
Aika 07.06.2022 klo 18:00 - 21:55
Paikka Kaupungintalo, kokoushuoneet 1-2

LUETTELO KÄSITELLYISTÄ ASIOISTA

Pykälä	Otsikko	Sivu
§ 56	Kokouksen järjestäytyminen	3
§ 57	Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)	4
§ 58	Periaatepäätös tontin luovutustavasta (Bredantie 15/Palokunnantie 3)	5
§ 59	Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle valituksesta, joka koskee Kauniaisten kaupunginvaltuuston päätöstä 21.03.2021 § 14, hakemus asemakaavan muuttamiseksi osalla kiinteistöä 235-402-3-44 (Kulopolku 1)	11
§ 60	Oikaisuvaatimus maankäyttöpäällikön päätökseen 12.5.2022 § 30 (Poikkeamishakemus, 8-108-4, Pujottelukuja 3)	17
§ 61	Rantaradan Baana; pyöräilyn laatukäytävä Espoon kaupunkiradan rinnalla, yleissuunnitelman nähtäville asettaminen	21
§ 62	Kuntalaisaloite hautarekisterin käyttöön otosta Kauniaisten hautausmaalla	24
§ 63	Päällystysurakka 2022-2024 + 1 vuoden (1) optio	26
§ 64	Kasavuoren Koulukeskus, julkisivujen korjaushanke, luonnossuunnitelmat	28
§ 65	Svenska skolcentrum, julkisivujen korjaushanke, luonnossuunnitelmat	30
§ 66	Lausunto ehdotuksesta pääkaupunkiseudun ja Kirkkonummen jätehuoltomääräysten muuttamiseksi	32
§ 67	Yhdyskuntatoimen vuoden 2022 talousarvion määrärahojen muutosesitys	38
§ 68	Viranhaltijoiden päätösten toimeenpano valiokunnan kesätauon aikana	40
§ 69	Kaupungintalon alueen asemakaavoituksen jatkaminen, Asemakaavan muutos, 1. kaupunginosan korttelin 8 tontit 12-13 ja 16, 2. kaupunginosan kortteli 210 sekä virkistys- ja katualueet (Kauniaistentie 10, Junghansinkuja 1-3 ja 4-6, Leankuja 2-4)	42
Puheenjohtaja	Konsta Saarela	

Läsnä	Saarela Konsta Wahlstedt Virva Björk Bo-Christer Löfstedt-Söderholm Gunilla Stolt Sofia Tuohioja Pauli Myllymäki Hanna-Riikka Huttunen Jarkko Helkkula Vesa Ala-Reinikka Tapani Harju Marianna Porvali Leena	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen kaupunginhallituksen edustaja yhdyskuntatoimen johtaja talous- ja hallintoassistentti
Poissa	Antas Albin	nuorisovaltuuston edustaja
Käsitellyt asiat	56 - 69	
Allekirjoitukset	Konsta Saarela puheenjohtaja Hyväksytty 10.6.2022 Bo-Christer Björk pöytäkirjantarkastaja Tarkastettu 10.6.2022	Leena Porvali pöytäkirjanpitäjä Hanna-Riikka Myllymäki pöytäkirjantarkastaja Tarkastettu 10.6.2022
Pöytäkirja asetetaan yleisesti nähtäville	Kauniaisten kaupungin kotisivuilla 14.06.2022	

Yhdyskuntavaliokunta

§ 56

07.06.2022

Kokouksen järjestäytyminen

YLKV 07.06.2022 § 56

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

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Puheenjohtaja toteaa läsnä olevat sekä kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Valiokunta valitsee kaksi pöytäkirjantarkastajaa.

Päätös:

Puheenjohtaja totesi kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Bo-Christer Björk ja Hanna-Riikka Myllymäki.

Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)

YLV 07.06.2022 § 57

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

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

Valiokunnalle on kuntalain 92 §:n mukaisesti lähetetty viranhaltijoiden päätöspöytäkirjoja edellisen kokouksen jälkeen tehdyistä päätöksistä. Päätösluettelo on esityslistan **oheismateriaalina** luottamushenkilöiden Extranetissä. Puheenjohtajalle viranhaltijapäätökset on toimitettu sähköisesti hallintosäännön 25 §:n 3 momentin määräyksen mukaisesti.

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

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Valiokunta merkitsee tiedokseen oheismateriaalista ilmenevät päätökset ja päättää olla käyttämättä kuntalain 92 §:n mukaista otto-oikeuttaan.

Päätös:

Pöydälle jaettiin seuraavat päätökset:

Yhdyskuntatoimen johtaja 7.6.2022 § 25
Maakäyttöpäällikkö 1.6.2022 § 32 ja 1.6.2022 § 33

Päätösehdotus hyväksyttiin em. päätökset mukaan lukien.

Oheismateriaali:

Viranhaltijapäätösten päätösluettelo (Extranet)

Yhdyskuntavaliokunta

§ 58

07.06.2022

Periaatepäätös tontin luovutustavasta (Bredantie 15/Palokunnantie 3)

YLKV 07.06.2022 § 58

411/10.00.02.00/2022

Lisätiedot:

kaupunginlakimies Lena Filipsson-Korento, puh. 050 354 0121
kiinteistöinsinööri Johanna Määttä, puh. 050 411 1821
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Lähtökohta

Kaupunki omistaa asunto-osakeyhtiön Asunto Oy Bredantie 15 (myöhemmin Yhtiö). Kaupunki osti Yhtiön koko osakekannan vuonna 2019. Osakekauppa liittyi vireillä olevaan kaavoitushankkeeseen (Ak 217, Bredantie 15-17), jossa Yhtiön omistaman tilakiinteistön (tilakiinteistö 402-2-283, pinta-ala 4489 m²) ja kaupungin omistaman päiväkotitontin (tontti 4-49-31, pinta-ala 2718 m²) yhdessä muodostama yksi tuleva tontti osoitetaan asuinrakennusten korttelialueeksi (A) (ote kaavaehdotuksen kartasta ja alueen omistuksesta **oheismateriaalina**).

Kaavoitushankkeen osalta kaavaehdotus on ollut nähtävillä talvella 2018 (kaavoitushankkeen internet-sivu, [linkki](#)). Kaavaehdotuksessa Yhtiön omistama tilakiinteistö ja kaupungin omistama tontti muodostavat tulevan tontin, joka käsittää asuinrakennusten korttelialueen (A). Korttelialueelle on osoitettu asuinrakennusoikeutta 4400 k-m² ja pysäköinti toteutettavaksi pihakannen alaisena rakenteena. Kaavaehdotuksen mukainen ratkaisu edellyttää korttelialueen toteuttamista yhtenä kokonaisuutena. Lisäksi tulevan tontin muodostaminen edellyttää tulevan tontin maa-alueen omistuksen yhtenäisyyttä. Kaavoitushanke ei ole edennyt ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen. Kaavoitushankkeen etenemiseen liittyy myös maankäyttösopimus.

Kaupunki on selvittänyt vaihtoehtoisia toimintamalleja toisaalta Yhtiön ja toisaalta kaavoitushankkeen mukaisen tulevan tontin osalta. Eri vaihtoehtojen keskinäiseen arviointiin ja tarpeellisten toimenpiteiden valintaan ja niiden toteuttamisen ajankohtaan vaikuttaa merkittävässä määrin tulevan tontin luovutustapa. Tämän vuoksi käsittelyyn tuodaan periaatepäätös tulevan tontin luovutustavasta, jotta sekä kaavoitushanketta että Yhtiöön mahdollisesti kohdistuvien toimenpiteiden valmistelua voidaan edistää.

Tilannetietoa

Kaupungin omistamalla tontilla sijaitsevassa rakennuksessa toimii varhaiskasvatusyksikkö Daghemet Grankotten. Rakennuksen kunto on tyydyttävä. Rakennuksessa on suoritettu elinkaarta jatkavia korjauksia siten, että rakennuksen arvioidaan säilyvän käyttökelpoisena vielä muutaman vuoden. Kaavoitushankkeen mukaisen asuinrakentamisen toteuttaminen edellyttää, että varhaiskasvatusyksikön toiminta rakennuksessa päättyy. Sivistystoimen ilmoituksen mukaan varhaiskasvatusyksikön toiminta päättyy lähivuosina, arviolta vuosien 2023 – 2024 aikana, perustuen siihen, että rakennus on ylittänyt käyttöikänsä eikä sitä enää kannata korjata.

Yhtiön omistamalla kiinteistöllä sijaitsee kaksi asuinrakennusta. Asuinrakennukset ovat huonokuntoiset eikä niissä ole suoritettu korjaustoimenpiteitä.

Asuinrakennuksissa ei ole asukkaita. Kaupunki on pyrkinyt pitämään Yhtiön toiminnan ja kustannukset mahdollisimman alhaisella tasolla viimeiset vuodet.

Kaavaehdotuksen mukaisen tulevan tontin luovutustavasta

Tulevan tontin vaihtoehtoiset luovutustavat ovat vuokraus ja myynti.

Kaupunginvaltuuston 16.11.2020 (§ 51, [linkki](#)) hyväksymien periaatteiden mukaan kaupungin luovuttaessa rakentamattomia asuntotontteja on vuokraus ensisijainen vaihtoehto, ellei perustelluista syistä muuta päätetä.

Kaavoitushankkeen toteuttaminen ja tontin rakentaminen edellyttää tulevan tontin muodostamista. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennuslupaa ei saa myöntää ennen tontin muodostamista ja merkitsemistä kiinteistörekisteriin. Kiinteistönmuodostamislain mukaan tontin muodostaminen edellyttää tontin maa-alueen omistuksen yhtenäisyyttä, ts. muodostettavan alueen tulee kuulua samalle omistajalle tai samoille omistajille niin, että kunkin osaomistajan omistusosuus tonttiin sisältyvistä eri kiinteistöjen alueista on sama.

Seuraavassa on esitetty tontin luovutustavan vaikutukset tontin kiinteistönmuodostukseen ja sen edellytyksiin sekä lisäksi arvioitu näiden edellytysten vaikutuksia Yhtiöön kohdistuviin toimenpiteisiin lähinnä taloudellisesta näkökulmasta. Taloudellisen näkökulman vaikutukset perustuvat pääosin kaupungin keväällä 2021 tilaaman asiantuntijapalvelun (kiinteistöjärjestely, verotukselliset seikat sekä yhtiöoikeus) muistioon (**oheismateriaalina** luottamushenkilöiden Extranet), jossa on huomioitu silloin esillä olleet vaihtoehdot.

Vuokraus tontin luovutustapana

Mikäli tuleva tontti luovutetaan vuokraamalla, tuleva tontti on muodostettava ennen tontin vuokrausta, jotta tontille maankäyttö- ja rakennuslain mukaan voidaan myöntää rakennuslupa ja tontti rakentaa. Tontin muodostaminen edellyttää tontin maa-alueen omistuksen yhtenäisyyttä. Tällä hetkellä tulevan tontin maa-alue on osittain kaupungin ja osittain Yhtiön omistuksessa.

Seuraavassa esitetään kolme vaihtoehtoa:

- a) kaupunki purkaa Yhtiön osakeyhtiölain mukaisella selvitysmenettelyllä,
- b) Yhtiö myy omistamansa tilakiinteistön kaupungille tai
- c) kaupunki myy omistamansa tontin Yhtiölle,

tulevan tontin maa-alueen omistuksen yhtenäistämiseksi sekä näiden vaihtoehtojen taloudellisia vaikutuksia (suluissa on esitetty kaupungin viranhaltijoiden tekemä karkea ja alustava arvio vaikutuksen euromäärästä).

a) Kaupunki purkaa Yhtiön osakeyhtiölain mukaisella selvitysmenettelyllä

Yhtiön omistama tilakiinteistö siirtyy suoraan kaupungin omistukseen. Kaupunki omistaa tulevan tontin koko maa-alueen. Kaupunki vastaa tulevan tontin muodostamisesta. Kaupunki vuokraa tontin kaavoitushankkeen mukaisen asuinrakentamisen toteuttajataholle.

- Yhtiön purkamisesta aiheutuu kaupungille hallinnollisia kustannuksia (10.000 – 20.000 euroa). Kaupungille ei aiheudu veroseuraamuksia.

- Yhtiön purkamisesta aiheutuu Yhtiölle veroseuraamuksia (tuloverotus, 300.000 – 500.000 euroa).
- Tulevan tontin muodostamisesta aiheutuu kaupungille sisäisiä kustannuksia (2.000 euroa).
- Tulevan tontin vuosittainen maanvuokra tuloutuu kaupungille (perusvuokra 160.000 euroa).

b) Yhtiö myy omistamansa tilakiinteistön kaupungille

Kaupunki omistaa tulevan tontin koko maa-alueen. Kaupunki vastaa tulevan tontin muodostamisesta. Kaupunki vuokraa tulevan tontin kaavoitushankkeen mukaisen asuinrakentamisen toteuttajataholle.

- Tilakiinteistön ostaminen edellyttää määrärahavarausta kaupungin talousarviossa (1.500.000 – 2.500.000 euroa).
- Tilakiinteistön myyntihinta tuloutuu Yhtiölle. Yhtiölle aiheutuu tilakiinteistön myynnistä veroseuraamuksia (tuloverotus, 300.000 – 500.000 euroa).
- Tulevan tontin muodostamisesta aiheutuu kaupungille sisäisiä kustannuksia (2.000 euroa).
- Tulevan tontin vuosittainen maanvuokra tuloutuu kaupungille (perusvuokra 160.000 euroa).
- Yhtiö jää edelleen kaupungin hallinnoitavaksi, ellei sitä erikseen lopeteta purkamisen, sulautumisen tai jakautumisen kautta. Yhtiön hallinnointi tai yhtiöön kohdistuvat järjestelyt edellyttävät kaupungin henkilöresursseja ja aiheuttavat kaupungille kustannuksia.

c) Kaupunki myy omistamansa tontin Yhtiölle

Yhtiö omistaa tulevan tontin koko maa-alueen. Yhtiö vastaa tulevan tontin muodostamisesta. Yhtiö vuokraa tulevan tontin kaavoitushankkeen mukaisen asuinrakentamisen toteuttajalle.

- Yhtiöllä ei ole varoja tontin ostamiseen. Tontin ostaminen edellyttää rahoituksen hankkimista, esimerkiksi kaupungin laina Yhtiölle tai kaupungin sijoitus Yhtiön pääomaan taikka rahalaitoslaina (300.000 – 1.500.000 euroa).
 - Yhtiölle aiheutuu tontin ostamisesta veroseuraamuksia (varainsiirtovero 4 %).
 - Tulevan tontin muodostamisesta aiheutuu Yhtiölle kustannuksia (2.000 euroa).
 - Tontin myyntihinta tuloutuu kaupungille (300.000 – 1.500.000 euroa).
- Kaupungille ei aiheutune tontin myynnistä veroseuraamuksia.
- Tontin vuosittainen maanvuokra tuloutuu Yhtiölle (perusvuokra 160.000 euroa). Yhtiölle aiheutunee maanvuokrasta veroseuraamuksia (tuloverotus), koska vuosittainen maanvuokra arviolta selvästi ylittää Yhtiön toiminnasta aiheutuvat vuosittaiset menot.
 - Yhtiö jää edelleen kaupungin hallinnoitavaksi. Yhtiön hallinnointi edellyttää kaupungin henkilöresursseja ja aiheuttaa kaupungille kustannuksia.
 - Tontin kaupan vaihtoehtona on apportti eli tontin sijoittaminen Yhtiön omaan pääomaan apporttiluovutuksena. Yhtiölle aiheutuu apporttiluovutuksesta veroseuraamuksia (varainsiirtovero 4 %).

Myynti tontin luovutustapana

Mikäli tuleva tontti luovutetaan myymällä, tontin muodostaminen ennen tontin myyntiä ei ole välttämätöntä, vaan tontin muodostaminen voidaan jättää ostajataholle. Seuraavassa esitetään kaksi vaihtoehtoa:

- d) kaupunki myy kaupungin omistaman tontin ja kaupunki myy Yhtiön koko osakekannan kaavoitushankkeen mukaisen asuinrakentamisen toteuttajataholle,
- e) kaupunki myy kaupungin omistaman tontin ja Yhtiö myy Yhtiön omistaman tilakiinteistön kaavoitushankkeen mukaisen asuinrakentamisen toteuttajataholle,
- tulevan tontin luovutukseen sekä vaihtoehtojen taloudellisia vaikutuksia (suluissa on esitetty kaupungin viranhaltijoiden tekemä karkea ja alustava arvio vaikutuksen euromäärästä).

d) Kaupunki myy kaupungin omistaman tontin ja kaupunki myy Yhtiön koko osakekannan kaavoitushankkeen mukaisen asuinrakentamisen toteuttajataholle
- Tontin myyntihinta tuloutuu kaupungille (1.500.000 euroa). Tontin myynnistä ei aiheutune kaupungille veroseuraamuksia.
- Osakekannan myyntihinta tuloutuu kaupungille (2.500.000 euroa). Osakekannan myynnistä ei aiheutune kaupungille veroseuraamuksia.
- Asuinrakentamisen toteuttajataho vastaa tulevan tontin maa-alueen omistuksen yhtenäistämistä ja tulevan tontin muodostamisesta.

e) Kaupunki myy kaupungin omistaman tontin ja Yhtiö myy Yhtiön omistaman tilakiinteistön kaavoitushankkeen mukaisen asuinrakentamisen toteuttajataholle
- Kaupungin myymän tontin myyntihinta tuloutuu kaupungille (1.500.000 euroa). Tontin myynnistä ei aiheutune kaupungille veroseuraamuksia.
- Yhtiön myymän tilakiinteistön myyntihinta tuloutuu Yhtiölle (2.500.000 euroa). Tilakiinteistön myynnistä aiheutuu Yhtiölle veroseuraamuksia (tuloverotus, 500.000 euroa). Tilakiinteistön myynnin myyntivoitto jää Yhtiölle.
- Asuinrakentamisen toteuttajataho vastaa tulevan tontin muodostamisesta.
- Yhtiö jää edelleen kaupungin hallinnoitavaksi. Yhtiön hallinto edellyttää kaupungin henkilöresursseja ja aiheuttaa kaupungille kustannuksia.

Tuleva tontti on myös mahdollista muodostaa ennen tulevan tontin myyntiä. Tällöin vaihtoehdot tulevan tontin maa-alueen omistuksen yhtenäistämiseksi ja tulevan tontin muodostamiseksi ovat samat kuin edellä tulevan tontin vuokrauksen kohdalla esitetyt.

