
Aika 22.11.2022 klo 18:00 - 21:10
Paikka Kaupungintalo, kokoushuoneet 1-2

LUETTELO KÄSITELLYISTÄ ASIOISTA

| Pykälä | Otsikko | Sivu |
|---------------|---|------|
| § 98 | Kokouksen järjestäytyminen | 3 |
| § 99 | 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) | 4 |
| § 100 | Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §) | 17 |
| § 101 | Ansökan om ändring av detaljplan, 4-49-26, Stationsvägen 18 | 18 |
| § 102 | Asemakaavan muutos, 1. kaupunginosan kortteli 200 ja puistoalueet (Gresantie 1-5) | 21 |
| § 103 | Etuosto-oikeuden käyttäminen kiinteistöluovutuksessa (8. kaupunginosa) | 32 |
| § 104 | Hidastealoitteet 2022 | 34 |
| § 105 | Yhdyskuntavaliokunnan kokousaikataulu keväällä 2023 | 40 |
| § 106 | Kauniaisten kaupungin viherrakennus- ja hoitotyöt (puitesopimus) | 42 |
| Puheenjohtaja | Konsta Saarela | |

| | | | |
|--|--|---|--------------------|
| Läsnä | Saarela Konsta Wahlstedt Virva Björk Bo-Christer Löfstedt-Söderholm Gunilla Tuohioja Pauli Myllymäki Hanna-Riikka Huttunen Jarkko Helkkula Vesa Fellman Veronica Ala-Reinikka Tapani Antas Albin Harju Marianna Porvali Leena Penttinen Minna | puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen varajäsen kaupunginhallituksen edustaja nuorisovaltuuston edustaja yhdyskuntatoimen johtaja talous- ja hallintoassistentti Maankäyttöpäällikkö | Paikalla asiat 1-6 |
| Poissa | Stolt Sofia | jäsen | |
| Käsitellyt asiat | 98 - 106 | | |
| Allekirjoitukset | Konsta Saarela puheenjohtaja Virva Wahlstedt pöytäkirjantarkastaja | Leena Porvali pöytäkirjanpitäjä Veronica Fellman pöytäkirjantarkastaja | |
| Pöytäkirja asetetaan yleisesti nähtäville | Kauniaisten kaupungin kotisivuilla 29.11.2022 | | |

Yhdyskuntavaliokunta

§ 98

22.11.2022

Kokouksen järjestäytyminen

YLKV 22.11.2022 § 98

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 Virva Wahlstedt ja Veronica Fellman.

| | | |
|----------------------|------|------------|
| Yhdyskuntavaliokunta | § 52 | 10.05.2022 |
| Yhdyskuntavaliokunta | § 69 | 07.06.2022 |
| Yhdyskuntavaliokunta | § 99 | 22.11.2022 |

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 hyväksyttäviksi nyt kuluvan 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 laajuksen 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

| | | |
|----------------------|------|------------|
| Yhdyskuntavaliokunta | § 52 | 10.05.2022 |
| Yhdyskuntavaliokunta | § 69 | 07.06.2022 |
| Yhdyskuntavaliokunta | § 99 | 22.11.2022 |

viimeisteli keskustan rakennetun kokonaisuuden. Kilpailulla tavoiteltiin 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.

| | | |
|----------------------|------|------------|
| Yhdyskuntavaliokunta | § 52 | 10.05.2022 |
| Yhdyskuntavaliokunta | § 69 | 07.06.2022 |
| Yhdyskuntavaliokunta | § 99 | 22.11.2022 |

Palkintolautakunnan valitsemista kärkiehdotuksista järjestettiin näyttely kaupungintalon aulassa. Kuntalaiset saivat jättää palautetta kärkiehdotuksista. Palkintolautakunta päätyi 3.5.2016 yksimielisesti antamaan ensimmäisen palkinnon nimimerkille "Huvilat" ja totesi, että tekijä esittää nykyisen kaupungintalon edustuiston säilyttämistä ja muodostaa sen ympärille taitavasti kehitysten 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.

| | | |
|----------------------|------|------------|
| Yhdyskuntavaliokunta | § 52 | 10.05.2022 |
| Yhdyskuntavaliokunta | § 69 | 07.06.2022 |
| Yhdyskuntavaliokunta | § 99 | 22.11.2022 |

Keskustelun perusteella lähdettiin laatimaan suunnitelman viimeistelemiseksi asemakaavan muutosluonnoksen viitesuunnitelmaa.

Saapuneet kuntalaisaloitteet

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 Miljöförning-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

| | | |
|----------------------|------|------------|
| Yhdyskuntavaliokunta | § 52 | 10.05.2022 |
| Yhdyskuntavaliokunta | § 69 | 07.06.2022 |
| Yhdyskuntavaliokunta | § 99 | 22.11.2022 |

kehittämiseksi asetettuihin tavoitteisiin sekä kaupungin ja kaikkien kaupunkilaisten yleiseen etuun. Kuntalaisaloitteissa esitetyt näkökannat sisältävät samoja argumentteja ja esityksiä kuin virallisessa kuulemisvaiheessa saapuneissa mielipiteissä.

Asemakaavaluonnos

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 kaupunkinäköalalle. 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 jäsentyvät 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

| | | |
|----------------------|------|------------|
| Yhdyskuntavaliokunta | § 52 | 10.05.2022 |
| Yhdyskuntavaliokunta | § 69 | 07.06.2022 |
| Yhdyskuntavaliokunta | § 99 | 22.11.2022 |

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.

Kaavaehdotusvaihe perustuu arkkitehtitoimiston laatimaan viitesuunnitelmaan, jonka lähtökohtana kuten luonnosvaiheessakin ovat olleet kaupunginhallituksen ja yhdyskuntavaliokunnan asettamat suunnittelutavoitteet. Rakennukset ovat keskustarakenteeseen päin viisikerroksisia. 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 maanalaisten pysäköintipaikkojen yhteyteen.

Arkkitehtikonsulttina hankkeessa toiminut arkkitehtitoimisto tutki ja kommentoi yhdyskuntavaliokunnan muutosehdotuksia. Lisäksi toimisto tuotti yhdyskuntavaliokunnan muutosehdotuksiin perustuvan 3D-mallinnuksen. Yhteenvetona 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

| | | |
|----------------------|------|------------|
| Yhdyskuntavaliokunta | § 52 | 10.05.2022 |
| Yhdyskuntavaliokunta | § 69 | 07.06.2022 |
| Yhdyskuntavaliokunta | § 99 | 22.11.2022 |

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 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 Tunnelitiele. 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.

| | | |
|----------------------|------|------------|
| Yhdyskuntavaliokunta | § 52 | 10.05.2022 |
| Yhdyskuntavaliokunta | § 69 | 07.06.2022 |
| Yhdyskuntavaliokunta | § 99 | 22.11.2022 |

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

Laadittu vaihtoehtovertilu 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 peruskerroksia, 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. Vaihtoehtojen ratkaisujen vertailukooste, 9.12.2020 on **ohesimateriaalina**.

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,

| | | |
|----------------------|------|------------|
| Yhdyskuntavaliokunta | § 52 | 10.05.2022 |
| Yhdyskuntavaliokunta | § 69 | 07.06.2022 |
| Yhdyskuntavaliokunta | § 99 | 22.11.2022 |

jolloin alueesta saataisiin turvallinen ja viihtyisä lähiviheralue. Todettakoon vielä, että Junghasinkujan 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 kauniaislaista kaupunkiympäristöä. VE1:n rakentamisen massoittelu ja korkeusasemat istuvat sopuuhaisesti olevaan kaupunkiympäristöön.

Kyseessä on keskusta-alueella sijaitseva suurehko tontti, jossa yhtenäinen rakennusmassa toteuttaa kauniaislaisen kaupunkisuunnittelun perinnettä. Ratkaisu on moderni tulkinta Kauniaisten erityspiirteestä, Meurmanin asemakaavasta, jossa kantava ajatus on rakennuksen ympärille jäävä vehreä vyöhyke, millä aikaansaadaan Kaunaisille tyypillinen 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 vehreää ympäristöä. VE1 on toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti perustelu, 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.

| | | |
|----------------------|------|------------|
| Yhdyskuntavaliokunta | § 52 | 10.05.2022 |
| Yhdyskuntavaliokunta | § 69 | 07.06.2022 |
| Yhdyskuntavaliokunta | § 99 | 22.11.2022 |

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

.....

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

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

| | | |
|----------------------|------|------------|
| Yhdyskuntavaliokunta | § 52 | 10.05.2022 |
| Yhdyskuntavaliokunta | § 69 | 07.06.2022 |
| Yhdyskuntavaliokunta | § 99 | 22.11.2022 |

- 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.

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 24 000 m²

| | | |
|----------------------|------|------------|
| Yhdyskuntavaliokunta | § 52 | 10.05.2022 |
| Yhdyskuntavaliokunta | § 69 | 07.06.2022 |
| Yhdyskuntavaliokunta | § 99 | 22.11.2022 |

- Gula Villanin siirtämistä voidaan harkita
- Junghansinpuistoon voidaan rakentaa nykyiselle pysäköintipaikalle asti

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

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

Liitteet:

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

YLVV 22.11.2022 § 99

369/10.02.03/2022

Lisätiedot:

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

Maankäyttöyksikkö on hyväksynyt tarjouksen Kauniaisten kaupungintalon alueen asemakaavamuutoksen viitesuunnitelman lisätarkastelusta Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy:ltä. Lisäyötarjous perustuu yhdyskuntavaliokunnan 7.6.2022 § 69 palautuspäätökseen, jonka mukaan yhdyskuntavaliokunta päätti palauttaa suunnitelman valmisteltavaksi ja pyytää nähtäväksi nyky suunnitelmien pohjalta tehdyn esityksen, jossa:

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

Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy on valmistellut vaihtoehtoisia tarkasteluja palautuspäätöksen mukaisesti. Tarkastelussa on tutkittu erilaisia massoitte- ja laajuusratkaisuja viimeisimmän nähtävillä olleen kaavamuutoksen viitesuunnitelman pohjalta.

