriin laskisi kerroslukua ja laajentaisi rakennusten pohjan alaa, mikä taas vaikeuttaisi suunnitellun rakennuspaikan käyttöä suojellun luontotyyppin aluerajauksen vuoksi. Myöskään luonnonvalon saanti ei onnistuisi rinteeseen puolelta, mikäli rakennukset ovat kauttaaltaan kaksikerroksisia suhteessa tontin Lindstedtintien puoleiseen maantasoon. Päivitetyn viitesuunnitelman mukaisessa toteutusratkaisussa rakennukset porrastuvat rinteeseen mahdollistaen kaupunkikuvallisen vaihtelun, asuntojen välisen yksityisyyden ja luonnonvalon saannin asuntoihin.

Edellä mainittu huomioiden asemakaavan muutosluonnosta on tarkistettu rakennusoikeuden ja kerroksisuuden osalta. Rakennusoikeuden määrää on laskettu 300 k-m<sup>2</sup>:in ja kerroslukua päivitetty siten, että ylimmässä kerroksessa kerrosalaan saa käyttää korkeintaan puolet rakennuksen suurimman kerroksen kerrosalasta (  $\frac{1}{2}$  )III(  $\frac{1}{2}$  ). Lisäksi tarkentuneen suunnittelun myötä eteläisemmän rakennusalan ajohteyden sijaintia on tarkistettu ja rakennusalan rajausta päivitetty. Kaavamääräyksiin on tehty tarkistuksia. Kaavaselostusta on päivitetty.

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 8	19.01.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 71	08.06.2021

---

### Asemakaavan muutosluonnos

Maankäyttöyksikössä on valmisteltu asemakaavan muutosluonnos, jonka kartta määräyksineen on **liitteenä 3** ja selostus liitteineen **liitteenä 4**.

#### *Erillispientalojen korttelialue (AO)*

Asemakaavan muutoksella asuinpientalojen korttelialue (AP-1) muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja sen kokonaisrakennusoikeutta korotetaan nykyisestä 750 k-m<sup>2</sup>:stä 1 050 k-m<sup>2</sup>:in. Rakennusoikeus kasvaa 300 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueen pohjoisosaan osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta kuudelle enintään kaksikerroksiselle asuinrakennukselle. Rakennusalan kerrosala on enintään 750 k-m<sup>2</sup> (6 II 750). Korttelialueen eteläosaan osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta yhteensä 300 k-m<sup>2</sup> enintään kahdelle enintään kolmikerroksiselle asuinrakennukselle. Rakennusten suurimman kerroksen alasta saa käyttää puolet kerrosalaan luettavaksi tilaksi rakennuksen ylimmässä ja alimmassa kerroksessa (2 (½)III(½) 300).

Korttelialueen länsiosaan osoitetaan olemassa olevan luontotyyppin rajauspäätöksen mukaisesti alue, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain mukaisesti suojeltu luontotyyppi (sl-1). Lindstedtintieltä osoitetaan 4 metriä leveä ajoyhteys (ajo) suojellun luontotyyppin aluerajauksen läpi. Muulle osalle Lindstedtintietä sekä Alppitien alkupäähän osoitetaan ajoneuvoliittymäkielto. Kaavassa on osoitettu ohjeellinen tontin raja. Suunnittelualueelle laaditaan tarvittaessa tonttijaon muutos kaavan ehdotusvaiheessa.

#### *Yleiset määräykset*

Autopaikkoja on rakennettava vähintään kaksi kutakin asuntoa kohti.

Rakentamattomat korttelialueen osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin, on istutettava tai pidettävä luonnontilaisena. Myös suojellun luontotyyppin rajauksen ulkopuolella sijaitsevia jalopuita (tammia ja pähkinäpensaita) tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan.

Eteläisemmän rakennusalan asuntopihat on erotettava aidalla suojellusta luontotyyppistä. Aidan on oltava vähintään 1 metrin etäisyydellä suojellun luontotyyppin rajasta.

Kaavamerkintöjä ja -määräyksiä tarkennetaan ja täydennetään kaavan ehdotusvaiheessa tarvittavilta osin.

#### *Mitoitus*

Suunnittelualueen pinta-ala on 9 173 m<sup>2</sup> ja sille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1 050 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa tehokkuutta n. e=0.11. Rakennusoikeus kasvaa 300 k-m<sup>2</sup>.

#### *Maankäyttösopimus*

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

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 8	19.01.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 71	08.06.2021

---

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Valiokunta päättää asettaa liitteen mukaisen 6. kaupunginosan korttelin 810 tonttia 6 (Lindstedtintie 19) koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti kaupungin ilmoitustaululle kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

LIITE 3 Kaavakartta määräyksineen (Ak 235, Lindstedtintie 19, luonnos)  
LIITE 4 Selostus liitteineen (Ak 235, Lindstedtintie 19, luonnos)

Oheismateriaali:

OHEISMATERIAALI Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen (Lindstedtintie 19)

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 72

08.06.2021

---

Förlängning av arrenderätt (stadens arrendetomt)

YLKV 08.06.2021 § 72

474/10.00.02.02/2021

Mer information:

fastighetsingenjör Johanna Määttä, tfn 050 411 1821  
fornamn.efternamn@grankulla.fi

Arrendetagaren för en av stadens arrendetomter (se närmare uppgifter i **arrendeavtalet i bilagan**, som finns på Extranätet) har 20.4.2021 svarat på stadens förfrågan om eventuell förlängning av arrenderätten att hen vill arrendera tomten på nytt efter att arrendeavtalet upphör 31.10.2021.

Det nuvarande arrendeavtalet för tomten har undertecknats 1.11.1991 och arrendetiden enligt avtalet är 1.11.1991–31.10.2021. I punkt 3 i arrendeavtalet bestäms följande i anslutning till att arrendera tomten på nytt:

- 1) arrendatorn har vid arrendetidens utgång förhandsrätt att på nytt arrendera tomten, såvida densamma på nytt arrenderas för likadant bostadsändamål,
- 2) staden bör på arrendatorns begäran i god tid, dock minst två år före arrendetidens utgång, underrätta arrendatorn, huruvida tomten kommer att arrenderas på nytt för likadant bostadsändamål och
- 3) önskar arrendatorn utnyttja nämnda förhandsrätt, bör han skriftligen anmäla hos staden därom senast ett år före arrendetidens utgång, vid äventyr att han eljest förverkar sin sagda rätt.

Samhällstekniska nämnden har 19.1.2016 (§ 6, [länk](#)) beslutat att tomten kommer att arrenderas ut för fortsatt bostadsbruk efter att tomtens nuvarande arrendeavtal går ut 31.10.2021 och vidare att tomtens nuvarande arrendator har förhandsrätt att på nytt arrendera tomten på villkor att hen under avtalsperioden har uppfyllt alla sina förpliktelser enligt arrendeavtal. Det är ändamålsenligt att arrendera tomten på nytt till den nuvarande arrendetagaren, även om arrendetagaren inte anmält sitt intresse inom tidsfristen på ett år före arrendetidens utgång.

På arrendeområdet finns ett bostadshus som ägs av arrendetagaren och som har en våningsyta på 105 m<sup>2</sup> vy enligt stadens byggnads- och lägenhetsregister.

Stadsfullmäktige beslutade 16.5.2011 § 33 att nedan nämnda principer för överlåtelse av arrendetomter ska iakttas tills vidare när arrendeavtal för arrendetomter i stadens ägo går ut, tills fullmäktige beslutar något annat:

- staden ger arrendatorn möjlighet att till gängse pris inlösa den del av den nuvarande arrendetomten där arrendatorns hus är beläget
- alternativt erbjuder arrendatorn möjlighet till fortsatt arrendering på 30 år av den del av tomten där arrendatorns hus är beläget mot en årlig grundavgift på 3 % under de första fyra åren och därefter 4 % av det riktpreis som stadsstyrelsen fastställer på basis av gängse pris vid de fastighetsförsäljningar som föregått det år då arrendekontraktet ingås. Arrendeavgiften bestäms enligt den utnyttjade byggnadsrätten.

- arrendeavgiften binds till levnadskostnadsindex och grundavgiften höjs årligen enligt detta,
- arrendatorn har möjlighet att under arrendetiden inlösa tomten till ett pris som stadsstyrelsen fastställt och
- i övrigt tillämpas stadgandena i jordlegolagen, Kommunförbundets rekommendationer och den praxis som staden tidigare tillämpat vid arrendering av bostadstomter.

Stadsfullmäktige har inte beslutat något om principerna för överlåtelse av arrendetomter sedan 2011.

Stadsstyrelsen har 25.1.2021 § 16 godkänt följande prissättningsprinciper för 2021:

- Riktpriset för tomtdelar av småhustomter som staden äger är 1248 euro/m<sup>2</sup> vy.
- Utöver tomtdelar tillämpas priset också vid arrende av stadens småhustomter samt då arrendetomter säljs till arrendetagaren om inte försäljningspriset har avtalats skilt för sig i arrendeavtalet.
- Prissättningsgrunderna iakttas inte som sådana i fall av byte eller i de enskilda fall där det bör anses oskäligt att tillämpa dem.
- Beroende på läge kan riktpriset tillämpas flexibelt så det kan höjas eller sänkas.
- I de fall där tomtens övriga delar nyligen har sålts tillämpar staden försäljningspriset i de tomtförsäljningarna om det kan anses skäligt med tanke på stadens intressen.
- Priset på tomter för flervåningshus bestäms i anslutning till försäljningen.

Med grund i det som sagts ovan är förslaget att arrendetomten ska arrenderas på nytt till den nuvarande arrendetagaren enligt arrendeavtalet i bilagan. Tomten arrenderas ut i 30 år för boende på det sätt som avses i 3 kap. i jordlegolagen (258/1966). Grundavgiften är 3931 euro under de första fyra åren av arrendetiden och 5242 euro efter de första fyra åren av arrendetiden.

Grundavgiften bestäms enligt den nyttjade byggrätten (105 m<sup>2</sup> vy) och riktpriset för år 2021 (1248 euro/m<sup>2</sup> vy) så att den är 3 % av riktpriset under de första fyra åren och därefter 4 % av riktpriset. Om den nyttjade byggrätten ökar kommer grundavgiften att justeras. Det kan inte anses oskäligt att tillämpa prissättningsgrunderna och det finns ingen grund för att tillämpa riktpriset flexibelt. Arrendeavgiften kan anses motsvara gängse arrendeavgift för tomten. Arrendeavgiften binds till levnadskostnadsindex och grundavgiften höjs årligen enligt detta. Enligt arrendeavtalet har arrendetagaren rätt att köpa arrendeområdet under arrendetiden.

Vägförbindelsen till arrendetomten har tills vidare ordnats via den bredvidliggande tomten (Torngården 4). Tomterna har tidigare bildat en tomt som har delats in i två separata tomter. Den bredvidliggande tomten ägs av staden. Villkoret om att arrendetagaren förbinder sig att på egen bekostnad ordna arrendetomtens vägförbindelse på ett annat sätt (från Ekostigen) när staden har annan användning för den bredvidliggande tomten har tagits med i arrendeavtalet.

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 72

08.06.2021

---

I övrigt tillämpas stadgandena i jordlegolagen, Kommunförbundets rekommendationer och den praxis som staden tidigare tillämpat vid arrendering av bostadstomter på arrendeavtalet. Arrendeavtalets innehåll avviker inte väsentligt från tomtens nuvarande arrendevillkor.

Vidare föreslås att direktören för samhällstekniken ska ges rätt att göra tillägg och ändringar som behövs i arrendeavtalet, med undantag av ändringar i villkoren som grundar sig på principerna för överlåtelse av arrendetomter som är godkända av fullmäktige.

Enligt förvaltningsstadgan beslutar samhällstekniska utskottet om arrendering eller utarrendering av mark- och vattenområden för högst fem år samt i fråga om allmänna områden även för en längre tid, förutsatt att avtalet ensidigt kan sägas upp av staden och i fråga om tomter, om fullmäktige har fastställt de allmänna grunderna för arrende (jordlegolagen).

Direktör för samhällstekniken Marianna Harju:

Samhällstekniska utskottet beslutar att tomten arrenderas på nytt till den nuvarande arrendetagaren enligt arrendeavtalet i bilagan under förutsättning att arrendetagaren har uppfyllt alla sina förpliktelser enligt det nuvarande arrendeavtalet, och att direktören för samhällstekniken ska ges rätt att göra tillägg och ändringar som behövs i arrendeavtalet, med undantag av ändringar i villkoren som grundar sig på principerna för överlåtelse av arrendetomter som är godkända av fullmäktige.

