
Aika 05.04.2022 klo 18:00 - 20:45
Paikka Kaupungintalo, kokoushuoneet 1-2

LUETTELO KÄSITELLYISTÄ ASIOISTA

Pykälä	Otsikko	Sivu
§ 31	Kokouksen järjestäytyminen	3
§ 32	Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)	4
§ 33	Lisämäärärahaesitys, rantaradan baana	5
§ 34	Vastaus valtuustoaloitteeseen, valaistuksen rakentaminen Suokrouvintien ja kuntoradan välille	9
§ 35	Puutarhatien ja Martankujan kadun- ja hulevesiverkoston rakentaminen sekä optiona Maisterintien ja Kandidaatintien vesihuolto, urakoitsijavalinta	11
§ 36	Tontin 3-43-32 (Kavallintie 8a) ja asuinrakennuksen (ns. Portinvartijan tupa) luovutusehtojen ja luovutusmenettelyn päivitys	13
§ 37	Poikkeamishakemus, 235-2-14-13, Yhtiöntie 22	18
§ 38	Maa-alueiden hankinta (Kauniaisten liityntäpysäköintialue, Helsingintien katualue ja virkistysalue), Väylävirasto	22
§ 39	Ansökan om undantag, 3-381-11, Magistervägen 8	26
§ 40	Lisätilan vuokraaminen	31
§ 41	Jäähalli hankesuunnitelma, tekniikan ajanmukaistaminen ja energiatehokkuuden parantaminen	34
§ 42	Gallträskin vuoden 2021 koekalastuksen tulokset	41
Puheenjohtaja	Konsta Saarela	

Läsnä	Saarela Konsta Wahlstedt Virva Björk Bo-Christer Löfstedt-Söderholm Gunilla Stolt Sofia Tuohioja Pauli Myllymäki Hanna-Riikka Huttunen Jarkko Pesonen Juha Harju Marianna Porvali Leena Jarkko Riipinen	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen varajäsen yhdyskuntatoimen johtaja talous- ja hallintoassistentti kuntatekniikkapäällikkö	TEAMS Pykälät 31-35
Poissa	Helkkula Vesa Ala-Reinikka Tapani Antas Albin	jäsen kaupunginhallituksen edustaja nuorisovaltuuston edustaja	
Käsitellyt asiat	31 - 42		
Allekirjoitukset	Konsta Saarela puheenjohtaja Jarkko Huttunen pöytäkirjantarkastaja	Leena Porvali pöytäkirjanpitäjä Bo-Christer Björk pöytäkirjantarkastaja	
Pöytäkirja asetetaan yleisesti nähtäville	Kauniaisten kaupungin kotisivuilla 12.04.2022		

Yhdyskuntavaliokunta

§ 31

05.04.2022

Kokouksen järjestäytyminen

YLKV 05.04.2022 § 31

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 Bo-Christer Björk ja Jarkko Huttunen.

Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)

YLV 05.04.2022 § 32

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:

Pöydälle jaettiin yhdyskuntatoimen johtajan päätös nro 11.

Päätösehdotus hyväksyttiin em. päätös mukaan lukien.

Oheismateriaali:

Viranhaltijapäätösten päätösluettelo (Extranet)
Pöydälle jaettu päätös YTJOHT 5.4.2022 § 11 (Extranet)

Yhdyskuntavaliokunta

§ 33

05.04.2022

Lisämäärärahaesitys, rantaradan baana

YLV 05.04.2022 § 33

90/02.02.00.01/2022

Lisätiedot:

kuntatekniikkapäällikkö Jarkko Riipinen, puh. 050 382 8756
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Väylävirasto, Espoon kaupunki ja Kauniaisten kaupunki allekirjoittivat 14.1.2021 sopimuksen Espoon kaupunkiradan toteuttamisesta. Hankkeen yhteydessä on päätetty toteuttaa myös kaupunkien erilliskohteita, kuten radan vartta kulkeva pyöräilyn laatureitti.

Ratahanke toteutetaan vuosien 2020-2028 aikana. Toistaiseksi ollaan vielä toteutussuunnitteluvaiheessa, mutta rakentamisen on tarkoitus käynnistyä loppuvuodesta 2022. Ratahankkeeseen kytkeytyvän pyöräilyn laatuikävä Baanan osalta on käynnissä yleissuunnittelu. Baana on pyöräilyn laatuikävä, jonka suunnitellaan sijoittuvan radan läheisyyteen, ratalinjan mukaisesti - tässä hankkeessa välille Leppävaara - Kauklahti. Kauniaisten alueelle sijoittuu n. 1,6 km laatuikävästä. Hankkeen edistäminen ja suunnittelun toteutus edellyttävät saumatonta yhteistyötä Kauniaisten ja Espoon kaupunkien välillä.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kokouksessaan 23.11.2020 § 63 sopimuksen Kauniaisten osallistumisesta kaupunkiratahankkeeseen siten, että Kauniaisten kaupungin osuus kaupunkiradan investointihankkeesta on 10 % eli enintään 27,5 milj. euroa. Em. lisäksi KV päätti, että Kauniaisten kaupunki toteuttaa erillishankkeena yhdessä Espoon kaupungin kanssa radan läheisyyteen pyöräilyn laatuikävän, jonka toteutuksen hinta Kauniaisille on n. 2,5 milj. euroa ratainvestoinnin lisäksi.

Espoon kaupunki käynnisti omalta osaltaan Baanan yleissuunnittelun puitesopimuskumppaninsa Ramboll Oy:n kanssa. Kauniaisten kaupunki päätti osallistua Espoon kilpailuttamaan suunnitteluhankintaan, jotta Baanan suunnittelu toteutuisi yhtenäisenä koko sen pituudelta. Kauniaisten osuus yleissuunnitelmavaiheen suunnittelutyöstä vastasi arvoltaan kaupunkien kustannusjakoa hankkeessa ja oli n. 55 000 euroa.

Laatuikävän alkuperäinen kustannusarvio on perustunut Väyläviraston yleissuunnitelmaan vuodelta 2014. Tuolloin ei ole ollut käytettävissä suunnitelmia kustannuslaskennan pohjaksi, vaan arvio on perustunut sen hetkiseen projektin kustannusrakenteeseen, laatuasoihin ja niiden sen aikaisiin määrittelyihin sekä yleiseen rakentamisen hintatasoon vuonna 2014. Todettakoon, että ratahankkeen kustannusarvioon on tehty inflaatiokorjaus vuonna 2020.

Baanahankkeen yleissuunnittelua on edistetty aktiivisesti vuoden 2021 aikana, jolloin hankkeen suunnittelu on olennaisesti tarkentunut, mutta myös sen laajuus ja vaatimukset ovat muuttuneet laatustandardien määrityksen myötä.

Taustaa

Kävelyn ja pyöräilyn edistämiseksi on valtakunnallinen tahtotila, josta kertoo valtioneuvoston kävelyn ja pyöräilyn edistämisen periaatepäätös (2018) sekä voimassa oleva kansallinen Kävelyn ja pyöräilyn edistämishjelma, jossa vuoden 2030 tavoitteeksi on asetettu 30 % matkamäärien kasvu (LVM, 2018). Tämän saavuttaminen edellyttäisi arviolta 450 miljoonaa uutta kävely- ja pyöräilymatkaa. Vertailuvuonna 2016 tehtiin kävelen ja pyörällä valtakunnallisesti noin 1 510 miljoonaa matkaa. Lisäksi kunnianhimoiset ilmastotavoitteet edellyttävät kävelyn ja pyöräilyn edistämistä. Kauniaisten kaupunki on myös sitoutunut omassa kaupunkistrategiassaan kehittämään kestävästä liikkumisesta, jossa pyöräilyä edistetään olosuhteita parantamalla.

MAL-sopimukseen tehtiin sopimusneuvottelujen yhteydessä vuonna 2020 indeksikorjaus vuoden 2014 ratasuunnitelman kustannusarviolle, jolloin sen alkuperäinen kustannusarvio 238,5 miljoonaa euroa päivitettiin kertoimella 1.153, jolloin päädyttiin hankkeen nykyiseen kustannusarvioon 275 miljoonaa euroa. Vastaava indeksikorjaus Kauniaisten Baanan kustannusarvioon tarkoittaisi 2,9 miljoonan euron määrärahatarvetta vuoden 2020 tasossa.

Suunnittelun tilanne

Baanan suunnittelun käynnistyttyä vuoden 2021 aikana on yleinen hintataso infra- ja muussa rakentamisessa noussut normaalia inflaatiokehitystä enemmän, mikä väistämättä on vaikuttanut ko. hankkeen kustannusarvioihin inflaatiokehityksen lisäksi. Suunnittelun edistyessä on laatuikäytävän laatu taso tarkentunut Baanatasoiseksi, mikä on tuonut mukanaan mm. leveämmän väyläyhteyden ja yleisellä tasolla pyrkimyksen viimeistellymmän ja paremman tasoisen väylän suunnittelun. Väyläviraston vuoden 2014 kustannusarvio ei tämän hetken tarkastelun näkökulmasta ja tämän päivän vaatimusten täyttämisen näkökulmasta ole tuolloin sisältänyt kaikkea Baanan rakentamisen kannalta vaadittuja välttämättömiä suunnittelutasoja, rakenteita ja sisältöä tai laajuutta. Myös hankkeen suunnittelukustannukset ovat nousseet ja muodostamassa huomattavan osuuden hankkeen kokonaiskustannuksista. Tähän on useita syitä, mutta merkittävimpänä syynä ja seurauksena on Väylän ratahankkeessa vaatima mallinussuunnittelu liittyviin ratarakenteisiin. Mallintaminen on suunnittelumuotona aikavievää ja vaatii useita ristiin tarkistuksia, ts. suunnittelukonsultilta on vaadittu syvällisempää suunnittelua kuin mitä alkuperäinen hinta-arvio on sisältänyt. Baanan toteuttaminen Espoon kanssa yhdessä asetetun laatumäärityksen ja -tason kaltaisena, sekä yllämainitut kustannusvaikutukset huomioon ottaen on ilmeistä laaditun yleissuunnitelman perusteella, ettei alkuperäinen 2,5 M€ määrärahavaraus riitä välttämättömien osuukien toteuttamiseen ja rakentamiseen.

Kuntatekniikka on yleissuunnitelman kustannusarvion (3/2022 – 7,34 M€) pohjalta käynyt aktiivisia keskusteluja Baanan suunnittelukonsultti Rambollin kanssa ja karsinut Baanan laatuvaatimuksia ja suunnitelmien sisältöä, jotta kustannuksia olisi mahdollista saada alas. Uudelleenarvioinnin pohjalta on todettu olevan rationaalisinta ja välttämätöntä investoida asemanseutujen (Kauniaisten ja

Koivuhovin asemat) ja kriittisten Baana-osuuksien rakentamiseen ja valmiiksi saattamiseen. Osuudet tulisi rakentaa valmiiksi kokonaisuuksiksi kaupunkiradan toteuttamisen yhteydessä, jotta kaupunkiympäristö ja sen toimivuus olisi hyvällä tasolla näillä keskeisillä sijainneilla. Asemanseutujen välille jäävien yhteyksien toteuttaminen järjestettäisiin joko käyttämällä vaatimattomampia yhteyksiä, tai vaihtoehtoisesti rakennettavien osuuksien toteutus siirretään tulevaisuuteen tai rakennetaan mahdollisen lisämäärärahan turvin.

Kuntatekniikka on uudelleenarvioinnin pohjalta laatinut neljä toteutusvaihtoehtoa (**ohaismateriaali**), joista on asteittain vähennetty laatutekijöitä ja rakentamisen laajuutta supistettu. Laatukäytävän täysimääräinen ja laatutasot täyttävän väylän rakentaminen maksaisi Kauniaisten osuudella 7,34 M€. Vaihtoehtoisen karsitun baanan toteutuksen kustannukset on esitetty alla neljässä vaihtoehdossa, joissa kävely – ja pyöräilyverkon saa toteutettua kuitenkin yhtenäiseksi Kauniaisten alueella Espooseen jatkuen.

Vaihtoehto 1. Baana toteutetaan täysimääräisenä ja laatutasot täyttävänä laatukäytävänä koko pituudeltaan. Forsellesintie toteutettaisiin pyöräkaduksi. Kustannukset kaupungille 7,34 M€.

Vaihtoehto 2. Suunnitelmasta on lyhennetty ja karsittu osioita pois, mutta laatukäytävää ei ole kavennettu. Baanan osat 1-4 rakennettaisiin edelleen: Forsellesintie, Asemanseutu, Yhtiöntien alikulku - kunnan raja, Koivuhovi – Turunväylä (ml Koivuhovin aseman kohta). Kustannusarvio kaupungille 5,60 M€.

Vaihtoehto 3. Suunnitelmasta on lyhennetty ja karsittu tiettyjä osioita pois, ja laatukäytävä on kavennettu kaikkialta enintään 5,00 m leveyteen. Rakennettavat osuudet ovat Asemanseutu, Yhtiöntien alikulku – kunnan raja, Koivuhovi – Turunväylä (ml Koivuhovin aseman kohta). Tietty osat rakennettaisiin eri hankkeiden yhteydessä tai kokonaan eri ajankohtana. Kustannusarvio kaupungille 4,62 M€

Vaihtoehto 4. Suunnitelmasta on karsittu isoja osioita pois ja yhteyttä on kavennettu. Tietty osat Baanan linjasta rakennetaan eri hankkeiden yhteydessä tai kokonaan erikseen myöhempanä ajankohtana. Baanaa ei toteuta Koivuhovin aseman alueella. Tässä on huomioitava, että mikäli Koivuhovin baanan silta haluttaisiin kuitenkin rakentaa myöhemmin ratahankkeen jälkeen, on se laskettu olevan kustannuksiltaan 1,5-2 kertaa kalliimpi. Rakennettaviin osioihin kuuluvat Asemanseutu, Yhtiöntien alikulku – kunnan raja sekä lyhyet osuudet Koivuhovin aseman itä- ja länsipuolella. Kustannusarvio kaupungille 2,55 M€.

Kuntatekniikka esittää, että Baanan yleissuunnittelua jatkettaisiin vaihtoehto 3 mukaisesti. Tällöin hankkeelle tarvittaisiin 2,12 miljoonan euron lisämääräraha. Lisämäärärahan turvin kaupunki saisi toteutettua Baanan laatutasoltaan hieman vaatimattomampana, mutta kuitenkin täysimittaisena, itä-länsisuuntaisena sujuvana ja yhtenäisenä baanayhteytenä Kauniaisten läpi Espooseen.

