

---

Aika 08.03.2022 klo 18:00 - 20:04  
Paikka Kaupungintalo, kokoushuoneet 1-2

---

LUETTELO KÄSITELLYISTÄ ASIOISTA

Pykälä	Otsikko	Sivu
§ 20	Kokouksen järjestäytyminen	3
§ 21	Nuisovaltuuston edustajalle puhe- ja läsnäoikeuden myöntäminen	4
§ 22	Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)	5
§ 23	Asemakaavan muutos, 2. kaupunginosan korttelin 161 tontti 5 (Kaikupolku 10)	6
§ 24	Hakemus asemakaavan muuttamiseksi osalla kiinteistöä 235-402-3-44 (Kulopolku 1)	10
§ 25	Asemakaavan muutos, 4. kaupunginosa, kortteli 47 tontti 3 ja puistoalueet (Teinikuja 2)	12
§ 26	Asemakaavan muutos, 6. kaupunginosa, kortteli 810 tontti 6 (Lindstedtintie 19)	28
§ 27	Vastaus valtuustoaloitteeseen kylätie-ratkaisun kokeilemisesta Maisterintiellä	37
§ 28	Vastaus valtuustoaloitteeseen pyöräilijöiden vauhdin laskemiseksi Asematien mäen kevyen liikenteen väylällä ja/tai liikennevalo-ohjauksen hankkiminen Ratapolun ja Asematien risteykseen	40
§ 29	Yhdyskuntatoimen toimintakertomus ja tilinpäätös vuodelta 2021	43
§ 30	Vuokrahyvitykset kaupungin tiloissa eräille vuokralla oleville yrityksille	49
Puheenjohtaja	Konsta Saarela	

---

Läsnä	Saarela Konsta Wahlstedt Virva Björk Bo-Christer Löfstedt-Söderholm Gunilla Stolt Sofia Myllymäki Hanna-Riikka Huttunen Jarkko Helkkula Vesa Filppula Olavi Ala-Reinikka Tapani  Harju Marianna  Porvali Leena	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen varajäsen kaupunginhallituksen edustaja yhdyskuntatoimen johtaja talous- ja hallintoassistentti
Poissa	Tuohioja Pauli Antas Albin	jäsen nuorisovaltuuston edustaja
Käsitellyt asiat	20 - 30	
Allekirjoitukset	Konsta Saarela puheenjohtaja  Sofia Stolt pöytäkirjantarkastaja	Leena Porvali pöytäkirjanpitäjä  Virva Wahlstedt pöytäkirjantarkastaja
Pöytäkirja asetetaan yleisesti nähtäville	Kauniaisten kaupungin kotisivuilla 15.03.2022	

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 20

08.03.2022

---

Kokouksen järjestäytyminen

YLKV 08.03.2022 § 20

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

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Puheenjohtaja toteaa läsnä olevat sekä kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Valiokunta valitsee kaksi pöytäkirjantarkastajaa.

Päätös:

Puheenjohtaja totesi kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.  
Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Sofia Stolt ja Virva Wahlstedt.

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 21

08.03.2022

---

Nuorisovaltuuston edustajalle puhe- ja läsnäolo-oikeuden myöntäminen

YLKV 08.03.2022 § 21

190/00.00.01.01/2021

Lisätiedot:

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

Kaupungin hallintosäännön mukaan valiokunta voi myöntää nuorisovaltuuston keskuudessaan valitsemalle edustajalle läsnäolo- ja puheoikeuden valiokunnassa lukuun ottamatta valiokunnan salaisten asioiden käsittelyä. Toimielimen nuorisovaltuuston edustajalle maksetaan kaupungin kokouspalkkiosäännön mukainen palkkio.

Yhdyskuntavaliokunnan nuorisovaltuuston edustajaksi aiemmin nimetty Michaela Virkkunen on ilmoittanut nuorisovaltuuston kokoukseen 7.12.2021 lopettavansa nuorisovaltuuston edustajana. Nuorisovaltuuston seuraavassa kokouksessa 17.1.2022 YLKV:n nuorisovaltuuston varsinaiseksi edustajaksi on nimetty Albin Antas.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Valiokunta merkitsee asian tiedoksi sekä myöntää Albin Antakselle puhe- ja läsnäolo-oikeuden yhdyskuntavaliokunnassa

Päätös:

Myönnettiin puhe- ja läsnäolo-oikeus Albin Antakselle.

Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)

YLV 08.03.2022 § 22

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

§ 23

08.03.2022

---

Asemakaavan muutos, 2. kaupunginosan korttelin 161 tontti 5 (Kaikupolku 10)

YLV 08.03.2022 § 23

776/10.02.03/2021

Lisätiedot:

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

#### Vireilletulo ja tavoitteet sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos on tullut vireille 9.8.2021 saapuneesta maanomistajan hakemuksesta.

Tavoitteena on muuttaa suunnittelualueen asemakaavaa siten että tontille mahdollistetaan kolmen asuinrakennuksen sijoittaminen Maankäytön yleissuunnitelman (MASU 2) periaatteiden (kohta 3.4 Pientalovaltaiset alueet) mukaisesti. Tällöin rakennusoikeus voidaan jakaa tontilla vapaasti enintään kolmen asunnon kesken. Tontin suurin sallittu peittoala ja kokonaisrakennusoikeus eivät muutu nykyisestä.

Hanketta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 30.11.2021. Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille kaupungin ilmoitustaululla kaupungin internetsivuilla 1.12.2021 yhdessä valmisteluaineiston nähtävilläolon kanssa. Vireilletulosta ja valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu Kaunis Grani - lehdessä. Naapurikiinteistöjen maanomistajille on lähetetty kirjeet asemakaavan vireilletulosta ja valmisteluaineiston nähtävilläolosta.

#### Alueen nykytilanne

Suunnittelualue käsittää 2. kaupunginosan korttelin 161 tontin 5 osoitteessa Kaikupolku 10. Suunnittelualueen pinta-ala on 3 108 m<sup>2</sup> ja se on yksityisessä omistuksessa. Alueella sijaitsee asuinrakennus, joka on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan valmistunut 1975.

#### Kaavatilanne

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Uudenmaan maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymässä ja maakuntahallituksen 7.12.2020 voimaan määräämässä Uusimaa-kaava 2050:ssä (Helsingin seudun vaihemaakuntakaava) suunnittelualue kuuluu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen.

Helsingin hallinto-oikeus kielsi välipäätöksellään 22.1.2021 valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella. 24.9.2021 hallinto-oikeus totesi, ettei täytäntöönpanokieltoa ollut enää aihetta pitää voimassa siltä osin kuin valitukset oli hylätty, ja

kaavakokonaisuus tuli pääosin voimaan. Voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen.

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (MASU 2) suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuuntoalueeksi (AP). MASU 2 on oikeusvaikutukseton yleispiirteinen suunnitelma, joka ohjaa kaupungin hallintoa maankäyttöön liittyvissä kysymyksissä. Suunnitelma antaa lähtökohtia ja asettaa tavoitteita asemakaavoitukselle, joka on keskeinen väline yleissuunnitelmassa hyväksytyjen periaatteiden toteuttamisessa. MASU 2:ssa määriteltyjen pientaloalueiden asemakaavoitusta ohjaavien kehittämisperiaatteiden mukaan yli 3 000 m<sup>2</sup>:n tonteilla, joissa enimmäisrakennusoikeus on 775 k-m<sup>2</sup>, voidaan rakennusoikeus jakaa vapaasti enintään kolmen asunnon kesken suurimman sallitun peittoalan ja kokonaisrakennusoikeuden jäädessä ennalleen. Tällöinkään tontteja ei kaupunkikuvallisista ja rakenteellisista syistä jaeta.

Suunnittelualueella on voimassa sisäasiainministeriön 12.11.1964 vahvistama asemakaava (Ak 33). Asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu enintään kaksihuoneistoisten asuintalojen korttelialueeksi (Ao). Asemakaavan mukaan tontille saa sijoittaa yhden enintään kaksi asuinhuoneistoa käsittävän enintään kaksikerroksisen päärakennuksen, peittoalaltaan enintään 350 m<sup>2</sup>. Tämän lisäksi saa alimmaiseksi rakentaa enintään 2,1 metriä korkeita huonetiloja talon omaan käyttöön, kuten taloustiloja ja autotalleja. Lisäksi yli 3 000 m<sup>2</sup>:n tonteilla saa rakentaa enintään 75 m<sup>2</sup> suuruisen yksikerroksisen talousrakennuksen talonmiehen asuntoineen. Katualueisiin rajoittuville rajoille on osoitettu istutettavan tai puistomaisessa kunnossa pidettävän tontin osa aluevaraus. Tontin kokonaisrakennusoikeus on 775 k-m<sup>2</sup> ja sallittu peittoala 425 m<sup>2</sup>. Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen on **oheismateriaalina**.

#### Kaavoituksen vaiheet

Asemakaavan muutos on laadittu noudattaen kaupunginhallituksen 6.5.2008 § 145 hyväksymän MASU 2:n kohdan 3.4 (Pientalovaltaiset alueet) mukaisen asemakaavamutoksen laatimismenettelyn ohjeistusta, jonka perusteella maankäyttöyksikkö on itsenäisesti asettanut nähtävillä kaavaluonnoksen ja -ehdotuksen.

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 1.12.–15.12.2021, jolloin siitä saatiin yksi lausunto. Rakennusvalvonnalla ei ollut lausunnossaan huomautettavaa asemakaavan muutosluonnokseen.

Asemakaavan muutokseen ei tehty muutoksia luonnoksen nähtävilläolon jälkeen. Kaavaselostusta on päivitetty.

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 10.2.–24.2.2022. Ehdotuksesta ei pyydetty lausuntoja, eikä siitä jätetty kirjallisia muistutuksia.

Asemakaavan muutokseen ei tehty muutoksia ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen. Kaavaselostusta on päivitetty.

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 23

08.03.2022

---

Kauniaisten kaupungin hallintosäännön 21 §:n mukaan yhdyskuntavaliokunta hyväksyy asemakaavan muutoksen, milloin kyseessä on sellainen yhtä tonttia koskeva asemakaavan muutos, missä tontin kokonaisrakennusoikeutta tai käyttötarkoitusta ei muuteta.

#### Asemakaavan muutos

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

Asemakaavan muutoksella enintään kaksihuoneistoisten asuintalojen korttelialue (Ao) muutetaan asuinpientalojen korttelialueeksi (AP-11), jolle saa rakentaa kolme (3) asuntoa kahteen kerrokseen (II). Tontin kokonaisrakennusoikeus on 775 k-m<sup>2</sup> ja rakennusten peittoala tontista saa olla enintään 425 m<sup>2</sup>. Autopaikkoja on varattava vähintään kaksi kutakin asuntoa kohti.

Istutettavat tontinosat Kauppalantien ja Kaikupolun vastaisilla rajoilla pysyvät ennallaan. Rakennusalan raja on osoitettu naapuritontteihin rajoittuvilla rajoilla 5 metrin etäisyydelle tontin rajasta voimassaolevassa kaavassa osoitetun 6 metrin sijasta. Muutoksesta huolimatta etäisyydet suunnittelualueen ja naapuritonttien rakennusalojen välillä säilyvät riittävinä asumisviihtyvyyden ja paloturvallisuuden huomioon ottaen.

Rakennuslupavaiheessa on esitettävä selvitys siitä, että virkistykseen käytettävät rakennuksen piha- ja oleskelualueet sekä oleskeluun käytettävät parvekkeet ja viherhuoneet on suojattu melulta rakennusten ja rakennelmien sijoittelulla. Melun keskiäänitaso piha- ja oleskelualueilla sekä oleskeluun käytettävillä parvekkeilla ei saa ylittää 55 desibeliä klo 7–22 eikä vastaavasti viherhuoneissa 45 desibeliä.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta päättää hyväksyä liitteen mukaisen 2. kaupunginosan korttelin 161 tonttia 5 (Kaikupolku 10) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen.

-----

Jäsen Stolt ehdotti jäsen Wahlstedtin kannattamana seuraavan lauseen lisäämistä kaavamääräyksiin: ” Rakennukset on sijoitettava maaston muodot huomioiden tarpeettomia maastoleikkauksia ja täyttöjä välttäen.” Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin lisäyksellä, kaavamääräyksiin tulee lisätä seuraava ehto: Rakennukset on sijoitettava maaston muodot huomioiden tarpeettomia maastoleikkauksia ja täyttöjä välttäen.

Liitteet:

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 23

08.03.2022

---

LIITE 1 Kaavakartta määräyksineen (Ak 242, Kaikupolku 10)

LIITE 2 Selostus liitteineen (Ak 242, Kaikupolku 10)

Oheismateriaali:

OHEISMATERIAALI Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta  
määräyksineen, Kaikupolku 10

Jakelu:

Hakija  
Uudenmaan ELY-keskus

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 24

08.03.2022

---

Hakemus asemakaavan muuttamiseksi osalla kiinteistöä 235-402-3-44 (Kulopolku 1)

YLKV 08.03.2022 § 24

210/10.02.03/2021

**Lisätiedot:**

maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen, p. 050 382 9313  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kiinteistöosakeyhtiö Benestar on hakenut 4.2.2021 saapuneella hakemuksella asemakaavan muutosta siten, että voimassa olevan kaavan mukaista rautatieliikenteen alueen (LR) rajausta kavennettaisiin hakijan kiinteistön kohdalla. Hakija on päivittänyt hakemustaan 2.1.2022 kavennettavaksi esitetyn aluerajauksen osalta. Hakemus jaetaan luottamushenkilöiden **Extranetissä**.

Kaavatilanne ja alueen nykytilanne

Hakija omistaman kiinteistön 235-402-3-44 eteläosasta 1 486 m<sup>2</sup> on asemakaavoitettua aluetta. Asemakaavoitetulla osalla on voimassa kaupunginvaltuuston 14.12.2009 hyväksymä asemakaava (Ak 187), jossa alue on osoitettu rautatiealueeksi (LR). Asemakaavassa osoitettu rautatiealueen aluevaraus perustuu Espoon kaupunkiradan yleissuunnitelmaan 2003. Vuonna 2015 hyväksytty Espoon kaupunkiradan ratasuunnitelma on laadittu yleissuunnitelman ja asemakaavoissa osoitetun rautatiealueen perusteella.

Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen on **oheismateriaalina**.

Hakemuksen perustelut

Hakija perustelee hakemustaan mm. sillä, että asemakaavan mukainen rata-alue on kiinteistön kohdalla huomattavasti leveämpi kuin viereisten kiinteistöjen kohdalla Turunväylän itäpuolella ja lännessä Espoon puolella eikä tälle levennykselle ole esitetty perusteluja. Hakija katsoo, että voimassa olevassa asemakaavassa rata-alueen laajuus on osoitettu ilman perusteluja.

