

---

Aika 13.02.2024 klo 18:00 - 20:33  
Paikka Kaupungintalo, kokoushuoneet 1-2

---

LUETTELO KÄSITELLYISTÄ ASIOISTA

Pykälä	Otsikko	Sivu
§ 6	Kokouksen järjestäytyminen	3
§ 7	Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)	4
§ 8	Yhdyskuntatoimen talouden käyttösuunnitelma vuodelle 2024	5
§ 9	Yhdyskuntatoimen tuloarvioiden alitukset vuodelta 2023	18
§ 10	Yhdyskuntatoimen keskeneräisten investointihankkeiden lisämäärärahaesitykset	20
§ 11	Vuokranantajan lupa kaupungin vuokratontilla sijaitsevien rakennusten purkamiseen	24
§ 12	Asemakaavan muutos, 4. kaupunginosa, kortteli 47 tontti 3 ja puistoalueet (Teinikuja 2)	26
§ 13	Pääkaupunkiseudun työmaavesiohje	61
§ 14	Pyöräalustaisen kaivinkoneen hankinta	63
Puheenjohtaja	Konsta Saarela	

Läsnä	Saarela Konsta Villa Sami Björk Bo-Christer Löfstedt-Söderholm Gunilla Limnell Patrik Myllymäki Hanna-Riikka Tupamäki Binga Huttunen Jarkko Waselius Lulu Ala-Reinikka Tapani  Harju Marianna  Porvali Leena  Blom Sabina	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen kaupunginhallituksen edustaja yhdyskuntatoimen johtaja talous- ja hallintoasiantuntija nuorisovaltuuston edustaja
-------	--	--

Käsitellyt asiat 6 - 14

Allekirjoitukset	Konsta Saarela puheenjohtaja  Bo-Christer Björk pöytäkirjantarkastaja	Leena Porvali pöytäkirjanpitäjä  Jarkko Huttunen pöytäkirjantarkastaja
------------------	---	--

Pöytäkirja asetetaan yleisesti nähtäville Kauniaisten kaupungin kotisivuilla 20.02.2024

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 6

13.02.2024

---

Kokouksen järjestäytyminen

YLKV 13.02.2024 § 6

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

Päätösehdotus:

Puheenjohtaja toteaa läsnä olevat sekä kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Valiokunta valitsee kaksi pöytäkirjantarkastajaa.

Päätös:

Puheenjohtaja totesi kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.  
Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Bo-Christer Björk ja Jarkko Huttunen.

Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)

YLV 13.02.2024 § 7

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

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

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

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

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

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

-----

Pöydälle jaettiin kuntatekniikkapäällikön päätös 12.2.2024 § 8.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin em. päätös mukaan lukien.

Oheismateriaali:

EI JULKAISTA - Viranhaltijapäätösten päätösluettelo

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 5	16.01.2024
Kaupunginhallitus	§ 18	29.01.2024
Yhdyskuntavaliokunta	§ 8	13.02.2024

---

Yhdyskuntatoimen talouden käyttösunnitelma vuodelle 2024

YLV 16.01.2024 § 5

Lisätiedot:

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

Täytäntöönpano ja seuranta

Yhdyskuntatoimen toimialakohtainen talousarvio hyväksyttiin valiokunnan kokouksessa 26.9.2023. Investointiohjelmaa päivitettiin talonrakennuksen osalta siten, että Kasavuoren koulun A-siiven peruskorjaukseen lisättiin 7 500 000 euroa vuosille 2026 ja 2027.

Kaupunginhallituksen käsittelyn ensimmäisellä kierroksella (KH 23.10.2023) kaupunginhallitus jätti asian pöydälle. Seuraavassa käsittelyssä (30.10.2023) KH päätti palauttaa asian edellyttäen budjettiesitykseen sisältyvän alijäämän supistamista. Evästyksenä jatkovalmisteluun kaupunginhallitus ohjeisti, että talouden tasapaino tulee saavuttaa noin kolmessa vuodessa. Kaupunginhallitus käsitteli talousarviota seuraavan kerran kokouksessaan 27.11.2023 ja osana talousarvioehdotusten käsittelyä kaupunginhallitus käsitteli myös joukon säästöehdotuksia, joista kaupunginhallitus hyväksyi noin 1,8 miljoonan euron pysyvät säästöt, noin 255 000 euron kertasäästöt sekä noin 4,6 miljoonan euron kertatulot sisällytettäväksi kaupunginvaltuustolle menevään talousarvioehdotukseen (**liitteet 2 ja 3**).

Lisäksi kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 30.10.2023, että Jäähallin talotekniikan ajanmukaistamisen ja energiatehokkuuden parantamisen hanketta ei toteuteta vuonna 2024, vaan toteutuksesta ja sen aikataulusta päätetään myöhemmin kaupungin talouden tasapainottamisohjelman yhteydessä. Välttämättömien vuonna 2024 tehtävien korjausten takia kaupunginhallitus päätti esittää valtuustolle, että hankkeelle varataan 195 000 € määräraha vuodelle 2024 kaupungin investointiohjelmaan.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi lopullisen talousarvion kokouksessaan 18.12.2023. Merkittävimmät muutokset yhdyskuntavaliokunnan hyväksymään esitykseen ovat talouden tasapainottamiseen liittyviä menojen säästöjä sekä uusia tuottotavoitteita, joita selostetaan tarkemmin jäljempänä. Lisäksi strategisten tavoitteiden osalle lisättiin tavoitteelle 1.1 strateginen toimenpide seuraava teksti "Selvitetään kiinteistöjen/toimitilojen omistusjärjestelyt ja tahtotila". Edelleen kokouksessa jätettiin ponsi, jossa valtuusto toivoo, että toteutusedellytysten täyttyessä, Torpantien liikenneturvallisuuden parantamiseen tähtäävää hanketta pyritään aikaistamaan vuodelle 2024. Tarkempi erittely yhdyskuntatoimen toimialan talouden tasapainottamiseen liittyvistä toimenpiteistä alla:

Yhdyskuntavaliokunta	§ 5	16.01.2024
Kaupunginhallitus	§ 18	29.01.2024
Yhdyskuntavaliokunta	§ 8	13.02.2024

**Käyttötalous:**

- Henkilöstömenojen osalla pyritään saamaan säästöjä ottamalla täyttölupamenettely käyttöön uusien, täytettäväksi tulevien tehtävien osalla, vähentämällä määräaikaisten työsopimusten käyttöä sekä palkkaamalla aiempia vuosia vähemmän kesätyöntekijöitä.
- Ruoka- ja puhdistuspalvelujen henkilöstömäärän vähennykset, arvioitu säästövaikutus 150 000 euroa vuoden 2024 osalta.
- Kiinteistöjen energiansäästötoimenpiteiden jatkaminen, tavoite saavuttaa vähintään 175 000 euron säästöt vuonna 2024 (budjetin kulutusarviota pienennetty 10%:lla per kiinteistö, kokonaissäästö 176 595 euroa).
- Koulujen valvonta-aterioita koskeva maksukäytäntö muutetaan vastaamaan muun henkilökunnan ateriamaksuja, arvioitu kustannusvaikutus 30 000 euroa.
- Talvikunnossapidon laatutason lasku (nostamalla auraussyvyyttä 4cm → 6cm), säästö 8 000 euroa.
- Henkilökunnan edellytetään pitävän vanhoja vuosilomia pois, jotta lomapalkkavelkaa saadaan pienennettyä.
- Kuntatekniikan liikennebarometrin vuoden 2024 kilpailuttaminen toteutetaan yhteistyössä Espoon ja Vantaan kanssa, kertsäästö 5 000 euroa.

**Uudet tulolisäykset:**

- Kunnat ovat jatkossa SUP-direktiivin (kertamuovijätteiden tuottajavastuu) mukaan oikeutettuja tuottajien maksamiin korvauksiin, tästä arvioidaan Kauniaisille saatavan noin 16 000 euron suuruinen hyöty.
- Selvitetään mahdollisuuksia korottaa erinäisiä maksuja ja taksoja vuodesta 2025 alkaen.

**Kiinteistöt ja asunnot:**

- Kolmen tyhjän asunto-osakkeen myynti, myyntihinta-arvio 600 000 euroa.
- Yhden liikehuoneiston myynti, arvioitu kertatulo noin 50 000 euroa.
- KEVA:n tyhjiillään olevien asuntojen irtisanominen, pysyvä kustannussäästö noin 60 000 euroa vuodessa (3 asuntoa irtisanottu).
- Grankottenin päiväkotirakennuksesta sekä As Oy Bredantie 15 kiinteistöistä luopuminen ja alueen jatkojalostus
- Jatketaan keskusteluja GrIFK jääkiekkoseuran kanssa ratkaisusta, jolla hallin omistus ja ylläpito siirtyisi seuralle/seuroille.
- Et. Heikelintien 5 kiinteistön myynti, kun päiväkotia muuttaa noin 2 vuoden päästä.
- Kavallintie 14a kiinteistön purku 2024/2025
- Metsämajan päiväkodin purku 2024
- Selvitetään Kasavuoren koulukeskuksen väistötilaratkaisussa Paviljonki päiväkodin hyödyntämistä.
- Kiinteistöjen energiatehokkuusinvestointeja jatketaan edelleen, arvioitu säästövaikutus käyttötalouteen 76 500 euroa vuonna 2024.

**Investoinnit:**

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 5	16.01.2024
Kaupunginhallitus	§ 18	29.01.2024
Yhdyskuntavaliokunta	§ 8	13.02.2024

---

- Vähennetään 150 000 euroa liikenneväyläinvestoinneista. Liikenneväylien päivitetty työohjelma 2024 on **oheismateriaalina**.
- Konevarikon hankintaohjelman vuotuista määrärahaa pienennetään 100 000 eurolla per vuosi vuosille 2024-2026. Konekaluston päivitetty hankintaohjelma on **oheismateriaalina**.