Maankäyttösopimus

Lähtökohtaisesti kaavoitushankkeeseen liittyy maankäyttösopimuksen tekeminen ja maankäyttösopimuskorvauksen periminen, mikäli Yhtiö on maanomistajana kaavahankkeen edetessä hyväksymiskäsittelyyn. Tällöin maankäyttösopimus tuodaan päätöksentekoon yhtä aikaa kaavahankkeen kanssa ja maankäyttösopimus allekirjoitetaan ennen kuin kaavahanke hyväksytään valtuustossa. Kaupungin keväällä 2021 tilaamassa asiantuntijapalvelun muistiossa on maankäyttösopimukseen liittyen todettu seuraavaa: Perustilanteessa yhden osakkeenomistajan omistaessa yhtiön koko osakekannan kaikista osakkaan ja yhtiön välisistä asioista ei ole täysin välttämätöntä tehdä sopimusta. Kuitenkin mikäli kaupunki päätyisi myymään yhtiön, saattaisi olla epätarkoituksenmukaista, jos maankäyttösopimusta ei olisi tehty ja yhtiö tällöin olisi saanut paremman aseman kuin muut vastaavassa asemassa olevat maanomistajat. Lisäksi kuntien tulisi kautta linjan kohdella kaikkia osapuolia tasavertaisesti ja tästä

näkökulmasta maankäyttösopimuksen tekemättä jättäminen kuntakonserniin kuuluvan yhtiön kanssa saattaisi nousta ongelmalliseksi ja viime kädessä voitaisiin katsoa kaupungin antaneen piilotukea omistamalleen yhtiölle.

Maankäyttösopimuksella olisi taloudellisia vaikutuksia edellä esitettyihin tontin luovutuksen vaihtoehtoihin riippuen vaihtoehdosta ja vaihtoehdon mukaisten toimenpiteiden toteutusajankohdasta. Maankäyttösopimuksen taloudellista vaikutusta ei ole huomioitu esitettyissä vaihtoehdoissa. Todettakoon, että Yhtiöllä ei ole omia varoja maankäyttösopimuskorvauksen (alustava arvio noin 500.000 euroa) maksamiseen.

Yhteenveto

Tulevan tontin vaihtoehtoiset luovutustavat ovat vuokraus ja myynti. Kaupunginvaltuuston hyväksymien periaatteiden mukaan vuokraus on ensisijainen vaihtoehto, ellei perustelluista syistä muuta päätetä. Kysymyksessä olevan tulevan tontin kohdalla myyntiä luovutustapana voidaan pitää perustellumpana vuokraukseen verrattuna. Vuokraus luovutustapana edellyttää tontin muodostamista. Tontin muodostamisen edellyttämistä toimenpiteistä aiheutuu välittömiä ja välillisiä (veroseuraamukset) taloudellisia seurauksia, joiden todellinen määrä selviää vasta toimenpiteiden toteuttamisen jälkeen edellä tekstissä esitettyjen euromäärien ollessa kaupungin viranhaltijoiden karkeita ja alustavia arvioita. Luovuttamalla tuleva tontti myymällä (kaupungin tontti ja Yhtiön osakekanta) on mahdollista välttyä näiltä seurauksilta. Toisaalta tulevan tontin myyminen kahdessa osassa saattaa vaikuttaa tontin kiinnostavuuteen toteuttajatahojen keskuudessa. Tontin toteuttamisen kannalta erityisiä huomioita ovat kaavahankkeessa esitetty maanalainen pysäköintiratkaisu sekä kerrostalojen ja pientalojen sijoittuminen samalle tontille. Näillä seikoilla saattaa olla vaikutusta tontin ja sille rakennettavien asuntojen kiinnostavuuteen toteuttajatahojen ja asunnonostajien keskuudessa ja myös nämä osaltaan puoltavat tontin luovuttamista myymällä. Tontin luovutustavan valintaan vaikuttaa myös kaupungin taloudellinen tilanne huomioiden tulevien vuosien arvioidut investointimenot.

Edellä mainitun perusteella kaavahankkeen (Ak 217, Bredantie 15-17) mukaisen tontin (4-49-33, Bredantie 15, Palokunnantie 3) luovutustavaksi esitetään myyntiä siten, että kaupunki myy kaupungin omistaman tontinosan (päiväkotitontti 4-49-31) ja kaupunki myy Yhtiön koko osakekannan. Luovutuksen toteuttaminen edellyttää, että valtuustossa hyväksytty kaavahanke tulee voimaan. Kaavahankkeeseen liittyy tässä tapauksessa myös maankäyttösopimuksen tekeminen. Luovutus valmistellaan myöhemmin erikseen ja luovutuksen ajankohdasta päätetään normaalin käytännön mukaisesti talousarviokäsittelyn yhteydessä.

Hallintosäännön 18 §:n mukaan kaupunginhallituksen toimivaltaan kuuluu päättää kaupungin kiinteän omaisuuden sekä osakkeiden ja muun irtaimen omaisuuden hankinnasta ja luovuttamisesta (sisältää muun muassa tonttien luovuttamisen), lukuun ottamatta valiokunnille määrätyn toimivallan osalta, mutta koska valittu vaihtoehto voi vaikuttaa myös talousarvion yhteydessä päätettävään, asia tuodaan valtuuston hyväksyttäväksi.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 58

07.06.2022

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus esittää valtuustolle, että kaavahankkeen (Ak 217, Bredantie 15-17) mukaisen tontin (4-49-33, Bredantie 15/Palokunnantie 3) luovutustapa on myynti siten, että kaupunki myy kaupungin omistaman tontinosan (päiväkotitontti 4-49-31) ja kaupunki myy asunto-osakeyhtiön (Asunto Oy Bredantie 15) koko osakekannan.

.....

Pj Saarela esitti vpj Wahlstedtin kannattamana että valiokunta päättää aiempien päätösten mukaisesti ehdottaa kaupunginhallitukselle tontin luovuttamista vuokraamalla joko vaihtoehdon a tai b mukaisesti. Valiokunta suosittelee järjestelyn toteuttamista ulkopuolista konsulttia hyödyntäen. Valiokunta pyytää kaupunginhallitusta myös päättämään vastuunjaon kaupungin sijoitusomaisuuden hallintaan liittyvissä kysymyksissä. Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Valiokunta päätti aiempien päätösten mukaisesti esittää, että kaupunginhallitus esittää valtuustolle tontin luovuttamista vuokraamalla joko vaihtoehdon a tai b mukaisesti. Valiokunta suosittelee järjestelyn toteuttamista ulkopuolista konsulttia hyödyntäen.

Valiokunta pyytää kaupunginhallitusta myös päättämään vastuunjaon kaupungin sijoitusomaisuuden hallintaan liittyvissä kysymyksissä.

Oheismateriaali:

Ote kaavaehdotuksen kartasta ja alueen omistuksesta
Asiantuntijapalvelun muistio (Extranet)

Jakelu:

Kaupunginhallitus

Yhdyskuntavaliokunta

§ 59

07.06.2022

Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle valituksesta, joka koskee Kauniaisten kaupunginvaltuuston päätöstä 21.03.2021 § 14, hakemus asemakaavan muuttamiseksi osalla kiinteistöä 235-402-3-44 (Kulopolku 1)

YLV 07.06.2022 § 59

210/10.02.03/2021

Lisätiedot:

kaupunginlakimies Lena Filipsson-Korento, 050 354 0121
maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen, 050 382 9313
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Valituksenalainen päätös

Kauniaisten kaupunginvaltuusto päätti 21.3.2020 § 14 ettei hakemuksen mukaista asemakaavan muutosta käynnistetä. Hakemus koski asemakaavan muutosta osalla kiinteistöä 235-402-3-44, Kulopolku 1.

Päätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen, joka on pyytänyt Kauniaisten kaupunginvaltuustoa antamaan valituksesta lausunnon 13.6.2022 mennessä. Kauniaisten kaupunki on saanut lisäaikaa lausunnon jättämiselle. Lausunto tulee antaa hallinto-oikeudelle viimeistään 30.6.2022. Hallinto-oikeuden lausuntopyyntö on esityslistan **oheismateriaalina**, valitus liitteineen on jaettu luottamushenkilöiden **Extranetissä**.

Valituksen keskeinen sisältö perusteluineen

Valittaja katsoo ensisijaisesti, että sillä on valitusosoituksesta poiketen oikeus tehdä asiassa hallintolain mukainen valitus. Valittajan mukaan valitus tulee tutkia hallintolainkäyttölain mukaisena valituksena tai toissijaisesti valitusosoituksen mukaisena kunnallisvalituksena.

Vaatimukset

Kunnanvaltuuston asiassa tekemä päätös tulee kumota ja asia palauttaa kunnan toimielinten käsiteltäväksi ja hakemuksen mukaisen asemakaavamuutoksen valmistelemiseksi.

Perustelu

Asemakaavamuutoshakemus koski hakijan omistamaa kiinteistöä, josta osa on asemakaavoitettu rautatiealueeksi (LR-alue). Valittajan mukaan LR-alue on tarpeettoman suuri ja tätä aluetta hakija on vaatinut pienennettäväksi. Valittajan mukaan vuoden 2014 ratasuunnitelma poikkeaa merkittävästi tältä kohdin asemakaavan perusteena olleesta yleissuunnitelmasta. Edelleen valittajan mukaan Espoon puolella välittömästi ennen hakijan kiinteistöä LR-aluetta on kavennetty verrattuna vuoden 2003 yleissuunnitelmaan ja kevyenliikenteen väylä on Espoon puolella merkitty LR-alueen ulkopuolelle. Sen sijaan hakijan kiinteistön kohdalla LR-alue on merkittävästi leveämpi ja kevyenliikenteen väylä jää LR-alueen sisäpuolelle niin, että kevyenliikenteen väylän ja LR-alueen rajan väliin jää jopa tyhjää aluetta.

Valittajan mukaan maa-alueen lunastukseen johtava kaavoitus on toteutettava tarkoituksenmukaisesti niin, että maanomistajan oikeuksia loukataan mahdollisimman vähän. Valittajan mukaan vaatimusta puoltaa myös julkisen tahon kannanotto. Lunastustoimituksessa 2021 lunastaja on hyväksynyt, että lunastettavaa aluetta pienennetään 105 m²:n verran. Lisäksi kaupunginvaltuusto on hyväksynyt ponsiehdotuksena, että maa-alueesta tullaan lunastamaan mahdollisimman vähäinen osa. Valittajan mukaan haetulla kaavamutoksella on merkitystä maanomistajana olevalle hakijalle, mutta rata-alueen toteutukselle ja asemakaavalle tältä osin ei asialla ole mitään merkitystä.

Edelleen valittajan mukaan voimassa oleva asemakaava johtaa ykistyisomistuksessa olevan maa-alueen lunastukseen, mikä ei ole tarpeen eikä välttämätöntä kaavan tarkoituksen eli ratasuunnitelman mukaisen Espoon kaupunkiradan lisäraiteen toteuttamiseksi. Valittaja katsoo päätöksen loukkaavan yhdenvertaisuusperiaatetta ja on näin kuntalain vastainen.

Kaupungin lausunto perusteluineen

LAUSUNNON ANTAJASTA

Hallinto-oikeuden lausunnonpyynnössä on pyydetty kaupunginhallitusta hankkimaan kaupunginvaltuuston lausunto valituksen johdosta sekä samalla varattu kaupunginhallitukselle tilaisuus antaa selityksensä asiassa.

Lisäksi on pyydetty toimittamaan hallinto-oikeudelle kaikki valituksen kohteena olevan päätöksen perusteena olevat asiakirjat.

Kaupungin hallintosäännön 18 §:n 17 kohdan mukaan kaupunginhallituksen toimivaltaan kuuluu antaa lausunto/selitys valtuuston päätöksestä tehdystä valituksesta, jos kaupunginhallitus katsoo voivansa yhtyä valtuuston päätökseen (ote hallintosäännöstä liitteenä). Koska kaupunginhallitus asiassa yhtyy valtuuston tekemään päätökseen, lausunnon ja selityksen antaa kaupungin puolesta kaupunginhallitus.

VALITUSOSOITUKSESTA JA VALITUSPERUSTEESTA

Kaupunginvaltuuston päätökseen 21.3.2022 § 14 on liitetty kunnallisvalitusta koskeva valitusosoitus. Valittajan mukaan valitusosoitus on virheellinen, ja sillä on oikeus valittaa asiassa hallintolainkäyttölain nojalla. (Koska hallintolainkäyttölaki on kumottu 1.1.2020 voimaan tulleella lailla oikeudenkäynnistä hallintoasioissa, ns. hallintoprosessilaki, kaupunki olettaa valittajan oikeasti tarkoittavan tätä lakia).

Kaupunki kiistää asiassa tulleen annetuksi virheellinen valitusosoitus. Kuntaliiton muutoksenhakuoppaan mukaan "Kaavoitusaloitteeseen annettu kielteinen päätös kaavoituksen käynnistämisestä" kohdalla kysymykseen tulee nimenomaan kuntalain mukainen valitusoikeus. Kaupunki viittaa tässä myös korkeimman hallinto-oikeuden oikeustapaukseen vuodelta 2008, KHO 5.11.2008/2776, jonka mukaan:

Kunnan viranomaisen ratkaisu, jolla hakemukseen ranta-asetuksen muuttamiseksi ei ole suostuttu, ei ole asemakaavan tai sen muutoksen

hyväksymistä koskeva maankäyttö- ja rakennuslain 188 §:n 1 momentissa tarkoitettu päätös eikä liioin mainitun lain 190 §:n 1 momentissa tarkoitettu muu maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettu päätös. Kaavan muuttamista koskevaan maanomistajan hakemukseen annettuun kunnan viranomaisen kielteiseen päätökseen haetaan näin ollen muutosta kuntalaissa säädettyssä järjestyksessä. Kunnan viranomaisen päätöksestä tehdyn valituksen ratkaiseminen ei ilman edeltävää oikaisuvaatimusmenettelyä kuulu hallinto-oikeuden toimivaltaan.

Kaupunki vaatii sen vuoksi, että asia käsitellään kuntalain mukaisena kunnallisvalituksena, jolloin valituksen perusteeksi vaaditaan jokin kuntalain 135 §:ssä säädetty laillisuusperuste. Kaupunki katsoo edellä olevan perusteella tarpeettomaksi lausua hallintoprosessilain mukaisesta valitusperusteesta.

Kuntalain 135 §:n mukaan valtuuston antamaan päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella hallinto-oikeudelta.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että:

- 1) päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä;
- 2) päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa; tai
- 3) päätös on muuten lainvastainen.

Valittajan tulee esittää 2 momentissa tarkoitettut valituksen perusteet ennen valitusajan päättymistä.

Valittaja on valituksessaan vedonnut siihen, että kaupunginvaltuuston päätös olisi lainvastainen koska se rikkoisi hakijatahon perustuslain 15 §:n suomaa omaisuudensuojaa sekä loukkaa yhdenvertaisuusperiaatetta.

Todettakoon, että asiaan ja mainittuihin väitteisiin on jo kertaalleen otettu kantaa kun voimassa olevan asemakaavan hyväksymispäätöksestä tehtyä valitusta käsiteltiin hallinto-oikeudessa ja korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Molemmat oikeusasteet (HO 3.12.2010 ja KHO 9.3.2012) katsoivat, että asemakaavassa esitettyyn ratkaisuun on ollut hyväksyttävät maankäytölliset perustelut eikä yhdenvertaisen kohtelun vaatimusta ole loukattu. Korkein hallinto-oikeus totesi ratkaisussaan, että kun otetaan huomioon kyseisen tilan sijainti, liikennealueiden risteyksessä melualueella, sekä siihen rajoittuvia alueita koskevat kaavaratkaisut, ei tilan omistajaa ole asetettu kaavassa muista maanomistajasta poikkeavaan asemaan. Edelleen korkein hallinto-oikeus toteaa päätöksessään, ettei kaavaratkaisusta aiheudu maankäyttö- ja rakennuslain 54 § 3:n momenteissa tarkoitettua haittaa, joka kaavalla asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Edellä sekä jäljempänä mainitun perusteella kaupunki katsoo, että valittaja ei ole tuonut asiassa esiin sellaisia kuntalain 135 §:ssä mainittuja valituksen tutkimisen edellytyksenä olevia perusteita ja että valitus on sen vuoksi ensisijaisesti jätettävä tutkimatta.

LAUSUMINEN PÄÄASIASSA

Valittaja on vaatinut, että valtuuston päätös tulee kumota ja asia palauttaa kunnan toimielinten käsiteltäväksi ja hakemuksen mukaisen asemakaavamuutoksen valmistelemiseksi.

Kaupunki vaatii ensisijaisesti, että valitus jätetään tutkimatta. Toissijaisesti kaupunki vaatii, että valitus hylätään.

Kauniaisten kaupunki toistaa kaupunginvaltuuston 21.3.2022 § 14 päätöksen perusteluineen.

Valittajan omistaman kiinteistön 235-402-3-44 eteläosasta 1 486 m² on asemakaavoitettua aluetta. Asemakaavoitetulla osalla on voimassa kaupunginvaltuuston 14.12.2009 hyväksymä asemakaava (Ak 187), jossa alue on osoitettu rautatiealueeksi (LR). Kaava on lainvoimainen. Asemakaavassa osoitettu rautatiealueen aluevaraus perustuu Espoon kaupunkiradan yleissuunnitelmaan 2003. Vuonna 2015 valmistunut Espoon kaupunkiradan ratasuunnitelma (Liikennevirasto hyväksynyt 9.10.2015) on laadittu yleissuunnitelman ja asemakaavoissa osoitetun rautatiealueen perusteella. Sekä hallinto-oikeus että korkein hallinto-oikeus ovat katsoneet ratkaisuihinsa, että kyseessä oleva asemakaavan tarkoituksena on ollut luoda maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin mukaisesti edellytyksiä liikenteen järjestämiselle siten, että kaupunkikeskusten välisen radan välityskykyä parannetaan. Rautatiealueen linjaus (LR) on kyseessä olevan tilan RN:o 3:44 kohdalla perustunut riittäviin selvityksiin. Kaavahankkeelle ja rautatiealueen linjaukselle on maankäytöllisesti hyväksytyt perusteet.