Kokouksessa esitellään tässä vaiheessa laaditut vaihtoehtoiset tarkastelut valiokunnan keskustelun pohjaksi. Vaihtoehtoiset tarkastelut ovat esityslistan **oheismateriaalina**.

| | | |
|----------------------|------|------------|
| Yhdyskuntavaliokunta | § 52 | 10.05.2022 |
| Yhdyskuntavaliokunta | § 69 | 07.06.2022 |
| Yhdyskuntavaliokunta | § 99 | 22.11.2022 |

Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy:n arkkitehti on paikalla kokouksessa kertomassa vaihtoehtojen tarkastelusta.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta merkitsee vaihtoehtoiset tarkastelut ja asian valmistelutilanteen tiedoksi.

Päätös:

Yhdyskuntavaliokunta merkitsi vaihtoehtoiset tarkastelut ja asian valmistelutilanteen tiedoksi.

Oheismateriaali:

Vaihtoehtoisten tarkastelujen kooste, Anttinen Oiva Arkkitehdit_LUONNOS

Yhdyskuntavaliokunta

§ 100

22.11.2022

Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)

YLV 22.11.2022 § 100

Valiokunta, sen puheenjohtaja tai toimialajohtaja voivat kuntalain 92 §:n ja hallintosäännön 24 § 1 momentin mukaan ottaa käsiteltäväkseen alaisensa viranhaltijan toimivaltaan siirrettyssä 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.

.....

Pöydälle jaettiin kuntatekniikkapäällikön päätös 18.11.2022 § 47.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

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

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin em. päätös mukaan lukien.

Oheismateriaali:

EI JULKAISTA_Viranhaltijapäätösten päätösluettelo

Yhdyskuntavaliokunta

§ 101

22.11.2022

Ansökan om ändring av detaljplan, 4-49-26, Stationsvägen 18

YLKV 22.11.2022 § 101

398/10.02.03/2022

Mer information:

Markanvändningschef Minna Penttinen, tfn 050 382 9313
fornamn.efternamn@grankulla.fi

Markägaren har ansökt om ändring av detaljplanen för sin tomt med en ansökan som inkommit 28.4.2022. I och med detaljplaneändringen skulle användningsändamålet ändras från ett kvartersområde för bostadshus med högst två lägenheter till ett område för radhus. Den totala byggrätten på tomten skulle vara ca 900 m² vy. Exploateringstalet skulle bli e=0,35. Byggnaderna skulle bestå av högst två våningar med en tillåten bottenareal på cirka 500 m², vilket motsvarar en femtedel av tomtens totala areal. Parkeringsplatserna (2 pp/bostad) är placerade på tomtens södra och nordvästra delar. Dessutom reserveras en gemensam lek- och utevistelseplats på området.

Ändringen av användningsändamålet har motiverats med att tomten befinner sig på ett område som stadsbildsmässigt bättre skulle lämpa sig för tätare byggnadsrätt. På tomten intill (Stationsvägen 20/ Brandkårsvägen 9, FBK:s område) pågår en detaljplaneändring där området anvisas flervåningshus med exploateringstalet e=0,86. Med förslaget till detaljplaneändring som varit offentligt framlagt skulle fyra nya flervåningshus i två till fyra (II–IV) våningar kunna placeras på området.

Ansökan delas ut som **bakgrundsmaterial**.

Planläggningsläget och nuläget i området

För området gäller en detaljplan som fastställdes 28.1.1969 (Ak 48). Tomt 26 har betecknats som kvartersområde för bostadshus med högst två lägenheter (Ao). Enligt detaljplanen är det tillåtet att uppföra en bostadsbyggnad med högst två bostadslägenheter i högst två våningar på tomten. Bottenarealen får vara högst 350 m². Den maximala byggnadsrätten för hela tomten är 700 m² vy om bygget sker i två våningar. För tomten har det anvisats byggrätt 350 m² vy i två (II) våningar. Ett utdrag ur Grankulla stads detaljplanesammanställning delas ut som **bakgrundsmaterial**.

Enligt ansökan är tomtens areal 2 567 m². På tomten finns enligt byggnads- och lägenhetsregistret en bostadsbyggnad i ett plan vars våningsyta är 258 m² vy.

Planområdet ligger cirka 700 meter från Grankulla station. På västra sidan om området finns FBK:s tomt där en detaljplaneändring pågår för att ändra området till en tomt med flervåningshus. På östra sidan om området ligger en egna hemstomt. På södra sidan ligger kvartersområden för flervåningsbostäder och bostadsbyggnader som är avsedda för social- och hälsovården. I norr, på andra sidan av vägen, på Stationsvägen 17–19 finns hälsostationen samt Villa

Ekebo som staden äger och som tidigare har fungerat som daghemsbyggnad. När det gäller östra sidan om hälsostationen har stadsstyrelsen 20.6.2017 § 133 beslutat att inleda en detaljplaneändring så att den östra delen av området ändras till ett kvartersområde för bostadsbyggnader.

Motivering för detaljplaneändringen

I och med detaljplaneändringen skulle det vara möjligt att ha en tätare stadsstruktur i närheten av Stationsvägen och tjänsterna i centrum. Tätare struktur skulle utöver bostadsutbudet även understödja närtjänsterna i centrum och deras utveckling tack vare ett ökat antal invånare. Ändringen förväntas inte orsaka betydande olägenhet för grannskapet eftersom den planerade byggnationen lämpar sig väl i den här miljön och skuggar inte närliggande byggnader eller deras gårdar.

Det här projektet ligger i linje med stadens strategi och med utvecklingsbildens mål för markanvändning och stadsstruktur. Området lämpar sig lägesmässigt för tätare bygge. Den bebyggelse som nu föreslås kommer på ett naturligt sätt att ansluta till helheten kring Stationsvägen som huvudsakligen består av flervåningshus, men den nya bebyggelsens skala beaktar också den övriga kringliggande stadsstrukturen.

I referensplanen som presenteras i ansökan är byggandet planerat så att den beaktar de existerande terrängformationerna och naturligt ansluter till det omkringliggande byggnadsbeståndet. Byggnad i enlighet med detaljplaneändringen gör stadsstrukturen kring Stationsvägen tätare. Där finns tillgång till fungerande kollektivtrafik och projektet står därmed i linje med stadens strategi (trygg, grönskande och fotgängarvänlig stad) och med utvecklingsbildens mål för markanvändning och stadsstruktur.

Den här ändringen anses inte vara ett hinder för att fortsättningsvis profilera Grankulla som ett grönskande villasamhälle. Ändringen ligger i linje med programmet i utvecklingsbilden där den byggda miljön i första hand ska kompletteras och förenhetligas inom den existerande stadsstrukturen. Utöver detta bör man i områden längs med huvud- och matarleder öppna möjligheter för nybyggen som passar in i området i stort och som storleksmässigt passar in i en omgivning. I allt utvecklingsarbete är det av största vikt att planera områdena på omgivningens villkor. Stationsvägen är en av huvudgatorna i Grankulla. I början av Stationsvägen består byggnaderna huvudsakligen av flervåningshus. När man startar från centrum längs Stationsvägen finns det längs med södra sidan av Stationsvägen flervåningshus fram till husnummer 14, på Stationsvägen 20 pågår en detaljplaneändring för att kunna bygga flervåningshus på området. På Stationsvägen 10–14 finns en klar detaljplaneändring som möjliggör bygge av flervåningshus i fyra till fem (IV–V) plan på området. I **bakgrundsmaterialet** beskrivs markanvändningen i centrum i enlighet med stadens detaljplaner.

En detaljplaneändring förutsätter sannolikt ett markanvändningsavtal mellan staden och sökanden, som skulle skrivas under innan detaljplaneändringen godkänns.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 101

22.11.2022

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Utskottet föreslår för stadsstyrelsen att en ändring av detaljplanen på tomt 26 i kvarter 49 i 4:e stadsdelen (Stationsvägen 18) inleds. Syftet med detaljplaneändringen är att möjliggöra boende i radhus på området. Byggrätten, våningstalet och de aspekter som påverkar stadsbilden fastställs under planeringsprocessen. Vid planeringen ska särskild vikt läggas vid att anpassa planen till miljön.

Kostnaderna för ändringen i detaljplanen tas ut av sökanden enligt den gällande taxan. Utöver detta svarar sökanden för de planeringskostnader och eventuella utredningar som detaljplaneringen ger upphov till.

Beslut:

Beslutförslaget godkändes.

Bilagor:

Bakgrundsmaterial:

Ansökan: förslag till utveckling av tomten Stationsvägen 18
Ett utdrag ur Grankulla stads detaljplanesammanställning
Bakgrundsmaterial, Stationsvägen 18

Distribution:

Ansökare

Yhdyskuntavaliokunta

§ 102

22.11.2022

Asemakaavan muutos, 1. kaupunginosan kortteli 200 ja puistoalueet (Gresantie 1–5)

YLKV 08.10.2019 § 104

Lisätiedot:

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

Vireilletulo ja tavoitteet sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos on tullut vireille 31.7.2012 maanomistajan hakemuksesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 29.8.2012 § 212 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta. Asemakaavan muutos oli tarkoitus tuolloin laatia yhdessä Kauniaistentietä koskevan asemakaavan muutoksen kanssa. Asemakaavojen laadinta eriytettiin kuitenkin myöhemmin omiksi hankkeikseen eriävien aikataulujen vuoksi; Bensowin alueen hanke ei edennyt tuolloin odotetussa aikataulussa ja se jäi odottamaan tavoitteiden asettelua. Hanke aktivoitui uudestaan vuoden 2019 alussa.

