

Aika 11.04.2022 klo 18:30 - 20:50

Paikka Teams

---

LUETTELO KÄSITELLYISTÄ ASIOISTA

Pykälä	Otsikko	Sivu
§ 52	Kokouksen järjestäytyminen	3
§ 53	Toimielinten ja yleishallinnon viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)	4
§ 54	Lisämäärärahaesitys, rantaradan baana	5
§ 55	Tontin 3-43-32 (Kavallintie 8a) ja asuinrakennuksen (ns. Portinvartijan tupa) luovutusehtojen ja luovutusmenettelyn päivitys	10
§ 56	Poikkeamishakemus, 235-2-14-13, Yhtiöntie 22	15
§ 57	Ansökan om undantag, 3-381-11, Magistervägen 8	20
§ 58	Jäähalli hankesuunnitelma, tekniikan ajanmukaistaminen ja energiatehokkuuden parantaminen	25
§ 59	Ruokapalvelutyöntekijän vakanssin perustaminen ruokapalveluihin, Granhultsskolan	33
§ 60	IT-pääsuunnittelijan vakanssin päivitys	34
§ 61	Kiinteistö Oy Juus-Fastighets Ab:n yhtiökokousasiat 2022	35
§ 62	Kuntia edustavien jäsenten ehdottaminen verotuksen oikaisulautakuntaan toimikaudelle 1.1.2023 - 31.12.2027	38
§ 63	Vastaus valtuustoaloitteeseen, valaistuksen rakentaminen Suokrouvintien ja kuntoradan välille	39
§ 64	Asemakaavan muutos, 4. kaupunginosa, kortteli 47 tontti 3 ja puistoalueet (Teinikuja 2)	41

---

Läsnä	Rehn-Kivi Veronica Ant-Wuorinen Lauri Johansson Johan Waselius Fredrik Rintamäki-Ovaska Tiina Salminen Mikko J. Pesonen Juha Ala-Reinikka Tapani  Stenberg Stefan  Sederholm Camilla  Masar Christoffer Söderström Camilla Jahnsson Markus Harju Marianna	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen jäsen varajäsen valtuuston puheenjohtaja valtuuston I varapuheenjohtaja valtuuston II varapuheenjohtaja kaupunginjohtaja hallintojohtaja tiedottaja yhdyskuntatoimen johtaja	
Poissa	Kiesiläinen Suvi	jäsen	
Käsitellyt asiat	52 - 64		
Allekirjoitukset	Veronica Rehn-Kivi puheenjohtaja  Lauri Ant-Wuorinen pöytäkirjantarkastaja		Camilla Söderström pöytäkirjanpitäjä
Pöytäkirja asetetaan yleisesti nähtäville			Kauniaisten kaupungin kotisivuilla 19.04.2022

---

Kaupunginhallitus

§ 52

11.04.2022

---

Kokouksen järjestäytyminen

KH 11.04.2022 § 52

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

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Puheenjohtaja toteaa läsnä olevat sekä kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Kaupunginhallitus valitsee pöytäkirjantarkastajan.

Päätös:

Puheenjohtaja totesi läsnä olevat sekä kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Kaupunginhallitus valitsi varapuheenjohtaja Lauri Ant-Wuorisen pöytäkirjantarkastajaksi.

---

Kaupunginhallitus

§ 53

11.04.2022

---

Toimielinten ja yleishallinnon viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)

KH 11.04.2022 § 53

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

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

Kaupunginhallitukselle on lähetetty toimielinten ja yleishallinnon viranhaltijoiden päätöspöytäkirjoja edellisen kokouksen jälkeen tehdyistä päätöksistä. Otsikko-/päättösluettelo on esityslistan oheismateriaalina luottamushenkilöiden Extranetissä. Puheenjohtajalle pöytäkirjat ja viranhaltijapäätökset on toimitettu sähköisesti hallintosäännön 25 §:n 3 momentin määräyksen mukaisesti.

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

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

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

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

Toimielinten päätösten otsikkoluettelo  
Viranhaltijapäätösten päätösluettelo (Extranet)

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 33	05.04.2022
Kaupunginhallitus	§ 54	11.04.2022

---

Lisämäärärahaesitys, rantaradan baana

YLKV 05.04.2022 § 33

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, laatuäsoihin ja niiden sen aikaisiin määrittelyihin sekä yleiseen rakentamisen hintatasoon vuonna 2014. Todettakoon, että ratahankkeen kustannusarvioon on tehty inflaatiokorjaus vuonna 2020.

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 33	05.04.2022
Kaupunginhallitus	§ 54	11.04.2022

---

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 kävellen 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 liikkumista, 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

Baanin 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 laatutaso 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 merkittävimpana syynä ja seurauksena on Väylän ratakhankeessa vaatima mallinnussuunnittelu 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.

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 33	05.04.2022
Kaupunginhallitus	§ 54	11.04.2022

---

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 (**oheismateriaali**), 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 Esposseen 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). Tietyt 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. Tietyt osat Baanan linjasta rakennetaan eri hankkeiden yhteydessä tai kokonaan erikseen myöhempänä 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

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 33	05.04.2022
Kaupunginhallitus	§ 54	11.04.2022

---

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.

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)

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 33	05.04.2022
Kaupunginhallitus	§ 54	11.04.2022

---

Jakelu:

Kaupunginhallitus

KH 11.04.2022 § 54

90/02.02.00.01/2022

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle baananteutuksen määrärahan indeksitarkistusta vuoden 2022 tasoon, jolloin hankkeen kokonaiskustannusarvioksi tulisi 2,9 M€, todeten, että suunnitelma tarkistetaan tämän mukaisesti ja määrärahan lopullisen käytön ajankohta tarkentuu ratahankkeen edetessä.