Hankkeessa Espoon kaupunkirata välillä Leppävaara- Kauklahti, Espoo, Kauniainen on pidetty ratatoimituksen 1. vaiheen loppukokous 16.12.2021. Kokouksessa käsiteltiin muiden kiinteistöjen ohella myös kyseessä olevan kiinteistön lunastamista ja vahvistettiin kohteiden lunastettavat osat. Ratatoimituksen pöytäkirja on liitteenä (Liite Ratatoimitus, 1. vaiheen loppukokous pöytäkirja TN 2020-648670). Pöytäkirjan mukaan lunastustoimikunnalla ei ole valtuuksia jättää alueita lunastamatta, jos ne on osoitettu joko asemakaavassa tai ratasuunnitelmassa rautatiealueeksi ja lunastaja vaatii niiden lunastamista. Ratatoimituksen tilakohtaisissa päätöksissä (Liite Yksikkökohtaiset korvauspäätökset TN 2020-648670) todetaan kiinteistön 235-402-3-44 osalta, että lunastettavaksi esitetty alue on voimassa olevan asemakaavan mukaista rautatiealuetta (LR), mutta muulla osalla tilaa 3:44 ei ole asemakaavaa. Kuviota 50, joka koskee kiinteistön 235-402-3-44 osan lunastamista, tarvitaan ratasuunnitelman mukaan lisäraiteen ja kevyen liikenteen rakentamista varten. Lunastaja on ilmoittanut tarvitsevansa koko kuvion lukuun ottamatta pientä kavennusta.

Lunastus toteutettiin lunastajan tahdon mukaisesti. Lunastaja ilmoitti lunastustoimituksessa tarvitsevansa aluetta ratasuunnitelman mukaisen lisäraiteen ja kevyen liikenteen yhteyden rakentamista varten. Lunastaja kuitenkin hyväksyi lunastettavaa aluetta kavennettavaksi 105 m²:n verran siten, että rautatiealueen rajaus yhtyy Espoon puolen vastaavaan rajaan.

Kaupunginvaltuusto totesi 21.3.2022 § 14 päätöksessään, ettei rautatiealueen kaventamiseen hakijan esittämällä tavalla ollut perusteluita eikä siten perusteluita asemakaavamuutoksen käynnistämiseksi löytynyt. Myöskään asemakaavamuutoksen käynnistäminen lunastamatta jääneen 105 m²:n alueen

osalta ei ollut perusteltavissa tässä yhteydessä, kun ottaa huomioon, että alue on rautatiealueen rajausta lukuun ottamatta asemakaavoittamatonta aluetta. Lunastamatta jääneen rautatiealueen käyttötarkoitus voidaan tarvittaessa uudelleen tarkastella osana laajempaa kokonaisuutta, mikäli alueen maankäyttöä tullaan tulevaisuudessa kehittämään.

Kaupungilla on ns. kaavamonopoli, toisin sanoen kaupungilla on lakiin perustuva oikeus olla käynnistämättä maanomistajan hakemuksen mukaista asemakaavoitusta. Kaavoituksen tarve ja perusteet arvioidaan laajemmin kuin yhden maanomistajan näkökulmasta.

Kunnat vastaavat maankäytön suunnittelusta alueellaan (MRL 4 § ja 20 §). Kauniaisten kaupungin kaavoituskatsauksessa 2021-2022 on mainittuna Turunväylän alue. Kiinteistö 235-402-3-44 kuuluu osana Turunväylän alueen alustavaan suunnittelualueeseen. Kaavoituskatsauksen mukaan alueelle tutkitaan soveltuvaa maankäyttöä, minkä jälkeen kaupunginhallitus voi päättää asemaakaavoituksen käynnistämisestä. Turunväylän alue on mukana kaupungin kaavoitusohjelmassa 2022 merkinnällä muut vireillä olevat kaavahankkeet. Alue ei ole mukana varsinaisessa kaavahankelistauksessa, joita edistetään vuoden 2022 aikana. Kauniaisten uusi kaupunkistrategia 2023-2030 hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 25.4.2022. Kaupunkistrategiassa on listattu kaupunkisuunnittelussa priorisoitavat alueet. Turunväylän alue ei ole tässä listassa mukana. Edellä mainittujen perusteella voidaan todeta, ettei ko. kiinteistö ja sen ympärillä oleva alue kuulu lähivuosina Kauniaisten kaupungin maankäytön kehittämiskohteisiin. Asemakaavamuutosta ei ole tällä hetkellä perusteltua lähteä laatimaan vain 105 m²:n alueen osalta.

Kaupunginvaltuusto on päättäessään, ettei asiassa ryhdytä kaavamuutokseen samalla yksimielisesti hyväksynyt ponnella. Ponnella kaupunginvaltuusto edellyttää, että suunniteltaessa/toteutettaessa kaupunkirataa ja kevyen liikenteen väylää valittajan omistaman maa-alueen kohdalla, otetaan huomioon omistajien näkemys siitä, että valittajan omistamasta maa-alueesta lunastetaan mahdollisimman vähäinen osa ottaen huomioon, että omistajat ovat jättäneet hakemuksen 4.2.2021 asemakaavan muuttamisesta kyseisessä kohdassa.

Ponsi ei kuitenkaan koske varsinaista asemakaavan muuttamista koskevaa hakemusta, vaan kaupunkiradan ja kevyen liikenteen väylän toteuttamista lunastustoimituksessa. Pontta on erikseen käsitelty myös kaupunginhallituksen 28.3.2022 (§ 51) kokouksen valtuuston laillisuusvalvontaa koskevassa asiassa, missä on tuotu esiin, että ponnella hyväksymistä voidaan pitää jonkin verran tulkinnanvaraisena. Ponsi on valtuuston esittämä toivomus, mutta ei ole ollut osaa valtuuston päätöstä. Valtuusto on yksimielisesti päättänyt toimivaltansa puitteissa, että hakemuksen mukaista asemakaavan muutosta ei käynnistetä.

YHTEENVETO

Kauniaisten kaupunki katsoo, että valitus tulee ensisijaisesti jättää tutkimatta ja toissijaisesti hylätä.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 59

07.06.2022

Hallintoprosessilain 95 §:ään viitaten kaupunki ei vaadi korvausta oikeudenkäyntikuluistaan.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se antaa Helsingin hallinto-oikeudelle edellä olevan lausunnon valitukseen asemakaavan muuttamisesta osalla kiinteistöä 235-403-3-44 (Kulopolku 1).

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Hallinto-oikeuden lausuntopyyntö 13.5.2022

Oheismateriaali:

Valitus Helsingin hallinto-oikeudelle 2.5.2022

Jakelu:

Kaupunginhallitus

Yhdyskuntavaliokunta

§ 60

07.06.2022

Oikaisuvaatimus maankäyttöpäällikön päätökseen 12.5.2022 § 30 (Poikkeamishakemus, 8-108-4, Pujottelukuja 3)

YLV 07.06.2022 § 60

228/10.03.00.02/2022

Lisätiedot:

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

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Maankäyttöpäällikkö on päätöksellään 12.5.2022 § 30 myöntänyt kiinteistölle 8-108-4 (os. Pujottelukuja 3) luvan poiketa asemakaavasta siten että asuinhuoneistot voidaan sijoittaa kahteen eri rakennukseen. Päätös **liitteenä**.

Oikaisuvaatimus

Naapurikiinteistön omistajan edustaja on määräajassa jättänyt päätöksestä oikaisuvaatimuksen, jossa vaaditaan poikkeamispäätöksen kumoamista. Oikaisuvaatimus jaetaan oheismateriaalina luottamushenkilöiden **Extranetissä**.

Oikaisuvaatimuksessa todetaan, että Pujottelukuja 3:n tontin pinta-ala on suhteellisen pieni ja pinnanmuodostukseltaan haasteellinen. Oikaisuvaatimuksen mukaan on hyvin haasteellista toteuttaa rakennusoikeuden mukainen pinta-ala kahdessa erillISRakennuksessa siten, että kaupunki- ja maisemakuva säilyisi. Lisäksi esitetään, että rakentaminen tulisi merkitsemään laajaa luontoarvojen tuhoamista vaatien myös lähes kaiken puuston kaatamista tontilta, erityisesti tontin pohjois- ja länsirajalta. Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että Pujottelukuja 3:n rakentamisessa tulisi huomioida erityisesti Bad Grankullan ja Pujottelukuja 4:n huvilan ympäristökokonaisuus. Edelleen todetaan, että poikkeamispäätöksen perusteluissa olisi esitetty virheellisiä tietoja Pujottelukuja 4:n osalta mm. alueen suojelustatukseen ja vanhan huvilan kunnon osalta. Oikaisuvaatimuksen mukaan poikkeamishakemuksessa esitetty rakentaminen aiheuttaisi naapurikiinteistöjen haltijoilla kohtuutonta haittaa ja arvonalennusta. Lisäksi oikaisuvaatimuksen mukaan se, että erilleen rakentamiseen on aiemmin myönnetty poikkeamisia, ei ole hallinnollisesti pätevä perustelu poikkeamisen myöntämiselle ja että kaupungin tehtävänä on viihtyisän asuinympäristön toteuttaminen kaikille sen asukkaille.

Vastineet oikaisuvaatimuksessa esitettyihin seikkoihin ja päätösesityksen perustelut

Oikaisuvaatimuksessa ei yksilöidä tai perustella, millä tavalla erilleen rakentaminen aiheuttaisi lähinaapurille merkittävää haittaa yhden rakennusmassan toteutusratkaisuun verrattuna tai millä tavalla se aiheuttaisi luontoarvojen tuhoutumista, kaupunki- tai maisemakuvan heikkenemistä tai suojelullisten arvojen vaarantumista.

Poikkeamispäätöstä on haettu asuinhuoneistojen sijoittamiseksi kahteen erillistaloon asemakaavan edellyttäessä niiden yhteen kytkemistä. Asemakaavasta ei ole haettu poikkeamista muilta osin. Hakemuksessa esitetty rakentaminen sijoittuu tontilla asemakaavassa sille osoitetulle alueelle ja jää yli 32 metrin etäisyydelle naapuritontin vanhasta huvilarakennuksesta ja noin 28 metrin etäisyydelle naapuritontilla olevasta toisesta asuinrakennuksesta. Todettakoon, että naapuritontin huvilarakennus ja samalla tontilla sijaitseva uudempi asuinrakennus sijaitsevat noin 8,5 metrin etäisyydellä toisistaan.

Kuten todettu, poikkeamista asemakaavasta on haettu asuinhuoneistojen sijoittamiseksi kahteen erillistaloon. Maastokäynnin ja hakemukseen liitetyn asemapiirroksen perusteella voidaan todeta, että hakemuksen mukaisella tontilla on riittävästi tilaa toteuttaa asuinrakennukset erilleen siten, että asemakaavan edellyttämä kuuden metrin etäisyys naapuritontin rajasta toteutuu ja uusille asuinrakennuksille on mahdollista osoittaa tarkoituksenmukaiset ajoyhteydet ja piha-alueet. Tarkempi suunnittelu ajoittuu rakennuslupavaiheeseen, jossa ratkaistaan mm. rakentamisen lopullinen sijoittuminen tontilla ja sopeutuminen rakennettuun ympäristöön mm. korkeuden ja rakennustavan osalta. Puiden kaatamisen osalta Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 128 §:n mukaan puiden kaataminen ja siihen verrattava toimenpide asemakaava-alueella vaatii maisematyöluvan. Lupaa ei kuitenkaan tarvita mm. asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten taikka myönnetyn rakennus- tai toimenpideluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin. Rakennusluvan yhteydessä tarkastellaan rakentamisen ja rakentamistöiden vaatimat puidenkaadot ja säilytettävien puiden suojauksen periaatteet. Edellä kirjoitettu huomioiden ei ole perustellusti todettavissa, millä tavoin erilleen rakentaminen heikentäisi alueen luonto-, maisema- tai kaupunkikuvallisia arvoja tai aiheuttaisi naapurikiinteistölle merkittävää haittaa asemakaavan mukaiseen yhden rakennusmassan toteutusratkaisuun verrattuna.

Oikaisuvaatimuksen mukaan poikkeamispäätöksen perusteluissa olisi esitetty virheellisiä tietoja Pujottelukuja 4:n tontin osalta mm. alueen suojelustatuksen ja vanhan huvilan kunnan osalta. Oikaisuvaatimuksessa ei yksilöidä millä osin päätöstekstissä esitetyt tiedot olisivat virheellisiä. Poikkeamispäätöksen perusteluissa on selostettu naapuritontin nykytilaa voimassa olevan asemakaavan ja muun suunnittelutilanteen ja olemassa olevien rakennusinventointitietojen osalta vastineena poikkeamishakemuksesta jätettyyn muistutukseen. Poikkeamispäätöksessä ja sen perusteluissa ei ole tätä tarkemmin selvitetty tai otettu kantaa naapuritontin rakennusten kuntoon tai alkuperäisyys-/entisöintiasteeseen, sillä näillä seikoilla ei ole arvioitu olevan suoranaisesti merkitystä käsiteltävään poikkeamispäätökseen. Poikkeamispäätöksessä on naapuritontin osalta todettu seuraavaa. Naapuritontilla, osoitteessa Pujottelukuja 4, olevan huvilan alue ei sisälly vuonna 2009 hyväksytyyn valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen inventointilistaukseen (RKY 2009). Huvilan alue on kuulunut yhdessä Kaunialan vanhan päärakennuksen kanssa aiempaan valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt -luetteloon (RKY 1993). Huvilarakennus sisältyi kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymän maankäytön yleissuunnitelman (MASU 2) arvokkaiden rakennusten listaan ja osa naapuritontista on osoitettu MASU 2:ssa valtakunnallisesti merkittävänä kulttuurihistoriallisena ympäristönä.

Huvila on mainittu myös Kauniaisten rakennusinventoinnissa 2005. Rakennusinventoinnissa kohteesta todetaan mm. seuraavaa: *Rakennettu n. 1912 Bad Grankullan lääkärille kansallisromanttiseen tyyliin. Laajennettu ja kunnostettu useita kertoja, jolloin on menetetty osa rakennuksen arkkitehtonisesta arvosta. Villan viereen on rakennettu 1980-luvun lopulla uudisrakennus, joka on osaltaan turmellut pihapiiriä. Kuuluu valtakunnallisesti merkittävään kulttuurihistorialliseen ympäristöön.* Huvilarakennusta tai sen ympäristöä ei ole suojeltu alueella voimassa olevassa asemakaavassa.

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

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.

Poikkeamispäätöstä on haettu asuinhuoneistojen sijoittamiseksi kahteen erillistaloon asemakaavan edellyttäessä niiden yhteen kytkemistä. Hakemuksen mukaisen tontin kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala on 1 560 m². Alueen asemakaava on vahvistettu 12.11.1964. Asemakaavan mukaan tontille saa rakentaa vain yhden enintään kaksi asuinhuoneistoa käsittävän ja enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen, peittoalaltaan enintään 1/5 tontin pinta-alasta. Lisäksi alimmaisiksi saa rakentaa enintään 2,1 metriä korkeita huonetiloja talon omaan käyttöön, kuten taloustiloja ja autotalleja. Tontin kokonaisrakennusoikeus on 624 k-m² ja sallittu peittoala 312 m².

Hakemuksen perusteluina on esitetty mm. että tontilla ja sitä reunustavalla puistoalueella olevien pienipiirteisten kalliomuotojen eteen saadaan kaupunkikuvallisesti ja mittakaavallisesti parempi ratkaisu jakamalla rakennusoikeus kahteen erillismassaan, jotka voidaan asettaa maaston mukaisesti omiin luontaisiin korkeusasemiinsa.

Asemakaava edellyttää, että rakennukset on sijoitettava vähintään kuuden metrin etäisyydelle naapuritontin rajasta. Muutoin voimassa oleva kaava ei rajoita rakentamisen sijoittelua. Maastokäynnin ja hakemukseen liitetyn asemapiirroksen perusteella voidaan todeta, että tontilla on riittävästi tilaa toteuttaa asuinrakennukset erilleen siten, että asemakaavan edellyttämä kuuden metrin etäisyys naapuritontin rajasta toteutuu ja uusille asuinrakennuksille on mahdollista osoittaa tarkoituksenmukaiset ajoyhteydet ja piha-alueet. Alueen lähiympäristöön on toteutunut useita erillistaloja kaavan edellyttäessä niiden yhteen kytkemistä. Massoitteeltaan nyt suunniteltu rakentaminen ei poikkea ympäröivästä rakennuskannasta. Esitetty rakentaminen noudattaa voimassa olevaa asemakaavaa asuntojen erilleen rakentamista lukuun ottamatta.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 60

07.06.2022

Hakemuksen perusteeksi esitettyjä kaupunkikuvallisia syitä voidaan pitää lain edellyttämänä erityisenä syynä poiketa asemakaavasta eikä tässä tapauksessa ole sellaisia tekijöitä, jotka edellyttäisivät asuntojen yhteen kytkemistä. Lisäksi asemakaavan laatimisen jälkeen olosuhteet ovat muuttuneet. Kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymän maankäytön yleissuunnitelman mukaan asemakaavoissa määriteltyä paritaloasuntojen kytkemistä ei pidetä ehdottomana määräyksenä. Asuinrakennusten erilleen sijoittamisella rakennusoikeus jakautuu pienemmiksi massoiksi ja luo mittakaavaltaan viihtyisää ja sopusuhtaista ympäristöä.

Hakemusta 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.

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

Edellä selostetun perusteella esitetään, että oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia seikkoja, että päätöksen kumoamiselle olisi perusteita.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta päättää edellä mainituin perustein hylätä oikaisuvaatimuksen koskien maankäyttöpäällikön viranhaltijapäätöstä 12.5.2022 § 30.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Maankäyttöpäällikön päätös 12.5.2022 § 30 (Poikkeamishakemus, 8-108-4, Pujottelukuja 3)

Oheismateriaali:

Oikaisuvaatimus maankäyttöpäällikön päätökseen 12.5.2022 § 30 (Extranet)

Jakelu:

Oikaisuvaatimuksen tekijä
Poikkeamispäätöksen hakija
Uudenmaan ELY-keskus
Johtava rakennustarkastaja

Yhdyskuntavaliokunta

§ 61

07.06.2022

Rantaradan Baana; pyöräilyn laatukäytävä Espoon kaupunkiradan rinnalla, yleissuunnitelman nähtäville asettaminen

YLKV 07.06.2022 § 61

146/10.03.01.01.00/2021

yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju, puh. 050 304 1234
kuntatekniikkapäällikkö Jarkko Riipinen, puh. 050 382 8756
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Espoon kaupunkiradan rinnalle rakennettavan pyöräilyn laatukäytävän Rantaradan Baanan yleissuunnitelmat ovat valmistuneet nähtäville asetettaviksi. Nähtäville asettaminen toteutetaan yhteistyössä ja ajallisesti yhteen sovitettuna Espoon kaupungin kanssa, Kauniaisten omien virallisten käytäntöjen ja kanavien kautta, sekä yhteisesti Espoon käyttämässä Ota kantaa- palvelussa.

