
Aika 28.03.2022 klo 18:30 - 22:06
Paikka Kaupunginhallituksen kokoushuone

LUETTELO KÄSITELLYISTÄ ASIOISTA

Pykälä	Otsikko	Sivu
§ 43	Kokouksen järjestäytyminen	3
§ 44	Toimielinten ja yleishallinnon viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)	4
§ 45	Tilinpäätös 2021	5
§ 46	Henkilöstökertomus 2021	7
§ 47	Asemakaavan muutos, 4. kaupunginosa, kortteli 47 tontti 3 ja puistoalueet (Teinikuja 2)	9
§ 48	Kauniaisten kaupunkistrategian 2023–2030 hyväksyminen	29
§ 49	Kaupungin omavelkaisen takauksen myöntäminen Oy Granilla Ab:lle korjauksia varten otettavalle lainalle	32
§ 50	Val av stadens representanter till årsmöte för Sydkustens landskapsförbund r.f. 25.4.2022	36
§ 51	Valtuuston 21.3.2022 päätösten laillisuuden toteaminen	38

Kaupunginhallitus

§ 43

28.03.2022

Kokouksen järjestäytyminen

KH 28.03.2022 § 43

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

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Puheenjohtaja toteaa läsnä olevat sekä kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Kaupunginhallitus valitsee pöytäkirjantarkastajan.

.....

Ennen varsinaista kokousta sosiaali- ja terveysjohtaja esitteli KPMG:n laatimaa selvitystä ”Kauniaisten sote-palvelut Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueella, lähtökohtia vaihtoehtoisten kehityskulkujen tarkasteluun”.

Päätös:

Puheenjohtaja totesi läsnä olevat sekä kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Kaupunginhallitus valitsi jäsen Fredrik Waseliuksen pöytäkirjantarkastajaksi.

Toimielinten ja yleishallinnon viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)

KH 28.03.2022 § 44

Kaupunginhallitus, sen puheenjohtaja tai kaupunginjohtaja voivat kuntalain 92 §:n mukaan ottaa hallituksen käsiteltäväksi asian, joka on kuntalain nojalla siirretty hallituksen alaisen toimielimen tai viranhaltijan toimivaltaan ja jossa asianomainen viranomaisena on tehnyt päätöksen.

Kuntalain mukaan kaupunginhallituksen käsiteltäväksi ei kuitenkaan saa ottaa lain tai asetuksen mukaisia lupa-, ilmoitus-, valvonta- tai toimitusmenettelyä koskevia asioita, eikä yksilöön kohdistuvia opetustoimen, terveydenhuollon tai sosiaalitoimen asioita.

Kaupunginhallitukselle on lähetetty toimielinten ja yleishallinnon viranhaltijoiden päätöspöytäkirjoja edellisen kokouksen jälkeen tehdyistä päätöksistä. Otsikko-/päättösluettelo on esityslistan oheismateriaalina luottamushenkilöiden Extranetissä. Puheenjohtajalle pöytäkirjat ja 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 kaupunginhallituksen jäsenten tulee ilmoittaa ennen kokousta kaupunginjohtajalle tai hallintojohtajalle ne päätökset, joihin harkitsevat otto-oikeuden käyttämistä ja mielellään myös ne päätökset, joista muutoin toivovat lisätietoja kokouksessa.

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus merkitsee tiedokseen toimielinten ja yleishallinnon viranhaltijoiden päätökset ja päättää olla käyttämättä kuntalain 92 §:n mukaista otto-oikeuttaan.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

Toimielinten päätösten otsikkoluettelo
Viranhaltijapäätösten päättösluettelo (Extranet)

Kaupunginhallitus

§ 45

28.03.2022

Tilinpäätös 2021

KH 28.03.2022 § 45

98/02.06.01.00/2022

Lisätiedot:

talousjohtaja Mikael Boström, puh. 050 377 1228
laskentasuunnittelija Pauliina Aurala, puh. 050 411 1428
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kuntalain mukaan kaupunginhallituksen on laadittava tilikaudelta tilinpäätös tilikautta seuraavan vuoden maaliskuun loppuun mennessä ja annettava se tilintarkastajien tarkastettavaksi sekä tilintarkastuksen jälkeen saatettava se valtuuston käsiteltäväksi kesäkuun loppuun mennessä.

Tilinpäätökseen kuuluvat tase, tuloslaskelma, rahoituslaskelma ja niiden liitteenä olevat tiedot sekä talousarvion toteutumisvertailu ja toimintakertomus. Kunnan, joka tytäryhteisöineen muodostaa kuntakonsernin, tulee laatia ja sisällyttää tilinpäätökseensä konsernitilinpäätös, joka käsittää konsernituloslaskelman, -taseen ja -rahoituslaskelman liitteineen.

Toimintakertomuksessa on esitettävä selvitys valtuuston asettamien toiminnallisten ja taloudellisten tavoitteiden toteutumisesta kunnassa ja kuntakonsernissa. Toimintakertomuksessa on myös annettava tietoja sellaisista kunnan ja kuntakonsernin talouteen liittyvistä olennaisista asioista, joista ei ole tehtävä selkoa kunnan tai kuntakonsernin taseessa, tuloslaskelmassa tai rahoituslaskelmassa.

Kaupunginhallituksen on toimintakertomuksessa tehtävä selkoa, miten sisäinen valvonta ja siihen sisältyvä riskienhallinta on kaupungissa järjestetty. Toimialajohtajat ovat raportoineet sisäisen valvonnan toteuttamisesta annettujen ohjeiden mukaisesti kaupunginhallitukselle (**oheismateriaalina** vain kaupunginhallituksen jäsenille).

Vuoden 2021 tulos oli alijäämäinen -760 698,52 euroa ja se oli yli 2,4 miljoonaa euroa huonompi kuin vuosi sitten. Kaupungin menot kasvoivat melkein 7,3 miljoonaa euroa, eli 9,4 prosenttia edellisestä vuodesta. Kaupungin toimintakate - toimintatuottojen ja toimintakulujen erotus - suureni yli 5,4 miljoonaa euroa, eli 8,6 prosenttia, verrattuna edelliseen vuoteen. Kaupungin verotulot kasvoivat yli 5,4 miljoonaa euroa, eli 7,9 prosenttia edellisestä vuodesta. Vuosikate oli melkein 2,6 miljoonaa euroa huonompi kuin edellisenä vuonna.