Vuonna 2012 asemakaavan muutosta on haettu siten, että korttelin itäisimmän osan käyttötarkoitus muutettaisiin asuinpienalojen korttelialueeksi kokonaisrakennusoikeutta lisäämättä. Myöhemmin tavoitteita on päivitetty siten, että alkuperäistä rajausta suurempi osa korttelin itäreunasta esitetään osoitettavaksi asuinkäyttöön kokonaisrakennusoikeutta lisäämättä. Samalla korttelin länsiosan käyttötarkoitusta on tavoitteena tarkistaa siten, että alueen omistavan säätiön olisi jatkossakin mahdollista ylläpitää ja kehittää alueella ydintoimintojaan, joita ovat pääasiassa päiväkotitoiminta sekä muu lasten ja perheiden hyvinvointiin liittyvä sosiaalinen toiminta. Asemakaavan muutoksen yhteydessä tarkastellaan suunnittelualueen rakennusten ja pihapiirin suojeluarvoja ja osoitetaan tarvittavat suojelumääräykset. Lisäksi tarkistetaan suunnittelualueen virkistysalueiden aluevaraukset sekä päivitetään asemakaavamerkinnot ja -määräykset näiden osalta.

Hanketta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 3.9.2012 ja sitä on päivitetty 13.6.2019. Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu 11.9.2012 kaupungin ilmoitustaululla sekä Kaunis Grani –lehdessä. Naapurikiinteistöjen omistajille ja haltijoille on lähetetty kirjeet asemakaavan vireilletulosta. Ilmoitus kaavoitustyön jatkumisesta sekä päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on lähetetty kirjeitse suunnittelualueen sekä naapurikiinteistöjen maanomistajille, lisäksi asiasta on ilmoitettu Kaunis Grani -lehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla 13.6.2019.

Alueen nykytilanne

Suunnittelualue käsittää 1. kaupunginosan korttelin 200 sekä sen pohjoispuolella sijaitsevan puistoalueen (1-9903-100). Alueen pinta-ala on n. 7,4 ha. Kortteli 200 on yksityisessä omistuksessa, puistoalueet ovat kaupungin omistuksessa.

Suunnittelualue sijaitsee Kauniaisten kaakkoisosassa Espoon rajalla Bensowinkujan, Gresantien ja Kauniaistentien rajaamalla alueella.

Suunnittelualueen ympäristö on enimmäkseen pientalovaltaista, alueen länsipuolelle on toteutunut omakoti- ja eteläpuolelle pääosin rivi- ja paritaloasumista. Luoteis- ja pohjoispuolella on myös kerrostaloja, päiväkoti sekä huoltoasema. Suunnittelualueen itäpuolella, Espoon puolella, sijaitsee Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen keskusaloasema ja Kauniaisten puolella Bensowinkujan varressa toistaiseksi rakentumattomat liike- ja toimistorakennusten tontti sekä paloasematoiminnalle varattu yleisten rakennusten tontti.

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi kulttuurihistoriallisesti arvokasta huvilaa, Villa Bensow ja Villa Solhaga. Näiden lisäksi alueella sijaitsee vuonna 1967 valmistunut lastenkotirakennus Granhyddan, vuonna 1987 valmistunut päiväkotirakennus Stora Lyan ja kolme talousrakennusta. Villa Bensowin ympärillä on osittain säilynyt puutarha-arkkitehti Paul Olssonin vuonna 1913 laatiman puutarhasuunnitelman perusteella toteutettu puutarha. Molemmat huvilat sekä Villa Bensowin pohjoispuolella sijaitseva nykyisin tyhjiällä oleva talousrakennus, ns. talonmiehen asunto, on luetteloitu Kauniaisten rakennusinventoinnissa (2005). Rakennusinventoinnin mukaan Bensowin alue on hieno maisemakokonaisuus, jonka historiallinen merkitys on suuri. Rakennuksista Villa Bensow on arkkitehtonisesti korkeatasoinen ja se toimii maamerkinä Kauniaisien tultaessa.

Kaavatilanne

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

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (MASU 2) kortteli 200 on osoitettu palvelujen ja hallinnon alueeksi (P). Alueella sijaitsevat vanhat huvilat Villa Bensow ja Villa Solhaga on osoitettu rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti sekä kaupunkikuvallisesti arvokkaina rakennuksina, joiden suojelutarve tulee selvittää asemakaavoituksen yhteydessä. Lisäksi kortteli 200 ja osa puistoalueesta 1-9903-100 on osoitettu alueena, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 21.9.2015 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssä alue on osoitettu asemakaavan ajanmukaistamistarpeen ja kiinteistön käyttötarkoituksen uudelleenarvioinnin kohteena, jolla on luonto-, maisema- ja kulttuurihistoriallisia arvoja. Kohde kuuluu kehityskuvan ohjeellisessa priorisoinnissa kolmanteen luokkaan; tulevaisuuden reservikohteet tai muutoin kiireettömät hankkeet.

Suunnittelualueella on voimassa sisäasiainministeriön 7.9.1972 vahvistama asemakaava (Ak 60), jossa kortteli 200 on osoitettu sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolle saadaan rakentaa sen varsinaisen käyttötarkoituksen lisäksi tarvittava määrä henkilökunnan asuntoja (YS3). Korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 10 600 k-m² enintään kaksikerroksisille rakennuksille (II 10 600). Korttelin 200

pohjoispuolelle on osoitettu puistoalue (P).Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta on **oheismateriaalina**.

Asemakaavan muutoksen yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan korttelin 200 omistavan säätiön toimintojen kehittäminen ja asuinrakentaminen. Asemakaavan muutos perustuu Ark-byroo Oy:n laatimaan viitesuunnitelmaan. Viitesuunnitelmassa on huomioitu alueen kulttuuriympäristön arvot sekä rakennusten sopeutuminen ympäröivään arkkitehtuuriin ja suojeltaviin rakennuksiin.

Asemakaavan muutoksella osa korttelista 200 muutetaan asuinkäyttöön ja alueelle osoitetaan maisemalliset ja kulttuuriympäristön arvot huomioon ottavaa täydennysrakentamista. Alueella sijaitsevat kaksi kulttuurihistoriallisesti arvokasta huvilaa Villa Bensow ja Villa Solhaga esitetään suojeltavaksi. Vanhojen huviloiden välittömään läheisyyteen ei esitetä rakentamista, myös Paul Olssonin suunnitteleman muotopuutarhan alue Bensowin huvilan ympärillä säilytetään rakentamattomana. Muotopuutarhaa rajaava terassimuuri ja pääportaikko säilytetään, lisäksi muotopuutarhan ominaispiirteitä muokkaavat toimenpiteet on osoitettu tehtäväksi ennallistaen. Asuinrakentaminen on osoitettu suunnittelualueen itäosaan. Suunnittelualueen länsiosa jää yleisten rakennusten korttelialueeksi. Rakentamisen sijoittumista on uudelleenmääritelty yleisten rakennusten korttelialueen osalta siten, että täydennysrakentaminen on esitetty korttelialueen pohjois- ja keskiosiin sekä Villa Solhagan läheisyyteen.

Täydennysrakentaminen tulee sovittaa ympäristöön sen kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta ja maisemalliset arvot huomioon ottaen ja näiden mittakaavaa noudattavina. Tavoitteena on, että suojeltavat vanhat huvilat säilyttävät hallitsevan asemansa maisemassa. Uudisrakennukset antavat tilaa vanhoille rakennuksille ja korostavat niiden asemaa. Asuinrakennusten mittakaava, materiaalit ja värit tulee sopeuttaa olemassa oleviin rakennuksiin kuitenkin siten, että asuinkorttelit muodostavat selkeästi oman kokonaisuutensa, jolla on selkeä moderni identiteetti.

Kulku asuinkortteleihin esitetään Bensowinkujan kautta. Bensowinkuja esitetään päättyvänä katuna, jolloin alueelle ei muodostu läpiajoliikennettä. Eteläisimmille asuinkortteleille osoitetaan Bensowinkujan päästä kulkuyhteys tontin sisäisenä yhteytenä. Asuinrakennusten kortteleissa pysäköinti on esitetty rakenteellisena ja asuinpientaloissa maantasopysäköintinä. Päiväkotien saatto- ja huoltoliikenne on esitetty järjestettäväksi jatkossakin Gresantien puolelta olemassa olevien liittymien kautta.

Asemakaavan muutosluonnos

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

Yleisten rakennusten korttelialue (Y-1), jolla ympäristö säilytetään (/s-1)

Asemakaavan muutoksella osa sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YS3) muutetaan yleisten rakennusten

korttelialueeksi (Y-1), jolla ympäristö säilytetään (/s-1). Pihojen toteutus, päällystemateriaalit ja uusi kasvillisuus tulee sopeuttaa alueen ominaispiirteisiin siten, että korttelinosasta muodostuu yhtenäinen kokonaisuus. Villa Bensowin ympärillä sijaitsevaa muotopuutarhaa rajaava terassimuuri ja pääportaikko tulee säilyttää. Muotopuutarhan ominaispiirteitä mm. kasvillisuuden ja kulkureittien osalta muokkaavat toimenpiteet on tehtävä ennallistaen. Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 4 000 k-m². Rakennusoikeudesta saa käyttää enintään 5 % asuintilana ja enintään 5 % korttelialueen toimintoihin liittyvänä liiketilana. Asumista saadaan sijoittaa kaavakartalla as-merkinnällä osoitetulle rakennusosalalle. Korttelialueella on rakennettava autopaikkoja vähintään 1 ap/150 k-m², korttelialueelle sallitun asuinrakentamisen osalta kuitenkin vähintään 2 ap/asunto ja liikerakentamisen osalta vähintään 1 ap/45 k-m².

Korttelialueella sijaitsevat vanhat huvilarakennukset (Villa Bensow ja Villa Solhaga) osoitetaan suojelumerkinnällä (sr-1): Kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia arvoja. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät. Rakennukseen kohdistuvista korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Villa Bensowille osoitetaan rakennusala ja nykyisen tilanteen toteavat merkinnät (II 490). Villa Solhagalle osoitetaan rakennusala ja nykyisen tilanteen toteavat merkinnät (II 260).