Edelleen kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle 400 000 € lisämäärärahan myöntämistä hankkeelle.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

Vaihtoehtoiset suunnitelmat (Extranet)  
Tarkennetut suunnitelmat (VE3) (Extranet)  
Alustavat kustannusarvot (Extranet)

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 36	05.04.2022
Kaupunginhallitus	§ 55	11.04.2022

---

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

YLV 05.04.2022 § 36

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 m<sup>2</sup>. 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-m<sup>2</sup>. 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-m<sup>2</sup> ja huoneistoala 40 m<sup>2</sup>.

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

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 36	05.04.2022
Kaupunginhallitus	§ 55	11.04.2022

---

heikossa/välttävässä 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.

---

Yhdyskuntavaliokunta  
Kaupunginhallitus

§ 36

05.04.2022

§ 55

11.04.2022

---

#### 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 ehtoa 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 sisältynyt 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.

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 36	05.04.2022
Kaupunginhallitus	§ 55	11.04.2022

---

### **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 vuokrausehdoista, 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

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 36	05.04.2022
Kaupunginhallitus	§ 55	11.04.2022

---

Oheismateriaali:

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

Jakelu:

Kaupunginhallitus

KH 11.04.2022 § 55

84/10.00.02.02/2022

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

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

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Tarjouspyyntö  
Maanvuokrasopimusluonnos

Oheismateriaali:

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

Jakelu:

Esityksen tekijät

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 37	05.04.2022
Kaupunginhallitus	§ 56	11.04.2022

---

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

YLV 05.04.2022 § 37

**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-m<sup>2</sup> autotallin sijoittamiseksi asemakaavassa osoitetun talusrakennuksen rakennusalan ulkopuolelle. Hakemus jaetaan oheismateriaalina luottamushenkilöiden **extranetissä**.

Kaavallinen tilanne ja tietoa kohteesta

Hakemuksen mukaisen tontin kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala on 11 740 m<sup>2</sup>. 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-m<sup>2</sup>. Suojellun rakennuksen lisäksi tontille on osoitettu kolme talusrakennuksen rakennusala, kaksi tontin pohjoisosaan ja yksi tontin eteläosaan. Pohjoisosassa sijaitseville rakennusaloille on osoitettu rakennusoikeutta 40 k-m<sup>2</sup> ja 60 k-m<sup>2</sup> ja eteläosassa sijaitsevalle rakennusosalalle 60 k-m<sup>2</sup>. 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 talusrakennusta kaavassa niille osoitetuilla rakennusaloilla.

Hakemuksen perustelut

Hakija esittää perusteluina, että päärakennuksen pohjoispuoleinen tonttiosuus viettää koko matkalta kohti asemakaavassa osoitettua talusrakennuksen 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 talusrakennuksen sekä ulkopysäköinnin kanssa

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 37	05.04.2022
Kaupunginhallitus	§ 56	11.04.2022

---

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 talusrakennuksen rakennusala on sijoitettu tontin pohjoisosaan. Edelleen todetaan, että nyt suunniteltu talusrakennus 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.

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 37	05.04.2022
Kaupunginhallitus	§ 56	11.04.2022

---

#### 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.

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 37	05.04.2022
Kaupunginhallitus	§ 56	11.04.2022

---

Edellä esitetty huomioiden haettua asemakaavasta poikkeamista voidaan pitää perusteltuna ja asemakaavasta poikkeamista niin vähäisenä, että sen ei voida 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 vastaava 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	§ 37	05.04.2022
Kaupunginhallitus	§ 56	11.04.2022

---

KH 11.04.2022 § 56

996/10.03.00.02/2021

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus päättää, että se maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentin nojalla ja esitettyjen erityisten syiden perusteella myöntää 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 kaupunginhallitus päättää, 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:

Hakija  
Muistutuksen jättäjä  
Uudenmaan ELY-keskus  
Rakennusvalvonta

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 39	05.04.2022
Kaupunginhallitus	§ 57	11.04.2022

---

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

YLKV 05.04.2022 § 39

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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> våningsyta och den tillåtna bottenarealen 350 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> med bottenarealen 112 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> och det har färdigställts 1985. I ansökan föreslår sökanden att garaget ska rivas.

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 39	05.04.2022
Kaupunginhallitus	§ 57	11.04.2022

---

I enlighet med uppgifterna ovan finns det 238 m<sup>2</sup> 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

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 39	05.04.2022
Kaupunginhallitus	§ 57	11.04.2022

---

beaktande. I detaljplanen har tomtens byggnader anvisats en tillåten bottenareal på högst 350 m<sup>2</sup>, varav den befintliga villan upptar cirka 112 m<sup>2</sup>. 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 rivas. 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
Kaupunginhallitus	§ 57	11.04.2022

---

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

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 m<sup>2</sup> 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

KH 11.04.2022 § 57

728/10.03.00.02/2021

Stadsdirektör Christoffer Masar:

Stadsstyrelsen beslutar att den med stöd av markanvändnings- och bygglagens 171 § moment 1 och på basis av de särskilda skäl som sökanden lagt fram beviljar undantag från den gällande detaljplanen för en fristående garage-/förrådsbyggnad på högst 75 m<sup>2</sup> 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.

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 39	05.04.2022
Kaupunginhallitus	§ 57	11.04.2022

---

Därtill besluter stadsstyrelsen att undantagsbeslutet gäller i ett år, under vilket bygglov som motsvarar undantagsbeslutet ska sökas.

Beslut:

Beslutsförslaget 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:

Sökanden  
NTM-centralen i Nyland  
Mellersta Nylands landskapsmuseum  
Byggnadstillsynen

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 41	05.04.2022
Kaupunginhallitus	§ 58	11.04.2022

---

Jäähalli hankesuunnitelma, tekniikan ajanmukaistaminen ja energiatehokkuuden parantaminen

YLKV 05.04.2022 § 41

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 (YLKV) 08.12.2021 (§ 135)

Linkki kokousasiaan:

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

YLKV 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.