Investointimenot olivat melkein 6,6 miljoonaa euroa (edellisenä vuonna 5,8 miljoonaa euroa). Suurimmat investoinnit olivat Nuorisotalon peruskorjaus (hieman yli 1,6 miljoonaa euroa), Granhultsskolanin esiopetuksen tilat (melkein 1,2 miljoonaa euroa) ja Liikenneväylät (melkein 1,1 miljoonaa euroa). Investoinnit rahoitettiin omalla tulorahoituksella ja kaupungilla ei ollut lainaa vuoden lopussa.

Tilikauden alijäämä siirretään taseen tilikauden yli-/alijäämätilille.

Kaupunginhallitus

§ 45

28.03.2022

Tilinpäätöksen liitteenä on myös listaus toimialojen päästövähennysohjelmissa käynnistetyistä ja toteutuneista toimenpiteistä. Toimialojen vuosittain koottavat päästövähennysohjelmat koottiin nyt toista kertaa. Ohjelmien kautta tiekartan tavoitteet muutetaan konkreettisiksi tehtäviksi kattaen kaupungin kaikki toiminnot.

Kaupunginhallituksen kokouksen jälkeen tilinpäätös siirtyy tilintarkastajien tarkastettavaksi sekä tilintarkastuksen jälkeen tilinpäätös saatetaan valtuuston käsiteltäväksi kaupunginvaltuuston kokouksessa 20.6.2022. Samassa yhteydessä kaupunginvaltuusto käsittelee annetut tilinpäätöksen tarkastusasiakirjat eli tilintarkastajan antaman tilintarkastuskertomuksen sekä tarkastusvaliokunnan antaman arviointikertomuksen.

Liitteenä oleva tilinpäätös 2021 on luettavissa osoitteessa
<https://www.kauniainen.fi/wp-content/uploads/2022/03/TP2021.pdf>.

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus päättää

- hyväksyä vuoden 2021 tilinpäätöksen sekä allekirjoittaa ja toimittaa sen tilintarkastajille tarkastettavaksi,
- saattaa tilinpäätöksen tarkastusvaliokunnan käsittelyn jälkeen edelleen kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi,
- valtuuttaa talousjohtajan tekemään tarvittaessa vähäisiä teknisluontoisia tarkistuksia ja täsmennyksiä tilinpäätöksen toimintakertomusosaan, talousarvion toteutumisosaan ja tilinpäätöslaskelmien liitetietoihin,
- ehdottaa valtuustolle, että vuoden 2021 tilikauden alijäämä -760 698,52 euroa, siirretään taseen tilikauden yli-/alijäämätilille.

.....

Talousjohtaja esitteli tilinpäätöksen sisältöä.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Tilinpäätös 2021

Oheismateriaali:

Kaupungin johdon lausuma sisäisen valvonnan toteutumisesta 2021 (Extranet)

Henkilöstöjaosto	§ 2	14.02.2022
Kaupunginhallitus	§ 46	28.03.2022

Henkilöstökertomus 2021

HJ 14.02.2022 § 2

Lisätiedot:

henkilöstöjohtaja Ulla Palmroos, puh. 040 670 8856
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Henkilöstökertomus on yhteenveto menneestä toimintavuodesta ja keskeisimpien henkilöstöön liittyvien tunnuslukujen esittely.

Vuoden 2021 lopussa Kauniaisten kaupungin palveluksessa oli 766 henkeä, mikä on 14 henkeä vähemmän kuin edellisenä vuotena. Henkilöstöstä vakituisessa palvelussuhteessa olevia oli 79 % ja määräaikaisessa palvelussuhteessa 21 %. Määräaikaisen henkilöstön osuus oli suurin sivistystoimessa sekä sosiaali- ja terveystoimessa.

Sairauspoissaolkehitys oli positiivista; sairauspoissaolojen määrä väheni edelliseen vuoteen nähden ja oli 10,0 vrk/ hlö. Tämä on selvästi kuntasektorin keskiarvoa alempi luku.

Henkilöstön koulutuspäivien lukumäärä kasvoi edellisvuoteen nähden. Suurin osa koulutuksista toteutui etäyhteydellä koronapandemian jatkuessa.

Vuoden aikana jatkettiin kaupungin toimintaohjeiden päivittämistä ja uudistamista.

Vuoden 2021 henkilöstökertomus jaetaan esityslistan **oheismateriaalina**.

Henkilöstöjohtaja Ulla Palmroos:

Henkilöstöjaosto merkitsee tiedoksi vuoden 2021 henkilöstökertomuksen ja saattaa sen edelleen kaupunginhallitukselle tiedoksi.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

Henkilöstökertomus

Henkilöstöjaosto	§ 2	14.02.2022
Kaupunginhallitus	§ 46	28.03.2022

KH 28.03.2022 § 46

119/01.00.02.01/2022

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus merkitsee tiedoksi vuoden 2021 henkilöstökertomuksen ja saattaa sen edelleen tiedoksi valtuustolle osana kaupungin tilinpäätöstä 2021.

.....

Henkilöstöjohtaja esitteli henkilöstökertomuksen sisältöä.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

Henkilöstökertomus

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	§ 47	28.03.2022

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

YLKV 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 (YLKV) 5.11.2019 (§ 118), mutta YLKV 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.

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	§ 47	28.03.2022

Kaavatilanne

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

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 m² ja sille on osoitettu rakennusala ja rakennusoikeutta 800 k-m² 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

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	§ 47	28.03.2022

kehittymistä lisääntyvän asukasmäärän kautta. Nämä vastaavat Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuvan maankäytöllisiin ja kaupunkirakenteellisiin 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 asutuskysyntää. 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

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	§ 47	28.03.2022

ja riittävät tilavaraukset polkupyörien säilytykselle, joilla mahdollistetaan ja kannustetaan kestävien liikkumismuotojen käyttöön.