Korttelialueen keskiosaan, jossa sijaitsee päiväkotirakennus Stora Lyan, osoitetaan rakennusala ja nykyisen tilanteen toteavat merkinnät (I 360). Korttelialueen pohjoisosaan osoitetaan rakennuspaikka kaksikerroksiselle enintään 200 k-m² suuruiselle asuinrakennukselle (as II(1/2) 200). Rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa käyttää puolet ylimmässä kerroksessa kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Lisäksi korttelialueen pohjoisosaan osoitetaan rakennuspaikka ja rakennusoikeutta yhteensä 300 k-m² enintään kaksikerroksiselle rakennukselle (II 300) sekä rakennusala yksikerroksiselle enintään 50 k-m² suuruiselle talusrakennukselle (t I 50). Korttelialueen länsiosaan Villa Solhagan pohjoispuolelle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta 340 k-m² enintään kaksikerroksiselle rakennukselle (II 340). Korttelialueen eteläosaan Villa Solhagan itäpuolelle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta 2 000 k-m² enintään kaksikerroksisille rakennuksille (II 2000).

Asuinrakennusten korttelialue (A)

Osa sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YS3) muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Pohjoisemmalle A-korttelialueelle osoitetaan rakennusalat ja rakennusoikeutta yhteensä 2 500 k-m² kaksi-kolmekerroksisille asuinrakennuksille (II–III). Eteläisemmälle A-korttelialueelle osoitetaan rakennusalat ja rakennusoikeutta yhteensä 1 550 k-m² kaksi-kolmekerroksisille (II–III) asuinrakennuksille. Molemmille korttelialueille osoitetaan varaus rakenteelliselle pysäköinnille (ma/p). Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/100 k-m² ja ne on sijoitettava maan/kannenalaiseen pysäköintilaitokseen.

Asuinpientalojen korttelialue (AP)

Asemakaavan muutoksella osa sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YS3) muutetaan asuinpientalojen korttelialueeksi (AP). Suunnittelualan itäosaan osoitetulle AP-korttelialueelle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta 1 000 k-m² kahteen kerrokseen (II 1000). Korttelialueesta muodostuu uusi kortteli 201. Suunnittelualan eteläreunaan osoitetulle AP-korttelialueelle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta yhteensä 1 550 k-m² enintään kahteen kerrokseen (II 1550). Ajoyhteys eteläisemmälle AP-korttelialueelle osoitetaan viereisen korttelialueen (Y-1/s-1) kautta Bensowinkujan suunnasta. Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1,5 ap/asunto.

Puisto (VP)

Osa puistoalueesta muutetaan katualueeksi, kun Bensowinkujan katualuevarausta jatketaan etelään kaupungin rajalle saakka. Puistoalueen (P) käyttötarkoitus säilyy ennallaan Bensowinkujan itäpuolisella alueella, merkintä päivitetään vastaamaan nykyisin käytössä olevaa (VP). Puistoalue nimetään: Bensowinpuisto (Bensowsparken) alueella vaikuttaneen Bensowin pariskunnan mukaan. Nykyinen puiston alue on kuulunut aiemmin Villa Bensowin alueeseen. Lisäksi Bensowinpuisto on käytössä vakiintunut epävirallisena nimenä puistoalueelle.

Lähivirkistysalue (VL)

Bensowinkujan länsipuolinen puistoalue (P) muutetaan lähivirkistysalueeksi (VL). Virkistysalue nimetään: Stensinmäki (Stensbacken). Virkistysalue jatkuu Espoon puolella samannimisenä puistoalueena, joten yhtenäinen nimeäminen on tässä tapauksessa luontevaa. Alueen luoteiskulmaan osoitetaan ohjeellinen rakennusala muuntamolle (vm). Caruna Espoo Oy ja kaupunki ovat tehneet vuonna 2014 sopimuksen muuntamon sijoittamisesta puistoalueelle Bensowinkujan nykyisen katualuerajauksen eteläpuolelle. Muuntamoalue ei ole toistaiseksi toteutunut sopimuksen mukaiselle paikalle, sillä sen rakentamiselle on tarve vasta kun Bensowinkujan varrelle toteutetaan asemakaavan mukaista rakentamista. Vuoden 2014 sopimuksessa muuntamolle varattu alue jää osittain nyt esitetyn Bensowinkujan jatkeen linjauksen alle. Muuntamoaluesopimuksen päivittämisestä muuntamolle varattavan alueen sijainnin osalta on sovittu alustavasti verkonhaltijan (Caruna Espoo Oy) kanssa.

Katualueet

Bensowinkujan katualuevarausta jatketaan etelään kaupungin rajalle saakka.

Yleiset määräykset

Asemakaavassa on annettu määräyksiä julkisivumateriaaleista ja julkisivujen toteutuksesta sekä rakennustavasta arkkitehtonisesti korkeatasoisen rakentamisen ja alueen maisemallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä varmistamiseksi. Lisäksi pihoihin liittyen on annettu määräyksiä kansirakenteiden korkealaatuisen toteutuksen ja piha-alueiden vehreyden ja yleisen viihtyvyyden varmistamiseksi.

Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on n. 7,4 ha, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 10 600 k-m² mikä vastaa aluetehokkuutta n. e=0.14. Y-1/s-1 –korttelialueen pinta-ala on 36 341 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 4 000 k-m², mikä vastaa tehokkuutta n. e=0.11. AP-korttelialueiden yhteenlaskettu pinta-ala on 7 867 m² ja niille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 2 550 k-m², mikä vastaa tehokkuutta n. e=0.32. A-korttelialueiden yhteenlaskettu pinta-ala on 5 592 m² ja niille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 4 050 k-m², mikä vastaa tehokkuutta n. e=0.72. Kokonaisrakennusoikeuden määrä säilyy suunnittelualueella ennallaan voimassa olevaan kaavaan verrattuna.

Asemakaavaa varten laaditaan ehdotusvaiheessa mm. liikenteellinen toimivuustarkastelu ja hulevesiselvitys. Ehdotusvaiheessa laaditaan myös sitova tonttijaon muutos.

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

YTJ:

Valiokunta päättää asettaa liitteen mukaisen 1. kaupunginosan korttelia 200 (Gresantie 1–5) sekä puistoalueita koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti kaupungin ilmoitustaululle ja kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta tarvittavat lausunnot.

Jäsen Björk ehdotti jäsen Sederholmin kannattamana että maanomistajan kanssa käytäisiin keskusteluja puurakentamisen mahdollisuudesta myös AP- ja A-tonttien osalla. Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Lisäksi jäsen Sederholm ehdotti jäsen von Essenin kannattamana, että edellisen lisäksi päätökseen lisättäisiin maininta, että maanomistajan kanssa keskusteltaisiin myös kiertotalousmahdollisuuksien hyödyntämisestä. Puheenjohtaja esitti, että lisäystä ei hyväksyttäisi. Koska esitys ei saanut valiokunnan yksimielistä kannatusta, pj totesi asiasta äänestettävän siten, että ne jotka kannattavat jäsen Sederholmin ehdotusta äänestävät "jaa" ja ne jotka eivät ole esityksen lisäyksen kannalla äänestävät "ei".

Suoritettussa äänestyksessä, jossa jäsen Sederholmin esitystä kannattavat äänestivät "jaa" ja puheenjohtaja Bergin esitystä kannattavat äänestivät "ei", jäsen Sederholmin ehdotus voitti äänin 4–3 (Berg, Herkama, Jääskeläinen) yhden (1) jäsenen äänestäessä tyhjää (Lamberg-Allardt).

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin lisäyksellä, että maanomistajan kanssa keskustellaan puurakentamisesta ja kiertotalousmahdollisuuksien hyödyntämisestä.

871/10.02.03/2021

Lisätiedot:

Maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen puh. 050 3829 313
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi
Maankäyttöinsinööri Nina Forsberg, puh. 050 411 1851
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 17.10.2019–22.11.2019, jolloin siitä jätettiin 8 lausuntoa ja 5 kirjallista mielipidettä. Lausunnoissa esitettiin mm. vesihuoltolinjojen, sähkönjakelun, varhaiskasvatuspaikkojen mitoituksen ja pelastusreittien huomioimista. Jätetyissä mielipiteissä otettiin kantaa mm. esitetyn uudisrakentamisen määrään, korkeuteen ja sijoitteluun suunnittelualueella, pysäköintipaikkojen riittävyteen ja toteutukseen, hulevesien johtamiseen sekä ajoyhteyksien järjestämiseen. Lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät vastineineen ovat **liitteenä 3**.

Gresantie 1-5 maanomistaja esitti syksyllä 2021 kaavan suunnittelutavoitteiden päivittämistä tehokkaamman kerrostalovaltaisen toteutusratkaisun mahdollistamiseksi. Yhdyskuntavaliokunta palautti asian 27.10.2021 § 111 kokouksessaan. Palautuspäätöksen mukaan valmistelussa tulisi huomioida käynnissä olevan strategiaproessin tulevat linjaukset - erityisesti koskien mahdollista lisääntyvää siirtymistä pientalovaltaiseen asuntorakentamiseen uusissa kaavoissa. Alueen kaavaa tulisi myös käsitellä samanaikaisesti ja yhteensovitusti Bensowinkujan itäpuolen kaavamuutoksen kanssa siten, että molempien luonnosvaiheen suunnitelmat voitaisiin hyväksyä yhtenä kokonaisuutena. Palautuspäätöksen jälkeen kaavasuunnittelua on jatkettu kaavaluonnosvaiheen suunnitteluratkaisua kehittämällä.

Bensowinkujan itäpuolen asemakaavamuutos

Bensowinkujan itäpuolen asemakaavamuutoksen laatimiseksi esitettiin suunnittelutavoitteita kaupunginhallituksen 31.5.2021 § 105 kokouksessa. Kaupunginhallitus päätti asettaa Bensowinkujan itäpuolen asemakaavan muutokselle seuraavat vaihtoehto 3, townhouse, mukaiseen toteutusratkaisuun perustuvat suunnittelutavoitteet:

- Asuinrakentamisen sijoittelu tulee toteuttaa vehreitä näkymiä säilyttävänä.
- Rakennukset on suunniteltava korkeintaan 2-3 kerroksisina townhouse-tyyppisinä.
- Asuinrakentamisen määrässä ei ylitetä 3 680 k-m²:ä.
- Autopaikoitus tulee järjestää pääosin rakenteellisesti. Paikoitukseen johtavat ajoyhteydet tulee toteuttaa korkeatasoisesti.
- Rakennukset suunnitellaan harjakattoisina ja puurakenteisina.
- Autopaikkojen suunnitteluun koordinoitusti Bensowin säätiön kanssa tulee kiinnittää erityistä huomiota.
- Suunnitelmassa tulee pyrkiä ratkaisuun, jossa mahdollisimman vähän joudutaan louhimaan kalliota.