Rantaradan Baana on yhtäjaksoinen pyöräilyn laatukäytävä Espoon Leppävaarasta Kauniaisten kautta Espoon keskukseen. Baana sitoo Kauniaisten kaupunkirakenteen yhteen seudullisesti laajempaan pyöräilyverkostoon ja kehittää huomattavasti kaupungin sisäistä pyöräily- ja kävelyinfrastruktuuria sekä erityisesti nopeita itä-länsi yhteyksiä. Kaupunginvaltuusto päätti kokouksessaan 25.4.2022 § 19 tehdä baanan toteutuksen määrärahan indeksitarkistuksen vuoden 2022 tasoon, jolloin hankkeen kokonaiskustannusarvioksi tulisi 2,9 M€, todeten, että suunnitelma tarkistetaan tämän mukaisesti.

Yleissuunnitelmassa pohjustetaan lähtökohdat ja periaatteet rakentamissuunnittelulle. Yleissuunnitelmassa esitellään ratkaisut mm. Baanan tilalliseen sijoittumiseen kaupunkirakenteessa, väylän linjaus sekä sen vaatimat erikoisrakenteet (mm. sillat/alikulut). Yleissuunnitelmaa on työstetty kevästä 2021 yhteistyönä Espoon ja Kauniaisten kaupunkien kesken. Suunnittelukonsulttina hankkeessa on toiminut Ramboll Oy. Lisäksi yhteistyössä on ollut edustus kaupunkiradan päätoteuttajalla Väylällä sekä Espoon kaupunkiradan Kauniaisten osuuden suunnittelukonsultti Afry Oy:llä (Väylän toimeksiantona). Suunnitteluratkaisuihin ovat osaltaan olleet vaikuttamassa myös mm. Caruna, HSY ja Senaatti sekä Kauniaisten muihin hankkeisiin yhteensovituksessa kaupungin puitesopimussuunnittelukumppani Finnmap Infra. Nyt esiteltävä linjaus ratkaisuineen on tulosta reilun vuoden mittaisesta yhteistyöstä ja suunnittelusta. Suunnittelun edetessä on sisältöä muokattu huomattavasti, vastaamaan paremmin Baanalle varattua määrärahaa.

Suunnitelman sisältö lyhyesti

Yleissuunnitelma liitteineen on tämän esityslistatekstin **oheismateriaalina** ja nähtäville asetettavana aineistona. Suunnitelmat sisältävät tässä vaiheessa yleissuunnitelmatasoiset pääpiirustukset (asemapiirustus, yhdistelmäpituusleikkaus ja liittyvien raittien pituusleikkaukset sekä tyyppi- ja kileikkaukset), joissa on lisäksi huomioitu valaistussuunnitelmat sekä liittymiset ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja kaupunkiratahankkeeseen sekä

asemiin (ml. mahdolliset erillishankkeet). Yleissuunnitelman tukena on raportti sekä taustalla tehdyt lukuisat muut esiselvitykset, mm. maaperästä ja liito-oravista.

Baana sijoittuu kaupunkirakenteessa tiiviisti radan yhteyteen. Baana on Kauniaisten osalta yleissuunnitelmissa leveydeltään viisi metriä (pyörätie kolme metriä ja jalankulku kaksi metriä leveä). Kohdekohtaiset leveydet ja mahdolliset poikkeukset on kirjattu suunnitelmiin. Kauniaisten osuus Baanasta alkaa idässä Espoon rajalta, Hiidentien/Forsellesintien kohdalta. Itäisin osuus ei ole kustannussyistä mukana Baanan ensi vaiheen toteutuksessa, mutta se on kuitenkin suunnitelmissa havainnollistettu. Forsellesintielle tutkitaan mahdollisuutta rakentaa lähitulevaisuudessa pyöräkatu, kylätie tai perinteinen kevyenliikenteenväylä (jalankulku ja pyöräily), joka yhdistyisi nyt rakennettavaan Baanaan.

Forsellesintien hiekkakentältä eteenpäin Baanalle hyödynnetään jo olemassa olevaa hiekkapohjaista yhteyttä aina Kauniaisten vanhalle juna-asemalle saakka (paaluväli/plv 3400-3625). Asemanseudulla Baana on yhteensovitettu asemarakennuksen ja laiturirakenteiden sekä tulevaisuudessa rakennettavan tontin kanssa ja se ylittää Tunnelitien uudella rakennettavalla ylikulkusillalla (plv 3625-3850). Sillan länsipuolella pyöräily osoitetaan Kauniaistenraitille (plv 3850-4075) radan viereen ja kävely-yhteys osoitetaan Kirjastonraitille.

Thurmaninpuistossa hyödynnetään nykyistä hiekkapohjaista yhteyttä Yhtiöntien alikululle saakka (plv n. 4075-4225 / alikulun paikka muuttuu hieman ratahankkeessa ja toteutetaan sen kustannuksella), ja Baana siirtyy rata-alueen pohjoispuolelle. Liikennyhteydet Palokunnankujan ja Ratapolun kanssa yhteensovitetaan (ml. Villa Bredan oma yhteys joka hieman siirtyy). Baanayhteys jatkuu radanvartta pitkin aina Espoon kaupungin rajalle uudella osuudella (plv n. 4225-4620). Espoon kaupungin alueella yhteys rakentuu samalla periaatteella ja levyisenä kuin Kauniaisissakin, muodostaen yhtenäisen kokonaisuuden. Baana palaa Kauniaisten puolelle Koivuhovinpuiston kohdalla, josta se jatkuu radanvartta seuraten Koivuhovin asemalle (plv n. 5150-5450). Paalumerkillä 5300 kävely ohjataan radan ja kerrostalojen välisen tilanahtauden johdosta alas omalle väylälleen, joka yhdistyy nykyiseen päällystettävään hiekkakäytävään ja Bredanportin risteysalueeseen. Baanan pyöräilyosuus jatkuu kolmen metrin levyisenä paaluvälillä 5300-5575 uuden ylikulkusillan turvin Bredanportin yli.

Viimeisellä osuudella Koivuhovin asemalta Tuomarilan alikulkuun (Turun moottoritie) paaluvälillä n. 5575-6000 hyödynnetään nykyistä latupohjaa ja yhteyttä - Baanan leveys jatkuu osuudella viisimetrisenä. Hiihtolatuyhteys säilytetään tulevaisuudessakin. Tuomarilan alikulussa tehdään levennystä rakenteisiin ja rakennetaan tukimuuri, jonka jälkeen Baana jatkuu Espoon puolelle (plv 6000-7000).

Nyt käsiteltävänä olevan yleissuunnitelman mukaisen toteutuksen kustannusarvio on 2,43 M€. Määrärahavaraus 2,9 M€ kuitenkin tarvitaan, sillä jatkossa on otettava huomioon suunnitelmien tarkentumisen myötä mahdollisesti havaittavat lisästarpeet, hankkeen muutostyövaraukset sekä mahdolliset kustannusnousut. Tässä vaiheessa on tarkoituksenmukaista määrittää toteutuskelpoinen kokonaisuus ja mahdollisimman selkeä ja yhtenäinen reitti, joka ei sisällä katkoksia

Yhdyskuntavaliokunta

§ 61

07.06.2022

eikä pyöräliikenteen ohjausta asuntokaduille ja/tai risteämään ajoneuvoliikenteen kanssa. Rakennussuunnittelun käynnistyessä ja edistyessä on lähtökohtaisesti tavoitteena edelleen tarkastella rakenteellisia ja muita ratkaisuja siten, että toteutus pysyy varatun määrärahaamin puitteissa. Hankkeen toteutukseen tullaan myös anomaan valtion- tai muuta avustusta.

Yleisellä tasolla suunnitelmia ja raporttia tarkasteltaessa todettakoon, että Baanan sisällöstä, laadusta ja materiaaleista, leveydestä sekä tässä vaiheessa pituudesta (itäisin Forsellesintien osuus) on karsittu, jotta suunniteltu yhteys saataisiin rakennettua varatun määrärahan mukaisesti liikennöitävään muotoon. Uusien väylien rakennekerrokset on määritelty toteutettavan InfraRYL luokkien 6E ja 6F mukaisesti, mikä vastaa normaalia käytäntöä. Kustannusarvio on laskettu esikuormituspenkereellä stabiloinnin sijaan, millä ratkaisulla on arvioitu aikaansaattavan merkittävääkin säästöä. Lisäksi rakenteissa on huomioitu kaupungin kestävän kehityksen tavoitteet ja kustannussäästötavoite hyödyntämällä purettavista rakenteista syntyvää betonimursketta. HOLA kustannuskertoimena (hankeosalaskelma) on käytetty Espoon kanssa yhtenevällä tavalla kokonaiskerrointa 0,7, missä on otettu huomioon oletus, että baanan toteutuksessa saadaan kustannushyötyä suuren ratahankkeen yhteydessä esim. yhteisen työmaatukikohdan yms kautta.

Baanaosuus toimii tietyiltä osin myös kaupunkiradan huoltotienä. Erityistä huomiota on kiinnitetty liito-oravien elinolosuhteisiin, näiden pesä- ja papanapuiden sekä reittien säilymiseen (suunnitelmassa vihreällä). Yhteensovituksesta mainittakoon, että myös kaupunkiratahankkeeseen sisältyy mm. liito-oravien hyppypuita tarvittavilta osin radan varressa.

Yleissuunnitelman hyväksymisen jälkeen suunnittelu etenee seuraavaksi rakentamissuunnitteluvaiheeseen, jonka yhteydessä laaditaan myös pääsuunnitelmia tukevat oheissuunnitelmat (esim. liikennemerkkisuunnitelmat ym.).

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

YLKV päättää asettaa suunnitelmat nähtäville MRA 43 §:n mukaisesti. Suunnitelmista pyydetään poliisin, Väyläviraston, HSY:n, HSL:n sekä vanhus- ja vammaisneuvostojen lausunnot.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

Suunnitelma-aineisto

Yhdyskuntavaliokunta

§ 62

07.06.2022

Kuntalaisaloite hautarekisterin käyttöönotosta Kauniaisten hautausmaalla

YLKV 07.06.2022 § 62

42/00.02.10.01/2022

Lisätiedot:

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

Kaupunki on vastaanottanut 14.1.2022 päivätyn kuntalaisaloitteen, jossa ehdotetaan Hautahaku nimisen palvelun käyttöönottoa Kauniaisissa (**oheismateriaali**). Kuntatekniikan tulosalueella työskentelevä hautausmaanhoitaja on selvittänyt asiaa seuraavasti.

Järjestelmään siirtymisen edellytyksinä ovat:

1. Oikeanlainen karttapohja, joka on laadittu järjestelmän käytön kannalta vaadittuun muotoon. Tämä järjestyy yhteistyössä kaupungin maankäyttöyksikön kanssa. Hautausmaanhoitajan selvityksen perusteella järjestelmän käyttöönotto yhteistyössä Helsingin seurakuntayhtymän kanssa olisi kustannustehokkain malli Kauniaisille. Karttapohjan viimeistelyn jälkeen se lähetettäisiin Helsingin seurakuntayhtymälle, joka saattaisi prosessin päätökseen ja vastaisi myös ylläpidosta.
2. Vainajien ja hautapaikkojen rekisteröinti kartan mukaisessa järjestyksessä. Kaupungin tällä hetkellä käytössä olevassa järjestelmässä (status) asia on valmiiksi kunnossa.
3. Yhteensopiva hauta-ohjelma. Kaupungilla käytössä olevaan status-hautaohjelmaan on mahdollista saada päivitys, mikä mahdollistaisi ohjelman käytön hautahakujärjestelmässä. Päivitystä ei kuitenkaan kannata tehdä, sillä kyseisen ohjelman ylläpito päättyy v. 2023 lopussa, ja uusi ohjelma on hankittava joka tapauksessa. Hautahaun mahdollisuus kannattaa ottaa uuden järjestelmän hankinnassa huomioon.

Kuntalaisaloitteen osalta voidaan todeta, että Kauniaisten hautausmaa voidaan liittää valtakunnalliseen hautahakujärjestelmään. Kuntatekniikka esittää, että uuden hautaohjelman hankinnassa otetaan huomioon hautahakujärjestelmän käyttöönotto ja että siihen liitytään yhteistyössä Helsingin seurakuntayhtymän kanssa.

Kuntatekniikka sisällyttää uuden hautahakujärjestelmän kustannukset, n. 10.000 euroa sekä vuotuisen ylläpidon kustannukset tulevan vuoden käyttötalousarvioesitykseensä.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta päättää hyväksyä vastauksen kuntalaisaloitteeseen
hautarekisterin käyttöönotosta Kauniaisten hautausmaalla

Yhdyskuntavaliokunta

§ 62

07.06.2022

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

Kuntalaisaloite

Jakelu:

Aloitteen tekijä

Yhdyskuntavaliokunta

§ 63

07.06.2022

Päällystysurakka 2022-2024 + 1 vuoden (1) optio

YLV 07.06.2022 § 63

285/02.08.00.02.00/2022

Lisätiedot:

kuntatekniikkapäällikkö Jarkko Riipinen, puh 050 3828 756
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Päällystysurakka 2022-2024 (vuoden optiolla) - hankkeen edellyttämät määrärahat sisältyvät vuosien 2022-2024 talousarvioihin ja -kehyksiin.

Kauniaisten kaupungin kuntatekniikka on jättänyt tarjouspyyntöilmoituksen vuosien 2022-2024 päällystystöistä julkisten hankintojen sähköiseen ilmoituskanavaan Cloudiaan sekä Kauniaisten kaupungin internet -sivulle 21.4.2022 (avoin menettely, kansallisen kynnyksarvon alittava). Päällystysurakka on pyydetty yksikköhintaurakkana. Tarjoukset on pyydetty jättämään 20.5.2022 kello 12.00 mennessä. Määräaikaan mennessä saatiin kaksi tarjousta:

- Asfalttikallio Oy (2501081-1)

- Peab Industri Oy (2977551-2)

Molemmat tarjoukset olivat tarjouspyynnön mukaiset ja yritysten tilaajavastuulain mukaiset tiedot on tarkistettu ja todennettu, että lain mukaiset velvoitteet on asianmukaisesti hoidettu.

Saatujen tarjousten kokonaishinnat olivat seuraavat (EUR, alv 0%):

- Asfalttikallio Oy, EUR 312.641,00

- Peab Industri Oy, EUR 437.962,80

Valintakriteerinä on halvin hinta ja vertailuhintana käytetään yksikköhintaluettelon mukaisista hinnoista muodostuvaa kokonaishintaa.

Hankinnan arvo ylittää 150.000 euroa, jolloin kyseessä on yhdyskuntavaliokunnan päätäntävaltaan lukeutuva päätös.

Tarjouspyynnön mukaisten vertailukriteerien perusteella esitetään urakkaan valittavan halvimman tarjouksen jättänyt yritys Asfalttikallio Oy.

Hankinnassa on sitouduttu sitomaan sideaineen hinnanmuutos Tilastokeskuksen julkaisemaan bitumin indeksilukuun (2015 =100). Vertailuindeksinä on edellisen päällystyskauden indeksiluku. Päällysteisiin liittyvä hinnan muutos tarkistetaan kuukausittain, kun uusi indeksipisteluku on julkaistu. Kunkin kuukauden päällysteiden hinnanmuutos lasketaan vertailuindeksin ja toteutuneeseen indeksiin perustuen. Bitumi-indeksimuutoksen vaikutus bitumisten tuotteiden yksikköhintoihin otetaan huomioon sopimuskauden 1.7. 2023 – 30.6.2024 sekä mahdollisena optiovuonna 1.7.2024 - 30.6.2025 bitumisten tuotteiden

Yhdyskuntavaliokunta

§ 63

07.06.2022

yksikköhintoja laskevana tai lisäävänä tekijänä. Indeksi tarkistetaan ennen alkavaa päällystyskautta ja on voimassa koko päällystyskauden. Sopimuskauden 2022-2023 yksikköhintoja ei sidota indeksiin.

Tarjouspyyntöasiakirjat ovat nähtävillä kokouksessa sekä luottamushenkilöiden extranetissä.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta päättää valita vuosien 2022-2024 päällystysurakoitsijaksi halvimman tarjouksen jättäneen yrityksen Asfalttikallio Oy:n vertailuhintaan 312.641,00 euroa (alv 0%).

Sopimuskausi on kaksi (2) vuotta 1.7.2022 – 30.6.2024. Lisäksi on mahdollinen optiovuosi. Kauniaisten kaupungilla on oikeus jatkaa sopimusta yhdellä (1) optiovuodella (1.7.2024 – 30.6.2025).

Kauniaisten kaupunki tekee päätöksen option käytöstä erikseen. Option käyttämisestä ilmoitetaan viimeistään 2 kuukautta ennen sopimuskauden päättymistä. Kauniaisten kaupunki varaa oikeuden olla ottamatta optiovuotta käyttöön.

Sitova sopimus toimeksiannosta syntyy päätöksen muutoksenhakuajan päätyttyä, kun molemmat osapuolet ovat hyväksyneet ja allekirjoittaneet hankintalain mukaisen kirjallisen sopimuksen.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 64

07.06.2022

Kasavuoren Koulukeskus, julkisivujen korjaushanke, luonnossuunnitelmat

YLKV 07.06.2022 § 64

549/10.03.02.00/2021

Lisätietoja

rakennuttajapäällikkö Tomi Salminen, puh.
projekti-insinööri Mikko Tähtinen
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Hankkeen lähtökohtana on kaupunginvaltuuston 14.6.2021 (§35, §36) hyväksymät Kasavuoren koulukeskuksen julkisivujen korjaustyön hankesuunnitelma ja kustannusarvio. Hankkeen valmistelua on jatkettu kaupunginvaltuuston 1.2.2010 hyväksymän (§ 4) ”Rakennusinvestointihankkeiden toteutusohjeet” -ohjeen mukaisesti kilpailuttamalla hankkeen luonnos- ja toteutussuunnitteluvaiheen suunnittelijat ja käynnistämällä luonnossuunnittelu. Julkisivukorjaustyön luonnossuunnitelmat on laadittu talven ja kevään 2022 aikana. Suunnitelmien perusteella korjaustyölle on laadittu kustannusarvio ulkopuolisen konsultin toimesta. Luonnossuunnitelmat, kustannusarvio sekä korjaushankkeen yhteenveto ovat esityslistan **oheismateriaalina**.