Maaomaisuuden myynnit on tarkoitus toteuttaa talousarvion mukaisesti. Vuodelle 2024 on esitetty vuodelta 2023 siirtyvän Pohjoinen Heikelintie 12 kiinteistön myynti. Maankäyttösopimuskorvauksia arvioidaan saatavan Lindstedtintie 19 kaavamuutokseen liittyen. Tuleville vuosille (2025 ja 2026) on arvioitu saatavan Venevalkamantie 1 ja Bensowin alueen (Gresantie 1-5) asemakaavamuutoksiin liittyvät korvaukset.

Ruoka- ja puhdistuspalvelujen tulosalue on liitetty osaksi yhdyskuntatoimen toimialaa 1.1.2024 alkaen. Ruoka- ja puhdistuspalveluiden vakinaisen henkilöstön palkkakuluihin vuodelle 2024 kohdentuva säästö (150 000 euroa) saadaan aikaan avoimena olevien vakanssien täyttämättä jättämisellä. Samanaikaisesti on tarkoitus tarkastaa puhdistuspalveluiden työmäärämitoitus, sekä mitoittaa ruokapalvelut vastaamaan nykyistä palvelurakennetta. Näiden edellä kuvattujen toimien yhteisvaikutuksella tavoitteena oleva säästö toteutuu. Kesälomasijaisia tai ostopalveluna toteutettua puhdistuspalvelua hankitaan ainoastaan kohteisiin, joissa lakisääteisten palveluiden tuottaminen sitä edellyttää. Tulosalueen tavoitteena on tarkastella kokonaisuutta sekä pyrkiä ensisijaisesti järjestelemään työt vakituisen henkilöstön voimin toteutettavaksi työtehtäviä ja lomaa jaksottamalla.

Vuoden 2024 investointimenot ovat 16,7 milj. euroa. Merkittävimmät investoinnit ovat Kaupunkirata (6,4 milj. euroa), pyöräilyväylä Baana (2,9 milj. euroa) sekä Kasavuoren koulukeskuksen A-siiven peruskorjaus (1 milj.euroa).

Kaupunginhallituksen hyväksymä talousarvioesitys on luettavissa alla olevan linkin kautta:

<https://kauniainen10fi.oncloudos.com/cqi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=2023427-9>

Tässä esitetyt talouden käyttösuunnitelmat vuodelle 2024 on valmisteltu valtuustossa 18.12.2023 hyväksytyin, talouden tasapainottamiseen tähtäävien toimenpiteiden pohjalta. Toiminta järjestetään talousarvion puitteissa ja investointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa vuoden 2023 keskeneräisten investointihankkeiden osalta. Osavuosikatsaus laaditaan kaksi kertaa vuodessa huhtikuun ja elokuun toteutuneiden tilanteiden mukaisesti. Ensimmäisessä katsauksessa raportoidaan vain talouden toteumasta sekä mahdollisista merkittävistä talouden ja toiminnan poikkeamista. Toinen katsaus sisältää tilinpäätösennusteen sekä keskeisten strategisten tavoitteiden toteuman. Mahdollisista merkittävistä talouden tai toiminnan poikkeamista raportoidaan tapauskohtaisesti.

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 5	16.01.2024
Kaupunginhallitus	§ 18	29.01.2024
Yhdyskuntavaliokunta	§ 8	13.02.2024

---

#### Työohjelmat vuodelle 2024

Talonrakennuksen, liikenneväylien, viheralueiden ja konehankintojen hankekohtaiset suunnitelmat (työohjelmat) ovat esityslistan **oheismateriaalina**. Talonrakennuksen vuosittaisissa työohjelmissa mainitaan hankkeen vastuuhenkilöt, jotka varmistavat laskujen maksukelpoisuuden sekä hyväksyvät laskut budjetin sekä hankkeen määrärahojen puitteissa.

Talonrakennuksen investointiohjelma on tilakeskuksen henkilöresursseihin nähden erittäin vaativa jo lähtökohtaisesti, huomioon ottaen yllä- ja kunnossapitoinvestointien lukumääräinen laajuus sekä suuret hankkeet, jotka ovat toteutuksen valmisteluvaiheessa. Hankkeita on jouduttu priorisoimaan ja suurimpien hankkeiden suunnittelu- ja toteutusajankohdat on saatava limitettyä. Työohjelmia päivitetään tarvittaessa osavuosikatsausten yhteydessä.

Talouden tasapainotusohjelman mukaisesti liikenneväylien vuoden 2024 työohjelman määrärahavarausta pienennettiin 150 000 eurolla Kh:n päätöksen 27.11.2023 mukaisesti. Leikkaukset on kohdennettu pääosin liikenneturvallisuushankkeisiin ja matkaketjujen sujuvoittamiseen, vuosittaisiin päällystyskohteisiin sekä maakaapelointitöihin. Valtuusto jätti kokouksessaan KV 18.12.2023 ponnin Torpantien turvallisuuden parannusten kiirehtimisestä vuodelle 2024. Kuntatekniikka aloittaa suunnittelun kiireellisenä ja pyrkii toteuttamaan parannukset talousarvion puitteissa.

Talouden tasapainotusohjelman mukaisesti vuoden 2024 konevarikon kalustoinvestoinneista leikattiin Kh:n päätöksen 27.11.2023 mukaisesti 100 000 euroa. Tämän johdosta Kone 24 (Valtra T1/traktori) hankinta siirretään vuodelle 2025, lisäksi työkoneiden lisävarustehankintoja ja työlaitehankintoja on tarkennettu. Näillä toimenpiteillä saavutetaan Kh:n edellyttämä 100 000 kokonaissäästö vuonna 2024.

Ruoka- ja puhdistuspalveluille vuodelle 2024 varattu, yhteensä 183 000 € suuruinen investointimääräraha pitää sisällään 100 000 € Svenska skolcentrumin astianpesukoneen uusinnan. Määräraha on siirretty vuodelta 2023. Hankinta on tarkoitus toteuttaa vuoden 2024 lopussa, syys- tai joululoman aikana. Kasavuoren keskuskeittiöön varattu 30 000 € suuruinen investointimääräraha on puolestaan tarkoitettu joko useampiin pieniin hankintoihin, tai keskuskeittiön toisen ison padan uusimiseen kesän 2024 aikana. Patojen käyttöaste on kova, ja niitä on viime vuosina korjattu useasti, joten uusiminen alkaa olla ajankohtaista. Samoin kesän aikana on tarkoitus hankkia elokuussa 2023 käyttöön otettuun Tammikummun päiväkotiin lattiamallin yleiskone.

Puhdistuspalveluiden osalta isoimpana investointina vuodelle 2024 on uuden, päältä ajettavan yhdistelmäkoneen hankinta palloiluhallille. Hankintaan on varattu 28 000 € suuruinen määräraha. Hankinta toteutetaan kevään ja kesän 2024 aikana. Lisäksi puhdistuspalveluiden yksittäisiin, pienempiin laitehankintoihin on vuodelle 2024 varattu 15 000 €. Määräraha on tarkoitettu kattamaan äkillisiä ja ennalta arvaamattomia kone- ja laiterikkoja vuoden aikana tarpeen mukaan.



---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 5	16.01.2024
Kaupunginhallitus	§ 18	29.01.2024
Yhdyskuntavaliokunta	§ 8	13.02.2024

---

### Kaavoitusohjelma vuodelle 2024

Kaavoitusohjelmassa (**oheismateriaali**) esitetään vireillä olevien ja tulevien kaavahankkeiden tilanne ja arvioitu eteneminen.

Kaavoitusohjelmassa kaavoitushankkeet on jaettu kolmeen eri kokonaisuuteen; kaupunkistrategiassa priorisoidut kaavahankkeet, muut vuoden 2024 aikana edistettäväksi priorisoidut kaavahankkeet ja muut valmistelussa olevat kaavahankkeet, joita edistetään resurssien puitteissa.

Lisäksi omaksi kohdaksi on kaavoitusohjelmassa Kauniaisten asunto-ohjelman päivittäminen kaupunkistrategian mukaisesti. Varsinainen päivitystyö on aikataulutettu vuodelle 2025, mutta työ aloitetaan kuluvan vuoden aikana.

Vuoden 2024 kaavoitusohjelmaan on otettu mukaan Eteläinen Heikelintie 5 kaupunginvaltuuston 18.12.2023 § 73 päätöksen mukaisesti. Kohde on tarkoitus myydä päiväkotitoiminnan sieltä siirtyessä. Kohteen myyntiä varten on tarkoitus laatia asemakaavamuutos, joka mahdollistaisi asumista alueelle.

Lisäksi kaavoitusohjelmaan on nostettu vuonna 2024 tutkittaviksi kohteiksi Pujottelukuja 1 ja Akatemiantie 14. Molemmat kohteet ovat mukana kehityskuvassa. Asemakaavamuutoksilla on tarkoitus muuttaa epätarkoituksenmukaiset ja toteuttamattomat torialueet asumiskäyttöön.

Kaavoitusohjelmaa päivitetään tarvittaessa osavuosikatsausten yhteydessä.

### Päästövähennysten toimenpideohjelma

Yhdeksi työohjelmaksi lasketaan myös yhdyskuntatoimen ns. päästövähennysohjelma. Kaupungin resurssiviisauden tiekartan tavoitteet muutetaan konkreettisiksi tehtäviksi, joita listataan toimialojen vuosittain koottaviin päästövähennysohjelmiin. Päästövähennysohjelmat kattavat kaikki kaupungin toiminnot ja toimialat.

Yhdyskuntatoimen päästövähennysohjelmaan on listattu sekä talousarviovalmistelun yhteydessä hyväksytyjä toimenpiteitä (esim. tilakeskuksen investointeja vaativia energiatehokkuushankkeita) sekä muita erityyppisiä ja kokoisia toimenpiteitä sekä kehityshankkeita. Toimialojen tämän vuoden päästövähennysohjelmat viedään hyväksyttäväksi toimiala- tai tulosaluekohtaisiin valiokuntiin tammi-helmikuussa 2023, jonka jälkeen ympäristötoimi kokoaa niistä yhteenvedon, joka annetaan kaupunginhallitukselle tiedoksi maaliskuun alussa.