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 41	05.04.2022
Kaupunginhallitus	§ 58	11.04.2022

---

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 ennakoita.

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 vaativat 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.

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 41	05.04.2022
Kaupunginhallitus	§ 58	11.04.2022

---

### *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 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

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 41	05.04.2022
Kaupunginhallitus	§ 58	11.04.2022

---

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 lämmöneristävyttä 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/m<sup>2</sup> 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 sähköteholtaan 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.

Yhdyskuntavaliokunta	§ 41	05.04.2022
Kaupunginhallitus	§ 58	11.04.2022

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 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 (Ei sisällä hankevarausta)	585 000 € alv 0 %

**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)

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 41	05.04.2022
Kaupunginhallitus	§ 58	11.04.2022

---

**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.

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 41	05.04.2022
Kaupunginhallitus	§ 58	11.04.2022

---

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.

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

KH 11.04.2022 § 58

1083/10.03.02.00/2021

Kulttuuri- ja vapaavaliokunnan käsittely 10.2.2022 lisäteksteineen löytyy täältä:  
<https://kauniainen10fi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&iid=2022198-8>

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 41	05.04.2022
Kaupunginhallitus	§ 58	11.04.2022

---

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus päättää esittää valtuustolle 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.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

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 hankesuunnittelu, LVIAS 24.9.2021 /Sweco Talotekniikka Oy ja
  - 3, Tekniikan ajanmukaistaminen ja energiatehokkuuden parantamisen hankesuunnittelu 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

---

Kaupunginhallitus

§ 59

11.04.2022

---

Ruokapalvelutyöntekijän vakanssin perustaminen ruokapalveluihin, Granhultsskolan

KH 11.04.2022 § 59

294/01.01.00.00/2022

Lisätiedot:

ruoka- ja puhdistuspalvelupäällikkö Anja Hankala, puh. 050 5161 446  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Granhultsskolanin tiloissa aloittaa 1.8.2022 Förskolan vid Granhult. Esiopetusryhmässä tulee olemaan päivittäin noin 45–50 lasta ja 12 aikuista. Aamupala ruokaillaan esikoulun ryhmätilassa klo 8:00–8:30 ja samaan aikaan otetaan esikoululapsia vastaan. Lounaat ja välipalat ruokaillaan koulun ruokasalissa.

Granhultsskolanin keittiössä työskentelee koulupäivinä yksi kokopäiväinen ruokapalvelutyöntekijä. Toinen ruokapalvelutyöntekijä aloittaa työpäivänsä aamulla Kasavuoren keskuskeittiössä ja siirtyy noin kello 10:00 Granhultsskolanin keittiöön ruokatarjoilua ja astiahuoltoa varten loppupäivän ajaksi. Koulupäivinä näiden kahden ruokapalvelutyöntekijän lisäksi keittiössä on ollut työvoimavuokrauksesta astianpesijä, jonka työpäivän pituus on ollut viisi tuntia. Vuosikulu (188 koulupäivää) viiden tunnin astianpesijästä on ollut noin 19 000–23 300 euroa (alv 0 %) riippuen astianpesijän koulutustaustasta.

Esiopetuksen alkaessa koulun keittiön työmäärä kasvaa aamupalojen ja välipalojen valmistuksen, tarjoilun ja astiahuollon takia. Keittiöön tarvitaan toinen kokopäiväinen ruokapalvelutyöntekijä, joka samalla korvaisi viiden tunnin vuokratyöntekijän.

Ruokapalvelutyöntekijän tehtävän kelpoisuusehtona on catering- tai vastaavan alan perustutkinto ja hygieniaosaamistodistus. Ruokapalvelutyöntekijän tehtävät kuuluvat KVTESin palkkahinnoittelun piiriin ja tehtävän hinnoittelutunnus on 06RUO060. Ruokapalvelutyöntekijän palkkakulu vuodessa on noin 29 000 euroa. Kustannusvaikutus nykytilanteeseen nähden on 6 000–10 000 euroa vuositasolla.

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus päättää perustaa ruokapalvelutyöntekijän vakanssin 1.8.2022 alkaen ruokapalveluihin, ensisijaisena toimipisteensä Granhultsskolanin keittiö.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

---

Kaupunginhallitus

§ 60

11.04.2022

---

IT-pääsuunnittelijan vakanssin päivitys

KH 11.04.2022 § 60

301/01.01.00.00/2022

Lisätiedot:

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

IT-pääsuunnittelijan vakanssi (715002) jäi ilman hoitajaa vuodenvaihteessa. Yksikön toisen rekrytoinnin ollessa käynnissä samaan aikaan, on IT-pääsuunnittelijan rekrytoinnin aloitus siirtynyt. Nyt IT-pääsuunnittelijan vakanssin täyttäminen mahdollisimman pian on kuitenkin tärkeää koko organisaation toiminnan kannalta.

Vakanssin tehtäväkohtainen palkka on 3419,83 euroa. Vakanssin nykyinen palkkataso ei vastaa tehtävän vaativuutta. Aiemmin palkkaa oli korjattu suureholla henkilökohtaisella lisällä. Nyt esitetään, että vakanssinimike pysyy edelleen samana, mutta vakanssin tehtäväkohtainen palkka korotetaan 3700 euroon. Kelpoisuusvaatimuksena on korkeakoulututkinto ja kielitaitovaatimuksena hyvä suomen kielen ja tyydyttävä ruotsin kielen taito.