Rakennukselle tehdään perusteellinen julkisivukorjaus. Ulkoseinien lämmöneristykset uusitaan, ja tiiliverhous uusitaan poltetulla julkisivutiilellä. Hankkeen tavoitteina ovat kosteusvaurioiden korjaus sekä energiatehokkuuden ja kosteusteknisen toimivuuden parantaminen, muuttamatta rakennuksen ominaispiirteitä. Lisäyksenä aiempaan hankesuunnitelman sisältöön, myös rakennuksen salaojitus uusitaan. Korjauksen laajuudessa ja suunnittelussa on otettu huomioon tuleva A-osan purku ja mahdollinen laajennus.

Toteutussuunnittelu on tarkoitus käynnistää kesällä 2022.
Urakkakilpailutus on tavoitteena käynnistää syksyllä 2024.
Korjaustyöt tuldtisiin suorittamaan alustavasti vuonna 2025.

Korjaustöiden ajaksi tilojen toiminta tulee siirtää väistötiloihin joko koko urakan ajaksi tai osittain. Väistötilojen järjestämisestä vastaa käyttäjä. Tavoitteena on toteuttaa julkisivujen korjaus samanaikaisesti mahdollisen A-siiven uusimisen/laajennuksen kanssa, jolloin hanke saadaan edistettyä mahdollisimman kustannustehokkaasti, ja minimoitua kiinteistön käyttäjille aiheutuvat haitat/häiriöt.

Alustava erittely hankekustannuksista, alv 0%:

Rakennuttajan kustannukset	261.000 €
Rakennustekniset työt	1.710.000 €
Talotekniset työt	75.000 €
Hankevaraus 20 %	410.000 €

Hankkeen kokonaiskustannusten arvio on 2,5 M€ alv 0 %.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 64

07.06.2022

Taloussuunnitelmassa on vuodelle 2025 varattu hankkeen toteutukselle määräraha 3,25 M€. Julkisivujen korjaushankkeen kustannukset tulevat tarkentumaan vuonna 2024 tehtävän urakkakilpailutuksen myötä.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyisi Kasavuoren koulukeskuksen julkisivujen korjaustyön luonnossuunnitelmat ja kustannusarvion ja esittäisi KV:lle hankkeen toteutuksen määrärahaksi 2,5 M€ alv 0 % vuodelle 2025.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

Luonnossuunnitelmat
Kustannusarvio
Korjaushankkeen yhteenveto

Jakelu:

Kaupunginhallitus

Yhdyskuntavaliokunta

§ 65

07.06.2022

Svenska skolcentrum, julkisivujen korjaushanke, luonnossuunnitelmat

YLKV 07.06.2022 § 65

548/10.03.02.00/2021

Lisätiedot:

rakennuttajapäällikkö Tomi Salminen, puh. 050 411 5905

projekti-insinööri Mikko Tähtinen

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Hankkeen lähtökohtana on kaupunginvaltuuston 14.6.2021 (§35, §36) hyväksymät Svenska skolcentrum B, D, E, F ja G-osien julkisivujen korjaustyön hankesuunnitelma ja kustannusarvio. A-osan (Odenwall) julkisivujen korjaustyön hankesuunnitelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.11.2020 (§50).

Hankkeen valmistelua on jatkettu kaupunginvaltuuston 1.2.2010 hyväksymän (§ 4) ”Rakennusinvestointihankkeiden toteutusohjeet” -ohjeen mukaisesti kilpailuttamalla hankkeen luonnos- ja toteutussuunnitteluvaiheen suunnittelijat ja käynnistämällä luonnossuunnittelu. Julkisivukorjaustyön luonnossuunnitelmat on laadittu talven ja kevään 2022 aikana. Suunnitelmien perusteella korjaustyölle on laadittu kustannusarvio ulkopuolisen konsultin toimesta.

Luonnossuunnitelmat, kustannusarvio sekä korjaushankkeen yhteenveto ovat esityslistan **oheismateriaalina**.

Rakennukselle tehdään perusteellinen julkisivukorjaus sekä pieni laajennus (tuulikaappi) lukion sisäänkäynnin yhteyteen. Ulkoseinien lämmöneristykset uusitaan, ja tiiliverhous uusitaan poltetulla julkisivutiileillä. Hankkeen tavoitteena ovat kosteusvaurioiden korjaus sekä energiatehokkuuden ja kosteusteknisen toimivuuden parantaminen, muuttamatta rakennuksen ominaispiirteitä.

Lisäyksenä aiempaan hankesuunnitelman sisältöön, myös rakennuksen salaojitus uusitaan. Nyt nämä erillisinä valmistellut hankkeet esitetään toteutettavaksi yhtenä kokonaisurakkana (osat A, B, E, F, G tehtäisiin yhtenä urakkana). Tällä tavoitellaan sekä kustannussäästöä että korjaustyön tilojen käytölle aiheuttaman häiriön lyhentämistä ajallisesti. Korjaustöiden jakaminen useampaan urakkaan ja useammille vuosille nostaa kokonaiskustannuksia jopa 20 %.

Urakkakilpailutus on tarkoitus käynnistää loppuvuodesta 2022, mikäli hankkeelle myönnetään tarvittava määräraha.

Korjaustyöt on tarkoitus suorittaa vuonna 2023, alustavasti helmi-lokakuussa. Korjaustöiden ajaksi tilojen toiminta tulee siirtää väistötiloihin joko koko urakan ajaksi tai osittain. Väistötilojen järjestämisestä vastaa käyttäjä.

Alustava erittely hankekustannuksista, alv 0%:

Rakennuttajan kustannukset	445.000 €
Rakennustekniset työt	2.923.000 €
Talotekniset työt	85.000 €
Hankevaraus 20 %	690.000 €

Yhdyskuntavaliokunta

§ 65

07.06.2022

Hankkeen kokonaiskustannusten arvio on 4,2 M€ alv 0 %.

Vuoden 2023 taloussuunnitelmassa on B, D, E, F ja G-osien hankkeen toteutukselle varattu määräraha 4,2 M€. Vuoden 2022 talousarviossa on A-osan hankkeen toteutukselle varattu määräraha 435 000 €. Julkisivujen korjaushankkeen kustannukset tulevat tarkentumaan vuonna 2022 tehtävän urakkakilpailutuksen myötä.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyisi Svenska skolcentrum B, D, E, F ja G-osien julkisivujen korjaustyön luonnossuunnitelmat ja kustannusarvion ja esittäisi KV:lle hankkeen toteutuksen määrärahaksi 4,2 M€ alv 0 % vuodelle 2023.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

Luonnossuunnitelmat
Kustannusarvio
Korjaushankkeen yhteenveto

Jakelu:

Kaupunginhallitus

Yhdyskuntavaliokunta

§ 66

07.06.2022

Lausunto ehdotuksesta pääkaupunkiseudun ja Kirkkonummen jätehuoltomääräysten muuttamiseksi

YLV 07.06.2022 § 66

373/00.04.01.02/2022

Lisätiedot:

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

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä varaa tilaisuuden lausunnon antamiseen ehdotuksesta pääkaupunkiseudun ja Kirkkonummen yleisiksi jätehuoltomääräyksiksi. Määräaika lausunnon antamiselle on 17.6.2022 asti.

Pääkaupunkiseudun ja Kirkkonummen yleiset jätehuoltomääräykset ovat tulleet ensimmäisen kerran voimaan 28.3.1984. Tämän jälkeen määräyksiä on tarkistettu useita kertoja ja edellisen kerran 1.3.2019. Lisäksi asumisessa syntyviä lietteitä koskevat jätehuoltomääräykset on annettu 24.4.2015.

Jätelainsäädäntöä uudistettiin laajasti vuoden 2021 aikana. Uudistuksessa säädettiin uusista jätteiden kierrätyksestä ja erilliskeräystä koskevista tavoitteista ja velvoitteista. Tavoitteena on, että yhdyskuntajätteestä valmisteltaisiin uudelleenkäyttöön tai kierrätettäisiin 55 painoprosenttia vuonna 2025, 60 painoprosenttia vuonna 2030 ja 65 painoprosenttia vuonna 2035. 2 (27). Jätehuoltomääräyksiä ehdotetaan tarkistettaviksi jätelainsäädäntöön tehtyjen muutosten sekä määräysten soveltamisesta saatujen kokemusten ja palautteen johdosta. Lisäksi määräysluonnoksessa on huomioitu 24.3.2022 hyväksytty valtakunnallinen jättesuunnitelma.

Lausuntopyyntö, ehdotus pääkaupunkiseudun ja Kirkkonummen jätehuoltomääräyksiksi sekä perustelumateriaali. Nykyisiin jätehuoltomääräyksiin voi tutustua osoitteessa www.hsy.fi/jatehuoltomaaraykset

Alla yhteenveto merkittävimmistä muutosehdotuksista:

5 § Velvollisuus liittyä HSY:n järjestämään jätehuoltoon

Säännös ehdotetaan jaettavaksi kahteen osaan siten, että 5 §:ssä ovat suoraan jätelain 32 §:n nojalla liittymisvelvolliset kiinteistöt ja 6 §:ssä kunnan toissijaiselle jätehuoltovastuulle kuuluvat kiinteistöt, joiden jätehuoltopalvelut HSY on velvollinen järjestämään jätelain 33 §:n mukaisen toissijaisen vastuun perusteella. Lisäksi säännökseen yhdistetään aiempi 7 §, liittyminen HSY:n järjestämään jätehuoltoon.

7 § Yhteisen jätteenkeräysvälineen käyttäminen

Säännös sisältyy voimassa oleviin jätehuoltomääräyksiin ja sitä ehdotetaan täsmennettäväksi. Määräykseen ehdotetaan tarkennettavaksi lähemmäin sijaitsevien kiinteistöjen määrittely. Lähemmäin sijaitsevilla kiinteistöillä tarkoitetaan taajama-alueilla samassa tai viereisissä kortteleissa sijaitsevia

kiinteistöjä. Määritelmän lisääminen on tarpeen säännöksen käytännön soveltamisessa ilmenneiden epäselvyyksien johdosta. Tärkeää on, että yhteisastian käyttö on seurattavissa, eikä muodostu esimerkiksi liian suuria hallitsemattomia yhteisastioita. Säännökseen ehdotetaan lisättäväksi tarkentava määräys, jonka mukaan yhteiskäyttöön liittyvien kiinteistöjen ei mm. tule sijaita yli 200 metrin päässä yhteisestä keräysvälineistä. Todettakoon, että HSY ei voisi velvoittaa kiinteistön haltijoita yhteisen keräysvälineen ja sijoituspaikan käyttöönottoon, vaan kyseessä on kiinteistönhaltijoiden sopimusvapauden piiriin kuuluva asia.

11 § Erikseen lajiteltavat jätelajit

HSY:n voimassa oleviin jätehuoltomääräyksiin sisältyvät pykälät '11 § Erikseen lajiteltavat jätelajit' sekä '14 § Muut erikseen kerättävät jätteet' ehdotetaan selkeyden vuoksi yhdistettäväksi. Pykälän tarkoituksena on määrätä jätteen haltijat erottamaan materiaalina kierrätyskelpoiset jätteet energiana hyödynnettävästä sekalaisesta yhdyskuntajätteestä ja toimittamaan ne joko kiinteistön jäteastioihin, aluekeräyspisteisiin, Sortti-asemille tai muihin asianmukaisiin vastaanottopaikkoihin sen mukaan mitä myöhempänä määräyksissä on määrätty.

Uutena velvoitteena jätehuoltomääräyksiin on lisätty tekstiilijätteen erilliskeräys. Jäteasetuksen 21 §:n mukaisesti kunnan on järjestettävä tekstiilijätteelle alueellinen vastaanotto 1.1.2023 lukien. Kiinteistöillä syntyvä tekstiilijäte tulee toimittaa HSY:n osoittamiin vastaanottopaikkoihin ja noudattaa HSY:n antamia ohjeita tekstiilijätteen keräyksestä

13 § Asuinkiinteistöjä koskevat lajittelu- ja erilliskeräysvelvoitteet

Muuttunut jätelainsäädäntö edellyttää voimassa olevien jätehuoltomääräysten erilliskeräysvelvoitteiden laajentamista. Biojätteen erilliskeräysvelvoite ehdotetaan laajennettavaksi koko toimialueelle koskemaan kaikkia asuinkiinteistöjä, vapaa-ajan asunnot pois lukien. Nykyisin velvoite koskee vähintään jokaiselta taajamassa sijaitsevalta kiinteistöltä, jossa on viisi tai useampi asuinhuoneisto. Biojätteen erilliskeräysvelvoite ei koske puutarha- ja puistojäätettä eikä kiinteistöjä, joilla syntyvä biojäte kompostoidaan jätehuoltomääräysten mukaisesti. Erilliskeräysvelvoitteen laajentaminen koskemaan kaikkia asuinkiinteistöjä HSY:n alueella on jättemäärien, kierrätysasteen ja ympäristövaikutusten valossa parempi vaihtoehto kuin rajautuminen vain 10 000 asukkaan taajamiin, sillä kuljetusmatkat kasvaisivat vain maltillisesti. Biojätteen erilliskeräyksen laajenemiselle annetaan vaiheittainen siirtymäaika, jotta kiinteistöt voivat varautua muutokseen ja HSY voi toteuttaa laajan muutoksen hallitusti, logistiikan ja asiakaspalvelun toimivuuden turvaten.

Biojätteen erilliskeräyksen laajentuessa kaikille asuinkiinteistöille HSY tulee tarjoamaan asukkaille aiempaa laajemman valikoiman vaihtoehtoisia biojätteen erilliskeräys- tai kompostointitapoja. Muutosvaiheessa HSY panostaa pientaloille suunnattuun viestintään ja neuvontaan biojätteen lajittelutehokkuuden

parantamiseksi. Biojätteen erilliskeräykseen 1 - 4 asunnon kiinteistöillä on useita vaihtoehtoja. Kiinteistön haltijat voivat tilata HSY:ltä erillisen biojätteen 140 tai 240 litran biojäteastia. Biojätteen erilliskeräys vähentää sekajätteen määrää, jolloin sekajätteen tyhjennysrytmiä voi harventaa jopa 16 viikkoon. Lähekkäin sijaitsevat kiinteistöt voivat käyttää yhteistä biojätteen keräysvälinettä ja tehdä yhteiskäytöstä erillisen sopimuksen HSY:n kanssa.

Jäteasetuksen 18 §:n mukaan kunnan on järjestettävä jätelain 49 a §:n mukaisesti yhteistoiminnassa pakkausten tuottajayhteisön kanssa asumisessa syntyvän lasi-, metalli- ja muovi- sekä paperi- ja kartonkipakkausjätteen erilliskeräys vähintään jokaiselta taajamassa sijaitsevalta kiinteistöltä, jossa on viisi tai useampi asuinhuoneisto. Tämä erilliskeräysvelvoite on jo nykyisten jätehuoltomääräysten kautta voimassa. eikä tätä velvoitetta ja olemassa olevaa keräystä ole tarkoituksenmukaista muuttaa kohdistumaan vain taajama-alueille asetuksen mukaisella tavalla.

14 § Muilla HSY:n järjestämän jätehuollon piiriin kuuluvilla kiinteistöillä syntyvien jätteiden lajittelu ja erilliskeräysvelvoitteet

Määräyksiin ehdotetaan selkeyden vuoksi otettavaksi oma erillinen muita kuin asuinkiinteistöjä koskeva erilliskeräysvelvoitteita koskeva pykälänsä. Pykälä koskee käytännössä kunnan hallinto- ja palvelutoiminnan kiinteistöjä sekä niitä kiinteistöjä, joiden jätehuollon HSY järjestää toissijaisen vastuunsa perusteella.

HSY:n 1.1.2021 voimaan tulleiden erilliskeräysvelvoitteiden viikkokohtaiset kilogrammarajat ovat kaikkien jätelajien osalta suuremmat kuin asetuksessa ehdotetut. Määräyksiin ehdotetaan otettavaksi jäteasetuksen mukaiset kilogrammarajat seuraavallisesti (suluissa nykyiset rajat):

Biojäte 10 kg/viikko (25 kg),

Kartonkipakkaukset ja pahvi 5 kg/viikko (25 kg)

Muovipakkaukset 5 kg/viikko (15 kg)

Lasipakkaukset 2 kg/viikko (25 kg)

Pienmetalli 2 kg/viikko (25 kg)

Paperijäte, kuten jätelain 49 ja 50 § määräävät

Jäteasetuksesta poiketen erilliskeräysvelvoite on jo voimassa kaikkialla HSY:n toimialueella. Koska erilliskeräysvelvoitteet ovat jo tulleet velvoittavina voimaan koskien kaikkia HSY:n toimialueella sijaitsevia kiinteistöjä, ei velvoitteita ole tarkoituksenmukaista rajata kohdistumaan pelkästään taajama-alueille tai jäteasetuksen mukaisille asema- tai yleiskaavoitetuille palvelu-, matkailu- tai työpaikka-alueella sijaitseville kiinteistöille.

