

Aika 23.11.2021 klo 18:00 - 20:34

Paikka Microsoft Teams -kokous

---

LUETTELO KÄSITELLYISTÄ ASIOISTA

Pykälä	Otsikko	Sivu
§ 116	Kokouksen järjestäytyminen	3
§ 117	Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)	4
§ 118	Hidastealoitteet 2021	5
§ 119	Kauniaisten kaupungin liikenneturvallisuusraportti 2021	12
§ 120	Vastaus valtuustoaloitteeseen, hidasteita Kirkkotielle ja vieraspaikkojen lisääminen	14
§ 121	Kaupungin vuokratontin myyntihinnan ja muiden myyntiehtojen vahvistaminen	16
§ 122	Ansökan om undantag, 235-3-36-15, Kavallvägen 43b	18
§ 123	Suunnittelutavoitteet, asemakaavan muutos, 1. kaupunginosan kortteli 200 sekä puistoalueet (Gresantie 1–5)	23
§ 124	Asemakaavan muutos, 4. kaupunginosa, kortteli 49, tontit 22 ja 23 (Asematie 10–14)	29
§ 125	Ympäristöministeriön lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsäädännön muuttamisesta	39
§ 126	Rakentamisveloitteen määräajan pidentäminen (kaupungin vuokratontti)	41
§ 127	Yhdyskuntatoimen vuoden 2021 talousarvion määrärahojen muutosesitys	44
§ 128	Yhdyskuntavaliokunnan siirtyminen sähköisistä kokouksista normaaliin kokousmenettelyyn	46
§ 129	Yhdyskuntavaliokunnan kokousaikataulu keväällä 2022	48
Puheenjohtaja	Konsta Saarela	

Läsnä	Saarela Konsta Wahlstedt Virva Björk Bo-Christer Löfstedt-Söderholm Gunilla Stolt Sofia Tuohioja Pauli Myllymäki Hanna-Riikka Huttunen Jarkko Helkkula Vesa Pesonen Juha	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen varajäsen	Läsnä §§:t 116-122 Läsnä kuntatekniikan esittelyn ajan sekä §§:t 123-128
	Ala-Reinikka Tapani  Harju Marianna  Porvali Leena Jarkko Riipinen Timo Pakarinen  Filppula Olavi  Laitinen Ulla	kaupunginhallituksen edustaja yhdyskuntatoimen johtaja toimialasihteeri kuntatekniikkapäällikkö vs. kuntatekniikan projekti-insinööri varajäsen  varajäsen	Läsnä kuntatekniikan esittelyn ajan. Läsnä kuntatekniikan tulosalueen esittelyn ajan.
Poissa	Virkkunen Michaela	nuorisovaltuuston edustaja	
Käsitellyt asiat	116 - 129		
Allekirjoitukset	Konsta Saarela puheenjohtaja Hyväksytty 24.11.2021	Leena Porvali pöytäkirjanpitäjä	
	Sofia Stolt pöytäkirjantarkastaja Tarkastettu 25.11.2021	Jarkko Huttunen pöytäkirjantarkastaja Tarkastettu 25.11.2021	
Pöytäkirja asetetaan yleisesti nähtäville	Kauniaisten kaupungin kotisivuilla 30.11.2021		
Todistaa	Mattias Karlsson ilmoitustaulunhoitaja		

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 116

23.11.2021

---

Kokouksen järjestäytyminen

YLKV 23.11.2021 § 116

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

Kuntatekniikkapäällikkö esittelee kuntatekniikan tulosalueen toimintaa ja tehtäviä ennen varsinaisia kokousasioita. Tähän osuuteen voivat myös yhdyskuntavaliokunnan varajäsenet osallistua (Teamsin välityksellä).

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Puheenjohtaja toteaa läsnä olevat sekä kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Valiokunta valitsee kaksi pöytäkirjantarkastajaa.

Päätös:

Kuntatekniikkapäällikkö sekä kuntatekniikan projekti-insinööri esittelivät kuntatekniikan tulosalueen toimintaa ja tehtäviä ennen varsinaisia kokousasioita.

Puheenjohtaja totesi kokouksen lailliseksi sekä nimenhuudon jälkeen päätösvaltaiseksi. Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Jarkko Huttunen ja Sofia Stolt.

Kokous pidettiin sähköisenä etäkokouksena Microsoft Teams-järjestelmän välityksellä. Läsnäolijat todettiin nimenhuudolla ja samalla todettiin, että kaikilla on näkö- ja ääniyhteys toisiinsa.

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 117

23.11.2021

---

Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)

YLV 23.11.2021 § 117

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

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

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

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

Viranhaltijapäätösten päätösluettelo (Extranet)

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 118	23.11.2021
----------------------	-------	------------

---

Hidastealoitteet 2021

YLV 23.11.2021 § 118

24/00.02.10.02/2021

Lisätiedot:

kuntatekniikan vs. projekti-insinööri Timo Pakarinen, puh. 050 544 6427  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Yhdyskuntalautakunta päätti kokouksessaan 8.1.2013, että hidasteita ja muita ajonopeuksien hillitsemisiä koskevat aloitteet käsitellään kerran vuodessa hyväksytyyn pisteytysjärjestelmän pohjalta. Hidaste-esityksiä vastaanotetaan runsaasti, mistä syystä niiden tarvetta ja ratkaisuvaihtoehtoja mahdollista toteutusta ajatellen on käsiteltävä tasapuolisesti, suhteuttaen aloitteet olemassa oleviin hidasteisiin, kohteiden liikennemääriin ja -järjestelyihin, ajonopeuksien ylityksiin, sattuneisiin onnettomuuksiin ja käytettävissä oleviin määrärahoihin. Hidasteet voivat olla ajoradan korotuksia, kavennuksia, sivusiirtymiä tai näiden yhdistelmiä. Vaihtoehtoisia liikenteen rauhoittamistoimenpiteitä ovat ajoradan mutkittelu, bussien ajoratapysäkit, nopeusnäytöt, kadunvarsipysäköinti sekä optinen kapeus (rakennukset, puuistutukset, pysäköinti, erilaiset päällystemateriaalit).

Vuonna 2020 vastaanotettiin kuusi aloitetta. Kohteista Kasavuorentie tarkastelua jatkettiin ja mietittiin kadulle liikenteen rauhoittamisen toimenpiteitä. Päädytty ratkaisu oli kadun kaventaminen pysäköintiruuduun ja suunnitelma toteutettiin vuoden 2021 katutyöurakoiden yhteydessä. Tänä vuonna rakennettiin myös Asematien saattoliikenneurakan yhteydessä Granhultin koulun lähelle liikennevalo-ohjattu suojatiehidaste. Suojatienkorotus ei tullut hidastealoitteena, vaan asiasta päätettiin Asematien saattoliikennepysäköinnin katusuunnitelman yhteydessä kaupungin hallituksessa.

Kaupunki vastaanotti 11/2020 - 11/2021 yksitoista aloitetta, joissa esitetään toteutettavaksi ajonopeutta hillitseviä järjestelyjä. Yhteenveto aloitteista ja hidastealoitteiden käsittelyperiaatteista on esityslistan **oheismateriaalina**. Aloitteiden pisteytystaulukko löytyy luottamushenkilöiden Extranetissä olevasta oheismateriaalista.

11/2020 - 11/2021 aikana vastaanotetut aloitteet (yhteensä 11 kpl):

1. Bredantie 46-50 (4 kpl)
2. Bredantie 29
3. Vanha Turuntie 31
4. Lindstedintie 17
5. Kauppalantie 18
6. Urheilutie 10-17
7. Asematie 39-45 (2 kpl)

Yhteenvedo tarkastelusta ja esitettävistä jatkotoimenpiteistä:

Aikaisemmin käsitellyjä ja pisteytettyjä kohteita aloitteissa ei ole. Bredantien itäpäähän risteyskohteista on kuitenkin tullut kahtena edellisenä vuotena aloitteita.

Pisteytysjärjestelmän mukaisesti yli 45 pistettä saava kohde otetaan jatkotarkasteluun, jossa arvioidaan kohteeseen sopiva hidastetyyppi ja laaditaan sen kustannusarvio.

Nykyinen pisteytysjärjestelmä ei kuitenkaan huomioi jo rakennettuja hidasteita kohteen läheisyydessä ja lisäksi tulisi pisteytyksen yhteydessä tarkistaa maaperän soveltuvuus hidasteiden rakentamiseen.

Yhteenvedossa käytetty termi V85 tarkoittaa raja-arvoa, jossa 15 % autoilijoista ylittää ilmoitetun nopeuden. Kohteista ja tapahtuneista liikenneonnettomuuksista vuosina 2016-2020 on esitetty tarkentavaa kartta- ja kuvamateriaalia **oheismateriaalissa**.

**1. Bredantie 46-50 ( 30 pistettä)**

- Onnettomuudet: ei onnettomuuksia aloitteen katuosuudella
- Liikennemäärät KAVL (ajon./vrk): 2000
- Nopeusrajoitus 40 km/h, Ajonopeudet V85: 42 km/h.

Bredantie 46-50 välille on tullut yhteensä neljä hidastealoitetta. Kohtaa on kuvailtu kiihdytyspätkäksi ja alueelle on toivottu rakennettavan ajoneuvojen nopeuksia laskeva hidaste. Bredantien 48 kohdalla ei ole asukkaiden mukaan turvallista ylityskohtaa lapsille tai muille jalankulkijoille

Bredantie on pääkatu, jonka liikennemäärä on kohtuullinen n. 2000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Katu johtaa Koivuhovin juna-asemalta kohti Kauniaisten keskustaa ja sen ympäristössä on suurimmilta osin omakotitaloasutusta.

Pisteytystarkastelussa kohde saa 30 pistettä, mikä käytössä olevan pisteytysjärjestelmän mukaan tarkoittaa sitä, että kohdetta ei oteta jatkotarkasteluun.

Ajonopeuksia kadulla mitattiin kuntatekniikan liikennetutkalla. Mitoittavan V85 lukeman mukaan suurin osa ajaa alueella nopeusrajoitusten mukaisesti. Kadun nopeusrajoitus 40 km/h on pääkaduille suunnitteluohjeiden mukainen nopeus ja suurin osa ajaa sallittua nopeutta. Useista aloitteista johtuen katu kuitenkin koetaan turvattomana.

Koettu liikenneturvallisuusongelma on mahdollisesti tonttien edestä puuttuva jalkakäytävä. Vain kadun toisella puolella olevien tonttien liittymistä pääsee turvallisesti jalankulkuverkkoon. Historian saatossa kehittyneen katutilan johdosta kadulla ei ole ollut tilaa molemminpuolisiin jalkakäytäviin, mikä olisi turvallisempi ja tavoiteltavin tilanne. Mainittakoon että Kauniaisten kaupungissa on useita kymmeniä tontteja joiden edestä ei kulke jalkakäytävää vaan niihin kohdistuvan jalankulkuliikenteen on ylitettävä katu usein ilman suojatietä.

Tämänkaltaiset paikat keskittyvät juuri Bredantielle sekä Asematielle, joissa omakotitalojen kiinteistörajat ovat tiukasti kiinni katuverkossa.

Bredantien 48 kohtaan on myös tullut kuntatekniikalle pyyntö suojatiestä. Suojateiden suunnitteluohjeen mukaisesti yksittäisiin tontteihin ei kuitenkaan osoiteta suojateitä, sen epätasa-arvoisuuden ja valheellista turvallisuuden tunnetta tuovan vaikutuksen takia. Suojatiellä olisi oltava yli 20 käyttäjää huipputunnissa, jotta suojatien rakentaminen olisi järkevää. Tasapuolisuuden nimissä jokaiseen tonttiin pitäisi lisäksi osoittaa turvallinen suojatie, mikä ei ole mahdollista. Bredantie 46-50 kohtaan ei siis osoiteta hidastetta tai suojatietä.

Bredantielle ehdotetaan kuitenkin asetettavaksi nopeusnäyttöä. Bredantie on ainoa tulosuunta Espoosta, jossa nopeusnäyttöä ei ole nykyisin.

## 2. Bredantie 27 (41 pistettä)

- Onnettomuudet: ei onnettomuuksia aloitteen katuosuudella
- Liikennemäärät KAVL (ajon./vrk): 2800
- Nopeusrajoitus 40 km/h, Ajonopeudet V85: 43 km/h

Bredantie 27 hidastealoitteessa ollaan huolissaan ajoneuvojen nopeuksista. Autot ajavat usein todella suurella nopeudella Bredantien ja Stenberginkujan risteyksessä, joka aiheuttaa vaaratilanteita lapsille ja koululaisille.

Pisteytystarkastelussa kohde saa 41 pistettä, mikä käytössä olevan pisteytysjärjestelmän mukaan tarkoittaa, että kohde otetaan harkintaan jatkotarkastelua ajatellen. Bredantiellä on olemassa olevia hidasteita Palokunnankujan ja Torpantien risteyksissä. Stenberginkujan reunalla ei ole kuitenkaan erillistä jalkakäytävää, joten turvallisempaa olisi ohjata koululaiset käyttämään Urheilutien jalkakäytävää, josta löytyy jo useita hidasteita.