Asiassa käydään ennen valiokunnan kokousta neuvotteluja Espoon kaupungin kanssa sen varmistamiseksi, että kaupungeilla olisi yhtenäinen ratkaisuesitys.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 33

05.04.2022

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se esittäisi kaupunginvaltuustolle 2,12 M€ (vaihtoehto 3) lisämäärärahan myöntämistä vuodelle 2023 Baanan toteutusta varten. Määrärahan lopullinen käytön ajankohta tarkentuu ratahankkeen edetessä.

Kuntatekniikkapäällikkö Jarkko Riipinen oli kokouksessa esittelemässä suunnitelmia.

Kokouksessa jaettiin tarkemmat suunnitelmat koskien vaihtoehtoa nro 3 (jaettu valiokunnalle luottamushenkilöiden extranettiin).

Esittelijä muutti päätösehdotustaan kokouksessa käydyn keskustelun perusteella seuraavasti:

Yhdyskuntavaliokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se esittäisi kaupunginvaltuustolle baanan toteutuksen määrärahan indeksitarkistusta vuoden 2022 tasoon, jolloin hankkeen kokonaiskustannusarvioksi tulisi 2,9 M€. Suunnitelma tarkistetaan tämän mukaisesti. Määrärahan lopullinen käytön ajankohta tarkentuu ratahankkeen edetessä.

Edelleen valiokunta esittää kaupunginhallitukselle, että se esittäisi kaupunginvaltuustolle 400 000 € lisämäärärahan myöntämistä hankkeelle.

Päätös:

Yhdyskuntavaliokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se esittäisi kaupunginvaltuustolle baanan toteutuksen määrärahan indeksitarkistusta vuoden 2022 tasoon, jolloin hankkeen kokonaiskustannusarvioksi tulisi 2,9 M€. Suunnitelma tarkistetaan tämän mukaisesti. Määrärahan lopullinen käytön ajankohta tarkentuu ratahankkeen edetessä.

Edelleen valiokunta esittää kaupunginhallitukselle, että se esittäisi kaupunginvaltuustolle 400 000 € lisämäärärahan myöntämistä hankkeelle.

Oheismateriaali:

Vaihtoehtoiset suunnitelmat
Alustavat kustannusarviot
Pöydälle jaetut tarkennetut suunnitelmat (VE3)

Jakelu:

Kaupunginhallitus

Yhdyskuntavaliokunta

§ 34

05.04.2022

Vastaus valtuustoaloitteeseen, valaistuksen rakentaminen Suokrouvintien ja kuntoradan välille

YLKV 05.04.2022 § 34

880/00.02.10.00/2021

Lisätiedot:

kuntatekniikkapäällikkö Jarkko Riipinen, puh. 050 382 8756
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kaupungin hallintosäännön 103 §:n mukaan valtuustoryhmällä ja valtuutetulla on oikeus tehdä kirjallisia aloitteita kaupungin toimintaa ja hallintoa koskevista asioista.

Valtuutettu Mikko J. Salminen on jättänyt valtuuston kokouksessa KV 20.09.2021 § 56 aloitteen valaistuksen rakentamisesta Suokrouvintien ja kuntoradan välille (**aloite oheismateriaalina**). Aloitteessa todetaan seuraavaa:

"Kasavuoren kuntorataa käytetään paljon työ- ja koulumatkoihin. Päivittäin kartassa näkyvää noin 70 metrin matkaa käyttää yli 100 koululaista ja aikuista pimeään aikaan, alkaen klo 6 jatkuen puoleen yöhön saakka.

Lisäämällä tuolle välillä 2-3 valaisinta saataisiin heidän työ- ja koulumatka sekä turvallisemmaksi että miellyttävämmäksi.

Esitän, että kaupunki rakentaa kyseisellä välillä kuntoradan valaistukseen liittyvän valaistuksen"

Vastaus valtuustoaloitteeseen

Kuntatekniikka on käynyt läpi kohteen ja esitetyn valaistuslisäyksen periaatteen ja toteaa, että valaistuksen rakentaminen kyseiselle osuudelle Suokrouvintien ja kuntoradan välille on perusteltua.

Aloitteessa esitettiin kahden-kolmen valaisimen lisäystä ja näiden kytkemistä kuntoradan valaistusverkkoon. Kuntatekniikan alustavien pylväsvälilaskelmien ja selvitysten mukaan kolme (3) pylvästä reilun 30 metrin pylväsvälillä täyttää valaistustarpeen esitetyllä osuudella, jonka pituus on noin 110 m (**oheismateriaali**). Koska valaistus kytkeytyy kuntoradan valaistukseen ja rakenteisiin, olisi se hyvä toteuttaa puupylväillä ja ilmakaapeleilla, vastaavasti kuten kuntoradankin valaistus. Mikäli kuntoradan valaistus tulevaisuudessa maakaapeloidaan, on tämä lyhyt osuus mahdollista toteuttaa maakaapeloituna samassa yhteydessä. Puupylväiden ja ilmakaapeleiden käyttöä kohteessa puoltaa sen kytkeytyminen vastaavaan nykyiseen rakenteeseen ja kuntopolun ilmeeseen, kustannustehokkaasti ja luontoarvot säilyttäen.

Hallinnollisesti valaistuksen liittyessä liikunnan valaistusverkkoon eikä sijoittuen katualueelle, on hanke toteutettava yhteistyössä kaupungin liikuntatoimen kanssa vakiintuneen yhteistyön mukaisesti. Liikuntatoimi jakaa näkemyksen valaistustarpeesta, rakennustavasta ja sen perusteista.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää KH:lle, että se esittäisi KV:lle esitystekstistä ilmenevän vastauksen valtuustoaloitteeseen valaistuksen rakentamiseksi Suokrouvintien ja kuntoradan välille, ja että KV toteaisi aloitteen loppuunkäsittelyksi.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

Valtuustoaloite
Kuntatekniikan ehdotus

Jakelu:

Kaupunginhallitus

Yhdyskuntavaliokunta

§ 35

05.04.2022

Puutarhatien ja Martankujan kadun- ja hulevesiverkoston rakentaminen sekä optiona Maisterintien ja Kandidaatintien vesihuolto, urakoitsijavalinta

YLV 05.04.2022 § 35

199/02.08.00.02.00/2022

Lisätiedot:

kuntatekniikkapäällikkö Jarkko Riipinen, puh. 050 382 8756

kuntatekniikkainsinööri Liisa Anttila, puh. 050 308 6730

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Vuoden 2022 liikenneväyläinvestointien työohjelmaan sisältyvien kohteiden Puutarhatien ja Martankujan kadun ja hulevesiverkoston sekä optiona Maisterintien ja Kandidaatintien vesihuollon rakentaminen on kilpailutettu avoimella menettelyllä. Samaan urakkaan sisältyy HSY:n vastuulla olevaa vesihuollon rakentamista, jonka Kauniaisten kaupunki rakentaa ja HSY osallistuu näihin vesihuollon kustannuksiin jäsenkuntien ja HSY:n hyväksymien sopimusten mukaisesti. Puutarhatien ja Martankujan kadun- ja hulevesiverkoston rakentamisen kustannusjaoksi muodostuu tämän mukaisesti HSY:n osuus 25 % ja Kauniainen 75 %. Mahdollisena urakan optiona olevan Maisterintien ja Kandidaatintien vesihuollon rakentamisen kustannusjaoksi muodostuu HSY:n osuus 67 % ja Kauniainen 33 %.

Maisterintien ja Kandidaatintien vesihuollon rakentamisen valmistelu oli tarjouspyynnön aikana vielä kesken tarvittavien työluoppien ja rasitesopimusten osalta. Sopimusten laadinta on edelleen kesken. Kauniaisten kaupunki tilaajana päättää option käytöstä toukokuun loppuun mennessä, joka oli määritetty ajankohdaksi myös tarjousasiakirjoissa. Option kustannukset on huomioitu kokonaisurakkahinnassa (vertailuhinta).

Puutarhatien ja Martankujan urakan toteutus kilpailutettiin avoimella hankintamenettelyllä 10.03.2022 päivätyllä tarjouspyynnöllä. Kansallinen hankintailmoitus julkaistiin HILMA:ssa 11.03.2022. Lisäksi pyydettiin optiohintaa Maisterintien ja Kandidaatintien vesihuollon rakentamisesta. Tarjouspyyntöasiakirjat olivat myös saatavilla kaupungin internet -sivuilla. Toteutuksesta pyydettiin kokonaishintainen urakkatarjous yhdyskuntavaliokunnassa hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti, siten että pyydetty optio huomioidaan kokonaishinnassa.

Valintaperusteena on halvin hinta.

Määräaikaan 25.03.2022 klo 12.00 mennessä saatiin neljä tarjousta. Kaikki tarjoukset täyttivät tilaajan asettamat kelpoisuusvaatimukset ja olivat tarjouspyynnön mukaisia.

Tarjouspyynnön mukaisen valintaperusteen (halvin urakkahinta) mukaan edullisimman tarjouksen rakennusurakasta antoi Marttilan Maanrakennus Oy, kokonaisurakkahintaan 671 500 € (alv 0%). Valittavaksi esitettävän urakoitsijan

Yhdyskuntavaliokunta

§ 35

05.04.2022

tilaajavastuulain mukaiset selvitykset on tarkistettu, eikä niihin ollut huomautettavaa.

Kaupungin osuus Puutarhatien ja Martankujan kadun- ja hulevesiverkoston rakentamisesta on 367 875 € (alv 0%) ja vastaavasti HSY:n osuus 122 625 € (alv. 0%).

Kaupungin osuus Maisterintien ja Kandidaatintien vesihuollon rakentamisesta on 59 730 € (alv 0%) ja vastaavasti HSY:n osuus 121 270 € (alv. 0%).

Tarjouspyyntö sekä tarjousten avaus- ja vertailupöytäkirja ovat esityslistan **oheismateriaalina** (luottamushenkilöiden Extranet). Katusuunnitelma sekä muut tarjousasiakirjat ovat nähtävillä kokouksessa.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta päättää valita Puutarhatien ja Martankujan kadun- ja hulevesiverkoston rakentamisurakan suorittajaksi Marttilan Maanrakennus Oy:n vertailuhinnan 657 100€ (alv 0%) mukaisesti jolloin urakkahinta ilman optiota on 490 500€ (alv 0%).

Lisäksi yhdyskuntavaliokunta päättää tilata Maisterintien ja Kandidaatintien vesihuollon rakentamisen Marttilan Maanrakennus Oy:ltä sen tarjoamaan optiohintaan 181 000 € (alv 0%) mikäli hankkeen toteuttamisen edellytykset ovat täyttyneet 31.5.2022 mennessä.

Sitova sopimus toimeksiannosta syntyy päätöksen muutoksenhakuajan päätyttyä, kun molemmat osapuolet ovat hyväksyneet ja allekirjoittaneet hankintalain mukaiset kirjalliset sopimukset.

Tämä pykälä tarkastetaan välittömästi.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Tämä pykälä tarkastettiin välittömästi.

Oheismateriaali:

Tarjousten avauspöytäkirja ja vertailutaulukko

Jakelu:

Tarjoajat

Yhdyskuntavaliokunta

§ 36

05.04.2022

Tontin 3-43-32 (Kavallintie 8a) ja asuinrakennuksen (ns. Portinvartijan tupa) luovutusehtojen ja luovutusmenettelyn päivitys

YLV 05.04.2022 § 36

84/10.00.02.02/2022

Lisätiedot:

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

Kaupunginhallitus päätti 10.6.2019 (§ 121, [linkki](#)) tontin 3-43-32 (Kavallintie 8a) ja sillä sijaitsevan rakennuksen (ns. portinvartijan tupa) luovuttamisesta päätöksen liitteenä olleen tarjouspyynnön mukaisesti siten, että rakennus myydään tarjousten perusteella ja tontti vuokrataan päätöksen liitteenä olleita vuokrausehtoja noudattaen rakennuksen ostajalle. Kaupunginhallituksen päätöksen jälkeen rakennus on liitetty kunnallistekniikkaan ja rakennuksessa on tehty tarpeellisia kunnostustoimenpiteitä myynnin mahdollistamiseksi.

Toisaalta kaupungille on tehty esitys (**oheismateriaalina** luottamushenkilöiden Extranet) rakennuksen osoittamisesta kirjailijakäyttöön. Esityksessä todetaan kaupungin ylläpitävän hienolla tavalla kirjailijoiden kulttuuriperintöä ja luonnollisena jatkumona tälle pidetään rakennuksen osoittamista kirjailijataloksi nykykirjailijoiden pitkäaikaiseen käyttöön.

Huomioiden kaupunginhallituksen päätöksestä jo kulunut aika ja luovutukseen vaikuttavissa seikoissa tapahtuneita muutoksia sekä kaupungille tehty esitys osoittaa rakennus kirjailijakäyttöön tuodaan asia uudestaan käsittelyyn.

Tontti 3-43-32 (Kavallintie 8a)

Tontin pinta-ala on 1062 m². Tontilla on voimassa 15.12.2014 hyväksytty asemakaava Ak 205 "Gallträsk, etelä osa korttelia 43 sekä puisto- ja katualueet". Tontti on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Tontin rakennusoikeus on 70 k-m². Tontilla sijaitseva asuinrakennus on asemakaavassa suojeltu (sr-1) kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokkaana rakennuksena. Tontin osalta tilanne ei ole muuttunut. Ote ajantasakaavasta ja kaavamääräykset ovat **oheismateriaalina**.

Rakennus, ns. Portinvartijan tupa

Rakennus on valmistunut 1900-luvun alkupuolella ja kuulunut Villa Skogshyddanin pihapiirin rakennuksiin. Rakennus on aikaisemmin ollut kaupungin vuokra-asuntona, mutta viime vuodet tyhjillään. Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan rakennuksen kerrosala on 70 k-m² ja huoneistoala 40 m².

Tilakeskuksen vuonna 2019 teettämässä rakennuksen kuntoarviossa rakennuksen todettiin olevan rakennusteknisiltä osiltaan tyydyttävässä/välttävissä kunnossa, LVI-tekniikan osalta tyydyttävässä kunnossa ja sähköjärjestelmien osalta

heikossa/välttävissä kunnossa ja rakennuksen arvioitiin vaativan merkittäviä korjauksia seuraavien 10 vuoden aikana.

Kaupunginhallituksen päätöksen jälkeen rakennus on liitetty HSY:n vesijohto-, jätevesi- ja hulevesiverkostoon sekä Carunan sähköverkkoon. Lisäksi rakennusta on kunnostettu. Rakennuksen sisäpuolella on tehty pintaremonttia ja rakennuksen ulkopinnat on puhdistettu. Kunnossapitotoimenpiteiden jälkeen rakennuksen kuntoarvio on päivitetty. Kuntoarvioraportin (**oheismateriaalina** luottamushenkilöiden Extranet) mukaan rakennus on rakennusteknisiltä osiltaan tyydyttävässä kunnossa ja sisäpintojen osalta hyvässä kunnossa. Mahdolliset rakennuksen kuntoon liittyvät lisäselvitykset tehdään tarvittaessa myöhemmässä vaiheessa, ennen tarjouspyynnön julkaisemista tai yhteistyössä kiinnostuneen ostajatahon kanssa ennen lopullista kauppaa.