Beslut:

Beslutförslagning godkändes.

Bilagor:

Arrendeavtalet (Extranät)

Distribution:

Arrendetagaren

Yhdyskuntavaliokunta

§ 73

08.06.2021

Tontin 7-92-14 (Pohjoinen Suotie 1) myynti

YLV 08.06.2021 § 73

340/10.00.02.00/2021

Lisätiedot:

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

KH päätti 12.4.2021 (§ 75) (linkki päätökseen:

<https://kauniainen10fi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=202170-5>)

luovuttaa tontin 7-92-14 (Pohjoinen Suotie 1) myymällä päätöksen liitteen (Pientalotontin luovutus vuonna 2021 (Pohjoinen Suotie 1)) mukaisesti. Lisäksi KH päätti oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään tarpeelliset lisäykset ja muutokset liitteeseen. Tonttia koskeva kiinteistönkauppakirjaluonnos oli päätöksen oheismateriaalina. Julkaistu Pientalotontin luovutus vuonna 2021 (Pohjoinen Suotie 1) -esite on **oheismateriaalina**.

Ilmoitus luovutettavasta tontista julkaistiin kaupungin internet-sivuilla ja Oikotie-internetportaalissa sekä KaunisGrani -lehdessä 6.5.2021. Asiakirjat olivat nähtävänä kaupungin internet-sivuilla. Tontin hintatarjousten viimeinen jättöajankohta oli 31.5.2021 klo 12:00. Kaupunki varasi itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset. Tontista jätettiin määräaikaan mennessä 15 tarjousta. Yhteenveto tarjouksista on **oheismateriaalina** (luottamushenkilöiden Extranet).

Tarjousten kolme korkeinta tontin kokonaiskauppahintaa ovat suuruusjärjestyksessä:

Kokonaiskauppahinta (€/k-m <sup>2</sup> )
542 000 euroa (2168 €/k-m <sup>2</sup> )
400 250 euroa (1601 €/k-m <sup>2</sup> )
380 018 euroa (1520 €/k-m <sup>2</sup> )

Kerrosneliömetrihintaa on laskettu tontin asuinrakennusoikeuden (250 k-m<sup>2</sup>) perusteella. Tämän lisäksi tontille saa rakentaa talousrakennuksen (20 k-m<sup>2</sup>). Vuodelle 2021 vahvistetun ohjehinnan (1248 €/k-m<sup>2</sup>) perusteella olisi tontin kauppahinta 312 000 euroa. Edellä mainittujen tarjousten voidaan katsoa vastaavan tontin käypää arvoa.

Tarjous kokonaiskauppahinnaltaan 542 000 euroa esitetään hyväksyttäväksi. Mikäli tämän tarjouksen antaja kieltäytyy kaupanteosta, esitetään hyväksyttäväksi kokonaiskauppahinnaltaan 400 250 euron tarjous ja edelleen tämän tarjouksen antajan kieltäytyessä, esitetään hyväksyttäväksi kokonaiskauppahinnaltaan 380 018 euron tarjous.



---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 73

08.06.2021

---

Tontti esitetään myytäväksi **liitteenä** olevan kiinteistönkauppakirjaluonnoksen mukaisesti. Kiinteistönkauppakirjaluonnokseen ei ole tehty muutoksia verrattuna KH:n päätöksen 12.4.2021 (§ 75) oheismateriaalina olleeseen kiinteistönkauppakirjaluonnokseen. Kiinteistönkauppakirjaluonnos sekä suomeksi että ruotsiksi on ollut tarjoajien nähtävänä kaupungin internet-sivulla. Lopullinen kiinteistönkauppakirja voidaan laatia ruotsiksi, mikäli tontinsaaja näin haluaa. Tarjouspyynnön mukaisesti kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään yhden kuukauden kuluttua tontin myyntiä koskevasta kaupunginhallituksen lainvoimaisesta päätöksestä. Mikäli korkeimman tarjouksen antaja kieltäytyy kaupanteosta, esitetään, että seuraavien hyväksyttäväksi esitettävien tarjousten perusteella kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään yhden kuukauden kuluttua siitä, kun kaupunki on ilmoittanut tarjouksen ehdollisen hyväksymisen ehdon täyttymisestä.

Lisäksi esitetään, että kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään tarvittavat täydennykset ja muutokset kiinteistönkauppakirjaluonnokseen hyväksyttävä tarjous huomioiden.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus päättää

- hyväksyä tontista 7-92-14 (Pohjoinen Suotie 1) tarjouksen kokonaiskauppahinnaltaan 542 000 euroa ja että kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään yhden kuukauden kuluttua tämän päätöksen lainvoimaisuudesta,
- hyväksyä tontista 7-92-14 (Pohjoinen Suotie 1) tarjouksen kokonaiskauppahinnaltaan 400 250 euroa, mikäli tarjouksen 542 000 antaja kieltäytyy kaupanteosta, ja edelleen hyväksyä tontista 7-92-14 (Pohjoinen Suotie 1) tarjouksen kokonaiskauppahinnaltaan 380 018 euroa, mikäli tarjouksen 400 250 euroa antaja kieltäytyy kaupanteosta, ja että kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään yhden kuukauden kuluttua siitä, kun kaupunki on ilmoittanut ehdollisen hyväksymisen ehdon täyttymisestä,
- myydä tontin liitteenä olevan kiinteistönkauppakirjaluonnoksen mukaisesti ja
- oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään tarvittavat täydennykset ja muutokset kiinteistönkauppakirjaluonnokseen hyväksyttävä tarjous huomioiden.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Kiinteistönkauppakirjaluonnos (Pohjoinen Suotie 1)

Oheismateriaali:

Pientalotontin luovutus vuonna 2021 (Pohjoinen Suotie 1)  
Yhteenveto tarjouksista (Pohjoinen Suotie 1) (Extranet)

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 74

08.06.2021

---

Suomenkielisen alakoulun tarveselvitys, lausunto (SOVV)

YLKV 08.06.2021 § 74

553/10.03.02.00/2021

**Lisätiedot:**

yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju, puh. 050 304 1234  
rakennuttajapäällikkö Tomi Salminen, puh. 050 411 5905  
kiinteistöinsinööri Johanna Määttä, puh. 050 411 1821  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Tausta

Talousarviossa on asetettu vuoden 2021 toimenpiteeksi uuden suomenkielisen alakoulun (vl 0–6) suunnittelun käynnistäminen. Tavoitteena on suunnitella turvalliset, terveelliset ja esteettömät tilat esioppilaille ja perusopetuksen 1–6 luokkalaisille. Suunnittelu toteutetaan yhteistyössä sivistystoimen ja yhdyskuntatoimen kesken.

Sivistystoimi on laatinut tarveselvityksen, jossa on tarkasteltu suomenkielisen alakoulun nykytilannetta ja toimintaa sekä käyttäjän tilatarpeita ja tavoiteltua tilannetta. Selvityksessä on esitetty vaihtoehtoiset ratkaisut väistötilatarpeineen, niiden alustavat kustannusarviot sekä vertailua vaihtoehtoisten ratkaisuiden välillä.

Tarveselvityksessä on tarkasteltu erilaiset kasvuennusteet, joiden mukaan suomenkielisen alakoulun oppilasmäärä on vuonna 2030 arviolta 490–600 oppilasta ja vuonna 2040 arviolta 540–790 oppilasta. Arviot perustuvat 1–3 prosentin kasvuennusteisiin. Koulu- ja päiväkotiverkkotoimikunnan raportin (KH 8.6.2020) mukaan suomenkieliseen alakouluun pitäisi mahtua 600 alakoululaista ja 84 esikoululaista.

Tarveselvityksessä vaihtoehtoisiksi ratkaisuisi on esitetty seuraavia:

- A. Nykyisen koulukiinteistön korjaaminen ilman laajennusta
- B. Nykyisen koulukiinteistön D-siiven purkaminen ja suuremman D-siiven vuokraaminen
- C. Nykyisen koulukiinteistön D-siiven purkaminen ja uuden D-siiven rakentaminen
- D. Nykyisen koulukiinteistön laajentaminen toiselle tontille
- E. Nykyisestä koulukiinteistöstä luopuminen ja uuden rakentaminen eri tontille

Rakennusinvestointihankkeen vaiheiden mukaisesti tarveselvitys siirtyy suomenkielisen opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunnan (SOVV) käsittelyn jälkeen yhdyskuntavaliokunnalle lausuntoa varten. Lausunto käsitellään SOVV:ssa ennen kuin tarveselvitys viedään eteenpäin kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi.

Prosessin jatko ja arvio hankkeen kokonaiskestosta

Investointihankkeen vaiheet on kuvattu kaaviossa, joka on esityslistan **oheismateriaalina**.

Tarveselvityksen laatii käyttäjävaliokunta ja se hyväksytään kaupunginhallituksessa. Tarveselvityksen hyväksymisen yhteydessä määritetään investointitalousarvioon hankesuunnittelua varten määräraha, jonka hyväksyy kaupunginvaltuusto talousarviokäsittelyn yhteydessä (hankepääätös).

Ennen hankesuunnittelun käynnistymistä tulee käyttäjän laatia suunnittelun tarpeisiin riittävät lähtötietomateriaalit. Hankesuunnittelun lähtötiedoiksi tulee laatia pedagoginen suunnitelma, jossa kuvataan opetussuunnitelmalliset lähtökohdat tilatarpeille ja opetuksen toteutukselle. Hankesuunnittelun lähtötiedoiksi tulee esittää opetusryhmien mukaiset opetustilojen lukumäärälliset tarpeet sekä tuntijakopohjainen tilatarkastelu erityisaineiden opetustilarapeista lukumäärällisesti. Hankesuunnittelun käynnistyessä käyttäjän tulee nimetä hankkeeseen käyttäjän edustaja, joka osallistuu tilasuunnitteluun ja toimii koordinaattorina käyttäjäryhmien ja suunnittelun välillä.

Hankesuunnittelussa asetetaan rakennushankkeelle täsmälliset laajuutta, toimivuutta, laatua, kustannuksia, ajoitusta ja ylläpitoa koskevat tavoitteet. Hankesuunnitelmavaiheen tuloksena syntyy hankesuunnitelman lisäksi tilaohjelma, alustavat luonnokset, hankeohjelma, tavoitehinta ja kustannuskonsultin lausunto. Valmisteluun kuuluu tarvittavien selvitysten teettäminen ja toteutusmuodon alustava määrittäminen. Hankesuunnitelma käsitellään käyttäjävaliokunnassa, yhdyskuntavaliokunnassa, kaupunginhallituksessa ja hyväksytään merkittävimpien hankkeiden osalta kaupunginvaltuustossa. Kaupunginvaltuusto hyväksyy hankkeen sisällön, laajuuden, määrärahan ja toteutusajankohdan (investointipääätös).

Hankepääätöksen synnyttyä voidaan valmistella kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi kaavoituksen käynnistämispääätös, edellyttäen että ratkaisu sijainnista on tehty. Tämän jälkeen kaavahankkeesta laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja hanke kuulutetaan vireille. Kaavoituksen lähtökohtien, määriteltyjen tavoitteiden ja tehdyn suunnittelun perusteella valmistellaan kaavaluonnos, joka asetetaan julkisesti nähtäville, jolloin siitä on mahdollista jättää mielipiteitä. Luonnoksen nähtäville asettamisesta päättää yhdyskuntavaliokunta. Kaavaluonnoksesta pyydetään tarvittaessa lausunnot eri viranomais- ja asiantuntijatahoilta. Kaavaluonnosta täydennetään kaavaehdotukseksi tarkentuneen suunnittelun pohjalta sekä tehtyjen selvitysten perusteella saatu palaute mahdollisuuksien mukaan huomioiden. Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi, jolloin siitä on mahdollista jättää muistutuksia. Kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen käsitellään yhdyskuntavaliokunnassa ja nähtäville asettamisesta päättää kaupunginhallitus. Myös kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittaessa lausunnot eri viranomais- ja asiantuntijatahoilta. Asemakaavaehdotusta tarkistetaan tarvittaessa saatujen lausuntojen ja muistutusten pohjalta. Mikäli tarkistukset ovat oleellisia, asemakaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville. Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto yhdyskuntavaliokunnan ja kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen. Mikäli hyväksymispäätöksestä ei valiteta, asemakaava voidaan

kuuluttaa voimaan tulleeksi valitusajan jälkeen. Mikäli kaavasta valitetaan, asemakaava voidaan kuuluttaa voimaan tulleeksi hallinto-oikeuden ja mahdollisen korkeimman hallinto-oikeuden käsittelyn jälkeen, mikäli kaavasta tehdyt valitukset hylätään.