Viitesuunnitelmassa on esitetty, että suunniteltu rakennus tulee täyttämään energiatehokkuusluokan A. Kaavallisesti rakentamiselta ei edellytetä tiettyä energialuokkaa, mutta hiilineutraaliutta tukevat ratkaisut ovat osa hankkeen suunnitellun toteuttajan toimintakulttuuria ja niihin sitoutuminen, mukaan lukien tiettyyn energialuokkaan sitoutuminen, voidaan ottaa osaksi hankkeeseen liittyvää maankäyttösopimusta. 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 kestävä elämäntavan edellytykset ja saavutetaan korjausrakentamista pienempi asumisen ja elämisen kokonaishiilijalanjälki.

Asemakaavan muutosluonnos

Maankäyttösikissä 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-m². Rakennusoikeus kasvaa 2 200 k-m². 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.

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	§ 47	28.03.2022

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

Suunnittelualueen 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-m². Vähintään 70 % autopaikoista tulee sijoittaa pysäköintilaitokseen. Maantasopaikat on katettava. Lisäksi vieraspysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/1 000 k-m². Vieraspaidat voidaan sijoittaa maantasoon. Polkupyöräpaikkoja on rakennettava 1 pp/30 k-m² tai vähintään 2 pp/asunto. Vähimmäisvaatimuksen mukaisten pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. 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 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 3 000 k-m², mikä vastaa tonttitehokkuutta n. e=0.93. Rakennusoikeus kasvaa 2 200 k-m².

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	§ 47	28.03.2022

Maankäyttösopimus

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen edellyttää maankäyttösopimuksen 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)

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	§ 47	28.03.2022

Oheismateriaali:

Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen (Teinikuja 2)

KH 15.02.2021 § 28

Lisätiedot:

maankäyttöpäällikkö Marko Lassila, puh. 050 382 9313

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-m²: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. |

Resurssiiviisouden 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. |

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	§ 47	28.03.2022

-	Rakentamisen ohjauksella saavutetaan energiatehokkaita ja kestäviä rakennusratkaisuja sekä kannustetaan uusiutuvan energian paikalliseen tuotantoon.
-	Viherympäristöjä ja -rakenteita sovitetaan yhteen kestäväällä tavalla kaupungin tiivistämistavoitteiden kanssa.

Yhteenveto

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)

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	§ 47	28.03.2022

KH 08.03.2021 § 42

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 tontti 235-4-47-3 säilyy rivitalotonttina AR, että kerrosala korotetaan 1600 k-m²: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.

.....

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	§ 47	28.03.2022

Jäsen Johan Johansson esitti jäsen Sofia Stoltin kannattamana, että asia palautetaan valmisteluun siten, että kerrosala korotetaan 1 600 k-m²: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-m²:iin.

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-m²: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

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

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	§ 47	28.03.2022

käsittelyyn siten, että kerrosalaa korotetaan 2 200 k-m²:iin. Lisäksi päätöksestä jätettiin eriävä mielipide, jossa ei haluttu rakennusoikeuden lisäämistä Kavallintien pohjoispuolelle, vaan alueen halutaan säilyttävän huvilamaisuutensa ja pienimittakaavaisuutensa.

Kaavamuutoksen 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 kaavamuutoksen käynnistyspäätöksessä (KH 1.10.2018 § 144) ei selkeästi käy ilmi, että kaavamuutoksen tavoitteena on käyttötarkoituksen muutos rivitalojen korttelialueesta asuinkerrostalojen korttelialueeksi, vaikka se on hakijan mielestä ollut olennainen osa kaavamuutoshakemusta. 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 kaavamuutoksen 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 toimieliinkäsittelyyn 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.

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	§ 47	28.03.2022

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 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 lännekäiseksi ja maastollisesti alemmaksi, samalla mahdollistetaan puistoalueelta suora yhteys Teinikujalle.

Pihatoiminnot, kulku ja pysäköinti on sijoitettu rakennusten pohjoispuolelle ja Teinikujan varteeseen. Pysäköinti on sijoitettu pääosin kannenlaiseen 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.

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	§ 47	28.03.2022

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 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 maankäyttöisiin 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 suunnittelun alueen kehittämistä asuinkerrostalorakentamiseen. Rakentaminen sijoittuu siten, että se jää Asema- ja Kavallintieltä katsottaessa suurimmaksi osaksi puistoalueella sijaitsevan puuston katveeseen. Esitetty rakentaminen ei myöskään muuta oleellisesti näkymiä keskustasta katsoen rakennusten näkyessä vain kevyesti eteläpuolisten kerrostalojen takaa. Vaiheittuminen itäpuolen pientaloalueeseen on hallittu.

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	§ 47	28.03.2022

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.

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 maankäyttöllisiin 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-m².
- 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
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022

- 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-m².
- 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.

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:

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	§ 47	28.03.2022

- 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 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

KH 28.03.2022 § 47

78/10.02.03/2021

Yhdyskuntavaliokunta päätti 8.3.2022 (§ 25) 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.

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	§ 47	28.03.2022

- Asuntojakauman tulee olla monipuolinen ja painottua kolmioihin ja niitä suurempiin perheasuntoihin.
- Viitesuunnitelmassa esitettyä tontinvaihtoa kaupungin kanssa voidaan harkita.

Taustaa

Asemakaavan muutos on tullut vireille tontin 235-4-47-3 (Teinikuja 2) omistajan hakemuksesta, jossa haettiin nykyisen rivitalotontin muuttamista kerrostalotontiksi. Kaupunginhallitus palautti asian valmisteluun KH 29.3.2021 (§ 70) siten, että kerrosala korotetaan 2200 k-m²:iin.

Hankkeeseen liittyvässä oikaisuvaatimuksen käsittelyssä (kaupunginhallitus 27.9.2021 § 206) todetaan mm., että jatkovalmistelussa huomioidaan kaupunginhallituksen päätöksen lisäksi maanomistajan tahtotila, myös suhteessa oikaisuvaatimuksessa esitettyihin seikkoihin. Koska kaupunginhallituksen 29.3.2021 tekemää palautuspäätöstä voidaan pitää tulkinnanvaraisena, kun siitä ei selvästi ilmene minkä tyyppistä rakentamista alueelle on tarkoitus osoittaa (rivitalo vai kerrostalo), asia tultaneen tuomaan toimielinkäsittelyyn selvää kannanottoa varten.