Bredantien 27 kohdassa pidettiin liikennetutkaa ja tulosten perusteella suurin osa ajaa rajoitusten mukaisesti. V85 nopeus oli 43 km/h tunnissa, joten erotusta normaaliin nopeusrajoitukseen ei ole. Kadun nopeuden laskeminen 30 km/h olisi turvallisuuden näkökulmasta toivottavaa, mutta pääkadun rooli katujärjestelmässä on kuitenkin keskeinen.

## 3. Vanha Turuntie 31 ( 47 pistettä)

- Onnettomuudet: ei tilastoituja onnettomuuksia
- Liikennemäärät KAVL (ajon./vrk): 3200
- Nopeusrajoitus 40 km/h, Ajonopeudet V85: 55 km/h.

Aloitteessa toivotaan nykyisen suojatien turvallisuuden parantamista rakennuttamalla hidastin Vanhan Turuntien ja Venevalkaman risteykseen. Aloitteen tekijän mukaan ajonopeudet ovat suuria jyrkän alamäen vaikutuksen takia. Venevalkamantiellä on myös useita kerrostaloja ja heidän ainoa kävely-yhteytensä muualle kaupunkiin kulkee juurikin kyseisen suojatien kautta.

Pisteytystarkastelussa kohde saavuttaa 47 pistettä, mikä käytössä olevan pisteytysjärjestelmän mukaan tarkoittaa, että kohde otetaan jatkotarkasteluun ja selvitetään kohteeseen sopiva hidastintyyppi.

Vanhan Turuntien mäessä on nykyisin hidasteraitoja. Yleisesti rakennettaessa jyrkkään rinteeseen on huomioitava hulevedet, liikenneturvallisuus ja muut vaikutukset. Kohteeseen toimivin ratkaisu olisi linja-autoliikenteen että hulevesien näkökulmasta on kapeat molemmille ajokaistoille asennettavat linja-autohidasteet, jolloin vedet eivät jää paikalleen tuhoamaan katurakenteita. Kadun jyrkkä profiili kuitenkin on ongelma hidasteen asettamiselle. Riski talviseen peräänajo-onnettomuuteen voi kasvaa alamäkeen ajettaessa ja liikkeellelähtö ylämäkeen asennetun hidasteen voi olla ongelmallinen. Korottu hidaste alamäessä on usein vaarallinen, joten kokonaisuuden kannalta parempana vaihtoehtona on hidasteraitojen ja suojatien huomiovalojen asennus. Esimerkiksi vilkkuvalollinen laite tunnistaa suojatiealueelle tulevan kulkijan ja käynnistää sinivärisen vilkun, jotta autoilija huomaa pysähtyä. Näitä vilkkuvaloja käytetään esimerkiksi Espoossa hankalissa tienylityspaikoissa, kuten notkelmissa tai mutkien lähellä. Vanhan Turuntien kohta on juuri tällainen mutkainen notkelma.

Kuntatekniikka esittää, että Vanhan Turuntien ja Venevalkaman risteykseen tehdään hidasteraidoitus, sekä suojatin vilkkuasennus. Suunnitelman perusteella varataan kuntatekniikan ensi vuoden määrärahoista resurssit sen toteuttamiseen vuonna 2022.

#### **4. Lindstedintie 17 ( 22 pistettä)**

- Onnettomuudet: ei tilastoituja onnettomuuksia
- Liikennemäärät KAVL (ajon./vrk): 250
- Nopeusrajoitus 30 km/h, Ajonopeudet V 85: 40 km/h

Aloitteessa toivotaan Lindstedintien ja Alppitien risteykseen ajonopeuksia alentava korotettu risteys. Aloitteen tekijä näkee viikoittain läheltä piti tilanteita, kun lapset tulevat risteykseen Alppitien alamäestä ja autot ajavat noin 50 km/h nopeutta.

Lindstedintien suoralla osuudella mitattiin liikennetutkan avulla ajoneuvojen nopeuksia. V85 nopeus oli kadulla 40 km/h eli kymmenen kilometria yli rajoituksen. Katu on kuitenkin vähäliikenteinen alle 300 KVL katu, mitä ei voi pitää suurena riskitekijänä. Pisteytystarkastelussa kohde saa 22 pistettä, mikä käytössä olevan pisteytysjärjestelmän mukaan tarkoittaa, että aloitetta ei oteta jatkotarkasteluun.

Kauniaisten pohjoisosien useilla kaduilla ei ole erillisiä jalkakäytäviä kaupungin historiasta ja puutarhamaisesta kaupungista johtuen. Turvattomuuden tunnetta voi ilmetä, mutta vähäliikenteellisillä kaduilla riski liikenneonnettomuuteen on kokonaisuudessaan pieni.

#### **5. Kauppalantie 18 (39 pistettä)**



---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 118

23.11.2021

---

- Onnettomuudet: ei onnettomuuksia aloitteen katuosuudella
- Liikennemäärät KAVL (ajon./vrk): 3800
- Nopeusrajoitus 40 km/h, Ajonopeudet V85: 45 km/h.

Aloitteessa toivotaan liikenteen rauhoittamisen toimenpiteitä Kauppalantielle. Aloitteen mukaan kadulla ajetaan yleisesti kovalla vaudilla ja kadun nopeusnäyttö näyttää suuria nopeuksia. Kauppalantien ei ole aloitteen tekijän mukaan mikään rallirata.

Kauppalantie on Kauniaisten pääkatu, joka kulkee Espoon Kuurinniitylle päin. Kadulla on 40 km/h nopeusrajoitus ja Kauppalantien ja Yhtiötien risteyksessä on nykyisin hidaste. Kadulla kulkee HSL linja 224, jolla on yhteensä n. 50 vuoroa päivässä. Kadulla oleva nopeusnäytön mukaan V85 nopeus on 45 km/h. Yksittäisiä suuria ylinopeuksia on tallentunut, mutta suurin osa kuljettajista ajaa kuitenkin turvallisesti.

Pisteytystarkastelussa kohde saa 39 pistettä, mikä käytössä olevan pisteytysjärjestelmän mukaan tarkoittaa, että aloitetta ei oteta jatkotarkasteluun. Kauppalantielle ei ole hidasteiden puolesta tarvetta tehdä muutoksia, mutta kadun leveä profiili saattaa vaikuttaa ajonopeuksiin. Kadulla on keskisaarekkeita, joiden takia ajokaistoille osoitettu tila on osittain jopa kahdeksan metriä. Kauppalantien mahdollisen katusaneerauksen yhteydessä ajokaistoja tulisi kaventaa ja osoittaa ylimääräinen tila jalankulun ja pyöräilyn käyttöön.

## 6. Urheilutie 10-17 ( 41 pistettä)

- Onnettomuudet: ei tilastoituja onnettomuuksia
- Liikennemäärät KAVL (ajon./vrk): 1000
- Nopeusrajoitus 30 km/h, Ajonopeudet V85: 39 km/h

Urheilutien hidastealoitteessa mainitaan Kasavuorentien puoleisen osuuden houkuttelevan ajamaan ylinopeutta. Hidastetöyssyjen välisellä alueella esiintyy aloitteen tekijän mukaan todella kovia ylinopeuksia ja hidasteiden riittävyttä toivotaan uudelleenarvioitavan.

Pisteytystarkastelussa kohde saa 41 pistettä, mikä käytössä olevan pisteytysjärjestelmän mukaan tarkoittaa, että kohde otetaan harkintaan jatkotarkastelua varten. Urheilutiellä on jo aloitteen tekijänkin mainitsemia hidasteita, joten Kasavuoren koulun läheisyys on otettu huomioon liikennesuunnittelussa.

Urheilutie on merkitty paikalliseksi kokoojakaduksi ja sen kautta kulkee paljon Kasavuoren koululaisia. Kadun ympäristössä on pääosin rivi- ja kerrostaloasutusta. Katu toimii reittinä Kasavuoren koululle ja Kasavuoren alueen päiväkodeille Kadulla on nykyisin kaksi suojatien korotusta, yksi korotettu risteys ja päiväkodin edessä oleva hidastetöyssy. Hidasteet on asettu tärkeimpin kohtiin, missä kulkee kävelijöitä kadun yli kerrostaloihin ja ulkoilupolulle. Hidasteiden suurin välimatka on 170 metriä juurikin Urheilutie

10 ja 17 välissä. Liikennetutka oli näiden kahden hidastimen välissä ja V85 tulokseksi tuli 39 km/h. Tällä välillä ei ole suurta kadunylitystarvetta tai suojatietä, joten tarvetta hidasteelle ei ole.

Urheilutielle ei siis tällä hetkellä ehdoteta suunniteltavaksi muita hidasteita. Kadun nykytilanne on kohtuullinen, eikä lisähidastin vaikuttaisi kadun kokonaisnopeuksiin.

#### **7. Asematie 39-47 ( 46 pistettä)**

- Onnettomuudet: ei onnettomuuksia aloitteen katuosuudella
- Liikennemäärät KAVL (ajon./vrk): 1800
- Nopeusrajoitus 40 km/h, Ajonopeudet V85: 47 km/h

Asematien hidastealoitteessa toivotaan moottoriajoneuvojen nopeuksia laskevia hidasteita erityisesti välille Silmukka-Vanha Turuntie. Kohdan suoralla mainitaan ajettavan usein ylinopeutta kaikkien ajoneuvojen toimesta.

Pisteytystarkastelussa kohde saa 46 pistettä, mikä käytössä olevan pisteytysjärjestelmän mukaan tarkoittaa, että kohde otetaan harkintaan jatkotarkastelua varten.

Asematie on yksi Kauniaisten sisääntuloväylistä Espoon pohjoissuunnalta. Kadun kyseisellä kohdalla on pääosin pientaloasutusta ja vain kadun toisella reunalla on jalkakäytävä ja polkupyöräyhteys.

Hidasteenärkevin kohta on suoraosuuden keskellä, jossa on nykyisin liikenteen jakajat ja ajokaistat ovat erotettoina toisistaan.

Asematie on tärkeä HSL bussiliikenteen väylä ja kadulla kulkee yli sata lähtöä päivässä. Suuren linja-autovolyymin takia koko kadunleveydellä olevat hidasteet eivät oleärkevin ratkaisu, vaan sopivampaa olisi asentaa kapemmat linja-autoille sopivat hidasteet tai mahdollisesti kadun kaventaminen suojatien kohdalta. Näin myös joukkoliikenteen matkustusmukavuus pysyisi miellyttävänä.

Kuntatekniikka esittää, että Asematien 45 suojatien kohdalle tehdään hidastesuunnitelma ja suunnitelman perusteella varataan kuntatekniikan ensi vuoden määrärahoista resurssit sen toteuttamiseen vuonna 2022.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta päättää, että vuoden 2021 hidastealoitteiden johdosta ryhdytään kuntatekniikan esitysten mukaisiin toimenpiteisiin.

Päätös:

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 118

23.11.2021

---

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

Aloitteiden yhteenveto  
Hidastealoitteiden käsittelyperiaatteet  
Aloitteiden pisteytystaulukko (Extranet)

Jakelu:

Alotteiden tekijät

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 119

23.11.2021

---

Kauniaisten kaupungin liikenneturvallisuusraportti 2021

YLV 23.11.2021 § 119

872/08.00.00.01/2021

Lisätiedot:

kuntatekniikan vs. projekti-insinööri Timo Pakarinen, puh. 050 544 6427  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kuntatekniikka seuraa liikenneturvallisuuden kehittymistä Destian ylläpitämän Iliitu-palvelun avulla. Iliitu-tietokannassa on koottuna koko Suomen alueella poliisille raportoidut onnettomuustiedot vuodesta 2002 lukien sekä pelastuslaitoksen onnettomuusaineisto vuodesta 2012 lähtien. Tilastokeskuksen mukaan poliisin tietoon tulee noin 30 % henkilövahinkoon johtaneista tieliikenneonnettomuuksista. Huonoin peittävyys on yksittäisonnettomuuksissa loukkaantuneista polkupyöräilijöistä. Puutteellisuudet johtuvat lähinnä siitä, etteivät onnettomuudet tule poliisin tietoon esim. terveyskeskuksista tai sairaaloista. Kuolemaan johtaneiden onnettomuuksien osalta peittävyys on 100-prosenttinen. Tilastot tukevat suunnittelua, mutta eivät yksinään riitä kuvamaan liikenneturvallisuuden tilaa Kauniaisissa. Vuoden 2020 tilastoja on täydennetty Kauniaisten liikennebarometrin tuloksilla. Tuloksien mukaan liikkumismuotojen turvallisuus koetaan hyväksi.