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus päättää, että IT-pääsuunnittelijan vakanssin (vakanssinumero 715002) tehtäväkohtainen palkka on 3700 euroa kuukaudessa 1.5.2022 alkaen. Tehtävän pätevyysvaatimuksena on korkeakoulututkinto. Kielitaitovaatimuksena on hyvä suomen kielen ja tyydyttävä ruotsin kielen taito.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

---

Kaupunginhallitus

§ 61

11.04.2022

---

Kiinteistö Oy Juus-Fastighets Ab:n yhtiökokousasiat 2022

KH 11.04.2022 § 61

451/00.01.00.03.01/2021

Lisätiedot:

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

Kiinteistö Oy Juus-Fastighets Ab:n varsinainen yhtiökokous, jossa käsitellään yhtiöjärjestyksessä mainitut tavanomaiset tilinpäätösasiat, pidetään 25.4.2022.

Yhtiön osakepääoma jakautuu siten, että 550 osakkeesta Kauniaisten kaupunki omistaa 280 (51 %) ja HOAS (Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö) 270 (49 %).

Tilikauden 2021 tilinpäätös osoittaa 8,77 euroa voittoa (vuonna 2020: 38,36 euroa voittoa), jonka yhtiön hallitus esittää kirjattavaksi yhtiön voitto- ja tappioutilille ja että osinkoa ei jaeta. Yhtiön asuntojen toteutunut käyttöaste oli edelleen huonontunut edellisestä vuodesta ja oli viime vuonna vain 90,7 % (91,8 % vuonna 2020 ja 94,1 % vuonna 2019).

**Oheismateriaalina** (vain kaupunginhallituksen jäsenille) on tilinpäätös, toimintakertomus ja tilintarkastuskertomus.

Tilintarkastajien allekirjoittamassa tilintarkastuskertomuksessa ei ole esitetty huomautettavaa.

Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiöllä on hallitus, johon kuuluu 3-5 varsinaista jäsentä. Hallitukseen on vuodesta 2018 alkaen valittu 4 jäsentä: 2 kaupungin puolelta, 1 HOASin puolelta ja 1 asukasedustaja. Vuonna 2021 yhtiön hallituksessa kaupunkia edustivat edelleen Tapani Ala-Reinikka (pj.) ja Tiina Nystén.

Kuntalain (410/2015) 47.2 §:n mukaan kunnan tytäryhteisön hallituksen kokoonpanossa on otettava huomioon yhteisön toimialan edellyttämä riittävä talouden ja liiketoiminnan asiantuntemus. Lisäksi kaupungin tulee yhtiöiden hallitusten jäsenten valinnoissa ottaa huomioon naisten ja miesten välisestä tasa-arvosta annetun lain 4 a §:n 1 momentin säännökset sukupuolikiintiöstä (sekä naisia että miehiä kumpiakkin vähintään 40 prosenttia).

Yhtiöjärjestyksen mukaan hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan. Kaupunginhallitus voi kuitenkin niin halutessaan kuntalain mukaisena omistajaohjauksena esittää hallitusjäsenilleen kenet se haluaa yhtiön puheenjohtajaksi.

Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiössä on kaksi tilintarkastajaa ja heillä kaksi varamiestä. Kaupungin puolelta on tytäryhtiöiden tilintarkastajaksi useamman vuoden ajan jo valittu kaupungin oma tilintarkastusyhteisö / samaan konserniin

---

Kaupunginhallitus

§ 61

11.04.2022

---

kuuluva yhteisö ja päävastuullisena tilintarkastajana on toiminut sama henkilö kuin kaupungin kohdalla. Kaupungin valitsemina tilintarkastajina toimivat viime vuonna KPMG Julkistarkastus Oy, päävastuullisena tilintarkastajana Outi Koskinen (KHT, JHT) ja varatilintarkastajana Juha Huuskonen (KHT, JHT).

Kaupungin 1.7.2020 voimaan tulleen hallintosäännön 13 §:n mukaan kaupunginjohtajan tehtävänä on osallistua tai nimetä kaupungin edustajan eri yhteisöjen yhtymä- ja yhtiökokouksiin.

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus päättää Kiinteistö Oy Juus-Fastighets Ab:n yhtiökokousta varten:

- hyväksyä yhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 2021 ja tilintarkastuskertomuksen sekä myöntää tili- ja vastuuvapauden tilivelvollisille,
- että tilikauden voitto kirjataan yhtiön voitto- ja tappioutilille ja että osinkoa ei jaeta,
- että hallitukseen valitaan neljä jäsentä ja päättää nimetä yhtiön hallitukseen kaupungin edustajiksi kaksi jäsentä tasa-arvolain 4 a § huomioiden, sekä esittää yhtiön hallitukselle, että toinen näistä valitaan hallituksen puheenjohtajaksi,
- nimetä yhtiön tilintarkastajaksi KPMG Julkistarkastus Oy (päävastuullisena tilintarkastajana Outi Koskinen (KHT, JHT) ja varatilintarkastajaksi Juha Huuskonen (KHT, JHT)),
- hyväksyä, että yhtiön hallituksen jäsenille maksetaan kokouspalkkio kaupungin luottamushenkilöiden palkkiosäännön mukaisesti soveltaen valiokuntaa koskevia määräyksiä ja että tilintarkastajalle maksetaan palkkio sopimuksen mukaisen laskun mukaan.

.....