Lisäksi hakija on 22.2.2022 toimitetussa kirjeessään (Teinikuja 2, perustelut uudisrakentamiselle) todennut, että hakija on hakenut asemakaavamuutosta, jossa tontin käyttötarkoitus muutettaisiin asuinkerrostalojen korttelialueeksi ja rakennusoikeutta ja kerroslukua korotettaisiin. Edelleen hakija toteaa, että kaupunginhallituksen 1.10.2018 (§ 144) päätöksessä ei selväsanaisesti sanottu, että kaavamuutoksen tavoitteena on myös tontin käyttötarkoituksen muutos rivitalojen kortteli-alueesta asuinkerrostalojen korttelialueeksi, vaikka se hakijan mielestä oli olennainen osa hakemusta.

YLKV 8.3.2022 (§ 25) päätöksen maankäytöllinen tulkinta; vaikutukset ja toteutettavuus

Päätöstä voidaan pitää ristiriitaisena alla selostetulla tavalla.

Päätöksen ensimmäisen kohdan mukaan alueen käyttötarkoitus säilytetään pientalokorttelina, mutta sallitaan rakentaminen kolmeen (3) kerrokseen edellyttäen, että rakentamisesta ei tule kerrostalomaista.

Yhdyskuntavaliokunnan päätös voidaan tulkita siten, että alue halutaan säilyttää pientalokorttelina. Ympäristöministeriö on laatinut oppaan asemakaavojen merkinnöistä ja –määräyksistä (YM 2003 Asemakaava –merkinnät ja –määräykset, opas 12). Oppaassa kuvataan kaavamerkintöjen käyttötarkoitusta ja käyttömahdollisuuksia eri tilanteissa sekä annetaan esimerkkejä

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	§ 47	28.03.2022

asemakaavamääräyksistä. Oppaan mukaan asuinpientalojen korttelialueella (AP) tarkoitetaan seuraavaa: ”Alueella on ja / tai sille voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin”. Toisin sanoen voidaan olettaa, että yhdyskuntavaliokunnan päätöksen ensimmäinen kohta tarkoittaa, että alueelle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin.

Edelleen YLKV:n päätöksen mukaan rakentamisessa sallitaan rakentaminen kolmeen kerrokseen edellyttäen, että rakentamisesta ei tule kerrostalomaista. Sana kerrostalomainen on epäselvä mutta voidaan tulkita, että koska samassa lauseessa puhutaan pientalokorttelista, tarkoittaa YLKV:n päätös sitä, että alueelle ei tule rakentaa kerrostaloja. Lisäksi päätöksen mukaan sallitaan rakentaminen kolmeen kerrokseen. Todettakoon, että kolmikerroksinen pientalo tarkoittanee, että on mahdollista rakentaa kolme täyttä asuin kerrosta sekä niiden lisäksi vielä mahdolliset kylmätilat kellari- ja tai vinttikerrokseen. Tulkinanvaraiseksi jää missä kohtaa tämänkaltainen rakennus on ajateltu olevan kerrostalomainen.

YLKV:n päätös jatkuu seuraavasti:

- 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 suurempiin perheasuntoihin.
- Viitesuunnitelmassa esitettyä tontinvaihtoa kaupungin kanssa voidaan harkita.

Mikäli alue toteutetaan asuinpientaloalueena, on viheralueiden pinta-alan maksimointi erittäin hankalaa. Asuinpientaloalueessa asunnot eivät ole päällekkäin, jolloin tarvittava alueen pinta-ala on suurempi kuin jos alue olisi kerrostaloaluetta. Myöskin autopaikkamääräykset ovat erilaiset pientaloalueilla kuin kerrostaloalueilla. Kauniaisissa kerrostaloalueilla on vaadittu suurin osa autopaikoista maanalaisena pysäköintialueena, kun taas pientaloalueilla sallitaan pysäköinti kokonaisuudessaan maantasossa. Pientaloalueilla pysäköintimitoitus on Kauniaisissa yleisesti 2 autopaikkaa asuntoa kohden. Maantasossa oleva pysäköinti vähentää merkittävästi alueen viheraluetta. Hakijan viimeisimmissä viitesuunnitelmassa maanalaisessa pysäköintialueessa on osoitettu 21 autopaikkaa ja maantasossa 11 autopaikkaa. Hakijan esittämä suunniteltu rakentaminen sijoittuu pääosin nykyisen asuinrakennuksen päälle, jolloin alueen luonnonolot voidaan säilyttää lähes sellaisenaan. Mikäli alue toteutetaan pientaloalueena ei alueen luonnonoloja voida säilyttää.

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	§ 47	28.03.2022

YLKV:n päätöksen mukainen asuinrakentamisen maksimimäärä 2200 k-m² on erittäin hankala toteuttaa Teinikuja 2 –tontilla kun ottaa huomioon päätöksen vaatimukset, että alue on pientaloaluetta ja tontin kulku- ja pysäköintiratkaisut tulee toteuttaa viheralueiden pinta-ala maksimoiden. 2200 k-m² toteutus voisi olla mahdollinen yhdyskuntavaliokunnan esittämän mukaisena enintään kolmikerroksisena rakentamisena, mutta pienkerrostaloratkaisuna, esim. madaltamalla esitetyn viitesuunnitelman massoja.

Todettakoon myös, että mikäli alue rakennettaisiin suhteellisen tehottomana pientaloratkaisuna eivät viitesuunnitelmassa osoitetut rakentamisen laatukriteerit eivätkä ympäristötehokkuuden ja hiilineutraalin Granin 2035 tavoitteet olisi toteutettavissa kuten hakija on 22.2.2022 saapuneessa kirjeessä esittänyt.

Yhteenveto

YLKV:n päätös on käytännössä hyvin vaikeasti toteutettavissa, koska yhdistelmä pientalot ja viheralueiden pinta-alan maksimointi ovat osittain ristiriitaisia keskenään, ja päätöksen mukainen 2200 k-m² rakennusoikeus ei käytännössä olisi toteutettavissa pientaloratkaisuna. Päätösehdotus on pääosin sama kuin YLKV:n päätös, mutta ensimmäinen kohta ”Alueen käyttötarkoitus säilytetään pientalokorttelina, mutta sallitaan rakentaminen kolmeen (3) kerrokseen edellyttäen, että rakentamisesta ei tule kerrostalomaista.” korvataan kohdalla ”Alueen käyttötarkoitus osoitetaan enintään kolmikerroksiselle pienkerrostalorakentamiselle”.