Hakija toteaa, että voimassa oleva asemakaava on laadittu Espoon kaupunkiradan yleissuunnitelman perusteella ennen vuonna 2015 hyväksyttyä ratasuunnitelmaa. Hakijan ehdotuksessa rautatiealueen rajausta tulisi kaventaa siten, että rautatiealueen raja kulkisi ratasuunnitelmassa esitetyn kevyen liikenteen yhteyden reunaa pitkin.

Päätösesityksen perustelut

Voimassa olevassa asemakaavassa (KV 14.12.2009) osoitettu rautatiealue ei ole hakijan kiinteistön kohdalla huomattavasti leveämpi kuin viereisten kiinteistöjen kohdalla. Kaavanmukainen rautatiealueen rajausta jatkuu yhteneväisenä hakijan omistaman kiinteistön itäpuolella sekä yhtyy länsipuolella Espoon puolella voimassa olevassa asemakaavassa olevaan rautatiealueen aluerajaukseen.

Todettakoon, että voimassa olevan asemakaavan hyväksymispäätöksestä valitettiin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Molemmat oikeusasteet (HO 3.12.2010 ja KHO 9.3.2012) päättivät, että asemakaavassa esitettyyn ratkaisuun on ollut hyväksyttävät maankäytölliset perustelut eikä yhdenvertaisen kohtelun vaatimusta ole loukattu.

Loppuvuonna 2021 pidetyssä Espoon kaupunkiradan lunastustoimituksessa on käsitelty rata-alueen kaventamisvaatimusta. Maanomistaja on vaatinut lunastettavaa aluetta pienennettäväksi perustellen, ettei aluetta tarvita kokonaisuudessaan rautatien rakentamiseen. Lunastaja on ratatoimituksen 1. vaiheen toimituksen loppukokouksessa (16.12.2021) ilmoittanut tarvitsevansa aluetta ratasuunnitelman mukaisen lisäraiteen ja kevyen liikenteen yhteyden rakentamista varten, mutta on hyväksynyt lunastettavaa aluetta kavennettavaksi 105 m<sup>2</sup>:n verran siten, että LR-alueen rajassa oleva pykälä oikaistaan ja rautatiealueen raja yhdistyy Espoon puolen vastaavaan rajaan. Lunastus on päätetty toteuttaa lunastajan tahdon mukaisesti. Samaisen ratatoimituksen 1. vaiheen toimituksen kokouksen pöytäkirjassa todetaan myös, että lunastustoimikunnalla ei ole valtuuksia jättää alueita lunastamatta, jos ne on osoitettu joko asemakaavassa tai ratasuunnitelmassa rautatiealueeksi ja lunastaja vaatii niiden lunastamista. Lunastustoimikunta koostuu toimitusinsinööristä ja uskotuista miehistä.

Edellä selostettu huomioiden asemakaavassa osoitetun rautatiealueen kaventamiseen hakijan esittämällä tavalla ei ole perusteita. Myöskään asemakaavamuutoksen käynnistäminen lunastamatta jääneen 105 m<sup>2</sup>:n alueen osalta ei ole tarkoituksenmukaista tässä yhteydessä. Turunväylän lounaispuolinen alue on rautatiealueen rajausta lukuun ottamatta asemakaavoittamatonta aluetta ja lunastamatta jääneen rautatiealueen käyttötarkoitus voidaan tarvittaessa uudelleen tarkastella osana laajempaa kokonaisuutta, mikäli alueen maankäyttöä tullaan tulevaisuudessa kehittämään.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se esittäisi edelleen kaupunginvaltuustolle, ettei hakemuksen mukaista asemakaavan muutosta käynnistetä.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen, Kulopolku 1 Asemakaavan muutoshakemus (Extranet)

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022

---

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

YLV 19.01.2021 § 7

Lisätiedot:

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

Vireilletulo ja tavoitteet sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos on tullut vireille tontin 235-4-47-3 (Teinikuja 2) omistajan hakemuksesta, jossa haettiin nykyisen rivitalotontin muuttamista kerrostalotontiksi. Kaupunginhallitus on päättänyt 1.10.2018 (§ 144) asemakaavan muutoksen käynnistämisestä siten, että rakennusoikeuden määrä ja kerroksisuus sekä kaupunkikuvalliset ratkaisut määrittyvät suunnitteluprosessissa. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovittamiseen. Lisäksi tavoitteena on päivittää suunnittelualueeseen sisällytetyn puistoalueen kaavamääräykset ja nimetä puistoalue.

Hanketta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 25.4.2019 ja sitä on päivitetty 29.4.2019. Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu 25.4.2019 kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla sekä Kaunis Grani -lehdessä. Naapurikiinteistöjen omistajille ja haltijoille on lähetetty kirjeet asemakaavan vireilletulosta.

Kaavahanketta on käsitelty yhdyskuntavaliokunnassa (YLV) 5.11.2019 (§ 118), mutta YLV päätti 11.2.2020 (§ 25) kumota aiemmin tekemänsä päätöksen, mistä johtuen asian käsittely alkaa alusta.

Alueen nykytilanne

Suunnittelualue käsittää 4. kaupunginosan korttelin 47 tontin 3 sekä sen lounaispuolella sijaitsevan puistoalueen (235-4-9903-900). Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,2 ha. Tontti 3 on yksityisessä omistuksessa ja puistoalue on kaupungin omistuksessa.

Suunnittelualue sijoittuu Teinikujan, Kavallintien ja Asematien rajaamalle alueelle. Pohjoisessa ja lännessä suunnittelualue rajautuu Svenska skolcentrumin tonttiin. Suunnittelualueen itäpuolella on rivitaloja ja eteläpuolella kerrostaloja. Tontilla 3 sijaitsee vuonna 1965 valmistunut rivitalo. Suunnittelualueella sijaitsevalla puistoalueella on tehty puiston kunnostustöitä kesän 2018 aikana.

Kaavatilanne

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022

---

Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa alueeseen on lisätty tiivistettävän alueen kehittämisperiaatemerkinä.

Uudenmaan maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymässä ja 7.12.2020 voimaan määräämässä Uusimaa-kaava 2050:ssä (Helsingin seudun vaihemaakuntakaava) suunnittelualue on osoitettu merkinnällä ”keskustatoimintojen alue, keskus”. Uusimaa-kaava 2050 –kokonaisuus tulee virallisesti voimaan, kun siitä on kuulutettu alueen kunnissa.

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

Suunnittelualueella ovat voimassa sisäasiainministeriön 12.11.1964 vahvistama asemakaava (Ak 33) ja sisäasiainministeriön 9.1.1980 vahvistama asemakaava (Ak 80). Tontti 3 on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeksi (AR4). Tontin pinta-ala on 3 241 m<sup>2</sup> ja sille on osoitettu rakennusala ja rakennusoikeutta 800 k-m<sup>2</sup> neljälle asunnolle kahteen kerrokseen (4 II 800). Suunnittelualueen lounaisosassa sijaitseva viheralue (4-9903-900) on osoitettu puistoalueeksi (P).

Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta on **oheismateriaalina**.

#### Asemakaavan muutoksen yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan alueella sijaitsevan nykyisen rivitalon korvaava uudisrakentaminen. Suunnittelualueen vanhat rakennukset ovat mittavan peruskorjaamisen tarpeessa. Alueen maanomistaja ei pidä saneerausta taloudellisesti kannattavana tai edes mahdollisena ottaen huomioon asunto-osakkeiden (eli maksajien) vähäinen määrä, rakennusten kunto sekä suuri koko, joka ei vastaa asuntokysyntää. Lisäksi tontti sijaitsee alle 500 metrin kävelymatkan päässä Kauniaisten asemasta, jolloin sen osoittaminen asuinkerrostalorakentamiseen on kaupunkirakenteellisesti sekä hiilineutraaliustavoitteet ja kaupungin strategiset (”elinvoimainen ja vihreä kävelykaupunki”) tavoitteet huomioiden saneerausvaihtoehtoa tarkoituksenmukaisempaa.

Nykyistä tehokkaampi korvaava uudisrakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta Kauniaisten raideliikenneaseman ja keskustan palveluiden välittömässä läheisyydessä sekä lisää ja monipuolistaa alueen asuntotarjontaa. Lisäksi esitetty tiivistäminen parantaa osaltaan myös keskustan lähipalveluita ja niiden kehittymistä lisääntyvän asukasmäärän kautta. Nämä vastaavat Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuvan maankäyttöllisiin ja kaupunkirakenteellisiin

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022

---

tavoitteisiin. Erinomaisten julkisten liikenneyhteyksien ja palveluiden välittömään läheisyyteen sijoittuva kaupunkimainen asuinrakentaminen mahdollistaa alueen asukkaille edellytykset kestäväan elämäntapaan, jolloin hanke vastaa tarkasti kaupungin hiilineutraaliuuteen 2035 tähtäävässä Resurssiviisauden tiekartassa asetettuihin tavoitteisiin. Edellä mainitun perusteella hanke vastaa myös kaupungin strategiaan (elinvoimainen ja vihreä kävelykaupunki).

Asemakaavan muutos perustuu Arkkitehtitoimisto Konkret Oy:n laatimaan viitesuunnitelmaan. Suunnitteluratkaisussa alueella sijaitseva neljähuoneistoinen rivitalorakennus korvataan kerrostalorakennuksella, jossa on nykytilanteeseen verrattuna enemmän asuntoja ja jonka asuntotarjonta vastaa paremmin nykyistä asuntokysyntää. Esitetty rakentaminen on pääkaupunkiseudun kaupunki-/aluekeskukseen soveltuvaa, Kauniaisten keskustan ympäristöä täydentävää ja arkkitehtonisesti korkeatasoista. Suunniteltu rakentaminen sijoittuu pääosin nykyisen asuinrakennuksen päälle, jolloin alueen luonnonolot voidaan säilyttää lähes sellaisenaan. Samalla voidaan kuitenkin toteuttaa lähes kymmenkertainen määrä asuntoja ilman, että luonto-olosuhteet kärsivät oleellisesti. Lisäksi rakentaminen on suunniteltu siten, että se huomioi olemassa olevat maastonmuodot sekä liittyy luontevasti ympäröivien rakennusten koordinaatioihin. Tontin eteläosassa säilytetään luonnollinen maanpinta ja liittyminen puistoalueeseen.

Rakentaminen sijoittuu siten, että se jää Asema- ja Kavallintieltä katsottaessa suurimmaksi osaksi puistoalueella sijaitsevan puuston katveeseen. Rakennuksen sijoittelun ja muodon ansiosta rakennusmassasta näkyy kerrallaan vain osia, paitsi katsottaessa pohjoisesta Svenska skolcentrumin suunnalta. Suunniteltujen rakennusten räystäskorkeus on sovitettu siten, että se ei ylitä Svenska skolcentrumin eteläosan räystäskorkeutta. Suurmaisemassa Svenska skolcentrumin harjakorkeus erottuu selkeästi, mutta suunnitellut rakennukset jäävät puuston latvustojen tasoon erottuen vain kevyesti. Teinikujan puolella rakennusmassaan on suunniteltu porrastus, joka keventää rakennusta sekä liittää sen luontevammin Teinikujan itäpuolen rakennuskantaan. Lisäksi parvekkeet edellytetään toteuttamaan siten, että ne keventävät rakennuksen hahmoa.

Pysäköinti toteutetaan osin pihakannen alaisena, osin maantasopysäköintinä. Vieraspaiikkoja lukuun ottamatta maantasopaikat toteutetaan katettuina. Pysäköintipaikkojen sijoittaminen osin maantasoon on perusteltua, sillä maantasoon osoitettujen paikkojen rakentamisen aikainen hiilijalanjälki on rakenteellisia paikkoja pienempi ja ne ovat myös rakenteellisia paikkoja muuntojoustavampia, mikäli autojen määrä ja siten pysäköintipaikkojen tarve vähenee tulevaisuudessa. Asukkaita palvelevat yhteis- ja tekniset tilat on sijoitettu alimpaan kerrokseen. Suunnitteluratkaisussa on huomioitu laadukkaat ja riittävät tilavaraukset polkupyörien säilytykselle, joilla mahdollistetaan ja kannustetaan kestävien liikkumismuotojen käyttöön.

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022

---

Viitesuunnitelmassa on esitetty, että suunniteltu rakennus tulee täyttämään energiatehokkuusluokan A. Kaavallisesti rakentamiselta ei edellytetä tiettyä energialuokkaa, mutta hiilineutraaliutta tukevat ratkaisut ovat osa hankkeen suunnittelun toteuttajan toimintakulttuuria ja niihin sitoutuminen, mukaan lukien tiettyyn energialuokkaan sitoutuminen, voidaan ottaa osaksi hankkeeseen liittyvää maankäytösopimusta. Lisäksi kohteesta on teetetty hiilijalanjälkilaskenta, jossa on tarkasteltu rakennusten hiilijalanjälkeä 50 vuoden tarkastelujaksolla. Laskennan perusteella nykyisen rakennuksen päästöt pelkän käytöstä aiheutuvan energiankulutuksen osalta ovat asukasta kohden moninkertaiset verrattuna suunnitellun uudisrakennuksen päästöihin, huomioiden uudisrakennuksen koko elinkaaren eli rakentamisen, käytön ja purkamisen. Uudisrakennuksen elinkaarta ja tarkastelujaksoa pidentämällä ero kasvaa entisestään.

Edellä mainittu huomioiden korvaava uudisrakentaminen on perusteltua paitsi maankäytöllisesti, kaupunkirakenteellisesti ja toiminnallisesti, mutta erityisesti hiilineutraalisuustavoitteiden edistämisen kannalta, sillä rakennuksen elinkaaren aikana saavutettujen energiasäästöjen ja asuinalueen tiivistymisen ja sijainnin yhteisvaikutuksella mahdollistetaan alueen asukkaille kestävän elämäntavan edellytykset ja saavutetaan korjausrakentamista pienempi asumisen ja elämisen kokonaishiilijalanjälki.

#### Asemakaavan muutosluonnos

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

#### *Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)*

Asemakaavan muutoksella rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue (AR4) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Korttelialueelle osoitetaan rakennusala kolmesta viiteen (III–V) kerroksiselle rakennukselle. Rakennuksen ensimmäisessä, rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa saa kerrosalaan luettavaksi tilaksi käyttää enintään 40 % rakennuksen suurimman kerroksen kerrosalasta (r40%). Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta 3 000 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus kasvaa 2 200 k-m<sup>2</sup>. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmäksi korkeusasemaksi (sitova määräys) on osoitettu viisikerroksisella osalla +63.20 m (N2000), jolloin uuden rakennuksen räystäskorkeus on korkeintaan samassa korkeudessa kuin länsipuolella sijaitsevan Villa Odenwallin räystäskorkeus. Korttelialueen pohjoisosaan osoitetaan ohjeellinen rakennusala katokselle (kt) mm. auto-, polkupyörä- ja jätekatosten toteuttamista varten.