Luovutusehdot ja luovutusmenettely

Tontti 3-43-32 ja sillä sijaitseva rakennus esitetään luovutettavaksi **liitteenä** olevan tarjouspyynnön mukaisesti siten, että rakennus myydään tarjousten perusteella ja tontti vuokrataan rakennuksen ostajalle. Tontin vuokraamista puoltaa tontin alhaiseksi arvioitu myyntihinta ja tontin luovutuksen perustuminen tontilla sijaitsevan asemakaavassa suojellun rakennuksen säilymiseen tulevaisuudessa. Mikäli tontilla sijaitseva rakennus tuhoutuisi korjauskelvottomaksi, voimassa oleva asemakaava ei mahdollista korvaavan uudisrakennuksen rakentamista suojelumerkinnän vuoksi.

Tontin vuokrauksessa noudatettavia ehtoja esitetään päivitettäväksi. Tontin perusvuokra esitetään tarkistettavaksi sekä lisättäväksi ehdot vuokran tasotarkistuksesta kesken vuokralauden ja vuokralaisen mahdollisuudesta irtisanoa vuokrasopimus. Ehtojen päivittämisessä on huomioitu soveltuvin osin kaupunginvaltuuston 16.11.2020 (§ 51, [linkki](#)) hyväksymät keskeiset periaatteet noudatettavaksi kaupungin luovuttaessa rakentamattomia asuntotontteja. Muutokset vuokrauksessa noudatettaviin ehtoihin verrattuna kaupunginhallituksen aikaisempaan päätökseen ovat **oheismateriaalina**. Tontti esitetään vuokrattavaksi **liitteenä** olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti. Sopimusluonnoksessa on huomioitu kaupunginhallituksen aikaisemmin hyväksymät vuokrausehdot nyt esitettävine muutoksineen sekä kaupungin maanvuokrasopimuksissa noudattama käytäntö, maanvuokralain säännökset ja tonttikohtaiset olosuhteet.

Perusvuokra

Maankäyttöyksikön vuonna 2019 tontin käyvästä arvosta pyytämien arvioiden keskiarvo oli 105 000 euroa ja tästä laskettu tontin perusvuokra (4%) 4200 euroa. Huomioiden arvioiden tekemisestä kulunut aika on maankäyttöyksikkö pyytänyt uudet arviot tontin käyvästä arvosta. Uusien arvioiden keskiarvo on 112 500 euroa ja tästä laskettu tontin perusvuokra (4%) on 4 500 euroa. Ehtoa tontin perusvuokrasta esitetään tarkistettavaksi siten, että perusvuokra on 4 500 euroa. Ehto alemmasta perusvuokrasta (3%) vuokra-ajan ensimmäisen neljän vuoden ajan esitetään poistettavaksi huomioiden kaupunginvaltuuston hyväksymät rakentamattomien asuntotonttien luovutusperiaatteet.

Vuokran tasotarkistus

Vuokrausehtoihin voidaan sisällyttää vuokran tasotarkistuksen kesken vuokrakauden mahdollistava ehto Espoon mallin mukaisesti. Espoon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätökseen asuntotonttien vuokrantarkistusmenettelystä (6.9.2021 § 120, [linkki](#)) sisältyy vuokran tasotarkistus. Päätöksen mukaan vuokrakauden aikana (vuokra-aika 60 vuotta) vuokraan tehdään tasotarkistus noin 20 vuoden ja 40 vuoden kohdalla siten, että perusvuokraa korjataan kolmen viimeisimmän vuoden pääkaupunkiseudun asuntohintaindeksin keskiarvolla.

Tontin 3-43-32 vuokrauksessa esitetään noudatettavaksi ehto vuokran tasotarkistuksesta ja tasotarkistus tehtäväksi yhden kerran vuokra-ajan aikana (noin 15 vuoden kuluttua vuokra-ajan alkamisesta, vuoden 2038 alusta lukien) siten, että perusvuokraan tehdään tasotarkistus korjaamalla perusvuokraa tarkistusta edeltävien kolmen viimeisimmän vuoden pääkaupunkiseudun vanhojen osakeasuntojen hintaindeksin keskiarvolla.

Vuokrasopimuksen irtisanominen

Vuokrausehtojen mukaan vuokralaisella on velvollisuus korjata tuhoutunut rakennus entisenlaiseksi, mikäli rakennuksen korjaaminen on mahdollista. Edelleen vuokranantajalla on oikeus irtisanoa vuokrasopimus, mikäli vuokralainen laiminlyö palaneen tai muutoin tuhoutuneen rakennuksen korjausvelvollisuuden taikka mikäli tuhoutuneen rakennuksen korjaaminen ei ole mahdollista. Vuokraehtoihin ei sisällynyt vuokralaisen oikeutta vuokrasopimuksen irtisanomiseen eikä tarkempaa määrittelyä, milloin rakennuksen korjaaminen on mahdollista.

Vuokrausehtoja esitetään tarkistettavaksi niin, että vuokralaisella on lähtökohtaisesti tuhoutuneen rakennuksen korjaamisvelvollisuus lukuun ottamatta poikkeusta, että tuhoutuneelle rakennukselle on purkamislupa ja vuokralainen purkaa rakennuksen. Tällaisessa tilanteessa olisi vuokralaisen kannalta kohtuullista, että myös vuokralaisella olisi oikeus irtisanoa vuokrasopimus. Vuokrausehtoja esitetään tarkistettavaksi niin, että sekä vuokranantajalla että vuokralaisella on oikeus irtisanoa vuokrasopimus sen jälkeen, kun rakennukselle on purkamislupa ja vuokralainen on purkanut rakennuksen.

Kiinteistönvälityspalvelu

Tontin 3-43-32 ja sillä sijaitsevan asuinrakennuksen luovutuksessa käytetään tarvittaessa kiinteistönvälityspalvelua perusteluina erityisesti rakennuksen näyttöjen sujuva järjestäminen (myös iltaisin ja viikonloppuisin) sekä kiinteistönvälittäjän asiantuntemuksen ja asiakasverkostojen hyödyntäminen kyseessä olevan erityiskohteen luovutuksessa. Kiinteistönvälityspalvelun käyttäminen valmistellaan ja siitä päätetään erikseen. Kiinteistönvälityspalvelua käytettäessä tarjousmenettely päivitetään tarvittavilta osin. Kaupunginjohtaja esitetään oikeutettavaksi tekemään täydennykset sekä mahdolliset tarpeelliset tarkennukset ja korjaukset asiakirjoihin kaupunginhallituksen aikaisemman päätöksen mukaisesti.

Esitys rakennuksen osoittamisesta kirjailijakäyttöön

Kaupungille on saapunut esitys rakennuksen luovuttamisesta esityksen tehneiden kirjailijoiden pidempiaikaiseksi työhuoneeksi (vuokraus esim. 10 vuodeksi tai nimellinen ostotarjous). Esityksessä todetaan kaupungin ylläpitävän hienolla tavalla lähihistoriamme kirjailijoiden kulttuuriperintöä, mikä osaltaan luo kaupungille vahvaa identiteettiä, ja luonnollisena jatkumona tälle toimisi kirjailijatalo nykykirjailijoiden paikkana. Esityksen tehneiden kirjailijoiden käyttöajan jälkeen rakennus olisi seuraavan kirjailijan käytettävissä.

Rakennuksen osoittaminen kirjailijoiden tai muidenkin kulttuurialan toimijoiden käyttöön järjestäisi edellytyksiä kulttuurin tekemiselle ja edistäisi ja tukisi kulttuuritoimintaa Kauniaisissa. Rakennuksen vuokraaminen kirjailijoiden tai muiden kulttuurialalla toimivien käyttöön tarkoittaisi kuitenkin, että rakennus jäisi kaupungin omistukseen ja kunnossapitoon. Todennäköisesti rakennuksen työhuonekäyttökin vaatisi lisää kunnostustoimenpiteitä jo suoritettujen lisäksi, muun muassa kylpyhuoneen remontointia. Lisäksi asemakaavassa suojeltavaksi osoitetun rakennuksen jatkuva kunnossapito edellyttää säännöllisiä toimenpiteitä. Näistä aiheutuvat kustannukset voidaan arvioida suuremmiksi kuin rakennuksesta työhuonekäytössä saatava vuokratuotto. Rakennuksen ostamiseen on esityksen tehneillä mahdollisuus rakennuksen ja tontin luovutusmenettelyssä.

Rakennuksen osoittamista kulttuurikäyttöön esitetään harkittavaksi toissijaisesti, mutta ensisijaisesti esitetään rakennuksen myyntiä ja tontin vuokrausta rakennuksen ostajalle alkuperäisen esityksen mukaisesti. Mikäli rakennuksesta ei saada kohtuullisia ostotarjouksia tai ostotarjouksia lainkaan, tuodaan rakennuksen osoittaminen kulttuurikäyttöön uudestaan käsittelyyn. Koska luovutuksesta on jo tehty päätös, tätä toissijaista vaihtoehtoa ei ole selvitetty tässä vaiheessa enempää. Rakennuksen osoittaminen kulttuurikäyttöön vaatisi kuitenkin yhteistyössä tilakeskuksen, maankäytön ja kulttuuritoimen kesken tarkempaa selvitystä muun muassa vuokratasosta ja muista vuokraehdoista, käyttötarkoituksen kaavallista arviointia, rakennuksen kunnossapitosuunnitelman tarkastelua sekä kulttuuri- ja vapaa-aikavaliokunnan kuulemista.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää kaupunginhallitukselle, että tontti 235-3-43-32 (Kavallintie 8a) ja sillä sijaitseva rakennus luovutetaan liitteinä olevien tarjouspyynnön ja maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti ja kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään täydennykset sekä mahdolliset tarpeelliset tarkennukset ja korjaukset asiakirjoihin.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Tarjouspyyntö
Maanvuokrasopimusluonnos

Oheismateriaali:

Yhdyskuntavaliokunta

§ 36

05.04.2022

Esitys rakennuksen osoittamisesta kirjailijakäyttöön (Extranet)
Ote ajantasakaavasta ja kaavamääräykset
Kuntoarvioraportti (Extranet)
Muutokset vuokrauksessa noudatettaviin ehtoihin

Jakelu:

Kaupunginhallitus

Yhdyskuntavaliokunta

§ 37

05.04.2022

Poikkeamishakemus, 235-2-14-13, Yhtiöntie 22

YLKV 05.04.2022 § 37

996/10.03.00.02/2021

Lisätiedot:

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

Hakemuksen sisältö

Maanomistaja hakee 2. kaupunginosan korttelissa 14 sijaitsevalle tontille 13 (Yhtiöntie 22) poikkeamispäätöstä 60 k-m² autotallin sijoittamiseksi asemakaavassa osoitetun talousrakennuksen rakennusalan ulkopuolelle. Hakemus jaetaan oheismateriaalina luottamushenkilöiden **extranetissä**.

Kaavallinen tilanne ja tietoa kohteesta

Hakemuksen mukaisen tontin kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala on 11 740 m². Alueen asemakaava on hyväksytty 16.3.2009. Asemakaavassa tontti on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi. Asemakaavassa tontille on osoitettu rakennusala suojellulle rakennukselle ja sille rakennusoikeutta 690 k-m². Suojellun rakennuksen lisäksi tontille on osoitettu kolme talousrakennuksen rakennusala, kaksi tontin pohjoisosaan ja yksi tontin eteläosaan. Pohjoisosassa sijaitseville rakennusaloille on osoitettu rakennusoikeutta 40 k-m² ja 60 k-m² ja eteläosassa sijaitsevalle rakennusosalalle 60 k-m². Tonttia koskevat seuraavat määräykset: Alue on rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti sekä maisemallisesti arvokas. Alueella sijaitsevat, alueen arvon kannalta merkittävät rakennukset ja rakennelmat tulee säilyttää. Alueella sijaitseva, maisemakokonaisuuden kannalta arvokas puusto tulee säilyttää ja edistää sen uusiutumista. Alueelle saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa. Autopaikkoja on varattava kaksi kutakin asuntoa kohti. Autopaikat tulee sopeuttaa alueen maisemakokonaisuuteen. Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen on **oheismateriaalina**.

Tontilla sijaitsee suojeltu huvilarakennus (Villa Wulff). Kauniaisten rakennusinventoinnin 2005 mukaan rakennus on valmistunut vuonna 1916. Inventoinnissa todetaan mm., että rakennuksella on vahva arkkitehtoninen ja ympäristöllinen arvo. Asuinrakennuksen lisäksi tontilla sijaitsee kaksi talousrakennusta kaavassa niille osoitetuilla rakennusaloilla.

Hakemuksen perustelut

Hakija esittää perusteluina, että päärakennuksen pohjoispuoleinen tonttiosuus viettää koko matkalta kohti asemakaavassa osoitettua talousrakennuksen rakennuspaikkaa. Autotallin toteuttaminen alarinteessä siten, että hulevesien pääsy rakennukseen olisi estettävissä kaikissa tilanteissa on rakennusteknisesti haastavaa. Edelleen hakija esittää, että poikkeamishakemuksessa esitetty sijainti muodostaa olemassa olevan talousrakennuksen sekä ulkopysäköinnin kanssa yhteisen pihapiirin eikä laajenna pysäköinti- ja autoliikennettä tontin

eteläreunalle. Lisäksi esitetty sijainti on tasaisella tonttiosuudella sekä asemakaavassa osoitettua rakennuspaikkaa kauempana tontinrajasta, jolloin rakentamisen vaikutus naapureihin on vähäisempi. Asemakaavassa osoitettuun paikkaan toteutettuna rakennuksen pohjoisjulkisivu nousisi korkeaksi rinteen takia. Edelleen hakemuksessa todetaan, että esitetty sijainti on tutkittu siten, että kaupunkikuvallisesti arvokkaat isot männyt säilyvät.

Hakemukseen liitetty asemapiirros on **liitteenä**.

Poikkeamisen edellytykset ja erityinen syy

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeamisen MRL:ssä säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta ja muusta rajoituksesta.

MRL:n mukaan poikkeaminen voidaan myöntää vain, jos sen myöntämiselle lain 171 §:n 2 momentissa säädetyt oikeudelliset edellytykset täyttyvät ja jos lisäksi on olemassa pykälän 1 momentissa tarkoitettu erityinen syy.