Päästövähennysohjelmissa toimenpiteet on jaoteltu tiekartan ns. kaistaotsikoiden mukaisesti. Koska kaikilla toimialoilla on omat, erilaiset painopisteet hiilineutraalisuustyön toteutuksessa, ei kaikkien kaistaotsikoiden alle välttämättä nouse kuluvan vuoden aikana uusia toimenpiteitä tai kehitysideoita.

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 5	16.01.2024
Kaupunginhallitus	§ 18	29.01.2024
Yhdyskuntavaliokunta	§ 8	13.02.2024

---

Päästövähennystoimenpiteiden sisäinen seuranta ja raportointi tehdään vuodesta 2023 lähtien kaupungin strategiatyökalun ns. Ilmastovahti-osion kautta osavuositarkastusten sekä tilinpäätöksen yhteydessä. Ilmastovahdin ulkoinen osio tullaan keväällä 2024 liittämään hiilineutraaligrani.fi-sivustolle, jolloin päättäjillä ja asukkailla on helpompi seurata kaupungin ilmastotyön edistymistä. Yhdyskuntatoimen päästövähennysohjelmassa keskiössä on tänä vuonna tilakeskuksen energiantehokkuustoimenpiteet, kestävä liikenteen edistäminen, kaupungin ilmastobudjetin ohjeistuksen kokoaminen sekä ilmasto- ja ympäristöasioiden entistä tehokkaampi viestiminen. Erityisesti kaksi jälkimmäistä toimenpidettä tullaan toteuttamaan tiiviissä yhteistyössä kaupungin muiden toimialojen kanssa.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Valiokunta hyväksyy yhdyskuntatoimen talouden käyttösuunnitelman vuodelle 2024 sekä lähettää sen edelleen KH:n ja rahatoimen tiedoksi.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

Työohjelmat  
Kaavoitusohjelma  
Päästövähennysohjelma  
Kauniaisten kaupunkistrategia (KV 25.4.2022 § 18)

Jakelu:

Kaupunginhallitus/Taloustoimi

KH 29.01.2024 § 18

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus merkitsee yhdyskuntatoimen talouden käyttösuunnitelman vuodelle 2024 tiedoksi.

.....

Merkittiin, että tämän asian käsittelyn yhteydessä käsiteltiin myös kokousasian 2 kohdalla kuntalain 92 §:n mukaisen otto-oikeuden nojalla otettua yhdyskuntavaliokunnan päätöstä 16.1.2024 § 5 ” Yhdyskuntatoimen talouden käyttösuunnitelma vuodelle 2024”.

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 5	16.01.2024
Kaupunginhallitus	§ 18	29.01.2024
Yhdyskuntavaliokunta	§ 8	13.02.2024

---

Keskustelun aikana jäsen Mikko J. Salminen teki esityksen asian palauttamisesta yhdyskuntavaliokunnan käsiteltäväksi. Evästyksenä palautusesitykselle annettiin ilmasto-ohjelmaan ja sen käsittelyprosessiin liittyviä tarkennuksia.

Palautusesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Kaupunginhallitus päätti palauttaa asian yhdyskuntavaliokunnan käsiteltäväksi. Evästyksenä annettiin ilmasto-ohjelmaan ja sen käsittelyprosessiin liittyviä tarkennuksia.

Oheismateriaali:

Työohjelmat  
Kaavoitusohjelma  
Päästövähennysohjelma  
Kauniaisten kaupunkistrategia (KV 25.4.2022 § 18)

YLKV 13.02.2024 § 8

293/02.02.00.00/2023

Lisätiedot:

yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju, puh. 050 304 1234  
talous- ja hallintoasiantuntija Leena Porvali, puh. 050 382 9233  
ympäristöpäällikkö Anna-Lena Granlund-Blomfelt, puh. 050 3236 269  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kaupunginhallitus on 29.1.2024 § 18 pidetyssä kokouksessaan käyttänyt kuntalain 92 §:n mukaista otto-oikeuttaan yhdyskuntavaliokunnan päätökseen 16.1.2024 § 5 "Yhdyskuntatoimen talouden käyttösuunnitelma vuodelle 2024" ja palauttanut asian käsittelyyn yhdyskuntavaliokunnalle. Evästyksenä palautusesitykselle annettiin yhdyskuntatoimen päästövähennysohjelmaan (ptk:ssa mainittu ilmasto-ohjelma) ja sen käsittelyprosessiin liittyviä tarkennuksia.

KH käytti kuitenkin otto-oikeuttaan koko asiaan, jolloin koko talouden käyttösuunnitelma tulee käsitellä uudelleen.

Evästyksessä peräänkuulutetaan selkeämpää jakoa siitä, mitä kaupunki voi tehdä oman henkilökuntansa toimesta ja kaupungin kiinteistöissä sekä mitä kuntalaiset voivat itse tehdä (aiheena mm. kiinteistöjen energian käyttö ja energiantuotto, liikkuminen, syöminen, kertakäyttökulttuurin vähentäminen). Evästyksessä on myös esitetty huoli siitä, että toimialoilla ei ole kompetenssia eikä laskentatyökaluja millä laskea GHG vähennyksiä, jolloin tätä työtä pitää johtaa ylhäältä. Samalla on toivottu tietoa siitä, milloin hehkulamput, loisteputket ja korkeapainelamput on korvattu ledeillä sekä tietoa katuvalojen, kiinteistöjen ja urheilupaikkojen valojen ohjaamisesta. Tämän lisäksi on toivottu tietoa kiinteistöjen lämpötilatavoitteista (esim. jäähallin pukuhuoneet ja käytävät liian

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 5	16.01.2024
Kaupunginhallitus	§ 18	29.01.2024
Yhdyskuntavaliokunta	§ 8	13.02.2024

---

lämpimät). Kouluruokailun osalta on myös viitattu KV:n päätökseen, joka on tehty resurssiviisauden tiekartan hyväksynnän jälkeen ja joka tulisi ottaa huomioon kaupungin toiminnassa. Lopuksi on toivottu kielellisiä korjauksia ohjelmaan (kauramaito -> kaurajuoma).

Alla yhdyskuntatoimen vastine annettuun evästykseseen.

#### Päästövähennysohjelmien kokoamis- sekä käsittelyprosessi

Kaupunginvaltuuston vuonna 2020 hyväksymä resurssiviisauden tiekartta linjaa kaupungin hiilineutraaliustavoitteeseen ja asukkaiden kestäviin elämäntapoihin johtavan ison muutostien vuoteen 2035 asti (nykyinen tavoitevuosi 2030). Tiekarttaan on koottu hiilineutraalisuuden ja resurssiviisauden tavoittelemiseksi tärkeät teemat ja osa-alueet sekä kymmeniä toimia, joiden toteuttaminen on tärkeää tiekartan tavoitteiden saavuttamiseksi. Tiekartan tavoitteet ovat linjauksia, jotka muutetaan konkreettisiksi tehtäviksi ja toimenpiteiksi toimialojen vuosittain koottavien työohjelmien eli päästövähennysohjelmien kautta.

Päästövähennysohjelmissa toimenpiteet on jaoteltu tiekartan ns. kaistaotsikoiden mukaisesti. Koska kaikilla toimialoilla on omat, erilaiset painopisteet hiilineutraalisuustyön toteutuksessa, ei kaikkien kaistaotsikoiden alle välttämättä nouse kuluvan vuoden aikana uusia toimenpiteitä tai kehitysideoita.

Toimialat kokoavat päästövähennysohjelmiaan ympäristötoimen avustuksella ja koordinoimana. Vuoden 2024 ohjelmiin liittyen ympäristötoimi on aiheen tiimoilta osallistunut mm. kaikkien toimialojen johtoryhmien kokouksiin sekä sivistystoimen esihenkilöiltapäivään, jonka pääteemana oli päästövähennystoimenpiteiden kokoaminen. Tämän lisäksi on käyty pienryhmäkeskusteluita toimenpiteitä valmistelevien työntekijöiden kanssa. Työn tueksi on myös valmisteltu tarkempaa kirjallista toimenpiteiden kokoamisohjetta, jota on esitetty työntekijöille mm. ympäristötoimen säännöllisillä aamukahveilla sekä poikkihallinnollisessa ympäristöjohtoryhmässä.

Toimialojen vuosittaiset päästövähennysohjelmat viedään alkuvuodesta hyväksyttäväksi toimiala- tai tulosaluekohtaisiin valiokuntiin (yhdyskuntatoimen ohjelma YLKV, sivistystoimen ohjelma HYTE, SUUS, SOVV, yleishallinnon päästövähennysohjelma viedään suoraan KH:n yhteenvetoon). Tämän jälkeen ympäristötoimi kokoaa niistä yhteenvedon, joka annetaan kaupunginhallitukselle tiedoksi maaliskuun alussa.

Päästövähennystoimenpiteiden toteutuksen sisäinen seuranta ja raportointi tehdään vuodesta 2023 lähtien kaupungin strategiatyökalun ns. Ilmastovahti-osion kautta osavuosikatsausten sekä tilinpäätöksen yhteydessä. Ilmastovahdin ulkoinen osio tullaan keväällä 2024 liittämään hiilineutraaligrani.fi-sivustolle, jolloin päättäjillä ja asukkailla on helpompi seurata kaupungin ilmastotyön edistymistä.

#### Yhdyskuntatoimen päästövähennysohjelma

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 5	16.01.2024
Kaupunginhallitus	§ 18	29.01.2024
Yhdyskuntavaliokunta	§ 8	13.02.2024

---

Yhdyskuntatoimen päästövähennysohjelma on jo vuodesta 2020 lähtien käsitelty toimialan muiden työohjelmien kanssa yhdyskuntavaliokunnan vuoden ensimmäisessä kokouksessa. Näin myös tänä vuonna.