Suuren kouluinvestointihankkeen vaiheet ja arvio niiden läpivientiajasta:

- Tarveselvitys (8 kk)
- Pedagoginen suunnitelma ja tarvittavat lähtötiedot (käyttäjät)
- Kaavoitus (18-24 kk), ratkaisusta riippuen osittain tai kokonaan yhtäaikaisesti hankesuunnittelun kanssa, jolloin vaikutus kokonaisaikatauluun voi olla lisäyksenä 6-12 kk
- Hankesuunnittelu (12-16 kk)
- Luonnossuunnittelu (12-18 kk)
- Rakennussuunnittelu (12-18 kk)
- Rakentaminen (20-26 kk)
- Käyttöönotto ja kalustaminen (3kk)

Näissä aikatauluarvioissa on otettu huomioon rakennuslupakäsittelyn sekä suunnittelija- ja urakoitsijakilpailutusten vaatima aika päätöksentekoiheen. Yhteensä aikaa näin merkittävän hankkeen läpivientiin on siis varattava 73-101 kk eli 6-8,5 vuotta. Tarvittava aika riippuu lopulta olennaisesti valittavasta ratkaisusta. Pedagogisen suunnitelman ja käyttäjän lähtötietojen määrittelyyn tarvitsemaa aikaa ei tässä arvioissa ole otettu huomioon. Myöskään mahdollista lisäviivettä kaavamutokseen tai urakoitsijavalintaan kohdistuvista valituksista ei ole ennakoitu. Koulun toiminnan järjestäminen ennen hankkeen valmistumista on siis myös otettava huomioon alusta asti osana hankkeen valmistelua. Väistötilojen mahdollisesta järjestämisestä ja kustannuksista vastaa käyttäjä.

#### Lausuntopyyntö

SOVV on (19.5.2021 § 33) pyytänyt yhdyskuntavaliokunnalta lausuntoa suomenkielisen alakoulun tarveselvityksestä. Lausuntoon on pyydetty myös

- liittämään kuvaus nykyisen Mäntymäen koulurakennuksen elinkaaresta ja tulevaisuuden arvioiduista korjaustarpeista,
- kuvaamaan miten kaavoitusvaihe on huomioitu alustavassa hankeaikataulussa,
- arvioimaan miten uuden rakennuksen energiatehokkuus ja muut modernit ratkaisut vaikuttavat kiinteistön käyttö- ja huoltokuluihin pitkällä aikavälillä,
- arvioimaan miten ja millaisella investointikustannuksella ja muilla kustannuksilla olisi mahdollista toteuttaa ratkaisu, jossa rakennettaisiin pienempi perusosa uudesta koulurakennuksesta ja tämän lisäksi mahdollistettaisiin joustavia moduuleja, joita voisi lisätä tai poistaa lapsimäärän kehityksen ja tilatarpeiden mukaisesti,
- liittämään Mäntymäen koulun esteettömyysraportti ja sisäilmatutkimusraportin yhteenveto taustamateriaaliksi,

- tarkistamaan Mäntymäen nykyisen tontin, Saharan tontin sekä uimahallin/Metsämajan päiväkodin tontin koko,
- arvioimaan, mikä on Granhultin alakoulussa välituntipihan neliömäärä per lapsi, sekä millä keinoin eri vaihtoehdoissa olisi toteutettavissa vastaava välituntipihan neliömäärä per lapsi tulevaisuuden tarpeet huomioiden.

#### Esitys lausunnoksi tarveselvityksestä

Tärkein lähtötieto tässä hankkeessa on oppilasmäärien mahdollisimman oikea arviointi pidemmällä aikavälillä. Oppilasmäärien arvioilla on suora vaikutus ratkaisuvaihtoehtoihin ja niiden toteutettavuuteen sekä hankkeen laajuuteen ja kustannuksiin. Tätä on syytä tarkastella vielä huolellisesti. Tarveselvityksessä esitetään arvio 1-3% oppilasmäärän kasvusta, mutta tilastokeskuksen ja vuoden 2018 kaupunkitutkimuksen väestöennuste 7-12 vuotiaissa on laskeva. Lisäksi ennusteissa esikouluikäisten määrät tulisivat pysymään lähes samalla tasolla tai jopa hiukan laskevan vuosina 2021-2030-2040, joten myös siihen nähden alakoululaisten määrän 1-3% vuosittainen kasvu vaikuttaa suurelta ja tuottaa muutenkin varsin suuren haarukan oppilasmäärissä.

Koska oppilasmääräarvioihin liittyy luonnollisista syistä huomattavaa epävarmuutta pitkällä aikavälillä tulisi valitun ratkaisun oltava mahdollisimman muuntojoustava, jotta se vastaisi tarpeisiin kustannustehokkaasti. On mahdollista toteuttaa pienempi koulurakennuksen perusosa ja tämän lisäksi joustavia moduuleja, mutta yleisten tilojen mitoitus varten tarvitaan maksimihenkilömäärä ajoittuen esim. vuosille 2030 ja 2040. Arvion tulisi olla mahdollisimman realistinen, koska ylimitoitus johtaa tarpeettoman korkeisiin investointi- ja ylläpitokustannuksiin.

Arvioitu tilantarve neliöinä ja sen ajoittuminen (2030, 2040) tarveselvityksessä esitetyn oppilasmäärien kehityksen perusteella voidaan alustavasti määritellä käyttäen laskelmassa 8 hym<sup>2</sup> (hyötyala) / oppilas ja bruttoala siitä johdettuna olisi noin 1,6 -kertainen.

Vuonna 2030 oppilasmääräksi on arvioitu 490-600 oppilasta ja noin 84 esikoululaista. Vuonna 2040 oppilasmäärä on arvioitu olevan 540-790 oppilasta ja noin 84 esikoululaista.

#### *Oppilasmääräarvio 490 oppilasta (2030)*

Hyötyala:  $(490 + 84) \times 8 \text{ hym}^2 = 4592 \text{ m}^2$ , bruttoala:  $4592 \text{ m}^2 \times 1,6 = 7347 \text{ brm}^2$

#### *Oppilasmääräarvio 600 oppilasta (2030)*

Vaihtoehto vastaa koulu- ja päiväkotiverkkotoimikunnan raporttia sekä tarveselvityksen esitystä.

Hyötyala:  $(600 + 84) \times 8 \text{ hym}^2 = 5472 \text{ m}^2$ , bruttoala:  $5472 \text{ m}^2 \times 1,6 = 8755 \text{ brm}^2$

#### *Oppilasmääräarvio 540 oppilasta (2040)*

Hyötyala:  $(540 + 84) \times 8 \text{ hym}^2 = 4992 \text{ m}^2$ , bruttoala:  $4992 \text{ m}^2 \times 1,6 = 7987 \text{ brm}^2$

*Oppilasmääräarvio 790 oppilasta (2040)*

Hyötyala:  $(790 + 84) \times 8 \text{ hym}^2 = 6992 \text{ m}^2$ , bruttoala:  $6992 \text{ m}^2 \times 1,6 = 11187 \text{ brm}^2$

Alakoulun tilatarvetta on edellä esitetyn mukaisesti arvioitu tarveselvityksessä esitettyjen oppilasmääräarvioiden perusteella. Eri toimintojen (koulurakennus, piha-alueet, pysäköinti) tila- ja aluevarausten arvioinnissa on käytetty ohjeellisia mitoitusarvoja. Käytetyt mitoitukset ovat viitteellisiä, tarkempi tila- ja aluevarausten tarve määrittyy hankekohtaisesti tarkemman suunnittelun perusteella ja on riippuvainen mm. toteutettavan rakennuksen kerrosluvusta ja tontin ominaisuuksista, sekä pedagogisesta ratkaisusta.

Vuoden 2030 oppilasmääräarvioilla (RT-kortin mukainen) suositeltu tontin koko on 2,6 ha (490 + 84 oppilasta) - 2,9 ha (600 + 84 oppilasta). Vuoden 2040 oppilasmääräarvioilla suositeltu tontin koko on 2,7 ha (540 + 84 oppilasta) - 3,2 ha (790 + 84 oppilasta). Tontin vähimmäiskooksi arvioidaan vastaavilla oppilasmäärillä n. 1,0-1,5 ha (490 + 84 oppilasta), n. 1,1-1,6 ha (540 + 84 oppilasta), n. 1,2-1,7 ha (600 + 84 oppilasta) ja n. 1,5-2,2 ha (790 + 84 oppilasta) riippuen siitä toteutetaanko koulurakennus yhteen vai useampaan kerrokseen. Mäntymäen koulun tontin koko on 1,3 ha.

Käyttäjien tulee myös määritellä pysäköintipaikkojen määrän kokonaistarve vuosille 2030-2040 eri vaihtoehdoissa. Pysäköinnin tilavaraus ja ratkaisusta riippuen myös kustannustaso on merkittävä ja se on otettava alusta asti suunnittelussa huomioon.

Kaikki vaihtoehdot lukuun ottamatta vaihtoehtoa A. edellyttävät kaavallista tarkastelua. Kaavoitusprosessiin tulisi varata hankkeesta riippuen arviolta noin 18 -24 kk. Kaavoitusprosessin aikataulu on osin riippuvainen rakentamisen hankesuunnittelun etenemisestä ja sovitettavissa sen yhteyteen. Kaavahankkeen laajuudesta riippuen kaavoitusprosessin kesto voi vaikuttaa kokonaisaikatauluun. Lisäksi viivästykset kaavoitusprosessin etenemisessä tai mahdolliset valitukset hyväksytystä kaavasta voivat oleellisesti vaikuttaa kokonaisaikatauluun.

*A. Nykyisen koulukiinteistön korjaaminen ilman laajennusta*

Tiedossa olevia korjaustarpeita koko koulussa on yhteensä noin 5M€ ja ilman D-osaa noin 4,1M€. Uuden vastaavan kokaisen koulun rakentamiskustannukset olisivat noin 12,8M€, joten korjausaste peruskorjauksessa olisi noin 40 %. Pelkän korjausasteen perusteella rakennus olisi vielä järkevää peruskorjata. Saneeraus olisi kuitenkin tehtävä nykyisen rakennuksen ehdoilla ja siitä ei peruskorjaamallaakaan saa täysin esteetöntä eikä tilaratkaisuiltaan uutta koulua vastaavaa. Jos tarkastellaan arvioitua hyötyneliöiden määrää per oppilas ei nykyisen koulun saneeraus ratkaise tilantarvetta 2030 ja 2040, mikäli arviot oppilasmäärän kasvusta ovat realistisia. Hyötyala per oppilas tällä hetkellä:  $(5864 \text{ m}^2 / 1,6) / 451 = 8,13 \text{ hym}^2$ , uusien koulujen mitoituksessa käytetään tavoitearvona 7,2-8  $\text{hym}^2$ .

Välituntipiha on myös koettu ahtaaksi, mutta neliöiden perusteella se täyttää nykyiset vaatimukset ja vastaa jopa uusien koulujen välituntipihojen mitoitusta. Koulun välituntipiha-alueet ovat yhteensä 3400  $\text{m}^2$ , joten siellä on pihaa 7,5  $\text{m}^2$

per oppilas. RT-kortin ohjeellinen minimiarvo on 5 m<sup>2</sup> ja uudiskohteissakin käytetään tavoitearvona noin 7 m<sup>2</sup>. Pyydettyä vertailuna Granhultsskolanin välituntipihaan, sen koko on 5300 m<sup>2</sup> eli 11,6 m<sup>2</sup> per oppilas.

Koululle tehtiin 2020 esteettömyyskartoitus (raportti **oheismateriaalina**) ja esteettömyyden parantamisen hankesuunnittelua on tehty keväällä 2021, mutta se on vielä kesken. Merkittävimpinä esteettömyyskorjauksina esitetään varustelisäyksiä ulko- ja välioviin, hissien rakentamisia A- ja B-siipiin sekä esteettömien suihku- ja pukutilojen rakentamista liikuntatilan yhteyteen. A- ja B-siipien kerrokset ovat eri tasoilla sekä ovat osittain toisiinsa nähden puolikerroksia, jolloin hissien sijoittaminen sisätiloihin on varsin haasteellista. Hissien myötä tilojen esteettömyys paransi. Kuitenkin rakennukseen jää tiloja, joihin ei ole mahdollista toteuttaa täysin esteetöntä kulkua tai esteetön kulku tapahtuisi muiden luokkatilojen läpi. Esteettömyyskorjauksilla voidaan parantaa koulun nykyistä tilannetta mutta lopputulos ei vastaisi kaikilta osin esteettömän koulun vaatimuksia.