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

Jäsen Mikko Salmisen ja jäsen Fredrik Waseliuksen ehdotukset hallituksen jäseniksi ja puheenjohtajaksi, hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Kaupunginhallitus päätti Kiinteistö Oy Juus-Fastighets Ab:n yhtiökokousta varten:

- hyväksyä yhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 2021 ja tilintarkastuskertomuksen sekä myöntää tili- ja vastuuvapauden tilivelvollisille,
- että tilikauden voitto kirjataan yhtiön voitto- ja tappioutilille ja että osinkoa ei jaeta,

---

Kaupunginhallitus

§ 61

11.04.2022

---

- että hallitukseen valitaan neljä jäsentä ja päätti nimetä yhtiön hallitukseen kaupungin edustajiksi Christel Lamberg-Allardtin ja Tapani Ala-Reinikan, sekä Tapani Ala-Reinikan puheenjohtajaksi,

- nimetä yhtiön tilintarkastajaksi KPMG Julkistarkastus Oy (päävastuullisena tilintarkastajana Outi Koskinen (KHT, JHT) ja varatilintarkastajaksi Juha Huuskonen (KHT, JHT)),

- hyväksyä, että yhtiön hallituksen jäsenille maksetaan kokouspalkkio kaupungin luottamushenkilöiden palkkiosäännön mukaisesti soveltaen valiokuntaa koskevia määräyksiä ja että tilintarkastajalle maksetaan palkkio sopimuksen mukaisen laskun mukaan.

Oheismateriaali:

Tilinpäätös, toimintakertomus ja tilintarkastuskertomus 2021, Kiinteistö Oy Juus-Fastighets Ab (Extranet)

Jakelu:

Valitut henkilöt

---

Kaupunginhallitus

§ 62

11.04.2022

---

Kuntia edustavien jäsenten ehdottaminen verotuksen oikaisulautakuntaan toimikaudelle 1.1.2023 - 31.12.2027

KH 11.04.2022 § 62

264/00.04.01.03/2022

Lisätiedot:

hallinnon ja viestinnän suunnittelija Lilian Andergård-Stenstrand,  
puh. 050 411 0202  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Verotuksen oikaisulautakunta on Verohallinnon yhteydessä toimiva valtakunnallinen toimielin, jonka tehtävänä on käsitellä oikaisuvaatimuksia. Oikaisulautakunnasta säädetään Verohallinnosta annetussa laissa (503/2010).

Verotuksen oikaisulautakunta toimii jaostoihin jakautuneena. Oikaisulautakunnan jaostossa on puheenjohtajan lisäksi neljä jäsentä, joilla kullakin on henkilökohtainen varajäsen. Verohallinto määrää jäsenet, joista yksi on Verohallinnon, yksi kuntien sekä kaksi eri veronmaksajia edustavien järjestöjen ehdottamaa. Oikaisulautakunnassa on yhteensä 18 jaostoa, jotka toimivat kuudella paikkakunnalla (Helsinki, Turku, Vaasa, Tampere, Oulu ja Maarianhamina). Jaostot ovat pääosin erikoistuneet siten, että oikaisulautakunnassa on erikseen henkilöverotukseen ja yritysverotukseen erikoistuneita jaostoja. Lisäksi on arvonlisäverotusta, autoverotusta ja valmisteverotusta käsittelevät jaostot, joissa ei ole kuntien ehdottamia jäseniä.

Kuntaa pyydetään tekemään ehdotus lähimpänä sijaitsevien verotuksen oikaisulautakunnan jaostojen jäseniksi ja heidän henkilökohtaisiksi varajäsenikseen. Koska oikaisulautakunnan jaostojen määrä on vähäinen verrattuna kuntien lukumäärään, on suositeltavaa, että kaksi tai useampi kunta tekee yhteisen ehdotuksen.

Meneillään olevalle toimikaudelle Kauniaisten kaupunki ei ehdottanut jäsentä verotuksen oikaisulautakuntaan.

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus päättää, ettei Kauniaisten kaupunki ehdota jäsentä verotuksen oikaisulautakuntaan.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Jakelu:

Verohallinto

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 34	05.04.2022
Kaupunginhallitus	§ 63	11.04.2022

---

Vastaus valtuustoaloitteeseen, valaistuksen rakentaminen Suokrouvintien ja kuntoradan välille

YLV 05.04.2022 § 34

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

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 34	05.04.2022
Kaupunginhallitus	§ 63	11.04.2022

---

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 Suokrovintien ja kuntoradan välille, ja että KV toteaisi aloitteen loppuunkäsittelyksi.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

Valtuustoaloite  
Kuntatekniikan ehdotus

Jakelu:

Kaupunginhallitus

KH 11.04.2022 § 63

880/00.02.10.00/2021

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus esittää, että valtuusto merkitsee tiedokseen edellä olevan vastauksena tehtyyn valtuustoaloitteeseen valaistuksen rakentamiseksi Suokrovintien ja kuntoradan välille, ja toteaa aloitteen loppuun käsitellyksi.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

Valtuustoaloite  
Kuntatekniikan ehdotus

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022

---

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

YLKV 19.01.2021 § 7

Lisätiedot:

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

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

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

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

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

#### Alueen nykytilanne

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

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

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022

---

### Kaavatilanne

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

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

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

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

Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta on **oheismateriaalina**.

### Asemakaavan muutoksen yleisperustelu ja -kuvaus

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

Nykyistä tehokkaampi korvaava uudisrakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta Kauniaisten raideliikenneaseman ja keskustan palveluiden välittömässä

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022

---

läheisyydessä sekä lisää ja monipuolistaa alueen asuntotarjontaa. Lisäksi esitetty tiivistäminen parantaa osaltaan myös keskustan lähipalveluita ja niiden kehittymistä lisääntyvän asukasmäärän kautta. Nämä vastaavat Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuvan maankäyttöllisiin ja kaupunkirakenteellisiin tavoitteisiin. Erinomaisten julkisten liikenneyhteyksien ja palveluiden välittömään läheisyyteen sijoittuva kaupunkimainen asuinrakentaminen mahdollistaa alueen asukkaille edellytykset kestäväan elämäntapaan, jolloin hanke vastaa tarkasti kaupungin hiilineutraaliuuteen 2035 tähtäävässä Resurssiviisauden tiekartassa asetettuihin tavoitteisiin. Edellä mainitun perusteella hanke vastaa myös kaupungin strategiaan (elinvoimainen ja vihreä kävelykaupunki).