MRL:n 171 §:n 2 momentin mukaan poikkeamista ei saa myöntää, jos se:

1. aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle
2. vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista
3. vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
4. johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kannanotot ja naapurien kuuleminen

Kaupunki on kuullut tontin naapureita poikkeamishakemukseen liittyen, jolloin hakemuksesta jätettiin yksi muistutus (jaetaan oheismateriaalina luottamushenkilöiden **extranetissä**). Jätetyssä muistutuksessa todetaan, että asemakaavan tarkoituksena on säilyttää maisemakokonaisuutena arvokas alue, mistä syystä talousrakennuksen rakennusala on sijoitettu tontin pohjoisosaan. Edelleen todetaan, että nyt suunniteltu talousrakennus on sijoitettu kulttuuriarvokkaan tontin korkeimmalle kohdalle, jolloin se peittää etelän suunnasta päärakennuksen näkymää eikä siten ole sopeutettu alueen maisemakokonaisuuteen ollen ristiriidassa asemakaavan kanssa. Muistutuksessa tuodaan esiin, että eteläisen naapuritontin länsiosaan on määrätty istutettava alue, jotta näkymät Villa Wulffin talosta etelään eivät peittyisi. Lisäksi naapuritonteille ei ole saanut rakentaa aitoja tai istuttaa tiheitä pensasaitoja. Muistutuksessa todetaan, että naapuritontin talot on suunniteltu avautumaan pohjoiseen Villa Wulffin tontin puistomaiselle alueelle. Muistutuksen mukaan suunniteltu rakentaminen peittäisi ratkaisevasti tätä puistonäkymää, lisäksi sillä olisi merkittäviä vaikutuksia alueen maisemakokonaisuuteen eikä sitä tulisi näin ollen hyväksyä. Rakennusvalvonta ei näe estettä poikkeamisen myöntämiselle.

Päätöksen perustelut

Voimassa olevassa asemakaavassa hakemuksen mukaiselle tontille on osoitettu kolme talousrakennuksen rakennusala, kaksi tontin pohjoisosaan ja yksi tontin eteläosaan. Kaksi rakennusaloista on osoitettu toteavina jo olemassa olleille talousrakennuksille, kolmas rakennusaloista on osoitettu tontin pohjoisreunalle 4 metrin etäisyydelle tontin rajasta ja noin 36 metrin etäisyydelle suojellusta päärakennuksesta. Rakennusalan sijaintia ei ole perusteltu tarkemmin kaavassa. Poikkeamishakemuksessa esitetty rakentaminen sijoittuu tasaiselle tontin osuudelle päärakennuksen eteläpuolelle noin 10,5 metrin etäisyydelle tontin rajasta ja noin 20 metrin etäisyydelle suojellusta päärakennuksesta.

Villa Wulffin tontin eteläpuolella on puustoa ja muuta kasvillisuutta ja lehdettömänäkin aikana suojellusta rakennuksesta vain yläosa näkyy kevyesti etelästä Kauppalantien suunnasta katsottuna. Esitetty rakentaminen ei vaikuta tähän näkymään olennaisesti. Todettakoon, että muistutuksessa mainittu eteläisen naapuritontin, tontti nro 10, länsilaidalla oleva istutettavan alueen osa ei ko. tonttia koskevan kaavaselostuksen mukaan palvele näkymien säilyttämistä etelään, vaan on osoitettu suojavyöhykkeeksi länsipuolella olevaa tonttia 9 vastaan.

Esitetyn rakentamisen etäisyys eteläisen naapuritontin rajasta on noin 10,5 metriä ja etäisyys lähimpään naapuritontin rakennukseen on noin 15,5 metriä. Näin ollen rakentamisesta ei aiheudu varjostusvaikutusta naapuritontille eikä se rajoita naapuritontin rakentamista. Suunniteltu autotallirakennus ei myöskään sijoitu suoraan naapuritontin rakennusten eteen eikä sen voida rakentamisen koko ja etäisyys huomioiden katsoa oleellisesti peittävän näkymiä naapurirakennuksista. Edellä esitetyn perusteella voidaan katsoa, että rakentamisesta ei aiheudu sellaista merkittävää haittaa naapuritonteille, joka ei kaupunkioissa olisi hyväksyttävää.

Maastokäynnin ja hakemukseen liitetyn asemapiirroksen perusteella esitettyä autotallirakennuksen sijaintia voidaan pitää asemakaavassa osoitettua sijaintia toiminnallisesti ja maisemallisesti suotuisampana paikkana. Esitetty rakentaminen sijoittuu rakennuksen käytön kannalta paremmalle paikalle. Paikka sijaitsee tasaisella osalla tonttia, kun taas asemakaavan mukaisessa sijainnissa maasto laskee useamman metrin päärakennukselta talousrakennuksen rakennusosalalle ja edelleen pohjoisen naapuritontin rakennuksia kohti. Hakemuksessa esitetty sijainti on tasapainoinen suhteessa tontin suojeltuun rakennukseen ja muuhun rakennettuun ympäristöön ja muodostaa olemassa olevan talousrakennuksen ja ulkopysäköinnin kanssa luontevan rajauksen suojellun rakennuksen pihapiirille. Sijainnissa on myös huomioitu tontilla olevien isojen mäntyjen säilymisedellytykset sijoittamalla rakentaminen yli 5 metrin etäisyydelle puiden rungoista.

Hakemuksessa esitettyjä kaupunkikuvaan ja tontin toiminnallisuuteen liittyviä perusteluja voidaan pitää MRL 171 §:n edellyttäminä erityisinä syinä poiketa asemakaavasta rakentamisen sijoittelun osalta.

Edellä esitetty huomioiden haettua asemakaavasta poikkeamista voidaan pitää perusteltuna ja asemakaavasta poikkeamista niin vähäisenä, että sen ei voida

Yhdyskuntavaliokunta

§ 37

05.04.2022

katsoa aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeamisella ei vaikeuteta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeamisen ei voida myöskään katsoa johtavan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttavan merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Hankkeen suunnitelmat on laadittu asemakaavan tarkoitusta ja tavoitteita noudattaen. Haettu poikkeaminen toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti perusteltu. Rakennusalan ulkopuolelle sijoittuva rakentaminen mahdollistaa tontin käytön kannalta tarkoituksenmukaisen rakentamisen, jonka ei voida katsoa aiheuttavan merkittävää haittaa naapuritonteille.

Näin ollen MRL 171 §:n mukaiset oikeudelliset edellytykset täyttyvät, eikä poikkeaminen ole vastoin MRL 171 §:n 2 momenttia.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta ehdottaa KH:lle, että se maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentin nojalla ja esitettyjen erityisten syiden perusteella myöntäisi luvan poiketa asemakaavasta siten, että autotallirakennus voidaan sijoittaa hakemuksen mukaisesti asemakaavassa osoitetun talousrakennuksen rakennusalan ulkopuolelle. Maisemallisesti merkittävän puuston suojaamiseen on kiinnitettävä erityistä huomioita rakentamisvaiheessa.

Lisäksi valiokunta ehdottaa KH:lle, että poikkeamispäätös on voimassa yhden vuoden, jonka kuluessa poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Asemapiirros, Yhtiöntie 22

Oheismateriaali:

Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen, Yhtiöntie 22
Poikkeamishakemus, Yhtiöntie 22 (Extranet)
Naapurin muistutus poikkeamishakemukseen, Yhtiöntie 22 (Extranet)

Jakelu:

Kaupunginhallitus

Yhdyskuntavaliokunta

§ 38

05.04.2022

Maa-alueiden hankinta (Kauniaisten liityntäpysäköintialue, Helsingintien katualue ja virkistysalue), Väylävirasto

YLV 05.04.2022 § 38

59/10.00.01.05.00/2022

Lisätiedot:

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

Kaupunki on tehnyt Väylävirastolle maa-alueiden ostotarjouksen (**oheismateriaalina** luottamushenkilöiden Extranet) koskien osaa Kauniaisten liityntäpysäköintialueesta sekä osaa Helsingintien katualueesta ja lähivirkistysaluetta. Liityntäpysäköintialueen osan pinta-ala on noin 2300 m², Helsingintien katualueen osan pinta-ala on noin 3051 m² ja lähivirkistysalueen pinta-ala on noin 1092 m².

Ostotarjouksen kohteena olevat maa-alueet käsittävät osan tilakiinteistöstä 871-1-2 ja tontin 3-41-1. Ostotarjous tilakiinteistöstä on 20 €/m² ja tontista 40 €/m². Ostotarjouksen neliöhinnat vastaavat kaupungin katualueiden ja muiden yleisten alueiden kaupoissa yleisesti noudattamaa hintaa. Ostotarjouksen mukainen kauppahinta liityntäpysäköintialueen osasta on noin 66.580 euroa, Helsingintien katualueen osasta noin 63.360 euroa ja lähivirkistysalueesta noin 21.840 euroa. Väylävirasto on hyväksynyt kaupungin esittämän hinnoittelun ja ilmoittanut olevansa valmis etenemään kaupanteossa sekä toimittanut kaupakirjan luonnoksen (**liitteenä**).

Ostotarjouksen mukaisen kiinteistönkaupan edellytyksenä on, että yhdyskuntavaliokunta lainvoimaisesti hyväksyy alueiden ostamisen ja että kaupunginvaltuusto myöntää liityntäpysäköintialueen osan ostamiseen tarvittavan määrärahan. Kaupunginvaltuusto myönsi 21.3.2022 (§ 8, [linkki](#)) vuoden 2022 talousarvioon 300 000 euron suuruisen lisämäärärahan maa-alueiden hankkimiseen liityntäpysäköintialueella ja rautatieaseman lähiympäristössä. Vuoden 2022 talousarvioon sisältyi ennestään määrärahaa katu- ja puistoalueiden hankintaan.

Liityntäpysäköintialue

Kaupungin ostotarjous liittyy liityntäpysäköintialueen osalta Espoon kaupunkiratahankkeeseen. Espoon kaupunkiradan ratasuunnitelmaan sisältyy ja osana hanketta toteutetaan liityntäpysäköintialueelle Kauniaisten aseman liityntäpysäköintilaitos. Hankkeen tarkemman suunnittelun yhteydessä on todettu tarkoituksenmukaisimmaksi vaihtoehdoksi, että liityntäpysäköintilaitos rakennetaan kaupungin omistukseen ja kunnossapitoon.

Liityntäpysäköintialueella on voimassa 12.12.2011 hyväksytty asemakaava Ak 197 (ote ajantasakaavasta ja kaavamääräykset **oheismateriaalina**), jossa alue on osoitettu yleiseksi pysäköintialueeksi (LP-2), jonka maanpäällinen alue tulee jäsentää istutuksin ja jolle voidaan rakentaa maanalainen pysäköintilaitos. Asemakaavamerkintöjen ja –määräysten mukaan alueeseen kohdistuu merkintä

pilaantuneesta maa-alueesta (saa), jonka puhdistustarve on selvitettävä ennen kaavan toteuttamistoimiin ryhtymistä. Liityntäpysäköintialueen maapinta-ala on noin 7545 m², josta kaupunki omistaa noin 1688 m², Senaatin Asema-alueet Oy noin 3557 m² ja Väylävirasto noin 2300 m² (kartta alueen maanomistuksesta **oheismateriaalina**).

Liityntäpysäköintilaitoksen omistajan tulee hallita liityntäpysäköintilaitoksen rakennuspaikkaa joko omistusoikeudella tai käyttöoikeudella (maanvuokrasopimus). Liityntäpysäköintilaitoksen maa-alueen hankkimista kokonaisuudessaan kaupungin omistukseen puoltaa maa-alueen hallinnan yhtenäisyys ja selkeys sen sijaan, että kaupunki hallitsisi omistuksessaan olevan laitoksen maa-aluetta osin omistusoikeudella (kaupungin omistama alue) ja osin käyttöoikeudella (Väyläviraston ja Senaatin Asema-alueet Oy:n omistamat alueet).

Todettakoon, että yhdyskuntavaliokunta päätti 15.2.2022 (§ 11, [linkki](#)) hyväksyä Senaatin Asema-alueet Oy:n myyntiesityksen ja ostaa Senaatin Asema-alueet Oy:n omistaman osan liityntäpysäköintialueesta ehdolla, että valtuusto myöntää tähän tarvittavan lisämäärärahan. Valtuusto myönsi lisämäärärahan päätöksellään 21.3.2022 (§ 8).

Liityntäpysäköintialueen maaperä ja kauppakirjaluonnos

Ostotarjouksen hyväksymisen yhteydessä Väylävirasto toimitti kaupungille Espoon kaupunkiratahankkeeseen liittyen toteutetun maaperätutkimuksen tutkimusraportin vuodelta 2013 (**oheismateriaalina** luottamushenkilöiden Extranet). Raportin mukaan Kauniaisten liityntäpysäköintialueella on sijainnut vanhoja raiteita ja lisäksi alueella on mahdollisesti varastoitu akkuja ja ratapölkkyjä. Maaperätutkimuksessa alueelle kaivettiin neljä koekuoppaa, joista kolmessa kuopassa todettiin kohonneita haitta-ainepitoisuuksia. Yhdessä koekuopassa haitta-aineen pitoisuus ylitti ylemmän ohjearvon ja tämän alueella maaperä luokitellaan pilaantuneeksi ja alueella on tarve maaperän puhdistamiselle. Kohonneet haitta-ainepitoisuudet tulee huomioida alueella mahdollisesti tehtävien kaivutöiden yhteydessä poistettavan maa-aineksen sijoituksessa. Lisäksi tulee varautua lisätutkimuksiin alueeseen kohdistuvien toimenpiteiden osalta.

Kauppakirjassa on selostettu tarkemmin maaperän tilaa ja esitetty seuraavia ehtoja maaperässä mahdollisesti oleviin haitta-aineisiin liittyen:

- ostaja on tietoinen, että maaperässä olevien haitta-aineiden mahdollisuutta ei voida sulkea pois, koska kaupan kohteen käyttöhistoriaa ei tunneta aukottomasti,
- mikäli kaupan kohteen maaperässä todetaan myöhemmin haitta-aineita, vastaa ostaja kaupan kohteen maaperän tutkimisesta ja puhdistamisesta kustannuksellaan. Ostajalla on oikeus saada myyjältä korvaus kaupan kohteen maaperän puhdistamiskustannuksista seuraavien ehtojen täytyessä:
 - pilaantuminen on aiheutunut myyjän toiminnasta ennen omistus-/hallinto-oikeuden siirtymistä,

- haitta-aineet ylittävät maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnista annetun valtioneuvoston asetuksen (VNa 214/2007) mukaiset ylemmät ohjeavrot ja puhdistaminen on myös asetuksen mukaisen puhdistustarvearvioinnin perusteella perusteltua,
- ostaja on ollut ennen puhdistustoimenpiteisiin ryhtymistä yhteydessä myyjään ja kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu myyjän kanssa ennen niihin ryhtymistä ja
- ostaja on vedonnut maaperän pilaantumiseen ja esittänyt myyjän korvausvastuun arvioinnin edellyttämät tiedot viiden vuoden kuluessa kaupantekopäivästä.