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus päättää asettaa jatkosuunnittelun perustaksi seuraavat tavoitteet:

- Alueen käyttötarkoitus osoitetaan enintään kolmikerroksiselle pienkerrostalorakentamiselle.
- 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 suurempiin perheasuntoihin.
- Viitesuunnitelmassa esitettyä tontinvaihtoa kaupungin kanssa voidaan harkita.

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	§ 47	28.03.2022

.....

Jäsen Johan Johanssonin esittämä ja jäsen Fredrik Waseliuksen 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)

Eriävä mielipide

LIITE 3: Teinikuja 2, viitesuunnitelma

Oheismateriaali:

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

Kaupunginhallitus

§ 48

28.03.2022

Kauniaisten kaupunkistrategian 2023–2030 hyväksyminen

KH 28.03.2022 § 48

78/00.01.02.00/2022

Lisätiedot:

kaupunginjohtaja Christoffer Masar, puh. 050 411 0163

hallintojohtaja Camilla Söderström, puh. 050 411 0205

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kuntalain 37 §:n mukaan kunnassa on oltava kuntastrategia, jossa valtuusto päättää kunnan toiminnan ja talouden pitkän aikavälin tavoitteista. Kuntastrategiassa tulee ottaa huomioon:

- 1) kunnan asukkaiden hyvinvoinnin edistäminen;
- 2) palvelujen järjestäminen ja tuottaminen;
- 3) kunnan tehtäviä koskevissa laeissa säädetyt palvelutavoitteet;
- 4) omistajapolitiikka;
- 5) henkilöstöpolitiikka;
- 6) kunnan asukkaiden osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuudet;
- 7) elinympäristön ja alueen elinvoiman kehittäminen.

Kuntastrategian tulee perustua arvioon kunnan nykytilanteesta sekä tulevista toimintaympäristön muutoksista ja niiden vaikutuksista kunnan tehtävien toteuttamiseen. Kuntastrategiassa tulee määritellä myös sen toteutumisen arviointi ja seuranta. Kuntastrategia tarkistetaan vähintään kerran valtuuston toimikaudessa. Kunnan toimintaa johdetaan valtuuston hyväksymän kuntastrategian mukaisesti.

Kuntalain 110 §:ssä todetaan, että talousarvio ja -suunnitelma on laadittava siten, että ne toteuttavat kuntastrategiaa ja edellytykset kunnan tehtävien hoitamiseen turvataan. Talousarviossa ja -suunnitelmassa hyväksytään kunnan ja kuntakonsernin toiminnan ja talouden tavoitteet.

Kauniaisten kaupunkistrategia vuosille 2018–2022 hyväksyttiin valtuustossa 12.3.2018. Uutta kaupunkistrategiaa oli tarkoituksenmukaista lähteä valmistelemaan jo syyskaudella 2021, uuden valtuuston aloitettua toimikautensa. Prosessin arvioitiin kestävän noin puoli vuotta, kuntalaisten, henkilökunnan ja eri sidosryhmien osallistaminen, sekä valtuutettujen eriteemaiset työpajat ja seminaarit huomioiden.

Kaupunginjohtaja ja hallintojohtaja tapasivat strategiakonsultteja, jotka pystyisivät avustamaan strategiaprosessissa. Toukokuussa lähetettiin neljälle yritykselle tarjouspyyntö seuraavasta suuntaa-antavasta sisällöstä: johtoryhmän kanssa käytävät keskustelut/työpajat, 2 kpl, valtuuston kanssa tehtävät työpajat/seminaarit, 3 kpl, henkilökunnalle tehtävä sähköinen kysely ja sen analysointi sekä kuntalaisille ja sidosryhmille tehtävä sähköinen kysely ja sen analysointi.

Saatujen tarjousten perusteella Hallintoakatemian tarjous oli selkeästi edullisin ja vastasi parhaiten sellaista osallistavaa ja käytännönläheistä strategiaprosessia mitä haettiin. Kaupungin johtoryhmä sekä ohjausryhmänä toimineet valtuuston ja kaupunginhallituksen puheenjohtajistot linjasivat yhdessä konsulttien kanssa strategiaprosessin kulkua ja sisältöä tapaamisessa 20.8.

Syyskuussa tehtiin strategiakysely valtuustolle ja kaupungin esimiehille, sekä erillinen skenaariokysely valtuustolle. Lokakuussa pyydettiin henkilökunnan sekä kuntalaisten panosta toisenlaisen kyselyn muodossa, jolloin priorisoitiin strategian painopisteitä. Yrittäjille tehdyssä kyselyssä painotettiin myös strategianäkökulmaa. Tammikuussa pyydettiin kuntalaisia kommentoimaan strategialuonnoksen teemoja. Kaupungin vaikuttamistoimielimet antoivat omat lausuntonsa. Kauniaislaiset lapset ja nuoret toimittivat teksti- ja kuvamuodossa omat näkemyksensä ja toiveensa siitä, miltä Kauniainen näyttää 2030.

Myös kaupunginjohtajan johtoryhmä teki jatkuvasti työtä strategian parissa.

Valtuuston strategiaseminaarit järjestettiin seuraavasti: talusseminaari keskiviikkona 15.9.2021, skenaarioseminaari lauantaina 2.10.2021, arvoseminaari lauantaina 13.11.2021 sekä kasvu- ja kaavoitusseminaari lauantaina 27.11.2021. Valtuustoryhmien kommentit strategialuonnoksiin saatiin tammikuun lopulla sekä seuraavaan versioon maaliskuun alussa. Koronapandemian huonontuneen tilanteen takia viimeinen strategiaseminaari pidettiin vasta lauantaina 12.3.2022. Seminaarin jälkeen valtuutetut priorisoivat Innoduel-työkalulla eri vaihtoehtoista kaupungille uuden vision.

Kauniaisten uusi kaupunkistrategialuonnos sisältää seuraavat arvot: Asukaslähtöisyys, Avoimuus, Yhteisöllisyys ja yhdenvertaisuus sekä Vastuullisuus ja kestävyys. Strategiassa on kolme teemaa, jotka ovat Resurssiviisaan toiminnan kaupunki, Turvallinen, vihreä kävelykaupunki sekä Kuntalainen keskiössä. Jokaisen teeman alla on 2–6 tavoitetta ja tarkempia alatavoitteita. Kaupungin visio on ”Aikaansaava, hyvinvoiva ja resurssiviisaasti tulevaisuutta rakentava Grani.”