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

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

Pysäköinti toteutetaan osin pihakannen alaisena, osin maantasopysäköintinä. Vieraspaiikkoja lukuun ottamatta maantasopaikat toteutetaan katettuina. Pysäköintipaikkojen sijoittaminen osin maantasoon on perusteltua, sillä maantasoon osoitettujen paikkojen rakentamisen aikainen hiilijalanjälki on rakenteellisia paikkoja pienempi ja ne ovat myös rakenteellisia paikkoja muuntojoustavampia, mikäli autojen määrä ja siten pysäköintipaikkojen tarve

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022

---

vähenee tulevaisuudessa. Asukkaita palvelevat yhteis- ja tekniset tilat on sijoitettu alimpaan kerrokseen. Suunnitteluratkaisussa on huomioitu laadukkaat ja riittävät tilavaraukset polkupyörien säilytykselle, joilla mahdollistetaan ja kannustetaan kestävien liikkumismuotojen käyttöön.

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

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

#### Asemakaavan muutosluonnos

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

#### *Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)*

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

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022

---

ohjeellinen rakennusala katokselle (kt) mm. auto-, polkupyörä- ja jätekatosten toteuttamista varten.

Korttelialueelle osoitetaan maanalainen tila pysäköintiä varten (ma/p). Sijainniltaan ohjeellinen ajoyhteys maan-/kannenalaan pysäköintitilaan osoitetaan Teinikujalta. Teinikujan alkupäähän osoitetaan liittymäkielto. Ajoneuvoliittymäkiellon ensisijaisena tarkoituksena on liikenneturvallisuuden varmistaminen liittymä- ja risteysalueen läheisyydessä.

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

#### *Puisto (VP)*

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

#### *Yleiset määräykset*

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

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

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

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022

---

#### *Mitoitus*

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

#### *Maankäyttösopimus*

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

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

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

.....

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

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

Jäsen Lamberg-Allardt ehdotti jäsen Jääskeläisen, jäsen Sederholmin sekä jäsen Björkin kannattamana, että asia palautetaan uutta käsittelyä varten siten, että tontti 235-4-47-3 säilyy rivitalotonttina AR, että kerrosala korotetaan 1000 k-m<sup>2</sup>:iin ja asuntojen lukumäärä rajoitetaan kahdeksaan (8) kerrosluvun (II) säilyessä muuttumattomana.

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

Päätös:

Valiokunta päätti palauttaa asian uutta käsittelyä varten siten, että tontti 235-4-47-3 säilyy rivitalotonttina AR, että kerrosala korotetaan 1000 k-m<sup>2</sup>:iin ja asuntojen lukumäärä rajoitetaan kahdeksaan (8) kerrosluvun (II) säilyessä muuttumattomana.

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022

## Liitteet:

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

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

## Oheismateriaali:

Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen (Teinikuja 2)

KH 15.02.2021 § 28

## Lisätiedot:

maankäyttöpäällikkö Marko Lassila, puh. 050 382 9313

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

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

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

Maankäyttöä ohjaavat aiemmat päätökset

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

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

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

Kauniaisten kaupunkistrategia (KV 12.3.2018, § 4):

*Vihreä kävelykaupunki*

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

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022

Resurssiiviisauden tiekartta (KV 15.6.2020, § 28):

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

Yhteenveto

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

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

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

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

.....

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

Päätös:

Asia jätettiin pöydälle.

Liitteet:

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

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

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022

---

Oheismateriaali:

Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen (Teinikuja 2)

KH 08.03.2021 § 42

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

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

.....

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

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

Päätös:

Asia jätettiin pöydälle.

Liitteet:

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

Oheismateriaali:

Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen (Teinikuja 2)

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022

---

KH 29.03.2021 § 70

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

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

.....

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

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

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

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

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

Päätös:

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

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

Liitteet:

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

Oheismateriaali:

Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen (Teinikuja 2)

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022

---

YLV 08.03.2022 § 25

Lisätiedot:

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

Tausta

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

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

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

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022

---

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

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

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

#### Uusi viitesuunnitelma ja hakijan perustelut suunnitelmalle

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

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

Pihatoiminnot, kulku ja pysäköinti on sijoitettu rakennusten pohjoispuolelle ja Teinikujan varteen. Pysäköinti on sijoitettu pääosin kannenalaiseen pysäköintitilaan, osa pysäköinnistä on osoitettu maantasoon. Vieraspaiikkoja

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022

---

lukuun ottamatta maantasopaikat on esitetty toteutettavaksi katettuina. Pysäköintipaikkojen sijoittaminen osin maantasoon on perusteltua, sillä maantasoon osoitettujen paikkojen rakentamisen aikainen hiilijalanjälki on rakenteellisia paikkoja pienempi ja ne ovat myös rakenteellisia paikkoja muuntojoustavampia, mikäli autojen määrä ja siten pysäköintipaikkojen tarve vähenee tulevaisuudessa.

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

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

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

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

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022

---

Esitetyn suunnitelman suhde kaupungin maankäyttöliisiin tavoitteisiin sekä päätösehdotuksen perustelut

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

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

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

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

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

Kuten todettu kaupunginhallitus käsitteli hakijan oikaisupyynnön 27.9.2021 § 206 ja päätti tuolloin jättää sen tutkimatta. Asian käsittelyssä kuitenkin todettiin, että kaupunginhallituksen palautuspäätöstä voidaan pitää osin tulkinnanvaraisena, kun siitä ei selvästi ilmene minkä tyyppistä rakentamista alueelle on tarkoitus osoittaa (rivitalo vai kerrostalo) ja että asia tultaneen tuomaan toimielinkäsittelyyn selventävää kannanottoa varten. Lisäksi todettiin, että

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022

---

kaavahankkeen suunnittelu jatkuu normaalin kaavaprosessin mukaisesti ja että jatkovalmistelussa huomioidaan kaupunginhallituksen päätöksen lisäksi maanomistajan tahtotila, myös suhteessa oikaisuvaatimuksessa esitettyihin seikkoihin.