Yhdyskuntatoimen päästövähennysohjelmaan on listattu sekä talousarviovalmistelun yhteydessä hyväksytyjä toimenpiteitä (esim. tilakeskuksen investointeja vaativia kaupungin kiinteistöjen energiatehokkuushankkeita) sekä muita erityyppisiä ja kokoisia toimenpiteitä sekä kehityshankkeita. Yhdyskuntatoimen päästövähennysohjelmassa keskiössä on tänä vuonna tilakeskuksen kiinteistöjen energiatehokkuustoimenpiteet, kestävän liikenteen edistäminen kaupungissa, kaupungin ilmastobudjetin ohjeistuksen kokoaminen sekä ilmasto- ja ympäristöasioiden entistä tehokkaampi viestiminen. Erityisesti kaksi jälkimmäistä toimenpidettä tullaan toteuttamaan tiiviissä yhteistyössä kaupungin muiden toimialojen kanssa.

#### Evästyksessä esille nousseet asiat

Resurssiviisauden tiekarttaan on tuotu sekä kaupunkiorganisaatiolle sekä asukkaille suunnattuja toimenpidekokonaisuuksia. Tiekarttaa ollaan vuoden 2024 aikana päivittämässä, jolloin sen rakenteeseen tehdään muutoksia, jonka kautta selvemmin osoitetaan, mitkä toimenpidekokonaisuudet koskevat alueellisia päästöjä, mitkä kulutusperäisiä päästöjä sekä mitkä luontopositiivisuustavoitteita tai muita ympäristötavoitteita. Lisäksi tiekartassa pyritään tuomaan esiin selkeämmin myös se, mitkä toimenpiteet suuntautuvat enemmän asukkaille ja mitkä kaupunkiorganisaation henkilökunnalle, toimintaan tai kiinteistöihin. Useat tavoitteista liittyvät molempiin ja kulkevat käsi kädessä tai toisiaan täydentäen. Vuoden 2024 yhdyskuntatoimen päästövähennysohjelmaan on nyt tehty pieniä muutoksia, jotta siitä helpommin selviäisi, mitkä toimenpiteet on suunnattu suoraan asukkaille ja mitkä tehdään sisäisesti kaupunkiorganisaatiossa. Myös sanat kaura- tai kasvimaito on muutettu kaura- tai kasvisjuomaksi.

Yhdyskuntatoimen mahdollisuudet vaikuttaa asukkaiden alueellisiin tai kulutusperäisiin päästöihin liittyvät pääasiassa infraan ja viestintään. Vuonna 2023 on perustettu poikkihallinnollinen ilmasto- ja ympäristöviestinnän ryhmä, jonka tehtävä on viestiä resurssiviisauden teemoista sekä evästyksessä mainituista asioista yhä enemmän asukkaille. Tästä hyvänä esimerkkinä toimii vuoden 2023 joulukuussa toteutettu ilmastokalenteri. Lisäksi Kauniainen tekee seudullista yhteistyötä viestinnän keinoin mm. HSY:n ilmastoinfon kanssa. Ilmastoinfo tarjoaa muun muassa erilaisten kampanjoiden lisäksi asukkaille ja taloyhtiöille suunnattuja energiakoulutuksia, tietoa ns. energiaremonteista sekä erilaisista lämmitysratkaisuista. Todettakoon, että sivistystoimi tulee tänä vuonna rakentamaan päästövähennysohjelmansa erityisesti asukkaille suunnatun "Kestävä kulutus ja liikenne" -aiheen ympärille.

Evästyksessä esitettiin myös huoli siitä, että toimialoilla ei ole kompetenssia eikä laskentatyökaluja millä laskea GHG vähennyksiä. Tämä on useimman toimenpiteen kohdalla totta, poikkeuksena mm. PTS- toimenpiteet, joissa tuleva päästövähennemä voidaan todeta. Varsinkin asukkaille suunnattujen viestinnällisten toimenpiteiden päästövaikutukset ovat vaikeasti mitattavia.

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 5	16.01.2024
Kaupunginhallitus	§ 18	29.01.2024
Yhdyskuntavaliokunta	§ 8	13.02.2024

---

Koko kaupungin päästövähennystavoitteet (alueelliset päästöt ja kulutusperäiset päästöt) lasketaan tarkemmin resurssiviisauden tiekartan päivitystyön yhteydessä. Vuosittaiset päästövähennysten arviot voidaan kuitenkin toteuttaa konsulttityönä, tai vaihtoehtoisesti voidaan selvittää tällaisen työkalun ostamista. Em. ei kuitenkaan ole varattu määrärahoja vuodelle 2024, ja on mahdollista että kaupungin taloudellisen tilanteen vuoksi määrärahat ovat tiukassa jatkossakin. Tällä hetkellä kaupunki saa alueelliset päästövähennystiedot (scope 1 & 2) HSY:n Seutu- ja ympäristötietopalveluista. Kulutusperäiset päästötiedot (scope 3) on laskettu vuonna 2022 KULMA-hankkeessa. Kaupunkiorganisaation hankintojen päästötietoja on myös kysytty toimittajilta, mutta tällaisia palvelua ei tällä hetkellä ole kunnille tarjota. Skenaariotyöskentelyssä käytetään Suomen Ympäristökeskuksen skenaariotyökalua kunnille. Ympäristötoimi seuraa tarkkaan päästövähennystavoitteiden toteutumista, joihin vaikuttavat myös kaupungin alueella sijaitsevat hiilinielut ja –varastot. Vuoden 2024 päästövähennysohjelman tavoitteissa pyritään selkeyttämään myös kaupungin ilmastobudjetointia resurssiviisauden tiekartan tavoitteisiin pääsemiseksi.

Kiinteistöjen energian käyttöön liittyviä kirjauksia löytyy Resurssiviisauden tiekartan kaistan "Kiinteistöjen energiankäyttö ja vähähiilinen energiantuotanto" tavoitteissa. Suurin tähän liittyvä toimenpidekokonaisuus yhdyskuntatoimen päästövähennysohjelmassa on tilakeskuksen ohjelmoima ja toteutusvastuulla oleva kaupungin kiinteistöjen energiatehokkuushankkeiden PTS. Vuoden 2024 tavoitteisiin sisältyy 7 kpl erillisiä energiatehokkuushankkeita sekä 5 kpl muiden investointihankkeiden yhteydessä toteutettavia hankkeita. Näiden hankkeiden etenemistä voidaan jatkossa seurata myös Ilmastovahdin PTS-osion kautta. Vuoden aikana tilakeskus tulee myös kokoamaan tilannekatsauksen vuonna 2020 hyväksytystä energiatehokkuus -PTS:stä ja sen etenemisestä.

Evästyksessä esitetty valojen ohjaaminen sekä kiinteistöjen lämpötilojen säädöt liittyvät tilakeskuksen, kuntatekniikan (katuvalot) ja osittain myös liikuntatoimen operatiiviseen toimintaan eikä näitä yksityiskohtaisia toimenpiteitä ole kirjattu päästövähennysohjelmiin. Osa liikuntapaikkojen tekniikasta on vanhaa ja säätömahdollisuudet ovat rajalliset eikä rakennuksien eri alueiden olosuhteita aina voida säätää erikseen. Evästyksessä mainitun jäähallin osalta oikealla lämpötilalla pyritään myös hallitsemaan hallin kosteusolosuhteita.

Jo vuoden 2022 puolella aloitettu ja kaudella 2023–2024 jatkettu kaupungin kiinteistöjen 'Astetta alemmas' -energiansäästökampanjan yhteydessä kiinteistöjen sisävalaistusta on uusittu ja iso osa loisteputkista on vaihdettu LED-valaistukseen. Kiinteistöjen ulkovalaistuksen osalta noin 90 % on vaihdettu LED-valaistukseen. Kaupungin koko katuvaloverkosto on vuosina 2021–2022 uusittu ja vaihdettu LED-valoiksi. Liikuntapaikkojen valaistus kuuluu liikuntatoimen vastuualueen alle, joten näihin liittyvät mahdolliset toimenpiteet kirjataan sivistystoimen päästövähennysohjelmaan, ei yhdyskuntatoimen ohjelmaan.

Kaupungin asiahallintajärjestelmästä tai kaupungin toimielinten kokouspöytäkirjoista ei ole löytynyt sellaista kaupunginvaltuuston kouluruokailuun liittyvää päätöstä, johon KH:n evästyksessä viitataan. Ruokailua varhaiskasvatuksessa, esi- ja perusopetuksessa kehitetään yhteistyössä oppilaiden, huoltajien ja ruokapalveluista vastaavan tahon kanssa (ns.

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 5	16.01.2024
Kaupunginhallitus	§ 18	29.01.2024
Yhdyskuntavaliokunta	§ 8	13.02.2024

---

ruokaraadit). Oppilaille annetaan myös konkreettisia mahdollisuuksia esittää kehittämisehdotuksia ja osallistua ruokailuhetkien toteuttamiseen. Lopullinen vastuu mm. reseptiikan ja ruokalistojen kehittämisestä on kuitenkin kaupungin ruokapalveluilla. Siinä työssä pohjaudutaan mm. kansallisiin ravitsemussuosituksiin sekä resurssiviisauden tiekartassa määriteltyihin tavoitteisiin.

Päästövähennysohjelmassa 2024 on käytetty yleiskieltä kuvaamaan tavoitteita, mutta siinä sekä resurssiviisauden tiekartassa on myös käytetty sellaista esim. ruokailuun liittyvää terminologiaa, jota käytetään yleisesti mm. Ruokaviraston, LUKEn, Sitran sekä VTT:n julkaisuissa. Päästövähennysohjelman kieli ja terminologia käydään kuitenkin läpi evästyksen mukaisesti.