Myyjän korvausvelvollisuus maaperän puhdistamiskustannuksista rajoittuu kauppahintaan.

- mikäli kaupan kohteen käyttötarkoitus muuttuu nykyisestä, ostaja vastaa käyttötarkoituksen muutoksen vuoksi tarvittavista maaperän puhdistuskustannuksista,
- mikäli haitta-ainespitoista maata kaivetaan omistusoikeuden siirtymisen jälkeen, vastaa ostaja tämän maa-aineksen poistosta ja käsittelystä, vaikka haitta-aineet olisivat joutuneet maaperään ennen omistusoikeuden siirtymistä. Mikäli ostajan kaivuu- tai rakennushankkeen johdosta haitta-aineita päätyy pohjaveteen, vastaa ostaja tästä aiheutuvista kustannuksista. Kyse on tällöin rakennushankkeesta johtuvista kustannuksista.

Kauppakirjaan esitetään lisättäväksi maininta, että Espoon kaupunkiratahankkeeseen sisältyvän liityntäpysäköintilaitoksen rakentamisessa noudatetaan pilaantuneiden maiden puhdistuksen sekä rakentamisen yhteydessä kaivettavien maa-ainesten jätehuollon osalta sopimusta Espoon kaupunkiradan sekä siihen liittyvien erilliskohteiden rakentamissuunnittelusta ja rakentamisesta (toteutussopimus). Toteutussopimuksen tarkka sisältö ei ole vielä tiedossa, mutta alustavasti pilaantuneiden maiden puhdistus ja maa-ainesten jätehuolto sisältyvät Espoon kaupunkiratahankkeen rakentamiseen ja kustannuksiin.

Muutoin kauppakirja on laadittu tavanomaisin kiinteistönkaupan ehdoin. Yhdyskuntatoimen johtaja esitetään oikeutettavaksi tekemään tarpeelliset muutokset ja lisäykset kauppakirjaan lukuun ottamatta kaupan kohdetta ja kauppahintaa.

Katualue ja lähivirkistysalue

Helsingintien katualueen osa ja lähivirkistysalue ovat kaupungin käyttöön tarkoitettuja yleisiä alueita. Näiden alueiden hankkiminen kaupungin omistukseen on tarkoituksenmukaista.

Helsingintien katualueen osalla on voimassa 12.11.1964 vahvistettu asemakaava Ak 33 ja lähivirkistysalueella on voimassa 13.6.2011 hyväksytty asemakaava Ak 189. Lähivirkistysalueeseen (VL-1) kohdistuu kaavamääräys, jonka mukaan alueelle saa sijoittaa rautateitä varten tarpeellisia maanalaisia kaapeleita, jotka on sijoitettava siten, että ne aiheuttavat mahdollisimman vähän haittaa alueen käytölle virkistystarpeisiin.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 38

05.04.2022

Toimivalta

Hallintosäännön 21 §:n mukaan yhdyskuntavaliokunta päättää asemakaavan toteuttamista varten tarvittavien tontinosien ja yleisten alueiden sekä rakennusten ja laitteiden hankinnasta ja luovuttamisesta.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta päättää, että

- kaupunki ostaa Väylävirastolta

1) voimassa olevassa asemakaavassa Ak 197 yleistä pysäköintiä (LP-2) varten osoitetun alueen kiinteistöstä 235-871-1-2 ja tontista 235-3-41-1 kauppahintaan noin 66.580 euroa,

2) voimassa olevassa asemakaavassa Ak 33 Helsingintien katualueeksi osoitetun alueen kiinteistöstä 235-871-1-2 ja tontista 235-3-41-1 kauppahintaan noin 63.360 euroa ja

3) voimassa olevassa asemakaavassa Ak 189 lähivirkistysalueeksi (VL-1) osoitetun alueen kiinteistöstä 235-871-1-2 kauppahintaan noin 21.840 euroa

liitteenä olevan kauppakirjan luonnoksen mukaisesti,

- kaupunki esittää kauppakirjaan lisättäväksi maininnan, että Espoon kaupunkiratahankkeeseen sisältyvän liityntäpysäköintilaitoksen rakentamisessa noudatetaan pilaantuneiden maiden puhdistuksen sekä rakentamisen yhteydessä kaivettavien maa-ainesten jätehuollon osalta sopimusta Espoon kaupunkiradan sekä siihen liittyvien erilliskohteiden rakentamissuunnittelusta ja rakentamisesta (toteutus sopimus), ja

- yhdyskuntatoimen johtaja oikeutetaan tekemään tarpeelliset muutokset ja lisäykset kauppakirjaan lukuun ottamatta kaupan kohdetta ja kauppahintaa.

Varajäsen Pesonen ilmoitti jääviydestään (yhteisöjäävi) ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ajaksi.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Kauppakirjan luonnos

Oheismateriaali:

Ostotarjous koskien Kauniaisten liityntäpysäköintialuetta ja muita alueita (Extranet)

Ote ajantasakaavasta ja kaavamääräykset (Ak 197)

Kartta alueen maanomistuksesta

Maaperätutkimuksen tutkimusraportti 2013 (Extranet)

Jakelu:

Väylävirasto

Yhdyskuntavaliokunta

§ 39

05.04.2022

Ansökan om undantag, 3-381-11, Magistervägen 8

YLKV 05.04.2022 § 39

728/10.03.00.02/2021

Mer information:

markanvändningsingenjör Nina Forsberg, tfn 050 411 1851
fornamn.efternamn@grankulla.fi

Innehållet i ansökan

Markägaren ansöker om undantagsbeslut för tomt 11 i kvarter 381 i 3:e stadsdelen (adress Magistervägen 8) för att placera en fristående garage-/förrådsbyggnad på tomten där det enligt detaljplanen är tillåtet att uppföra endast en huvudbyggnad. I ansökan har våningsytan på garage-/förrådsbyggnaden framlagts som 75 m². Ansökan delas ut som bakgrundsmaterial i de förtroendevaldas **Extranet**.

Planläggningens läge och information om objektet

Tomten som ansökan gäller har enligt fastighetsregistret en area på 2 722 m². Detaljplanen för området fastställdes 12.11.1964. Enligt detaljplanen är det tillåtet att uppföra endast en bostadsbyggnad med högst två bostadslägenheter i högst två våningar på tomten. Bottenarealen får vara högst 350 m². Dessutom får man i byggnadens nedersta del inrymma högst 2,1 meter höga rum för husets eget behov, såsom ekonomiutrymmen och garage. Ett utdrag ur Grankulla stads detaljplanesammanställning inklusive bestämmelser delas ut som **bakgrundsmaterial**.

Den totala byggrätten på tomten är 700 m² våningsyta och den tillåtna bottenarealen 350 m².

Tomten är en del av Grankulla villastad, en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009). På tomten finns en bostadsbyggnad (Villa Laurent), vars våningsyta enligt byggnads- och lägenhetsregistret är 212 m² med bottenarealen 112 m². Bostadshuset hör till byggnads- och kulturhistoriskt samt stadsbildsmässigt värdefulla byggnader i Markdispositionsplanen 2004. I Grankullas byggnadsinventering 2005 beskrivs byggnaden bland annat på följande sätt: Byggnaden har en regelbunden yttre form och anspråkslöst tilltalande dekor. Byggnaden är i gott skick och till det yttre mycket välbevarad. Byggnaden bildar tillsammans med grannvillorna en helhet från samhällets första byggperiod 1906–1912. Objektet ingår i en kulturhistorisk miljö av riksintresse. Enligt byggnadsinventeringen har byggnaden färdigställts år 1910. Förutom bostadshuset finns ett garage på tomten. Enligt byggnads- och lägenhetsregistret är garagets våningsyta 19 m² och det har färdigställts 1985. I ansökan föreslår sökanden att garaget ska rivas.

I enlighet med uppgifterna ovan finns det 238 m² oanvänd bottenareal ifall garaget rivs.

Motiveringar till ansökan

Sökanden för fram att det öppna garaget som byggts på 1980-talet inte längre tillfredsställer nutidens behov och att det behövs ett garage med plats för två bilar och förråd på tomten. Som motiveringar till ansökan har sökanden fört fram att bostadshuset som färdigställdes år 1910 är en arkitektoniskt värdefull byggnad och då är den enda vettiga lösningen att bygga en separat garagebyggnad i stället för att bygga ut huvudbyggnaden med ett garage.

Situationsplanen som bifogas med ansökan ingår som **bilaga 1**.

Förutsättningar för undantag och särskilda skäl

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

Enligt 171 § 2 momentet i markanvändnings- och bygglagen får undantag inte beviljas om det:

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

Ställningstaganden och hörande av grannar

Staden har hört grannarna om undantagsansökan och inga anmärkningar har lämnats mot projektet. Staden har bett museiverket att ta ställning till ansökan om undantag. Landskapsmuseet konstaterar följande i sitt ställningstagande: Eftersom huvudbyggnaden är byggnads- och kulturhistoriskt samt stadsbildsmässigt värdefull, måste dess status på tomten tryggas. Garaget ska placeras separat på tomten så att utsikten mot huvudbyggnaden behålls öppen. Det existerande öppna garaget ska rivas. Byggnadstillsynen förhåller sig positivt till byggandet av en fristående ekonomibygnad på tomten, men betonar att noggrannare planering för byggnadsprojektet infaller under ansökan om bygglov. Då avgörs bland annat den slutliga placeringen för bygget på den planerliga byggnadsytan och hur bygget passar in i den byggda miljön gällande höjden och byggnadssättet.

Motiveringar för beslutet

Bostadshuset på tomten har färdigställdes före den gällande detaljplanen har utarbetats och i detaljplanen har inte byggnadens kulturhistoriska värde tagits i beaktande. I detaljplanen har tomtens byggnader anvisats en tillåten bottenareal

på högst 350 m², varav den befintliga villan upptar cirka 112 m². Planen för tomten tillåter dock endast en huvudbyggnad. För att den anvisade bottenarealen och byggnadsrätten i planen ska kunna fullföljas planenligt, betyder det att eventuell tillbyggnad borde uppföras i anslutning till den befintliga byggnaden, vilket inte kan anses ändamålsenligt med tanke på villans betydelse. Den byggnad som sökanden har fört fram i ansökan överskrider inte den anvisade bottenarealen eller det område som anvisats för byggande. Ansökan om undantag avser endast byggnadens placering i en separat byggnadshelhet då detaljplanen bara tillåter en huvudbyggnad på tomten.

Terrängbesöket och situationsplanen ger vid handen att det finns tillräckligt med plats på tomten för en fristående garage-/förrådsbyggnad så att avståndet till granntomtens gräns är sex meter enligt det som förutsätts i detaljplanen. En fristående garage-/förrådsbyggnad kan anses lämplig på tomten med tanke på granulariteten och byggnadssättet i det kulturhistoriskt värdefulla området. Undantaget gör det möjligt att bygga på ett sätt som är ändamålsenligt för tomten och som tar hänsyn till särdragen för kulturmiljön.

Motiveringarna som förs fram i ansökan om att beakta byggnadens kulturhistoriska värde kan betraktas som ett sådant särskilt skäl för att bevilja undantag från detaljplanen som markanvändnings- och bygglagens 171 § förutsätter och undantaget från detaljplanen är så litet att byggandet inte kan anses medföra olägenheter med tanke på planläggningen, genomförandet av planen eller annan reglering av områdesanvändningen. Undantaget försvårar inte uppnåendet av målen för naturvården eller för skyddet av den byggda miljön. Undantaget kan heller inte anses leda till byggande med betydande konsekvenser eller annars ha avsevärda skadliga miljökonsekvenser eller andra avsevärda skadliga konsekvenser.

Därmed uppfylls de rättsliga förutsättningarna enligt 171 § i markanvändnings- och bygglagen, och undantaget går inte emot 171 § 2 momentet i lagen.

Det befintliga garaget på tomten ska enligt förslaget rivras. Utgående från det som sökanden har fört fram i ansökan föreslås att undantag ska beviljas på villkor att det befintliga garaget på tomten får rivningslov och att garaget rivs. I undantagsbeslutet tas inte ställning till rivningen av garaget. Det är byggnadsutskottet som beslutar om rivningslovet.

Den kulturhistoriskt värdefulla huvudbyggnaden på tomten ska tas i hänsyn då nybygget planeras och huvudbyggnadens status på tomten ska tryggas. Nybygget ska planeras så att det passar in i miljön och så att utsikten mot huvudbyggnaden behålls öppen.

Noggrannare planering för byggnadsprojektet infaller under ansökan om bygglov. Då avgörs bland annat den slutliga placeringen för bygget på den planenliga byggnadsytan och hur bygget passar in i den byggda miljön gällande höjden och byggnadssättet.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 39

05.04.2022

Utskottet föreslår för stadsstyrelsen att den med stöd av markanvändnings- och bygglagens 171 § moment 1 och på basis av de särskilda skäl som sökanden lagt fram ska bevilja undantag från den gällande detaljplanen för en fristående garage-/förrådsbyggnad på högst 75 m² på villkor att det befintliga garaget beviljas rivningslov och byggnaden rivs.

Den kulturhistoriskt värdefulla huvudbyggnaden på tomten ska tas i hänsyn då nybygget planeras och huvudbyggnadens status på tomten ska tryggas. Nybygget ska planeras så att det passar in i miljön och så att utsikten mot huvudbyggnaden behålls öppen.

Dessutom föreslår utskottet för stadsstyrelsen att undantagsbeslutet gäller i ett år, under vilket bygglov som motsvarar undantagsbeslutet ska sökas.

Beslut:

Beslutförslag godkändes.