Mäntymäen koulun D-siivessä on tehty Sisäilmainsinöörit Oy:n toimesta syksyllä 2016 sisäilmatutkimuksia. Tutkimuksessa havaitut akuutit puutteet on korjattu talvella 2016-17 (raportin yhteenveto **oheismateriaalina**). Merkittävimmät tiedossa olevat sisäilmaan liittyvät korjaustarpeet liittyvät D-siipeen ja liikuntasaliin. Ruokalan laajentamisen yhteydessä havaittiin, että D-siiven alapohjarakenne on toteutettu rakentamisajankohtansa mukaisella tavalla, joka ei enää vastaa nykyistä suositeltavaa rakentamistapaa. Alapohjarakenteen maakerrokset on toteutettu hiekkatäyttönä, mikä tänä päivänä katsotaan riskirakenteeksi, joka voi aiheuttaa maaperän kosteuden nousun rakenteisiin. Kosteusmittausten perusteella tästä ei ole aiheutunut akuuttia ongelmaa, mutta seuraavassa D-siiven peruskorjauksessa olisi syytä selvittää alapohjan korjausmenetelmä. Vastaava rakenne oli Kasavuoren koulukeskuksen juhlasalissa sekä liikuntasalissa, joiden osalla todettiin, että luotettavin tapa korjata alapohjarakenne oli maa-ainesten vaihto ja uuden lattian rakentaminen.

Mäntymäen kouluun on tehty vuonna 2020 energiatehokkuushankesuunnitelma (**oheismateriaalina**), jonka mukaan koulussa olisi säästöpotentiaalia noin 30 % ja se vaatisi toteutuakseen noin 560t€ investoinnin.

Mäntymäen koulun nykyinen sähkönkulutus on noin 22kWh/m<sup>3</sup> ja energiatehokkuusinvestoinneilla parannettavissa suuruusluokkaan 14kWh/m<sup>3</sup>. Uuden koulun tavoitekulutus voisi olla noin 11kWh/m<sup>3</sup>.

Lämmön nykyinen kulutus on noin 36kWh ja energiatehokkuusinvestoinneilla parannettavissa suuruusluokkaan 22kWh/m<sup>3</sup>. Uuden koulun tavoitekulutus voisi olla noin 16kWh/m<sup>3</sup>.

Nykyisen koulun energiatehokkuusinvestointien takaisinmaksuaika olisi n. 15 vuotta. Mahdollisen uudisrakennuksen laajuus ja tilavuus ovat todennäköisesti nykyistä koulua suurempia, joten tarkempi vertailu on mahdollista tehdä laajuuden selvittyä.

Olemassa olevan koulurakennuksen korjaaminen ilman laajennusta ei edellytä kaavallista tarkastelua.

*B. Nykyisen koulukiinteistön D-siiven purkaminen ja suuremman D-siiven vuokraaminen*

Tiedossa olevia korjaustarpeita koulun muissa osissa ilman D-siipeä on noin 4,1M€. Arvioitu D-siiven purkualue olisi n. 600 m<sup>2</sup>, jolloin uusi 3-kerroksinen D-siipi olisi laajuudeltaan vähintään n. 1800 m<sup>2</sup> eli lisätilaa ratkaisulla saataisiin ainakin n. 1200 m<sup>2</sup>. Hankesuunnittelun yhteydessä kannattaisi luonnollisesti pyrkiä toteuttamaan uusi D-siipi nykyistä laajempaan ja lisäämään luokkatilojen määrää mahdollisimman paljon. Opetustilojen riittävyys riippuu samalla olennaisesti pedagogisesta suunnitelmasta ja mm. luokkien ryhmäkokojen suuruudesta. Mikäli koulun oppilasmäärä merkittävästi kasvaisi, jäisivät koulun yleiset tilat ja piha-alueet ahtaiksi. Ratkaisu ei yksinään ole vastaus pitkän ajan tarpeisiin, mikäli oppilasmääräarviot toteutuvat tarveselvityksessä esitettyjen korkeimpien ennusteiden mukaisesti.

Tilakeskus on arvioinut tämän vaihtoehdon hankintakustannuksiksi vuositasolla 356 – 432 t€. Lisäksi purkamisen, rakennuttamisen, suunnittelun ja perustamisen kustannukset olisivat kertaluonteisina n. 500 t€. Leasing-kauden jälkeen vuokratut moduulit olisi mahdollista lunastaa niiden jäännösarvolla.

Vuokra/leasing -ratkaisu on nopeampi toteuttaa kuin paikalla rakennettu vastaava ratkaisu. Vaihtoehto B voisi näin ollen olla kiireelliseen tilantarpeeseen ja mahdolliseen ylimenovaiheeseen mahdollinen ratkaisu. Mikäli päädyttäisiin väliaikaiseen ylimenokauden ratkaisuun, ei olisi tarkoituksenmukaista toteuttaa maanalaista pysäköintiä ja muidenkin korjaustarpeiden toteutusta tulisi harkita ylimenokauden pituuden perusteella.

Optioksi on esitetty maanalaista 50-paikkaista parkkihallia. Ajatuksena lienee Palokunnantien puoleisen pihan muuttaminen leikkipihaksi. Mahdollisessa jatkosuunnittelussa täytyy kuitenkin huomioida tätä pihaa käyttävät keittiön jakeluautot, jätehuolto ja saattoliikenteen liikenneratkaisut, jolloin koko alue ei olisi käytettävissä leikkipihana. 50-paikkaisen maanalaisen pysäköintihallin laajuus olisi noin 1500 m<sup>2</sup> ja karkea kustannusarvio 2-2,5 M€.

Mäntymäen koulun tontti sijaitsee kaupunkirakenteellisesti keskeisellä paikalla hyvien liikenneyhteyksien varrella. Tontin koko on 1,3 ha ja se on voimassa olevassa kaavassa osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO) ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 6000 k-m<sup>2</sup>. Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan nykyinen koulurakennus on kerrosalaltaan 5864 k-m<sup>2</sup>. Nykyisen koulurakennuksen D-siiven purkaminen ja suuremman D-siiven toteuttaminen tontille vaatisi kaavallista tarkastelua joko asemakaavan muutoksella tai poikkeamispäätöksellä. Hanke edellyttäisi kaavallista tarkastelua mm. rakennusoikeuden määrän ja sijoittelun sekä piha- ja pysäköintijärjestelyiden osalta. Laskennallisesti tontin koko mahdollistaisi noin 1800 k-m<sup>2</sup>:n laajennuksen toteuttamisen huomioiden eri toimintojen tilantarve vähimmäismitoituksen (pysäköinti, oleskelupihat, muut piha-alueet) mukaisena. Viimeisen koulurakennukseen tehdyn laajennushankkeen rakennusluvassa



tontille on esitetty yhteensä 40 autopaikkaa. Näiden lisäksi Mäntymäentien varressa säilyy 4 autopaikkaa, joten mikäli autopaikkatarve on tarveselvityksessä esitetty 50, näiden toteuttaminen ei edellyttäne maanalaisen pysäköinnin toteuttamista. Maanalaisen pysäköinnin toteuttamisedellytyksiä (mm. maaperäolosuhteet, ramppirakenteiden vaatimat tilavaraukset) ei ole tarkasteltu.

*C. Nykyisen koulukiinteistön D-siiven purkaminen ja uuden D-siiven rakentaminen*

Ratkaisu on muuten vastaava kuin vaihtoehto B, mutta uuden D-siiven rakentaminen toteutettaisiin investointihankkeena. Ratkaisu ei yksinään ole vastaus pitkän ajan tarpeisiin, mikäli oppilasmääräarviot toteutuvat tarveselvityksessä esitettyjen korkeimpien ennusteiden mukaisesti. Aikataulullisesti vaihtoehto C on huomattavasti hitaampi toteuttaa kuin vaihtoehto B.

Kustannusarvio paikalla rakennettuna ratkaisuna olisi n. 11-16,5 M€ (laajennus 1800 m<sup>2</sup> n. 7-10M€, korjausvelat 4,14M€, parkkihalli 2-2,5 M€). Laskennallinen kustannustaso uuden alakoulun D-siiven rakentamisessa, kun rakennetaan käytössä olevan koulukiinteistön yhteydessä nykyisellä hintatasolla on noin 4000-5500€/m<sup>2</sup>.

Jatkosuunnittelussa tulisi vaihtoehtoisesti myös tarkastella moduulirakentamista (ns. siirtokelpoinen rakennus, mutta omaksi ostettu). Se olisi toteutukseltaan nopeampi, edullisempi ja aiheuttaisi vähemmän häiriötä koulun toimintaan.

Kustannusarvio moduulirakenteisella D-siivellä olisi suuntaa-antavasti 9,5-13,6 M€ (laajennus 1800 m<sup>2</sup> n. 5,5-7M€, korjausvelat 4,14M€, parkkihalli 2-2,5 M€).

*D. Nykyisen koulukiinteistön laajentaminen toiselle tontille*

Osoitteessa Palokunnantie 9 sijaitseva tontti on yksityisessä omistuksessa. Tontti on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Tontilla sijaitsee tällä hetkellä päiväkotikäytössä oleva vanha huvilarakennus (ns. "vanha VPK:n talo") sekä palokunnan käytössä oleva paloasemarakennus ja samassa yhteydessä toimiva autokorjaamo. Tontilla on vireillä asemakaavan muutos, jonka tavoitteena on muuttaa tontti kerrostaloasumiseen sekä suojella vanha huvila ja tutkia sen käyttötarkoitusta.

Kaupungin on mahdollista hankkia koko tontti tai osa tontista omistukseensa vapaaehtoisella kaupalla edellyttäen, että tontin omistajataho on halukas tontin tai sen osan myymään. Tontin kauppahinta määräytyisi osapuolten välisissä neuvotteluissa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n mukaan kunta saa asemakaava-alueella ilman erityistä lupaa lunastaa sellaisen yleisen alueen sekä sellaisen yleisen rakennuksen asemakaavan mukaisen tontin, joka asemakaavassa on tarkoitettu kunnan laitokselle tai kunnan muihin tarpeisiin. Tontti on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi, mutta kaavamerkinästä ei yksiselitteisesti käy ilmi, että tontti olisi tarkoitettu kunnalle.

Tästä syystä kunnan lunastusoikeus tontin osalta on epäselvä. Huomioon on myös otettava, että tontti on toteutunut voimassa olevan asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen. Myös vireillä olevalla kaavamuutoksella saattaisi olla vaikutusta lunastukseen. Tontin lunastusoikeus sekä tontista lunastuksessa maksettava lunastuskorvaus määräytyisivät Maanmittauslaitoksen suorittamassa lunastustoimituksessa.

Molemmissa tapauksissa on huomioitava, että edellytyksenä tontin saamiselle koulun käyttöön on paloasematoiminnan uudelleen sijoittaminen ensin, minkä vaikutus kouluhankkeen aikatauluun on merkittävä. Todettakoon myös, että tontin omistajatahon kanssa ei ole käyty neuvotteluja edellä mainituista vaihtoehdoista.

Mäntymäen koulun ja Palokunnantie 9:n tontit sijaitsevat kaupunkirakenteellisesti keskeisellä paikalla hyvien liikenneyhteyksien varrella. Mäntymäen koulun tontin koko on n. 1,3 ha ja Palokunnantie 9:n tontin koko on noin 0,6 ha. Katualueen erottama kahden tontin ratkaisu ei ole toiminnallisuuden ja turvallisuuden kannalta hyvä ratkaisu. Yhtenäisen koulutontin toteuttaminen alueelle vaatisi kaavallista uudelleentarkastelua mm. käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden määrän ja sijoittumisen sekä piha- ja pysäköintijärjestelyiden osalta. Laskennallisesti yhtenäisen koulutontin koko (n. 2 ha) mahdollistaisi jopa 790 + 84 oppilaan (maksimi oppilasmääräarvio vuonna 2040) koulun toteuttamisen huomioiden eri toimintojen tilantarve vähimmäismitoituksen (pysäköinti, oleskelupihat, muut piha-alueet) mukaisena, mikäli koulurakennus toteutettaisiin monikerroksisena. Alueella sijaitseva vanha huvila olisi huomioitava kaavoituksessa ja sen suojelulliset arvot rajoittavat osin tontin muuta käyttöä. Palokunnantie 9 tontilla on harjoitettu polttoaineen jakelutoimintaa vuosina 1955-1999. Lisäksi alueella on tällä hetkellä korjaamo- ja paloasematoimintaa. Maaperän pilaantumista ei ole voitu selvittää olemassa olevan korjaamo-/paloasemarakennuksen alta. Mahdollinen maaperän pilaantuminen olisi huomioitava kaavoituksessa ja alueen toteutuksessa.