16 § Kompostointi-ilmoitus

Voimassa olevien jätehuoltomääräysten mukaista kompostointi-ilmoituksen tekemisvelvoitetta ehdotetaan muutettavaksi huomioiden jäteasetuksen uudet

velvoitteet kompostointi-ilmoituksen tietosisällöstä. Kompostointi-ilmoitusta koskevilla muutoksilla varaudutaan myös uudistuvan jätelainsäädännön vaatimukseen biojätteen käsittelyä koskevan kompostirekisterin perustamisesta. Omatoiminen biojätteen kompostointi on onnistuessaan tehokasta kierrätystä ja sen osuus on tarkoitus saada näkymään myös valtakunnallisessa kierrätysasteessa ilmoitusmenettelyllä; jäteasetuksen 43 §:n mukaan jätteen haltijan on annettava biojätteen omatoimisesta käsittelystä tiedot kunnan jätehuoltoviranomaiselle (HSY), joka merkitsee ne ylläpitämäänsä rekisteriin jätteen kuljetuksista ja biojätteen käsittelystä kiinteistöllä. Kiinteistön haltijoiden tulee ilmoittaa HSY:lle myös kompostoinnin lopettamisesta, jolloin kiinteistön haltijoiden velvollisuutena on järjestää kullekin kiinteistölle tarvittava oma biojätteen keräysvälineen sijoituspaikka sekä tarvittavat biojätteen keräysvälineet. Ilmoitusvelvollisuus ei koske pelkästään puutarha- ja puistojäätteen kompostointia.

HSY voisi myös kieltää kompostorin käytön jätehuollon järjestämistä koskevan perustellun syyn johdosta. Esimerkiksi tilanteessa, jossa kiinteistöillä syntyvän biojätteen määrä on olennaisesti väärin arvioitu tai kompostorin hoitamattomuudesta aiheutuu jatkuvia haju- tai muita haittoja naapurustolle, HSY voisi kieltää kompostorin käytön, jolloin kiinteistöjen tulee liittyä biojätteen kiinteistökohtaiseen kuljetukseen.

36 § Yleisötilaisuuksien jätehuolto

Voimassa olevien jätehuoltomääräysten yleisötilaisuuksien jätehuollon järjestämistä koskevia määräyksiä ehdotetaan täsmennettäväksi HSY:n toimialueen ympäristönsuojeluviranomaisilta saadun palautteen perusteella. Määräysten korostetaan koskevan vain ulkona järjestettäviä tilaisuuksia. Lisäksi jätehuoltosuunnitelman esittämisvelvollisuutta täsmennetään siten, että suunnitelmaa ei tarvitse toimittaa tilaisuuksista, joita varten ei tarvita erillisiä jätehuollon järjestelyitä. Ulkona järjestettäviä yleisötilaisuuksia koskevat jätehuoltomääräykset perustuvat sekä roskaantumisen ehkäisemiseen, että jätelain velvoitteeseen asianmukaisesta jätehuollosta. Yleisötilaisuuden järjestäjä on jätelain 74 §:n mukaan vastuussa yleisötilaisuuden seurauksena roskaantuneen alueen siivoamisesta, jos roskaaja itse ei huolehdi siivoamisesta. Tilaisuuksia koskevia erilliskeräysvelvoite-eräjä ehdotetaan laajennettavaksi. Yleisötilaisuuksissa, joissa yleisölle tarjotaan elintarvikkeita, tulee sekajätteestä erottaa biojäte, kartonki-, lasi-, metalli- ja muovipakkaukset, mikäli niitä poistetaan tilaisuudessa käytöstä vähintään 10 kg.

Yhdyskuntavaliokunta puoltaa ehdotettuja täsmennyksiä liittyen yleisötilaisuuksien jätehuoltoon.

Muita ehdotettuja muutoksia ja tarkennuksia

Muita ehdotettuja muutoksia ja tarkennuksia ovat mm. kiinteistön haltijan omistuksessa olevien käsin siirrettävien jäteastioiden korvaaminen vaiheittain HSY:n omistamilla jäteastioilla sekä tarkennetut määräyskohdat keräysvälineiden sijoittamisesta ja niille johtavista ajo- ja siirtoväylistä. Lisäksi jäteastioiden

Yhdyskuntavaliokunta

§ 66

07.06.2022

tyhjennysväleihin ehdotetaan pidennyksiä, mikä lisää kiinteistön haltijan vaihtoehtoja optimoida jätehuoltopalveluidensa kokonaisuutta. Useita muita määräyskohtia tarkistetaan lisäksi määräysten käytännön soveltamisessa saadun kokemuksen ja palautteen perusteella.

Voimaantulo

Tavoitteena on, että tarkistettujen jätehuoltomääräykset astuvat voimaan 1.10.2022 lukuun ottamatta erilliskeräysvelvoitteiden laajenemiselle annettavia siirtymäaikoja. Jätehuoltomääräysten 13 §:ssä määrätty biojätteen erilliskeräysvelvoite tulisi ehdotuksen mukaan voimaan Espoossa, Kauniaisissa ja Kirkkonummella 1.7.2023, Vantaalla 1.1.2024 ja Helsingissä 1.7.2024.

Kunnan hallinto- ja palvelutoimintaa sekä muita 14 §:ssä määrättyjä toimintoja koskevat erilliskeräysvelvoitteet astuvat voimaan jätteen viikkokohtaisen kilogrammarajan osalta voimaan jäteasetuksen mukaisesti 1.7.2022. Kartonki-, lasi-, metalli- ja muovipakkausjätteen ja pienmetallijätteen viikkokohtaiset kilogrammarajat tulevat voimaan 1.10.2022.

Yhdyskuntavaliokunnan lausunto koskien jätehuoltomääräysten keskeisimmistä muutosehdotuksista

Yhdyskuntavaliokunta puoltaa pääkaupunkiseudun ja Kirkkonummen jätehuoltomääräyksiin ehdotettuja muutoksia sekä täsmennyksiä. Suurimmat muutosehdotukset pohjautuvat muuttuneeseen jätelainsäädäntöön ja ovat perusteltuja. Osa ehdotuksista kuten laajentunut biojätteen erilliskeräysvelvoite sekä tiukemmat hallinto- ja palvelutoiminnan kiinteistöjen erilliskeräysvelvoitteiden viikkokohtaiset kilogrammarajat tulevat edistämään myös pääkaupunkiseudun kaupunkien ja Kirkkonummen kunnan asettamia kiertotalous- sekä ilmastotavoitteita.

Biojätteen erilliskeräyksen laajentuessa kaikille asuinkiinteistöille, valiokunta katsoo hyvänä asiana sen, että HSY tulee lisääntyneen neuvonnan lisäksi tarjoamaan asukkaille aiempaa laajemman valikoiman vaihtoehtoisia biojätteen erilliskeräys- tai kompostointitapoja (perustelumuiustiossa mainittua). Myös jätteenkeräysvälineiden tyhjennysväleihin esitetyt muutokset, jonka pohjalta kiinteistön haltijoille voidaan tarjota aiempaa joustavampia mahdollisuudet muodostaa kiinteistön jätemääriin sopiva palvelukokonaisuutta, katsotaan erittäin hyväksi asiaksi.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta antaa Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymälle edellä esitetyn lausunnon ehdotuksesta Pääkaupunkiseudun ja Kirkkonummen jätehuoltomääräysten tarkistamisesta.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 66

07.06.2022

Oheismateriaali:

Lausuntopyyntö
Ehdotus pääkaupunkiseudun ja Kirkkonummen jätehuoltomääräyksiksi
Perustelumuistio

Jakelu:

HSY:n kirjaamo

Yhdyskuntavaliokunta

§ 67

07.06.2022

Yhdyskuntatoimen vuoden 2022 talousarvion määrärahojen muutosesitys

YLKV 07.06.2022 § 67

90/02.02.00.01/2022

Lisätiedot:

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

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

Maankäyttösopimuskorvausten (maksutuotot) osalle on alkuperäisessä talousarviossa arvioitu saatavan korvauksia kaavoituksiin liittyen osoitteissa Asematie 10-14, Helsingintie 10 (Suomen Raamattuopisto) sekä Venevalkamantie 1. Näiden euromääräiseksi osuudeksi on arvioitu 2 490 000 euroa. Raamattuopiston ja Venevalkamantie 1:n kaavamuutokset ovat vireillä, mutta eivät toteudu kuluvana vuonna. Tämänhetkisen tiedon mukaan kuluvana vuonna toteutuu ainoastaan Asematie 10-14:n osuus. Em. johdosta kuluvan vuoden talousarviota esitetään tarkistettavan siten, että maankäyttö- ja kehittämissopimuskorvausten tuloarviota päivitetään 1 233 138 euroon.

Tonttimyyntien (myyntituotot) osalle arvioitu tulotavoite on 1 240 000 euroa. Tavoitteeseen sisältyy myynnit osoitteissa Pohjoinen Heikelintie 12 sekä tontinosien myynnit osoitteessa Helsingintie 10. Pohjoisen Heikelintie kiinteistö on tällä hetkellä luovutettu tilapäisesti vuokralle ja vuokrasuhde jatkuu todennäköisesti ainakin vuoden 2022 loppuun. Helsingintie 10 (SRO) tontinosien myynti ei myöskään toteudu kuluvana vuonna. Tähän mennessä toteutuneet, talousarvion ulkopuoliset tonttimyynnit ovat yhteensä 535 000 euroa (ELY-keskus; tontinosat, Helenankuja 6b ja Bredanniitynkuja 16a). Kuluvan vuoden talousarvioon sisältyvää pysyvien vastaavien myyntivoittojen osuutta esitetään täten tarkistettavan 535 000 euroon.

Em. johdosta voidaan näiden tiedossa olevien seikkojen johdosta arvioida, että yhdyskuntatoimen toimintatuotot eivät tule pysymään talousarvion sitovan toimintakatteen puitteissa, vaan hallituksen ja valtuuston käsiteltäväksi on valmisteltu yllä oleva määrärahan muutosesitys, jonka johdosta yhdyskuntatoimen tuloarviota esitetään tarkistettavan esitystekstissä mainitulla tavalla.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta

§ 67

07.06.2022

Valiokunta esittää kaupunginhallitukselle, että se esittäisi kaupunginvaltuustolle, että yhdyskuntatoimen vuoden 2022 tuloarviota päivitetään seuraavasti: Maankäyttösopimuskorvaukset, muutettu TA-arvio 1.233.138 € (kustannuspaikka 702003) sekä myyntivoitot, muutettu TA-arvio 535.000 euroa (kustannuspaikka 702004).

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Jakelu:

Kaupunginhallitus

Yhdyskuntavaliokunta

§ 68

07.06.2022

Viranhaltijoiden päätösten toimeenpano valiokunnan kesätauon aikana

YLV 07.06.2022 § 68

631/00.01.01.04/2021

Lisätiedot:

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

Yhdyskuntavaliokunta (YLV) kokoontuu kesätauon jälkeen seuraavan kerran 23.8.2022, ellei puheenjohtaja kutsu kokousta koolle tätä aikaisemmin.

Kesäkauden aikana on käynnissä lukuisia hankkeita, joiden toteuttamisessa tulee tehtäväksi viranhaltijapäätöksiä, erityisesti hankintapäätöksiä viran/toimienhaltijoiden hankintavaltuuksien puitteissa. Päätösten toimeenpano edellyttää päätösten hyväksymistä valiokunnassa kuntalain 92 §:n mukaisesti. On mahdollista, että kesäkauden aikana muunkintyyppiset päätökset voivat vaatia täytäntöönpanoa ennen kuin tiedetään käytetäänkö asiassa otto-oikeutta. Hankkeiden ja toiminnan sujuvan etenemisen kannalta on tarpeen myöntää viran- ja toimenhaltijoille riittävä toimivalta päätösten välittömään toimeenpanoon myös kesäkaudella valiokunnan kokousta aikana. Toimivalta koskee mm. seuraavien asioiden osalta tehtäviä päätöksiä:

- hankintapäätökset hankintavaltuuksien puitteissa
- tilapäiset maankäyttöluvat
- vähäiset katusuunnitelmien muutokset
- ajoneuvojen siirtopäätökset
- hautapaikkapäätökset
- vuokraoikeuden siirrot
- rasitesopimukset
- käyttöoikeussopimukset
- välittömät valvontatoimet (YSL, JL, VL)
- puitesopimukseen liittyminen (esim. yhteishankinnat KL-kuntahankinnat Oy:n, Espoon tai Vantaan kesken)
- suunnittelijavalinnat

Valtuutus ei koske KL 92.5 § mukaisesti lain tai asetuksen mukaisia lupa-, ilmoitus-, valvonta- tai toimitusmenettelyä koskevia asioita, sillä ne on jo em. lainkohdan perusteella rajattu otto-oikeuden ulkopuolelle.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Valiokunta päättää myöntää yhdyskuntatoimen viran- ja toimenhaltijoille oikeudet toimeenpanna esitystekstin mukaisia kuntalain 92 §:n mukaisia viranhaltijapäätöksiä valiokunnan kesätauon aikana.

Viranhaltijapäätökset toimitetaan tiedoksi valiokunnan puheenjohtajalle sekä tavanomaiseen tapaan seuraavaan kokoukseen 23.8.2022.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 68

07.06.2022

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Yhdyskuntavaliokunta	§ 52	10.05.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	07.06.2022

Kaupungintalon alueen asemakaavoituksen jatkaminen, Asemakaavan muutos, 1. kaupunginosan korttelin 8 tontit 12-13 ja 16, 2. kaupunginosan kortteli 210 sekä virkistys- ja katualueet (Kauniaistentie 10, Junghansinkuja 1-3 ja 4-6, Leankuja 2-4)

YLV 10.05.2022 § 52

Lisätiedot:

Maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen, puh. 050 3829 313
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kaupungintalon alueen kaavamuutos on ollut osana kaupunkistrategiaa 2018-2022. Tavoitteena oli saattaa alueen kaavamuutosprosessi päätökseen valtuustokauden 2018-2021 aikana, mutta tavoite ei täytynyt vaan asian valmistelu pysähtyi kaavaehdotusvaiheeseen. Kaupungintalon alueen kaavoitus on mukana uudessa Kauniaisten kaupunkistrategia 2023-2030:ssa (hyväksytty KV 25.4.2022 § 18) yhtenä priorisoitavista kaavoitushankkeista, jotka tulisivat hyväksyttäväksi nyt kuluva strategiakauden aikana. Ensi vaiheessa tavoitteena on linjata hankkeen poliittinen tahtotila jatkotyötä varten. Hankkeen oltua pysähdyksissä noin kahden vuoden ajan, on hyvä kerrata hankkeen tähänastinen kulku ja taustat.

Hankkeen lähtökohdat ja tavoitteet

Kaavamuutoksen taustalla on ollut kaupungintalon saneeraustarve. Kaupungintalo on yli 40 vuotta vanha ja laajan peruskorjauksen tarpeessa. Kaupungintalon saneeraushanke oli mukana vuodesta 2008 alkaen kaupungin investointiohjelmassa. Tarvittavan laajuuden saneerauksen, jolla oltaisiin voitu varmistaa rakennuksen sisäilmaongelmien eliminointi, todettiin maksavan yli 6 miljoonaa euroa eli noin 2500 e / m². Suppeimman korjausvaihtoehdon todettiin maksavan noin 2 miljoonaa euroa, mutta tämä ratkaisu sisälsi useita epävarmuustekijöitä ja epäilyä siitä, menisikö investointi hukkaan. Vuoden 2014 talousarviokeskusteluiden lopputulemana saneeraus poistettiin budjetista ja alueelle päätettiin järjestää arkkitehtikilpailu kartoittamaan maankäytöllisiä mahdollisuuksia, ja jonka tulosten pohjalta voitaisiin ratkaista myös kaupungintalon tulevaisuus.

Kaupungintalokorttelin arkkitehtikilpailu

Vuonna 2015 asetettiin asemakaavan suunnittelukilpailun ohjausryhmä ja nimettiin palkintolautakunta. Suunnittelukilpailu oli käynnissä loppuvuodesta 2015 helmikuuhun 2016. Kilpailuehdotukset olivat nähtävillä kaupungintalolla. Toukokuussa Granipäivänä 2016 julkaistiin kilpailun tulokset.

Kilpailun tehtävänanto

Kilpailun ensisijainen tavoite oli koota ideoita asemakaavan muutostyöhön keskusta-alueen kehittämisen jatkamiseksi. Tarkoituksena oli laajentaa Kauniaisten keskustaa korkeatasoisesti täydentävää, 2000-luvulla toteutunutta kaupunkirakennetta Kauniaistentien eteläpuolelle. Kaupungintalokortteli viimeistelisi keskustan rakennetun kokonaisuuden. Kilpailulla tavoiteltiin

Yhdyskuntavaliokunta	§ 52	10.05.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	07.06.2022

kaupunkikuvallisesti yhtenäistä keskusta-aluetta, jossa rakennusten massoittelu, niiden yhteyteen muodostuvat katutilat ja aukiot sopeutuisivat kaupunkiympäristöön Kauniaisille ominaisella tavalla. Alueelle oli tarkoitus sijoittaa ensisijaisesti asumista, sopivassa suhteessa liike- ja toimistotilaa sekä kaupungin hallinnolliset tilat. Kilpailijoiden tuli harkita nykyisen kaupungintalon tuleva kohtalo: peruskorjataanko vai puretaanko rakennus kokonaan tai osittain, jolloin hallinnon tilat osoitetaan muualle kilpailualueella. Tavoitteena oli suunnitella keskusta-alueelle mitoitettu korttelikokonaisuus, joka tukisi sekä asumisen että kaupallisten ja hallinnollisten palvelujen kehitystä Kauniaisten keskustassa. Kilpailuehdotuksissa tuli tutkia myös kaupungin hallinnon tarvitsemien tilojen ratkaisut toteutuskelpoisella tavalla.

Kilpailun kulku ja ratkaisu

Kilpailuun jätettiin määräaikaan mennessä 48 ehdotusta pienoismalleineen. Valtaosa kilpailijoista oli valinnut uudisrakentamisen, ja vain kahdeksan ehdotusta esitti vanhan kaupungintalon säilyttämistä muodossa tai toisessa. Uudisrakennus antaa enemmän vapauksia alueen suunnitteluun, mutta toisaalta uuteen rakennukseen liittyvät valinnat, tärkeimpänä sijoituspaikka, tuli voida perustella paremmin kuin jos lähtökohtana on olemassa oleva kaupungintalorakennus olevine reunaehtoineen. Nykyinen Kauniaisten kaupungintalo sijaitsee tontilla näennäisen väljästi, mutta kuitenkin keskeisesti, ja viereisen tontin asuinrivitalo kilpailualueen suuntaan aukeavine pihoineen sijaitsee lähellä ja synnyttää hankalan kapeikon kilpailualueen keskivaiheille. Tästä aiheutuvat haasteet ja rajoitteet suunnittelulle ovat saattaneet vaikuttaa kilpailijoiden valintaan päätyä purkamaan kaupungintalo. Kilpailuvaiheessa oli kuitenkin myös mahdollista esittää vaihtoehto, jossa nykyinen kaupungintalo säilytettäisiin. Kaupungintalon sijainti nähtiin hankalana ja sen korjauskustannukset mittavina.