Toimialojen vuosien 2020–2023 päästövähennysohjelmiin, jo toteutettuihin päästövähennystoimenpiteisiin sekä kaupungin ilmastotyön rakenteeseen voi tutustua tarkemmin osoitteessa [www.hiilineutraaligrani.fi](http://www.hiilineutraaligrani.fi)

Todettakoon lopuksi, että KH:n evästyksessä mainitaan myös poistettavaksi kaavoitussuunnitelmasta Akatemiantien ja Pujottelukujan tontit. Tätä muutosta ei kuitenkaan ole nähty tarkoituksenmukaiseksi, sillä kohteet sisältyvät kaupunginvaltuuston hyväksymään Maankäytön ja asumisen kehityskuvaan mahdollisina uusina kaavoitettavina pientalotontteina, joista kaupunki voisi saada myyntituloja. Näiden kohteiden kaavoituksen käynnistämisen päätös tuodaan joka tapauksessa aikanaan KH:n päätöksentekoon omana asianaan, eikä niiden valmistelua muutenkaan ole resurssisyistä mahdollista käynnistää useaan vuoteen (sijainti kaavoitusohjelman ”viimeisessä” korissa).

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Valiokunta hyväksyy yhdyskuntatoimen talouden käyttösuunnitelman vuodelle 2024 sekä lähettää sen edelleen KH:n ja rahatoimen tiedoksi.

.....

Yhdyskuntatoimen johtaja esitteli päivitettyä päästövähennusohjelmaa. Keskustelun aikana tehtiin alla selostetut vastaesitykset teeman Kestävä ruokakulttuuri osalle. Niiden numerointi viittaa sähköisen äänestysjärjestelmän numerointiin (3.1–3.3).

- 3.1 Vpj Villa teki seuraavanlaisen jäsen Tupamäen kannattaman vastaesityksen: ” Poistetaan rivi yksi ruokahävikkivaakojen lisäys, sillä ne lisäävät nuorten syömishäiriöitä.”
- 3.2 Jäsen Tupamäki teki seuraavanlaisen vpj Villan ja jäsen Huttusen kannattaman vastaesityksen: ” Poistetaan päästövähennysohjelmasta

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 5	16.01.2024
Kaupunginhallitus	§ 18	29.01.2024
Yhdyskuntavaliokunta	§ 8	13.02.2024

---

rivi, joka koskee asiaa "Kasvisruokapäiviä lisätään nykyisestä 1 pv / vko -> 2 pv/vko syyslukukauden-24 alusta alkaen. 6 vkon kiertävän ruokalistan tarjonnasta ~20 % on kokonaan vegaanista."

- 3.3 Jäsen Tupamäki teki seuraavanlaisen vpj Villan ja jäsen Huttusen kannattaman vastaesityksen: "Poistetaan päästönvähennysohjelmasta rivi, joka koskee asiaa "Valmistellaan kaupungin omien tuottamien tilaustarjoilujen tarjonta niin, että vuoden 2025 alusta alkaen kaupungin tilaisuuksissa tarjoillaan pääsääntöisesti kasvisruokaa, ja / tai vastuullisesti pyydettyä lähikalaa. Punaista lihaa ei tarjoilla. Kahvimaitona aina kaura/-kasvimaitoa."

Koska esitykset eivät saaneet valiokunnan yksimielistä kannatusta puheenjohtaja esitti näistä äänestettävän niiden esittämisjärjestyksessä siten, että pohjaehdotusta kannattavat äänestävät "jaa" ja vastaehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Kaikissa äänestyksissä jäsen Limnellin ääni kirjattiin erikseen pöytäkirjaan hänen kokouksessa ilmoittamansa äänestysvalinnan mukaisesti. Hänen äänensä ei siis näkynyt sähköisessä äänestysjärjestelmässä missään äänestyksistä.

Ensimmäiseksi äänestettiin vpj Villan ja pohjaehdotuksen välillä siten, että ne jotka ovat pohjaehdotuksen kannalla äänestävät "jaa" ja vpj Villan vastaesitystä kannattavat äänestävät "ei". Pohjaehdotus voitti äänin 5-4 (Villa, Tupamäki, Myllymäki, Limnell).

Seuraavaksi äänestettiin jäsen Tupamäen esittämän vastaesityksen (3.2) ja pohjaehdotuksen välillä siten että ne jotka ovat pohjaehdotuksen kannalla äänestävät "jaa" ja jäsen Tupamäen esitystä kannattavat äänestävät "ei." Jäsen Tupamäen esitys voitti äänin 6-3 (Saarela, Waselius, Limnell).

Viimeiseksi äänestettiin jäsen Tupamäen esittämän vastaesityksen (3.3) ja pohjaesityksen välillä siten, että ne jotka ovat pohjaesityksen kannalla äänestävät "jaa" ja jäsen Tupamäen vastaesitystä kannattavat äänestävät "ei". Jäsen Tupamäen esitys voitti äänin 7-2 (Saarela, Waselius).

Jäsen Waselius ilmoitti jättävänsä eriävän mielipiteen kohtien 3.2 ja 3.3 osalle.

#### Päätös:

Valiokunta hyväksyi yhdyskuntatoimen talouden käyttösuunnitelman vuodelle 2024 sekä lähettää sen edelleen KH:n ja rahatoimen tiedoksi muutoksella, että poistetaan päästönvähennysohjelmasta teemasta "Kestävä ruokakulttuuri" rivit 2 ja 5: "Kasvisruokapäiviä lisätään nykyisestä 1 pv / vko -> 2 pv/vko syyslukukauden-24 alusta alkaen. 6 vkon kiertävän ruokalistan tarjonnasta ~20 % on kokonaan vegaanista" ja "Valmistellaan kaupungin omien tuottamien tilaustarjoilujen tarjonta niin, että vuoden 2025 alusta alkaen kaupungin tilaisuuksissa tarjoillaan pääsääntöisesti kasvisruokaa, ja / tai vastuullisesti pyydettyä lähikalaa. Punaista lihaa ei tarjoilla. Kahvimaitona aina kaura/-



---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 5	16.01.2024
Kaupunginhallitus	§ 18	29.01.2024
Yhdyskuntavaliokunta	§ 8	13.02.2024

---

kasvimaitoa."

Jäsen Waselius jätti päätökseen eriävän mielipiteen (liite).

Oheismateriaali:

Päästövähennysohjelma (päivitetty)

Liite:

Jäsen Waseliuksen eriävä mielipide

Jakelu:

Kaupunginhallitus

Yhdyskuntavaliokunta

§ 9

13.02.2024

Yhdyskuntatoimen tuloarvioiden alitukset vuodelta 2023

YLKV 13.02.2024 § 9

89/02.02.00.01/2023

Lisätiedot:

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

Käyttötalousosan tulosalueiden määrärahat ja tuloarviot ovat sitovia valtuuston nähden nettomääräisinä, toimintakatteina. Investointiosassa valtuustoon nähden sitovina ovat hankkeiden tuloarviot ja määrärahat. Käyttötalouden sitovia toimintakatteita eikä investointiosan tuloarvioita ja määrärahoja ole lupa ylittää.

Kaupungin vuoden 2023 tilinpäätöksen valmisteluun liittyen sitovien määrärahojen ylityksille tai toimintatulojen alituksille on saatava KV:n hyväksyntä. Sitovien määrärahojen alituksille tai toimintatulojen ylityksille ei tarvita vastaavaa hyväksymistä, ja ne raportoidaan täydellisimmin vasta varsinaisen tilinpäätöksen yhteydessä.

Toimialoilta on pyydetty tulosaluekohtaiset selitykset olennaisista tulojen alituksista tai menojen ylityksistä mukaan lukien investointimäärärahojen ylitykset talousarvioon 2023 nähden. Yhdyskuntatoimen toimialan vuoden 2023 tuotot ovat alittuneet valtuuston hyväksymään talousarvioon nähden. Käyttötalouden menot sekä investoinnit ovat toteutuneet varattujen määrärahojen puitteissa. Perustelut alitukseen alla:

#### *TULOJEN ALITUKSET/ KÄYTTÖTALOUS*

Alitus	960 184,18
--------	------------

Yhdyskuntatoimen tuloarvio vuodelle 2023 oli 17 796 168 euroa ja tilinpäätöksen mukainen toteuma 16 835 983,82 euroa. Erotus, 960 184,18 euroa koostuu pääosin maankäytön tulosalueella toteutumatta jääneistä maankäyttösopimuskorvauksista sekä pysyvien vastaavien myyntituotoista.

Maankäyttösopimuskorvausten mukaisiin tuottoihin (TA 2023 -1 473 959 €) sisältyvät sopimuskorvaukset liittyen kohteiden Helsingintie 10, Lindstedtintie 19 ja Venevalkamantie 1 asemakaavan muutoksiin. Helsingintie 10 asemakaavan muutokseen liittyvä maankäyttösopimuskorvaus (1 238 371 €) on toteutunut. Lindstedtintie 19 asemakaavan muutos on tullut voimaan tammikuussa 2024 ja maankäyttösopimuskorvaus toteutuu keväällä 2024. Venevalkamantie 1 asemakaavan muutos on tullut voimaan 21.4.2023, mutta maankäyttösopimuskorvauksen toteutumisen ajankohta riippuu kyseisen tontin luovutuksen ajankohdasta eikä tonttia ole vielä luovutettu. Vuodelle 2023 arvioidusta tuotosta jäi toteutumatta 235 588 euroa.