Korttelialueelle osoitetaan maanalainen tila pysäköintiä varten (ma/p). Sijainniltaan ohjeellinen ajoyhteys maan-/kannenalaiseen pysäköintitilaan osoitetaan Teinikujalta. Teinikujan alkupäähän osoitetaan liittymäkielto.

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022

---

Ajoneuvoliittymäkiellon ensisijaisena tarkoituksena on liikenneturvallisuuden varmistaminen liittymä- ja risteysalueen läheisyydessä.

Korttelialueen eteläosaan osoitetaan alueen osa, jonka olemassa olevaa maanpintaa ei saa oleellisesti muokata, pois lukien välttämättömät rakennusten perustusten ja niihin liittyvien täydentävien rakenteiden kuten routaeristeiden, salaojien yms. rakentamisen vaatimat muokkaustoimenpiteet (maa-1). Määräyksen tarkoituksena on säilyttää alueen luonnollinen maanpinta ja liittyminen puistoalueeseen.

#### *Puisto (VP)*

Suunnittelualan eteläosassa olevan puistoalueen (P) käyttötarkoitus säilyy ennallaan, merkintä päivitetään vastaamaan nykyisin käytössä olevaa (VP). Puistoalue nimetään Odenwallinpuisto (Odenwallsparken) puiston pohjoispuolella sijainneen Villa Odenwallin mukaan, joka on nykyisin osa Svenska skolcentrumin koulurakennusta. Lisäksi nimeä Odenwallinpuisto on käytetty aiemmin epävirallisena nimenä kyseessä olevalle puistoalueelle.

#### *Yleiset määräykset*

Pysäköinnistä on kaavassa annettu seuraavia määräyksiä: Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/100 k-m<sup>2</sup>. Vähintään 70 % autopaikoista tulee sijoittaa pysäköintilaitokseen. Maantasopaikat on katettava. Lisäksi vieraspysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/1 000 k-m<sup>2</sup>. Vieraspaidat voidaan sijoittaa maantasoon. Polkupyöräpaikkoja on rakennettava 1 pp/30 k-m<sup>2</sup> tai vähintään 2 pp/asunto. Vähimmäisvaatimuksen mukaisten pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee tämän lisäksi osoittaa tilaa ulkotiloissa.

Lisäksi asemakaavassa on annettu määräyksiä julkisivujen toteutuksesta ja rakennustavasta arkkitehtonisesti korkeatasoisen rakentamisen varmistamiseksi. Pihoihin ja oleskelualueisiin liittyen on annettu määräyksiä kansirakenteiden korkealaatuisen toteutuksen ja piha-alueiden vehreyden ja yleisen viihtyvyyden varmistamiseksi.

Kaavamääräyksiä tullaan tarkentamaan tarvittavilta osin kaavan ehdotusvaiheessa, jolloin myös laaditaan tarvittavat selvitykset mm. melun ja hulevesien osalta.

#### *Mitoitus*

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 1,2 ha. AK-korttelialueen pinta-ala on 3 241 m<sup>2</sup> ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 3 000 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa tonttitehokkuutta n. e=0.93. Rakennusoikeus kasvaa 2 200 k-m<sup>2</sup>.

#### *Maankäyttösopimus*

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022

---

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen edellyttää maankäyttö sopimuksen laatimista. Sopimus tulee allekirjoittaa ennen kuin valtuusto hyväksyy asemakaavan muutoksen.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Valiokunta päättää asettaa liitteen mukaisen 3. kaupunginosan korttelin 47 tonttia 3 sekä puistoalueita (Teinikuja 2) koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti kaupungin ilmoitustaululle kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta tarvittavat lausunnot.

.....

Tämä asia käsiteltiin kokouksen kolmantena asiana asian ”Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat” jälkeen.

Puheenjohtaja Berg ilmoitti jääviytensä ja poistui Teams –kokouksesta asian käsittelyn ajaksi. Varajäsen Grandell oli läsnä tämän pykälän ajan. Vpj Wahlstedt toimi puheenjohtajana tämän asian käsittelyssä.

Jäsen Lamberg-Allardt ehdotti jäsen Jääskeläisen, jäsen Sederholmin sekä jäsen Björkin kannattamana, että asia palautetaan uutta käsittelyä varten siten, että tontti 235-4-47-3 säilyy rivitalotonttina AR, että kerrosala korotetaan 1000 k-m2:iin ja asuntojen lukumäärä rajoitetaan kahdeksaan (8) kerrosluvun (II) säilyessä muuttumattomana.

Esitys ei saanut jäsenistön yksimielistä kannatusta joten puheenjohtaja totesi asiasta äänestettävän siten, että ne jotka ovat pohjaehdotuksen kannalla äänestävät ”jaa” ja jäsen Lamberg-Allardtin ehdotusta kannattavat äänestävät ”ei”. Jäsen Lamberg-Allardtin ehdotus voitti äänin 6-3 (Wahlstedt, Eväsoja, Korpela).

Päätös:

Valiokunta päätti palauttaa asian uutta käsittelyä varten siten, että tontti 235-4-47-3 säilyy rivitalotonttina AR, että kerrosala korotetaan 1000 k-m2:iin ja asuntojen lukumäärä rajoitetaan kahdeksaan (8) kerrosluvun (II) säilyessä muuttumattomana.

Liitteet:

Liite 1: Kaavakartta määräyksineen (Ak 231, Teinikuja 2, luonnos)  
Liite 2: Selostus liitteineen (Ak 231, Teinikuja 2, luonnos)

Oheismateriaali:

Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen (Teinikuja 2)

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022

KH 15.02.2021 § 28

**Lisätiedot:**

maankäyttöpäällikkö Marko Lassila, puh. 050 382 9313

[etunimi.sukunimi@kauniainen.fi](mailto:etunimi.sukunimi@kauniainen.fi)

Yhdyskuntavaliokunta päätti 19.1.2021 (§ 7) palauttaa asian uutta käsittelyä varten siten, että tontti 235-4-47-3 säilyy rivitalotonttina AR, että kerrosala korotetaan 1000 k-m<sup>2</sup>:iin ja asuntojen lukumäärä rajoitetaan kahdeksaan (8) kerrosluvun (II) säilyessä muuttumattomana. Kaupunginhallitus käytti 25.1.2021 (§ 9) otto-oikeuttaan em. yhdyskuntavaliokunnan päätökseen (19.1.2021 § 7).

Asemakaavan muutos on tullut vireille tontin 235-4-47-3 (Teinikuja 2) omistajan hakemuksesta, jossa haettiin nykyisen rivitalotontin muuttamista kerrostalotontiksi. Kaupunginhallitus on päättänyt 1.10.2018 (§ 144) asemakaavan muutoksen käynnistämisestä siten, että rakennusoikeuden määrä ja kerroksisuus sekä kaupunkikuvalliset ratkaisut määrittyvät suunnitteluprosessissa. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovittamiseen.

**Maankäyttöä ohjaavat aiemmat päätökset**

Seuraavassa on lueteltu valtuuston aiemmin tekemien päätökset ja ne otsikkotasot, joihin sisältyviin tavoitteisiin asemakaavan muutoksella vastataan.

**Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015 (KV 21.9.2015, § 53):**

- |   |   |
|---|---|
| - | Kaupunkirakennetta tiivistetään asemien vaikutuspiiriin sekä pääkatujen varsille. |
|---|---|

**Kauniaisten kaupunkistrategia (KV 12.3.2018, § 4):**

***Vihreä kävelykaupunki***

- |   |  |
|---|--|
| - | Kaupunkirakennetta kehitetään maankäytön ja asumisen kehityskuvan mukaisesti Kauniaisten identiteettiä vahvistaen. |
| - | Kauniainen edistää kestävästä kehitystä.   |
| - | Seudulliset MAL-asuntotuotantotavoitteet toteutetaan.  |

**Resurssiviisauden tiekartta (KV 15.6.2020, § 28):**

- |   |   |
|---|---|
| - | Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen perustuu siihen, että kestävä liikkuminen on Kauniaisissa kilpailukykyistä ja houkuttelevaa. Olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ohjataan tukemaan kestäviä kulkutapoja. |
| - | Vuoteen 2035 mennessä 38 % asukkaista asuu 500–600 metrin päässä asemista.  |
| - | Rakentamisen ohjauksella saavutetaan energiatehokkaita ja kestäviä rakennusratkaisuja sekä kannustetaan uusiutuvan energian paikalliseen tuotantoon.  |
| - | Viherympäristöjä ja -rakenteita sovitetaan yhteen kestäväällä tavalla kaupungin tiivistämistavoitteiden kanssa.   |

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022

---

### Yhteenvedo

Kaupunginhallitus ei ole asemakaavan muutoksen käynnistämisestä päättäessään rajannut hakemuksenmukaista käyttötarkoitusta. Valmistelussa on otettu huomioon kaupunginvaltuuston edellä kirjoitetut päätökset ja niihin sisältyvät linjaukset tavoitteineen. Lisäksi tontin sijoittuminen suurimittakaavaisen koulukeskuksen ja Kavallintien eteläpuolella olevan kerrostalorakentamisen väliin on puoltanut kaupunkirakenteellisesti ja kaupunkikuvallisesti valmistelun lähtökohdaksi tontin kehittämistä asuinkerrostalorakentamiseen.

Edellä kirjoitetun perusteella esitetään, että kaupunginhallitus päättää asettaa liitteen mukaisen 3. kaupunginosan korttelin 47 tonttia 3 sekä puistoalueita (Teinikuja 2) koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti kaupungin ilmoitustaululle kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta tarvittavat lausunnot.

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus päättää asettaa liitteen mukaisen 3. kaupunginosan korttelin 47 tonttia 3 sekä puistoalueita (Teinikuja 2) koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti kaupungin ilmoitustaululle kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta tarvittavat lausunnot.

.....

Jäsen Johan Johanssonin esittämä ja varapuheenjohtaja Tiina Rintamäki-Ovaskan kannattama ehdotus asian pöydälle jättämisestä, hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Asia jätettiin pöydälle.

Liitteet:

LIITE 1: Kaavakartta määräyksineen (Ak 231, Teinikuja 2, luonnos)  
LIITE 2: Selostus liitteineen (Ak 231, Teinikuja 2, luonnos)

Oheismateriaali:

Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen (Teinikuja 2)

KH 08.03.2021 § 42

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022

---

Kaupunginhallitus päättää asettaa liitteen mukaisen 3. kaupunginosan korttelin 47 tonttia 3 sekä puistoalueita (Teinikuja 2) koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti kaupungin ilmoitustaululle kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta tarvittavat lausunnot.

.....

Jäsen Johan Johansson esitti jäsen Sofia Stoltin kannattamana, että asia palautetaan valmisteluun siten, että tontti 235-4-47-3 säilyy rivitalotonttina AR, että kerrosala korotetaan 1600 k-m<sup>2</sup>:iin ja asuntojen lukumäärä rajoitetaan kahdeksaan (8) kerrosluvun (II) säilyessä muuttumattomana.

Puheenjohtaja Veronica Rehn-Kiven esittämä ja jäsen Lauri Ant-Wuorisen kannattama ehdotus asian jättämisestä pöydälle, hyväksyttiin yksimielisesti.

**Päätös:**

Asia jätettiin pöydälle.

**Liitteet:**

LIITE 1: Kaavakartta määräyksineen (Ak 231, Teinikuja 2, luonnos)

LIITE 2: Selostus liitteineen (Ak 231, Teinikuja 2, luonnos)

**Oheismateriaali:**

Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen (Teinikuja 2)

KH 29.03.2021 § 70

**Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:**

Kaupunginhallitus päättää asettaa liitteen mukaisen 3. kaupunginosan korttelin 47 tonttia 3 sekä puistoalueita (Teinikuja 2) koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti kaupungin ilmoitustaululle kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta tarvittavat lausunnot.

.....

Jäsen Johan Johansson esitti jäsen Sofia Stoltin kannattamana, että asia palautetaan valmisteluun siten, että kerrosala korotetaan 1 600 k-m<sup>2</sup>:iin ja asuntojen lukumäärä rajoitetaan kahdeksaan (8) kerrosluvun (II) säilyessä muuttumattomana.

Jäsen Juha Pesonen esitti jäsen Mikko J. Salmisen kannattamana, että asia palautetaan valmisteluun siten, että kerrosala korotetaan 2 200 k-m<sup>2</sup>:iin.

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022

---

Suoritettussa äänestyksessä, jossa Johanssonin ehdotusta kannattavat äänestivät "jaa" ja Pesosen ehdotusta kannattavat äänestivät "ei", Pesosen ehdotus voitti äänin 4–3 (Johansson, Rehn-Kivi, Stolt).

Seuraavassa äänestyksessä, jossa pohjaehdotusta kannattavat äänestivät "jaa" ja jäsen Pesosen ehdotusta kannattavat äänestivät "ei", vastaehdotus voitti äänin 4–0, kolmen äänestäessä tyhjää (Johansson, Rehn-Kivi, Stolt).

RKP:n ryhmä (Johansson, Rehn-Kivi, Stolt) ilmoitti jättävänsä päätökseen eriävän mielipiteensä.

**Päätös:**

Kaupunginhallitus päätti palauttaa asian valmisteluun siten, että kerrosala korotetaan 2 200 k-m<sup>2</sup>:iin.

RKP:n ryhmä ilmoitti päätökseen kirjallisen eriävän mielipiteensä (liite).

**Liitteet:**

LIITE 1: Kaavakartta määräyksineen (Ak 231, Teinikuja 2, luonnos)  
LIITE 2: Selostus liitteineen (Ak 231, Teinikuja 2, luonnos)  
Eriävä mielipide

**Oheismateriaali:**

Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen (Teinikuja 2)

YLV 08.03.2022 § 25

78/10.02.03/2021

**Lisätiedot:**

maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen, puh. 050 382 9313  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

**Tausta**

Kaupunginhallitus käsitteli kaavaluonnoksen nähtäville asettamista 29.3.2021 § 70 ja päätti äänestyksen jälkeen palauttaa kaavamuutoksen käsittelyyn siten, että kerrosalaa korotetaan 2 200 k-m<sup>2</sup>:iin. Lisäksi päätöksestä jätettiin eriävä mielipide, jossa ei haluttu rakennusoikeuden lisäämistä Kavallintien pohjoispuolelle, vaan alueen halutaan säilyttävän huvilamaisuutensa ja pienimittakaavaisuutensa.