*E. Nykyisestä koulukiinteistöstä luopuminen ja uuden rakentaminen eri tontille*

*E1: Uimahallin alue*

Alue on kaupungin omistuksessa. Kaupungin toiminnoista alueella sijaitsevat kolme ulkotenniskenttää ja näihin liittyvä talousrakennus sekä Metsämajan päiväkotikiinteistö Asematien puolella sijaitsevassa rakennuksessa.

Alue sijaitsee kaupunkirakenteellisesti keskeisellä paikalla hyvien liikenneyhteyksien varrella ja se on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu urheilupuistoksi, jolle saadaan rakentaa uimahalli ja muita urheilupuiston tarkoituksia palvelevia rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja rakennuksia (UPU). Voimassa oleva asemakaava ei mahdollista alakoulun toteuttamista. Hanke edellyttäisi kaavallista tarkastelua mm. käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden määrän ja sijoittelun sekä piha- ja pysäköintijärjestelyiden osalta. Alustavasti koulutontille varattavan alueen koko voisi tällä alueella olla n. 1,8 ha. Tällöin tontti sijoittuisi uimahallin ja sen pysäköintialueiden kaakkoispuolelle Bembörentien ja Asematien rajaamalle alueelle. Kartta alueesta on **liitteenä**.

Laskennallisesti tontin koko mahdollistaisi jopa 790 + 84 oppilaan (maksimi oppilasmääräarvio vuonna 2040) koulun toteuttamisen huomioiden eri toimintojen tilantarve vähimmäismitoituksen (pysäköinti, oleskelupihat, muut piha-alueet) mukaisena, mikäli koulurakennus toteutettaisiin monikerroksisena.

Alue sijaitsee viheralueella ja viheryhteyden varrella. Viheryhteyden säilyminen tulisi ottaa huomioon kaavoituksessa. Alueen itäosassa on toiminut paristopurkaamo ja maaperän epäillään olevan pilaantunut paristojätteen vaikutuksesta. Lisäksi alueen itäosassa on myös toinen epäily pilaantuneesta maaperästä, nykyisen Asematien katualueen alla sijaitsee entinen kaatopaikka ja aluetta epäillään pilaantuneeksi mm. paristojätteen vaikutuksesta. Maaperän pilaantuneisuus tulisi selvittää kaavoituksen yhteydessä. Maaperän rakennettavuudesta ei ole käytettävissä tarkempia tietoja. Alue sijaitsee kahden pääkadun rajaamalla alueella, jolloin liikenteen melu- ja ilmanlaatuvaikutukset osin rajoittavat toimintojen sijoittelua. Liikennejärjestelyiden toimivuus edellyttäne uutta liittymää.

Tarveselvityksessä käyttäjät ovat esittäneet uuden koulun laajuudeksi 6800 m<sup>2</sup> ja kustannusarvioksi 27 M€. Mikäli uusi koulu mitoitetaan 600 oppilaalle ja 84 esikoululaiselle, niin rakennuksen bruttoalaa tulisi vielä tarkastella tarkemmin. Tilakeskuksen arvion mukaan bruttoala olisi 7388-8755 brm<sup>2</sup>.

Hyötyala tiukemman mitoituksen mukaisesti:  $(600 + 84) \times 7,2 \text{ hym}^2 = 4925 \text{ m}^2$ ,  
bruttoala:  $4925 \text{ m}^2 \times 1,5 = 7388 \text{ brm}^2$ .

Hyötyala väljemmän mitoituksen mukaisesti:  $(600 + 84) \times 8 \text{ hym}^2 = 5472 \text{ m}^2$ ,  
bruttoala:  $5472 \text{ m}^2 \times 1,6 = 8755 \text{ brm}^2$ .

Laskennallinen kustannustaso uuden alakoulun rakentamisessa nykyisellä hintatasolla on suuruusluokkaa 3200-3300€/m<sup>2</sup>. Uuden koulun kustannusarvio tiukemmalla mitoituksella on noin 24M€ ja väljemmällä mitoituksella noin 28M€. Verrattaessa laskennallista kustannustasoa viime aikoina toteutuneisiin kouluhankkeisiin, on realistisempi kustannustaso suuruusluokkaa 3500 €/m<sup>2</sup>, jolloin investointiin tulisi varata 26 – 31M€.

#### *E2: Sahara*

Alue on kaupungin omistuksessa. Kaupungin toiminnoista alueella sijaitsevat Saharan pallokenttä ja tähän liittyvä huoltorakennus sekä Metsämajan päiväkodin Oasen-esiopetusryhmä ja kaupungin väistötiloja kentän pohjoislaidalla sijaitsevassa rakennuksessa.

Alue sijaitsee kaupunkirakenteellisesti keskeisellä paikalla hyvien liikenneyhteyksien varrella ja se on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelualueeksi (VU). Voimassa oleva asemakaava ei mahdollista alakoulun toteuttamista. Hanke edellyttäisi kaavallista tarkastelua mm. käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden määrän ja sijoittelun sekä piha- ja pysäköintijärjestelyiden osalta. Alustavasti koulutontille varattavan alueen koko voisi tällä alueella olla noin 2,1 ha. Kartta alueesta on **liitteenä**. Laskennallisesti tontin koko mahdollistaisi 790 + 84 oppilaan (maksimi oppilasmääräarvio vuonna

2040) koulun toteuttamisen huomioiden eri toimintojen tilantarve vähimmäismitoituksen (pysäköinti, oleskelupihat, muut piha-alueet) mukaisena.

Alue sijaitsee viheralueella ja viheryhteyden varrella. Viheryhteyden säilyminen tulisi ottaa huomioon kaavoituksessa. Alueen länsireunassa on epäily pilaantuneesta maaperästä, nykyisen Asematien katualueen alla sijaitsee entinen kaatopaikka ja aluetta epäillään pilaantuneeksi mm. paristojätteen vaikutuksesta. Maaperän rakennettavuudesta ei ole käytettävissä tarkempia tietoja. Liikennejärjestelyiden toimivuus edellyttäne uutta liittymää Asematieltä.

Investointikustannukset ovat vastaavat kuten vaihtoehdossa E1.

### *E3: Mäntymäen koulun nykyinen tontti*

Alue sijaitsee kaupunkirakenteellisesti keskeisellä paikalla hyvien liikenneyhteyksien varrella ja on voimassa olevassa kaavassa osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO) ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 6000 k-m<sup>2</sup>. Uuden, isomman koulurakennuksen toteuttaminen edellyttäisi kaavallista tarkastelua mm. rakennusoikeuden määrän ja sijoittelun sekä piha- ja pysäköintijärjestelyiden osalta. Laskennallisesti tontin koko (1,3 ha) mahdollistaisi 600 + 84 oppilaan (maksimi oppilasmääräarvio vuonna 2030) koulun toteuttamisen huomioiden eri toimintojen tilantarve vähimmäismitoituksen (pysäköinti, oleskelupihat, muut piha-alueet) mukaisena, mikäli koulurakennus toteutettaisiin monikerroksisena.

Investointikustannukset ovat vastaavat kuten vaihtoehdossa E1. Tämä ratkaisu edellyttäisi luultavasti myös maanalaista pysäköintijärjestelyä, johon tulisi varata n. 2-2,5M€. Lisäksi tulisivat nykyisen koulun purkukustannukset. Erityistä huomiota tulisi hyvissä ajoin kiinnittää purku – ja rakennusvaiheen aikaisten koko koulun toiminnan korvaavien väistötilojen järjestämiseen.

### Yhteenveto

Yhdyskuntavaliokunta antaa edellä selostetun mukaisen lausunnon suomenkielisen alakoulun tarveselvityksestä. Yhdyskuntavaliokunta pyytää suomenkielistä opetus- ja varhaiskasvatusvaliokuntaa kiinnittämään erityistä huomiota seuraaviin lausunnossa esiin nostettuihin seikkoihin, jotka ovat hankesuunnittelun käynnistymisen edellytyksenä:

- oppilasmääräarvioiden tarkistus ja niiden mahdollisimman oikea arviointi vuosille 2030 ja 2040 kohdistuen (luokat 1-6 ja esiopetus)
- pysäköintipaikkojen tarve vuosina 2030 ja 2040
- arvio pedagogisen suunnitelman tarvitsemasta ajasta ja sen aikataulusta
- ratkaisu alakoulun sijainnista
- esitys hankesuunnitteluun varattavasta määrärahadista, valitusta ratkaisusta riippuen 200-400t€

Lisäksi yhdyskuntavaliokunta pyytää kaupunginhallitusta huomioimaan tilakeskuksen henkilöresurssien täydennystarpeen. Kaupungin investointiohjelmassa on valmistelussa poikkeuksellisen paljon suuria hankkeita ja myös kiireellisellä aikataululla tehtyjä toimeksiantoja. Hankkeiden laadukkaan valmistelun ja toteutuksen kannalta on välttämätöntä varata riittävästi henkilöresursseja rakennuttamis- ja valvontatehtäviin. Tilakeskus tarvitsee lisäresursseja jos suuret kouluhankkeet päätetään käynnistää.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta päättää antaa esitystekstistä ilmenevän lausunnon suomenkieliselle opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunnalle (SOVV) vastauksenaan sen lausuntopyyntöön suomenkielisen alakoulun tarveselvityksestä.

Lisäksi yhdyskuntavaliokunta pyytää suomenkielistä opetus- ja varhaiskasvatusvaliokuntaa kiinnittämään erityistä huomiota yllä erikseen listattuihin, lausunnossa esiin nostettuihin seikkoihin.

Edelleen yhdyskuntavaliokunta pyytää kaupunginhallitusta huomioimaan tilakeskuksen henkilöresurssien täydennystarpeen jos suuret kouluhankkeet päätetään käynnistää.

-----

Esittelijä lisäsi kokouksessa esitystekstiin linkin suomenkielisen opetus—ja varhaiskasvatusvaliokunnan käsittelyyn ja tarveselvityksen lausuntopyyntöön (SOVV 19.5.2021 § 33):  
<https://kauniainen10fi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&iid=202190-4>

Jäsen Lindqvist ehdotti, jäsen Björkin ja pj Sederholmin kannattamana että asia jätetään pöydälle tarkempaa perehtymistä varten.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu ehdotus asian pöydälle jättämisestä, joten asian käsittely on keskeytettävä ja pyydettyjen puheenvuorojen tulee koskea ainoastaan pöydälle jättöä. Koska jäsen Lindqvistin esitys ei saanut valiokunnan yksimielistä kannatusta, puheenjohtaja totesi asiassa äänestettävän siten, että ne jotka kannattavat että asian käsittelyä jatketaan äänestävät ”jaa” ja asian pöydälle jättämisen puolesta äänestävät ”ei”. Puheenjohtaja totesi äänestyksen tuloksen 4 (Lamberg-Allardt, Wahlstedt, Eväsoja, Korpela) – 4 (Lindqvist, Björk, Sederholm, Jääskeläinen) – 0 (von Essen), jolloin puheenjohtajan ääni ratkaisi. Puheenjohtaja totesi että asia jätetään pöydälle.

Päätös:

Asia jätettiin pöydälle tarkempaa perehtymistä varten.

Liitteet:

Kartta, alustava koulutontin aluevaraus, Uimahallin ja Saharan alue

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 74

08.06.2021

---

Oheismateriaali:

Kauniaisten kaupungin rakennusinvestointihankkeiden vaiheet  
Mäntymäen koulun esteettömyysraportti  
Mäntymäen koulun sisäilmatutkimusraportin yhteenveto  
Mäntymäen koulun energiatehokkuushankesuunnitelma

Jakelu:

Suomenkielinen opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunta

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 75

08.06.2021

---

Mäntymäen koulun esteettömyyden ja poistumisreittien parantaminen, hankesuunnittelu

YLV 08.06.2021 § 75

640/10.03.02.00/2021

Lisätiedot:

rakennuttajapäällikkö Tomi Salminen, puh. 050 411 5905  
tilakeskuksen rakennuttajainsinööri Ilona Lehto, puh. 050 594 2359  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Hankkeen lähtökohtana on Suomenkielisen opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunnan käsittelemä (SOVV) 04.09.2019 (§65) ja Kaupunginhallituksen hyväksymä 9.9.2019 (§148) Mäntymäen koulun esteettömyyden parantamisen tarveselvitys.