Kun strategia on hyväksytty, alkaa sen jalkauttaminen kaikilla toimialoilla ja jokaisessa tulosyksikössä. Vuosittaiset mitattavat tavoitteet asetetaan kunkin vuoden talousarvion hyväksymisen yhteydessä. Strategian toteutumisen arviointia tehdään osavuosikatsausten ja tilinpäätösten yhteydessä. Valtuustokauden viimeisenä vuotena tehtävällä arvioinnilla selvitetään, kuinka hyvin ja miltä osin valtuustokauden tavoitteet ovat toteutuneet. Valtuustokauden lopulla käynnistetään myös kaupunginhallituksen johdolla strategian päivytystyö, jotta päivitetty strategia on mahdollista hyväksyä uuden valtuustokauden alussa.

Ehdotus Kauniaisten kaupunkistrategiaksi 2023–2030 on **liitteenä**. Varsinaisen strategiataulukon, arvojen ja vision lisäksi **liitteenä** on taustatietotaulukko ja valtuustokauden strategia tarinallistetussa muodossa. Kaupunginhallituksessa ja valtuustossa käytyjen keskustelujen perusteella, asiakirjat yhdistetään yhdeksi strategiakokonaisuudeksi.

Kaupunginhallitus

§ 48

28.03.2022

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus esittää valtuustolle, että se

- hyväksyy liitteenä olevan Kauniaisten kaupunkistrategian 2023–2030, strategian taustatietotaulukon ja valtuustokauden strategia tarinallistetussa muodossa

- oikeuttaa hallintopalvelut muokkaamaan strategiaa visuaalisesti ja viestinnällisesti, ilman että sen sisältö muuttuu sekä

- oikeuttaa hallintopalvelut tekemään tarvittavat muutokset strategian taustatietotaulukkoon ja strategian tarinallistettuun muotoon

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Strategia
Strategian taustatiedot
Strategia tarinallistetussa muodossa

Kaupunginhallitus

§ 49

28.03.2022

Kaupungin omavelkaisen takauksen myöntäminen Oy Granilla Ab:lle korjauksia varten otettavalle lainalle

KH 28.03.2022 § 49

234/02.05.07.00/2022

Lisätiedot:

kaupunginlakimies Lena Filipsson-Korento, puh. 050 354 0121
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Oy Granilla Ab hakee takausta 1 500 000 euron määräiselle pankkilainalle, jolla yhtiön on tarkoitus rahoittaa ainakin Lindstedtintien kohteen alapohjan kosteussaneeraus (ml. kylpyhuoneiden uusiminen ja etupihojen asfaltointi) ja Urheilutien salaojien saneeraus. Ajankohtaiseksi voi tulla myös Mätäskujan kylpyhuoneiden saneeraus (osa) sekä Korsun lainan takaisinmaksu kaupungille. Hankkeet on tarkoitus suorittaa kokonaan lainarahalla.

Yhtiön toimitusjohtaja on ilmoittanut, että tarjouksia oli pyydetty 7 pankilta / rahoitusyhtiöltä, mutta vain Kuntarahoitus Oyj oli antanut tarjouksen.

Yhtiön hallitus on kokouksessaan 18.3.2022 hyväksynyt omalta osaltaan Kuntarahoitus Oyj:n antaman 16.3.2022 päivätyn lainatarjouksen laina-ajalla 30 vuotta. Lainan ehtona on Kauniaisten kaupungin 100 omavelkainen takaus. Yhtiön hallitus hyväksyi korkovaihtoehdon 6). Lisäksi yhtiön hallitus päätti esittää yhtiökokoukselle, että panttikirja 30.10.1998/9034, 1 797 087,00 € käytetään vastavakuutena kaupungille panttaussitoumusta vastaan. Tarjous, yhtiön hallituksen pöytäkirja, takauslomake ja rasisustodistus ovat **ohesmateriaalina** (vain kaupunginhallituksen jäsenille).

Kuntarahoituksen lainatarjous, korkovaihtoehto 6):

- Luotonottaja: Oy Granilla Ab
- Luoton määrä: 1 500 000,00 euroa
- Luottoaika: 30 vuotta
- Korko: 10 vuoden viitekorko, marginaali voimassa 10 vuotta. Korko sidotaan 10 vuoden koronvaihtosopimuskorkoon lisättynä 0,610 %-yksikön marginaalilla. Korkoindikaatio 16.3.2022: 1,610 % p.a. sisältäen marginaalin. Korko on pyyntöajankohdan indikaatio. Luoton korko vahvistetaan kaksi Target-pankkipäivää ennen luoton nostamista.
- Lyhennykset: Tarjouksen korkoindikaatiot on laskettu siten, että luottoa lyhennetään tasalyhennyksin puolivuositain. Lopullinen lyhennysohjelma voidaan suunnitella luotonottajan ja luotonantajan kesken ennen luoton nostoa. Koronmaksu: Luoton korko maksetaan puolivuositain.
- Vakuus: Kauniaisten kaupungin 100 % omavelkainen takaus. Valtuuston takauspäätöksen tulee olla lainvoimainen ennen luoton nostoa.

Kuntalain 129 §:n 1 momentin mukaan kunnan myöntämä laina, takaus tai muu vakuus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Kunta ei saa myöntää lainaa, takausta tai muuta vakuutta, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vastavakuuksilla. Lainkohdan 2 momentin mukaan kunta voi myöntää takauksen

Kaupunginhallitus

§ 49

28.03.2022

tai muun vakuuden kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan yhteisön velasta tai muusta sitoumuksesta ainoastaan, jos yhteisö kuuluu kuntakonserniin tai se on kuntien tai kuntien ja valtion yhteisessä määräysvallassa. Lainkohdan 4 momentin mukaan kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään.