Kilpailun palkintolautakunta kokoontui kuudesti ja tarkasteli kilpailuehdotuksia monesta näkökulmasta. Palkintolautakunta totesi arviointiperusteissaan keskittyvänsä asemakaavaidean toteutuskelpoisuuteen ja vaiheittaisen toteuttamisen realistisuuteen, suunnitelmissa esitetyn mittakaavan sopivuuteen, kaupunkirakenteen, -tilojen ja tilasarjojen kiinnostavuuteen, syntyvän ympäristön viihtyisyyteen sekä kaupungintalon hallintotilojen joustavuuteen ja mielekkääseen integroimiseen muuhun korttelirakenteeseen. Kaupungintalotoimintojen ei tule muodostaa uudesta korttelista hallintokorttelia. Palkintoluokkaan arvioitavien ehdotusten liiketilojen, asuntojen ja pysäköintipaikkojen määrät, kokonaiskerrosala ja kokonaistaloudellisuus tarkistettiin ennen lopullisia päätöksiä ja tulosten julkistamista. Palkintolautakunta teetti mm. kaavataloudellisia laskelmia, pohti mikä ehdotuksissa on tärkeintä – mitä tulevalta asemakaavalta halutaan. Yleisöpalautteessa painottui alueen vehreyden säilyttäminen ja ”granilaisuus”. Myös nämä haluttiin ottaa huomioon arvioinnissa. Palkintolautakunta painotti päätöksessään mm. Kauniaistentien varren puistomaisen kulma-aukion väljyyden ehdottomasta tärkeydestä ja Tunnelitien päätteen roolista osana kokonaisuutta.

Palkintolautakunnan valitsemista kärkiehdotuksista järjestettiin näyttely kaupungintalon aulassa. Kuntalaiset saivat jättää palautetta kärkiehdotuksista. Palkintolautakunta päätyi 3.5.2016 yksimielisesti antamaan ensimmäisen

Yhdyskuntavaliokunta	§ 52	10.05.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	07.06.2022

palkinnon nimimerkille ”Huvilat” ja totesi, että tekijä esittää nykyisen kaupungintalon eduspuiston säilyttämistä ja muodostaa sen ympärille taitavasti kehitelyjen kompaktien, puoliavoimien korttelien sarjan. Toiseksi tuli nimimerkki ”Tillsammans”, jonka todettiin olevan rohkea ehdotus, mikä ratkaisee koko korttelin yhdellä nauhamaisella rakennuksella. Toteutettuna kortteli muodostaisi voimakkaan uuden imagotekijän Kauniaisiin. Nimikuorien avaamisen jälkeen todettiin, että ensimmäisen ja toisen palkinnon saaneiden ehdotusten laatijana oli sama toimisto (Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy). Palkintolautakunnan kokouksen muistio 3.5.2016 **oheismateriaalina**.

Kaavaprosessin aloitus ja sen kulku

Päätöksen asemakaavamuutoksen käynnistämisestä teki kaupunginhallitus kesäkuussa 2016. Samaisessa päätöksessä kaupunginhallitus päätti edellyttää suunnitteluun seuraavat tavoitteet: kaupungintalon säilyttäminen selvitetään, kaupungintalon edessä oleva avoin puistoalue säilytetään, säilytettävää rakennusta ns. Gula Villania ympäröi riittävä laaja vapaa alue, uusi keskusta-alue on vihreä, puistomainen ja avoin eikä luo yksityisiä piha-alueita, arkkitehtikilpailun alaisen alueen rakennusoikeus ei ylitä kilpailun voittaneen ehdotuksen kerrosneliömäärää ja yhdyskuntalautakuntaa ja kaupunginhallitusta informoidaan erillisissä kokouksissa säännöllisesti.

Esitystekstissä ja keskusteluissa todettiin myös, että jatkosuunnittelussa ehdotusta on tarkoituksenmukaista muokata siten, että rakenne ja toiminnot synnyttävät eheää, viihtyisää ja Kauniaista täydentävää kaupunkitilaa. Näin ollen ehdotettiin, että asemakaavan muutosta ryhdytään suunnittelemaan voittanutta ehdotusta kehittämällä, mutta samalla hyödyntämällä muiden kilpailussa palkittujen ja lunastettujen ehdotusten vahvuuksia.

Kaavoituksen käynnistämisen jälkeen yhdyskuntalautakunnan ja kaupunginhallituksen yhteisessä tilaisuudessa keskusteltiin asemakaavan muutoksen tärkeimmistä tavoitteista ja linjauksista sekä jatkosuunnittelun aikataulusta. Tässä yhteydessä jatkosuunnitteluun toivottiin jo aiemmin määriteltyjen tavoitteiden lisäksi mm. korttelien avointa rakennetta, mikä oli keskeinen ajatus toiseksi tulleessa ehdotuksessa. Samassa keskustelussa linjattiin, että valmistellaan ainoastaan yhtä suunnitteluratkaisua. Voittaneissa ehdotuksissa nykyistä kaupungintaloa ei säilytetä, mikä sovittiin otettavaksi suunnittelun lähtökohdaksi. Keskustelussa todettiin, että kaupungintalon saneerauskustannukset nousevat niin korkeaksi, että saneeraaminen ei ole taloudellisesti kannattavaa. Asemakaavan muutosluonnosta varten laaditussa viitesuunnitelmassa tutkittiin keväällä 2016 ratkenneen yleisen asemakaavallisen ideakilpailun 1. ja 2. palkinnolla palkittujen töiden ”Huvilat” ja ”Tillsammans” pohjalta yleissuunnitelmatasoinen suunnitelma asemakaavoituksen pohjalle. Suunnitelma muotoutui esitettyyn muotoonsa useiden vaihtoehtoisten maankäyttöratkaisuvaihtoehtojen jälkeen. Suunnitteluratkaisua esiteltiin toukokuussa 2017 yhdyskuntalautakunnan ja kaupunginhallituksen jäsenille. Keskustelun perusteella lähdettiin laatimaan suunnitelman viimeistelemiseksi asemakaavan muutosluonnoksen viitesuunnitelmaa.

Saapuneet kuntalaisaloitteet

Yhdyskuntavaliokunta	§ 52	10.05.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	07.06.2022

Suunnittelutyön aikana kaupungille on toimitettu useita kuntalaisaloitteita:

- 5.10.2016 päivätty kuntalaisaloite koskien kaupungintalokorttelin asemakaavan muutoksen laatimista arkkitehtikilpailussa toiseksi sijoittuneen "Tillsammans" - nimimerkillä tehdyn ehdotuksen pohjalta.
- 18.10.2016 päivätty kuntalaisaloite osoitteessa Junghansinkuja 3 sijaitsevan alueen kehittämiseksi. Aloitteessa esitetään myös toimenpide-ehdotuksia lasten luonnontuntemuksen parantamiseksi opetuksellisen ja kasvatuksellisen yhteistyön kautta.
- 14.11.2016 päivätty kuntalaisaloite koskien kaupungintalokorttelin asemakaavan muutoksen laatimista siten, että kaupungintalon ja Kauniaistentien välinen alue, sillä sijaitsevine pysäköinti- ja leikkialueineen jätetään rakentamisen ulkopuolelle. Kuntalaisaloitteen on allekirjoittanut 434 kuntalaista.
- 6.2.2017 kuntalaisaloite koskien keskustan pysäköintiongelmia. Aloitteessa kannatetaan kaupungintalon alueen kaavoituksen linjausta, jossa Kauniaistentien ja kauppakeskuksen välinen alue jätetään rakentamisen ulkopuolelle. Lisäksi aloitteessa esitetään, että ko. alueen alle toteutettaisiin pysäköintihalli, josta rakennettaisiin maanalainen yhteys kauppakeskukseen. Hankkeella helpotettaisiin keskustan pysäköintiongelmia.
- 21.6.2017 saapunut kuntalaisaloite koskien kaupungintalokorttelin asemakaavan muutoksen laatimista siten, että Junghansinkujan eteläpuolella oleva alue säilytettäisiin rakentamattomana. Kuntalaisaloitteen on allekirjoittanut 412 kuntalaista.
- 6.9.2017 saapunut Grankulla Miljöförening-Kauniaisten ympäristöyhdistys r.f:n mielipide koskien kaupungintalokorttelin asemakaavan muutoksen laatimista siten, että ns. Junghansinpuisto on kokonaisuudessaan säilytettävä ja rauhoitettava rakentamiselta ja muilta toimenpiteiltä. Mielipiteen mukaan alue on tärkeä säilyttää luonnontilassa, jolloin alueen runsaslajinen kasvisto ja eläimistön elinympäristö säilyvät. Lisäksi mielipiteessä todetaan, että lisärakentamisen vuoksi Kauniaisten keskustassa tarvitaan luonnollisia vihreitä keuhkoja mikä edelleen korostaa Junghansinpuiston säilyttämisen merkitystä. Kaupunginvaltuusto on todennut (KV 11.9.2017 § 77 ja KV 13.2.2017 § 4), että asemakaavan sisältö ja lopullinen muoto syntyvät suunnittelu- ja päätöksentekoprosessin tuloksena, jolloin kaupungintalon asemakaavoituksen aikana ei ole tarkoituksenmukaista tehdä erillisiä päätöksiä. Kuntalaisaloitteet sekä muu asemakaavaprosessissa annettu palaute otetaan suunnittelussa huomioon mahdollisuuksien mukaan sekä tarkoituksenmukaisuusharkintaa käyttäen. Asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheessa saapuneet aloitteet ja mielipiteet ovat olleet valmistelijoiden ja luottamushenkilöiden tiedossa, jolloin niiden sisältöä ja tavoitteita on peilattu asemakaavan muutoksen laatimisen eri vaiheissa sekä päätöksenteossa kaavahankkeelle ja kaupungin kehittämiselle asetettuihin tavoitteisiin sekä kaupungin ja kaikkien kaupunkilaisten yleiseen etuun. Kuntalaisaloitteissa esitetyt näkökannat sisältävät samoja argumentteja ja esityksiä kuin virallisessa kuulemisvaiheessa saapuneissa mielipiteissä.

Asemakaavaluonnos

Yhdyskuntavaliokunta	§ 52	10.05.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	07.06.2022

Asemakaavaluonnoksen kuvaus ja sen suhde asetettuihin tavoitteisiin: Suunnitteluratkaisussa on korostettu alueen kaupunkimaista mutta samalla sen luonnonläheistä piirrettä. Rakentaminen maanalaisine pysäköintilaitoksineen on keskitetty nauhamaiseksi ja näin on saatu säilytettyä mahdollisimman suuri ja yhtenäinen sekä luonteeltaan avoin kokonaisuus, jolla varmistetaan luonteva liittyminen maastoon, ympäröiviin rakennuksiin ja toimintoihin. Korttelirakenne avaa ja sulkee sisäänsä eriluonteisia kaupunkitiloja ja kohtaamispaikkoja. Se kaartuu rajaamaan Kauniaistentietä muodostaen samalla päätteen Tunnelitien kaupunkinäkykymälälle. Kauniaistentielle avautuu puistomainen sisäänkäyntiaukio. Aukiolle ja Kauniaistentielle avautuen sijoittuvat kaupungin hallinnon tilat sekä maantason liike- ja palvelutilat. Avara puistopiha mahdollistaa monipuoliset toiminnot. Gula Villanin ympärille rajautuu oma aukionsa. Rakennusten arkkitehtoninen kokonaisuus muodostuu tunnistettavista ja toisistaan erottuvista osista. Kokonaisuus voidaan jakaa kolmeen tai useampaan toteutusyksikköön. Toteutusyksiköt jäsenyivät kukin omalla julkisivuperiaatteellaan osaksi kokonaisuutta. Rakennukset ovat keskustaan päin viisikerroksisia. Tunnelitien päätettä korostetaan kahdeksankerroksisella osalla. Maaston noustessa kohti etelää korttelirakenne madaltuu nelikerroksiseksi. Kattokerros on sisäänvedetty ja jaksotettu pienempimittakaavaisiin osiin. Maantasossa on useita läpikulkumahdollisuuksia. Päämassat ovat vaalean sävyistä paikalla muurattua tiiltä. Kattokerrokset hahmottuvat kevyempinä ja paviljonkimaisina. Asunnot avautuvat maiseman ja ilmansuuntien mukaan. Suunnitteluratkaisun voidaan todeta noudattavan hyvin kaupunginhallituksen ja yhdyskuntavaliokunnan suunnittelutavoitteita.

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä MRA 30 §:n mukaisesti 11.1.–28.2.2018, jolloin siitä jätettiin 11 lausuntoa ja 65 mielipidettä. Asemakaavan muutosluonnoksesta järjestettiin informaatio- ja keskustelutilaisuus tammikuussa 2018.

Asemakaavaehdotus

Suunnittelua jatkettiin ja tarkennettiin kaavaluonnosvaiheesta saadun palautteen sekä laadittujen lisäselvitysten ja jatkosuunnitelmien pohjalta. Jatkosuunnittelussa on tutkittu tarkemmin sekä kortteleiden että ulkoalueiden osalta korttelitason suunnitteluratkaisuja ja rakentamistapaa.

Prosessissa laadittiin seuraavaksi asemakaavan muutosehdotus. Kaavaluonnoksesta saadun palautteen johdosta asemakaavan muutosehdotusta tarkistettiin mm. siten, että rakennusmassan pohjoisosan kahdeksankerroksinen osuus madallettiin kuusikerroksiseksi. Ylin kerros on edellytetty toteutettavaksi koko rakennuskokonaisuuden matkalla molemmilta puolilta sisään vedettynä, jotta rakennus näyttäytyy kävelijän perspektiivistä enintään viisikerroksisena. Rakentamisen sijoittelua on muokattu siten, että rakennusmassan etäisyyttä Thurmanin puistotiehen on kasvatettu. Junghansinkujan eteläpuolella rakennusmassaa on muotoiltu uudelleen siten, että viheralueen määrää ja säilyvää puustoista aluetta on saatu kasvatettua huomattavasti luonnosvaiheeseen verrattuna.

Yhdyskuntavaliokunta	§ 52	10.05.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	07.06.2022

Kaavaehdotusvaihe perustuu arkkitehtitoimiston laatimaan viitesuunnitelmaan, jonka lähtökohtana kuten luonnosvaiheessakin ovat olleet kaupunginhallituksen ja yhdyskuntavaliokunnan asettamat suunnittelutavoitteet. Rakennukset ovat keskustarakenteeseen päin viisi-kuusikerroksisia. Kaupungin hallinnon tilat sijoittuvat maantasokerrokseen Tunnelitien päätettä korostaen. Maaston noustessa kohti etelää korttelirakenne madaltuu nelikerroksiseksi räystäslinjan pysyessä samana. Kattokerros on kauttaaltaan sisäänvedetty (2-3m) ja jaksotettu pienempimittakaavaisiin osiin.

Yhdyskuntavaliokunta käsitteli 11.2.2020 kokouksessaan asemakaavan muutosehdotusta. Kaavamutosehdotus perustui 30.9.2019 päivättyyn viitesuunnitelmaan. Yhdyskuntavaliokunta palautti kaavamutosehdotuksen edelleen työstettäväksi seuraavin muutosehdotuksin:

- Kauniaistentielle rajoittuvan rakennusmassan räystäskorkeus madalletaan kolmella (3) metrillä alentamalla kerroslukumäärä kuudesta viiteen keskustatoimintojen korttelialueen (C-1) osalta.
- Kaksikerroksisen hallinnollisen rakennusmassan tulee olla avara ja vaalea ja ulottua laajemmalle kuin sen yläpuolella oleva sisäänvedetty asuntomassa. Asuntomassan ulkonäköä tulee rakenteellisin keinoin pehmentää ja asuntomassa muodostama hevosenkenkä tulee avartaa, jotta sen ympäröimään torialueeseen tulee enemmän valoa.
- Junghansinkujan eteläpuolelle ulottuva rakennusmassa lyhennetään puoleen nykyisestä (loppuisi ts. juuri ennen toista aukkoa) siten, että rakennusmassa ulottuu enintään nykyisille pysäköintialueille jättäen riittävän suojaetäisyyden alueen itäpuolella olevaan puustoon.
- Junghansinkujan eteläpuolelle ulottuvan rakennusmassan kerrosluku alenee portaittain neljästä kolmeen vain loppupäästä (sisäänvedettynä) sekä selvitetään eteläpuolen maanalaisen pysäköintipaikkojen tarve, voidaanko ne sijoittaa pohjoispuolelle rakennettavien maanalaisen pysäköintipaikkojen yhteyteen.

Arkkitehtikonsulttina hankkeessa toiminut arkkitehtitoimisto tutki ja kommentoi yhdyskuntavaliokunnan muutosehdotuksia. Lisäksi toimisto tuotti yhdyskuntavaliokunnan muutosehdotuksiin perustuvan 3D-mallinnuksen. Yhteenvedon arkkitehtitoimisto totesi suunnittelun asiantuntijana ja arkkitehtonisen laadun näkökulmasta, että yleisesti katsoen suunnitelmaan tehtävät tarkistukset ja täsmennykset tulisi tehdä harkiten ja niiden vaikutukset tulisi tutkia huolellisesti. Muutosten tulisi olla toiminnallisesti, sisällöllisesti ja esteettisesti perusteltuja ja niiden tulisi johtaa parempaan lopputulokseen. Nyt esitetyt muutokset eivät arkkitehdin mukaan tue näitä periaatteita. Esitetyt muutokset eivät muodosta toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti hallittua tai ymmärrettävää kokonaisuutta. Pohjoisen osan korttelirakenteella on oleellista olla arvoisensa urbaani ja jäsentynyt elementti kaupunkirakenteen pääakselistossa, Tunnelitien päätteen näkymänä. Rakennusmassan porrastaminen rikkoo ehyen räystäslinjan, mikä on

Yhdyskuntavaliokunta	§ 52	10.05.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	07.06.2022

suunnitelman arkkitehtonisessa kokonaisuudessa tärkeä tekijä. Myös massan lyhentäminen eteläpäässä ei esitetyllä tavalla paranna hallittua ja perusteltua kokonaisuutta. YLKV 11.2.2020 muutosehdotukset arkkitehdin kommentein 24.3.2020 **oheismateriaalina**

YLKV päätti 31.3.2020 § 37 ehdottaa kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy asemakaavan muutosluonnoksesta annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditut vastineet ja asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville. Maankäyttöpäällikkö oli kokouksessa esittelemässä arkkitehtikonsultin laatimaa 3D-mallia, jossa oli visualisoitu YLKV:n 11.2.2020 esittämät muutosehdotukset.