Liikenneturvallisuus Kauniaisissa on seurannassa vuosien varrella ollut hyvällä tasolla verrattaessa tilanteeseen koko maassa. Myönteinen kehitys muualla Suomessa on kuitenkin tätä eroa kaventamassa. Iliitu-tilaston mukaan Kauniaisissa sattui viime vuoden aikana kolme loukkaantumiseen johtanutta onnettomuutta sekä kolme omaisuusvahinkoihin johtanutta onnettomuutta. Kauniaisissa ilmoitettuja työmatkatapaturmia on sattunut vuosittain n. 30 kpl. Suurin osa näistä on jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden kaatumis- tai liukastumistapauksia.

Kauniaisten tilastot perustuvat pieniin otantoihin ja sen takia prosentuaaliset vaihtelut vuodesta toiseen saattavat olla suuret. Liikenneturvallisuuden kehittymistä tuleekin ensisijaisesti tarkastella vähintäänkin viiden vuoden tarkastelujaksoissa.

Tieliikenneturvallisuuden kehittyessä myönteiseen suuntaan ovat raideliikenteen turvallisuusongelmat tulleet yhä näkyvämmiksi. Junien alle jää Suomessa vuosittain 60-70 ihmistä. Kauniainen ei säästynyt näiltä onnettomuuksilta vuonna 2020.

Kauniaisten liikenneturvallisuusraportti 2021 on esityslistan **oheismateriaalina**.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta merkitsee liikenneturvallisuusraportin 2021 tiedoksi ja lähettää sen edelleen tiedoksi KH:lle.

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 119

23.11.2021

---

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

Liikenneturvallisuusraportti Kauniainen 2021

Jakelu:

Kaupunginhallitus

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 120

23.11.2021

---

Vastaus valtuustoaloitteeseen, hidasteita Kirkkotielle ja vieraspaikkojen lisääminen

YLKV 23.11.2021 § 120

878/00.02.10.00/2021

Lisätiedot:

Kuntatekniikan vs. projekti-insinööri Timo Pakarinen, puh 050 5446427  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Valtuutettu Mikko J. Salminen on jättänyt kaupunginvaltuuston kokouksessa 20.09.2021 valtuustoaloitteen, jossa esitetään Kirkkotielle rakennettavan hidasteet ja parkkipaikat samalla logiikalla kuin Kasavuorentiellä, mutta Kirkkotiellä riittää parkkipaikkojen merkitseminen katuun. Aloitteessa mainitaan Kasavuorentien uusien parkkipaikkojen hillinneen hyvin ajonopeuksia ja samalla alueelle on saatu aikaisemmin pyydettyjä pysäköintipaikkoja. Kirkkotiellä mainitaan olevan samanlainen tilanne kuin Kasavuorentiellä.  
(aloite **oheismateriaalina**)

Vuonna 2013 hyväksytyin periaatteen mukaisesti hidasteita ja muita ajonopeuksien hillitsemisiä koskevat aloitteet käsitellään yhdyskuntavaliokunnassa kerran vuodessa hyväksytyin pisteytysjärjestelmän pohjalta. Viimeisen vuoden aikana vastaanotetut hidastealoitteet (11 kpl) käsitellään tällä esityslistalla erillisenä asiana, mutta valtuustoaloitteen käsittelyn jatkaessa matkaansa edelleen kaupunginhallitukseen ja kaupunginvaltuustoon, tuodaan tämä aloite omana asianaan käsiteltäväksi, kuitenkin yhtäaikaaisesti muiden hidastealoitteiden kanssa.

Kasavuorentielle rakennettiin 2021 elokuussa kadunvarsipysäköintitaskut. Kadunvarsipysäköinnin periaatteena on kaventaa ajoväylää, jolloin autoilijoiden on ajettava alueella varovaisemmin ja hitaammin väistäen vastaantulevaa liikennettä.

Kirkkotielle asennettiin kesäkuussa 2021 kuntatekniikkapäällikön viranhaltijapäätöksellä pysäköintikieltoalueen liikennemerkki sekä liikennemerkein ja katumaalauksin merkityt pysäköintitaskut. Perusteena muutoksille olivat kadun laidassa holtittomasti pysäköidyt autot, jotka heikensivät turvallisuutta ja häirtasivat kadun kunnossapitoa rikkoen samalla kadun viereiset viheralueet.

Kirkkotielle merkittiin kahden auton pysäköintitaskuja kolmeen eri kohtaan Kauniaisissa hyväksytyjen pysäköinnin periaatteiden mukaisesti. Periaatteiden mukaan paikallisella kokoojakadulla pysäköinti on yleensä kielletty tai mahdollisesti sallittu pysäköintitaskuissa.

<https://kauniainenfi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=20202968-12>

Kirkkotie ei aivan suoraan vertaudu aloitteessa mainittuun Kasavuorentien tilanteeseen, sillä Kirkkotiellä on suurempi määrä tonttiristeyksiä, jolloin tilaa

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 120

23.11.2021

---

pysäköintitaskujen merkitsemiseen on vähemmän. Pysäköintitaskuissa pysäköidyt autot haittaavat tonttiliittymistä tulevan liikenteen näkemiä. Tämän vuoden kesällä Kirkkotielle merkityissä paikoissa on huomioitu viiden metrin varoetäisyys tonttiristeyksiin, mikä vähentää onnettomuuksien riskiä. Ilman riittäviä näkemiä risteysonnettomuuksien riski on suuri.

Kirkkotien keskivuorokausiliikenne (KVL) on liikennelaskentojen tulosten mukaan n. 1800 autoa. Liikennemäärä vastaa hyvin vuosittaisten liikennelaskentojen tuloksia, joissa Ersintien KVL on ollut jo neljän vuoden ajan noin 1300-1400 autoa. Automäärät eivät ole siis kasvaneet ja Kirkkotien liikennemäärä on kohtuullinen paikalliselle kokoojakadulle. Kadun suora leveä linjaus houkuttaa kuitenkin ajamaan rajoitusta 30 km/h suurempaa nopeutta. Kadun mitattu V85 nopeus oli 40 km/h. Kadulla on tällä hetkellä yksi hidaste ja yksi korotettu suojatie, joiden väli toisiinsa on n. 180 metriä.

Nykyiset pysäköintitaskut on merkitty näkemien kannalta selkeisiin kohtiin. Kirkkotielle on kuitenkin mahdollista lisätä vielä yksi pysäköintitaskupaikka vähentämättä risteysturvallisuutta kuitenkaan liikaa (**oheismateriaali**). Lisätty pysäköintitasku edesauttaisi autojen pysymistä nopeusrajoitusten puitteissa. Paikkojen käyttöä vieraspaikkoina on kuitenkin parannettava asentamalla aikarajoitus, joka vähentää pitkäaikaispysäköintiä paikoilla.

Kuntatekniikka esittää Kirkkotielle lisättäväksi yhden pysäköintitaskun, jossa on paikat kahdelle autolle. Lisäksi alueen pysäköintipaikoille esitetään merkittäväksi pysäköinnin aikarajoitus 4h 8-20, jotta paikkojen joustava käyttö vieraspaikkoina täyttyy.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Valiokunta hyväksyy osaltaan vastauksen valtuustoaloitteeseen (Vastaus valtuustoaloitteeseen, hidasteita Kirkkotielle ja vieraspaikkojen lisääminen), ja päättää lisätä Kirkkotielle yhden pysäköintitaskun ja merkittäväksi alueen pysäköintipaikoille pysäköinnin aikarajoituksen 4h 8-20, jotta paikkojen joustava käyttö vieraspaikkoina täyttyy.

Edelleen valiokunta esittää, että KH esittäisi KV:lle vastauksen hyväksymistä ja että KV toteaisi aloitteen loppuun käsitellyksi.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

valtuustoaloite  
Kirkkotien pysäköinti, oheismateriaali

Jakelu:

Kaupunginhallitus

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 121

23.11.2021

---

Kaupungin vuokratontin myyntihinnan ja muiden myyntiehtojen vahvistaminen

YLKV 23.11.2021 § 121

947/10.00.02.00/2021

Lisätiedot:

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

Kaupungin vuokratontin (tiedot **liitteessä** luottamushenkilöiden Extranet) vuokralaiset ovat 12.10.2021 saapuneella viestillä ilmoittaneet olevansa kiinnostuneita ostamaan vuokraamansa tontin.

Vuokratontilla on voimassa 18.6.1990 vahvistettu asemakaava Ak 112, jossa vuokratontti on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-5). Vuokratontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 200 k-m<sup>2</sup> (1 II 200) ja pinta-ala 1700 m<sup>2</sup>.

Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan vuokratontilla sijaitsee vuokralaisen omistama vuonna 1955 valmistunut asuinrakennus, jonka kerrosala on 108 k-m<sup>2</sup> ja kokonaisala 212 m<sup>2</sup>. Rakennus kuuluu vuonna 2005 tehdyssä rakennus-inventointiprojektissa määriteltyihin arkkitehtonisesti, kulttuurisesti tai ympäristöllisesti merkittäviin rakennuksiin. Kaupunki vuokranantajana on antanut vuokralaiselle luvan purkaa vuokratontilla sijaitseva rakennus, mikäli rakennuksen purkamiselle myönnetään maankäyttö- ja rakennuslain mukainen purkamislupa (YLKV 3.12.2019 § 129). Rakennukselle on myönnetty purkamislupa 10.6.2020. Rakennusta ei ole purettu.

Kaupunki on tehnyt tonttia koskevan vuokrasopimuksen 1.1.2021-31.12.2050 väliseksi ajaksi. Vuokrasopimuksen kohdan 7 mukaan vuokralaisella on oikeus ostaa vuokra-alue vuokra-aikanaan vuokranantajan erikseen vahvistamaan hintaan ja erikseen vahvistamin ehdoin ja edelleen, että vuokranantaja sitoutuu olemaan myymättä vuokra-aluetta vuokra-ajan kuluessa muulle kuin vuokralaiselle.

Kaupunginhallitus hyväksyy vuosittain hinnoitteluperusteet, joita käytetään muun muassa kaupungin pientalotontteja uudelleen vuokrattaessa ja myytäessä niiden vuokralaisille, ellei myyntihinnasta ole vuokrasopimuksessa erikseen sovittu. Hinnoitteluperusteet sisältävät ohjehinnan (€/k-m<sup>2</sup>) sekä ohjehinnan soveltamiseen ohjeita, joiden mukaan hinnoitteluperusteita ei noudateta yksittäisissä tapauksissa, joissa hinnoitteluperusteiden noudattaminen on katsottava kohtuuttomaksi ja että sijainnista riippuen ohjehinnasta voidaan joustaa alas- tai ylöspäin.

Kaupunginhallituksen hyväksymä (25.1.2021 § 16, [linkki](#)) ohjehinta vuodelle 2021 on 1248 €/k-m<sup>2</sup>. Ohjehinnan perusteella on tontin myyntihinta 249 600 euroa (200 k-m<sup>2</sup> \* 1248 €/k-m<sup>2</sup>). Ohjehintaa ei voida kyseessä olevan vuokratontin osalta pitää kohtuuttomana, joten hinnoitteluperusteita ei ole syytä jättää noudattamatta. Ohjehinnasta ei ole perusteltua joustaa, sillä vuosina 2020-2021



---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 121

23.11.2021

---

kaupunginosassa, jossa vuokratontti sijaitsee, ei ole tehty rakentamattoman rakennuspaikan vertailukauppoja. Täten esitetään vuokratontin kauppahinnaksi 249 600 euroa kaupunginhallituksen vuodelle 2021 hyväksymän ohjehinnan mukaisesti. Koska ohjehinta hyväksytään vuosittain ja vuoden 2022 ohjehinta hyväksytään arviolta tammikuussa 2022, esitetään, että nyt päätettävä kauppahinta on voimassa tammikuun 2022 loppuun saakka, mihin mennessä kiinteistönkauppa tämän päätöksen perusteella on tehtävä.

Vuokratonttia koskevaan kiinteistönkauppakirjaan ei ole todettu tarvetta sisällyttää erityisiä ehtoja. Vuokratontti esitetään myytäväksi tavanomaisin kiinteistönkaupan ehdoin **liitteenä** olevan kauppakirjaluonnoksen (luottamushenkilöiden Extranet) mukaisesti. Kaupunginjohtaja esitetään oikeutettavaksi täydentämään ja tekemään tarvittavat muutokset kauppakirjaan lukuun ottamatta kauppahintaa.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus päättää, että

- liitteessä esitetyn kaupungin vuokratontin myyntihinta on 249 600 euroa,
- myyntihinta on voimassa vuoden 2022 tammikuun loppuun saakka, mihin mennessä kiinteistönkauppa tämän päätöksen perusteella on tehtävä,
- vuokratontti myydään liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti ja
- kaupunginjohtaja oikeutetaan täydentämään ja tekemään tarvittavat muutokset kauppakirjaan lukuun ottamatta kauppahintaa.