Bilagor:

Situationsplan, Magistervägen 8

Bakgrundsmaterial:

Utdrag ur Grankulla stads sammanställda detaljplanekarta jämte bestämmelser, Magistervägen 8
Ansökan om undantag, Magistervägen 8 (Extranet)
Grankullas byggnadsinventering 2005, Magistervägen 8 (Extranet)

Distribution:

Stadsstyrelsen

Sosiaali- ja terveysvaliokunta	§ 19	09.03.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 40	05.04.2022

Lisätilan vuokraaminen

SOTEV 09.03.2022 § 19

Lisätiedot:

sosiaali- ja terveysjohtaja Ulla Tikkanen puh. 050 355 3246
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kauniaisten sosiaalitoimisto ja osa soten hallinnosta on toiminut Kauppakeskus Granin (Kauniaistentie 7) kolmannen kerroksen tiloissa vuodesta 2012 alkaen. 238 m2 kokoinen tila on pääasiassa avokonttoritilaa ja erilliset huoneet ovat lähinnä sosiaalityöntekijöiden käytössä, 1-2 työntekijää/ huone. Yhteensä henkilökuntaa nykyisissä tiloissa on 13 henkilöä. Tilat ovat käyneet 10 vuoden aikana ahtaaksi. Työhyvinvointiselvityksissä on tullut jo pidempään esille henkilökunnan avokonttoritilan rauhattomuudesta, ahtaudesta ja melusta johtuva kuormittuneisuus.

Koska sosiaalitoimiston viereinen tila on tällä hetkellä vapaana, on hyvä mahdollisuus ja tarkoituksenmukaista vuokrata 139 m2 tila sosiaali- ja terveystoimen käyttöön. Viisi toimialan henkilökuntaan kuuluvaa on lisäksi tilapäistiloissa eri kiinteistöissä tai etätyössä ja heille tulee tarjota asialliset työtilat. Uuteen tilaan, jossa on viisi työhuonetta, pystyy arvion mukaan sijoittamaan 8-9 henkilöä. Tilojen käyttö suunnitellaan tarkastellen koko toimialan tilatarvetta. Suunnittelua ja sujuvaa käyttöönottoa helpottaa jo nyt nämä kaksi tilaa yhdistävä ovi.

Lisätilan vuokraamisesta on käyty alustavasti neuvotteluja vuokranantajan kanssa ja heillä on kiinnostusta tilojen vuokraamiseen. Tiloihin on tutustunut rakennuttajapäällikkö, sosiaali- ja terveysjohtaja ja ne tulosaluepäälliköt, joiden henkilökuntaa tiloihin on tarkoitus sijoittaa. Vuokrasopimuksen alkamisajankohdaksi on tässä vaiheessa suunniteltu elo-syyskuuta 2022.

Sosiaali- ja terveystoimen vuokrasopimukset siirtyvät sellaisenaan hyvinvointialueelle. Uusiin ja voimassa oleviin hyvinvointialueelle siirtyviin sopimuksiin pitää kuitenkin rajoituslain mukaan kirjata sopimusehto, jonka mukaan lain 3§ perusteella hyvinvointialueella on oikeus vuosien 2024-25 aikana irtisanoa sopimus 12 kk irtisanomisajalla. (Laki kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa 3 §). Tässä tilanteessa on järkevää tehdä yksi vuokrasopimus, joka kattaa molemmat tilat, koska se on toimialan näkökulmasta yksi kokonaisuus.

Kauniaisten hallintosäännön mukaan tilojen vuokrasopimukset tekee yhdyskuntatoimi. Asia oli esillä 7.2. kaupunginhallituksen kokouksessa Villa Apollon ryhmäkodin tilojen käyttöä koskevan keskustelun yhteydessä. Molemmat tilat ovat välttämättömiä. Villa Apollo helpottaisi terveysaseman tilahaasteissa, ja kauppakeskuksen lisätila paitsi sosiaalitoimiston tilannetta, myös paremmat työolosuhteet eri yksiköiden tilapäistiloissa toimivalle henkilökunnalle.

Sosiaali- ja terveystoimialue	§ 19	09.03.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 40	05.04.2022

On tärkeää edetä asiassa viipymättä niin, että päivitetty ja aikaisempaa vähän laajempi sopimus ehditään ilmoittaa hyvinvointialueelle määräajassa.

Sosiaali- ja terveystoimialuejohtaja Ulla Tikkanen:

Valiokunta toteaa tilantarpeen ja pyytää yhdyskuntatoimeja jatkamaan keskustelua vuokranantajan kanssa siten, että vuokrasopimus voidaan solmia mahdollisimman pian.

Päätös:

Valiokunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Jakelu:

Yhdyskuntatoimi

YLV 05.04.2022 § 40

182/10.04.02.03/2022

Lisätiedot:

rakennuttajapäällikkö Tomi Salminen, puh. 050 411 5905
talous- ja hallintoassistentti Leena Porvali, puh. 050 382 9233
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Sosiaali- ja terveystoimialue on kokouksessaan 9.3.2022 esittänyt Kauppakeskus Granissa olevien sosiaalitoimen nykyisten työtilojen vieressä sijaitsevien, tällä hetkellä tyhjillään olevien tilojen nro 302 (149 m²) vuokraamista sosiaali- ja terveystoimen käyttöön. Uuteen tilaan, jossa on viisi työhuonetta, pystyy arvion mukaan sijoittamaan 8-9 henkilöä. Tilojen käyttö suunnitellaan tarkastellen koko toimialan tilatarvetta. Lisäksi sosiaali- ja terveystoimialue toteaa, että tässä tilanteessa olisi järkevää tehdä yksi vuokrasopimus, joka kattaisi molemmat tilat, koska se on toimialan näkökulmasta yksi kokonaisuus. Uusien tilojen käyttötarkoitusta ja tarvetta on tarkemmin perusteltu sosiaali- ja terveystoimialueen yllä olevassa listatekstissä.

Nykyinen käytössä oleva työtila on suuruudeltaan 283,5 m² ja sen vuosivuokra on noin 50 000 euroa/vuosi.

Tilakeskuksen rakennuttajapäällikkö ja vuokranantaja ovat käyneet jatkoneuvotteluja uuden lisätilan vuokraamisesta. Uudessa sopimuksessa nykyinen käytössä oleva tila nro 301 sekä uusi lisätila nro 302 yhdistetään yhdeksi tilakokonaisuudeksi. Neuvottelujen pohjalta laadittu päivitetty vuokrasopimusehdotus ja tilojen pohjapiirros ovat esityslistan **liitteenä** luottamushenkilöiden Extranetissä. Lisätilat vuokrataan nykyisessä kunnossaan, mutta sinne toteutetaan tarvittava seinien paikkaus ja maalaus sekä osa kaapistoista poistetaan. Muutostyöt tehdään vuokranantajan toimesta.

Sosiaali- ja terveysvaliokunta	§ 19	09.03.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 40	05.04.2022

Rakennuttajapäällikön saaman tarjouksen perustella ja sen perusteella käytyjen neuvottelujen mukaan tiloista peritään toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen mukaista pääomavuokraa 15,64 €/m²/kk (alv 0%) sekä ylläpitovuokraa 5,63 €/m²/kk (vuonna 2022 (alv 0%)), joka peritään toteutuneiden kustannusten mukaisesti. Koko tilan vuosikustannukset ovat noin 98 900 euroa/vuosi (alv 0%). Kaikkiin vuokran määriin lisätään voimassa oleva arvonlisävero. Vuokraa korotetaan kerran vuodessa korotuksen ollessa vähintään 2 % .

Tarjous on voimassa 3.5.2022 saakka. Vuokrauksen arvioitu alkamisajankohta on 1.8.2022.

Hallintosäännön 6. luvun § 21 mukaan yhdyskuntavaliokunnan erityiseen päätäntävaltaan kuuluu maa- ja vesialueiden ja rakennusten sekä toimi- ja liiketilojen vuokralle ottaminen ja antaminen (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta, Laki liikehuoneiston vuokrauksesta, Maanvuokralaki).

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta päättää vuokrata vuokrasopimusluonnoksen mukaisilla ehdoilla lisätilan osoitteessa Kauniaistentie 7 (Kauppakeskus Grani, 3. krs) siten, että nykyinen liiketila 301 sekä uusi lisätila 302 muodostavat yhden kokonaisuuden. Lisäksi valiokunta oikeuttaa yhdyskuntatoimen johtajan tekemään sopimukseen mahdollisesti tarvittavat teknisluonteiset muutokset.

Esittelijä tarkensi esitystekstiin, että nykyisen tilan vuosivuokra on noin 61 000 euroa vuodessa.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liite:

Vuokraehdotus
Pohjapiirros

Jakelu:

Vuokranantaja
Sosiaali- ja terveysvaliokunta

Yhdyskuntavaliokunta

§ 41

05.04.2022

Jäähalli hankesuunnitelma, tekniikan ajanmukaistaminen ja energiatehokkuuden parantaminen

YLV 05.04.2022 § 41

1083/10.03.02.00/2021

Lisätiedot:

Tilakeskuksen rakennuttajapäällikkö Tomi Salminen puh. 050 411 5905

Tilakeskuksen projekti-insinööri Peik Hammarberg, puh. 050 411 367

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Hankesuunnitelma, Kauniaisten jäähalli

Hankkeen lähtökohtana on Kauniaisten kaupungin asettama tavoite alentaa kiinteistöjen energiankulutusta 25% vuoden 2016 energiankulutuksen tasosta vuoteen 2035 mennessä. Jäähallin talotekniikan ajanmukaistaminen ja energiatehokkuuden parantamisen hankesuunnittelu kuuluvat tämän vuoden energiatehokkuutta tähtääviin toimenpiteisiin. Lisäksi on haluttu tarkastaa hallin mahdollista kesäkäyttöä, sillä harjoitushallin kesäkäytön tarve on kasvanut.

Hankesuunnitelman valmistelu on ollut yhdyskuntavaliokunnan käsittelyssä (YLV) 08.12.2021 (§ 135)

Linkki kokousasiaan:

<https://kauniainen10fi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=2021171-6>

YLV päätti pyytää asiasta lausuntoa kulttuuri- ja vapaa-aikavaliokunnalta (KUVA) ennen esityksen valmistelua KH:n ja edelleen KV:n päätöksentekoon.

Hankesuunnitelma ja luonnospiirustukset toimitettiin kulttuuri- ja vapaa-aikavaliokunnalta (KUVA) lausuntoa varten. Hankesuunnitelma ja luonnospiirustukset käsiteltiin käyttäjävaliokunnassa KUVA 10.02.2022 (§ 1).

KUVA:n päätös: Ennen lausunnon antamista arvioimme yksityisen toimijan jäähallihankkeen etenemisen ja suunnitelmat, jotta tiedämme minkälaisia mahdollisia yhteistyömahdollisuuksia ja synergiaetuja ne toteutuessaan tuovat mukanaan.

Hankkeen valmistelua on jatkettu tekemällä elinkaarikustannuslaskelmat ja vertailut sekä PTS- suunnitelmat kolmelle eri vaihtoehdoille (VE 1, VE 2 ja VE 3). Perinteisen alkuinvestoinnin kustannusarvion lisäksi on tarkastelu pitkän aikavälin kokonaiskustannuksia, jotta arviointi hankkeen kokonaistaloudellisuudesta olisi mahdollista tehdä.

Kustannusarvion laatimisen tueksi on hankesuunnittelu viety lähemmäksi luonnossuunnittelutasoa, mutta valitun vaihtoehdon tarkemmat luonnokset ja kustannukset hyväksytetään myöhemmin. Hankesuunnitelmat, laskelmat ja tiivistelmä ovat tämän asiakirjan liitteinä.

Laskelmat on tehty helmikuussa 2022 ennen Ukrainan tilannetta, jonka jälkeen kustannukset ovat nousseet.

Tilakeskuksen vaihtoehtojen arviointi perustuu nykytilanteeseen, sillä mahdollisen uuden yksityisen hallin etenemisestä ei vielä ole tietoa eikä sen vaikutuksia ole ollut mahdollista ennakoida.

Hankesuunnitelman tämän kokoluokan hankkeissa hyväksyy Kauniaisten rakennusinvestointien toteutusohjeen mukaisesti kaupunginvaltuusto.

Jäähallin tekniikan ja rakenteiden nykytilanne

Talo- ja rakennetekniikan osalta kiinteistössä on kertynyt merkittävästi korjausvelkaa, vaikka osa kuntoarvioissa esitetyistä korjaavista toimenpiteistä on tehty. Osa korjaavista toimenpiteistä ovat olleet työohjelmassa yli kymmenen vuotta mutta niitä ei ole ollut mielekästä tehdä yksittäisinä toimenpiteinä, koska ne vaatisivat aina laajemman remontin. Lisäksi talotekniikka on pääosin alkuperäinen ja elinkaarensa päässä, eikä kovin energiatehokas. Jäähallin kylmäjärjestelmän tuottamaa hukkalämpöä ei nykyisellään hyödynnetä harjoitushallin muihin tarpeisiin, joka on energiatehottomuuden kannalta yksi merkittävin tekijä.

Kauniaisten harjoitusjäähalli on alun perin suunniteltu ja rakennettu niin, että sitä voidaan käyttää 270 vrk vuodessa alkaen 15. elokuuta ja tämän jälkeen asettaa halli kesäkaudella tauolle 15. toukokuuta alkaen (KVR urakkaohjelman suunnitteluohje 1984, Liite 1)

Lisääntyneestä kesäkäytöstä ja viimevuotisista poikkeuksellisista kesien sääolosuhteista johtuen ovat rakennukseen kohdistuvat kosteusrasitukset kasvaneet merkittävästi. Kesäkaudella se näkyy sisäpuolella tiivistyneenä kosteutena ja mittauksen perusteella (07/2021) kosteus on myös tiivistynyt ulkoseinäelementtien eristeisiin. Koska seinien lämmöneristeet ovat märkiä, on niiden lämmöneristekyky huonontunut huomattavasti sekä mikrobivaurioriski kasvanut.

Toimenpidevaihtoehdot

VE 1, Välttämättömät korjaukset (ei sisällä energiatehokkuustoimenpiteitä)

Korjataan ainoastaan välttämättömät talo- ja rakennetekniset puutteet sekä luovutaan hallin kesäkäytöstä (toukokuun puoliväli – elokuun puoliväli)

Sähkö- ja automaatiojärjestelmät

Sähkötekniset järjestelmät uusitaan kokonaisuudessaan, pois lukien kaukalon ja katsomon valaistustekniikka, joka on uusittu 2017. Rakennusautomaatiojärjestelmä uusitaan kokonaisuudessaan ja nykyinen kylmäautomaatiojärjestelmä uusitaan.

Ilmanvaihto

Ilmanvaihtokoneiden elinkaarta pidentävät toimenpiteet (15-20 v). Koneiden sisäinen tekniikka uusitaan ja tiiveys tarkistetaan. Erillishuippumurit uusitaan ja kierrosnopeudet synkronoidaan automatiikan avulla pääkoneiden kanssa. Yhden

Yhdyskuntavaliokunta

§ 41

05.04.2022

ilmanvaihtokonehuoneessa olevan alkuperäisen kuivaimen uusiminen sekä kahden kuivaimen siirtäminen hallin puolella huoltotoimenpiteiden kannalta parempaan paikkaan.