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

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

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

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

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

-----

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

- Alueen käyttötarkoitus säilytetään pientalokorttelina, mutta sallitaan rakentaminen kolmeen (3) kerrokseen edellyttäen, että rakentamisesta ei tule kerrostalomaista
- Tontin kulku- ja pysäköintiratkaisut toteutetaan siten, että viheralueiden pinta-ala maksimoidaan
- Asuinrakentamisen määrä maksimissaan 2200 k-m<sup>2</sup>

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022

---

- Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakentamisen ympäristöön soveltamiseen, rakennusten on oltava alisteisia Villa Odenwalliin nähden sekä sovitettava pienimittakaavaiseen huvilaympäristöön
- Asuntojakauman tulee olla monipuolinen ja painottua kolmioihin ja niitä suurempiin perheasuntoihin.
- Viitesuunnitelmassa esitettyä tontinvaihtoa kaupungin kanssa voidaan harkita”

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

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

#### Päätös:

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

- Alueen käyttötarkoitus säilytetään pientalokorttelina, mutta sallitaan rakentaminen kolmeen (3) kerrokseen edellyttäen, että rakentamisesta ei tule kerrostalomaista.
- Tontin kulku- ja pysäköintiratkaisut toteutetaan siten, että viheralueiden pinta-ala maksimoidaan.
- Asuinrakentamisen määrä maksimissaan 2200 k-m<sup>2</sup>.
- Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakentamisen ympäristöön soveltamiseen, rakennusten on oltava alisteisia Villa Odenwalliin nähden sekä sovitettava pienimittakaavaiseen ympäristöön.
- Asuntojakauman tulee olla monipuolinen ja painottua kolmioihin ja niitä suurempiin perheasuntoihin.
- Viitesuunnitelmassa esitettyä tontinvaihtoa kaupungin kanssa voidaan harkita

#### Liitteet:

LIITE 3 Teinikuja 2, viitesuunnitelma

#### Oheismateriaali:

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

#### Jakelu:

Kaupunginhallitus

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022

---

KH 28.03.2022 § 47

Yhdyskuntavaliokunta päätti 8.3.2022 (§ 25) esittää kaupunginhallitukselle, että se asettaisi jatkosuunnittelun perustaksi seuraavat tavoitteet:

- Alueen käyttötarkoitus säilytetään pientalokorttelina, mutta sallitaan rakentaminen kolmeen (3) kerrokseen edellyttäen, että rakentamisesta ei tule kerrostalomaista.
- Tontin kulku- ja pysäköintiratkaisut toteutetaan siten, että viheralueiden pinta-ala maksimoidaan.
- Asuinrakentamisen määrä maksimissaan 2200 k-m<sup>2</sup>.
- Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakentamisen ympäristöön sovittamiseen, rakennusten on oltava alisteisia Villa Odenwalliin nähden sekä sovittava pienimittakaavaiseen ympäristöön.
- Asuntojakauman tulee olla monipuolinen ja painottua kolmioihin ja niitä suurempiin perheasuntoihin.
- Viitesuunnitelmassa esitettyä tontinvaihtoa kaupungin kanssa voidaan harkita.

#### Taustaa

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

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

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

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022

---

YLV 8.3.2022 (§ 25) päätöksen maankäyttölinen tulkinta; vaikutukset ja toteutettavuus

Päätöstä voidaan pitää ristiriitaisena alla selostetulla tavalla.

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

Yhdyskuntavaliokunnan päätös voidaan tulkita siten, että alue halutaan säilyttää pientalokorttelina. Ympäristöministeriö on laatinut oppaan asemakaavojen merkinnöistä ja –määräyksistä (YM 2003 Asemakaava –merkinnät ja –määräykset, opas 12). Oppaassa kuvataan kaavamerkintöjen käyttötarkoitusta ja käyttömahdollisuuksia eri tilanteissa sekä annetaan esimerkkejä asemakaavamääräyksistä. Oppaan mukaan asuinpientalojen korttelialueella (AP) tarkoitetaan seuraavaa: ”Alueella on ja / tai sille voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin”. Toisin sanoen voidaan olettaa, että yhdyskuntavaliokunnan päätöksen ensimmäinen kohta tarkoittaa, että alueelle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin.

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

YLV:n päätös jatkuu seuraavasti:

- Tontin kulku- ja pysäköintiratkaisut toteutetaan siten, että viheralueiden pinta-ala maksimoidaan.
- Asuinrakentamisen määrä maksimissaan 2200 k-m<sup>2</sup>.
- Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakentamisen ympäristöön soveltamiseen, rakennusten on oltava alisteisia Villa Odenwalliin nähden sekä sovitava pienimittakaavaiseen ympäristöön.
- Asuntojakauman tulee olla monipuolinen ja painottua kolmioihin ja niitä suurempiin perheasuntoihin.

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022

---

- Viitesuunnitelmassa esitettyä tontinvaihtoa kaupungin kanssa voidaan harkita.