.....

Vpj Wahlstedt esitti jäsenten Löfstedt-Söderholm ja Tuohioja kannattamana että asia palautetaan valmisteltavaksi tontin markkinahinta-arvion pyytämiseksi kahdelta paikkakunnalla toimivalta kiinteistönvälittäjältä. Viime aikojen tonttikauppojen hintatason perusteella on perusteltua tarkistaa vastaako maakauppojen hintana käytetty arvio markkinahintaa. Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Asia palautettiin tontin markkinahinta-arvion pyytämiseksi kahdelta paikkakunnalta toimivalta kiinteistönvälittäjältä.

Liitteet:

Vuokratontin tiedot (Extranet)  
Kauppakirjaluonnos (Extranet)

Jakelu:

Vuokralaiset

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 110	27.10.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 122	23.11.2021

---

Ansökan om undantag, 235-3-36-15, Kavallvägen 43b

YLKV 27.10.2021 § 110

Mer information:

markanvändningschef Minna Penttinen, tfn 050 382 9313  
markanvändningsingenjör Nina Forsberg, tfn 050 411 1851  
fornamn.efternamn@grankulla.fi

Innehållet i ansökan

Markägaren ansöker om undantagsbeslut för tomt 15 i kvarter 36 i 3:e stadsdelen (adress Kavallvägen 43b) för att bygga ett ca 20 m<sup>2</sup> stort växthus utanför byggnadsytan som anvisas i detaljplanen. Ansökan delas ut till utskottets medlemmar i de förtroendevaldas **Extranet**.

Planläggningens läge och information om objektet

Tomten som ansökan gäller har enligt fastighetsregistret en area på 1 521 m<sup>2</sup>. Detaljplanen för området fastställdes 20.3.1989. I detaljplanen anvisas tomten som kvartersområde för fristående småhus. I detaljplanen anvisas tomten en byggnadsyta och byggrätt om totalt 350 m<sup>2</sup> vy för högst två bostäder i högst två våningar (2 II 350). Norr om byggnadsytan har en områdesdel för ledningar anvisats, som löper över tomten. Längs med tomtens gräns mot gatuområdet har anvisats en 7 meter bred del av område som ska planteras. Minst två bilplatser per bostad ska reserveras. Ett utdrag ur Grankulla stads detaljplanesammanställning delas ut som **bakgrundsmaterial**.

På tomten finns ett bostadshus och en täckt bilplats/förrådsbyggnad. Enligt uppgifterna i byggnads- och lägenhetsregistret har bostadshuset, på 261 m<sup>2</sup> vy, byggts 1945 och den täckta bilplatsen/förrådsbyggnaden, på 12 m<sup>2</sup> vy, har byggts 2018.

Motiveringar till ansökan

Sökanden framför att byggnadsytan/byggrutan ser ut att vara placerad endast med tanke på ett bostadshus, eftersom den i norr gränsar mot delen av området som reserverats för ledning, trots att det finns plats för mindre ekonomibygnader nordost om området för ledningar.

Sökanden framför att tomtens nordöstra hörn är en naturlig och diskret plats för ett växthus: solen når dit hela dagen, inga träd behöver fällas för att ge plats för byggandet, och där krävs minsta möjliga markarbete eftersom marken där är relativt jämn.

Sökanden har per e-post 30.9.2021 framfört ytterligare motiveringar för sin ansökan. Sökanden anser att deras tomt har drabbats oproportionerligt hårt av

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 110	27.10.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 122	23.11.2021

---

servitutsområdet för den kommunala vattenförsörjningen och avloppet. Sökanden anser att servitutsområdet borde ha anvisats längs tomtens norra gräns, eftersom dess nuvarande läge avsevärt begränsar möjligheterna för byggande på tomten. Sökanden framför vidare att ett växthus som placeras enligt förslaget i princip blir osynligt både för grannarna samt för gående längs Kavallvägen. Sökanden framför att det föreslagna byggandet passar bättre in med villastadens principer än om tomten utvecklas genom att där byggs det andra bostadshus som enligt planen är tillåtet, och att också detta talar för att undantaget som söks bör beviljas.

Vidare framför sökanden att undantaget som söks borde kunna behandlas som ett mindre undantag i anslutning till bygglovsansökan.

Situationsplanen som bifogas med ansökan ingår som **bilaga**.

#### Förutsättningar för undantag

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet kan under de förutsättningar och begränsningar som anges i 171 § i markanvändnings- och bygglagen bevilja bygglov när det är fråga om mindre undantag från en bestämmelse, en föreskrift, ett förbud eller en annan begränsning som gäller byggande. Förutsättningen för ett mindre undantag som gäller en byggnads tekniska och motsvarande egenskaper är dessutom att undantaget inte innebär att centrala krav som ställs på byggandet åsidosätts.

Då lovet behandlas avgörs mindre undantag från fall till fall. Byggnadstillsynen konstaterar att projektet ifråga kräver ett undantagsbeslut med beaktande av de konstruktioner som krävs för växthuset som förs fram i ansökan, växthusets storlek, och placeringen utanför byggnadsytan.

#### Förutsättningar för undantag och särskilda skäl

Enligt 171 § i markanvändnings- och bygglagen kan kommunen av särskilda skäl på ansökan bevilja undantag från en bestämmelse, en föreskrift, ett förbud eller en annan begränsning som gäller byggande eller andra åtgärder och som har utfärdats i markanvändnings- och bygglagen eller med stöd av den.

Utöver kraven i 171 § 1 momentet i markanvändnings- och bygglagen stadgas i 2 momentet att undantag inte får beviljas, om det

1. medför olägenheter med tanke på planläggningen, genomförandet av planen eller annan reglering av områdesanvändningen
2. försvårar uppnående av målen för naturvården
3. försvårar uppnående av målen för skyddet av den byggda miljön, eller
4. leder till byggande med betydande konsekvenser eller annars har avsevärda skadliga miljökonsekvenser eller andra avsevärda skadliga konsekvenser.

Undantagslov kan beviljas endast om det finns rättsliga förutsättningar för undantag enligt 171 § 2 mom. i lagen, och om det utöver det föreligger ett sådant särskilt skäl som avses i paragrafens 1 moment. Enligt rättspraxis är vidare

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 110	27.10.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 122	23.11.2021

---

utredning av ärendet inte nödvändig om det föreligger hinder för att bevilja lov med grund i någondera av ovanstående orsaker (HFD:2002:32).

I avgöranden om undantag ingår både rättsprövning och ändamålsenlighetsprövning. Ändamålsenlighetsprövningen av ett undantag grundar sig på 171 § och formuleringen "kan – bevilja". Enligt lagen ska sökanden anföra särskilda skäl till stöd för sin ansökan.

#### Ställningstaganden och hörande av grannar

Sökanden har hört grannarna om undantagsansökan och inga anmärkningar har lämnats mot det planerade projektet.

#### Motiveringar för beslutet

Byggnaden på tomten har byggts innan den gällande detaljplanen gjordes upp, och i planen behandlas inte byggandet av ekonomibyggnader separat. Byggnadsytan som anvisas i planen har dock inte fastställts endast enligt den befintliga byggnadens avgränsning och på byggnadsytan finns plats också för ekonomibyggnader.

Den gällande planen har ursprungligen gjorts upp på markägarens initiativ. Områdesreserveringen för rör och ledningar på tomten har märkts ut i planen enligt det befintliga läget, det vill säga vatten- och avloppsrören fanns på platsen redan innan planen gjordes upp. I det hänseendet har alltså inte omständigheterna förändrats efter att planen godkändes.

Motiveringen om att det planerade växthuset passar bättre in i villastadens miljö än byggandet av den andra bostaden som enligt planen är tillåten är inte relevant för ansökan. Det ena utesluter inte det andra. Planen ger möjlighet att bygga en andra bostadsbyggnad, och det ändras inte oberoende av om undantag beviljas eller inte för det byggande som ansökan gäller.

Motiveringar som ansluter till stadsbilden och till hur tomten fungerar kan i och för sig anses utgöra särskilda skäl för undantag från detaljplanen. Även om byggnationen placeras på föreslagen plats så tillför det inte i det här fallet ett sådant mervärde för funktionerna eller stadsbilden att det kan betraktas som särskilda skäl för undantag från detaljplanen. Terrängen sluttar nedåt mot norr, men det föreslagna läget har inte väsentligt lägre läge, jämnare mark, fördelaktigare jordmån eller mindre synlighet i stadsbilden än om byggnaden byggs på den byggnadsyta som anvisas i planen. Den föreslagna byggnaden kan placeras också på den byggnadsyta som anvisas i planen utan att träd behöver fällas.

Utgångspunkten är att ett undantag alltid ska vara ett individuellt och unikt fall och att motiveringarna som framförs ska utgöra en exceptionell orsak i den bemärkelsen att man med grund i dem kan bevilja undantag utan att beslutet kan ses som ett prejudikat. Med grund i det som förklarats ovan kan det konstateras

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 110	27.10.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 122	23.11.2021

---

att sådana motiveringar som kan betraktas som särskilda skäl för undantag från detaljplanen inte har framförts i ansökan.

Direktör för samhällstekniken Marianna Harju:

Utskottet föreslår för stadsstyrelsen att den inte ska bevilja undantag enligt 171 § i markanvändnings- och bygglagen för att placera ett växthus på 20 m<sup>2</sup> utanför byggnadsytan som anvisas i detaljplanen, eftersom det särskilda skäl som enligt lagen krävs inte har framförts i ärendet.

-----

Vice ordförande Wahlstedt föreslog understödd av ordförande Saarela och ledamöterna Tuohioja och Stolt att ärendet skulle återremitteras för beredning och att utlåtande om planen ska begäras av stadsbildskommittén. Förslaget fick enhälligt understöd av utskottet.

Beslut:

Samhällstekniska utskottet beslutade att begära ett utlåtande om ärendet av stadsbildskommittén och att återremittera ärendet för beredning.

Bilagor:

Situationsplan, Kavallvägen 43b

Bakgrundsmaterial:

Utdrag ur Grankulla stads sammanställda detaljplanekarta jämte bestämmelser, Kavallvägen 43b  
Ansökan om undantag, Kavallvägen 43b (Extranet)

YLV 23.11.2021 § 122

920/10.03.00.02/2021

Mer information:

markanvändningschef Minna Penttinen, tfn 050 382 9313  
markanvändningsingenjör Nina Forsberg, tfn 050 411 1851  
fornamn.efternamn@grankulla.fi

I enlighet med samhällstekniska utskottets beslut har ett utlåtande om ärendet begärts av stadsbildskommittén. Stadsbildskommittén behandlade ärendet vid sitt sammanträde 1.11.2021 och gav följande utlåtande om projektet: "Stadsbildskommittén ser inte att det föreligger något sådant särskilt skäl i anslutning till stadsbilden som ger anledning att bevilja ett undantag."

Stadsbildskommitténs protokoll bifogas som **bakgrundsmaterial**.

Direktör för samhällstekniken Marianna Harju:

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 110	27.10.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 122	23.11.2021

---

Utskottet föreslår för stadsstyrelsen att den inte ska bevilja undantag enligt 171 § i markanvändnings- och bygglagen för att placera ett växthus på 20 m<sup>2</sup> utanför byggnadsytan som anvisas i detaljplanen, eftersom det särskilda skäl som enligt lagen krävs inte har framförts i ärendet.

Beslut:

Beslutförslaget godkändes.

Bilagor:

Situationsplan, Kavallvägen 43b

Bakgrundsmaterial:

Stadsbildskommitténs protokoll

Distribution:

Stadsstyrelsen

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 111	27.10.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 123	23.11.2021

---

Suunnittelutavoitteet, asemakaavan muutos, 1. kaupunginosan kortteli 200 sekä puistoalueet (Gresantie 1–5)

YLV 27.10.2021 § 111

**Lisätiedot:**

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

Hakemus

Alueen maanomistaja on lähettänyt 15.9.2021 kaupungille hakemuksen koskien vireillä olevan asemakaavan muutosta (Ak 206, Gresantie 1–5) ja sen tavoitteiden päivittämistä. Maanomistaja esittää hakemuksessaan suunnittelualueen itäosan muuttamista kerrostaloasumiseen ja korttelialueen kokonaiskerrosalan kasvattamisesta nykyisestä. Hakijan tarkempi esitys alueen rakentamissuunnitelmaksi ja kaavan pohjaksi on esitetty hakemuksessa (materiaali jaetaan luottamushenkilöiden **Extranetissä**).