- Suunnitelma käsitellään valiokunnassa ja kaupunginhallituksessa siten, että alueen kokonaisuus, Bensowin säätiön ajantasainen kaava mukaan lukien esitellään visualisoinneissa yhtenä kokonaisuutena.

Bensowinkujan itäpuolista asemakaavamuutosta ei ole edistetty kaupunginhallituksen 31.5.2021 päätöksen jälkeen. **Oheismateriaaliksi** on laadittu yhteensovituskartta, jossa on esitetty Bensowinkujan itäpuolen kaavamuutoksen viimeisimmän päätöksen mukainen viitesuunnittelu (vaihtoehto 3, kh 31.5.2021 § 105) ja Gresantie 1-5 kaavamuutoksen ehdotusvaiheen viitesuunnitelma havainnekuvineen.

Asemakaavan muutosehdotuksen kuvaus

Asemakaavan muutosehdotusta varten on laadittu selvitykset liikennemelusta, liikenteellisestä toimivuudesta, maaperän rakennettavuudesta sekä hulevesien hallinnasta. Viitesuunnittelua on päivitetty luonnosvaiheen jälkeen. Lisäksi viitesuunnitelman mukaisesta uudisrakentamisesta on laadittu varjoanalyysi.

Uuden viitesuunnitelman, laadittujen selvitysten ja saadun palautteen perusteella asemakaavan muutosta on päivitetty seuraavasti. Kaavamuutosaluetta on pienennetty Bensowinkujan itäpuolen kaavamuutoksen käynnistämispäätöksen mukaisesti. Korttelialueen rajauksia ja käyttötarkoituksia, rakennusalojen rajauksia, kerroslukuja ja rakennusoikeuden jakaantumista ja kaava-alueen sisäisiä kulkuyhteyksiä on päivitetty tarkentuneen viitesuunnittelun perusteella. Bensowinkujan katualueen rajausta on päivitetty käänköpaikan osalta, kaava-alueen eteläreunaan on lisätty aluevaraus jalankululle ja polkupyöräilylle varatulle kadulle. Puistoalueen luoteiskulmaan on lisätty ohjeellinen rakennusala muuntamorakennukselle. Yleisiä määräyksiä on päivitetty mm. pysäköinnin, rakennustavan, piha-alueiden toteutuksen sekä melun ja hulevesien osalta. Kaavaehdotukseen on sisällytetty sitovat tonttijaon muutokset. Kaavalliseen perusratkaisuun ei ole kuitenkaan tehty muutoksia. Kaavaselostusta on päivitetty.

Maankäyttöyksikössä laadittu asemakaavan muutosehdotus (kartta ja määräykset) on **liitteenä 4** ja asemakaavaselostus liitteineen on **liitteenä 5**. Kaava-alueelle on laadittu sitovat tonttijaon muutokset (asemakaavaselostuksen liitteenä), jolla muodostuvat 1. kaupunginosan korttelin 200 tontit 2-10 ja korttelin 201 tontti 1.

Yleisten rakennusten korttelialue (Y), jolla ympäristö säilytetään (/s-1)

Asemakaavan muutoksella osa sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YS3) muutetaan yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), jolla ympäristö säilytetään (/s-1). Pihojen toteutus, päällystemateriaalit ja uusi kasvillisuus tulee sopeuttaa alueen ominaispiirteisiin siten, että korttelinosasta muodostuu yhtenäinen kokonaisuus. Villa Bensowin ympärillä sijaitsevaa muotopuutarhaa rajaava terassimuuri ja pääportaikko tulee säilyttää. Muotopuutarhan ominaispiirteitä mm. kasvillisuuden ja kulkureittien osalta muokkaavat toimenpiteet on tehtävä ennallistaen. Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 4 300 k-m².

Korttelialueella sijaitsevat vanhat huvilarakennukset (Villa Bensow ja Villa Solhaga) osoitetaan suojelumerkinnällä (sr-1): Kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia arvoja. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät. Rakennukseen kohdistuvista korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Villa Bensowille osoitetaan rakennusala ja nykyisen tilanteen toteavat merkinnät (II 490). Villa Solhagalle osoitetaan rakennusala ja nykyisen tilanteen toteavat merkinnät (II 260).

Korttelialueen keskiosaan osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta 3 200 k-m² enintään kaksikerroksisille rakennuksille (II 3200). Lisäksi korttelialueen pohjoisosaan osoitetaan rakennuspaikka ja rakennusoikeutta yhteensä 300 k-m² enintään kaksikerroksiselle rakennukselle (II 300) sekä rakennusala yksikerroksiselle enintään 50 k-m² suuruiselle talousrakennukselle (t I 50).

Ajoyhteys korttelialueelle osoitetaan nykyisistä liittymistä. Muutoin Gresantielle osoitetaan ajoneuvoliittymäkielto. Liittymäkieltojen ensisijaisena tarkoituksena on liikenneturvallisuuden varmistaminen liittymä- ja risteysalueilla. Ajoyhteys tontille 3 (ajo) osoitetaan tontin 4 kautta.

Korttelialueella on rakennettava autopaikkoja vähintään 1 ap/150 k-m².

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp/80 k-m². Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista tulee sijaita katetussa tilassa. Vähimmäisvaatimuksen mukaisia pyöräpaikkoja palvelevat kevytrakenteiset pyöräkatokset saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle. Kaikkien pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia.

Asuinrakennusten korttelialue (A)

Osa sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YS3) muutetaan asuinrakennusten korttelialueiksi (A). Itäisemmälle A-korttelialueelle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta yhteensä 1 600 k-m² enintään 16 asunnolle ja enintään kolmekerroksisille asuinrakennuksille (16 III 1600). Eteläisemmälle A-korttelialueelle osoitetaan rakennusalat ja rakennusoikeutta yhteensä 2 700 k-m² enintään 27 asunnolle ja enintään kolmikerroksisille asuinrakennuksille (27 III 2700). A-korttelialueilla on rakennettava autopaikkoja vähintään 1 ap/100 k-m². Lisäksi A-korttelialueella on toteutettava vieraspysäköintipaikkoja vähintään 1 ap/1000 k-m². A-korttelialueella on rakennettava polkupyöräpaikkoja vähintään 2 pp/asunto. Vähimmäisvaatimuksen mukaisten pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa.

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Asemakaavan muutoksella osa sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YS3) muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Korttelialueen tonttikohtainen rakennusoikeus on 400 k-m² enintään kahdelle asunnolle ja enintään kaksikerroksisille asuinrakennuksille (2 II

400). Korttelialueen kokonaisrakennusoikeus on 2 000 k-m². AO-korttelialueella on rakennettava autopaikkoja vähintään 2 ap/asunto.

Puisto (VP)

Osa puistoalueesta muutetaan katualueeksi, kun Bensowinkujan katualuevarausta jatketaan etelään kaupungin rajalle saakka. Puistoalueen (P) käyttötarkoitus säilyy ennallaan Bensowinkujan länsipuolisella alueella, merkintä päivitetään vastaamaan nykyisin käytössä olevaa (VP). Alueen luoteiskulmaan osoitetaan nykytilanteen toteavana ohjeellinen rakennusala muuntamolle (vm). Puistoalue nimetään: Bensowinpuisto (Bensowsparken).

Katualueet

Bensowinkujan katualuevarausta jatketaan etelään kaupungin rajalle saakka. Caruna Espoo Oy ja kaupunki ovat tehneet vuonna 2014 sopimuksen muuntamon sijoittamisesta puistoalueelle Bensowinkujan nykyisen katualuerajauksen eteläpuolelle. Muuntamoalue ei ole toistaiseksi toteutunut sopimuksen mukaiselle paikalle, sillä sen rakentamiselle on tarve vasta kun Bensowinkujan varrelle toteutetaan asemakaavan mukaista rakentamista. Vuoden 2014 sopimuksessa muuntamolle varattu alue jää osittain nyt esitetyn Bensowinkujan jatkeen linjauksen alle. Muuntamoaluesopimuksen päivittämisestä muuntamolle varatun alueen sijainnin osalta sovitaan ennen kaavan hyväksymistä. Suunnittelualueen eteläosaan on esitetty 5 m leveä aluevaraus jalankululle ja polkupyöräilylle varatulle kadulle (pp). Aluevaraus mahdollistaa Oravamäentien jalkakäytävän jatkamisen Oravamäentien ja Bensowinkujan yhdistävälle yhdistetylle jalankulun ja polkupyöräiliikenteen väylälle.

Yleiset määräykset

Asemakaavassa on annettu määräyksiä julkisivumateriaaleista ja julkisivujen toteutuksesta sekä rakennustavasta arkkitehtonisesti korkeatasoisen rakentamisen ja alueen maisemallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilymisen varmistamiseksi. A-korttelialueelle on annettu määräyksiä rakennusten sijoittelusta ja kielletty ulkonevat luhtikäytävät. Lisäksi kaavaan on lisätty määräykset hulevesien käsittelystä. Pihoihin liittyen on annettu määräyksiä piha-alueiden vehreyden ja yleisen viihtyvyyden varmistamiseksi. Pysäköintiin käytettävät alueet tulee jäsenellä pysäköintitaskuiksi ja maisemoida istutuksin naapuritontteja sekä katu- ja puistoalueita vasten.

Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on n. 6,8 ha, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 10 600 k-m² mikä vastaa aluetehokkuutta n. $e_a=0.16$. Y/s-1 –korttelialueen pinta-ala on 35 163 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 4 300 k-m², mikä vastaa tehokkuutta n. $e=0.12$. AO-korttelialueiden yhteenlaskettu pinta-ala on 5 070 m² ja niille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 2 000 k-m², mikä vastaa tehokkuutta n. $e=0.39$. A-korttelialueiden yhteenlaskettu pinta-ala on 9 184 m² ja niille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 4 300 k-m², mikä vastaa tehokkuutta n. $e=0.47$. Kokonaisrakennusoikeuden määrä säilyy suunnittelualueella ennallaan voimassa olevaan kaavaan verrattuna.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 102

22.11.2022

Yhdyskuntavaliokunta ehdottaa, että kaupunginhallitus hyväksyy asemakaavan muutosluonnoksesta annettuihin lausuntoihin laaditut vastineet ja asettaa liitteen mukaisen 1. kaupunginosan, korttelia 200 ja puistoalueita (Gresantie 1-5) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen, johon sisältyy sitovat tonttijaon muutokset, nähtäville MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle kaupungin Internet-sivuille sekä pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

.....

Vpj Wahlstedt esitti jäsen Tuohiojan kannattamana, että asia jätetään pöydälle tarkempaa perehtymistä varten. Esitys ei saanut valiokunnan yksimielistä kannatusta, jolloin puheenjohtaja totesi asiasta äänestettävän siten, että ne, jotka kannattavat pohjaehdotusta äänestävät ”jaa” ja vpj Wahlstedtin vastaehdotusta kannattavat äänestävät ”ei”. Puheenjohtaja totesi äänestyksen lopputuloksen 6-3 (Helkkula, Björk, Löfstedt-Söderholm), jolloin vastaehdotus todettiin voittaneeksi.

Päätös:

Asia jätettiin pöydälle.

Liitteet:

Liite 3 Lausunnot, mielipiteet ja vastineet (Ak 206, Gresantie 1-5, ehdotus)

Liite 4 Kaavakartta määräyksineen (Ak 206, Gresantie 1-5, ehdotus)

Liite 5 Selostus liitteineen (Ak 206, Gresantie 1-5, ehdotus)

Oheismateriaali:

Yhteensovituskartta

Jakelu:

Hakija

| | | |
|----------------------|-------|------------|
| Yhdyskuntavaliokunta | § 103 | 22.11.2022 |
|----------------------|-------|------------|

Etuosto-oikeuden käyttäminen kiinteistönluovutuksessa (8. kaupunginosa)

YLKV 22.11.2022 § 103

743/10.00.01.05.01/2022

Lisätiedot:

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

Kaupan kohde

Kaupunki on saanut 7.11.2022 kiinteistönluovutusilmoituksen yksityisten välisestä kiinteistönkaupasta. Kiinteistönkaupassa 7.11.2022 on luovutettu tontti ja sillä sijaitseva rakennus, kaupan kohde on esitetty **liitteessä** (ei julkaista, KuntaL 140.1 §). Kauppahinta on 973.000 euroa, noin 1622 €/k-m².

Kaupan kohteena oleva tontti on voimassa olevassa asemakaavassa Ak 65 (vahvistettu 6.11.1973) osoitettu erillisten pientalojen korttelialueeksi (A^{o3}). Tontin rakennusoikeus on 600 k-m². Tontille saa rakentaa enintään kaksi asuntoa yhteen asuinrakennukseen sekä lisäksi yhden talous- ja autotallirakennuksen.

Tontilla sijaitsee rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan vuonna 1970 valmistunut omakotitalo. Kaupakirjan mukaan rakennus myydään purkukuntoisena ja rakennukselle on myönnetty purkulupa.

Tontin mahdolliset kehittämistoimenpiteet

Maankäytön yleissuunnitelman (Masu 2) mukaan sekä Meurmanin että muissakin asemakaavoissa edellytettyä paritaloasuntojen kytkemistä ei pidetä välttämättömänä yleismääränä. Poikkeamispäätöksellä (erilleen rakentaminen) tontin asuinrakennuksen asuinhuoneistot olisi mahdollista sijoittaa erillistaloihin. Tällöin tontilla voisi olla kaksi erillistaloa sekä yksi talous- ja autotallirakennus. Tontille on myönnetty poikkeaminen asemakaavasta siten, että asuinhuoneistot voidaan sijoittaa kahteen eri rakennukseen ehdolla, että tontilla olevalle rakennukselle myönnetään purkulupa ja että rakennus puretaan.

Tonttiin ei kohdistu Masu 2:n muita mahdollisia kehittämistoimenpiteitä.

Kaupungin etuosto-oikeus

Etuostolain (608/1977) mukaan Kauniaisten kaupungilla on etuosto-oikeus kaupungissa sijaitsevan kiinteistön kaupassa, jos kiinteistön tai kiinteistöjen yhteinen pinta-ala on enemmän kuin 3000 m². Etuostolla kaupungin katsotaan tulleen kaupantekohetkellä luovutuskirjassa ilmoitetun ostajan sijaan kaupassa sovitulla ehdoilla. Etuosto-oikeutta ei ole niissä tapauksissa, jos ostajana on laissa tarkoitettu myyjän läheinen, jos ostajana tai tietyissä tapauksissa myyjänä on valtio, valtion liikelaitos tai muu valtion laitos tai jos myynti tapahtuu pakkohuutokaupalla. Etuosto-oikeutta ei ole myöskään silloin, jos sen

Yhdyskuntavaliokunta

§ 103

22.11.2022

käyttämistä, huomioon ottaen ostajan ja myyjän välinen suhde, luovutuksen ehdot tai muut olosuhteet on pidettävä ilmeisen kohtuuttomana.

Kaupungin on tehtävä etuosto-oikeuden käyttämistä tarkoittava päätös kolmen kuukauden (3 kk) kuluessa kiinteistökaupan tekemisestä. Etuostoa käyttäessään kaupungin tulee korvata ostajalle kauppahinta ja kaupan tekemisestä aiheutuneet välittömät kustannukset.

Yhteenvedo

Käytössä olevien tietojen perusteella kaupungilla on etuosto-oikeus kyseessä olevassa kiinteistökaupassa.

Etuosto-oikeutta ei esitetä käytettäväksi. Tontti sijaitsee rakennetulla pientaloalueella ja rajoittuu toisiin pientalotontteihin. Kaupungilla ei ole tarvetta tontille eivätkä Masu 2:n periaatteet anna tukea tontin kehittämislle.

Mainittakoon, että kyseessä olevan kohteen osalta on kaupunki vuonna 2020 tehnyt päätöksen etuosto-oikeuden käyttämättä jättämisestä (KH 7.12.2020 § 225, [linkki](#)).

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää kaupunginhallitukselle, että Kauniaisten kaupunki ei käytä etuosto-oikeuttaan liitteessä esitetyn kohteen 7.11.2022 tehdyssä kiinteistökaupassa.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

EI JULKAISTA Kiinteistökaupan 7.11.2022 kohde

Yhdyskuntavaliokunta

§ 104

22.11.2022

Hidastealoitteet 2022

YLV 22.11.2022 § 104

105/00.02.10.02/2022

Lisätiedot:

kuntatekniikan projekti-insinööri Anna Ahtila, puh. 050 544 6427
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Yhdyskuntalautakunta päätti kokouksessaan 8.1.2013, että hidasteita ja muita ajonopeuksien hillitsemisiä koskevat aloitteet käsitellään kerran vuodessa hyväksytyn pisteytysjärjestelmän pohjalta. Hidaste-esityksiä vastaanotetaan runsaasti, mistä syystä niiden tarvetta ja ratkaisuvaihtoehtoja mahdollista toteutusta ajatellen on käsiteltävä tasapuolisesti, suhteuttaen aloitteet olemassa oleviin hidasteisiin, kohteiden liikennemääriin ja -järjestelyihin, ajonopeuksien ylityksiin, sattuneisiin onnettomuuksiin ja käytettävissä oleviin määrärahoihin. Hidasteet voivat olla ajoradan korotuksia, kavennuksia, sivusiirtymiä tai näiden yhdistelmiä. Vaihtoehtoisia liikenteen rauhoittamistoimenpiteitä ovat ajoradan mutkittelu, bussien ajoratapysäkit, nopeusnäytöt, kadunvarsipysäköinti sekä optinen kapeus (rakennukset, puuistutukset, pysäköinti, erilaiset päällystemateriaalit).

Kaupunki vastaanotti 11/2021 - 11/2022 kuusi aloitetta, joissa esitetään toteutettavaksi ajonopeutta hillitseviä järjestelyjä. Yhteenveto aloitteista on esityslistan **oheismateriaalina**.

Hidastealoitteiden käsittelyperiaatteet ja pisteytystaulukko ovat esityslistan **oheismateriaalina**.

11/2021 - 11/2022 aikana vastaanotetut aloitteet (yhteensä 6 kpl):

1. Vanha Turuntie 23
2. Yhtiöntie 14a
3. Yhtiöntie 17
4. Maisterintie ja Kandidaatintie
5. Kavallintie 25
6. Mäntymäentie

Yhteenveto tarkastelusta ja esitettävistä jatkotoimenpiteistä:

Aikaisemmin käsiteltyjä ja pisteytettyjä kohteita on aloitteissa mukana. Kandidaatintie 12 on käsitelty vuonna 2014 ja Mäntymäentie vuonna 2020.

Pisteytysjärjestelmän mukaisesti yli 45 pistettä saava kohde otetaan jatkotarkasteluun, jossa arvioidaan kohteeseen sopiva hidastetyyppi ja laaditaan sen kustannusarvio. Yli 35 pistettä saavan kohteen jatkotarkastelu arvioidaan tapauskohtaisesti.

Nykyinen pisteytysjärjestelmä ei kuitenkaan huomioi jo rakennettuja hidasteita kohteen läheisyydessä ja lisäksi tulisi pisteytyksen yhteydessä tarkistaa maaperän soveltuvuus hidasteiden rakentamiseen.

Kohteista ja tapahtuneista liikenneonnettomuuksista vuosina 2017-2021 on esitetty tarkentavaa kartta- ja kuvamateriaalia **oheismateriaalissa**.