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022

---

Kaavamutoksen hakija (As Oy Teinikuja 2) toimitti 5.9.2021 oikaisupyynnön edellä mainittuun palautuspäätökseen. Oikaisupyynnössä mm. esitettiin että hakija on asemakaavan muutoshakemuksessaan hakenut asemakaavan muutosta siten, että tontin käyttötarkoitus muutettaisiin asuinkerrostalojen korttelialueeksi ja että tontin rakennusoikeutta sekä kerroslukua korotettaisiin. Oikaisupyynnössä todettiin, että kaavamutoksen käynnistyspäätöksessä (KH 1.10.2018 § 144) ei selkeästi käy ilmi, että kaavamutoksen tavoitteena on käyttötarkoituksen muutos rivitalojen korttelialueesta asuinkerrostalojen korttelialueeksi, vaikka se on hakijan mielestä ollut olennainen osa kaavamutoshakemusta. Edelleen oikaisupyynnössä todettiin, että käyttötarkoituksen muutos ei käy ilmi myöskään viimeisimmästä palautuspäätöksestä. Oikaisupyynnössään hakija toivoi, että kaupunginhallituksen palautuspäätös otettaisiin uudelleen käsittelyyn, ja että kaupunginhallitus linjaisi päätöksessään kaavamutoksen tavoitteena olevan käyttötarkoituksen ja edelleen että kaupunginhallitus uudelleenharkitsisi kerrosalan määrää vastaamaan aiemmin esitettyä.

Kaupunginhallitus käsitteli oikaisupyynnön 27.9.2021 § 206 ja päätti tuolloin jättää sen tutkimatta, sillä Kuntalain 106 §:n mukaan päätöksestä, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa tehdä oikaisuvaatimusta. Asian esittelytekstissä kuitenkin todettiin, että kaupunginhallituksen palautuspäätöstä voidaan pitää osin tulkinnanvaraisena, kun siitä ei selvästi ilmene minkä tyyppistä rakentamista alueelle on tarkoitus osoittaa (rivitalo vai kerrostalo) ja että asia tultaneen tuomaan toimielinkäsittelyyn selventävää kannanottoa varten. Edelleen todettiin, että kaavahankkeen suunnittelu jatkuu normaalin kaavaprosessin mukaisesti ja että jatkovalmistelussa huomioidaan kaupunginhallituksen päätöksen lisäksi maanomistajan tahtotila, myös suhteessa oikaisuvaatimuksessa esitettyihin seikkoihin.

Maanomistaja on palautuspäätöksen jälkeen tutkinut vaihtoehtoisia toteutusratkaisuja alueelle. Hakija katsoo, että alueelle ei ole sen koko, muoto ja muut ominaisuudet huomioiden toteutettavissa rivitalorakentamista kerrosalaa kasvattaen, sillä se johtaisi ahtaisiin asuntopihoihin autokatoksineen ja liian suuriin ja tällä sijainnilla liian kalliisiin asuntoihin.

Hakija on jatkanut kerrostalovaihtoehdon tutkimista laatimalla alueelle uuden viitesuunnitelman (**liite 3**), jossa on otettu ympäristö huomioon suunnittelemalla pienimittakaavaisempi ja ympäristöön paremmin sopiva kokonaisuus.

Viitesuunnitelman tueksi hakija on toimittanut kaupungille perustelut uudisrakentamiselle (Teinikuja 2, perustelut uudisrakentamiselle, 22.2.2022). Perustelut oheismateriaalina (**extranet**).

#### Uusi viitesuunnitelma ja hakijan perustelut suunnitelmalle

Uudessa viitesuunnitelmassa alueelle on esitetty kaksi pistetaloa. Rakennusten sijoittelussa on huomioitu maastomuodot kuten alueen rinne sekä olemassa oleva

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022

---

rakennus siten, että rakentaminen aiheuttaa mahdollisimman vähän muutoksia ympäristöön kasvillisuuden, näkymien ja varjostuksen suhteen. Suunniteltujen rakennusten kerrosmäärä vaihtelee kolmesta viiteen. Läntisemmässä talossa on kolme peruskerrosta, joiden päällä on sisäänvedetty neljäs kerros. Itäisemmässä talossa on neljä peruskerrosta, joiden päällä on sisäänvedetty viides kerros. Talojen muodossa ja korkeudessa on otettu huomioon ympärillä olevat rakennukset. Talojen päädyt ovat kapeampia Teinikujalle päin ja vajaa ylin kerros keventää rakennusmassojen ilmettä. Itäisempi talo on pyritty sijoittamaan mahdollisimman etäälle Teinikujasta ja alemmas rinteeseen. Molempien talojen korkeudet on myös sovitettu vanhaan Villa Odenwalliin nähden alisteisina siten, että kattokorkeudet eivät ylitä Villa Odenwallin räystäskorkeutta. Talojen julkisivuissa on esitetty käytettäväksi tiiltä, rappausta ja puuta. Asunnot on esitetty toteutettavan pääosin perheasuntoina (kolme huonetta tai enemmän). Osa asunnoista on myös muuntojoustavasti yhdistettävissä viereisiin sivuasuntoihin. Pistetalot mahdollistavat asuntojen avautumisen useampaan ilmansuuntaan.

Viitesuunnitelmassa on esitetty tontin ja siihen rajoittuvan puistoalueen rajojen päivittämistä. Esityksessä puistoalueen pinta-ala ei muutu, mutta rajojen muutos mahdollistaa rakennusmassojen sijoittamisen lännemäksi ja maastollisesti alemmaksi, samalla mahdollistetaan puistoalueelta suora yhteys Teinikujalle.

Pihatoiminnot, kulku ja pysäköinti on sijoitettu rakennusten pohjoispuolelle ja Teinikujan varteen. Pysäköinti on sijoitettu pääosin kannenalaisen pysäköintitilaan, osa pysäköinnistä on osoitettu maantasoon. Vieraspaiikkoja lukuun ottamatta maantasopaikat on esitetty toteutettavaksi katettuina. Pysäköintipaikkojen sijoittaminen osin maantasoon on perusteltua, sillä maantasoon osoitettujen paikkojen rakentamisen aikainen hiilijalanjälki on rakenteellisia paikkoja pienempi ja ne ovat myös rakenteellisia paikkoja muuntojoustavampia, mikäli autojen määrä ja siten pysäköintipaikkojen tarve vähenee tulevaisuudessa.

Kaikki autopaikat on esitetty varustettavaksi sähköautojen latauspisteillä. Lisäksi suunnitteluratkaisussa on huomioitu laadukkaat ja riittävät tilavaraukset, joilla mahdollistetaan ja kannustetaan kestävien liikkumismuotojen käyttöön.

Rakennukset sijoittuvat pääosin olemassa olevan rakennetun ympäristön päälle. Puustoa on mahdollista säästää ja täydennysistuttaa rakentamattomilla tontin osilla ja imeytyspintaa on mahdollista lisätä viherkattojen ja istutusaltaiden avulla. Rakennusten lämmitysmuodoksi on esitetty maalämpöä, lisäksi rakennusten katot on mahdollista varustaa aurinkopaneeleilla. Lähtökohtana on ollut mahdollisimman ympäristötehokas ratkaisu, joka täyttää A-energiatehokkuusluokan. Rakennusten suunnittelussa tähdätään pitkään elinkaareen, asuntojen muunneltavuuteen, ympäristöystävällisiin ja kestäviin materiaaleihin ja niiden kierrätettävyyteen. Rakennukset suunnitellaan siten, että

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022

---

ne saavat suomalaisiin ja eurooppalaisiin standardeihin perustuvan RTS ympäristöluokituksen ja saavuttavat niille asetetun viherkerrointavoitteen.

Vanhan rivitalorakennuksen korvaaminen uudella kerrostalorakentamisella vähentäisi merkittävästi energiankulutusta asukasta kohden. Hakija on teettänyt kohteesta hiilijalanjälkilaskennan, jossa on tarkasteltu rakennusten hiilijalanjälkeä 50 vuoden tarkastelujaksolla. Laskennan perusteella nykyisen rakennuksen päästöt pelkän käytöstä aiheutuvan energiankulutuksen osalta ovat asukasta kohden moninkertaiset verrattuna suunnitellun uudisrakennuksen päästöihin, huomioiden uudisrakennuksen koko elinkaaren eli rakentamisen, käytön ja purkamisen.

Hakija kuitenkin toteaa, että edellä mainittujen laadullisten tavoitteiden toteuttaminen ei ole mahdollista palautuspäätöksen mukaisella rakentamisen määrällä. Uudessa suunnitelmassa on pyritty aiempaa versiota pienimittakaavaisempaan, paremmin huvilamiljööseen sopeutuvaan massoitteeluun, vaikkakin esitetyn rakennusoikeuden määrä ei ole olennaisesti muuttunut. Hakija toivoo, että kaavahanketta lähdetäisiin edistämään esitetyn viitesuunnitelman perusteella.

#### Esitetyn suunnitelman suhde kaupungin maankäyttöliisiin tavoitteisiin sekä päätösehdotuksen perustelut

Esitetty rakentaminen vastaa valtuuston hyväksymien strategioiden tavoitteita (Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015, KV 21.9.2015 § 53, Resurssiviisauden tiekartta, KV 15.6.2020 § 28 ja Kauniaisten kaupunkistrategia, KV 12.3.2018 § 4).

Rakentaminen liittyy Asematien ja Kavallintien alkupään kerrostalorakenteeseen, myös sijainti suurimittakaavaisen koulurakennuksen läheisyydessä puoltaa kaupunkirakenteellisesti suunnittelualueen kehittämistä asuinkerrostalorakentamiseen. Rakentaminen sijoittuu siten, että se jää Asema- ja Kavallintieltä katsottaessa suurimmaksi osaksi puistoalueella sijaitsevan puuston katveeseen. Esitetty rakentaminen ei myöskään muuta oleellisesti näkyviä keskustasta katsoen rakennusten näkyessä vain kevyesti eteläpuolisten kerrostalojen takaa. Vaiheittuminen itäpuolen pientaloalueeseen on hallittu. Rakentamisen sijoittelussa on huomioitu etäisyys Teinikujasta ja rakennusten Teinikujan puoleisia osia on kevennetty rakennusten kavennetuilla päädyillä ja sisäänvedetyllä ylimmällä kerroksella.

Suunnittelualue sijaitsee alle 500 metrin kävelymatkan päässä Kauniaisten asemasta, jolloin sen osoittaminen asuinkerrostalorakentamiseen on kaupunkirakenteellisesti sekä hiilineutraaliustavoitteet ja kaupungin strategiset ("vihreä kävelykaupunki") tavoitteet huomioiden tarkoituksenmukaista.

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022

---

Erinomaisten julkisten liikenneyhteyksien ja palveluiden välittömään läheisyyteen sijoittuva energiatehokas kaupunkimainen asuinrakentaminen mahdollistaa alueen asukkaille edellytykset kestäväan elämäntapaan, jolloin hanke vastaa kaupungin hiilineutraaliuuteen 2035 tähtäävässä Resurssiviisauden tiekartassa asetettuihin tavoitteisiin.

Esitetty uudisrakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta Kauniaisten raideliikenneaseman ja keskustan palveluiden välittömässä läheisyydessä sekä lisää ja monipuolistaa alueen asuntotarjontaa. Tiivistäminen parantaa osaltaan myös keskustan lähipalveluita ja niiden kehittymistä lisääntyvän asukasmäärän kautta. Nämä vastaavat Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuvan maankäytöllisiin ja kaupunkirakenteellisiin tavoitteisiin.

Kuten todettu kaupunginhallitus käsitteli hakijan oikaisupyynnön 27.9.2021 § 206 ja päätti tuolloin jättää sen tutkimatta. Asian käsittelyssä kuitenkin todettiin, että kaupunginhallituksen palautuspäätöstä voidaan pitää osin tulkinnanvaraisena, kun siitä ei selvästi ilmene minkä tyyppistä rakentamista alueelle on tarkoitus osoittaa (rivitalo vai kerrostalo) ja että asia tultaneen tuomaan toimieliinkäsittelyyn selventävää kannanottoa varten. Lisäksi todettiin, että kaavahankkeen suunnittelu jatkuu normaalin kaavaprosessin mukaisesti ja että jatkovalmistelussa huomioidaan kaupunginhallituksen päätöksen lisäksi maanomistajan tahtotila, myös suhteessa oikaisuvaatimuksessa esitettyihin seikkoihin.

Huomioiden em. seikat sekä esitetyn suunnitelman vastaavuus valtuuston hyväksymien strategisten tavoitteiden kanssa sekä hankkeen taloudellinen toteutuskelpoisuus, esitetään, että kaupunginhallitus antaa asiassa selventävän päätöksen jatkosuunnittelun perustaksi. Lisäksi esitetään, että kaupunginhallitus päättää asettaa jatkosuunnittelun perustaksi uuden viitesuunnitelman mukaiseen toteutusratkaisuun perustuvat tavoitteet:

- Alueen käyttötarkoitus muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi.
- Asuinrakentamisen määrä on noin 3 000 k-m<sup>2</sup>.
- Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakentamisen ympäristöön sovittamiseen, rakennusten on oltava alisteisia Villa Odenwalliin nähden.
- Asuntojakauman tulee olla monipuolinen ja painottua kolmioihin ja niitä suurempiin perheasuntoihin.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se asettaisi jatkosuunnittelun perustaksi seuraavat tavoitteet:

- Alueen käyttötarkoitus muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi.
- Asuinrakentamisen määrä on noin 3 000 k-m<sup>2</sup>.
- Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakentamisen ympäristöön sovittamiseen, rakennusten on oltava alisteisia Villa Odenwalliin nähden.

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022

---

- Asuntojakauman tulee olla monipuolinen ja painottua kolmioihin ja niitä suurempiin perheasuntoihin.

-----

Jäsen Björk esitti jäsen Huttusen kannattamana että päätösehdotus muutetaan kuulumaan: ” Yhdyskuntavaliokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se asettaisi jatkosuunnittelun perustaksi seuraavat tavoitteet:

- Alueen käyttötarkoitus säilytetään pientalokorttelina, mutta sallitaan rakentaminen kolmeen (3) kerrokseen edellyttäen, että rakentamisesta ei tule kerrostalomaista
- Tontin kulku- ja pysäköintiratkaisut toteutetaan siten, että viheralueiden pinta-ala maksimoidaan
- Asuinrakentamisen määrä maksimissaan 2200 k-m2
- Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakentamisen ympäristöön sovittamiseen, rakennusten on oltava alisteisia Villa Odenwalliin nähden sekä sovittava pienimittakaavaiseen huvilaympäristöön
- Asuntojakauman tulee olla monipuolinen ja painottua kolmioihin ja niitä suurempiin perheasuntoihin.
- Viitesuunnitelmassa esitettyä tontinvaihtoa kaupungin kanssa voidaan harkita”

Jäsen Björk täydensi esitystään muuttamalla sanan ”huvilaympäristö” muotoon ”ympäristö”.