Hankkeen tausta

Maanomistaja on hakenut omistamalleen tontille 235-1-200-1 vuonna 2012 asemakaavan muutosta siten, että tontin itäosan käyttötarkoitus muutettaisiin asumiseen. Hakemuksessa esitettiin asumisen määräksi 4 asuntoa ja 800 k-m<sup>2</sup>. Kaupunginhallitus päätti 29.8.2012 § 212 käynnistää asemakaavan muutoksen aloittamisen siten, että alueen itäosa muutetaan asuinpientalojen AP-tontiksi käsittäen rakennusoikeutta yhteensä 800 k-m<sup>2</sup> neljälle asunnolle. Muun tontin rakennusoikeudeksi kaavoitetaan jäljelle jäävä rakennusoikeus 9 800 k-m<sup>2</sup> nykyisen käyttötarkoituksen mukaisesti ottaen huomioon alueen suojeluarvot.

Kaavahanke ei edennyt heti käynnistämispäätöksen jälkeen, hanke aktivoitui uudelleen vuonna 2019, jolloin hakijan ja maankäyttöyksikön kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella kaavoitusta lähdettiin edistämään siten, että alkuperäistä rajausta suurempaa osaa korttelin itäreunasta suunniteltiin asuinkäyttöön lisäämättä kuitenkaan suunnittelualueen kokonaisrakennusoikeutta nykyisestä.

Hanketta koskeva asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 17.10.–22.11.2019. Kaavaluonnoksessa korttelialueen itäosaan oli osoitettu yhteensä 6 600 k-m<sup>2</sup> asuinrakentamista korkeintaan II-III kerrokseen. Asemakaavaluonnoksessa alueen kokonaisrakennusoikeus pysyi käynnistyspäätöksen mukaisesti nykyisellään, mutta rakennusoikeutta osoitettiin enemmän asumiselle ja vähemmän nykyisen käyttötarkoituksen mukaisille toiminnoille.

Asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen viitesuunnittelua työstettiin kaupungin ohjauksessa. Loppuvuodesta 2020 maanomistaja ilmoitti, että sen tavoitteena on miettiä luonnosvaiheessa esitetystä

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 111	27.10.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 123	23.11.2021

---

suunnitteluratkaisusta poikkeavia toteutusratkaisuja, sillä maanomistaja ei katsonut silloisen suunnitelman olevan taloudellisesti toteutuskelpoinen. Hankkeen kaavallinen edistäminen jäi odottamaan maanomistajan vaihtoehtoista suunnitelmaa.

Maanomistaja lähetti 15.9.2021 kaupungille hakemuksen, jossa esitellään vaihtoehtoinen suunnitelma ja sen perustelut sekä pyydetään kaupunginhallituksen harkintaa edellyttääkö asemakaavan eteenpäin vieminen kaupunginhallituksen 29.8.2012 käynnistämispäätöksen päivittämistä ja miltä osin.

Maanomistajan esittämät tavoitteet pienkerrostalorakentamisesta ja suunnittelualueen kokonaisrakennusoikeuden kasvattamisesta nykytilanteeseen nähden eroavat oleellisesti kaavoituksen käynnistyspäätöksestä, jossa tavoitteet koskivat pientalovaltaista ratkaisua ja suunnittelualueen kokonaisrakennusoikeuden säilyttämistä ennallaan. Näin ollen kaavahankkeen suunnittelutavoitteet tuodaan tarkistettavaksi kaupunginhallitukselle.

Nyt käsittelyssä olevaan kaavahankkeeseen kytkeytyy Bensowinkujan itäpuolen kaavahanke, jossa tavoitteena on mahdollistaa alueelle paloasemarakennuksen sijoittaminen sekä asuinrakentamista. Bensowinkujan itäpuolen kaavahankkeen suunnittelutavoitteita on asemakaavan käynnistyspäätöksen (07.09.2020 § 147) jälkeen edelleen päivitetty KH 31.5.2021 § 105 päätöksellä siten, että alueelle tulisi suunnitella korkeintaan 2-3 kerroksisia townhousetyyppisiä rakennuksia. Bensowin alueen maanomistajan toivomus 15.9.2021 saapuneen hakemuksen mukaan on, että kaavaprosessia voidaan viedä eteenpäin riippumatta Bensowinkujan itäpuolen kaavahankkeen etenemisestä. Vaikka Gresantie 1-5:n ja Bensowinkujan itäpuolen kaavahankkeet etenisivätkin erillisinä prosesseina, on suunnittelun perusratkaisujen yhtensovittaminen tarkoituksenmukaista, jotta alueesta muodostuisi tasapainoinen kokonaisuus.

#### Maanomistajan perustelut 15.9.2021 lähetetyille suunnittelutavoitteille

Maanomistaja perustelee hakemuksessaan alueen tehokkaampaa rakentamista mm. alueen kaupunkirakenteellisesti keskeisellä sijainnilla ja taloudellisilla seikoilla. Maanomistajan mukaan, jotta kaavoitettu tonttimaata olisi myytävissä, sen tulisi mahdollistaa taloudellisesti toteutuskelpoinen rakentaminen rakennusliikkeen tai muun rakennuttajatahon toimesta.

Bensowin alue sijaitsee erinomaisten liikenneyhteyksien varrella kävelyetäisyydellä keskustan palveluista ja tarjoaa erinomaiset lähtökohdat laadukkaalle, viihtyisälle ja ympäristöystävälliselle rakentamiselle. Edellä mainittujen maankäyttöisten perustelujen lisäksi maanomistaja esittää, että vain kerrostalorakentaminen täyttää maanomistajan taloudelliset tavoitteet ja tällöinkin vain mikäli kerrosruutu, pysäköintiratkaisut ja muut toteutusratkaisut eivät tuota liian suuria rakentamiskustannuksia suhteessa rakentamisen määrään. Lisäksi maanomistaja esittää, että päiväkotitoiminnan kehityshankkeiden toteuttaminen edellyttää asemakaavan muuttamista.



---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 111	27.10.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 123	23.11.2021

---

Maanomistajan tavoitteena on saada rahoitettua toimintaansa tulevasta asuinrakentamisesta saatavista myyntituloista.

Maanomistaja on alustavasti tutkinut pienkerrostalorakentamisen toteutusvaihtoehtoja (materiaali jaetaan luottamushenkilöiden **Extranetissä**) ja esittää hakemuksessaan, että asuinrakentamisen määrää kasvatettaisiin luonnosvaiheessa esitetystä 6 600 k-m<sup>2</sup>:stä 9 000 k-m<sup>2</sup>:in. Tutkitussa toteutusvaihtoehdossa suunnittelualueelle on esitetty pääosin 3-4-kerroksisia pienkerrostalotyyppejä rakennusmassoja, joiden räystäskorkeus ei ylittäisi villa Bensowin räystäskorkeutta. Autopaikoitus on esitetty keskitettynä, osin kannenalaisena ja osin kansipihalle sijoittuvana pysäköintinä. Hakemuksen mukaan yhtenä tavoitteena on, että kerrostalot toteutettaisiin puurakenteisina ja arkkitehtuuriltaan paikalliseen jugendperinteeseen sopeutuvina.

#### Hakemuksen suhde kaupungin maankäyttöliisiin tavoitteisiin sekä päätösehdotuksen perustelut

Suunnittelualue sijaitsee liikenteellisesti keskeisellä paikalla pääkadun välittömässä läheisyydessä sekä kävely- ja pyörämatkan (n. 600–800 m) päässä Kauniaisten asemasta sekä Kauniaisten keskustan palveluista.

Tehokkaampi rakentaminen tiivistäisi kaupunkirakennetta Kauniaisten raideliikenneaseman ja keskustan palveluiden läheisyydessä sekä lisäisi alueen asuntotarjontaa. Tiivistäminen parantaisi osaltaan myös keskustan lähipalveluiden kysyntää lisääntyvän asukasmäärän kautta sekä mahdollistaisi kestävään liikumiseen tukeutuvaa asumista. Tältä osin hanke vastaisi mm. seuraaviin kaupunkistrategian, kehityskuvan sekä resurssiviisauden tiekartan maankäyttöliisiin ja kaupunkirakenteellisiin tavoitteisiin:

- Kaupunkirakennetta tiivistetään asemien vaikutuspiirin sekä pääkatujen varsille (Maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015, KV 21.9.2015 § 53).
- Kaupunkirakennetta kehitetään maankäytön ja asumisen kehityskuvan mukaisesti Kauniaisten identiteettiä vahvistaen (Kauniaisten kaupunkistrategia, KV 12.3.2018 § 4)
- Kauniainen edistää kestävä kehitystä (Kauniaisten kaupunkistrategia, KV 12.3.2018 § 4).
- Seudulliset MAL-asuntotuotantotavoitteet toteutetaan (Kauniaisten kaupunkistrategia, KV 12.3.2018 § 4).
- Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen perustuu siihen, että kestävä liikkuminen on Kauniaisissa kilpailukykyistä ja houkuttelevaa. Olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ohjataan tukemaan kestäviä kulkutapoja. (Resurssiviisauden tiekartta, KV 15.6.2020 § 28)
- Vuoteen 2035 mennessä 38 % asukkaista asuu 500-600 metrin päässä asemista (Resurssiviisauden tiekartta, KV 15.6.2020 § 28)

Myös esitetty puurakentaminen on kaupungin strategisten tavoitteiden mukaista.

- Kauniainen edistää puurakentamista (Kauniaisten kaupunkistrategia, KV 12.3.2018 § 4)

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 111	27.10.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 123	23.11.2021

---

Sen lisäksi, että alueen sijainti kaupungin keskustan läheisyydessä ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella tukee tehokkaamman rakentamisen mahdollistamista alueelle, on suunnittelussa huomioitava myös sopeutuminen ympäröivään kaupunkirakenteeseen, sekä Kauniaisille omaleimaisen vehreän ja viihtyisän kaupunkikuvan säilyminen.

Hakemuksessa esitetty viitesuunnitelma ei kaikilta osin vastaa edellä mainittuihin laadullisiin tavoitteisiin erityisesti piha- ja pysäköintijärjestelyiden ja rakentamisen sijoittelun ja massoittelun osalta, eikä näin ollen ole sellaisenaan toteutuskelpoinen.

Rakentamisen sijoittelussa ja massoittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden huviloiden lisäksi myös ympäröivään pientalorakenteeseen sopeutumiseen ja vireillä olevaan Bensowinkujan itäpuoliseen kaavahankkeeseen.

Hakijan alustavassa viitesuunnitelmassa esittämät liikenteelliset ratkaisut edellyttävät uudelleentarkastelua. Kaavaluonnosvaiheessa Bensowinkuja on osoitettu jatkettavaksi Kauniaisten ja Espoon rajalle ja ajoyhteys asuinkortteleihin on osoitettu tätä kautta. Lähtökohtaisesti ajoyhteys asuinkortteleihin tulisi osoittaa Bensowinkujan kautta. Muut ratkaisut edellyttävät kaavamuutosta ja/tai katusuunnittelua myös Espoon puolella. Läpiajoliikenteen mahdollistavat liikeneratkaisut eivät ole toivottavia asumisviihtyisyys ja liikenneturvallisuus huomioiden. Myöskään esitetyt isot, keskitetyt maantasopysäköintiratkaisut eivät ole viihtyisän ja vehreän ympäristön säilyttämisen kannalta toivottavia, eivätkä luo korkeatasoista kaupunkiympäristöä. Pysäköintijärjestelyiden osalta Kauniaisissa on edellytetty viime vuosina keskeisesti sijoittuvien vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon suunnattujen maankäytön kehityshankkeiden kohdalla pääosin rakenteellista pysäköintiä. Myös tässä yhteydessä vastaava ratkaisu on perusteltu.

Edellä esitetyt perustelut huomioiden esitetään kaavoituksen suunnittelutavoitteiden päivittämistä päätösehdotuksen mukaisesti. Suunnittelutavoitteiden päivittämisen jälkeen kaavahanke etenee seuraavaksi ehdotusvaiheeseen.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

YLKV esittää, että KH päättää päivittää Gresantie 1–5 asemakaavan muutokselle seuraavat suunnittelutavoitteet:

- Suunnittelualueen itäosassa voidaan tarkastella kerrostalototeutusta. Kerrostalojen osalta edellytetään vehreän yleisilmeen säilyttävää, pääosin rakenteellista autopaikoitusta.
- Rakentamisen määrän ja korkeuden on sopeuduttava ympäristöön, erityisesti suunnittelussa on huomioitava sopeutuminen alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin huviloihin sekä suunnittelualueeseen rajoittuvaan pientalorakenteeseen ja suunnittelu on yhteensovitettava viereisen

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 111	27.10.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 123	23.11.2021

---

Bensowinkujan itäpuolen kaavahankkeen kanssa. Uudisrakentamisen tulee jäädä alisteiseksi Villa Bensowille.

- Rakennusoikeuden määrä ja kerroksisuus sekä kaupunkikuvalliset ratkaisut määrittyvät suunnitteluprosessissa. Suunnittelualueen kokonaisrakennusoikeus voi maltillisesti ylittää alueen nykyisen rakennusoikeuden mikäli suunnitteluratkaisu on perusteltu ja toteutettavissa tasapainoinen kaupunkikuva huomioiden.