Hankkeen valmistelua on jatkettu kaupunginvaltuuston 1.2.2010 hyväksymän (§ 4) ”*Rakennusinvestointihankkeiden toteutusohjeet*” -ohjeen mukaisesti tekemällä hyväksytyyn tarveselvityksen pohjalta hankesuunnitelma.

Kaupunginjohtajan johdolla käynnistettiin elokuussa 2019 yhdyskunta- ja sivistystoimen yhteinen selvitys päiväkotij- ja kouluverkon kehittämistarpeista. KH:n 27.1.2020 § 21 asettama toimikunta arvioidessaan koulu- ja päiväkotiverkon rakenteita ja muutostarpeita esitti, että Mäntymäen koulun esteettömyyskartoitusten yhteydessä tutkitaan myös poistumisreittien nykytilanne.

Hankesuunnittelussa laadittiin kohteeseen esteettömyyskartoitus sekä paloturvallisuustason kartoitus. Hankesuunnitelmaan on koottu keskeisimmät toimenpiteet, joilla kohteen esteettömyyttä ja poistumisreittejä parannetaan.

Mäntymäen koulu on rakennettu monessa vaiheessa ja se koostuu neljästä siipiosasta. Jokainen rakennusvaihe vastaa rakennusajankohtansa mukaisia opetuksen ja tilasuunnittelun periaatteita sekä rakentamismääräyksiä. Esteettömyyden ja paloturvallisuuden rakentamismääräykset ovat tiukentuneet koulun rakennusajankohtien vaatimuksista. Paloturvallisuutta seurataan ja mitataan vuosittain Pelastuslaitoksen ohjaamalla palotarkastuksilla ja paloturvallisuuteen tehdään Pelastuslaitoksen edellyttämät toimenpiteet. Paloturvallisuustaso on nykyisin palotarkastajan hyväksymä ja siten katsottu riittäväksi. Nykytilanteessa esteettömyys toteutuu yksikerroksisessa D-siivessä sekä C-siivessä, jonne on toteutettu hissi edellisen remontin yhteydessä vuonna 2018.

Hankesuunnitelmassa esitetyillä korjaustoimenpiteillä voidaan parantaa tilojen esteettömyyttä sekä nostaa paloturvallisuuden tasoa. Kuitenkin, erityisesti 50-luvulla rakennettujen A- ja B-siipien vanhanaikaiset tila- ja rakenneratkaisut eivät kaikkiaan mahdollista esteettömyyden toteuttamista nykyajan vaatimusten mukaisesti.

#### Esteettömyyden parantaminen

Esteettömyyden tarkastelussa on huomioitu opetuksen järjestäjän velvollisuus edistää yhdenvertaisuutta ja sen toteutumista. Kaikilla oppilailla tulee olla

yhtäläiset mahdollisuudet liikkua koulun tiloissa. Oppimisympäristöjen hyödyntäminen koulussa ei saa olla riippuvainen siitä, pääseekö oppilas liikkumaan koulun eri osien välillä, vaan oppimisympäristöjen valinnan tulee perustua pedagogisiin ratkaisuihin.

Esteettömyyden parantamisen merkittävimmät toimenpiteet ovat hissien rakentamiset A- ja B-siipiin, esteettömien wc- ja pukutilojen rakentaminen D-siiven liikuntasalin yhteyteen sekä sisäänkäyntien ovi- ja varustemuutokset.

Hankesuunnittelussa on tutkittu esteettömien hissien eri sijoitusvaihtoehtoja siten, että niillä saavutettaisiin esteetön pääsy mahdollisimman moneen opetustilaan. Tarkastelussa tutkittiin hissien sijoitusvaihtoehtoja rakennuksen sisälle sekä ulos.

Hissien sijoittamisen tarkastelussa todettiin, että hissejä ei ole mahdollista toteuttaa sisätiloihin kustannus- ja tilatehokkaasti samalla säilyttäen turvalliset poistumisreitit. Sisätiloihin hissien sijoittaminen edellyttäisi luokka-, käytävä- tai porrastilojen ottamista hissitilan käyttöön, jolloin kyseiset tilat pienenisivät ja opetustilojen toiminnallisuus kärsisi.

Hissien tarkastelussa tutkittiin myös hissien toteuttamista julkisivuun ulkokuiluhissinä, jolloin hissiin käynti tapahtuisi ulkokautta. Ulkokuiluinen hissi ei mahdollistaisi esteetöntä kulkua kaikkiin opetustiloihin, mutta se parantaisi osittain tilojen saavutettavuutta nykytilanteeseen verrattuna.

Tehtyjen tarkastelujen pohjalta todettiin, että yksikään tutkittu hissien sijoitusten vaihtoehtoista ei tarjoa täysin esteetöntä lopputulosta, johtuen tilojen monitasaisuudesta.

Hankesuunnittelussa esitetään, että jatkosuunnittelussa haetaan vielä lisää vaihtoehtoja sekä tutkitaan tarkemmin ulkokuiluisten hissien toteuttamista A- ja B-siipien julkisivuun.

Hissien lisäksi esteettömyyttä parannetaan myös pienemmillä toimenpiteillä kuten kaiteiden ja luiskien lisäämisellä, ulko- ja sisätilojen opasteiden lisäämisellä sekä piha-alueiden reittien parantamisella.

Sisätilojen valaistuksen parantaminen sisältyy jo suunnitteilla olevaan talotekniikan saneeraushankkeen laajuuteen eikä sen kustannuksia ole huomioitu tässä.

Toimenpiteiden tarkempi kuvaus on esitetty hankesuunnitelmassa sekä sen liitteessä ”Esteettömyyskartoitus”.

Esteettömyyden parantamiseen tähtäävien toimenpiteiden kustannukset ovat arviolta 920 000 €. Merkittävimmät esteettömyysmuutokset ovat hissien rakentaminen, joiden osuus edellä mainitusta kokonaiskustannuksesta on n. 650 000 €.

#### Poistumisreittien parantaminen

Poistumisreittien parantamiseen tähtäävien toimenpiteiden kartoittamiseksi laadittiin paloturvallisuustason kartoitus, jonka raportti on hankesuunnitelman liitteenä.



Merkittävimmät toimenpiteet ovat C-siiven pääaulan vanhojen palo-ovien uusiminen sekä nykyisten väliovien muuttaminen palo-oviksi. A- ja B-siipien käytäville suositellaan lisättäväksi väliovia sekä portaikkoihin savuotsia savun leviämisen estämiseksi.

Toimenpiteenä suositellaan myös A- ja B-siipien ylimpien kerrosten pienryhmätilojen varateiden lisäämistä. Varateiden lisääminen toteutetaan jo keväällä 2021.

Toimenpiteiden tarkempi kuvaus on esitetty liitteenä olevan hankesuunnitelman liitteessä "Paloturvallisuustason kartoitus".

Poistumisreittien parantamiseen tähtäävien toimenpiteiden osuus on arviolta 80 000 €.

#### Kustannukset

Tavoitehinta hankkeelle on 1 M€ alv 0 %.

Alustava erittely kustannusten osuuksista (alv 0%):

Rakennuttajan kustannukset,	70 000 €
suunnittelu, valvonta, lupamaksut	
Rakennustekniset työt	700 000 €
Talotekniset työt	100 000€
Hankevaraus 15%	130 000 €

Kustannusennuste tulee tarkentumaan luonnossuunnitteluvaiheessa, jolloin laaditaan tarkempi rakennusosapohjainen kustannusarvio. Tarkentuvien suunnitelmien ja laatutason johdosta kustannukset voivat nousta tai laskea 10-15%.

#### Toimenpiteiden toteuttaminen

Nykyinen paloturvallisuuden taso on tarkastuksissa katsottu riittäväksi eikä toimenpiteiden suorittamiselle ole määräysten mukaista velvoitetta. Velvoite muodostuu, mikäli kohteeseen suunnitellaan luvanvaraisia korjaustöitä, jolloin sekä esteettömyyden että palo- ja poistumisturvallisuuden parantamiseen tulee ryhtyä.

Paloturvallisuuden raportissa esitettyjä pienempiä toimenpiteitä, jotka eivät edellytä erillistä investointipäätöstä toteutetaan keväällä 2021 osana rakennusten yllä- ja kunnossapitoa.

Hankesuunnitelmassa esitetyt toimenpiteet on mahdollista toteuttaa omana hankkeena tai liittää tuleviin muihin kohteen investointihankkeisiin kuten A- ja B-siiven talotekniikkasaneerukseen ja mahdolliseen D-siiven peruskorjaukseen. Mikäli toimenpiteet yhdistetään toiseen hankkeeseen, tulee siinä huomioida laajennetun hankkeen aikataulu sekä suunnittelu- ja hankevarausten kustannukset molemmille hankkeille.

Kustannuksiltaan merkittävimpien toimenpiteiden toteuttamisessa tulee huomioida käynnissä oleva alakoulun tarveselvitys ja sen vaikutus. Merkittäviin

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 75

08.06.2021

---

investointeihin ei ole perusteltua ryhtyä, jos nykyisestä koulurakennuksesta päätetään luopua lähitulevaisuudessa.

Hankkeen luonnos- ja toteutussuunnitteluvaiheelle tulee varata 60 000 euron suuruinen määräraha sekä hankkeen toteutukselle 940 000 euron suuruinen määräraha.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta pyytää Suomenkieliseltä opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunnalta lausuntoa Mäntymäen koulun esteettömyyden ja poistumisreittien parantamisen hankesuunnitelmasta.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Hankesuunnitelma

Oheismateriaali:

Esteettömyyskartoitusraportti  
Poistumisteiden kartoitus raportti L2

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 76

08.06.2021

---

Kauniaisten vesihuollon kehittämissuunnitelma vuosille 2021-2030

YLKV 08.06.2021 § 76

469/10.03.01.02.00/2021

Lisätiedot:

kuntatekniikkapäällikkö Jarkko Riipinen, puh. 050 3828 756  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kunnan velvollisuutena on vesihuoltolain (119/2001) 5 §:n mukaan kehittää alueellaan vesihuoltoa yhdyskuntakehitystä vastaavasti yhteistyössä alueensa vesihuoltolaitosten, niille vettä toimittavien ja niiden jätevesiä käsittelevien laitosten sekä muiden kuntien kanssa. Yhteistyöhön velvoittaminen palvelee koko vesihuollon toimintaketjun huomioon ottamista vesihuollon kehittämisen suunnittelussa. Lisäksi kunnan tulee osallistua vesihuollon alueelliseen yleissuunnitteluun, jota ELY-keskukset ohjaavat.

Vesihuoltolain muutoksen (1.9.2014) jälkeen lainsäädäntö ei ole velvoittanut kuntia laatimaan vesihuollon kehittämissuunnitelmaa, mutta se on edelleen suositeltava tapa täyttää vesihuoltolain mukainen vesihuollon kehittämisvelvollisuus. Käynnissä olevassa vesihuoltolain uudistamistyössä on nostettu esiin kehittämissuunnitelman palauttaminen osaksi lain velvoitteita. HSY ja jäsenkunnat ovat sopineet vesihuollon kehittämissuunnitelmien laadinnan periaatteista sopimuksessa ”Puitesopimus kuntatekniikan yhteistyöstä HSY:n ja sen jäsenkuntien kesken”. HSY:n alueen sekä jäsenkuntakohtaisten vesihuollon kehittämissuunnitelmien tavoitteena on täyttää vesihuoltolain velvoitteet sekä kuntatekniikan yhteistyön puitesopimuksessa asetetut tavoitteet vesihuollon kehittämiselle.

Kehittämissuunnitelma ei ole sitova oikeusvaikutteinen asiakirja vaan tavoitteellinen suunnitelma, jossa esitetään kaupungin vesihuollon kehittämisen suuntaviivat ja periaatteet.

Kauniaisten vesihuollon kehittämissuunnitelma vuosille 2021 - 2030 laadittiin pääkaupunkiseudun alueellisen (HSY) sekä Espoon, Helsingin ja Vantaan kaupunkikohtaisten vesihuollon kehittämissuunnitelmien kanssa. Tavoitteena oli laatia koko pääkaupunkiseudun kattavat saman sisältöiset ja laajuiset suunnitelmat, jotka mahdollisimman hyvin palvelisivat kuntien ja seudun yhdyskuntarakenteen ja vesihuollon kehittymistä seuraavan vuosikymmenen aikana.

Kauniaisten alueella vesihuollosta vastaa Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä HSY.