Koska asiassa ei saavutettu yksimielisyyttä, puheenjohtaja totesi asiasta äänestettävän siten, että ne jotka ovat pohjaehdotuksen kannalla äänestävät ”jaa” ja jäsen Björkin vastaehdotusta kannattavat äänestävät ”ei”. Vastaehdotus voitti äänin 6 -3 (Wahlstedt, Myllymäki, Filppula). Puheenjohtaja totesi päätösehdotuksen tulleen hyväksytyksi jäsen Björkin ehdottaman mukaisena.

#### Päätös:

Yhdyskuntavaliokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se asettaisi jatkosuunnittelun perustaksi seuraavat tavoitteet:

- Alueen käyttötarkoitus säilytetään pientalokorttelina, mutta sallitaan rakentaminen kolmeen (3) kerrokseen edellyttäen, että rakentamisesta ei tule kerrostalomaista.
- Tontin kulku- ja pysäköintiratkaisut toteutetaan siten, että viheralueiden pinta-ala maksimoidaan.
- Asuinrakentamisen määrä maksimissaan 2200 k-m2.
- Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakentamisen ympäristöön sovittamiseen, rakennusten on oltava alisteisia Villa Odenwalliin nähden sekä sovittava pienimittakaavaiseen ympäristöön.
- Asuntojakauman tulee olla monipuolinen ja painottua kolmioihin ja niitä

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022

---

suurempiin perheasuntoihin.

- Viitesuunnitelmassa esitettyä tontinvaihtoa kaupungin kanssa voidaan harkita

Liitteet:

LIITE 3 Teinikuja 2, viitesuunnitelma

Oheismateriaali:

Teinikuja 2, perustelut uudisrakentamiselle, 22.2.2022 (Teinikuja 2 osakkaat)  
(Extranet)

Jakelu:

Kaupunginhallitus

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 8	19.01.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 71	08.06.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 12	15.02.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 26	08.03.2022

---

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

YLV 19.01.2021 § 8

Lisätiedot:

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

#### Vireilletulo ja tavoitteet sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

Tavoitteena on tutkia lisärakentamista tontin eteläosaan luonto-olosuhteet huomioiden.

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

#### Alueen nykytilanne

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

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

#### Kaavatilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

Uudenmaan maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymässä ja 7.12.2020 voimaan määräämässä Uusimaa-kaava 2050:ssä (Helsingin seudun vaihemaakuntakaava) suunnittelualue kuuluu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen. Uusimaa-

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 8	19.01.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 71	08.06.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 12	15.02.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 26	08.03.2022

---

kaava 2050 –kokonaisuus tulee virallisesti voimaan, kun siitä on kuulutettu alueen kunnissa.

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

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

Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta on **oheismateriaalina**.

#### Asemakaavan muutoksen yleisperustelu ja –kuvaus

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

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

#### Asemakaavan muutosluonnos

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

#### *Erillispientalojen korttelialue (AO)*

Asemakaavan muutoksella asuinpienalojen korttelialue (AP-1) muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja sen kokonaisrakennusoikeutta korotetaan nykyisestä 750 k-m<sup>2</sup>:stä 1 150 k-m<sup>2</sup>:in. Rakennusoikeus kasvaa 400 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueen pohjoisosaan osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 8	19.01.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 71	08.06.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 12	15.02.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 26	08.03.2022

---

kuudelle enintään kaksikerroksiselle asuinrakennukselle. Rakennusalan kerrosala on enintään 750 k-m<sup>2</sup> (6 II 750). Korttelialueen eteläosaan osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta yhteensä 400 k-m<sup>2</sup> enintään kahdelle enintään kolmikerroksiselle asuinrakennukselle. Rakennusten suurimman kerroksen alasta saa käyttää 1/2 alimmassa kerroksessa kerrosalaan luettavaksi tilaksi (2 (1/2)III 400).

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

#### *Yleiset määräykset*

Autopaikkoja on rakennettava vähintään kaksi kutakin asuntoa kohti.

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

Eteläisemmän rakennusalan asuttopihat on erotettava aidalla suojellusta luontotyypistä. Aidan on oltava vähintään 1 metrin etäisyydellä suojellun luontotyypin rajasta.

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

Suunnittelualueelle laaditaan tarvittaessa tonttijaon muutos kaavan ehdotusvaiheessa.

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

#### *Mitoitus*

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

#### *Maankäyttösopimus*

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

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 8	19.01.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 71	08.06.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 12	15.02.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 26	08.03.2022

---

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

....

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

Jäsen Björk ehdotti puheenjohtaja Bergin kannattamana, että valiokunta palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi siten, että tontille voidaan sijoittaa kaksi 150 k-m2 erillistaloa yhteensä 300 k-m2. Lisäksi rakennusten kokonaiskorkeus maatasosta (Lindstedtintien suunnassa, länteen) saa olla korkeintaan 7 metriä (maximi räystääskorkeus 40,50 m).

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

**Päätös:**

Yhdyskuntavaliokunta päätti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi siten, että tontille voidaan sijoittaa kaksi 150 k-m2 erillistaloa yhteensä 300 k-m2. Lisäksi rakennusten kokonaiskorkeus maatasosta (Lindstedtintien suunnassa, länteen) saa olla korkeintaan 7 metriä (maximi räystääskorkeus 40,50 m).

**Liitteet:**

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

**Oheismateriaali:**

Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen (Lindstedtintie 19)

YLV 08.06.2021 § 71

**Lisätiedot:**

maankäyttösinoööri Nina Forsberg, puh. 050 411 1851

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 8	19.01.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 71	08.06.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 12	15.02.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 26	08.03.2022

---

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

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

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

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

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 8	19.01.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 71	08.06.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 12	15.02.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 26	08.03.2022

---

### Asemakaavan muutosluonnos

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

#### *Erillispientalojen korttelialue (AO)*

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

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

#### *Yleiset määräykset*

Autopaikkoja on rakennettava vähintään kaksi kutakin asuntoa kohti.

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

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

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

#### *Mitoitus*

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

#### *Maankäyttösopimus*

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 8	19.01.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 71	08.06.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 12	15.02.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 26	08.03.2022

---

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

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

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

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

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

Oheismateriaali:

OHEISMATERIAALI Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen (Lindstedtintie 19)

YLV 15.02.2022 § 12

Lisätiedot:

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

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 18.8.-17.9.2021 välisenä aikana jolloin siitä jätettiin 5 lausuntoa. Luonnoksesta ei jätetty kirjallisia mielipiteitä.

Rakennusvaliokunta totesi lausunnossaan, että kaavasuunnittelussa tulee huomioida ja noudattaa ELY-keskuksen lausuntoa tieliittymän sekä puuston ja kasvillisuuden säilyttämisen osalta. ELY-keskus katsoi lausunnossaan, että asemakaava ei vaaranna rajatun luontotyypin ominaispiirteitä, vaikka ajoyhteys on osoitettu kulkemaan luontotyypin läpi, myöskään liito-oravan kulkuyhteys ei vaarannu. Lisäksi ELY-keskus katsoi, että rakennuspaikat tulee aidata erilleen suojellusta luontotyypistä ja että aidat tulee olla rakennettuna jo ennen uusien rakennusten toteuttamista. HSY esitti lausunnossaan Lindstedtintiellä kulkevien johtojen huomiointia. Caruna Espoo Oy totesi lausunnossaan kaavan mahdollistaman rakentamisen kasvattavan alueen sähkön käyttöä, mikä saattaa vaatia uusia kaapelointeja. Lausuntojen lyhennelmät vastineineen ovat asian **liitteenä 5.**

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 8	19.01.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 71	08.06.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 12	15.02.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 26	08.03.2022

---

Saadu palautteen ja tarkentuneen suunnittelun perusteella asemakaavan muutosehdotusta on luonnosvaiheen jälkeen päivitetty seuraavasti:

Suunnittelualueen pohjoisosa on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP), jolloin sen käyttötarkoitus ei muutu voimassa olevan kaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta. Viitesuunnitelman perusteella suunnittelualueen eteläosan AO-korttelialueelle suunniteltujen rakennusten alin kerros tulisi rinteeseen jyrkkyydestä johtuen sijoittumaan olemassa olevaan maanpintaan nähden pääosin maanalaiseksi. Tästä johtuen AO-korttelialueella olevan rakennusalan kerrosluvun merkintää on päivitetty, uusi kerroslukumerkintä on 1/2k II (1/2), joka sallii kerrosalaan luettavien tilojen (korkeintaan puolet suurimman kerroksen alasta) sijoittamisen rinteessä sijaitsevaan kellarikerrokseen. Aitaamista koskevaa määräystä on päivitetty. Piha-alueet ja suojellun luontotyypin erottava aita on toteutettava siten, että sen rakentaminen ja huoltaminen voidaan tehdä piha-alueen puolelta. Aitaaminen on toteutettava ennen muuta rakentamista. AO-korttelialueen rakennusalan rajausta on tarkistettu. Alueelle on laadittu tonttijaon muutosehdotus. Kaavakarttaan on tehty teknislouhteisia tarkistuksia. Kaavaselostusta on päivitetty.

Maankäyttöyksikössä on laadittu asemakaavan muutosehdotus, jonka kaavakartta määräyksineen on **liitteenä 6** ja selostus liitteineen on **liitteenä 7**.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus hyväksyy asemakaavan muutosluonnoksesta annettuihin lausuntoihin laaditut vastineet ja asettaa liitteen mukaisen 6. kaupunginosan korttelin 810 tonttia 6 (Lindstedtintie 19) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

-----  
Jäsen Björk esitti jäsen Huttusen kannattamana asian pöydälle jättöä, jotta selvitetään maankäytösopimuksen laatimisen ajoitus prosessissa. Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Asia jätettiin pöydälle.

Liitteet:

LIITE 5 Lausuntojen lyhennelmät vastineineen (Ak 235, Lindstedtintie 19)  
LIITE 6 Kaavakartta määräyksineen (Ak 235, Lindstedtintie 19, ehdotus)  
LIITE 7 Selostus liitteineen (Ak 235, Lindstedtintie 19, ehdotus)

Oheismateriaali:

OHEISMATERIAALI Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 8	19.01.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 71	08.06.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 12	15.02.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 26	08.03.2022

---

(Lindstedtintie 19)

YLKV 08.03.2022 § 26

79/10.02.03/2021

Lisätiedot:

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

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus hyväksyy asemakaavan muutosluonnoksesta annettuihin lausuntoihin laaditut vastineet ja asettaa liitteen mukaisen 6. kaupunginosan korttelin 810 tonttia 6 (Lindstedtintie 19) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

LIITE 5 Lausuntojen lyhennelmät vastineineen (Ak 235, Lindstedtintie 19)  
LIITE 6 Kaavakartta määräyksineen (Ak 235, Lindstedtintie 19, ehdotus)  
LIITE 7 Selostus liitteineen (Ak 235, Lindstedtintie 19, ehdotus)

Oheismateriaali:

OHEISMATERIAALI Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen (Lindstedtintie 19)

Jakelu:

Kaupunginhallitus

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 27

08.03.2022

---

Vastaus valtuustoaloitteeseen kylätie-ratkaisun kokeilemisesta Maisterintiellä

YLV 08.03.2022 § 27

1129/00.02.10.00/2021

**Lisätiedot:**

Kuntatekniikkapäällikkö Jarkko Riipinen, puh. 050 382 8756

Projekti-insinööri Minna Raatikka, puh. 050 544 6427

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

**Tausta**

Valtuutettu Risto Palojoki ja 5 muuta valtuutettua ovat jättäet valtuustoaloitteen (KV 20.12.2021, **oheismateriaali**) kylätiekokeilusta Maisterintielle. Aloitteessa on ehdotettu kokeiltavaksi kylätie-ratkaisua, joka on uudenlainen kävelijöitä ja pyöräilijöitä suosiva ratkaisu teille, jonne erillisen väylän rakentaminen on haasteellista tai liian kallista. Aloitteessa on annettu esimerkkejä toteutuneista ratkaisuista Espoossa Jupperintiellä ja Hattulassa. Aloitteessa painotetaan ratkaisun kustannustehokasta tapaa edistää kävelyn ja pyöräilyn olosuhteita.

Aloitteessa on myös kuvattu kävelijöiden ja pyöräilijöiden haasteellisia liikenneolosuhteita Maisterintiellä. Nykyinen jalkakäytävä loppuu Hovineuvoksettarenpolun risteykseen, jolloin kadun kapeudesta johtuen autoilijoiden nopeudet ja määrät tuntuvat kävelijöille ja pyöräilijöille turvattomilta. Kadun kapeutta ja huonoja näkemiä korostavat kadun vieressä kasvavat puusto ja pensasto.

Kuntatekniikka selvitti alkuvuoden aikana kylätie-ratkaisun soveltuvuutta Maisterintielle. Selvityksessä konsultointiin kuntatekniikan puitesopimus konsultti Finnmap Oy:ta.

**Selvitys**

Kylätie-ratkaisu on esitetty valtakunnallisessa [Väyläviraston Pyöräliikenteen suunnitteluohjeessa \(18/2020\)](#) yhdeksi keinoksi edistää pyöräilyn ja kävelyn olosuhteita. Suunnitteluohjeessa määritellään, että ”Kylätietä käytetään yleensä rakentamattomalla alueella. Kylätie on liikennejärjestely, jossa merkitään normaalia leveämpi piennar ajoradan molemmille reunoille. Ajorata on normaalia kapeampi ja kohtaamistilanteessa autot hyödyntävät piennarta. Piennar merkitään reunaviivalla. Pientareen leveys on yleensä 1,5–2,2 m ja ajoradan leveys on 2,6–3,8 m. Autoliikenteen kohtaamistilanteessa autot ajavat tilapäisesti osittain pientareella. Kohtaamisnäkemä tulee täyttyä koko osuudella suunnittelunopeuden mukaisesti.” (Väylä, 18/2020).

Kuntatekniikan näkemys on, että kylätie-ratkaisu on hyvä ja kannatettava tapa edistää kestävä liikunnan olosuhteita, mutta sen paikkaa ja soveltuvuutta tulee harkita huolellisesti Kauniaisten katuverkolla. Kylätie-ratkaisu ei kuntatekniikan selvityksen mukaan sovellu Maisterintielle. Maisterintie kulkee rakennetulla alueella ja kiinteistöt on rakennettu hyvin lähelle katualuetta. Kadun päällystetyn ajoradan nykyinen leveys Hovineuvoksettarenpolun risteyksestä Helsingintien

liittymään vaihtelee 4-5 metrin välillä. Päällystetyn ajoradan viereisten kapeiden katuvihreän alueiden leveys vaihtelee 0,5-1,5 metriin.