Rakenteet

Kuivatetaan ulkoseinien eristeet sekä tiivistetään täydentävät rakenteet.

Kustannusarvio VE1 (Alkuinvestoinnit):

Rakennetekniikka	550 000 € alv 0 %
Sähkötekniikan uusiminen	350 000 € alv 0 %
LVIK-A tekniikan uusiminen	250 000 € alv 0 %

Alkuinvestoinnit yhteensä: 1 150 000 € alv 0 %
(ei sisällä hankevarausta)

(kuivatustöitä joudutaan jatkamaan pidempään,
arvio 300 000 € alv 0 %)

Elinkaarikustannukset 30 vuoden aikana	
PTS toimenpiteet, huolto- ja ylläpitokustannukset	1 155 247 € alv 0 %
Energiakustannukset	3 233 352 € alv 0 %
Kaukolämmön tehomaksut	134 262 € alv 0 %

Elinkaarikustannukset yhteensä: 4 522 860 € alv 0 %

Huomioitavaa on, että VE 1 elinkaarikustannukset on laskettu 9 kk vuotuisalla käyttöasteella, kun kesäajan käytöstä on luovuttu.

Kokonaiskustannukset VE 1, 30 vuotta 5 717 860 € alv 0 %
(alkuinvestointi + elinkaarikustannukset)

Yhteenvedo:

Tilakeskus ei suosittele vaihtoehtoa VE1. Toimenpiteet ovat lähinnä rakennuksen elinkaarta pidentäviä eivätkä paranna käyttöolosuhteita tai energiatehokkuutta. Kesäkäytön kieltäminen ei vastaa käyttäjien tarvetta ja toivetta.

VE 2, Tekniikan ajanmukaistaminen ja energiatehokkuuden parantaminen

Vaihtoehto kaksi muuttaa harjoitushallin myös kesäkäyttöä mahdollistavaksi jäähalliksi. Toimenpiteessä uusitaan harjoitushallin ulkovaippa, suoritetaan vesikattoon vaaleansävyinen pinnoite sekä uusitaan talotekniikka kokonaisuudessaan. Lisäksi rakennetaan kylmälaitteiston lauhdehukkalämmön talteenottojärjestelmä, joka on energiatehokkuuden kannalta kannattavin toimenpide.

Rakenteet

Esitetään vanhojen betonisten sandwich (betoni-villa-betoni) ulkoseinäelementtien purkamista ja korvataan esim. Paroc-Panel elementeillä. Uudet julkisivupaneelit parantavat lämmöneristävyyttä ja energiatehokkuutta sekä kestävät paremmin kosteusrasituksia. Vanhan rungon stabiliteetti parannetaan muutostyön yhteydessä. Menetelmä on vaihtoehtona edullinen, nopea, yksinkertainen ja siitä saadaan rakennusfysikaalisesti paremmin toimiva.

Esitetty elementti:

Paroc-panel 240mm, U-arvo 0,18 W/m² K. (Lämmöneristävyys on nykyistä huomattavasti parempi).

Vesikaton vaaleansävyinen pinnoitus vähentää jäähdytyksen tarvetta ja antaa vesikatolle pitkäkestoisen eliniän. Pinnoituksen tuoma energiataloudellisuus ja sen takaisinmaksuaika tarkistetaan jatkosuunnittelun yhteydessä.

Ilmanvaihto

Nykyiset vuodelta 1986 olevat alkuperäiset ilmanvaihtokoneet ja erillispoistopuhaltimet puretaan lukuun ottamatta erikseen säilytettäväksi mainittuja erillispuhaltimia. Kohteeseen asennetaan uudet lämmöntalteenotolla varustetut tulo- ja poistokoneet palvelualueittain. Ilmanvaihtokoneiden uusimisen yhteydessä rakennetaan uusi ilmanvaihto-konehuone, sillä kaikki hankesuunnitelmassa esitetyt uudet koneet eivät tule mahtumaan nykyiseen pieneen konehuoneeseen. Uusi ilmanvaihtokonehuoneen sijainti on esitetty hankesuunnitelmassa rakennuksen laajenuksena, sen luoteiskulmassa. Hallin katossa sijaitsevat vaikeasti huollettavissa olevat kaksi kuivainta puretaan, hallin kuivatus tapahtuisi jatkossa uusien ilmanvaihtokoneiden kautta.

Lämmitys- ja kylmätekniikka

Kohteessa on 3 kpl sähkötehoaltaan 55 kW jäähdytyskompressoreja vuodelta 2004. Niitä käytetään kentän jäähdytykseen ja jäähallitilan ilmankuivaimien jäähdytykseen. Lauhdelämpöä hyödynnetään nykykytkennällä käyttöveden lämmityksen kautta kiinteistön lämmitykseen, mutta lauhdelämmön hyödyntämiselle on potentiaalia enemmän kuin mitä nykyään on toteutettu. Kylmäjärjestelmässä on jo valmiiksi lämmitysjärjestelmään kytkemättömiä lämmönsiirtimiä, joilla lauhdelämpöä voidaan jatkossa hyödyntää laajemmin. Kylmäjärjestelmän automaatio uusitaan kokonaisuudessaan. Energiahankesuunnitelmassa on esitetty erillisiä lauhdelämpöpumppuja korottamaan lauhteen lämpötilaa, jotta kaukolämmöstä voitaisiin luopua kokonaan. Lauhdelämmön hyödyntämiseen liittyvät ratkaisut tarkastellaan vielä luonnossuunnittelun aikana.

Sähkö- ja rakennusautomaatiotekniikka

Sähkötekniset järjestelmät uusitaan kokonaisuudessaan, pois lukien kaukalon ja katsomon valaistustekniikka, joka on uusittu 2017. Rakennusautomaatio uusitaan kokonaisuudessaan.

Hankesuunnittelun yhteydessä on selvitetty mahdollisuutta toteuttaa kiinteistöön aurinkosähköjärjestelmä. Selvitysten mukaan pysäköintialue on ainut mahdollinen ratkaisu paneelien sijoittamiseksi, sillä jäähallin katon kantavuus ei salli lainkaan ylimääräistä kuormaa. Tällöin aurinkosähköjärjestelmän investoinnissa tulisi

Yhdyskuntavaliokunta

§ 41

05.04.2022

huomioida aurinkosähköselvityksessä esitettyjen kustannusten lisäksi rakennelma, jonka päälle aurinkopaneelit asennettaisiin (esim. autokatokset). Aurinkovoimalle erikseen rakennettavat katokset kasvattavat merkittävästi takaisinmaksuaikaa, joten todettiin aurinkovoimalan toteuttaminen kannattamattomaksi.

Kustannusarviolaskelma pohjautuu hankesuunnitteluvaiheessa valittuihin suunnitteluratkaisuihin, jossa on tavoitteena tilojen tehokas käyttöaste, energiatehokkuus ja rakenne- sekä talotekniikan nykyaikaistaminen.

Kyseisillä toimenpiteillä on jäähallin energiankulutusta mahdollista vähentää yli 50 % vuoden 2016 tasosta lauhdelämpöpumppujärjestelmän rakentamisella ja lämmitysjärjestelmän muutoksilla sekä ilmanvaihdon ja rakennusautomaation modernisoinnilla.

Hankkeelle olisi mahdollista hakea energiatukea ilmanvaihdon ja rakennusautomaation modernisoinnille, kylmäautomaation uusimiselle sekä lauhdelämpöpumpun rakentamiselle ja lämmitysjärjestelmän muutoksille. Energiatuen määrä olisi arviolta n. 93 800 €

Kustannusarvio VE2 (Alkuinvestoinnit):

Rakennetekniikka	965 000 € alv 0 %
Sähkötekniikan uusiminen	350 000 € alv 0 %
LVIK-A tekniikan uusiminen	585 000 € alv 0 %
(Ei sisällä hankevarausta)	

**Kustannusarvio yhteensä energiatuki
huomioituna: 1 900 000 € alv 0 %**

(Optio: Vesikaton pinnoitus vaaleaksi 110 000 € alv 0 %)

Elinkaarikustannukset 30 vuoden aikana PTS toimenpiteet, huolto- ja ylläpitokustannukset	870 535 € alv 0 %
Energiakustannukset	1 788 809 € alv 0 %
Kaukolämmön tehomaksut	134 262 € alv 0 %

Elinkaarikustannukset yhteensä: 2 793 606 € alv 0 %

Huomioitavaa on, että VE 2 elinkaarikustannukset on laskettu 12 kk vuotuisalla käyttöasteella, kun VE 2 mahdollistaa kesäajan käytön.

Kokonaiskustannukset VE 2, 30 vuotta 4 828 606 € alv 0 %
(alkuinvestointi + elinkaarikustannukset)

Yhteenveto:

Tilakeskus suosittelee vaihtoehtoa VE 2, sillä toimenpiteet parantavat rakennuksen energiatehokkuutta merkittävästi, alentavat käyttökustannuksia, parantavat käyttöolosuhteita sekä mahdollistavat kesäkäytön.

VE 3, Nykyisen jäähallin purkaminen ja uuden harjoitusjäähallin rakentaminen

Nykyinen harjoitusjäähalli puretaan ja sen tilalle rakennetaan uusi jäähalli.

Kustannusarvio VE 3 (Alkuinvestoinnit) 6 500 000 € alv 0 %
(Vanhan harjoitushallin purkukustannukset 600 000 € alv 0 %)

Elinkaarikustannukset 30 vuoden aikana
PTS toimenpiteet, huolto- ja
ylläpitokustannukset 428 154 € alv 0 %
Energiakustannukset 1 754 329 € alv 0 %
Kaukolämmön tehomaksut 134 262 € alv 0 %

Elinkaarikustannukset yhteensä VE 3: 2 316 745 € alv 0 %

Kokonaiskustannukset VE 3, 30 vuotta 9 416 745 € alv 0 %
(alkuinvestointi + elinkaarikustannukset, sis. purkukustannukset)

Kustannusarvio perustuu vastaavan kokoisien hallien toteutuneisiin rakentamiskustannuksiin Suomessa. VE 3 vaihtoehto toteutuisi todennäköisesti eri lämmitysmuodolla kuin kaukolämpö, mutta vertailun vuoksi on laskelmissa käytetty kaukolämpöä.

Yhteenveto:

Tilakeskus suosittelee myös vaihtoehtoa VE 3. Hallin rakennuttamisen ei tarvitse olla kaupungin hanke, vaan se voisi olla mahdollisesti ulkopuolisen halliyhtiön hanke. Uudisrakentaminen mahdollistaisi tarvittaessa laajemmankin hallin rakentamisen sekä saneerausvaihtoehtoja paremman energiatehokkuuden.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää KH:lle, että se esittäisi KV:lle jäähallin tekniikan ajanmukaistamisen ja energiatehokkuuden parantamisen hankesuunnitelman hyväksymistä ja suunnittelun jatkamista vaihtoehto 2 mukaisesti, mikäli tilanne tai hallin käyttötarve ei muutu mahdollisen yksityisen jäähallihankkeen etenemisen myötä

Jäsen Huttunen esitti jäsen Björkin kannattamana, että hankesuunnitelma hyväksytään vaihtoehto nro 1:n mukaisena. Perusteluna, että hallin kesäkäyttö ei ole välttämätöntä.

Koska asiassa ei saavutettu yksimielisyyttä, puheenjohtaja totesi asiasta äänestettävän siten, että ne jotka ovat pohjaehdotuksen kannalla äänestävät "jaa" ja jäsen Huttusen vastaehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Pohjaehdotus voitti äänin 7 -2 (Huttunen, Björk). Puheenjohtaja totesi päätösehdotuksen tulleen hyväksytyksi pohjaehdotuksen mukaisena.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 41

05.04.2022

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liite:

Hankesuunnitelman tiivistelmä 22.03.2022 LVIAS ja RAK / Sweco talotekniikka Oy ja Vahanen Suunnittelupalvelut Oy

Oheismateriaali:

Oheismateriaalit nro 1-7

1, KVR urakkaohjelman suunnitteluohje 1984

2, Tekniikan ajanmukaistaminen ja energiatehokkuuden parantamisen hanke-suunnittelu, LVIAS 24.9.2021 /Sweco Talotekniikka Oy ja

3, Tekniikan ajanmukaistaminen ja energiatehokkuuden parantamisen hanke-suunnittelu RAK 20.9.2021 / Vahanen Suunnittelupalvelut Oy

4, Energiahankesuunnitelma EcoReal Oy 29.5.2020

5, Kuntoarvio WSP 22.7.2011

6, Elinkaarikustannuslaskelma 22.03.2022 LVIAS ja RAK / Sweco talotekniikka Oy ja Vahanen Suunnittelupalvelut Oy

7, PTS-Kauniaisten jäähalli 22.03.2022 LVIAS ja RAK / Sweco talotekniikka Oy ja Vahanen Suunnittelupalvelut Oy

Jakelu:

Kaupunginhallitus

Yhdyskuntavaliokunta

§ 42

05.04.2022

Gallträskin vuoden 2021 koekalastuksen tulokset

YLKV 05.04.2022 § 42

966/02.08.00.00.01/2021

Lisätiedot:

ympäristöpäällikkö Anna-Lena Granlund-Blomfelt, puh. 050 323 6269
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Gallträskin tilaa seurataan ja järveä hoidetaan yhdyskuntavaliokunnan hyväksymän seuranta- ja hoito-ohjelman vuosille 2021-2030 mukaisesti. Tarkkailu on vapaaehtoista. Tarkkailussa seurataan imuruoppauksen pitkäaikaisvaikutuksia järven vedenlaatuun, kasviplanktoniin sekä vesikasvillisuuteen. Vesistö tarkkailun lisäksi seuranta- ja hoito-ohjelmassa on esitetty myös koe- ja mahdollista hoitokalastusta.

Koekalastus ja tarkastelumenetelmät

Kala- ja vesitutkimus Oy on Kauniaisten kaupungin toimesta selvittänyt Gallträskin kalastoa ja niiden lajisuhteita ns. Nordic-koeverkkokalastuksen avulla syksyllä 2021. Järven kalastoa on selvitetty edellisen kerran vastaavalla menetelmällä vuonna 2017, 2014 ja 1999. Järvessä on suoritettu särkikalojen poistopyyntiä vuosina 2002 ja 2003. Verkkokoekalastus Nordic-yleiskatsausverkoilla on standardoitu menetelmä, jota käytetään myös EU:n vesipolitiikan puitteiden mukaisissa koekalastuksissa järvillä.

Koekalastukset suoritettiin lokakuussa alussa kuudella eri verkkopaikalla, jotka olivat samat kuin vuonna 2017. Saaliiksi saadut kalat määritettiin lajilleen ja laskettiin yksilömäärät. Kalat mitattiin yksilöllisesti 1 mm tarkkuudella ja solmuvälikohtainen yhteispaino punnittiin lajeittain.