- Alueen liikenteelliseen toimivuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Lähtökohtaisesti ajoyhteys asuinkortteleihin tulee osoittaa Kauniaisten puolelta Bensowinkujan kautta.

- Uudisrakentamisen ratkaisujen tulee edistää hiilineutraaliutta.

-----

Pj Saarela esitti vpj Wahlstedtin kannattamana että asia jätetään pöydälle valiokunnan tarkempaa perehtymistä varten. Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Asia jätettiin pöydälle.

Oheismateriaali:

Maanomistajan hakemus, Gresantie 1-5 (Extranet)

YLV 23.11.2021 § 123

871/10.02.03/2021

Lisätiedot:

maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen, puh 050 382 9313

maankäyttöinsinööri Nina Forsberg, puh. 050 411 1851

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

YLV esittää, että KH päättää päivittää Gresantie 1–5 asemakaavan muutokselle seuraavat suunnittelutavoitteet:

- Suunnittelualueen itäosassa voidaan tarkastella kerrostalototeutusta.

Kerrostalojen osalta edellytetään vehreän yleisilmeen säilyttävää, pääosin rakenteellista autopaikoitusta.

- Rakentamisen määrän ja korkeuden on sopeuduttava ympäristöön, erityisesti suunnittelussa on huomioitava sopeutuminen alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin huviloihin sekä suunnittelualueeseen rajoittuvaan pientalorakenteeseen ja suunnittelu on yhteensovitettava viereisen

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 111	27.10.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 123	23.11.2021

---

Bensowinkujan itäpuolen kaavahankkeen kanssa. Uudisrakentamisen tulee jäädä alisteiseksi Villa Bensowille.

- Rakennusoikeuden määrä ja kerroksisuus sekä kaupunkikuvalliset ratkaisut määrittyvät suunnitteluprosessissa. Suunnittelualueen kokonaisrakennusoikeus voi maltillisesti ylittää alueen nykyisen rakennusoikeuden mikäli suunnitteluratkaisu on perusteltu ja toteutettavissa tasapainoinen kaupunkikuva huomioiden.

- Alueen liikenteelliseen toimivuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Lähtökohtaisesti ajoyhteys asuinkortteleihin tulee osoittaa Kauniaisten puolelta Bensowinkujan kautta.

- Uudisrakentamisen ratkaisujen tulee edistää hiilineutraaliutta.

.....

Vpj Wahlstedt esitti jäsenten Löfstedt-Söderholm, Huttunen, Stolt sekä Björk kannattamana asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi. Valmistelussa tulisi huomioida käynnissä olevan strategiaproessin tulevat linjaukset - erityisesti koskien mahdollista lisääntyvää siirtymistä pientalovaltaiseen asuntorakentamiseen uusissa kaavoissa. Alueen kaavaa tulisi myös käsitellä samanaikaisesti ja yhteensovitetusti Bensowinkujan itäpuolen kaavamuutoksen kanssa siten, että molempien luonnosvaiheen suunnitelmat voitaisiin hyväksyä yhtenä kokonaisuutena. Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Valiokunta päätti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi. Valmistelussa tulisi huomioida käynnissä olevan strategiaproessin tulevat linjaukset - erityisesti koskien mahdollista lisääntyvää siirtymistä pientalovaltaiseen asuntorakentamiseen uusissa kaavoissa. Alueen kaavaa tulisi myös käsitellä samanaikaisesti ja yhteensovitetusti Bensowinkujan itäpuolen kaavamuutoksen kanssa siten, että molempien luonnosvaiheen suunnitelmat voitaisiin hyväksyä yhtenä kokonaisuutena.

---

Kaupunginvaltuusto	§ 57	20.09.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 124	23.11.2021

---

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

KV 20.09.2021 § 57

**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,
- asuntojakauman 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

---

Kaupunginvaltuusto	§ 57	20.09.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 124	23.11.2021

---

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. Täytäntöönpanokiello 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 rakennusalassa kolmeen (III) ja toisessa kahteen (II) kerrokseen. Tontin kokonaisrakennusoikeus on 3 025 k-m<sup>2</sup>. Molemmilla tonteilla varsinaisten asuinkerrosten lisäksi alimmaiseksi 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

---

Kaupunginvaltuusto	§ 57	20.09.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 124	23.11.2021

---

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 Arkkitehterin 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 kerros-luku (neljästä viiteen) ei poikkea oleellisesti suunnittelualueella olemassa olevien tai lähialueen muiden kerrostalojen kerros-luvuista. 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 oleskelualueille. 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.

---

Kaupunginvaltuusto	§ 57	20.09.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 124	23.11.2021

---

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



---

Kaupunginvaltuusto	§ 57	20.09.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 124	23.11.2021

---

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 asuntojakaumaa 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.

---

Kaupunginvaltuusto	§ 57	20.09.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 124	23.11.2021

---

Kaupunginhallitus käsitteli asemakaavan muutosehdotusta 7.12.2020 § 223 ja päätti asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville seuraavin muutoksin: Asuntojakaumaa 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. Vehreämmän 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, huoneistojakaumaa 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 ovat **oheismateriaalina**.

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 määräystä 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.

Yhdyskuntavaliokunta käsitteli asemakaavan hyväksymistä 8.6.2021 § 69 ja päätti ehdottaa kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet ja että kaupunginhallitus ehdottaa edelleen valtuustolle asemakaavan muutoksen hyväksymistä. Lisäksi yhdyskuntavaliokunta päätti ehdottaa kaupunginhallitukselle, että se esittäisi edelleen valtuustolle, että kaavaan sisältyvää asuntojakaumamääräystä muutettaisiin siten, että kolmen asuinhuoneen ja sitä suurempien perheasuntojen yhteenlasketun huoneistoalan on oltava vähintään 60 % tontille toteutettavien asuntojen huoneistoalasta alkuperäisessä esityksessä olevan 50 % sijaan.

---

Kaupunginvaltuusto	§ 57	20.09.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 124	23.11.2021

---

Yhdyskuntavaliokunnan tekemän muutosehdotuksen takia tuotiin kaupunginhallitukselle esiin, että alkuperäisen esityksen mukainen huoneistojakaumamääräys on osoitettu ehdotuksen nähtävälle asettamisvaiheessa yhdyskuntavaliokunnan esityksestä (1.12.2020 § 126) kaupunginhallituksen päätöksellä (7.12.2020 § 223), eikä tiedossa ole sellaisia tekijöitä, jotka edellyttäisivät määräyksen päivittämistä aiemmin päätetystä poiketen. Lisäksi todettiin, että asemakaavan muutokseen liittyvä maankäyttö sopimus on neuvoteltu nyt käsittelyssä olevan 27.5.2021 päivätyn kaavaehdotuksen pohjalta ja muutokset kaavan sisältöön edellyttävät maankäyttö sopimusneuvotteluja maanomistajatahon kanssa. Edellä kirjoitetun perusteella esitettiin kaupunginhallitukselle, että yhdyskuntavaliokunnan esityksestä poiketen huoneistojakaumaa koskeva määräys säilytettäisiin alkuperäisessä esityksessä olleessa muodossa.

Kaupunginhallitus käsitteli asiaa 21.6.2021 § 127 ja päätti hyväksyä asemakaavan muutosehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet ja ehdottaa valtuustolle asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä alkuperäisen esityksen mukaisesti siten, että tontille toteutettavien asuntojen huoneistoalasta ( $\text{h-m}^2$ ) yhden asuinhuoneen asuntojen yhteenlaskettu huoneistoala saa olla enintään 25 % sekä kolmen asuinhuoneen ja sitä suurempien perheasuntojen yhteenlasketun huoneistoalan ( $\text{h-m}^2$ ) on oltava vähintään 50 %. Yhden asuinhuoneen asuntojen keskimääräisen huoneistoalan ( $\text{h-m}^2$ ) on oltava vähintään 27,5  $\text{m}^2$ .

#### Asemakaavan muutos

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

#### *Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)*

Asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) aluerajaus säilyy ennallaan. Korttelialueelle osoitetaan rakennusalat neljästä viiteen (IV–V) kerroksisille rakennuksille. Molemmille rakennusaloille osoitetaan rakennusoikeutta 4 500  $\text{k-m}^2$  sekä lisäksi 580  $\text{k-m}^2$  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 suunnittelun alueen länsiosaan (p). Bredantielle sekä Asematielle osoitetaan liittymäkiellot lukuun ottamatta ajoyhteyttä pysäköintipaikalle ja maan-/kannen alaiseen pysäköintitilaan. Bredantiehen rajautuva kallioinen alue osoitetaan luonnontilaisena hoidattavaksi alueen osaksi (lu).

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/100  $\text{k-m}^2$ . Autopaikat tulee sijoittaa pysäköintilaitokseen. Lisäksi vieraspysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/1 000  $\text{k-m}^2$ . Vieraspysäköintipaikkoja saa sijoittaa maantasossa vain

---

Kaupunginvaltuusto	§ 57	20.09.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 124	23.11.2021

---

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*

Asemakaavan muutokseen liittyvä maankäyttösopimus on allekirjoitettu.

Kaupunginhallitus:

Valtuusto hyväksyy 4. kaupunginosan korttelin 49 tontteja 22 ja 23 (Asematie 10-14) koskevan asemakaavan muutoksen.

.....

Yhdyskuntatoimenjohtaja Marianna Harju esitteli asemakaavan muutosta.

Valtuutettu Juha Pesonen esitti valtuutettujen Camilla Sederholmin, Suvi Kiesiläisen ja Saana Nuutisen kannattamana, että asemakaavamutosta ei hyväksytä.

Valtuutettu Jarkko Huttunen esitti valtuutettujen Bo-Christer Björkin ja Taisto Miettisen kannattamana, että yhden asuinhuoneen asuntojen keskimääräisen huoneistoalan on oltava vähintään 30 m<sup>2</sup>, sekä että kolmen asuinhuoneen ja sitä

---

Kaupunginvaltuusto	§ 57	20.09.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 124	23.11.2021

---

suurempien perheasuntojen yhteenlasketun huoneistoalan on oltava vähintään 60 %

Valtuutettu Mieltinen esitti valtuutettu Huttusen kannattamana, että asia palautetaan valmisteluun siten, että "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 60 %. Yhden asuinhuoneen asuntojen huoneistoalan (h-m<sup>2</sup>) on oltava vähintään 30 m<sup>2</sup>."

Puheenjohtaja ehdotti 10 min. neuvottelutaukoa. Kokousta jatkettiin tauon jälkeen klo 20.15.

Suoritetussa äänestyksessä, jossa asian käsittelyn jatkamista kannattavat äänestivät "jaa" ja valtuutettu Mieltisen ehdotusta asian palauttamisesta kannattavat äänestivät "ei", valtuusto päätti palauttaa asian valmisteluun äänin 20–14 (Ala-Reinikka, Ant-Wuorinen, Häyrinen-Immonen, Johansson, Korpela, Lehmuskoski, Mollgren, Palojoki, Rintamäki-Ovaska, Salminen, Tuohioja, Tupamäki, Villa, Wahlstedt), yhden äänestäessä tyhjää (Rehn-Kivi).

**Päätös:**

Valtuusto palautti asian valmisteluun seuraavalla evästyksellä: 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 60 %. Yhden asuinhuoneen asuntojen huoneistoalan (h-m<sup>2</sup>) on oltava vähintään 30 m<sup>2</sup>.

**Liitteet:**

LIITE 1 Kaavakartta määräyksineen (Ak 230, Asematie 10-14)  
LIITE 2 Selostus liitteineen (Ak 230, Asematie 10-14)

**Oheismateriaali:**

OHEISMATERIAALI Lausuntojen ja muistutusten lyhennelmät vastineineen (Ak 230, Asematie 10-14)  
OHEISMATERIAALI Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen (Asematie 10-14)  
OHEISMATERIAALI Saapuneet lausunnot ja muistutukset (Ak 230, Asematie 10-14) (Extranet)

YLV 23.11.2021 § 124

118/10.02.03/2021

**Lisätiedot:**

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

---

Kaupunginvaltuusto	§ 57	20.09.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 124	23.11.2021

---

Kaupunginvaltuusto päätti 20.9.2021 § 57 palauttaa kaavamuutoksen valmisteluun huoneistojakaumaa koskevan määräyksen päivittämiseksi siten, että 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 60 %. Yhden asuinhuoneen asuntojen huoneistoalan (h-m<sup>2</sup>) on oltava vähintään 30 m<sup>2</sup>.

Kaavamääräyksiä on päivitetty kaupunginvaltuuston palautuspäätöksen mukaisesti. Kaavaselostus on päivitetty. Kaavaehdotukseen laaditut vastineet on päivitetty. Päivitetyt lausuntojen ja muistutusten lyhennelmät vastineineen ovat **liitteenä 3**. Kaavakartta määräyksineen on **liitteenä 4** ja selostus liitteineen **liitteenä 5**.