Kylätie-ratkaisun kustannustehokkuus tulee siitä, että kadun geometrialle tai kunnallistekniikalle ei tarvitse tehdä muutoksia, vaan järjestely merkitään ajorataan ajorataviivoin tai -kaistoin. Maisterintien osalta nykyiseen kadun geometriaan ei pystytä tekemään ajoratamaalauksien avulla tarpeeksi turvallisia pientareita kävelijöille ja pyöräilijöille tai keskelle jäävää ajoradan osuutta autoille. Kadun nykyinen päällystetty leveys (4-5 m) ei riitä 1,5 m (piennar) + 3 m (ajorata) + 1,5 m (piennar) poikkileikkaukseen. Ahtaan katutilan lisäksi Maisterintiellä haasteita aiheuttavat useat tonttiliittymät, joista on heikko näkyvyys liittyä kadulle. Tällöin syntyy potentiaalisia konfliktipisteitä.

Kaavassa katualueen leveys sallisi nykyisen ajoradan leventämisen, mutta se tarkoittaisi kadun leventämistä, katuviheralueiden päällystämistä ja nykyisten avojien putkittamista hulevesien osalta. Näillä toimenpiteillä on merkittävä kustannusvaikutus ja myös ristiriita [kaupungin arvokkaiden tiemaisemien hoitosuunnitelman](#) (YLK 21.8.2012 §10) linjausten kanssa, joita Maisterintiellä pitäisi noudattaa. Kadun levennys ja viherpensaiden poisto muuttaisivat katukuvaa merkittävästi.

Aloitteessa mainitut esimerkit kylätie-ratkaisuista on toteutettu maantiemaiseen ympäristöön, jossa katutilaa on reilusti eikä se rajaudu tiiviisti rakennettuun ympäristöön. **Oheismateriaalissa** on esitetty tarkemmin Maisterintien tarkastelua, kylätie-ratkaisun suunnitteluperiaatteita ja niiden pohdintaa sekä esimerkkejä toteutuneista ratkaisuista.

Kuntatekniikan näkemyksen mukaan valtuustoaloitteessa esitetty huoli kävelijöiden ja pyöräilijöiden turvattomuudesta Maisterintiellä johtuu siitä, että autoliikenteen nopeudet ja -määrä eivät ole suhteutettu kadun luonteeseen eli kapeaan huvilamaiseen tontti-/kokoojakatuun. Kauniaisten katuverkolla monella kapealla tonttikadulla on Maisterintien kaltainen tilanne, jossa kapealla tonttikadulla on tonttiliittymiä ja esimerkiksi koululaisliikennettä. Kuntatekniikalla ei ole laskentatietoa Maisterintien liikennemääristä eikä ajonopeuksien mittaustietoja. Kuntatekniikan on selvitettävä kadun liikenneolosuhteita (ajonopeuksia ja -määriä) tarkemmin, jotta mahdollisia liikenneturvallisuuden toimenpiteitä voitaisiin arvioida ja toteuttaa. Kun nykytilanne on tiedossa vaihtoehtoina tilanteen parantamiseksi ovat:

- 1) nykyisen kadun leventäminen tai
- 2) liikenneturvallisuustoimenpiteiden toteuttaminen, esim. ajonopeuksien hillitseminen ja näkemien parantaminen puuston raivauksella.

Kadun leventämisen vaihtoehdossa kävelijöille ja pyöräilijöille paras ratkaisu olisi rakentaa erillinen jalkakäytävä. Nopeusrajoituksen ollessa 30 km/h pyöräily ohjataan ajoradalle. Rakennetulla alueella kylätietä vastaavasta liikennejärjestelystä käytetään nimeä 2-1 -tie, jossa vastaava järjestely merkitään pyöräkaistoilla ja jalankulku ohjataan jalkakäytävälle. Maisterintien osalta perinteisempi ratkaisu, jossa pyöräily on ajoradan keskellä, on kaistoja selkeämpi tapa ohjata pyöräliikennettä ja liittää se nykyiseen verkkoon.

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 27

08.03.2022

---

Jos kadun levennystä ei päätetä tehdä, vaihtoehdoiksi jäävät liikenneturvallisuustoimenpiteet, kuten ajonopeuksien hillitseminen joko rakenteellisin keinoin, kuten hidasteen avulla tai visuaalisesti liikenteen ohjauksen avulla (nopeusnäyttötäulu tms.). Lisäksi Maisterintien näkemiä tonttiliittymien kohdalla voisi tarkistaa ja parantaa kunnossapidon näkökulmasta.

Kuntatekniikka esittää, että Maisterintielle ei toteuteta kylätie-ratkaisua, sillä se ei sovellu kadun ympäristöön. Vaihtoehtona on joko leventää katua ja/tai toteuttaa muita liikenneturvallisuuden toimenpiteitä. Kadun leventäminen on kallis ratkaisu ja myös ristiriidassa kaupungin arvokkaiden tiemaisemien hoitosuunnitelman linjausten kanssa. Liikenneturvallisuustoimenpiteiden kohdentaminen ja toteuttaminen vaatii lähtötiedokseen kadun liikennemäärien ja ajonopeuksien tarkastelua.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta päättää, että Maisterintielle ei toteuteta valtuustoaloitteessa esitetyn mukaista kylätiekokeilua esitystekstistä ilmenevin perustein. Maisterintien liikenneturvallisuuden arvioimiseksi valiokunta kehottaa kuntatekniikkaa mittaamaan liikennemäärät ja –nopeudet katuosuudella sekä tarkastelemaan niiden sekä muiden liikenneolosuhteiden perusteella mahdollisesti tarvittavia toimenpiteitä turvallisuuden parantamiseksi.

Valiokunta päättää lähettää vastauksen valtuustoaloitteeseen edelleen tiedoksi KH:lle ja KV:lle.

Päätös:

Pätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

Aloite  
Kylätie-kokeilu Maisterintielle\_selvitys

Jakelu:

Kaupunginhallitus

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 28

08.03.2022

---

Vastaus valtuustoaloitteeseen pyöräilijöiden vauhdin laskemiseksi Asematien mäen kevyen liikenteen väylällä ja/tai liikennevalo-ohjauksen hankkiminen Ratapolun ja Asematien risteykseen

YLV 08.03.2022 § 28

1131/00.02.10.00/2021

**Lisätiedot:**

Kuntatekniikkapäällikkö Jarkko Riipinen, puh. 050 382 8756

Projekti-insinööri Minna Raatikka, puh. 050 5446 427

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Tausta

Valtuutettu Risto Palojoki on jättänyt valtuustoaloitteen KV 20.12.2021 kokouksessa pyöräilijöiden vauhdin laskemiseksi Asematien mäen pyörätiellä ja/tai liikennevalo-ohjauksen hankkimiseksi Ratapolun ja Asematien risteykseen. Aloitteen mukaan Asematielle liittyminen on haasteellista pyöräilijöiden suurten nopeuksien ja huonon näkemän vuoksi. Lisäksi Ratapolulta vasemmalle kääntyminen, varsinkin ruuhka-aikana, on vaikeaa Asematien suurten liikennemäärien vuoksi. Aloite on esityslistan **oheismateriaalina**.

Kuntatekniikka selvitti aloitetta alkuvuoden aikana ja selvityksessä konsultointiin kuntatekniikan puitesopimuskonsultti Finnmap Oy:ta.

Selvitys

Kuntatekniikka selvitti Asematien pyöräreitin sekä Ratapolun ja Asematien risteysalueen liikenteellisiä lähtökohtia. Aloitteessa ongelmaksi koettiin Ratapolulta liittyminen Asematielle. Yhdeksi haasteeksi oli tunnistettu alamäkeä tulevien pyöräilijöiden kova nopeus Ratapolun risteyksessä ja sen aiheuttama turvattomuus, kun autoilija kääntyy vasemmalle Asematielle. Aloitteessa esitettiin hidastetta Asematien pyörätielle.

Ratapolulta (tonttikadulta) kääntyvät autoilijat ovat väistämisvelvollisia Asematien pyöräilijöiden suhteen. Täten Ratapolulta tulevat ovat vastuussa oman nopeutensa ja ajotapansa sopeuttamisesta risteuksen olosuhteisiin. Hidasteen rakentaminen pyörätielle risteuksen läheisyyteen ei lisää pyöräilijöiden turvallisuutta vaan kiinnittää pyöräilijän huomion hidasteen ylittämiseen ja siten pois itse risteysalueesta. Täten pyöräilijöiden havainnointikyky ja sitä myötä myös turvallisuus heikkenevät risteystä ylittäessä. Pyörätielle ei muutenkaan ole lainkaan suositeltavaa sijoittaa hidasteita, sillä pyöräilijän saapuminen hidasteelle esim. pimeällä kovassa vauhdissa voisi aiheuttaa vakavan onnettomuuden. Lisäksi keskustan suunnasta tulevien pyöräilijöiden näkökulmasta hidaste ylämäessä ei tue sujuvaa ja houkuttelevaa pyöräilyä. Asematien pyörätie on yksi Kauniaisten tärkeimmistä pääpyöräreiteistä (noin 300 pyöräilijää/vrk). Kaupungin tavoitteena on, että pyöräreitit ovat turvallisia, sujuvia ja laadukkaita yhteyksiä niin kaupungin sisällä kuin osana seudun pyöräverkkoa. Kuntatekniikan näkemyksenä on, että Asematien pyörätielle ei tule rakentaa hidastetta, jotta väistämisvelvolliselta Ratapolulta liittyminen Asematielle helpottuisi.

Kuntatekniikka tarkasteli Ratapolun ja Asematien risteuksen näkemiä Ratapolulta liityttäessä. Näkemäalueet ovat hyvät ja riittävät turvalliseen liittymiseen Asematielle. Asematie 4 kiinteistön roskakatos ja puusto haittaavat hieman näkemää ja kaupunki on säännöllisin välein tehnyt kiinteistölle pyyntöjä siirtää katoksen paikkaa ja siistiä puustoa, jotta tilanne paranisi.

Toinen aloitteessa esiin tuotu ehdotus helpottamaan Ratapolulta liittymistä Asematielle vasempaan, koski liikennevalo-ohjauksen hankkimista Ratapolun ja Asematien risteysalueelle. Kuntatekniikka tarkasteli liikennevalo-ohjauksen tarpeellisuutta ja toteuttamiskelpoisuutta periaatetasolla. Liikennevalo-ohjauksen suunnitteluperiaatteita on esitetty valtakunnallisessa [suunnitteluohjeessa \(LIVASU\)](#). Pääperiaatteena on, että kaikki kyseisen risteysalueen suunnat ja liikennemuodot on ohjattava liikennevaloilla, jotta liikenne sujuu turvallisesti.

Ratapolun risteuksen tapauksessa se tarkoittaisi Ratapolun ja Asematien suojatien ohjausta, Asematien molempien kaistojen ohjausta sekä kiinteistöjen 1 ja 3-5 liittymän ohjausta. Lisäksi nykyisiä Asematien ylittäviä suojateitä tulisi siirtää lähemmäksi Ratapolun risteysaluetta, jotta valo-ohjattu risteysalue olisi tiiviimpi ja siten autot eivät pysähtyisi nykyisille suojateille ja niiden näkemien esteeksi. Liikennevalo-ohjaus vaatii Ratapolun risteysalueelta muutoksia katuuympäristöön ja investointeja liikennevalojen ohjauslaitteisiin. Täten liikennevalojen tarpeellisuutta tulee pohtia harkiten.

Liikennevalojen tarpeellisuutta arvoidaan ensisijaisesti liikennemäärien ja nopeusrajoitusten perusteella. Yleisesti liikennevaloja ei suositella 30 km/h nopeusrajoitusalueelle, sillä ajatellaan että liittyminen on mahdollista näin matalilla ajonopeuksilla. Suunnitteluohjeen mukaan pääkadun ja sivukadun liikennemäärät vaikuttavat valo-ohjauksen tarpeeseen. Liikennemäärien osalta pääkadun liikennemäärän ollessa noin 12 000 ajon/vrk ja sivukadun noin 1 000 ajon./vrk, liikennevalo-ohjausta voidaan harkita.

Asematien (1+1 kaistaa) liikennemääräksi Postitorin alueella on mitattu n. 12 000 ajon. / vrk ennen koronapandemiaa. Ratapolun liikennemäärä on kasvanut viime vuosina sen varteen rakennettujen kerrostalojen myötä. Ratapolun liikennemääristä ei ole laskentatietoa, mutta kuntatekniikan arviona on, että tonttikadun liikennemäärä on alle 1 000 ajon/vrk. Arvio perustuu kadun varren asuntojen lukumäärään, autonomistuksen arviointiin ja keskimääräiseen matkalukuun. Koronan vaikutuksesta liikennemäärät laskivat keskimäärin noin 20 %. Molempien katujen nopeusrajoitus on 30 km/h.

Vasemmalle kääntyminen sivukadulta pääkadulle on usein hankalaa, etenkin ruuhka-aikoina, jolloin liikennevirta pääkadulla on jatkuvampaa. Tulevan kaupunkiratahankkeen myötä uusitaan Postitorin kiertoliittymä, jolloin Asematien liikennevirta todennäköisesti ”katkeaa” useammin ja siten liittyminen Ratapolulta voisi sujuvoitua. Lisäksi kiertoliittymä mahdollistaa vasemmalle kääntymisen kiertoliittymää hyödyntäen, toki hieman lisäten ajometrejä. Kuntatekniikka käynnistää Postitorin alueen suunnittelun kevään 2022 aikana, jolloin sen yhteydessä voidaan Ratapolun risteuksen liikenneolosuhteita tarkastella tarkemmin.

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 28

08.03.2022

---

Kuntatekniikka esittää, että Asematien pyörätielle ei rakenneta hidastetta pyöräilijöille eikä liikennevalo-ohjausta lähdetä suunnittelemaan tarkemmin ennen kuin Ratapolun risteystä on tutkittu osana Postitorin kiertoliittymäalueen suunnittelua vuoden 2022 aikana.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta päättää, että Asematien pyörätielle ei rakenneta hidastetta pyöräilijöille eikä liikennevalo-ohjausta lähdetä suunnittelemaan tarkemmin ennen kuin Ratapolun risteystä on tutkittu osana Postitorin kiertoliittymäalueen suunnittelua vuoden 2022 aikana.

Valiokunta päättää lähettää vastauksen valtuustoaloitteeseen edelleen tiedoksi KH:lle ja KV:lle.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

Valtuustoaloite

Jakelu:

Kaupunginhallitus

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 29

08.03.2022

---

Yhdyskuntatoimen toimintakertomus ja tilinpäätös vuodelta 2021

YLV 08.03.2022 § 29

32/02.02.00.00/2021

**Lisätiedot:**

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

Kaupungin ohjeistuksen mukaisesti valiokuntien tulee raportoida KH:lle toimintakertomusvuoden toiminnastaan. Kaupunginhallituksessa hyväksyttävään tilinpäätökseen tulee sisältymään tiivistelmät valiokuntien käsittelemistä toimintakertomuksista, joita toimialojen tulee sitä ennen selostaa valiokunnille. Tilinpäätös tulee saattaa KH:n käsiteltäväksi maaliskuun kuluessa ja valtuuston käsiteltäväksi kesäkuun loppuun mennessä. Tilinpäätös julkaistaan kokonaisuudessaan kaupungin kotisivuilla valtuuston hyväksynnän jälkeen.