Kaupunki on viime vuosina myöntänyt seuraavat vakuudet Oy Granilla Ab:n lainoille:

KV 8.2.2016 § 5	2 000 000 euroa
KV 15.6.2020 § 31	200 000 euroa (KOy fuusioitunut Granillaan)
KV 17.5.2021 § 24	500 000 euroa

Huomioon ottaen tarvittavan vakuuden määrän, voidaan katsoa, että takaus ei vaaranna kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Oy Granilla Ab on kaupungin kokonaan omistama tytäryhtiö, joten estettä takauksen antamiselle ei ole kuntalain 129 §:n 2 momentin nojalla, mikäli yhtiö ylipäätään katsottaisiin toimivan kilpailutilanteessa markkinoilla. Koska kaupunki jatkossakin käyttää omistajana määräysvaltaa yhtiössä voidaan myös katsoa, että kunnalle ei aiheudu merkittävää taloudellista riskiä asiassa.

Kuntalain 129.1 §:n mukaan kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vastavakuuksilla. Vaadittavien vastavakuuksien ei tarvitse kattaa koko takaukseen liittyvää riskiä, vaan riittää, että ne kattavat kunnan riskien hallinnan näkökulmasta riittävän osan.

Todettakoon, että kaupunki sai viime vuonna nostetun 500 000 euron määräisen lainan vakuuden vastavakuudeksi panttikirjan määrältään 1 812 309,00 euroa. Tätä aiempien lainojen vakuuksien kohdalla ei vaadittu vastavakuuksia, koska ei katsottu sitä välttämättömäksi kyseessä olevan kaupungin kokonaan omistaman tytäryhtiön kohdalla.

Yhtiö on nyt esittänyt vastavakuudeksi Jarl Hemmerinkuja 1/ Kiinteistötunnus: 235-5-148-1-L1, panttikirjan 702/30.10.1998/9034, 1 797 087,00 euroa. Rastitustodistuksen mukaan panttikirja on järjestyksessä viidentenä, ja sen edellä on panttikirjoja yhteensä 511 945,21 euron edestä. Huomioon ottaen edellä mainitun riittävän kattavista vastavakuuksista, voidaan pitää tarjottu vastavakuus riittävänä.

Vaikka kaupunki onkin viime vuosina Oy Apotti Ab:n ja yksityisten liikuntapaikkahankkeiden kohdalla vaatinut lainansaajalta takausprovisiota, on asian valmistelussa katsottu sen olevan tarpeetonta tässä kaupungin konserniin kuuluvassa yhtiössä (sen muutoin ollessa 0,3 % p.a. laskettuna lainan keskisaldolle). Todettakoon, että kaupunki ei vaatinut takausprovisiota Oy Granilla Ab:lta myöntäessään sille 500 000 euron määräisen takauksen n. vuosi sitten (KV 17.5.2021 § 24).

Kuntarahoituksen lainatarjouksen mukaan valtiontukisääntelyn vuoksi takausta koskevan valtuuston päätöksen kirjallisissa perusteluissa kunnan tulee ottaa kantaa takauksen ja sen kohteen kuulumiseen kunnan toimialaan ja siihen, että taattavan yhtiön toiminta / rahoitettava investointi ei saa vääristää kilpailua.

Kaupunginhallitus

§ 49

28.03.2022

Tämän vuoksi todetaan, että takaus ja sen kohde katsotaan kuuluvan kunnan toimialaan ja että taattavan yhtiön toiminta / rahoitettava investointi ei vääristä kilpailua. Oy Granilla Ab on kaupungin kokonaan omistama kiinteistöosakeyhtiö ja kaikki sen omistamat kiinteistöt ovat ns. ARA-kohteita. Oy Granilla Ab on Kuntien takauskeskuksesta annetun lain mukainen kohde: valtion viranomaisten nimeämä asuntojen vuokraamista tai tuottamista ja ylläpitoa sosiaalisin perustein harjoitettava yhteisö.

Omavelkaista takausta koskeva päätös esitetään olevan voimassa enintään 31.12.2022 saakka, johon mennessä takaus on annettava. Valtuuston takauspäätöksen tulee olla lainvoimainen ennen takauksen antamista.

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus esittää, että valtuusto päättää

1. myöntää Oy Granilla Ab:lle kaupungin omavelkaisen takauksen seuraavasti:
Lainan saaja: Oy Granilla Ab,
Lainan antaja: Kuntarahoitus Oyj,
Taattavan lainan määrä: Enintään 1 500 000 euroa, yhtenä lainana,
Laina-aika: Enintään 30 vuotta takaussitoumuksen allekirjoittamisesta,
Lainan korkoperuste: 10 vuoden viitekorko, marginaali voimassa 10 vuotta. Korko sidotaan 10 vuoden koronvaihtosopimuskorkoon lisättynä 0,610 %-yksikön marginaalilla. Korkoindikaatio 16.3.2022: 1,610 % p.a. sisältäen marginaalin

Omavelkaista takausta koskeva päätös on voimassa enintään 31.12.2022 saakka, johon mennessä takaus on annettava.

2. että takauksen vastavakuudeksi kaupunki vastaanottaa yhtiön panttikirjan: Jarl Hemmerinkuja 1/ Kiinteistötunnus: 235-5-148-1-L1, 702/30.10.1998/9034, 1 797 087,00 euroa, 511.945,21 euron määrien kiinnitysten jälkeen.

3. edellyttää, että Oy Granilla Ab pitää korjattavat kohteet (Lindstedtintie 1 ja Urheilutie) ja vastavakuutena olevan kohteen (Jarl Hemmerinkuja 1) vakuutettuna täydestä arvostaan koko takauksen voimassaoloajan,

4. valtuuttaa kaupunginjohtajan tarkistamaan, että korko ja marginaali ovat takauksenantohetkellä sen hetken markkinatilanteen mukaiset sekä sopimaan sellaisista vähäisistä päävelan ehdon muutoksista, johon vaaditaan takaajan suostumus. Tällaisia vähäisiä muutoksia voivat olla esim.

- lainan lyhennys- ja korkoerien maksujakson muuttaminen siten, ettei alkuperäinen takaisinmaksuaika muutu,
- viitekoron muuttaminen,
- marginaalin muuttaminen.

5. oikeuttaa kaupunginhallituksen päättämään takauksen antamista varten mahdollisesti tarvittavasta jatkoajasta.

Kaupunginhallitus

§ 49

28.03.2022

Lisäksi kaupunginhallitus päättää hyväksyä yhtiön yhtiökokousta varten edellä mainitun lainan nostamisen sekä mainitun panttikirjan antamisen vastavakuutena kaupungille.