1. Vanha Turuntie 23 (56 pistettä)

- Onnettomuudet: ei onnettomuuksia aloitteen katuosuudella
- Liikennemäärät KAVL (ajon./vrk): 3200
- Nopeusrajoitus 40 km/h, Ajonopeudet, asiantuntija-arvio: 30-45 km/h.

Vanha Turuntie 23 kohdalla Sailonkujan risteuksen suojatien kohtaa on kuvailtu näkemältään heikoksi varsinkin pimeään aikaan ja suojatien turvallisuutta on toivottu parannettavan, esimerkiksi asentamalla suojatien varoitusvalot. Aloitteen mukaan lasten määrä on lisääntynyt Sailonkujalla ja he ovat toistuvasti väistelleet pysähtymättä jättäviä autoja.

Vanha Turuntie on pääkatu, jonka liikennemäärä on n. 3200 ajoneuvoa vuorokaudessa. Tie johtaa Turuntielle (110) ja Sailonkujan risteuksen jälkeen alkava Asematie johtaa kohti Kauniaisten keskustaa. Ympäristössä on suurimmilta osin omakotitaloasutusta. Asematie ja Vanha Turuntie on yksi Kauniaisten pohjoissuunnan sisääntuloväylistä Espoosta. Kadun kyseisellä kohdalla on pääosin pientaloasutusta ja vain kadun toisella reunalla on jalkakäytävä ja polkupyöräyhteys. Päästäkseen Sailonkujalta jalkakäytävälle tai polkupyöräväylälle on ylitettävä Vanha Turuntie.

Pisteytystarkastelussa kohde saa 56 pistettä, mikä käytössä olevan pisteytysjärjestelmän mukaan tarkoittaa sitä, että kohde otetaan jatkotarkasteluun.

Liikennemäärät ovat hidasteen rakentamiselle korkeahkot >3000 kavl ja maaperän soveltuvuudesta ei ole varmuutta. Asematieltä on jouduttu poistamaan hidaste Akatemiantien kohdalta sopimattoman maaperän takia. Maaperän salliessa hidasteiden rakentamisen kohteeseen toimivin ratkaisu olisi linja-autoliikenteen näkökulmasta kapeat molemmille ajokaistoille asennettavat linja-autohidasteet. Linja-autohidasteiden ongelmana on, että hidasteiden toimivuus vaatisi hidasteiden asentamista vierekkäin. Jos hidasteet asennetaan suojatien eteen tulosuunnista katsottuna, hidasteiden väliin jää juuri auton mentävä aukko, jolloin autoilijat saattavat mielummin ajaa vastapuolen kaistaa ohittaakseen hidasteen. Kadun nopeuden laskeminen 30 km/h olisi turvallisuuden näkökulmasta toivottavaa, mutta pääkadun rooli katujärjestelmässä on kuitenkin keskeinen.

Kuntatekniikka esittää suojatien valojen asentamista, hidasteraidoitusta ja olemassa olevien hidasteiden kuntokartoitusta kohteessa. Kuntatekniikka selvittää kohteessa olevan Työväen Akatemian pysäkin (Ka1725) eteenpäin siirtämisen kustannusta ja mahdollisuutta.

2. Yhtiöntie 14a (34 pistettä)

- Onnettomuudet: ei onnettomuuksia aloitteen katuosuudella
- Liikennemäärät, asiantuntija-arvio KAVL (ajon./vrk): 700
- Nopeusrajoitus 30 km/h, Ajonopeudet, asiantuntija-arvio 20-35 km/h

Yhtiöntie 14a kohdasta on tullut kaksi aloitetta, joissa toisessa aloitteessa pyydetään hidastetta Yhtiöntie 17 kohdalle. Yhtiöntie 17 on omana kohtanaan aloitteiden pisteytyksessä. Yhtiöntie 14a kohdalle toivotaan aloitteissa hidastetta parantamaan Yhtiöntien ja Tornikujan risteyksen liikenneturvallisuutta. Molempien aloitteiden tekijät kokevat, että autoilijat ajavat usein hidastamatta risteyksen läpi.

Pisteytystarkastelussa kohde saa 34 pistettä, mikä käytössä olevan pisteytysjärjestelmän mukaan tarkoittaa, että kohde ei etene jatkotarkasteluun.

Yhtiöntiellä on yhdistetty jalkakäytävä ja polkupyöräväylä Kauppalantie – Tornikuja välillä. Tornikujan risteyksen jälkeen Yhtiöntie muuttuu sekaliikenneväyläksi, joka saattaa osaltaan aiheuttaa turvattomuuden tunnetta liikenteessä.

3. Yhtiöntie 17 (36 pistettä)

- Onnettomuudet: ei tilastoituja onnettomuuksia
- Liikennemäärät asiantuntija-arvio, KAVL (ajon./vrk): 650
- Nopeusrajoitus 30 km/h, Ajonopeudet, asiantuntija-arvio 25-40 km/h.

Aloitteessa toivotaan Yhtiöntien liikenneturvallisuuden parantamista asentamalla hidaste noin Yhtiöntie 17 kohdalle. Aloitteen tekijä kokee, että kohdalla olevassa mäessä ajonopeudet kasvavat suureksi ylämäkeen kiihdyttämisen johdosta.

Pisteytystarkastelussa kohde saavuttaa 36 pistettä, mikä käytössä olevan pisteytysjärjestelmän mukaan, että kohteen eteneminen jatkotarkasteluun arvioidaan tapauskohtaisesti. Yhtiöntie 17 kohdalla kuntatekniikka esittää, että kohde ei etene jatkotarkasteluun.

4. Kandidaatintie (42 pistettä) ja Maisterintie (43 pistettä)

- Onnettomuudet: 1 onnettomuus (Maisterintie)
- Liikennemäärät, asiantuntija-arvio, KAVL (ajon./vrk): 750
- Nopeusrajoitus 30 km/h, Ajonopeudet, asiantuntija-arvio: 25-35 km/h.

Aloitteessa toivotaan Kandidaatintielle ja Maisterintielle hidastetta ajonopeuksia alentamaan. Maisterintien hidaste käsitellään omana kohtanaan.

Samassa aloitteessa toivotaan tehtäväksi laajasti liikenteen määrää ja ajonopeutta hillitseviä toimenpiteitä vilkkaan läpiajoliikenteen vuoksi.

Kandidaatintien hidastealoite sai pisteytyksessä 42 pistettä, mikä riittää 35:n pisteen jatkotarkasteluun pääsemiseen. Kohteessa ei ole maankäytön erityiskohteita eikä onnettomuuksia ole sattunut viimeisten viiden vuoden aikana. Liikennemäärät ovat kasvaneet viimeisten vuosien aikana. Tien liikenne on pääasiassa asukkaiden omaa liikennettä. Lisäksi kyseisellä tiellä on jo kaksi korotettua risteystä.

Maisterintien hidastealoite sai pisteytyksessä 43 pistettä, mikä riittää 35:n pisteen jatkotarkasteluun pääsemiseen. Maisterintiellä on tapahtunut yksi onnettomuus suosien 2017 – 2021 aikana. Syksyllä 2020 tapahtui kahden autoilijan välinen kohtaamisonnettomuus kaarteessa lähellä Helsingintien risteystä. Kohteessa ei ole maankäytön erityiskohteita. Liikennemäärät ovat kasvaneet viimeisten vuosien aikana. Tien liikenne on pääasiassa asukkaiden omaa liikennettä. Lisäksi kyseisellä tiellä on yksi korotettu risteys.

Kuntatekniikka esittää, että Kandidaatintien ja Maisterintien osuudet otetaan vuoden 2023 aikana jatkotarkasteluun, jossa mietitään kadulle liikenteen rauhoittamisen toimenpiteitä ja arvioidaan niiden kustannukset. Jatkotarkastelussa tarkistetaan nykyisten korotettujen risteysalueiden kunto sekä mietitään toimenpiteitä, jolla kadun leveyttä saadaan optisesti kavennettua (esim. istutukset, pyöräkaduksi muuttaminen, kavennus pintamateriaalien avulla).

5. Kavallintie 25 (41 pistettä)

- Onnettomuudet: ei tilastoituja onnettomuuksia
- Liikennemäärät, asiantuntija-arvio KAVL (ajon./vrk): 700
- Nopeusrajoitus 30 km/h, Ajonopeudet, asiantuntija-arvio: 25-35km/h

Kavallintien hidastealoitteessa mainitaan Kavallintien alamäen houkuttelevan ajamaan ylinopeutta. Hidastetöyssyjen välisellä alueella esiintyy aloitteen tekijän mukaan todella kovia ylinopeuksia ja aloitteen tekijä toivoo uutta hidastetta tai nopeusnäyttöä kohtaan.

Pisteytystarkastelussa kohde saa 41 pistettä, mikä käytössä olevan pisteytysjärjestelmän mukaan tarkoittaa, että kohde otetaan harkintaan jatkotarkastelua varten. Yleisesti rakennettaessa rinteeseen on huomioitava hulevedet, liikenneturvallisuus ja muut vaikutukset. Hidastetöyssy pysäyttää hulevesien etenemisen, jolloin vedet jäävät paikalleen vaurioittamaan katurakenteita. Riski talviseen peräänajo-onnettomuuteen voi kasvaa alamäkeen ajettaessa ja liikkeellelähtö ylämäkeen asennetun hidasteen takia voi olla ongelmallinen.

Kavallintie on merkitty paikalliseksi kokoojakaduksi. Kadun ympäristössä on pääosin omkotitaloasutusta. Kavallintiellä on nykyisin seitsemän hidastetta, joista osa korotettuja suojateitä.

Kutatekniikka esittää, että Kavallintie liitetään osaksi Maisterintien ja Kandidaatintien jatkotarkastelua, jossa tarkistetaan nykyisten korotettujen

risteysalueiden kunto sekä mietitään toimenpiteitä, jolla kadun leveyttä saadaan optisesti kavennettua (esim. istutukset, pyöräkaduksi muuttaminen, kavennus pintamateriaalien avulla).

6. Mäntymäentie (37 pistettä)

- Onnettomuudet: ei onnettomuuksia aloitteen katuosuudella
- Liikennemäärät KAVL (ajon./vrk): ei laskentatietoja, asiantuntija-arvio < 300 ajon/vrk.
- Nopeusrajoitus 30 km/h, Ajonopeudet: asiantuntija-arvio 20 km/h-35 km/h.