Toiminta

*Asemakaavoitus ja asuntotuotanto*

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välisen maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimukseen 2020-2031 sisältyvän Espoon kaupunkiradan toteuttamissopimus allekirjoitettiin 24.1.2021 ja hankkeen suunnittelu käynnistyi. KV hyväksyi Kauniaisten osallistumisen hankkeeseen kokouksessaan 23.11.2020 sillä edellytyksellä, että Kauniaisten ei tarvitse osallistua hankkeen rahoitukseen osuutensa kattohinnan 27,5 milj. euroa ylittäviltä osin, mikäli hankkeen kustannustaso nousisi arvioidusta.

MAL-sopimukseen sisältyvät asuntotuotannon, asuntokaavoituksen sekä kohtuuhintaisen asuntotuotannon ja 40-vuotisen korkotukiasuntotuotannon tavoitteet sopimuskaudella 2020-2023 tarkoittavat Kauniaisissa keskimäärin 80 asuntoa vuodessa, joista kohtuuhintaisen asumisen osuus on 24 asuntoa ja 14 asuntoa 40-vuotisen korkotuen ja/tai erityisryhmien piiriin kuuluvia. Asuinkaavoitustavoite kaudelle on 29 095 k-m<sup>2</sup>.

Em. kaavoitustavoite MAL-sopimuksen ensimmäisellä nelivuotiskaudella ei toteudu, mutta keskimääräiset asuntotuotantotavoitteet pitemmällä aikavälillä on mahdollista tavoittaa, mikäli vireillä olevat kaavahankkeet etenevät ja saadaan vietyä hyväksymiskäsittelyyn. Vuoden 2021 aikana hyväksyttiin asemakaavamuutokset osoitteissa Asematie 10-14 ja Venevalkamantie 1, joka ei saavuttanut lainvoimaa siihen kohdistuneen valituksen johdosta.

Muita asuntotuotannon kannalta merkittäviä vireillä olevia asemakaavamuutoksia ovat Helsingintie 10 (Raamattuopisto), Palokunnantie 9 (VPK), kaupungintalon alue, Bredantie 15-17, Gresantie 1-5 (Bensowin alue), Bensowinkujan itäpuoli ja Teinikuja 2. Tammikummun aluetta on tarkasteltu viitesuunnittelun avulla ja Kauniaisten liikekeskustan alueen toteava asemakaavan muutos on ollut ehdotuksena nähtävillä.

Kauniaisissa valmistui vuonna 2021 yhteensä 121 asuntoa, joista 18 pientaloissa ja 103 kerrostaloissa osoitteissa Asematie 13 ja Ullanmäentie 10c. Seuraava merkittävämpi asuntotuotanto ajoittunee suunnittelun edetessä vuosille 2024-2025, jolloin Asematie 10-14 kohteeseen voisi valmistua n. 140 uutta asuntoa 50 purettavan asunnon tilalle.

Rakennuslupia myönnettiin 19 asunnolle pientalohankkeissa. Yhtään uutta kerrostalolupaa ei käsitelty vuoden 2021 aikana.

#### *Keskeisimmät kehittämishankkeet*

Kaupungin ilmastotyöedistettiin mm. toimialojen päästövähennysohjelmien toimenpiteiden kautta. Toimenpiteisiin voi tutustua syksyllä julkaistujen [www.hiilineutraaaligrani.fi](http://www.hiilineutraaaligrani.fi) –sivujen kautta. Sivuilla esitellä laajemmin kaupungin ilmastotyötä ja myös kaupungin yrityksille ja yhdistyksille tarjotaan niiden kautta mahdollisuutta esitellä omaa ilmastotyötänsä.

Paikkatietojärjestelmän kehittäminen jatkui ja 3D-kaupunkimallin luominen eteni omana työnä. Locus Cloud -ohjelman hankinta saatettiin loppuun ja aloitettiin ohjelman käyttöönotto. Julkaistuihin paikkatietoaineistoihin lisättiin mm. julkiset hedelmäpuut ja marjapensaat.

Rakennusvalvonnan vanhan paperiarkiston digitointi eteni. Kaksi opiskelijaa seuloi arkistomateriaalia kesätyönä, minkä jälkeen ensimmäinen seulottu erä saatiin digitoitua ja metatiedot tarkistettua.

Vuoden 2021 aikana ympäristöministeriö valmisteli laajaa rakentamislain uudistusta, johon myös Kauniainen antoi lausunnon.

Yhdyskuntavaliokunta kokoontui vuoden 2021 aikana 13 kertaa. Kokoukset pidettiin pääsääntöisesti sähköisinä etäkokouksina Microsoft Teams –sovelluksen välityksellä.

Strategisten tavoitteiden toteumaraportointi (yhdyskuntoimen tavoitteet) on esityslistan **oheismateriaalina**.

#### Käyttötalous

*Taulukko: Käyttötalouden tuloslaskelma*

Yhdyskuntavaliokunta

§ 29

08.03.2022

**Yhdyskunta toimi - Samhallsteknik**

Vastuhenkilö - Ansvarsperson:	TP	TA	Muutokset	Muutettu TA	TP	Poikkeama
Marianna Harju	Bokslut	BG	Ändring	Ändrad BG	Bokslut	Awikelse
yhdyskuntatoimen johtaja-direktör för samhällstekniken	2020	2021	2021	2021	2021	2021
Myyntituotot - Försäljningsinkomster	61 097	74 035		74 035	84 401	-10 366
Maksutuotot - Avgiftsinkomster	408 216	3 168 240	-2 800 000	368 240	498 216	-129 976
Tuet ja avustukset - Understöd och bidrag	0	0	0	0	0	0
Muut toimintatuotot - Övriga inkomster	2 774 261	2 039 475		2 039 475	2 173 886	-134 411
Sisäiset tuotot - Interna inkomster	11 503 923	11 653 263		11 653 263	11 641 397	11 866
<b>TOIMINTATUOTOT YHT - INKOMSTER TOTALT</b>	<b>14 747 497</b>	<b>16 935 013</b>	<b>-2 800 000</b>	<b>14 135 013</b>	<b>14 397 899</b>	<b>-262 886</b>
Henkilöstökulut - Personaltgifter	-3 375 344	-3 782 260		-3 782 260	-3 483 978	-298 282
Palvelujen ostot - Köp av tjänster	-3 258 161	-4 797 684		-4 797 684	-4 065 457	-732 227
Aineet, tarvikkeet ja tavarat - Material och varor	-2 053 396	-2 207 653		-2 207 653	-2 446 731	239 078
Avustukset - Understöd	-5 309	-6 200		-6 200	-5 123	-1 077
Muut toimintakulut - Övriga utgifter	-456 101	-418 932		-418 932	-468 855	49 923
Sisäiset kulut - Interna utgifter	-1 362 003	-1 318 178		-1 318 178	-1 278 112	-40 066
<b>TOIMINTAKULUT YHT - UTGIFTER TOTALT</b>	<b>-10 510 313</b>	<b>-12 530 907</b>	<b>0</b>	<b>-12 530 907</b>	<b>-11 748 255</b>	<b>-782 652</b>
<b>TOIMINTAKATE - VERKSAMHETS BIDRAG</b>	<b>4 237 183</b>	<b>4 404 106</b>	<b>-2 800 000</b>	<b>1 604 106</b>	<b>2 649 644</b>	<b>-1 045 538</b>

*Toimintatuotot*

Vuoden 2021 talousarvion mukainen tulotavoite oli 14,1 miljoonaa euroa. Tilinpäätöksen mukainen toteuma oli 14,4 miljoonaa euroa, joka vastaa 101 %:a koko toimialan tulotavoitteesta.

*Maankäyttösopimuskorvaukset ja maaomaisuuden myyntivoitot*

Vuoden 2021 talousarvioon sisältyi tonttien luovutukset osoitteissa Pohjoinen Suotie 1, Bredanniitynkuja 4 sekä Helsingintie 10 (tontinosat). Käyttötalouteen kirjattavan myyntivoiton arvio oli 460 000 euroa. Budjettiin sisältyneistä tonttimyynneistä toteutui Pohjoisen Suotie 1:n myynti. Lisäksi myytiin talousarvioon sisällyttämättöminä vuokratontit osoitteissa Bredanniitynkuja 12b sekä loppuvuodesta toteutunut myynti osoitteessa Helenankuja 6. Helenankuja 6:n myyntivoiton kirjaus siirtyi vuodelle 2022. Bredanniitynkuja 4:n tontti luovutettiin vuokraamalla.

Toimintakertomusvuoden osalle arvioitujen maankäyttösopimuskorvausten tulotavoite oli 2 800 000 euroa. Tavoitteeseen sisältyi 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 ennustettu maankäyttösopimuskorvausten osuus jäi kokonaisuudessaan toteutumatta. Kaupunginvaltuusto päivitti talousarviota tältä osin kokouksessaan 20.12.2021 alentamalla toimintatuloja 2 800 000 eurolla.

#### *Muut tuotot*

Rakennusvalvonnan lupamaksut ylittivät talousarvion noin 17 000 eurolla. Lisäksi kuntatekniikan palvelumaksut ylittivät talousarvion noin 95 000 eurolla, johtuen takautuvasti kirjattavista hautausmaan tuotoista.

#### *Toimintamenot*

Vuoden 2021 talousarvion mukainen menoarvio oli 12,5 miljoona euroa. Tästä toteutui 11,7 miljoonaa euroa (ilman poistoja ja arvonalennuksia), joka vastaa 93 % menojen kokonaisarviosta. Toteumassa on mukana ns. aktivointirajan alittaneiden investointihankkeiden siirrot käyttötalouteen.

Määrärahaa jäi jäljelle etenkin henkilöstökulujen ja kuntaosuuksien tilikohdilta. Yksittäinen poikkeama oli tilakeskuksen sitovan toimintakatteen osalla, jossa menot ylittyivät energian hinnan nousun ja normaalia suuremman lämmitystarpeen johdosta. Lisäksi kiinteistöjen ilmanvaihtoa on pandenmian johdosta tehostettu, mikä on osaltaan lisännyt lämmön- ja sähkönkulutusta.

#### *Kuntaosuudet*

Kuntaosuudet toteutuivat ennakoarvioiden mukaisena lukuun ottamatta julkisen liikenteen kuntaosuutta, johon kohdistui huomattavia korotuspaineita pandemian aiheuttamien epävarmuustekijöiden vuoksi. Helsingin seudun liikenne - kuntayhtymältä saatiin kolme eri suuruista budjettiskenaariota, joka teki lopullisen budjettiosuuden arvioinnista haastavaa. Kauniaisten lopullinen kuntaosuus arvioitiin skenaarion nro 2 (846 000 euroa) pohjalta. Lisäksi kehykseen hyväksyttiin noin 600 000 euron suuruinen korotusvaraus tätä varten. Tilinpäätöksen mukainen lukema oli 1 099 000 euroa. Jäljelle jääneen määrärahan osuus oli noin 401 000 euroa.

#### Yhdyskuntarakentaminen (talonrakennus, ympäristö ja liikenne)/Investoinnit

Granhultin koulun esiopetuksen tilat valmistuivat aikataulun ja määrärahan puitteissa. Nuorisotalon peruskorjaus käynnistettiin. Uimahallissa suoritettiin toiminnan jatkumisen kannalta välttämättömiä korjaustöitä. Kasavuoren koulukeskuksen A-osan hankesuunnittelu käynnistyi, lisäksi suunniteltiin Kasavuoren koulukeskuksen ja Svenska skolcentrumin varsin mittavia julkisivujen korjaustöitä.

Rakennusten elinkaarta jatkavia investointeja sekä kiinteistöjen vuosikorjauksia toteutettiin varsin laajasti talousarvion yhteydessä hyväksytyyn työohjelman mukaisesti, kuitenkin priorisoiden hankkeiden toteutusjärjestystä niiden kiireellisyyden sekä käytettävissä olevien henkilö- ja määräraharesurssien mukaan. Määrärahasta 250 000 euroa oli korvamerkitty energiatehokkuuteen tähtääviin toimenpiteisiin.

Myös energiatehokkuushankkeiden edistämistä on vaikeuttanut raskas työohjelma ja niukat henkilöresurssit. Töitä on jouduttu priorisoimaan ja noin puolet erillisistä energiatehokkuushankkeista on jouduttu siirtämään tehtäväksi myöhemmin.

Infrahankeista merkittävin vuonna 2021 oli kaupunkiradan ja siihen kiinteästi liittyvän pyöräbaanan suunnittelun käynnistyminen. Katuvalaistusverkon maakaapelointia suoritettiin yhteishankkeena energiayhtiö Carunan kanssa. Liikenneväyläinvestointeja toteutettiin työohjelman mukaisesti, merkittävimpana kohteena Kylpyläntien saneeraus ja Granhultin koulun saattoliikennejärjestelyt. Muut kohteet olivat pienempiä liikenneväylien ja liikenneolosuhteiden parannuksia kuten Kasavuorentien pysäköintitaskut ja Mäntymäen koulun pysäköintipaikat. Työohjelman seuraavien katusaneerauskohteiden suunnittelua edistettiin.

Yhteistyö HSL- ja HSY- kuntayhtymien kanssa jatkui tiiviinä. HSL:n taloudellinen tilanne jatkui erittäin vaikeana koronapandemiasta aiheutuneen lipputulosten menetyksen vuoksi. Jäsenkunnat joutuivat paikkaamaan menetyksiä korotettuina kuntaosuuksina. Tarve jatkunee myös tulevina vuosina. Lisäksi HSL joutuu etsimään myös muita keinoja talouden tasapainoon saattamiseksi. Tällaisia ovat esim. liikennevuorojen karsiminen ja lipputulosten korotukset.

Kaupunkiympäristön viihtyisyyden edistämiseen panostettiin monipuolisesti. Kauniaisten metsiin laadittiin hoitosuunnitelma kaudelle 2022-2031, ja rauhoitettujen luontoalueiden hoito- ja käyttösuunnitelmat päivitettiin. Ymmerstanniityn koirapuisto kunnostettiin, ja puiston ympärille rakennettiin korkea aita. Villa Bredan eteläpuolelle rakennettiin esteetön kulkuyhteys sekä osin luonnonmukaisia elementtejä sisältävä viheralue pörriäisniittyineen. Avoimille alueille ja puistoihin istutettiin lisää puita. Katu- ja puistoalueiden huonokuntoista kasvillisuutta täydennettiin ja uusittiin. Vanhojen katupenkkin uusimista jatkettiin. Träskmossenin rauhoitetulle suoalueelle rakennettiin esteetön, laiturirakenteinen pitkospuu suon länsiosan maaston kuluneelle osuudelle. Leikkipuistojen kyltit uusittiin ja niihin painettiin lapsilta kerättyjä piirustuksia. Leikkivälineitä uusittiin ja kunnostettiin turvallisuusraporttien perusteella. Puistomuuntamoprojekti saatettiin loppuun, Carunan muuntamoihin teipattiin vanhoja valokuvia Kauniaisista. Jouluvaloja monipuolistettiin.