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 9

13.02.2024

---

Vuoden 2023 talousarvion mukainen maaomaisuuden luovutusten ja tuloarvio on 1 238 375 €. Maaomaisuuden luovutusvoittojen osalta tavoitteeseen sisältyvät tontin myynti osoitteessa Pohjoinen Heikelintie 12 sekä tontinosien myynnit osoitteessa Helsingintie 10. Tontinosien myynti osoitteessa Helsingintie 10 on toteutunut. Tontin myynti osoitteessa Pohjoinen Heikelintie 12 on siirtynyt vuoteen 2024 tontilla sijaitsevan rakennuksen tilapäisen käytön vuoksi. Vuodelle 2023 arvioidusta tuotosta jäi toteutumatta 756 512,36 euroa.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Valiokunta päättää antaa KH:lle esitystekstin mukaisen selvityksen yhdyskuntatoimen vuoden 2023 määrärahojen alituksista. Alitussummat perustuvat alustavan tilinpäätöksen mukaisiin toteumiin ja summat voivat vielä tarkentua asian lopulliseen käsittelyyn mennessä

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Jakelu:

Kaupunginhallitus

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 10	13.02.2024
----------------------	------	------------

---

Yhdyskuntatoimen keskeneräisten investointihankkeiden lisämäärärahaesitykset

YLKV 13.02.2024 § 10

89/02.02.00.01/2023

## Lisätiedot:

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

Käynnissä olevien ja vuodenvaihteen yli jatkuvien investointihankkeiden määrärahatarpeet on pyritty jo talousarvion laadintavaiheessa ennakoimaan siten, että määrärahojen jakauma toteutusvuosille vastaa mahdollisimman hyvin todellisuutta ja tulevan vuoden määrärahatarvetta. Budjetin laadintavaiheessa kyseessä voi kuitenkin olla vain arvio, jolloin määrärahan käytön tarkentuessa hankkeen etenemisen myötä saattaa olla tarpeen käsitellä hankekohtainen rahoitus normaalin lisämäärärahakäsittelyn mukaisesti: *Investointimäärärahat ovat sitovia hankekohtaisesti tai ryhmittäin siten, kun ne on esitetty investointiosassa talousarviokirjan lopussa. Investointihankkeen myöhästyessä tai ulottuessa vuodenvaihteen yli, on hankkeen toteutusta oikeus jatkaa edellyttäen hankkeen kokonaismenojen pysymistä edellisen vuoden määrärahojen puitteissa. Hankkeiden jatkamisen vaikutukset talousarvioon käsitellään normaalin lisämäärärahakäsittelyn luonteisesti.*

Yhdyskuntatoimen toteutusvastuulle kuuluvien investointihankkeiden osalla vuoden 2023 työohjelmaan sisältyy joitakin keskeneräisiä hankkeita, joiden aikataulu ulottuu vuodenvaihteen yli ja joille ei budjetin laadintavaiheessa ole pystytty ennustamaan riittävää määrärahavarausta vuoden 2024 talousarviossa. Lisäksi määrärahaa anotaan kahden kalustohankinnan osalle, jonka hankintaprosessi on viivästynyt. Selvitykset em. hankkeista perusteluineen ovat esityslistan alla:

## TALONRAKENNUS

## TR/Rakennusten elinkaarta jatkavat investoinnit (+strategia)

(1000 e)	TA 2023 Budget 2023	TA-muutos Bdg ändring	Ta yht Bdg sammanl	Toteutuma Budgetutfall	Poikkeama Awikkelse	Lmr-esitys 2024
Tulot - Inkomster	0,0	0,0	0,0	76,7	76,7	
Menot - Utgifter	1 350,0	250,0	1 600,0	1 530,2	-69,8	69,7
Netto	1 350,0	0,0	1 600,0	1 453,6	-146,4	69,7

## Perustelut:

Kahden merkittävän hankkeen toteutus jatkuu vuoden 2024 puolella. Svenska skolcentrumin patteritermostaattien uusiminen ja lämmitysjärjestelmän linjasäätöjen energiatehokkuushanke on alkanut suunnittelulla sekä muilla valmisteluilla vuonna 2023 ja toimenpiteiden toteutus siirtyy vuodelle 2024. Kavaljeerirakennuksen märkätilojen peruskorjaus aloitettiin loppuvuodesta 2023 ja niiden toteutus jatkuu vuonna 2024.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 10

13.02.2024

Jäljellä olevat määrärahat haetaan siirrettäväksi vuodelle 2024 hankkeiden toteutusten tarpeisiin.

**TR/Kasavuoren koulukeskus/ Julkisivujen korjaustyöt, luonnos- ja toteutussuunnittelu**

(1000 e)	TA 2023 Budget 2023	TA-muutos Bdg ändring	Ta yht Bdg sammanl	Toteutuma Budgetutfall	Poikkeama Awikkelse	Lmr-esitys 2024
Menot - Utgifter	0,0	113,9	113,9	0,0	-113,9	113,9
Netto	0,0	113,9	113,9	0,0	-113,9	113,9

Perustelut:

Hankkeen suunnittelu on käynnistetty, mutta se jouduttiin keskeyttämään, koska A-siiven peruskorjaushankkeen laajuus oli vielä epäselvä. A-siiven hankesuunnittelun arvioidaan valmistuvan toukokuussa 2024, joten julkisivujen korjaustöiden suunnittelua voidaan jatkaa syksyllä 2024.

Jäljellä olevat määrärahat haetaan siirrettäväksi vuodelle 2024 suunnittelun tarpeisiin.

**TR/Kasavuoren koulukeskus/ Hallintotilojen talotekniikan ajanmukaistaminen, luonnos- ja toteutussuunnittelu**

(1000 e)	TA 2023 Budget 2023	TA-muutos Bdg ändring	Ta yht Bdg sammanl	Toteutuma Budgetutfall	Poikkeama Awikkelse	Lmr-esitys 2024
Menot - Utgifter	50,0	0,0	50,0	0,0	-50,0	50,0
Netto	50,0	0,0	50,0	0,0	-50,0	50,0

Perustelut:

Hankkeen luonnos- ja toteutussuunnittelu kilpailutettiin syksyllä 2023 ja suunnittelijavalinnat tehtiin joulukuussa 2023. Luonnossuunnitelmat valmistuvat helmikuussa 2024 ja toteutussuunnitelmat myöhemmin keväällä 2024.

Jäljellä olevat määrärahat haetaan siirrettäväksi vuodelle 2024 suunnittelun tarpeisiin.

**TR/Svenska skolcentrum/ Julkisivujen korjaustyöt: B, D, E, F ja G-osa**

(1000 e)	TA 2023 Budget 2023	TA-muutos Bdg ändring	Ta yht Bdg sammanl	Toteutuma Budgetutfall	Poikkeama Awikkelse	Lmr-esitys 2024
Menot - Utgifter	4200,0	0,0	4 200,0	2612,2	-1 587,8	500,0
Netto	4200,0	0,0	4 200,0	2612,2	-1 587,8	500,0

Perustelut:

Svenska skolcentrumin julkisivujen korjaustyöt valmistuivat pääosin joulukuussa 2023. Osa julkisivujen korjauksesta sekä salaojien korjauksiin liittyvistä töistä jouduttiin siirtämään kesäkaudelle 2024. Talousarviossa on varattu vuodelle 2024

Yhdyskuntavaliokunta

§ 10

13.02.2024

400t€ toteutuksen loppuunsaattamiselle, mutta se ei riitä takuuajan maksueriin ja jäljellä olevien töiden loppuunsaattamiseen.

Jäljellä olevasta määrärahasta haetaan siirrettäväksi 500 000 € hankkeen toteutuksen tarpeisiin ja takuuajan maksueriä varten.

#### JULKINEN KÄYTTÖMAISUUS

#### JKOM/YLK/Konekalusto

(1000 e)	TA 2023 Budget 2023	TA-muutos Bdg ändring	Ta yht Bdg sammanl	Toteutuma Budgetutfall	Poikkeama Awikkelse	Lmr-esitys 2024
Menot - Utgifter	390,0	130,0	520,0	301,3	-218,7	166,0
Netto	390,0	130,0	520,0	301,3	-218,7	166,0

#### Perustelut:

Konevarikko on kilpailuttanut kahden vuoden 2023 hankintaohjelmaan sisältyneen sähköauton hankinnat seuraavasti:

Ajoneuvo 1: Ajoneuvon (157/02.08.00.00.00/2023/sähköpakettiauto) hankinta kilpailutettiin kesäkuussa 2023. Auton toimittajaksi valittiin Autokeskus Oy yhdyskuntatoimen johtajan päätöksen 22.6.23 § 18 mukaisesti. Toimittaja on ilmoittanut, että kyseisen ajoneuvojen toimitus/luovutus siirtyy tammi-helmikuulle 2024. Konevarikko esittää keskeneräisen ajoneuvohankinnan osalle varatun 79 125 euron suuruisen määrärahan siirtoa vuodelle 2024.

Ajoneuvo 2: Konevarikko on kilpailuttanut ajoneuvon (158/02.08.00.00.00/2023/sähköpakettiauton hankinta, avolavalla) hankinnan syyskuussa 2023. Auton toimittajaksi valittiin PPauto Oy yhdyskuntatoimen johtajan päätöksen YTJOHT 11.8.23 § 19 mukaisesti. Toimittaja on ilmoittanut, että kyseisen ajoneuvojen toimitus/luovutus siirtyy helmi-maalikuulle 2024. Konevarikko esittää keskeneräisen ajoneuvohankinnan osalle varatun 86 399 euron suuruisen määrärahan siirtoa vuodelle 2024. Kalustohankintojen hankintamenot kirjataan kirjanpitoon koneen luovutuksen jälkeen.

Em. hankinnoille varatusta määrärahasta anotaan siirrettäväksi yhteensä 166 000 euroa vuodelle 2024.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Valiokunta päättää esittää KH:lle, että se esittäisi edelleen KV:lle että keskeneräisten investointihankkeiden loppuunsaattamista varten myönnettäisiin yhteensä 899.600 euron suuruisen lisämääräraha.