Gallträskin ekologista tilaa arvioitiin kalaston rakenteen perusteella. Tilan arvioinnissa käytetyt kalastomuuttajat ovat biomassa (g/verkko), lukumäärä (yksilö/verkko), särkikalojen biomassaosuus (%) ja indikaattorilajien esiintyminen. Ekologinen laatusuhde (ELS) lasketaan kunkin muuttujan havaitun arvon ja kyseisen järvityypin vertailuarvon suhteesta. Muuttujien ekologisen laatusuhteen arvoista laskettiin keskiarvo, joka kuvaa kalaston perusteella avoimena järven ekologista tilaa. Ekologisen tilan luokittelu tapahtuu viisiporaisella asteikolla erinomaisesta huonoon.

Koekalastuksen tulokset

Kauniaisten Gallträskin koekalastuksissa saatiin vuonna 2021 saaliiksi kolme eri kalalajia: särki, ahven ja hauki. Runsaslukuisin laji oli särki, jonka osuus yksilösaaliista oli 68 ja 24 % biomassaosaalista. Suurin biomassaosuus oli ahvenella (48%), jonka osuus yksilösaaliista oli 28 %. Hauki muodosti neljä prosenttia yksilösaaliista, mutta sen biomassaosuus (27 %) oli hieman suurempi kuin särjen.

Järven kalayhteisön rakenne on ollut aiempien vuosien koekalastusten perusteella särkikalavaltainen, mikä on tyypillistä rehevöityneelle järvelle. Vuonna 2021 särkikalojen osuus oli kuitenkin huomattavasti pienempi ja

vastaavasti petokalojen osuus aiempia vuosia selvästi suurempi. Myös aiemmin havaitut ruutanat ja sorva puuttuivat saaliista.

Koekalastuksen yksikkösaaliit olivat vuonna 2021 pienempiä kuin aiempina seurantavuosina 2014 ja 2017 (Kuva 2). Sekä ahvenia että särkiä saatiin yksilömääräisesti selvästi aiempia vuosia vähemmän. Myös särjen biomassasaalis pieneni huomattavasti, mutta ahvenen biomassasaalis pieneni yksilömäärää selvästi vähemmän. Biomassasaaliin vähenemistä selittää särjen vähenemisen lisäksi aiempina vuosina havaittujen suurikokoisten ruutanoiden puuttuminen kokonaan vuoden 2021 saaliista. Haukia saatiin sen sijaan lukumääräisesti enemmän kuin aiempina vuosina. Hauen biomassasaalis oli suurempi kuin vuonna 2017 ja samaa luokkaa kuin vuonna 2014.

Tulosten tarkastelu

Vuoden 2021 koekalastuksen perusteella Gallträskin ekologinen luokka on erinomainen, kun se aiemmin oli välttävä–tydyttävä. Luokitusta paransi sekä vähäinen yksikkösaalis että särkikalajien pieni saalisuus. Yksikkösaaliin biomassa, yksilömäärä ja särkikalajien biomassa olivat kaikki luokassa erinomainen. Indikaattorilajien (lisääntyvä kanta ahvenesta ja/tai hauesta ja/tai särjestä) perusteella luokitus oli hyvä (0,6). Luokitus parani selvästi aiemmista vuosista, jolloin luokitus on vaihdellut välttävästä tyydyttävään. Aiempien vuosien koekalastusraporteissa ei huomioitu indikaattorilajeja, joten tässä raportissa esitetyt vuosien 2014 ja 2017 tulokset poikkeavat hieman niistä. Koekalastukset tehtiin edellis kertaa myöhemmin, jolloin veden alhaisempi lämpötila on saattanut vaikuttaa särkien, ruutanoiden ja ahventen aktiivisuuteen. Vaikka vuosien 2014, 2017 ja 2021 saaliissa on paljon vaihtelua, kaikkiaan Gallträskin kalaston tila näyttäisi kohentuneen. Rehevöitymistä indikoivien särkikalajien yksikkösaalis on laskenut 1990-luvun lopulta selvästi, jolloin särkikalajien yksikkösaalis oli 4,7 kg.

Gallträskin ahventen kasvun on arvioitu olevan hyvä, eikä järvessä ole havaittavissa kasvua heikentävää ravintokilpailua (Haikonen ym. 2017). Ahvenet saavuttavat 15 cm pituuden noin neljän vuoden ikäisinä. Yli 15 cm ahvenet alkavat käyttää kalaravintoa, joka nopeuttaa niiden pituuskasvua suhteessa pohjaeläinravintoa käyttäviin ahveniin.

Vuonna 2021 petokalojen (≥ 15 cm ahven ja hauki) osuus biomassasaaliissa oli peräti 67 % kun osuus vuosina 2014 ja 2017 oli 22-22-44%. Vesiekosysteemi katsotaan olevan tasapainossa, kun petokalojen osuus on 30–40 %:n kalajien kokonaisbiomassasta. Rehevöityneissä järvissä petokalojen osuus kalaston kokonaisbiomassasta on yleisesti alle 10 %. Jos petokaloja on liikaa, voi niiden kasvu heikentyä. Aiempien selvitysten perusteella Gallträskissä esiintyy kuitenkin runsaasti pientä särkeä, jotka tarjoavat ahvenelle riittävästi ravintoa. Hyvästä ravintotilanteesta kertovat järvestä saadut kookkaat ahvenet.

Vuoden 2014 ja 2017 tapaan, ahvenen ja särjen pituusjakaumissa esiintyi useita ikäluokkia eikä aineistossa ole havaittavissa yksittäisten ikäluokkien puuttumista. Tämä viittaa siihen, että järvessä ei ole ollut vakavia happikatoja viime vuosina.

Toimenpide-ehdotukset

Yhdyskuntavaliokunta

§ 42

05.04.2022

Vuoden 2021 koekalastusten perusteella Gallträskiin ei ole syytä kohdistaa kalojen poistopyyntiä tai istutuksia. Järvi on pieni ja matala ja siellä on oma vakiintunut kalakantansa.

Kaupungin tulisi selvittää ns. kirjanpitokalastajien mahdollisuutta. Kirjanpitokalastaja raportoisi saaliit, pyyntiajankohdat ja käytetyt pyyntimenetelmät ja tulokset raportoitaisiin koekalastusraportin yhteydessä.

Gallträskin seuraava koekalastus tullaan järven seuranta – ja hoitosuunnitelman mukaan suorittamaan vuonna 2025. Tällöin koekalastukset tulisi tehdä aikaisemmin syksyllä, jolloin järven vedet ovat lämpimämmät.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta merkitsee Gallträskin vuonna 2021 tehdyn koekalastuksen tulokset tiedoksi.

Jäsen Tuohioja esitti jäsen Wahlstedtin kannattamana päätösehdotukseen seuraavaa lisäystä: "Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunki välittömästi käynnistää selvityksen ns. kirjanpitokalastajien käytöstä ja heille sopivalla nimikkeellä suoritettavasta korvauksesta". Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Lisäksi Yhdyskuntavaliokunta esitti, että kaupunki välittömästi käynnistää selvityksen ns. kirjanpitokalastajien käytöstä ja heille sopivalla nimikkeellä suoritettavasta korvauksesta.

Liitteet:

`Kauniaisten Gallträsk-järven koekalastus vuonna 2021´-raportti

Muutoksenhakuohje koskee pykäliä: § 31, § 32, § 33, § 34, § 36, § 37, § 39, § 40, § 41, § 42

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: § 35

MUUTOKSENHAKUOHJEET HANKINTALAIN (1397/2016) MUKAISISSA HANKINTA-ASIOISSA

Tähän päätökseen tyytymätön asianosainen voi hakea päätökseen muutosta vaatimalla hankintaoikaisua tai tekemällä valituksen markkinaoikeudelle taikka molemmat. Asianosaiseksi katsotaan tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai se, jota asia koskee eli se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

Muutoksenhaku markkinaoikeuteen ei estä vaatimasta hankintaoikaisua. Hankintaoikaisun vireille tulo ja käsittely eivät vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosainen voi hankintalain nojalla hakea muutosta valittamalla markkinaoikeuteen.

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää kaupungin kirjaamosta, jonka yhteystiedot ilmenevät kohdasta A.

A. Oikaisuohje

Hankintayksikön päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun tyytymätön asianosainen voi tehdä hankintalain 132–135 §:n mukaan hankintayksikölle kirjallisen hankintaoikaisuvaatimuksen.

Hankintaoikaisuviranomainen

Viranomainen, jolle hankintaoikaisuvaatimus 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

Hankintaoikaisuvaatimusaika ja sen alkaminen

Asianosaisen on tehtävä hankintaoikaisuvaatimus 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä valitusosoituksineen tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta. Oikaisua koskeva vaatimus on toimitettava kaupungin kirjaamoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä hankintapäätös oheisasiakirjoineen katsotaan saaduksi tiedoksi sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta hankintaoikaisuvaatimusaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa hankintaoikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Hankintaoikaisuvaatimuksen sisältö ja muoto

Hankintaoikaisuvaatimus pannaan vireille kirjallisesti ilmoittamalla:

- hankintayksikön päätös tai muu ratkaisu, johon hankintaoikaisuvaatimus kohdistuu,
- miten päätöstä tai muuta ratkaisua halutaan oikaistavaksi,
- millä perusteella päätöstä tai muuta ratkaisua halutaan oikaistavaksi.

Sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Hankintaoikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi. Jos oikaisua vaativan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos vaatimuksen laatijana on joku muu henkilö, vaatimuksessa on ilmoitettava myös tämän nimi sekä tarvittavat yhteystiedot. Asiamiehen on tarvittaessa esitettävä valtakirja. Jos päätös oikaisua koskevaan vaatimukseen saadaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Hankintaoikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, jolleivät ne jo ole hankintayksikön hallussa.

B. Valitus markkinaoikeuteen

Muutoksenhaun kohde ja rajoitukset

Valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi voidaan saattaa hankintayksikön päätös tai hankintayksikön muu hankintamenettelyssä tehty ratkaisu, jolla on vaikutusta ehdokkaan tai tarjoajan asemaan.

Markkinaoikeuden käsiteltäväksi valituksella ei voida saattaa hankintayksikön sellaista päätöstä tai muuta ratkaisua, joka koskee:

- 1) yksinomaan hankintamenettelyn valmistelua,
- 2) sitä, että hankintasopimusta ei jaeta osiin 75 §:n nojalla, tai
- 3) sitä, että 93 §:ssä tarkoitetun kokonaistaloudellisen edullisuuden perusteena käytetään yksinomaan halvinta hintaa tai kustannuksia.

Puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti. Lupa on myönnettävä, jos asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää, tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevaan hankintayksikön ratkaisuun ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti. Lupa on myönnettävä, jos asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää, tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Valitusviranomainen

Viranomainen, jolle valitus tehdään, ja yhteystiedot:

Markkinaoikeus	Sähköposti:	markkinaoikeus@oikeus.fi
Sörnäistenkatu 1	Puh.	029 56 43300
00580 HELSINKI	Faksi:	029 56 43314
	Viraston aukioloaika:	klo 8.00–16.15

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

Valitusaika ja sen alkaminen

Jollei toisin säädetä, valitus on tehtävä kirjallisesti 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintaa koskevasta päätöksestä valitusosoituksineen. Valitus on toimitettava markkinaoikeudelle viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen markkinaoikeuden virka-ajan päättymistä.

Jos hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 131 §:ssä tarkoitetun suorahankintaa koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

Jos hankintayksikkö on julkaissut suorahankinnasta jälki-ilmoituksen, mutta ei suorahankintaa koskevaa ilmoitusta, suorahankintaa koskeva valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa siitä, kun suorahankinnasta on julkaistu jälki-ilmoitus Euroopan unionin virallisessa lehdessä.

Jos hankintayksikkö ei ole julkaissut suorahankinnasta ilmoitusta tai jälki-ilmoitusta, suorahankintaa koskeva valitus on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun hankintasopimus on tehty.

Jos hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 58 §:n 1 momentin 9 kohdassa tarkoitetun sopimusmuutosta koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, jos hankintayksikkö on tehnyt hankintapäätöksen jälkeen hankinta- tai käyttöoikeussopimuksen 130 §:n 1 tai 3 kohdan nojalla noudattamatta odotusaikaa. Odotusaikaa ei tarvitse noudattaa, jos sopimus koskee puitejärjestelyn perusteella tehtävää hankintaa tai sopimus koskee dynaamisen hankintajärjestelmän sisällä tehtävää hankintaa.

Valitus on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa hankintapäätöksen tekemisestä siinä tapauksessa, että ehdokas tai tarjoaja on saanut tiedon hankintapäätöksestä ja hankintapäätös tai valitusosoitus on ollut olennaisesti puutteellinen.

Sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä hankintapäätös oheisasiakirjoineen katsotaan saaduksi tiedoksi sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin.

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

Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös),
- 2) miltä kohdista 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.

Puitejärjestelyyn perustuvan hankinnan ja dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevan ratkaisun osalta valituskirjelmässä on esitettävä, minkä vuoksi käsittelylupa tulisi myöntää.

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 §).

Valituksen liitteet

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.

Muutoksenhausta ilmoittaminen hankintayksikölle

Hankintalain 148 §:n nojalla hankinta-asiaan muutosta hakevan on kirjallisesti ilmoitettava hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikölle viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeuteen. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikön kohdassa A mainittuun osoitteeseen

Oikeudenkäyntimaksu

Markkinaoikeus voi tuomioistuinmaksulain (1455/2015) mukaan periä muutoksenhakuasian käsittelystä oikeudenkäyntimaksun. Maksun suuruus on 1.1.2022 alkaen 2 120 euroa, tai 4 240 euroa jos hankinnan arvo on vähintään 1 miljoona euroa tai 6 350 euroa jos hankinnan arvo on vähintään 10 miljoonaa euroa. Yksityishenkilön kohdalla oikeudenkäyntimaksu markkinaoikeudessa on 530 euroa (asetus 1122/2021).

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 38

OIKAISUVAATIMUSOHJE

Kuntalain mukainen oikaisuvaatimus toimielimen päätökseen

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

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, ja yhteystiedot:

Yhdyskuntavaliokunta

Kauniaisten kaupunki

Kirjaamo

Kauniaistentie 10

PL 52, 02701 KAUNIAINEN

Sähköposti:

Puh.

Faksi:

Kirjaamon aukioloaika:

kirjaamo@kauniainen.fi

09 50561

09 5056 535

klo 8.00–15.45

Oikaisuvaatimusaika ja sen alkaminen

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

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

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

Oikaisuvaatimuksen sisältö ja muoto

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

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

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

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