*Maankäyttösopimus*

Maanomistajat ovat hyväksyneet asemakaavan muutosehdotuksen. Asemakaavan muutokseen liittyvä maankäyttösopimus on allekirjoitettu 6.9.2021 eikä siihen ole tehty muutoksia valtuuston 20.9.2021 palautuspäätöksen jälkeen.

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.

.....

Varajäsen Pesonen esitti, että asemakaavan muutosehdotusta ei hyväksytä. Esitys raukesi kannattamattomana.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Varajäsen Pesonen jätti eriävän mielipiteen.

Liitteet:

LIITE 3 Lausuntojen ja muistutusten lyhennelmät vastineineen (Ak 230, Asematie 10-14)  
LIITE 4 Kaavakartta määräyksineen (Ak 230, Asematie 10-14)  
LIITE 5 Selostus liitteineen (Ak 230, Asematie 10-14)

Jakelu:

Kaupunginhallitus

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 125

23.11.2021

---

Ympäristöministeriön lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislaki

YLV 23.11.2021 § 125

904/03.00/2021

Lisätiedot:

johtava rakennustarkastaja Sirkka Lamberg, puh. 050-308 3211  
maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen puh. 050-382 9313  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Ympäristöministeriön selvitys asiasta:

### **Johdanto**

Ympäristöministeriö pyytää lausuntoja luonnoksesta hallituksen esitykseksi, joka koskee uutta kaavoitus- ja rakentamislakia. Uudella kaavoitus- ja rakentamislaila on tarkoitus korvata voimassa oleva maankäyttö- ja rakennuslaki. Lausuntopyyntö koskee myös samassa yhteydessä esitettyjä muutoksia eräisiin muihin lakeihin.

Voimassa oleva maankäyttö- ja rakennuslaki tuli voimaan vuoden 2000 alussa. Toimintaympäristössä on tapahtunut merkittäviä muutoksia maankäyttö- ja rakennuslain voimassaoloaikana ja myös näköpiirissä oleva kehitys haastaa uusiin toimiin. Uudella kaavoitus- ja rakentamislaila parannettaisiin sääntelyn vaikuttavuutta erityisesti ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi ja siihen sopeutumiseksi, kiertotalouden edistämiseksi, luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi, rakentamisen laadun parantamiseksi sekä alueidenkäytön ja rakentamisen päätösten ja tietosisällön valtakunnallisen digitaalisuuden mahdollistamiseksi.

**Lausuntopyynnön kohteena on ympäristöministeriön ehdotus uutta kaavoitus- ja rakentamislakia koskevaksi hallituksen esitysluonnokseksi.**

### **Tavoitteet**

Esityksen päätavoitteita ovat hallitusohjelman mukaisesti ilmastomuutoksen hillintä ja siihen sopeutuminen, luonnon monimuotoisuuden ja yhteiskuntarakenteen eheyden vahvistaminen sekä rakentamisen laadun parantaminen ja digitalisaation edistäminen. Tavoitteena on lisäksi muun muassa selkeyttää kaavatasojen rooleja, vahvistaa kuntien maapoliittisten ohjelmien avoimuutta, parantaa ihmisten osallistumismahdollisuuksia, edistää rakentamisen luvissa ja ilmoituksissa yhden luukun periaatetta ja sähköistä asiointia sekä luoda rakennetun ympäristön valtakunnallinen digitaalinen rekisteri ja tietoaalusta, joihin maankäyttöä ja rakentamista koskevat päätökset ja prosessit tukeutuvat.

Lausuntopyyntö ja lakiluonnos löytyvät lausuntopalvelu.fi-sivuilta alla olevasta linkistä:

[Lausunto - Lausuntopalvelu](#)

Kuntaliiton lausunto löytyy alla olevasta linkistä:

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 125

23.11.2021

---

[https://www.kuntaliitto.fi/sites/default/files/media/file/KRL\\_Lausunto\\_Final\\_28102021\\_TR%2BMR.pdf](https://www.kuntaliitto.fi/sites/default/files/media/file/KRL_Lausunto_Final_28102021_TR%2BMR.pdf)

Lausunto tulee antaa viimeistään 7.12.2021 mennessä.

Valiokunnalle on lähetetty etukäteen materiaalia asiaan tutustumiseksi.

Hallintosäännön 20 §:n mukaan valiokunta antaa kaupungin lausunnot valiokunnan tehtäväalueeseen kuuluvissa asioissa. Kuntalain 39 §:n ja hallintosäännön 17 §:n nojalla kaupunginhallitus lausuu koko kaupungin puolesta.

Rakennusvaliokunta 17.11.2021 ja yhdyskuntavaliokunta 23.11.2021 käsittelevät kokouksissaan samansisältöisen lausuntoesityksen ja antavat omat esityksensä kaupunginhallitukselle, jolle kootaan kaupungin yhteinen esitys käsiteltäväksi. Kaupunginhallituksen kokous on 29.11.2021.

Kaupunginhallitus antaa varsinaisen lausunnon ympäristöministeriölle asiasta.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta päättää esittää liitteenä olevan lausunnon KH:lle hyväksyttäväksi ja edelleen ympäristöministeriölle annettavaksi.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liite:

Esitys lausunnoksi ympäristöministeriön lausuntopyyntöön luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislaki

Jakelu:

Kaupunginhallitus (Ympäristöministeriö)



---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 126

23.11.2021

---

Rakentamisvelvoitteen määräajan pidentäminen (kaupungin vuokratontti)

YLKV 23.11.2021 § 126

1040/10.00.02.02/2021

Lisätiedot:

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

Kaupungin vuokratontin (tiedot **liitteenä** luottamushenkilöiden Extranet) vuokralaiset hakevat 17.11.2021 päivätyllä hakemuksella (**oheismateriaalina** luottamushenkilöiden Extranet) vuokratonttiin kohdistuvan rakentamisvelvoitteen määräajan pidentämistä vuoden 2021 loppuun. Vuokralaisten mukaan he eivät ole saaneet sovittua ajankohtaa rakennuksen käyttöönottokatselmukselle rakennustarkastajan poissaolon vuoksi. Hakemuksen mukaan rakennus on tällä hetkellä melkein valmis ja käyttöönottokatselmusta vailla.

#### Vuokrasopimuksesta

Kaupunki on vuokrannut tontin marraskuussa 2017 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella. Tontin vuokra-aika on 30 vuotta alkaen 8.11.2017 ja päättyen 7.11.2047.

Vuokrasopimuksen kohdassa 3.2 on ehto rakentamisvelvoitteesta, jonka mukaan vuokralainen sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta asuinrakennuksen valmiiksi siten, että rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen käyttöönotettavaksi. Lisäksi kohdassa mainitaan, että vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää mainittua määräaika. Mikäli vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvoitteen määräajassa, on vuokrasopimuksen kohdassa 3.2 ehto, jonka mukaan vuokranantajalla on oikeus irtisanoa vuokrasopimus kuukauden kuluessa rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi asetetun määräajan päättymisestä lukien. Vuokrasopimuksen mukainen rakentamisvelvoitteen kolmen vuoden määräaika päättyi 7.11.2020.

Vuokrasopimuksen kohdassa 10 Sopimusehtojen rikkominen todetaan, että mikäli vuokralainen rikkoo muita (kuin rakennushankkeen toteuttaminen korttelisuunnitelman ja rakennustapaohjeen mukaisesti) tämän sopimuksen ehtoja, hän on velvollinen maksamaan vuokranantajalle vahingonkorvausta sekä sen lisäksi sopimussakkoa kunkin olennaisen sopimusrikkomuksen osalta erikseen kaksi kertaa vuotuisen vuokran määrän. Sopimusehtojen rikkominen tulee arvioitavaksi, mikäli vuokranantaja ei pidennä rakentamisvelvoitteen määräaika ja vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvoitteen. Sopimussakon määrä vuoden 2021 vuotuisen vuokran perusteella olisi noin 13 900 euroa.

#### Rakentamisvelvoitteen määräajan pidentämisestä vuokratontilla ja tontin rakentumisesta

Vuokralainen on viime vuonna hakenut vuokratonttiin kohdistuvan rakentamisvelvoitteen määräajan pidentämistä vuoden 2021 loppuun perustellen hakemustaan haetun ensimmäisen rakennusluvan kaatumisella

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 126

23.11.2021

---

rakennusvalvonnassa. Kaupunginhallitus päätti 25.5.2020 § 99 ([linkki](#)), että kaupunki pidentää rakentamisveloitteen määräaikaan yhdellä vuodella (7.11.2021 saakka) edellyttäen, että vuokralainen toimittaa rakennuslupahakemuksen päivitettyt suunnitelmat Rakennusvalvontaan 15.10.2020 mennessä ja että rakennuslupan mukainen rakentaminen aloitetaan 31.5.2021 mennessä.

Lupapiste-palvelun mukaan rakennuslupahakemuksen päivitettyt suunnitelmat on toimitettu ja vuokratontille on myönnetty rakennuslupa lokakuussa 2020. Rakentamiseen liittyvä paikan merkitseminen on suoritettu lokakuussa 2020 ja sijaintikatselmus pidetty helmikuussa 2021.

#### Bredanniitynkujan alueen rakentumisesta

Kaupunki luovutti vuosina 2016-2017 Bredanniitynkujalta 15 tonttia. Näistä tonteista rakentaminen on kesken vielä kahdella tontilla. Kaupunki pidensi vuonna 2020 kaikkiaan kolmen tontin rakentamisveloitteen määräaikaan yhdellä vuodella siten, että pidennetyt määräajat päättyvät marras-joulukuussa 2021. Yhdellä näistä tonteista on rakentaminen valmistunut. Yhdyskuntavaliokunta pidensi päätöksellään 27.10.2021 § 108 ([linkki](#)) rakentamisveloitteen määräaikaan 31.5.2022 saakka toisella tontilla, jolla rakentaminen on edelleen kesken.

#### Yhteenveto

Kaupunki voi hakemuksen perusteella edelleen pidentää rakentamisveloitteen määräaikaan joko hakemuksen mukaisesti vuoden 2021 loppuun saakka tai muun sopivaksi katsomansa lisäajan verran.

Kaupunki voi myös olla pidentämättä määräaikaan. Käytössä olevien tietojen perusteella rakentamisveloitetta ei ole täytetty määräajassa. Tällöin kaupunki voi irtisanoa vuokrasopimuksen. Lisäksi tai vaihtoehtoisesti kaupunki voi velvoittaa vuokralaisen maksamaan sopimussakkoa sekä arvioida tarvittaessa vahingonkorvauksen edellytykset.

Todettakoon, että vuokralainen on maksanut vuokrasopimuksen mukaista vuokraa vuokra-ajan alkamisesta lukien. Asuinrakennuksen valmistuminen vaikuttaa todennäköiseltä eikä vuokrasopimuksen irtisanomista voida pitää tarkoituksenmukaisena tässä tilanteessa.

Edellä esitetyn perusteella esitetään, että rakentamisveloitteelle asetettua määräaikaan pidennetään vuoden 2021 loppuun, 31.12.2021 saakka.

Hallintosäännön (voimassa 1.7.2020 alkaen) mukaan yhdyskuntavaliokunta toimii kaupungin vuokraamien alueiden, rakennusten ja huoneistojen vuokranantajana (Maanvuokralaki, Laki liikehuoneiston vuokrauksesta, Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta).

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta päättää, että kaupunki pidentää liitteessä mainitun vuokratontin rakentamisveloitteen määräaikaan 31.12.2021 saakka.

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 126

23.11.2021

---

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Vuokratontin tiedot (Extranet)

Oheismateriaali:

Hakemus 17.11.2021 (Extranet)

Jakelu:

Vuokralaiset

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 127	23.11.2021
----------------------	-------	------------

---

Yhdyskuntatoimen vuoden 2021 talousarvion määrärahojen muutosesitys

YLKV 23.11.2021 § 127

74/02.02.00.01/2021

Lisätiedot:

yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju, puh. 050 304 1234  
toimialasihteeri Leena Porvali, puh. 050 382 9233  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Yhdyskuntatoimen sitova toimintakate tulee alittumaan tuloutumatta jäävien maankäyttösopimuskorvausten johdosta. Talousarvion laadintaohjeiden mukaan talousarvio on kaupungin toimielimiä sitova toimintaohje ja kaupunginvaltuuston päättämät tehtävät, sitovat tavoitteet ja niiden toteuttamiseen myönnetty määrärahat ovat muutettavissa vain kaupunginvaltuuston päätöksellä. Päätös määrärahamuutoksesta on tehtävä kyseisen talousarviovuoden aikana. Määrärahaa ei saa ylittää eikä käyttää muuhun kuin talousarviossa mainittuun tarkoitukseen. **Käyttötalouden tulosalueiden määrärahat ja laskennalliset tulot ovat sitovia valtuustoon nähden nettomääräisinä (toimintakulut – toimintatuotot).**

Vuoden 2021 osalle arvioitujen maankäyttösopimuskorvausten tulotavoite on 2 800 000 euroa. Tavoitteeseen sisältyy sopimuskorvaukset liittyen kohteiden Palokunnantie 9, Helsingintie 10, Gresantie 1-5, Asematie 10-14 ja Venevalkamantie 1 asemakaavan muutoksiin. Kaikkien kohteiden kaavoitusprosessit ovat käynnistyneet, mutta niiden edistyminen on ollut odotettua hitaampaa osin maanomistajien toiveesta ja osin muista valmistelusta riippumattomista syistä. Asematie 10-14 ja Venevalkamantie 1 kaavaehdotukset olivat nähtävillä tammi-maaliskuun aikana. Näiden maankäyttösopimukset on allekirjoitettu syksyn aikana, mutta sopimuskorvaukset ajoittuvat vuoden 2022 puolelle. Näin ollen talousarviossa ennustettu maankäyttösopimuskorvausten osuus jää kokonaisuudessaan toteutumatta.