Konekalustoinvestointeja toteutettiin hyväksytyh ohjelman mukaisesti mm. vaihtamalla lakaisukone ja pyöräkuormaaja uusiin. Jälkimmäisen toimitus viivästyi vuoden 2022 puolelle. Kotihoidon käyttöön hankittiin 5 sähköautoa. Lisäksi ajantasaisesti kunnossapitokalustoa ja laitteistoa.

Investointiohjelman hankekohtaiset toteumat ja raportointi ilmenevät tilinpäätöksen investointiosiesta (**oheismateriaali**).

#### Henkilöstö

Toimialan henkilöstösuunnitelma vuonna 2021 sisälsi 61 henkilöä. Toimialalle palkattiin kuluneen vuoden aikana uusi maankäyttöpäällikkö sekä LVI-asiantuntija. Lisäksi kuntatekniikkaan palkattiin yksi uusi kunnossapitotyöntekijää. Ajoittaista resurssivajausta esiintyi toimialalla jonkin verran. Tämä vaikutti sekä asemakaava-että talonrakennushankkeiden edistämiseen. Kaikkia avoimeksi tulleita virkoja tai toimia ei kuluneen vuoden aikana saatu täytettyä, osin pidentyneiden rekrytointiprosessien vuoksi, osin muista syistä. Talousarvioprosessin yhteydessä hyväksyttiin kolme nimikkeen muutosta ja kaksi uutta vakanssia: näiden tehtävien

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 29

08.03.2022

---

rekrytoinnit voidaan käynnistää vasta talousarvion hyväksynnän jälkeen ts. aikaisintaan vuoden 2022 alkupuolella. Henkilöstökulujen käyttämätöntä määrärahaa jäi noin 298 000 euroa.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Valiokunta päättää

- hyväksyä yhdyskuntatoimen toimintakertomuksen vuodelta 2021
- oikeuttaa yhdyskuntatoimen johtajan tekemään kertomukseen tarvittavia teknisiä korjauksia sekä
- lähettää toimintakertomuksen edelleen tiedoksi rahatoimeen ja KH:lle

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

Käyttötalous TP2021  
Investoinnit TP2021  
Strategisten tavoitteiden raportointi TP 2021  
Sisäisen valvonnan raportointi TP2021  
Ympäristötoteijöiden raportointi TP2021  
Ympäristö ja kestävä kehitys TP2021

Jakelu:

Kaupunginhallitus

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 30

08.03.2022

---

Vuokrahyvitykset kaupungin tiloissa eräille vuokralla oleville yrityksille

YLKV 08.03.2022 § 30

305/10.04.02.04.00/2021

Lisätiedot:

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

Maassa vallinnut koronapandemia on vaikeuttanut eri tavoin eräiden Kauniaisten kaupungin omistamien kiinteistöjen tiloissa toimivien vuokralaisten toimintaa normaaliajoista poiketen. Tilanne on vaikuttanut lähinnä niiden toimijoiden toimintaan, jotka toimivat urheilutilojen yhteydessä. Kauniaisissa näitä ovat Uimahallin ja Jäähallin tiloissa toimivat vuokralaiset. Uimahallissa on neljä erillistä toimijaa ja Jäähallissa yksi (kahvio). Kaupunki voi kohtuullistaa näiden vuokralaisten vuokraa, mikäli valiokunta näin päättää.

Etelä-Suomen aluehallintovirasto kiristi tiedotteessaan 23.12.2021 koronarajoituksia Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin alueella merkittävästi. Tiedotteen mukaan Etelä-Suomen aluehallintovirasto päätti asettaa voimakkaasti heikentyneen koronatilanteen ja nopeasti leviävän omikron-virusmuunnoksen uusia rajoituspäätöksiä alueelle. Tilanne oli vakava etenkin Uudellamaalla, jossa kaikki sisätiloissa järjestettävät yleisötilaisuudet ja yleiset kokoukset kiellettiin. Lisäksi asiakas- ja yleisötiloja määrättiin suljettavaksi lyhytaikaisesti kokonaan.

Uudellamaalla kiellettiin henkilömäärästä riippumatta kaikki sisätiloissa järjestettävät yleisötilaisuudet ja yleiset kokoukset kolmeksi viikoksi ajalla 28.12.2021–17.1.2022. Lisäksi alueelle annettiin tartuntalain pykälän 58 g mukainen määräys tiettyjen asiakas- ja yleisötilojen sulkemisesta. Sulkupäätös oli voimassa kaksi viikkoa ajalla 28.12.2021–10.1.2022. Em. sulkua jatkettiin kahteen otteeseen, ensin päättymään 24.1.2022 ja lopuksi päättymään 7.2.2022.

Määräys tilojen sulkemisesta tarkoitti, että kaikki seuraavat julkisten ja yksityisten toimijoiden urheilu-, liikunta-, huvi- ja virkistyskäytössä olevat tilat piti sulkea:

- Joukkueurheiluun, ryhmäliikuntaan, kontaktilajien harrastamiseen ja muuhun vastaavaan urheiluun tai liikuntaan käytettävät sisätilat sekä kuntosalit ja muut vastaavat sisäliikuntatilat
- yleiset saunat sekä uimahallien, maauimaloiden ja kylpylöiden allastilat sekä niiden välittömässä yhteydessä olevat pukuhuonetilat
- tanssipaidat sekä kuorolaulutoimintaan, harrastajateatteriin tai muuhun vastaavaan ryhmäharrastustoimintaan käytettävät tilat
- huvi- ja teemapuistot, tivolit sekä eläintarhojen sisätilat
- sisäleikkipuistot ja sisäleikkipaikat
- kauppakeskusten yleiset oleskelutilat pois lukien vähittäiskaupan liiketilat ja palvelujen tarjoamiseen käytettävät tilat sekä kulku niihin.

Suljettavaksi määrättyjä tiloja voi kuitenkin käyttää vuonna 2004 syntyneiden ja sitä nuorempien lasten ja nuorten ohjattuun harrastustoimintaan. Lisäksi tiloja voi käyttää lakisääteisten palvelujen toteuttamiseen, kuten lääkinnälliseen kuntoutukseen. Päätös tilojen sulkemisesta ei koskenut ammattiturheilemista eikä yksityis- tai perhe-elämän piiriin kuuluvaa toimintaa.

Uimahallilla toimiva Liikuntastudio Hyvä Olo tiedusteli joulukuussa 2021 mahdollista vuokrahyvitystä rajoitusten ajalle. Tämän jälkeen yhdyskuntatoimi pyysi vapaamuotoista selvitystä myös muilta liikuntatilojen vuokralaisilta, joiden toimintaan em. rajoitukset ovat mahdollisesti vaikuttaneet (onko tilat jouduttu pitämään kokonaan suljettuina, mikä ajankohta ollut kyseessä ja minkä suuruista korvausta anotaan).

Vastaukset saatiin viideltä toimijalta. Kyseisten yritysten osalta on laskutettu tammikuun ja helmikuun vuokrat lukuun ottamatta Liikuntastudio Hyvä Oloa, jonka laskutus odottaa vielä päätöstä tässä esitetyn vuokrahyvityksen suhteen.

Kauniaisten fysioterapia ilmoitti, että fysioterapian osalta ”toiminta on jatkunut normaalina, joten osaltani ei tule korvausanomuksia. Kiitos kun olemme saaneet toimia tiloissamme vaikka halli on ollut kiinni, tämä oli hieno juttu !”.

Liikuntastudio Hyvä Olo kirjoitti vastineessaan, että yritys on joutunut pitämään tilat kiinni ajalla 28.12.2021-31.1.2022 uimahallin ollessa suljettuna Aluehallintoviraston (AVI) päätöksen mukaisesti ja pyytävät täten kuukausivuokran suuruista korvausta. Yrityksen mukaan helmikuu on jätetty heiltä laskuttamatta, mutta todellisuudessa laskutus odottaa vielä päätöstä tässä esitetyn vuokrahyvityksen suhteen.

Jäähallin kahvion yrittäjä on viestissään kertonut joutuneensa sulkemaan kahvion viime vuonna, kun halli ei koronarajoituksista johtuen ollut auki lainkaan, samoin kuin silloin, kun halli oli auki vain harrastajille. Kaupunki tuli vastaan tässä asiassa siten, että sulkuajan ajalta kahvion vuokraa ei peritty. Tänä vuonna tilanne vastaa heidän mukaansa viime vuotista tilannetta, kun halliin ei vuoden alusta helmikuun puoliväliin saanut tulla kuin alle 18-vuotiaat harrastajat ja välttämättömät toimihenkilöt. Silloin kahvion toiminta oli toimijan mukaan käytännössä estetty, koska kahvion pääasiallinen asiakaskunta koostuu lasten vanhemmista ja muista aikuisista. Myynnin menetyksen lisäksi toimija kirjoittaa heille kertyneen tappiota yli 1300 euroa tuolta ajalta, jolloin kahviota ei kaupungin asettamien rajoitusten vuoksi ole voitu pitää avoinna.

Uimahallin kampaamo (Tmi Martina Axberg) pyysi vastaavanlaista vuokranalennusta kuin viimeksi vuoden 2020-2021 rajoitusten aikana, sillä heillä tilanne oli vuokralaisen mukaan täysin samanlainen kuin silloin, eli asiakkaat vähenivät Uimahallin ollessa kiinni.

Kauneushoitola Paulette vastasi viestissään, että Avin päätöksellä uimahallin ollessa kiinni se vaikutti myös kauneushoitolan toimintaan. Asiakkaat olleet, ettei hallissa ole toimintaa, joten tuote-ostot, jotka ovat todella tärkeitä, jäivät pois. Myöskin uudet ex-tempore ajanvaraukset. Yrittäjä kertoo olleensa tammikuun sulun aikana 4 päivää töissä, hoitanut lähimpiä vakioasiakkaita. Nekin päivät olleet lyhyempiä. Yrittäjä toivoo, että yrittäjiä tuettaisiin vuokran suhteen vähentämällä vuokra kyseiseltä (rajoituksen) ajalta.

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 30

08.03.2022

---

Asuntojen ja liiketilojen vuokranantajana toimiminen kuuluu kaupungin hallintosäännön mukaan yhdyskuntavaliokunnan toimivaltaan (§ 5), jolloin myös vuokranhyvitysanomusten päättävävalta kuuluu toimialan sekä yhdyskuntavaliokunnan piiriin. Todettakoon, että yhdyskuntatoimien perimä vuokra omissa tiloissaan toimivilta ulkopuolisilta yrityksiltä on ollut varsin kohtuullinen. Mikäli ko. tilojen vuokraajat päätetään vapauttaa vuokranmaksusta yhden kuukauden ajalta, tämä tarkoittaa kaupungin vuokratuloissa yhteensä 3220,98 euron menetystä. Edellä mainittuun viitaten sekä yrittäjien vastineet huomioiden yhdyskuntatoimi katsoo, että yrittäjien pyyntö on varsin kohtuullinen ja tasapuolisuuden vuoksi heille voitaisiin myöntää yhden (1) kuukauden suuruinen hyvitys vuokriin.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Valiokunta päättää myöntää 1 kk:n vuokranalenuksen seuraavissa kaupungin tiloissa toimiville yrittäjille: Liikuntastudio Hyvä Olo, Jäähallin kahvio, Uimahallin kampaamo ja Kauneushoitola Paulette.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

Yrittäjien sähköpostit (Extranet)

Jakelu:

Asianosaiset

**Muutoksenhakuohje koskee pykäliä: § 20, § 21, § 22, § 24, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29**

**MUUTOKSENHAKUKIELTO VALMISTELUA TAI TÄYTÄNTÖÖNPANOJA KOSKEVASTA PÄÄTÖKSESTÄ**

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

Sovellettavat lainkohdat: Kuntalaki (410/2015) 136 §

## Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 23

### VALITUSOSOITUS

#### Kunnallisvalitus toimielimen hyväksymään asemakaavaan tai rakennusjärjestykseen

Kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Vaikutukseltaan vähäisestä muun asemakaavan kuin ranta-asemakaavan muutoksesta valitusoikeus on niillä, joiden oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa. Muutoin tällaisen asemakaavan muutoksen valitusoikeudesta on voimassa, mitä edellä on sanottu. Vaikutukseltaan vähäisenä ei ole pidettävä asemakaavan muutosta, jossa muutetaan rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta, supistetaan puistoja tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita taikka nostetaan rakennusoikeutta tai rakennuksen sallittua korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla, heikennetään rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä taikka muutetaan kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla.

Viranomaisella on toimialaansa kuuluvissa asioissa oikeus valittaa kaavan ja rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevasta päätöksestä. Valitusoikeus on myös maakunnan liitolla ja kunnalla, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä tai rakennusjärjestyksellä on vaikutuksia. Sen lisäksi, mitä muutoksenhausta erikseen säädetään, on rekisteröidyllä paikallisella tai alueellisella yhteisöllä toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan oikeus valittaa kaavan ja rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevasta päätöksestä.

#### Valitusviranomainen

Viranomainen, jolle kunnallisvalitus tehdään, ja yhteystiedot:

Helsingin hallinto-oikeus	Sähköposti:	helsinki.hao@oikeus.fi
Kirjaamo	Puh.	029 56 42000
Sörnäistenkatu 1	Faksi:	029 56 42079
00580 HELSINKI	Kirjaamon aukioloaika:	klo 8.00–16.15

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

#### Kunnallisvalitusaika ja sen alkaminen

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista ja se on toimitettava valitusviranomaisen kirjaamoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Kunnan jäsenen ja asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

#### Kunnallisvalituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös),

- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset),
- 3) vaatimusten perustelut,
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle. Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite (esim. sähköpostiosoite), johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Jos usea tekee valituksen yhdessä, voidaan joku heistä ilmoittaa valituksessa yhdyshenkilöksi. Jollei yhdyshenkilöä ole ilmoitettu, yhdyshenkilönä toimii valituksessa ensimmäiseksi mainittu valittaja. Asiamiehen on tarvittaessa esitettävä valtakirja (laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 32 §).

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen,
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta,
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

#### **Oikeudenkäyntimaksu**

Hallinto-oikeus voi tuomioistuinmaksulain (1455/2015) mukaan periä muutoksenhakuasian käsittelystä oikeudenkäyntimaksun, joka on 270 euroa 1.1.2022 alkaen (asetus 1122/2021).

## Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 30

### 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 viranomaisen on ylittänyt toimivaltansa tai 3) päätös on muuten lainvastainen.

#### Oikaisuvaatimusviranomaisen

Viranomaisen, 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.