Huhtikuussa 2020 (KH 20.4.2020 § 67) kaupunginhallitus palautti asemakaavan muutosehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi siten, että rakennusmassan pohjoispäätä muotoillaan siten, että se muodostaa selkeämmän päätteen Tunnelitielle. Lisäksi rakennusmassan räystäskorkeutta tulee madaltaa kolmella metrillä alentamalla kerroslukumäärää koko rakennuksen osalta ja Junghansinkujan eteläpuolelta poistetaan 2/3 rakennusmassasta.

Vaihtoehtoiset tarkastelut

Kaupunginhallituksen 20.4.2020 § 67 palautuspäätöksen jälkeen viitesuunnitelmasta laadittiin vaihtoehtoisia tarkasteluja; VE1, VE2A, VE2B, VE3 ja VE4. Pyrkimyksenä oli arvioida kaupunginhallituksen päätöksen mukaisten muutosten vaikutuksia suhteessa suunnittelun tavoitteisiin, laadittuun kaavaehdotusvalmisteluun sekä yhdyskuntavaliokunnan päätöksen mukaisten muutosten vaikutuksiin.

Vaihtoehtoista VE1 vastaa 30.9.2019 päivättyä viitesuunnitelmaa, jonka pohjalta on laadittu asemakaavan muutosehdotus. VE4 kuvaa kaupunginhallituksen palautuspäätöksen mukaista tilannetta eli massan eteläosaa on lyhennetty ja kokonaisuutta madallettu yhdellä kerroksella. VE2A, VE2B ja VE3 ovat vaihtoehtojen VE1 ja VE4 välivaihtoehtoja. VE2A kuvaa tilannetta, joka on kuten VE1 mutta massan eteläosaa on lyhennetty. VE2B on kuten VE1, mutta koko Junghansinkujan eteläpuoleinen osa on poistettu. VE3 kuvaa tilannetta kuten VE1, mutta kokonaisuutta on madallettu yhdellä kerroksella. Välivaihtoehdot eivät sinällään ole lukittuja vaihtoehtoja vaan mahdollisia toteutustarkasteluja vaihtoehtojen VE1 ja VE4 väliltä. Vaihtoehtojen tarkoitus on havainnollistaa muutosten vaikutuksia ja mahdollistaa muutosten keskinäinen vertailu niin visuaalisesti kuin esim. taloudellisten ja muiden tunnuslukujen kautta. Vaihtoehtoja on vertailtu keskenään mm. toteutuvan kerrosalamäärän, asuntojen lukumäärän (1 as / 80 k-m²), autopaikkojen lukumäärän (1 ap / 100 k-m²), viheralueiden laajuuden (%:a alueen kokonaispinta-alasta), korttelin-/aluetehokkuuden sekä rakennusoikeuden arvon kesken (suuntaa-antava arvio, että arvo on 1000 e/k-m²). Vertailussa liiketilojen ja hallintotilojen kerrosalamäärä on ollut vakio. Vertailu tuo esille eri vaihtoehtojen vaikutuksia edellä mainittuihin seikkoihin, kun massan rakennetta ja laajuutta muutetaan. Hallintotilojen suunnittelu perustuu

Yhdyskuntavaliokunta	§ 52	10.05.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	07.06.2022

tilaohjelmaan. Suunnitellut tilat sisältävät varsinaisten henkilökunnan toimistotilojen lisäksi myös info-, yhteis-, yms. tiloja.

Laadittu vaihtoehtovertailu on varsin matemaattinen eikä se huomioi mm. rakennusmassan kerrosten erilaisuutta. Rakennusta madallettaessa vähennetään asuinkerroksia eli rakennusmassan tehokkaita kerroksia liike- ja hallintotilojen pysyessä vakiona. Madalletuissa versioissa ei ole mukana toistuvia peruserroksia, jolloin kustannusvaikutukset eivät ole lineaarisia. Rakennusoikeuden vähentämisellä on vaikutuksia alueen kokonaiskuvaan ja rakentamisen kannattavuuteen. Rakenteellinen pysäköinti ja muut rakenteet vaikuttavat myös kustannuksiin. Mitä vähemmän rakennusmassaa ja myytävää kerrosalaa, sitä suurempi on suhteessa oheiskustannusten osuus. Pysäköintiratkaisun lisäksi Junghansinkujan ylittävän ulokkeen toteuttaminen on kallis ratkaisu. Mikäli eteläosan rakennusoikeus vähenee merkittävästi, heikkenee tämän toteutuksen kannattavuus myös olennaisesti. Kerroskorkeuksien madaltaminen pudottaa uuden rakentamisen lähiympäristöään matalammalle tasolle, mikä on kaupunkikuvan kannalta ongelmallinen lopputulos. Samalla koko hankkeen kannattavuus heikkenee, jolloin saattaa olla tarpeen harkita, kannattaako näin keskeisellä sijainnilla olevaa aluetta toteuttaa tehottomaksi jäävän ratkaisun mukaisena lainkaan. Vaihtoehtoisten ratkaisujen vertailukooste, 9.12.2020 on **oheismateriaalina**.

Junghansinkujan eteläpuoliseen alueeseen on suunnittelutyön aikana kohdistunut paljon mielipiteitä alueen puuston säilyttämisen puolesta. Alueen virkistysarvo ei ole nykyisellään merkittävä johtuen alueen vaikeakulkuisuudesta ja yleisestä kunnosta. Alueen puuston säilyttämisedellytysten arvioimiseksi on suunnittelutyön yhteydessä laadittu puiden kuntokartoitus. Sen perusteella voidaan todeta, että merkittävä osa alueen kookkaasta puustosta on elinkaarensa päässä ja ne tulisi kaataa turvallisuus- ja/tai metsänhoidollisista syistä lähivuosina joka tapauksessa. Puustokartoituksen yhteenveto tarkoittaa, että Junghansinkujan eteläpuolinen alue tulee muuttumaan olosuhteiltaan sekä maisemallisesti myös ilman, että alueelle rakennettaisiin. Aluetta ei ole tarkoituksenmukaista jättää toteuttamatta puuston suojelemisen syystä, sillä alueen puusto tulee oleelliselta osin joka tapauksessa poistumaan luonnollisesti tai sitä joudutaan huonokuntoisuuden vuoksi poistamaan tulevina vuosina. Mielipiteissä esitetty toive alueen vehreydestä ja puistomaisuudesta on parhaiten toteutettavissa suunnitelmallisen puuston istuttamisen ja mahdollisten polkujen ja valaistuksen toteutuksen kautta, jolloin alueesta saataisiin turvallinen ja viihtyisä lähiviheralue. Todettakoon vielä, että Junghansinkujan eteläpuolinen alue on nykyisellään voimassa olevassa asemakaavassa kerrostaloaluetta (AK-4).

Päätösehdotuksen perustelut

VE1:n suunnitelma on huolellisesti tutkittu ja sen mukainen rakentaminen asettuu luontevasti ja tasapainoisesti olevaan kaupunkikuvaan toteuttaen

Yhdyskuntavaliokunta	§ 52	10.05.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	07.06.2022

kauniaislaista kaupunkiympäristöä. VE1:n rakentamisen massoittelu ja korkeusasemat istuvat sopuuhaisesti olevaan kaupunkiympäristöön.

Kyseessä on keskusta-alueella sijaitseva suurehko tontti, jossa yhtenäinen rakennusmassa toteuttaa kauniaislaisten kaupunkisuunnittelun perinnettä. Ratkaisu on moderni tulkinta Kauniaisten erityispiirteestä, Meurmanin asemakaavasta, jossa kantava ajatus on rakennuksen ympärille jäävä vihreä vyöhyke, millä aikaansaadaan Kaunaisille tyyppillinen vihreän puutarhakaupungin ilme. Virkamiesvalmistelussa on huolellisesti tarkasteltu ja vertailtu vaihtoehtoja johtopäätöksen ollessa, että VE1 vastaa parhaiten asetettuihin tavoitteisiin ja on kaupungille kokonaisuudessaan edullisin. VE1:n vaikutukset kaupunkirakenteeseen ja maisemaan ovat positiivisia. Nykyisin väljästi matalilla rakennuksilla toteutunut alue muuttuisi kaupunkikeskustamaiseksi. Se elävöittäisi kaupunkikuvaa ja muodostaisi nykytilannetta selkeämpää kaupunkia säilyttäen vihreää ympäristöä. VE1 on toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti perusteltu, toteuttamiskelpoinen myös taloudellisesti ja toteutettavissa vaiheittain.

Suunnittelutyön jatkaminen kaavaehdotukseen perustuvan viitesuunnitelman (30.9.2019) mukaisesti noudattaa vaihtoehtoista parhaiten sekä arkkitehtikilpailulle asetettuja tavoitteita, että kaupunginhallituksen ja yhdyskuntavaliokunnan antamia suunnittelutavoitteita. Vaihtoehto korostaa alueen kaupunkimaista mutta myös samalla sen luonnonläheistä piirrettä. Rakentaminen maanalaisine pysäköintilaitoksineen on keskitetty nauhamaiseksi ja näin on saatu säilytettyä mahdollisimman suuri ja yhtenäinen sekä luonteeltaan avoin kokonaisuus, jolla varmistetaan luonteva liittyminen maastoon, ympäröiviin rakennuksiin ja toimintoihin. Kaupunkirakenteessa Tunnelitien päätteeksi asettuu kaupungin hallintotilojen yhteyteen toteutettava kaupunkilaisten aula ja yhteiskäyttötilat. Suunnitelman mukainen kaupungintalokortteli viimeistelee keskustan rakennetun kokonaisuuden.

Edellä esitetyn perusteella esitetään, että kaupungintalokorttelin asemakaavamuutosprosessia jatketaan 30.9.2019 päivätyn viitesuunnitelman (VE1) ja sen pohjalta laaditun kaavaehdotusaineiston mukaisesti.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että kaupungintalon alueen asemakaavamuutosta jatketaan 30.9.2019 päivätyn viitesuunnitelman (VE1) ja sen pohjalta laaditun kaavaehdotusaineiston mukaisesti.

.....

Yhdyskuntavaliokunta	§ 52	10.05.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	07.06.2022

Puheenjohtaja ehdotti vpj Wahlstedtin kannattamana asian jättämistä pöydälle asiaan tarkempaa perehtymistä varten. Ehdotus sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Asia jätettiin pöydälle.

Oheismateriaali:

- Palkintolautakunnan kokouksen muistio 3.5.2016
- YLKV 11.2.2020 muutosehdotukset kommentein 24.3.2020
- Vaihtoehtoisten ratkaisujen vertailukooste 9.12.2020

YLKV 07.06.2022 § 69

369/10.02.03/2022

Lisätiedot:

Maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen, puh. 050 3829 313
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Asia jätettiin pöydälle yhdyskuntavaliokunnan kokouksessa 10.5.2022 (§ 52).

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että kaupungintalon alueen asemakaavamuutosta jatketaan 30.9.2019 päivätyn viitesuunnitelman (VE1) ja sen pohjalta laaditun kaavaehdotusaineiston mukaisesti.

.....

Jäsen Helkkula esitti jäsen Löfstedt-Söderholmin kannattamana että valiokunta palauttaa suunnitelman ja pyytää nähtäväksi nyky suunnitelman pohjalta tehdyn esityksen, jossa:

- Massa on jaettu useampiin rakennuksiin
- Rakennukset ovat toteutettavissa eri ajankohtina
- Rakennukset voivat olla nykyluonnoksia korkeampia
- Kokonaiskerrosala on vähintään 24 000 m²
- Gula Villanin siirtämistä voidaan harkita
- Junghansinpuistoon voidaan rakentaa nykyiselle pysäköintipaikalle asti

Jäsen Huttunen puolestaan esitti jäsen Björkin kannattamana, että valiokunta esittäisi kaupunginhallitukselle, että se esittäisi edelleen kaupunginvaltuustolle, käärmetalokonseptista luopumista sekä kaavoitusprosessin päättämistä.

Yhdyskuntavaliokunta	§ 52	10.05.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	07.06.2022

Puheenjohtaja totesi asiassa jätetyn kaksi (2) kpl päätösehdotuksesta poikkeavaa kannatettua esitystä ja ehdotti äänestysjärjestykseksi ja –tavaksi seuraavaa: Ehdotukset käsitellään asiakokonaisuuksina siten, että ensimmäisessä äänestyksessä asetetaan vastakkain kaksi pohjaehdotuksesta eniten poikkeavaa kannatettua päätösehdotusta ja niistä voittanut ehdotus asetetaan edelleen vastakkain pohjaehdotuksena olevan päätösehdotuksen kanssa. Valiokunta hyväksyi yksimielisesti ehdotetun äänestystavan ja –järjestyksen.

Tämän jälkeen pj Saarela ehdotti 5 minuutin neuvottelutaukoa. Ehdotus sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Neuvottelutauon jälkeen puheenjohtaja totesi, että ensimmäisessä äänestyksessä ovat vastakkain jäsen Helkkulan ehdotus asian palauttamisesta uudelleen valmisteluun ja jäsen Huttusen ehdotus koko hankkeen päättämisestä. Pj totesi asiasta äänestettävän siten, että ne jotka kannattavat jäsen Helkkulan esitystä äänestävät ”jaa” ja jäsen Huttusen esitystä kannattavat äänestävät ”ei”. Jäsen Helkkulan esitys voitti äänin 7 – 2 (Huttunen, Björk). Jäsenet Huttunen sekä Björk ilmoittivat jättävänsä eriävän mielipiteen.

Tämän jälkeen puheenjohtaja totesi, että toisessa äänestyksessä ovat vastakkain 1. äänestyksessä voittanut Helkkulan esitys asian palauttamisesta uudelleen valmisteluun ja alkuperäinen pohjaehdotus. Puheenjohtaja totesi äänestysjärjestyksen, jossa alkuperäistä pohjaehdotusta kannattavat äänestävät ”jaa” ja jäsen Helkkulan esitystä kannattavat äänestävät ”ei”. Jäsen Helkkulan esitys voitti äänin 6 – 3 (Wahlstedt, Myllymäki, Tuohioja) jolloin puheenjohtaja totesi asian palautettavan uudelleen valmisteluun jäsen Helkkulan päätösesityksessään ehdottamalla täydennyksillä. Jäsenet Wahlstedt, Myllymäki ja Tuohioja ilmoittivat jättävänsä eriävän mielipiteen päätökseen.

Päätös:

Valiokunta päätti palauttaa suunnitelman valmisteltavaksi ja pyytää nähtäväksi nykysuunnitelmien pohjalta tehdyn esityksen, jossa:

- Massa on jaettu useampiin rakennuksiin
- Rakennukset ovat toteutettavissa eri ajankohtina
- Rakennukset voivat olla nykyluonnoksia korkeampia
- Kokonaiskerrosala on vähintään 24 000m²
- Gula Villanin siirtämistä voidaan harkita
- Junghansinpuistoon voidaan rakentaa nykyiselle pysäköintipaikalle asti

Jäsenet Huttunen ja Björk jättivät eriävän mielipiteen ensimmäisenä suoritettun äänestyksen osalle (liite).

Jäsenet Wahlstedt, Myllymäki ja Tuohioja jättivät eriävän mielipiteen toisena suoritettun äänestyksen osalle (liite).

Yhdyskuntavaliokunta	§ 52	10.05.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	07.06.2022

Liitteet:

Eriävä mielipide_JH
Eriävä mielipide_B-C B
Eriävä mielipide_VW
Eriävä mielipide_H-R M
Eriävä mielipide_PT

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 56, § 57, § 58, § 59, § 61, § 62, § 64, § 65, § 66, § 67, § 68, § 69

MUUTOKSENHAKUKIELTO VALMISTELUA TAI TÄYTÄNTÖÖNPANOJA KOSKEVASTA PÄÄTÖKSESTÄ

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

Sovellettavat lainkohdat: Kuntalaki (410/2015) 136 §

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 60

VALITUSOSOITUS

Hallintovalitus oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen poikkeamisasiassa

Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen.

Jos päätöstä on oikaisuvaatimusmenettelyssä muutettu tai se on kumottu, oikaisuvaatimuspäätökseen saa hakea muutosta valittamalla myös se, jolla on oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 7 §:n tai muun lain mukaan valitusoikeus asiassa eli se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa. Lisäksi maankäyttö- ja rakennuslain 193 §:n mukaan 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.

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 pykälää: § 63

MUUTOKSENHAKUOHJEET HANKINTALAIN (1397/2016) MUKAISISSA HANKINTA-ASIOISSA

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

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

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

A. Oikaisuohje

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

Hankintaoikaisuviranomainen

Viranomainen, jolle hankintaoikaisuvaatimus tehdään, ja yhteystiedot:

Yhdyskuntavaliokunta

Kauniaisten kaupunki

Kirjaamo

Kauniaistentie 10

PL 52, 02701 KAUNIAINEN

Sähköposti:

Puh.

Faksi:

Kirjaamon aukioloaika:

kirjaamo@kauniainen.fi

09 50561

09 5056 535

klo 8.00–15.45

Hankintaoikaisuvaatimusaika ja sen alkaminen

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

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

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

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

Hankintaoikaisuvaatimuksen sisältö ja muoto

Hankintaoikaisuvaatimus pannaan vireille kirjallisesti ilmoittamalla:

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

Sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

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

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

B. Valitus markkinaoikeuteen

Muutoksenhaun kohde ja rajoitukset

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

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

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

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

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

Valitusviranomainen

Viranomainen, jolle valitus tehdään, ja yhteystiedot:

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

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

Valitusaika ja sen alkaminen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava:

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

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

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

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite (esim. sähköpostiosoite), johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Jos usea tekee valituksen yhdessä, voidaan joku heistä ilmoittaa valituksessa yhdyshenkilöksi. Jollei yhdyshenkilöä ole ilmoitettu, yhdyshenkilönä toimii valituksessa ensimmäiseksi mainittu valittaja.

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

Valituksen liitteet

Valitukseen on liitettävä:

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

Muutoksenhausta ilmoittaminen hankintayksikölle

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

Oikeudenkäyntimaksu

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