Talouden toteuman ja nyt tiedossa olevien seikkojen perusteella voidaan arvioida, että yhdyskuntatoimen toimintatuotot eivät tule pysymään talousarvion sitovan toimintakatteen puitteissa, vaan hallituksen ja valtuuston käsiteltäväksi on valmisteltu määrärahan muutosesitys.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi, että yhdyskuntatoimen vuoden 2021 talousarvion määrärahaa muutetaan alentamalla toimintatuloja yhteensä 2 800 000 euroa.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 127

23.11.2021

---

Jakelu:

Kaupunginhallitus

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 128	23.11.2021
----------------------	-------	------------

---

Yhdyskuntavaliokunnan siirtyminen sähköisistä kokouksista normaaliin kokousmenettelyyn

YLV 23.11.2021 § 128

954/00.01.01.06/2021

Lisätiedot:

yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju, puh. 050 304 1234  
toimialasihteeri Leena Porvali, puh. 050 382 9233  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 25.10.2021 käsitellyt kaupungin toimielinten siirtymistä läsnäkokouksiin 1.11.2021 alkaen.

Linkki kokousasiaan:

<https://kauniainen10fi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=2021147-12>

Kaupunginhallitus toteaa, että toimielinten sähköiset kokoukset eivät ole enää epidemiologisesti tarkastellen välttämättömiä. Normaalin kokousmenettelyn, jossa osallistujat kokoontuvat samaan kokoustilaan, hyödyt päätöksenteolle ja vuorovaikutukselle huomioon ottaen on perusteltua, että toimielimet siirtyvät normaaliin kokousmenettelyyn.

Toimielinten päätöksentekotavoista määrätään kaupungin hallintosäännössä. Säännössä todetaan, että toimielin käsittelee asiat varsinaisessa kokouksessaan, jossa kokoukseen osallistujat ovat läsnä kokouspaikalla. Vaihtoehtoisesti kokous voidaan järjestää sähköisessä toimintaympäristössä, johon osallistutaan sähköisen etäyhteyden avulla. Todettakoon, että kokonaan sähköinen päätöksentekomenettely mahdollistuu kaupungille myöhemmässä vaiheessa käyttöön tulevan ”Cloud Meeting –sähköinen kokouspalvelu” -järjestelmän avulla.

Kaupunginvaltuuston ja muiden luottamustoimielinten etäkokoontumisia ei pidetä välttämättöminä 1.11.2021 alkaen. Läsnäkokouksissa on tärkeää noudattaa valtakunnallisia suosituksia hygieniakäytännöistä.

Normaaliin tapaan varsinaisen jäsenen tulee ilmoittaa ajoissa omasta poissaolostaan omalle henkilökohtaiselle varajäsenelleen.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta päättää ryhtyä noudattamaan läsnäkokousmenettelyä 1.11.2021 alkaen.

.....

Pj Saarela esitti jäsen Tuohiojan ja jäsen Stoltin kannattamana että valiokunta päättää jatkaa kokouksissaan KH:n päätöksen mukaisesti hybridikokousten mahdollisuutta. Puheenjohtaja päättää kokouskohtaisesti mahdollisesta siirtymisestä etäkokoukseen. Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 128

23.11.2021

---

Päätös:

Valiokunta päätti jatkaa kokouksissaan KH:n päätöksen mukaisesti hybridikokousten mahdollisuutta. Puheenjohtaja päättää kokouskohtaisesti mahdollisesta siirtymisestä etäkokoukseen.

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 129

23.11.2021

---

Yhdyskuntavaliokunnan kokousaikataulu keväällä 2022

YLKV 23.11.2021 § 129

81/00.02.09/2021

Lisätiedot:

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

Hallintosäännön mukaan toimitilin päättää kokouksensa ajan ja paikan. Kokous pidetään myös, milloin puheenjohtaja katsoo kokouksen tarpeelliseksi tai enemmistö toimitilimen jäsenistä tekee puheenjohtajalle esityksen kokouksen pitämisestä ilmoittamansa asian käsittelyä varten. Tällöin puheenjohtaja määrää kokousajan. Puheenjohtaja voi perustellusta syystä peruuttaa kokouksen.

Yhdyskuntavaliokunnan pöytäkirja hyväksytään ja tarkastetaan ns. sähköpostimenettelyssä. Pöytäkirja tarkastetaan toimitilimen päättämällä tavalla. Yhdyskuntavaliokunta on kokouksessaan 15.8.2017 (§ 82) päättänyt, että pöytäkirjantarkastajaksi valitaan kulloinkin kaksi pöytäkirjantarkastajaa.

Pöytäkirja asetetaan siihen liitettyine muutoksenhakuohjeineen nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon, eli kaupungin kotisivuille viikon kuluttua kokouksesta. Uuden kuntalain mukaan päätöksen tiedoksianto kunnan jäsenelle on sidottu pöytäkirjan nähtävänä pitoon yleisessä tietoverkossa ja kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluessa siitä, kun pöytäkirja on asetettu nähtäväksi.

Yhdyskuntavaliokunnan kokoukset pidetään pääsääntöisesti kahden kolmen viikon välein huomioiden erityisesti hallituksen ja valtuuston keskinäisen kokousrytmin. Valiokunnan kokoukset on pääsääntöisesti pidetty tiistaisin ja kokousten aloitusajankohdaksi on sovittu klo 18.00.

Kevätkauden 2022 kokousaikatauluksi ehdotetaan seuraavaa:

18.1.	(sovittu aiemmin)
15.2.	TP -21 valmistavat asiat
8.3.	TP 2021
5.4.	
<del>3.5.</del> → 10.5	
7.6.	
.....	
23.8.	

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Valiokunta päättää hyväksyä edellä esitetyn kokousaikataulun kevään 2022 kokouksille.



---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 129

23.11.2021

---

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin lukuunottamatta kokousta 3.5.2022 joka siirrettiin pidettäväksi 10.5.2022.

Jakelu:

Yhdyskuntavaliokunta

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 116, § 117, § 118, § 119, § 120, § 123, § 124, § 125, § 127, § 128, § 129**

**MUUTOKSENHAKUKIELTO VALMISTELUA TAI TÄYTÄNTÖÖNPANOJA KOSKEVASTA PÄÄTÖKSESTÄ**

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta.

Sovellettavat lainkohdat: Kuntalaki (410/2015) 136 §

## **Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 121, § 126**

### **OIKAISUVAATIMUSOHJE**

#### **Kuntalain mukainen oikaisuvaatimus toimielimen päätökseen**

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Työsopimussuhteeseen ottamisesta tai päättämisestä voidaan kuitenkin tehdä oikaisuvaatimus vain jos perusteina ovat, että 1) päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, 2) päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai 3) päätös on muuten lainvastainen.

#### **Oikaisuvaatimusviranomainen**

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, ja yhteystiedot:

Yhdyskuntavaliokunta

Kauniaisten kaupunki

Kirjaamo

Kauniaistentie 10

PL 52, 02701 KAUNIAINEN

Sähköposti:

Puh.

Faksi:

Kirjaamon aukioloaika:

kirjaamo@kauniainen.fi

09 50561

09 5056 535

klo 8.00–15.45

#### **Oikaisuvaatimusaika ja sen alkaminen**

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista ja se on toimitettava kirjaamoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei muuta näytetä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana. Asian katsotaan kuitenkin tulleen viranomaisen tietoon kirjeen saapumispäivänä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa katsotaan asianosaisen saaneen tiedon päätöksestä kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

#### **Oikaisuvaatimuksen sisältö ja muoto**

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta. Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- 1) päätös, johon haetaan oikaisua,
- 2) se, millaista oikaisua vaaditaan,
- 3) millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava oikaisuvaatimuksen tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero. Jos oikaisuvaatimus päätös saadaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Oikaisuvaatimuksen tekijän, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava oikaisuvaatimus. Asiamiehen on tarvittaessa esitettävä valtakirja. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

## Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 122

### BESVÄRSANVISNING

#### Förvaltningsbesvär över undantagsbeslut

Besvärsrätt i fråga om ett undantagsbeslut har:

- 1) ägaren och innehavaren av ett invid eller mittemot beläget område,
- 2) ägaren och innehavaren av en sådan fastighet vars bebyggande eller användning i annat syfte beslutet i väsentlig mån kan påverka,
- 3) den på vars boende, arbete eller övriga förhållanden projektet kan ha en betydande verkan,
- 4) den, vars rätt, skyldighet eller fördel beslutet direkt påverkar,
- 5) kommunen och en grannkommun vars markanvändningsplanering beslutet påverkar,
- 6) inom det geografiska område där den är verksam, en sådan registrerad förening vars syfte är att främja natur- eller miljövård eller skydd av kulturvärden eller att annars påverka livsmiljöns kvalitet,
- 7) en myndighet i ärenden som hör till dess verksamhetsområde (193 § i markanvändnings- och bygglagen).

#### Besvärsmyndighet

Myndighet hos vilken förvaltningsbesvär anförs och kontaktuppgifter:

Helsingfors förvaltningsdomstol	E-post:	helsinki.hao@oikeus.fi
Huset Domstolarna	Tfn:	029 56 42000
Registratorskontoret	Fax:	029 56 42079
Banbyggarvägen 5	Registraturens öppettid:	kl. 8.00–16.15
00520 HELSINGFORS		

OBS! Från och med 27.12.2021 Sörnäsgratan 1, 00580 HELSINGFORS

Besvär kan anföras även via förvaltnings- och specialdomstolarnas e-tjänst på adressen <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuintet>.

#### Tiden för förvaltningsbesvär och när den börjar

Förvaltningsbesvär ska anföras inom 30 dagar från den dag då beslutet meddelats och lämnas in till registraturen senast under tidsfristens sista dag innan registraturen stänger.

Dagen då beslutet meddelats räknas inte med i besvärstiden. Om den sista dagen för att anföra besvär infaller på en helgdag, självständighetsdagen, första maj, julafton, midsommarafton eller en helgfri lördag, får besvär anföras den första vardagen därefter.

#### Besvärens innehåll

I besvären ska följande anges:

- 1) det beslut i vilket ändring söks (det överklagade beslutet),
- 2) till vilka delar ändring söks i beslutet och vilka ändringar som yrkas (yrkandena),
- 3) grunderna för yrkandena,
- 4) vad besvärsrätten grundar sig på om det överklagade beslutet inte avser ändringssökanden själv.

I besvären ska dessutom ändringssökandens namn och kontaktuppgifter uppges. Om talan förs av ändringssökandens lagliga företrädare eller ombud, ska också dennes kontaktuppgifter uppges. Medan besvären är anhängiga ska förvaltningsdomstolen utan dröjsmål underrättas om ändringar i kontaktuppgifterna.

Besvärerna ska också innehålla uppgift om postadress och eventuell annan adress (t.ex. e-postadress) till vilken handlingar som hänför sig till rättegången kan sändas (processadress). Om flera personer anför besvär tillsammans, kan det i besvärerna anges att en av dem är kontaktperson. Om ingen kontaktperson har angetts är den person som nämns först i besvärsskriften kontaktperson.

Ombudet ska vid behov visa fullmakt (lag om rättegång i förvaltningsärenden 32 §).

#### **Bilagor till besvärerna**

Till besvärerna ska följande fogas:

- 1) det överklagade beslutet med besvärspanvisning,
- 2) utredning om när ändringssökanden har fått del av beslutet, eller annan utredning om när besvärstiden börjat löpa,
- 3) de handlingar som ändringssökanden åberopar som stöd för sina yrkanden, om dessa inte redan tidigare har lämnats till myndigheten.

#### **Rättegångsavgift**

Enligt lagen om domstolsavgifter (1455/2015) kan förvaltningsdomstolen ta ut en rättegångsavgift för behandlingen av ett ärende som gäller ändringssökande (260 euro från och med 1.1.2019 (förordning 1383/2018)).