Aloitteessa toivotaan liikenteen rauhoittamisen toimenpiteitä kuten hidasteen rakentaminen Mäntymäen koulun Mäntymäentien puoleiselle katuosuudelle. Aloitteen tekijän mukaan ajonopeudet ovat suuria, vaikka koulun vieressä ja alueella liikkuu paljon lapsia, vanhuksia ja vammaisia.

Mäntymäen koulun alueella on useita hidasteita, joista yksi on Mäntymäentien ja Palokunnantien korotettu risteys. Hidasteita on myös Torpantiellä Mäntymäen koulun takana sekä Palokunnantiellä. Nykyiset hidasteet rajoittavat alueen nopeuksia huomattavasti. Mäntymäentietä käyttävät pääasissa koulun pysäköintipaikalle saapuvat opettajat sekä oppilaiden saattoliikenne. Saattoliikenteelle on varattu vinottaisparkkeja Mäntymäentien alkupäähän. Mäntymäentiellä ei koululaisliikenteen lisäksi ole paljon muuta läpiajoliikennettä sen tonttikadun ominaisuuksien mukaisesti. Alueen lähistön ainoa onnettomuus on tapahtunut Asematiellä VPK:n/ autokorjaamon sisäänajon kohdalla. Onnettomuus on tapahtunut 2019 ja osallisena on ollut polkupyöräilijä sekä autoilija, joista molemmat olivat täysi-ikäisiä.

Pisteytystarkastelussa kohde saavuttaa 37 pistettä, mikä tarkoittaa, että jatkokäsittelyn tarve arvioidaan tapauskohtaisesti. Hidasteita on alueella jo runsaasti ja alueen liikenneturvallisuus on hyvällä tasolla. Kuntatekniikka ei esitä lisätoimenpiteitä Mäntymäentielle.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta päättää, että vuoden 2022 hidastealoitteiden johdosta ryhdytään kuntatekniikan esitysten mukaisiin toimenpiteisiin.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

Hidastealoitteiden käsittelyperiaatteet ja pisteytystaulukko
Yhteenvedo aloitteista

Yhdyskuntavaliokunta

§ 104

22.11.2022

Kartta- ja kuvamateriaalia kohteista ja tapahtuneista liikenneonnettomuuksista vuosina 2017-2021

Jakelu:

Aloitteiden tekijät

Yhdyskuntavaliokunta § 105 22.11.2022

Yhdyskuntavaliokunnan kokousaikataulu keväällä 2023

YLKV 22.11.2022 § 105

695/00.02.09/2022

Lisätiedot:

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

Hallintosäännön mukaan toimitella päätää kokouksensa ajan ja paikan. Kokous pidetään myös, milloin puheenjohtaja katsoo kokouksen tarpeelliseksi tai enemmistö toimitellimen jäsenistä tekee puheenjohtajalle esityksen kokouksen pitämisestä ilmoittamansa asian käsittelyä varten. Tällöin puheenjohtaja määrää kokousajan. Puheenjohtaja voi perustellusta syystä peruuttaa kokouksen.

Yhdyskuntavaliokunnan pöytäkirja hyväksytään ja tarkastetaan ns. sähköpostimenettelyssä. Pöytäkirja tarkastetaan toimitellimen päätämällä tavalla. Yhdyskuntavaliokunta on kokouksessaan 15.8.2017 (§ 82) päätänyt, että pöytäkirjantarkastajaksi valitaan kulloinkin kaksi pöytäkirjantarkastajaa.

Pöytäkirja asetetaan siihen liitettyine muutoksenhakuohjeineen nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon, eli kaupungin kotisivuille viikon kuluttua kokouksesta. Uuden kuntalain mukaan päätöksen tiedoksianto kunnan jäsenelle on sidottu pöytäkirjan nähtävänä pitoon yleisessä tietoverkossa ja kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluessa siitä, kun pöytäkirja on asetettu nähtäväksi.

Yhdyskuntavaliokunnan kokoukset pidetään muutaman viikon välein huomioiden erityisesti hallituksen ja valtuuston keskinäinen kokousrytmi. Valiokunnan kokoukset on pääsääntöisesti pidetty tiistaisin ja kokousten aloitusajankohdaksi on sovittu klo 18.00.

Kevätkauden 2023 kokousaikatauluksi ehdotetaan seuraavaa:

| | |
|--------------------------------------|-------------------------------|
| 17.1. | Työohjelmat, TA:n toimeenpano |
| 14.2. | TP -22 valmistavat asiat |
| 7.3. | TP 2022 |
| 4.4. | |
| 9.5. | |
| 6.6. | |
| | |
| Elokuun ajankohta sovitaan myöhemmin | |

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Valiokunta päätää hyväksyä edellä esitetyn kokousaikataulun kevään 2023 kokouksille.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 105

22.11.2022

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 106

22.11.2022

Kauniaisten kaupungin viherrakennus- ja hoitotyöt (puitesopimus)

YLV 22.11.2022 § 106

666/02.08.00.00.00/2022

Lisätiedot:

Kaupunginpuutarhuri Emmi Silvennoinen, puh. 050 5004128
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kauniaisten kaupungin kuntatekniikka on jättänyt tarjouspyyntöilmoituksen erikseen tilattavista, tuntihintaisista viherrakennus- ja hoitotöistä kaudelle 1.2.2023–31.1.2024. Tarjouspyynnössä pyydettiin tuntihintoja myös kahdelle, yhden (1) vuoden mittaiselle optiokaudelle. Hankintailmoitus on julkaistu 12.10.2022 julkisten hankintojen sähköisessä ilmoituskanavassa (HILMA) ja Kauniaisten kaupungin internetsivulla. Tarjouspyyntöaineisto on julkaistu Tarjouspalvelu-toimittajaportalissa.

Töiden edellyttämät määrärahat on sisällytetty kaupungin vuosien 2023-2024 talousarvioon. Hankinnan ennakoitu arvo, huomioiden, että urakoitsijan palveluita käyttävät kuntatekniikan lisäksi tilakeskus ja liikuntapalvelut ylittää vuositasolla 150.000 euroa, joten kyseessä on valiokunnan toimivaltaan lukeutuva päätös.

Tarjoukset pyydettiin jättämään 15.11.2022 kello 12.00 mennessä. Määräaikaan mennessä saatiin kuusi (6) tarjousta.

Kaikki tarjoukset olivat tarjouspyynnön mukaisia, sekä sisälsivät tarjouspyynnössä vaaditut liitteet ja selvitykset. Yritysten tilaajavastuulain mukaiset tiedot on tarkistettu ja todennettu, että lain mukaiset velvoitteet on asianmukaisesti hoidettu.

Tarjouspyyntömenettelyn tarkoituksena on valita yksi puitesopimusurakoitsija kaupungin teettämiin viherrakennustöihin ja viheralueiden hoitotöihin. Tarjouspyynnössä on pyydetty ilmoittamaan eri henkilöryhmien ja työkonoiden tuntihinnat, joista on muodostettu yhteenlaskettu vertailuhinta. Tuntihintoja on painotettu ennen vertailuhinnan yhteenlaskua kertoimin, jotka on muodostettu sen mukaan, kuinka paljon henkilö- tai konetöitä on arvioitu teetettävissä urakoissa käytettävän. Kuntatekniikka tilaa toteutettavat työt kilpailutetuin yksikköhinnoin ja vastaa töiden taloudellisesta seurannasta. Urakoitsijan valintakriteerinä on halvin yhteenlaskettu vertailuhinta.

Tarjouspyynnön mukaisten valintakriteerien perusteella esitetään vuosisopimusurakoitsijaksi valittavan halvimman tarjouksen jättänyt yritys Suomen Kivipiha Oy.

Sopimuskausi on yksivuotinen (1.2.2023–31.1.2024). Option käyttämisestä päättää toimialajohtaja vuosittain viimeistään kolme (3) kuukautta ennen sopimuskauden päättymistä.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 106

22.11.2022

Esityslistan **oheismateriaalina** on tarjouspyyntö sekä tarjousten avauspöytäkirja/vertailutaulukko.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta päättää valita kauden 1.2.2023–31.1.2024 viherrakennus- ja hoitotöiden puitesopimusurakoisijaksi halvimman tarjouksen tehneen yrityksen Suomen Kivipiha Oy:n. Sopimusta on oikeus jatkaa kahdella optiokaudella, vuosi kerrallaan.

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

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

Hankitailmoitus HILMA
EI JULKAISTA_Tarjousten avauspöytäkirja ja vertailutaulukko

Jakelu:

Tarjoajat

Muutoksenhakuohje koskee pykäliä: § 98, § 99, § 100, § 102, § 103, § 105

MUUTOKSENHAKUKIELTO VALMISTELUA TAI TÄYTÄNTÖÖNPANOJA KOSKEVASTA PÄÄTÖKSESTÄ

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

Sovellettavat lainkohdat: Kuntalaki (410/2015) 136 §

Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 101

BESVÄRSFÖRBUD FÖR ETT BESLUT SOM GÄLLER BEREDNING ELLER VERKSTÄLLIGHET

Ändring får inte sökas i detta beslut, eftersom beslutet endast gäller beredning.

Bestämmelser som tillämpas: Kommunallagen (410/2015) 136 §

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 104

OIKAISUVAATIMUSOHJE

Kuntalain mukainen oikaisuvaatimus toimielimen päätökseen

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

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, ja yhteystiedot:

Yhdyskuntavaliokunta

Kauniaisten kaupunki

Kirjaamo

Kauniaistentie 10

PL 52, 02701 KAUNIAINEN

Sähköposti:

Puh.

Faksi:

Kirjaamon aukioloaika:

kirjaamo@kauniainen.fi

09 50561

09 5056 535

klo 8.00–15.45

Oikaisuvaatimusaika ja sen alkaminen

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

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

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

Oikaisuvaatimuksen sisältö ja muoto

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

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

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

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

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 106

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).