Kauniaisten vesihuollon suunnitelmassa on keskitytty yhdyskuntarakenteen kehittämisen aiheuttamien muutostarpeiden sekä nykyisten verkostojen ulkopuolella olevien vesihuollon tarpeessa olevien alueiden tunnistamiseen. Tarkoitus on luoda mahdollisimman hyvä pohja maankäytön ja vesihuollon jatkosuunnittelulle, jotta vesihuollon tarpeessa olevat alueet saadaan toiminta-

alueiden piiriin ja vesihuoltolaitoksilla olisi edellytykset tehdä pitkän tähtäimen suunnittelua laadukkaiden ja toimintavarmojen vesihuoltopalveluiden tuottamiseksi toiminta-alueillaan. HSY:n toiminta-alue kattaa noin 80 % Kauniaisten maapinta-alasta ja nykyisen verkoston piirissä olevat kiinteistöt.

Kauniaisissa oli vuoden 2021 alussa 10 177 asukasta. Kauniaisten väkiluku kasvaa Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan noin 10 500 asukkaaseen vuoteen 2030 mennessä. Väkiluku kasvaa tämän ennusteen mukaan vuosittain noin 70 asukkaalla tai Kauniaisten omassa kaupunkistrategiassa määritellyn noin 1% kasvun mukaisesti noin 100 asukkaalla vuosittain. Nykyiseen infraan tukeutuvia merkittäviä täydennyskaavoituskohteita on vireillä useita. Kauniaisten yhdyskuntarakennetta täydennetään ensisijaisesti nykyisen yhdyskuntarakenteen sisällä, mutta alueelle on tunnistettu joitakin kaavoituksen mukaisia laajenemisalueita (liite 1). Nämä esitetyt alueet ovat alustavia ja myös aikataulujen osalta suuntaa-antavia. Etenemiseen vaikuttavat mm. kunnan kaavoitusprosessit, maanomistajien näkemykset ja muut seikat.

Luonnos Kauniaisten vesihuollon kehittämissuunnitelmasta vuosille 2021 – 2030 on ollut nähtävillä ja lausuntokierroksilla 19.4. – 21.5.2021 välisenä aikana. Saa-duissa lausunnoissa eikä nähtävilläolon aikana ei tullut huomauttamista vesihuollon kehittämissuunnitelmaan. Suunnitelmasta annetut lausunnot ovat esityslistan **oheismateriaalina**. Yhteenveto vastaanotetuista lausunnoista:

#### Espoon seudun ympäristöterveys

Espoon seudun ympäristöterveys toteaa, että yksityiskohtainen Kauniaisten vesihuollon kehittämissuunnitelman luonnos v. 2021 – 2030 luo hyvän pohjan maankäytön ja vesihuollon jatkosuunnittelulle sekä verkoston kehittämiselle samoin kuin alueen vesihuollon tarpeiden tunnistamiseen ja parantamiseen.

Myöhemmin tehtävissä yksityiskohtaisimmissa suunnitelmissa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien johtamiseen, routasyvyyteen sekä ääriolosuhteisiin varautumiseen liittyviin ongelmiin.

Espoon seudun ympäristöterveydellä ei ole huomautettavaa Kauniaisten kaupungin vesihuollon kehittämissuunnitelmaluonnoksesta vuosille 2021 – 2030.

#### Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY –keskus)

Uudenmaan ELY-keskus pitää Kauniaisten kaupungin kehittämissuunnitelmaa hyvin laadittuna ja Kauniaisten kaupungin tarpeita palvelevana. Uudenmaan ELY-keskukselta ei ole kehittämissuunnitelmasta lausuttavaa.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta päättää hyväksyä liitteenä olevan Kauniaisten vesihuollon kehittämissuunnitelman vuosille 2021-2030 esityksen mukaisesti.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 76

08.06.2021

---

Oheismateriaali:

Suunnitelmasta annetut lausunnot

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 77

08.06.2021

---

Luonnonhoitosuunnitelma 2022-2031 sekä kaupungin suojelualueiden hoito- ja käyttösuunnitelmat

YLV 08.06.2021 § 77

637/00.01.02.02/2021

Lisätiedot:

kaupunginpuutarhuri Emmi Silvennoinen, puh. 050 5004128  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kauniaisten kaupungin metsiä hoidetaan 10- vuotiskausittain päivitettävän hoitosuunnitelman mukaisesti. Kaupungin metsiin on aikaisemmin tehty kaksi metsänhoitosuunnitelmaa sekä kaksi myös muita alueita kuin metsiä käsittelevä luonnonhoitosuunnitelmaa. Suunnitelman uudelle hoitokaudelle 2022-2031 on laatinut Viisipuu Oy.

Luonnonhoitosuunnitelma sisältää Kauniaisten kaupungin omistamat luonnonalueet. Suunnitelmassa ovat mukana myös suojelualueet ja rakentamattomat tontit. Suunnitelma-alue on yhteensä 158 hehtaaria, joihin kuuluu metsäisiä alueita, puoliavoimia alueita sekä maisemaniittyjä.

Luonnonhoitosuunnitelman laadintatyö käsitti luonnonalueiden inventointityöt, uuden kuviokohtaisen hoitosuunnitelman laadinnan karttaesityksineen ja suunnitelman mukaisten hoitotöiden toteutusaikataulun laadinnan vuosille 2022-2031. Suunnitelmaan on lisätty hiilivaratiedot kuvioittain. Suunnittelun toimeksiantoon sisältyi myös vanhentuneen taajamametsien hoitoluokituksen päivittäminen uuden valtakunnallisen kunnossapitonimikkeistön mukaiseksi. Metsien uutta kunnossapitoluokitusta ei ole suunnitelman hyväksyttävissä vielä viety valtakunnalliseen metsätietostandardiin, luokat tullaan päivittämään luonnonhoitosuunnitelmaan standardin päivittämisen valmistuttua.

Luonnonhoitosuunnitelma laadittiin osallistavan asukasyhteistyön avulla. Suunnittelun alkamisesta tiedotettiin toukokuussa 2020 Kauniaisten paikallislehdessä Kaunis Granissa sekä kaupungin nettisivuilla. Tiedotteessa kuntalaisilta pyydettiin kommentteja uuteen luonnonhoitosuunnitelmaan liittyen. Kommentteja tuli kolme ja ne huomioitiin suunnitelman laadinnassa. Luonnos esiteltiin ja luonnoksesta pyydettiin kommentteja kaupungin nettisivuilla maaliskuussa 2021. Suunnitelmaluonnoksen esittelyä ja kommentteja varten järjestettiin asukkaille 20.3.2021 tilaisuus maastossa. COVID-19-rajoitusten takia esittely toteutettiin ennalta varattavina aikoina pienryhmille. Tilaisuudesta tiedotettiin Kaunis Grani-lehdessä numerossa 3/2021 sekä kaupungin nettisivuilla. Asukkaat eivät käyttäneet mahdollisuutta tutustua tai kommentoida luonnonhoitosuunnitelmaa järjestetyssä tilaisuudessa. Nettisivuilla julkaistun sähköisen asukaskyselyn avulla tarkennettiin suunnittelun tavoitteita. Asukaskyselyyn saatiin 5 vastausta ja lisäksi 4 muuta kommenttia sähköpostitse. Palautteen pohjalta tehtiin lopullinen suunnitelma.

Metsänhoidolliset toimenpiteet suunniteltiin aiemmat luontoselvitykset huomioiden:

1. Kauniaisten luonnonhoitosuunnitelma 2012-2021

Yhdyskuntavaliokunta

§ 77

08.06.2021

2. Kauniaisten lehtonata-alueen hoito- ja käyttösuunnitelma 2018
3. Paul Olssonin puiston kehittämissuunnitelma 2013
4. Kauniaisten liito-oravat 2014
5. Kauniaisten lepakkokartoitus 2006
6. Kauniaisten kasvistikartoitus 2005
7. Kauniaisten linnustoselvitys 2005
8. Kiikarivuoren jalopuumetsikön hoito- ja käyttösuunnitelma 2005
9. Kasavuoren lehdon ja kalliometsäalueen hoito- ja käyttösuunnitelman tarkistus vuonna 2005
10. Karvasbackan pähkinäpensaslehdon hoito- ja käyttösuunnitelma 2005
11. Träskmossenin hoito- ja kunnostussuunnitelma 2002

Suunnittelussa huomioitiin myös kaikki metsän käsittelyä ohjaavat erilaiset säädökset (mm. maankäyttö- ja rakennuslaki, metsälaki, luonnonsuojelulaki ja kaavamerkinnyt) sekä metsä- ja luonnonsuojelulakien sekä metsäsertifiointin mukaiset arvokkaat elinympäristöt.

Kauniaisten luonnonalueiden hoidon tavoitteita ovat elinvoimaisuus ja luonnon monimuotoisuus. Toimenpiteitä suunniteltaessa huomioidaan myös kaupungin omistamien luontoalueiden tärkeys hiilinieluinä ja –varastoinä. Lahopuuta jätetään metsiin mahdollisuuksien mukaan. Kasvatuksessa suositaan metsien erikäiskasvatusta. Metsien arvo on runsaassa virkistyskäytössä ja ekologisessa monimuotoisuudessa. Talousmetsää ei Kauniaisissa ole.

Luonnonhoitosuunnitelmassa metsäalueet on jaettu nk. metsäkuvioihin, joilla tarkoitetaan puustoltaan ja kasvupaikaltaan yhtenäistä metsän osaa. Metsänhoidollisia toimenpiteitä toteutetaan kuvioilla vuosittain suunnitelman mukaisessa järjestyksessä kuitenkin niin, että vaaraa aiheuttavat puut poistetaan aina ensisijaisesti. Metsänhoitotyöt toteuttaa pääasiassa kilpailutettu puitesopimusurakoitsija. Töistä tiedotetaan paikallisesti alueille kiinnitettävillä ja asukkaiden postilaatikkoihin jaettavilla tiedotteilla.

Kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen tehtäviin kuuluu myös edistää luonnonsuojelua alueellaan. Em. tehtävää varten kaupunki on vuosina 2002-2005 laatinut omistamiensa luonnonsuojelualueiden, sekä suojeltujen luontotyyppialueiden luonnonsuojelulain 19 §:n mukaisia hoito- ja käyttösuunnitelmia, jotka silloinen Uudenmaan ympäristökeskus on aikoinaan hyväksynyt. Luonnonhoitosuunnitelman päivitystyön yhteydessä on katsottu aiheelliseksi päivittää suunnitelmat, ja liittää ne osaksi kaupungin luonnonhoitosuunnitelmaa. Näin kyseisten suojelualueiden hoito voidaan tarvittaessa toteuttaa kaupungin muiden metsäalueiden hoidon yhteydessä. Luonnonhoitosuunnitelmassa jokaiselle suojelualueelle tai luontotyyppialueelle on koottu oma, yksityiskohtaisempi hoito- ja käyttösuunnitelma, jonka päätavoitteena on alueen luontoarvojen säilyttäminen. Suunnitelmissa esitetyt toimenpiteet ovat pääsääntöisesti hyvin vähäisiä ja joidenkin alueiden osalta ei hoitotoimenpiteitä esitetä ollenkaan (esim. Lippajärven luonnonsuojelualue). Luonnonsuojelulain valvontaviranomaisena toimii alueellinen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, eli Uudenmaan ELY-keskus, joka myös hyväksyy kyseiset päivitettyt hoito- ja käyttösuunnitelmat.

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 77

08.06.2021

---

Luonnonhoitosuunnitelma sisältäen päivitetty suojelualueiden hoito- ja käyttösuunnitelmat, ja kuviokartat 2022-2031 on **oheismateriaalina**.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Valiokunta päättää hyväksyä luonnonhoitosuunnitelman kaudelle 2022-2031. Valiokunta oikeuttaa kuntatekniikan toteuttamaan metsänhoitotyöt luonnonhoitosuunnitelman mukaisesti. Valiokunta määrää, että suunnitelmien valmistumisesta tiedotetaan paikallislehdessä ja että suunnitelmat julkaistaan Kauniaisten kaupungin nettisivuilla. Tämän lisäksi yhdyskuntavaliokunta esittää edelleen Uudenmaan ELY-keskukselle seuraavien luonnonsuojelualueiden sekä suojeltujen luontotyyppialueiden päivitettyjen hoito- ja käyttösuunnitelmien hyväksymistä:

- Kasavuoren luonnonsuojelualue
- Träskmossenin luonnonsuojelualue
- Lippajärven luonnonsuojelualue
- Kiikarivuoren jalopuumetsikkö
- Karvasbackan pähkinäpensaslehto

-----

Luonnonhoitosuunnitelma 2022-2031 jaettiin kokouksessa pöydälle.