.....

Valtuuston puheenjohtaja Tapani Ala-Reinikka poistui esteellisenä kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi (yhtiön hallituksen jäsen).

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

Lainatarjous, yhtiön hallituksen pöytäkirja, takauslomake ja rasisitustodistus (Extranet)

Kaupunginhallitus

§ 50

28.03.2022

Val av stadens representanter till årsmöte för Sydkustens landskapsförbund r.f. 25.4.2022

KH 28.03.2022 § 50

204/00.04.01.03/2021

Mer information:

förvaltnings- och kommunikationsplanerare Lilian Andergård-Stenstrand,
tfn 050 411 0202
fornamn.efternamn@grankulla.fi

Sydkustens landskapsförbund r.f.:s årsmöte hålls den 25.4.2022 kl. 14 på SFV-
huset G18, Georgsgatan 18, Helsingfors. Det är även möjligt att delta i mötet på
distans.

Förutom stadgeenliga ärenden behandlar årsmötet en stadgeändring.
Stadgeändringar föreslås för punkterna 1, 2, 3, 5, 6, 8, 9 och 11 i stadgarna i
enlighet med till möteskallelsen bifogade förslag.

Medlemskommunerna utser högst en ordinarie representant för varje påbörjat
tusental svenskspråkiga invånare (dock högst 10 representanter) samt lika många
ersättare. Enligt röstlängden utser Grankulla stad fyra representanter och fyra
ersättare. Vid årsmötet har varje ordinarie medlemskommun en röst för varje
påbörjat tusental svenskspråkiga invånare. Grankulla stad har således fyra röster.

Ifjol utsåg stadsstyrelsen följande representanter jämte personliga ersättare:

Representant	Ersättare
Stefan Stenberg	Finn Berg
Patrik Limnell	Johan Johansson
Camilla Sederholm	Sofia Stolt
Johanna Hammarberg	Nina Colliander-Nyman

Medlemskommunerna ombeds så snart som möjligt utse sina representanter till
årsmötet. Representanterna ska dessutom senast 21.4.2022 göra en anmälan om
sitt deltagande i årsmötet och samtidigt meddela om de deltar digitalt eller
fysiskt på mötesplatsen.

Stadsdirektör Christoffer Masar:

Stadsstyrelsen utser fyra representanter jämte personliga ersättare till
Sydkustens landskapsförbund r.f.:s årsmöte 25.4.2022.

.....

Ledamot Fredrik Waselius förslag till val av representanter jämte ersättare,
godkändes enhälligt.

Beslut:

Stadsstyrelsen utsåg följande fyra representanter jämte personliga ersättare till
Sydkustens landskapsförbund r.f.:s årsmöte 25.4.2022:

Kaupunginhallitus

§ 50

28.03.2022

Representant

Stefan Stenberg

Patrik Limnell

Camilla Sederholm

Johanna Hammarberg

Ersättare

Fredrik Waselius

Johan Johansson

Sofia Stolt

Nina Colliander-Nyman

Distribution:

Valda personer

Sydkustens landskapsförbund r.f.

Kaupunginhallitus

§ 51

28.03.2022

Valtuuston 21.3.2022 päätösten laillisuuden toteaminen

KH 28.03.2022 § 51

4/00.02.10.04/2022

Lisätiedot:

hallintojohtaja Camilla Söderström, puh. 050 411 0205
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kaupunginhallituksen tehtäviin kuuluu kuntalain 39 §:n mukaan valvoa valtuuston päätösten lainmukaisuutta. Valvonta antaa mahdollisuuden korjata mahdolliset laillisuusvirheet.

Jos kaupunginhallitus katsoo, että valtuuston päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä taikka että valtuusto on ylittänyt toimivaltansa tai että päätös on muuten lainvastainen, kaupunginhallituksen on jätettävä päätös täytäntöön panematta sekä saatettava asia valtuustoon viipymättä uudelleen käsiteltäväksi (Kuntal § 96).

Kiinteistön 235-402-3-44 (Kulopolku 1) asemakaavan muutoshakemuksen käsittelyn yhteydessä valtuusto hyväksyi yksimielisesti valtuutettu Mikko J. Salmisen esittämän ponnen:

Kaupunginvaltuusto edellyttää, että suunniteltaessa/toteutettaessa kaupunkirataa ja kevyen liikenteen väylää ao. Benestarin omistaman maa-alueen kohdalla, otetaan huomioon omistajien näkemys siitä, että Benestarin omistamasta maa-alueesta lunastetaan mahdollisimman vähäinen osa ottaen huomioon, että omistajat ovat jättäneet hakemuksen 4.2.2021 asemakaavan muuttamisesta kyseisessä kohdassa.

Hallintosäännön 91 §:n mukaan tehtyään käsiteltävänä olevassa asiassa päätöksen valtuusto voi hyväksyä kaupunginhallitukselle osoitettavan käsiteltyyn asiaan liittyvän ponnen. Ponsi ei saa olla ristiriidassa valtuuston päätöksen kanssa eikä saa muuttaa tai laajentaa päätöstä. Koska valtuusto samalla päätti, ettei hakemuksen mukaista asemakaavan muutosta käynnistetä, voidaan pitää ponnen hyväksymistä jonkin verran tulkinnanvaraisena.

Pöytäkirja on luettavissa kaupungin kotisivuilla ([linkki](#)).

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus toteaa valtuuston 21.3.2022 tekemät päätökset laillisiksi ja merkitsee tiedoksi kokouksessa hyväksytyn ponnen.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Muutoksenhakuohje koskee pykäliä: § 43, § 44, § 45, § 46, § 47, § 48, § 49, § 51

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 pykälää: § 50

OIKAISUVAATIMUSOHJE

Kuntalain mukainen oikaisuvaatimus toimielimen päätökseen

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

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, ja yhteystiedot:

Kaupunginhallitus		
Kauniaisten kaupunki	Sähköposti:	kirjaamo@kauniainen.fi
Kirjaamo	Puh.	09 50561
Kauniaistentie 10	Faksi:	09 5056 535
PL 52, 02701 KAUNIAINEN	Kirjaamon aukioloaika:	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.