Lisämääräraha-anomukset perustuvat alustavan tilinpäätöksen mukaisiin toteumiin ja summat voivat vielä tarkentua asian lopulliseen käsittelyyn mennessä.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 10

13.02.2024

---

Liitteet:

Yhdyskuntatoimen keskeneräisten investointihankkeiden lisämäärärahaesitykset  
2023

Jakelu:

Kaupunginhallitus

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 11

13.02.2024

---

Vuokranantajan lupa kaupungin vuokratontilla sijaitsevien rakennusten purkamiseen

YLV 13.02.2024 § 11

283/10.00.02.02/2022

Lisätiedot:

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

Kaupungin vuokratontin (tontin tiedot **liitteenä**) vuokralaiset hakevat 23.1.2024 saapuneella purkulupahakemuksella (**oheismateriaalina**, ei julkaista) kaupungilta vuokrasopimuksessa mainittua lupaa purkaa tontilla sijaitsevat rakennukset. Hakemuksen mukaan tontilla sijaitsee omakotitalo sekä puuliiteri ja leikkimökki. Hakemuksen perusteella omakotitalo on kuntotarkastuksessa todettu purkukuntoiseksi. Hakemuksessa mainitaan, että tontille on tarkoitus rakentaa uusi omakotitalo ja rakennuslupahakemus on jätetty käsiteltäväksi. Todettakoon, että maankäyttö- ja rakennuslain mukainen purkamislupa sekä rakennuslupa ovat vireillä kaupungin rakennusvalvonnassa ja näiden lupien myöntämisestä päättää rakennusvaliokunta.

Tontilla on voimassa 19.3.2001 hyväksytty asemakaava Ak 162, jossa tontti on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-6). Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 200 k-m<sup>2</sup> (1 II 200) ja pinta-ala 1359 m<sup>2</sup>.

Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan tontilla sijaitsee vuonna 1955 valmistunut omakotitalo, jonka kerrosala on 102 k-m<sup>2</sup> ja kokonaisala 179 m<sup>2</sup>. Rakennus ei kuulu vuonna 2005 tehdyssä rakennusinventointiprojektissa määriteltyihin arkkitehtonisesti, kulttuurisesti tai ympäristöllisesti merkittäviin rakennuksiin.

Tontin nykyinen vuokrasopimus on allekirjoitettu 31.8.2001 ja sopimuksen mukainen vuokra-aika on 2.9.2001-2.9.2031. Vuokrasopimuksen 6.2 kohdan mukaan tontilla sijaitsevia rakennuksia ei saa ilman kaupungin lupaa kokonaan tai osittain purkaa. Edelleen vuokrasopimuksen 6.2 kohdassa todetaan, että jos rakennus kokonaan tai osittain palaa tai muutoin tuhoutuu, se on kolmen vuoden kuluessa uudelleen rakennettava ja että kaupunki voi hakemuksesta pidentää määräaika. Vuokrasopimuksen 6.3 kohdassa todetaan, että jos vuokralainen laiminlyö 6.2 kohdassa määrätyn rakentamisvelvollisuuden, on kaupungilla oikeus kuukauden kuluessa rakentamisvelvollisuuden täyttämiseksi määrätyn ajan päättymisestä irtisanoa sopimus, paitsi milloin tontille rakennettavan rakennuksen rakentamiseksi on myönnetty ja voimassa valtion asuntolaina.

Vuokrasopimuksen 6.2 kohdassa tarkoitetun tuhoutumisen voidaan tulkita käsittävän myös rakennuksen purkamisen. Tällöin vuokralaisten on vuokrasopimuksen mukaisesti rakennettava uusi asuinrakennus kolmen vuoden kuluessa nykyisen asuinrakennuksen purkamisesta, ellei kaupunki hakemuksesta pidennä määräaika.



---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 11

13.02.2024

---

Edellä mainitun perusteella esitetään, että vuokratontilla sijaitsevan asuinrakennuksen ja muiden rakennusten purkamiselle ei ole estettä, mikäli asuinrakennuksen purkamiselle myönnetään maankäyttö- ja rakennuslain mukainen purkamislupa. Muiden rakennusten purkaminen ei vaadi rakennusvalvontaviranomaisen lupaa.

Yhdyskuntavaliokunnan toimivalta perustuu hallintosääntöön, jonka 21 §:n mukaan yhdyskuntavaliokunta toimii kaupungin vuokraamien alueiden, rakennusten ja huoneistojen vuokranantajana (Maanvuokralaki, Laki liikehuoneiston vuokrauksesta, Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta).

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta päättää antaa vuokralaisille vuokrasopimuksen 6.2 kohdassa edellytetyn kaupungin luvan purkaa tontilla sijaitsevat rakennukset, mikäli purkamiselle myönnetään maankäyttö- ja rakennuslain mukainen purkamislupa.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Tontin tiedot

Oheismateriaali:

EI JULKAISTA Purkulupahakemus

Jakelu:

Vuokralaiset

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	15.08.2023
Yhdyskuntavaliokunta	§ 73	05.09.2023
Yhdyskuntavaliokunta	§ 12	13.02.2024

---

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

YLV 19.01.2021 § 7

**Lisätiedot:**

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

Vireilletulo ja tavoitteet sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

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

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

Alueen nykytilanne

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

Suunnittelualue sijoittuu Teinikujan, Kavallintien ja Asematien rajaamalle alueelle. Pohjoisessa ja lännessä suunnittelualue rajautuu Svenska skolcentrumin

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	15.08.2023
Yhdyskuntavaliokunta	§ 73	05.09.2023
Yhdyskuntavaliokunta	§ 12	13.02.2024

---

tonttiin. Suunnittelualueen itäpuolella on rivitaloja ja eteläpuolella kerrostaloja. Tontilla 3 sijaitsee vuonna 1965 valmistunut rivitalo. Suunnittelualueella sijaitsevalla puistoalueella on tehty puiston kunnostustöitä kesän 2018 aikana.

#### Kaavatilanne

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

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

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

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

Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta on **oheismateriaalina**.

#### Asemakaavan muutoksen yleisperustelu ja -kuvaus

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

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	15.08.2023
Yhdyskuntavaliokunta	§ 73	05.09.2023
Yhdyskuntavaliokunta	§ 12	13.02.2024

---

hiilineutraaliustavoitteet ja kaupungin strategiset ("elinvoimainen ja vihreä kävelykaupunki") tavoitteet huomioiden saneerausvaihtoehtoa tarkoituksenmukaisempaa.

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

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

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

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	15.08.2023
Yhdyskuntavaliokunta	§ 73	05.09.2023
Yhdyskuntavaliokunta	§ 12	13.02.2024

---

sen luontevammin Teinikujan itäpuolen rakennuskantaan. Lisäksi parvekkeet edellytetään toteuttamaan siten, että ne keventävät rakennuksen hahmoa.

Pysäköinti toteutetaan osin pihakannen alaisena, osin maantasopysäköintinä. Vieraspaiikkoja lukuun ottamatta maantasopaikat toteutetaan katettuina. Pysäköintipaikkojen sijoittaminen osin maantasoon on perusteltua, sillä maantasoon osoitettujen paikkojen rakentamisen aikainen hiilijalanjälki on rakenteellisia paikkoja pienempi ja ne ovat myös rakenteellisia paikkoja muuntojoustavampia, mikäli autojen määrä ja siten pysäköintipaikkojen tarve vähenee tulevaisuudessa. Asukkaita palvelevat yhteis- ja tekniset tilat on sijoitettu alimpaan kerrokseen. Suunnitteluratkaisussa on huomioitu laadukkaat ja riittävät tilavaraukset polkupyörien säilytykselle, joilla mahdollistetaan ja kannustetaan kestävien liikkumismuotojen käyttöön.

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

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

#### Asemakaavan muutosluonnos

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

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	15.08.2023
Yhdyskuntavaliokunta	§ 73	05.09.2023
Yhdyskuntavaliokunta	§ 12	13.02.2024

---

#### *Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)*

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

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

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

#### *Puisto (VP)*

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

#### *Yleiset määräykset*

Pysäköinnistä on kaavassa annettu seuraavia määräyksiä: Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/100 k-m<sup>2</sup>. Vähintään 70 % autopaikoista tulee sijoittaa pysäköintilaitokseen. Maantasopaikat on katettava. Lisäksi vieraspysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/1 000 k-m<sup>2</sup>.

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	15.08.2023
Yhdyskuntavaliokunta	§ 73	05.09.2023
Yhdyskuntavaliokunta	§ 12	13.02.2024

---

Vieraspaikat voidaan sijoittaa maantasoon. Polkupyöräpaikkoja on rakennettava 1 pp/30 k-m<sup>2</sup> tai vähintään 2 pp/asunto. Vähimmäisvaatimuksen mukaisten pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee tämän lisäksi osoittaa tilaa ulkotiloissa.

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

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

#### *Mitoitus*

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

#### *Maankäyttösopimus*

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

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

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

.....

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

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

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	15.08.2023
Yhdyskuntavaliokunta	§ 73	05.09.2023
Yhdyskuntavaliokunta	§ 12	13.02.2024

---

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

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

**Päätös:**

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

**Liitteet:**

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

**Oheismateriaali:**

Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen (Teinikuja 2)

KH 15.02.2021 § 28

**Lisätiedot:**

maankäyttöpäällikkö Marko Lassila, puh. 050 382 9313  
[etunimi.sukunimi@kauniainen.fi](mailto:etunimi.sukunimi@kauniainen.fi)

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



Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	15.08.2023
Yhdyskuntavaliokunta	§ 73	05.09.2023
Yhdyskuntavaliokunta	§ 12	13.02.2024

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

#### Maankäyttöä ohjaavat aiemmat päätökset

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

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

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

Kauniaisten kaupunkistrategia (KV 12.3.2018, § 4):

#### *Vihreä kävelykaupunki*

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

Resurssiviisauden tiekartta (KV 15.6.2020, § 28):

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

#### Yhteenveto

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

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	15.08.2023
Yhdyskuntavaliokunta	§ 73	05.09.2023
Yhdyskuntavaliokunta	§ 12	13.02.2024

---

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

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

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

.....

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

Päätös:

Asia jätettiin pöydälle.

Liitteet:

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

Oheismateriaali:

Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen (Teinikuja 2)

KH 08.03.2021 § 42

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

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

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	15.08.2023
Yhdyskuntavaliokunta	§ 73	05.09.2023
Yhdyskuntavaliokunta	§ 12	13.02.2024

---

.....

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

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

Päätös:

Asia jätettiin pöydälle.