Pj Sederholm esitti, vpj Wahlstedtin ja jäsen Björkin kannattamana että asia jätetään pöydälle riittävää perehtymistä varten. Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Asia jätettiin pöydälle.

Oheismateriaali:

Luonnonhoitosuunnitelma 2022-2031

Jakelu:

Uudenmaan ELY-keskus



---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 78

08.06.2021

---

Viranhaltijoiden päätösten toimeenpano valiokunnan kesätauon aikana

YLKV 08.06.2021 § 78

631/00.01.01.04/2021

Lisätiedot:

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

Yhdyskuntavaliokunta (YLKV) kokoontuu kesätauon jälkeen seuraavan kerran 31.8.2021, ellei puheenjohtaja kutsu kokousta koolle tätä aikaisemmin.

Kesäkauden aikana on käynnissä lukuisia hankkeita, joiden toteuttamisessa tulee tehtäväksi viranhaltijapäätöksiä, erityisesti hankintapäätöksiä viran/toimienhaltijoiden hankintavaltuuksien puitteissa. Päätösten toimeenpano edellyttää päätösten hyväksymistä valiokunnassa kuntalain 92 §:n mukaisesti. On mahdollista, että kesäkauden aikana muunkintyyppiset päätökset voivat vaatia täytäntöönpanoa ennen kuin tiedetään käytetäänkö asiassa otto-oikeutta. Hankkeiden ja toiminnan sujuvan etenemisen kannalta on tarpeen myöntää viran- ja toimenhaltijoille riittävä toimivalta päätösten välittömään toimeenpanoon myös kesäkaudella valiokunnan kokoustaun aikana. Toimivalta koskee mm. seuraavien asioiden osalta tehtäviä päätöksiä:

- hankintapäätökset hankintavaltuuksien puitteissa
- tilapäiset maankäyttöluvat
- vähäiset katusuunnitelmien muutokset
- ajoneuvojen siirtopäätökset
- hautapaikkapäätökset
- vuokraoikeuden siirrot
- rasitesopimukset
- käyttöoikeussopimukset
- välittömät valvontatoimet (YSL, JL, VL)
- puitesopimukseen liittyminen (esim. yhteishankinnat KL-kuntahankinnat Oy:n, Espoon tai Vantaan kesken)
- suunnittelijavalinnat

Valtuutus ei koske KL 92.5 § mukaisesti lain tai asetuksen mukaisia lupa-, ilmoitus-, valvonta- tai toimitusmenettelyä koskevia asioita, sillä ne on jo em. lainkohdan perusteella rajattu otto-oikeuden ulkopuolelle.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Valiokunta päättää myöntää yhdyskuntatoimen viran- ja toimenhaltijoille oikeudet toimeenpanna esitystekstin mukaisia kuntalain 92 §:n mukaisia viranhaltijapäätöksiä valiokunnan kesätauon aikana.

Viranhaltijapäätökset toimitetaan tiedoksi valiokunnan puheenjohtajalle sekä tavanomaiseen tapaan seuraavaan kokoukseen 31.8.2021.

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 78

08.06.2021

---

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 79

08.06.2021

---

Etuosto-oikeuden käyttäminen kiinteistönluovutuksessa (8. kaupunginosa)

YLV 08.06.2021 § 79

643/10.00.01.05.01/2021

Lisätiedot:

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

#### Kaupan kohde

Kaupunki on saanut kiinteistönluovutusilmoituksen yksityishenkilöiden ja yhtiön välisestä kiinteistönkaupasta. Kaupassa 19.5.2021 on luovutettu **liitteessä** (luottamushenkilöiden Extranet) esitetty maa-alue ja sillä sijaitsevat rakennukset. Kauppahinta on 1.090.000 euroa, noin 1406 €/k-m<sup>2</sup>.

Kaupan kohteena oleva maa-alue on voimassa olevassa asemakaavassa Ak 33 (vahvistettu 12.11.1964, Meurmanin kaava) osoitettu enintään kaksihuoneistoisten asuintalojen korttelialueeksi (Ao). Maa-alueesta muodostuvan tontin rakennusoikeus on 775 k-m<sup>2</sup>. Tälle tontille saa rakentaa yhden enintään kaksi asuinhuoneistoa käsittävän ja enintään kaksikerroksisen päärakennuksen allaolevin 2,1 m korkuisin tiloin sekä lisäksi yksikerroksisen talourakennuksen talonmiehenasuntoineen. Päärakennus saa olla enintään 350 m<sup>2</sup> ja talourakennus 75 m<sup>2</sup> pinta-alaltaan; tontista ei kuitenkaan saa rakentaa enempää kuin 1/5.

Maa-alueella sijaitsee rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan vuonna 1938 valmistunut asuinrakennus, jossa on yksi asuinhuoneisto, sekä talourakennus (autotalli). Kauppakirjan mukaan asuinrakennus ja autotalli ovat purkukuntoisia. Kauppakirjan mukaan kauppahinta ei osaksikaan kohdistu rakennukseen, vaan ainoastaan rakennuspaikalle laskettavaan arvoon. Rakennuksille on myönnetty purkulupa.

#### Tontin mahdolliset kehittämistoimenpiteet

Maankäytön yleissuunnitelman (Masu 2) mukaan sekä Meurmanin että muissakin asemakaavoissa edellytettyä paritaloasuntojen kytkemistä ei pidetä välttämättömänä yleismääränä. Poikkeamispäätöksellä (erilleen rakentaminen) tontin päärakennuksen asuinhuoneistot olisi mahdollista sijoittaa erillistaloihin. Tällöin tontilla voisi olla kaksi erillistaloa sekä talourakennus talonmiehenasuntoineen.

Maankäytön yleissuunnitelman (Masu 2) mukaan tontilla voidaan myös harkita kehittämistoimenpiteitä siten, että tontin enimmäisrakennusoikeus 775 k-m<sup>2</sup> voidaan jakaa vapaasti enintään kolmen (3) asunnon kesken. Tällöin tontille sallittava peittoala (425 m<sup>2</sup>) ja kokonaisrakennusoikeus jäisivät ennalleen. Tontin pinta-alan ollessa 4.500 m<sup>2</sup> tai suurempi, olisi mahdollista rakentaa neljä (4) asuntoa peittoalan ollessa 600 m<sup>2</sup> ja kokonaisrakennusoikeus 800 k-m<sup>2</sup>. Tällöin myös mahdollisuus tontin jakamiseen olisi olemassa. Tontille olisi näin kaavamutoksella mahdollista tutkia neljän erillistalon sijoittamista ja tontin

jakamista useammaksi tontiksi. Yhden erillistalon rakennusoikeus olisi laskennallisesti 200 k-m<sup>2</sup>.

#### Kaupungin etuosto-oikeus

Etuostolain (608/1977) mukaan Kauniaisten kaupungilla on etuosto-oikeus kaupungissa sijaitsevan kiinteistön kaupassa, jos kiinteistön tai kiinteistöjen yhteinen pinta-ala on enemmän kuin 3000 m<sup>2</sup>. Etuostolla kaupungin katsotaan tulleen kaupantekohetkellä luovutuskirjassa ilmoitetun ostajan sijaan kaupassa sovitulla ehdoilla. Etuosto-oikeutta ei ole niissä tapauksissa, jos ostajana on laissa tarkoitettu myyjän läheinen, jos ostajana tai tietyissä tapauksissa myyjänä on valtio, valtion liikelaitos tai muu valtion laitos tai jos myynti tapahtuu pakkohuutokaupalla. Etuosto-oikeutta ei ole myöskään silloin, jos sen käyttämistä, huomioon ottaen ostajan ja myyjän välinen suhde, luovutuksen ehdot tai muut olosuhteet on pidettävä ilmeisen kohtuuttomana. Kaupungin on tehtävä etuosto-oikeuden käyttämistä tarkoittava päätös kolmen kuukauden (3 kk) kuluessa kiinteistökaupan tekemisestä. Etuostoa käyttäessään kaupungin tulee korvata ostajalle kauppahinta ja kaupan tekemisestä aiheutuneet välittömät kustannukset.

#### Yhteenveto

Käytössä olevien tietojen perusteella kaupungilla on etuosto-oikeus kyseessä olevassa kiinteistökaupassa.

Etuosto-oikeutta ei esitetä käytettäväksi. Maa-alue sijaitsee rakennetulla pientaloalueella. Kaupungilla ei ole omaa tarvetta maa-alueelle eikä alueen mahdollisten kehittämistoimenpiteiden toteuttaminen kaupungin toimesta ole tarkoituksenmukaista. Kehittämistoimenpiteillä saavutettava taloudellinen hyöty jäänee kohtuullisen pieneksi, erityisesti huomioiden etuosto-oikeuden käyttämisestä suoritettava korvaus (kauppahinta + välittömät kustannukset) ja kehittämistoimenpiteiden kustannukset.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää kaupunginhallitukselle, että Kauniaisten kaupunki ei käytä etuosto-oikeuttaan liitteessä esitetyn maa-alueen ja sillä sijaitsevien rakennusten 19.5.2021 tehdyssä kiinteistökaupassa.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Kaupan kohde (etuosto-oikeus 8. kaupunginosa) (Extranet)

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 67, § 68, § 69, § 70, § 71, § 73, § 74, § 75, § 76, § 77, § 78, § 79**

**MUUTOKSENHAKUKIELTO VALMISTELUA TAI TÄYTÄNTÖÖNPANOAA KOSKEVASTA PÄÄTÖKSESTÄ**

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta.

Sovellettavat lainkohdat: Kuntalaki (410/2015) 136 §

## **Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 72**

### **ANVISNING FÖR BEGÄRAN OM OMRÖVNING**

#### **Begäran om omprövning av ett organs beslut enligt kommunallagen**

Omprövning får begäras av den som beslutet avser eller vars rätt, skyldighet eller fördel direkt påverkas av beslutet (part), och kommunmedlemmar. Om beslutet gäller anställning i eller avslutande av ett arbetsavtalsförhållande, kan omprövning dock begäras endast på den grunden att 1) beslutet har tillkommit i felaktig ordning, 2) den myndighet som fattat beslutet har överskridit sina befogenheter eller 3) beslutet annars strider mot lag.

#### **Myndighet till vilken begäran om omprövning riktas**

Myndighet till vilken begäran om omprövning riktas och kontaktuppgifter:

Yhdyskuntavaliokunta

Grankulla stad

Registraturen

Grankullavägen 10

PB 52, 02701 GRANKULLA

E-post:

Tfn:

Fax:

Registraturens öppettid: kl. 8.00–15.45

registratur@grankulla.fi

09 50561

09 5056 535

#### **Tiden för begäran om omprövning och när den börjar**

Begäran om omprövning ska framställas inom 14 dagar från delfåendet av beslutet och lämnas in till registraturen senast under tidsfristens sista dag innan registraturen stänger.

En kommunmedlem anses ha fått del av ett beslut sju dagar efter det att protokollet fanns tillgängligt i det allmänna datanätet. En part anses ha fått del av beslutet sju dagar efter att brevet avsändes, om inte något annat visas, eller vid den tidpunkt som framgår av mottagningsbeviset eller som har antecknats i ett särskilt intyg om delfående av beslut. Ett ärende anses dock ha kommit till en myndighets kännedom den dag brevet anlände. Vid vanlig elektronisk delgivning anses parten ha fått del av beslutet den tredje dagen efter att meddelandet avsändes, om inte något annat visas.

Dagen för delfåendet räknas inte med i tidsfristen för begäran om omprövning. Om den sista dagen för att begära omprövning infaller på en helgdag, självständighetsdagen, första maj, julafton, midsommarafton eller en helgfri lördag, får begäran om omprövning lämnas in den första vardagen därefter.

#### **Omprövningsbegärans form och innehåll**

Begäran om omprövning ska framställas skriftligen. Också elektroniska dokument uppfyller kravet på skriftlig form. I begäran om omprövning ska uppges

- 1) det beslut för vars del omprövning begärs,
- 2) hurdan omprövning som begärs,
- 3) på vilka grunder omprövning begärs.

I omprövningsbegäran ska dessutom uppges namnet på den som begär omprövning samt personens hemkommun, postadress och telefonnummer. Om det beslut som fattas med anledning av omprövningsbegäran får delges som ett elektroniskt meddelande, bör också e-postadress uppges.

Omprövningsbegäran ska undertecknas av den som begär omprövning, eller av den lagliga företrädaren eller ombudet. Ombudet ska vid behov visa fullmakt. Ett elektroniskt dokument behöver dock inte kompletteras med en underskrift, om dokumentet innehåller uppgifter om avsändaren och om det inte finns anledning att betvivla dokumentets autenticitet eller integritet.