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

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

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

#### Yhteenveto

YLKV:n päätös on käytännössä hyvin vaikeasti toteutettavissa, koska yhdistelmä pientalot ja viheralueiden pinta-alan maksimointi ovat osittain ristiriitaisia keskenään, ja päätöksen mukainen 2200 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeus ei käytännössä olisi toteutettavissa pientaloratkaisuna. Päätösehdotus on pääosin sama kuin YLKV:n päätös, mutta ensimmäinen kohta ”Alueen käyttötarkoitus säilytetään pientalokorttelina, mutta sallitaan rakentaminen kolmeen (3) kerrokseen edellyttäen, että rakentamisesta ei tule kerrostalomaista.” korvataan kohdalla ”Alueen käyttötarkoitus osoitetaan enintään kolmikerroksiselle pienkerrostalorakentamiselle”.

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022

---

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus päättää asettaa jatkosuunnittelun perustaksi seuraavat tavoitteet:

- Alueen käyttötarkoitus osoitetaan enintään kolmikerroksiselle pienkerrostalorakentamiselle.
- Tontin kulku- ja pysäköintiratkaisut toteutetaan siten, että viheralueiden pinta-ala maksimoidaan.
- Asuinrakentamisen määrä maksimissaan 2200 k-m<sup>2</sup>.
- Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakentamisen ympäristöön sovittamiseen, rakennusten on oltava alisteisia Villa Odenwalliin nähden sekä sovittava pienimittakaavaiseen ympäristöön.
- Asuntojakauman tulee olla monipuolinen ja painottua kolmioihin ja niitä suurempiin perheasuntoihin.
- Viitesuunnitelmassa esitettyä tontinvaihtoa kaupungin kanssa voidaan harkita.

.....

Jäsen Johan Johanssonin esittämä ja jäsen Fredrik Waseliuksen kannattama ehdotus asian pöydälle jättämisestä, hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Asia jätettiin pöydälle.

Liitteet:

LIITE 1: Kaavakartta määräyksineen (Ak 231, Teinikuja 2, luonnos)  
LIITE 2: Selostus liitteineen (Ak 231, Teinikuja 2, luonnos)  
Eriävä mielipide  
LIITE 3: Teinikuja 2, viitesuunnitelma

Oheismateriaali:

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

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022

---

KH 11.04.2022 § 64

78/10.02.03/2021

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus päättää asettaa jatkosuunnittelun perustaksi seuraavat tavoitteet:

- Alueen käyttötarkoitus osoitetaan enintään kolmikerroksiselle pienkerrostalorakentamiselle.
- Tontin kulku- ja pysäköintiratkaisut toteutetaan siten, että viheralueiden pinta-ala maksimoidaan.
- Asuinrakentamisen määrä maksimissaan 2200 k-m2.
- Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakentamisen ympäristöön sovittamiseen, rakennusten on oltava alisteisia Villa Odenwalliin nähden sekä sovittava pienimittakaavaiseen ympäristöön.
- Asuntojakauman tulee olla monipuolinen ja painottua kolmioihin ja niitä suurempiin perheasuntoihin.
- Viitesuunnitelmassa esitettyä tontinvaihtoa kaupungin kanssa voidaan harkita.

.....

Jäsen Johan Johansson esitti jäsen Fredrik Waseliuksen kannattamana, että asia palautetaan valmisteluun siten, että kaavaratkaisun tulee perustua pientalosuunnitelmaan kerrostalojen sijaan.

Suoritettussa äänestyksessä, jossa asian käsittelyn jatkamista kannattavat äänestivät "jaa" ja palautusehdotusta kannattavat äänestivät "ei", asian käsittelyä jatkettiin äänin 4–3 (Johansson, Rehn-Kivi, Waselius).

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

LIITE 1: Kaavakartta määräyksineen (Ak 231, Teinikuja 2, luonnos)  
LIITE 2: Selostus liitteineen (Ak 231, Teinikuja 2, luonnos)  
Eriävä mielipide  
LIITE 3: Teinikuja 2, viitesuunnitelma

Oheismateriaali:

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

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 52, § 53, § 54, § 55, § 58, § 63, § 64**

**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 pykäläiä: § 56, § 57

### VALITUSOSOITUS

#### Hallintovalitus poikkeamispäätökseen

Valitusoikeus poikkeamispäätöksestä on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla,
- 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa,
- 3) sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa,
- 4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa,
- 5) kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa,
- 6) toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen,
- 7) viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa (Maankäyttö- ja rakennuslaki 193 §).

#### Valitusviranomainen

Viranomainen, jolle hallintovalitus tehdään, ja yhteystiedot:

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

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

#### Hallintovalitusaika ja sen alkaminen

Hallintovalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen antamisesta ja se on toimitettava kirjaamoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Päätöksen antamispäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan 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 kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset),
- 3) vaatimusten perustelut,
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite (esim. sähköpostiosoite), johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Jos usea tekee valituksen yhdessä,

voidaan joku heistä ilmoittaa valituksessa yhdyshenkilöksi. Jollei yhdyshenkilöä ole ilmoitettu, yhdyshenkilönä toimii valituksessa ensimmäiseksi mainittu valittaja.

Asiamiehen on tarvittaessa esitettävä valtakirja (laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 32 §).

#### **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.

#### **Oikeudenkäyntimaksu**

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

## Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 59, § 60, § 61, § 62

### OIKAISUVAATIMUSOHJE

#### Kuntalain mukainen oikaisuvaatimus toimielimen päätökseen

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

#### Oikaisuvaatimusviranomaisen

Viranomaisen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, ja yhteystiedot:

Kaupunginhallitus		
Kauniaisten kaupunki	Sähköposti:	kirjaamo@kauniainen.fi
Kirjaamo	Puh.	09 50561
Kauniaistentie 10	Faksi:	09 5056 535
PL 52, 02701 KAUNIAINEN	Kirjaamon aukioloaika:	klo 8.00–15.45

#### Oikaisuvaatimusaika ja sen alkaminen

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

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

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- 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.