Liitteet:

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

Oheismateriaali:

Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen (Teinikuja 2)

KH 29.03.2021 § 70

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

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

.....

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

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

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	15.08.2023
Yhdyskuntavaliokunta	§ 73	05.09.2023
Yhdyskuntavaliokunta	§ 12	13.02.2024

---

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

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

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

**Päätös:**

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

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

**Liitteet:**

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

**Oheismateriaali:**

Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen (Teinikuja 2)

YLKV 08.03.2022 § 25

**Lisätiedot:**

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

**Tausta**

Kaupunginhallitus käsitteli kaavaluonnoksen nähtäville asettamista 29.3.2021 § 70 ja päätti äänestyksen jälkeen palauttaa kaavamuutoksen

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	15.08.2023
Yhdyskuntavaliokunta	§ 73	05.09.2023
Yhdyskuntavaliokunta	§ 12	13.02.2024

---

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

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

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

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

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	15.08.2023
Yhdyskuntavaliokunta	§ 73	05.09.2023
Yhdyskuntavaliokunta	§ 12	13.02.2024

---

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

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

#### Uusi viitesuunnitelma ja hakijan perustelut suunnitelmalle

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

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

Pihatoiminnot, kulku ja pysäköinti on sijoitettu rakennusten pohjoispuolelle ja Teinikujan varteen. Pysäköinti on sijoitettu pääosin kannenalaisen pysäköintitilaan, osa pysäköinnistä on osoitettu maantasoon. Vieraspaiikkoja lukuun ottamatta maantasopaikat on esitetty toteutettavaksi katettuina. Pysäköintipaikkojen sijoittaminen osin maantasoon on perusteltua, sillä maantasoon osoitettujen paikkojen rakentamisen aikainen hiilijalanjälki on rakenteellisia paikkoja pienempi ja ne ovat myös rakenteellisia paikkoja

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	15.08.2023
Yhdyskuntavaliokunta	§ 73	05.09.2023
Yhdyskuntavaliokunta	§ 12	13.02.2024

---

muuntojoustavampia, mikäli autojen määrä ja siten pysäköintipaikkojen tarve vähenee tulevaisuudessa.

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

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

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

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

#### Esitetyn suunnitelman suhde kaupungin maankäytöllisiin tavoitteisiin sekä päätösehdotuksen perustelut

Esitetty rakentaminen vastaa valtuuston hyväksymien strategioiden tavoitteita (Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015, KV 21.9.2015 § 53,

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	15.08.2023
Yhdyskuntavaliokunta	§ 73	05.09.2023
Yhdyskuntavaliokunta	§ 12	13.02.2024

---

Resurssiviisauden tiekartta, KV 15.6.2020 § 28 ja Kauniaisten kaupunkistrategia, KV 12.3.2018 § 4).

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

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

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

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

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



---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	15.08.2023
Yhdyskuntavaliokunta	§ 73	05.09.2023
Yhdyskuntavaliokunta	§ 12	13.02.2024

---

maanomistajan tahtotila, myös suhteessa oikaisuvaatimuksessa esitettyihin seikkoihin.

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

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

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

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

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

-----

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

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

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	15.08.2023
Yhdyskuntavaliokunta	§ 73	05.09.2023
Yhdyskuntavaliokunta	§ 12	13.02.2024

---

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

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

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

**Päätös:**

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

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

**Liitteet:**

LIITE 3 Teinikuja 2, viitesuunnitelma

**Oheismateriaali:**

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

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	15.08.2023
Yhdyskuntavaliokunta	§ 73	05.09.2023
Yhdyskuntavaliokunta	§ 12	13.02.2024

---

(Extranet)

Jakelu:

Kaupunginhallitus

KH 28.03.2022 § 47

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

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

#### Taustaa

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

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

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	15.08.2023
Yhdyskuntavaliokunta	§ 73	05.09.2023
Yhdyskuntavaliokunta	§ 12	13.02.2024

---

(rivitalo vai kerrostalo), asia tultaneen tuomaan toimielinkäsittelyyn selvää kannanottoa varten.

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

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

Päätöstä voidaan pitää ristiriitaisena alla selostetulla tavalla.

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

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

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

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	15.08.2023
Yhdyskuntavaliokunta	§ 73	05.09.2023
Yhdyskuntavaliokunta	§ 12	13.02.2024

---

Tulkinnanvaraiseksi jää missä kohtaa tämänkaltainen rakennus on ajateltu olevan kerrostalomainen.

YLKV:n päätös jatkuu seuraavasti:

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

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

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

Todettakoon myös, että mikäli alue rakennettaisiin suhteellisen tehottomana pientaloratkaisuna eivät viitesuunnitelmassa osoitetut rakentamisen

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	15.08.2023
Yhdyskuntavaliokunta	§ 73	05.09.2023
Yhdyskuntavaliokunta	§ 12	13.02.2024

---

laatukriteerit eivätkä ympäristötehokkuuden ja hiilineutraalin Granin 2035 tavoitteet olisi toteutettavissa kuten hakija on 22.2.2022 saapuneessa kirjeessä esittänyt.

#### Yhteenvedo

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

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus päättää asettaa jatkosuunnittelun perustaksi seuraavat tavoitteet:

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

.....

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

Päätös:

Asia jätettiin pöydälle.

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	15.08.2023
Yhdyskuntavaliokunta	§ 73	05.09.2023
Yhdyskuntavaliokunta	§ 12	13.02.2024

---

Liitteet:

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

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

Eriävä mielipide

LIITE 3: Teinikuja 2, viitesuunnitelma

Oheismateriaali:

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

KH 11.04.2022 § 64

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus päättää asettaa jatkosuunnittelun perustaksi seuraavat tavoitteet:

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

.....

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

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	15.08.2023
Yhdyskuntavaliokunta	§ 73	05.09.2023
Yhdyskuntavaliokunta	§ 12	13.02.2024

---

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

**Päätös:**

Päätösehdotus hyväksyttiin.

**Liitteet:**

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

**Oheismateriaali:**

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

**YLKV 15.08.2023 § 69**

**Lisätiedot:**

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

**Vireilletulo, tavoitteet ja kaavamuutoksen aikaisempi käsittely**

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

Yhdyskuntavaliokunta käsitteli asemakaavan muutosluonnosta 5.11.2019 § 118, mutta päätti 11.2.2020 § 25 kumota aiemman päätöksensä.



---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	15.08.2023
Yhdyskuntavaliokunta	§ 73	05.09.2023
Yhdyskuntavaliokunta	§ 12	13.02.2024

---

Yhdyskuntavaliokunta käsitteli asemakaavan muutosluonnosta 19.1.2021 § 7 ja palautti asian valmisteluun siten, että tontin käyttötarkoitus säilyy rivitalotonttina (AR) ja että kerrosala korotetaan 1 000 k-m<sup>2</sup>:in ja asuntojen lukumäärää rajoitetaan kahdeksaan (8) kerrosluvun pysyessä muuttumattomana (II).

Kaupunginhallitus käsitteli valiokunnan palautuspäätöstä 29.3.2021 § 70 ja päätti palauttaa asian valmisteluun siten, että kerrosalaa korotetaan 2 200 k-m<sup>2</sup>:in.

Palautuspäätöksen jälkeen alueelle tutkittiin vaihtoehtoisia toteutusratkaisuja. Alueen koko, muoto ja muut ominaisuudet huomioiden kerrosalaa kasvattavan rivitaloratkaisun ei katsottu olevan toteutuskelpoinen. Asia tuotiin uudelleen päätöksentekoon suunnittelutavoitteiden asettamiseksi jatkosuunnittelun perustaksi.

Kaupunginhallitus käsitteli suunnittelutavoitteita 11.4.2022 § 64 ja päätti asettaa jatkosuunnittelun perustaksi seuraavat tavoitteet:

- Alueen käyttötarkoitus osoitetaan enintään kolmikerroksiselle pienkerrostalorakentamiselle.
- Tontin kulku- ja pysäköintiratkaisut toteutetaan siten, että viheralueiden pinta-ala maksimoidaan.
- Asuinrakentamisen määrä maksimissaan 2 200 k-m<sup>2</sup>.
- Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakentamisen ympäristöön sovittamiseen, rakennusten on oltava alisteisia Villa Odenwalliin nähden sekä sovittava pienimittakaavaiseen ympäristöön.
- Asuntojakauman tulee olla monipuolinen ja painottua kolmioihin ja niitä suurempiin perheasuntoihin.
- Viitesuunnitelmassa esitettyä tontinvaihtoa kaupungin kanssa voidaan harkita.

#### Alueen nykytilanne

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

Suunnittelualue sijoittuu Teinikujan, Kavallintien ja Asematien rajaamalle alueelle. Pohjoisessa ja lännessä suunnittelualue rajautuu Svenska skolcentrumin tonttiin. Suunnittelualueen itäpuolella on rivitaloja ja eteläpuolella kerrostaloja. Tontilla 3 sijaitsee vuonna 1965 valmistunut rivitalo.

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	15.08.2023
Yhdyskuntavaliokunta	§ 73	05.09.2023
Yhdyskuntavaliokunta	§ 12	13.02.2024

---

### Kaavatilanne

Alueella on voimassa Uudenmaan maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymä ja maakuntahallituksen 7.12.2020 voimaan määräämä Uusimaa-kaava 2050 (Helsingin seudun vaihemaakuntakaava). Uusimaa-kaavan kokonaisuus on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023. Helsingin seudun kaavaan ei tullut oikeuskäsittelyssä muutoksia.

Uusimaa-kaava 2050:ssä alue sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen. Suunnittelualue sijaitsee Kauniaisten keskustan välittömässä läheisyydessä, joka on osoitettu merkinnällä "keskustatoimintojen alue, keskus".

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

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

### Asemakaavan muutoksen yleisperustelu ja -kuvaus

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

Tehokkaampi korvaava uudisrakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta Kauniaisten raideliikenneaseman ja keskustan palveluiden välittömässä läheisyydessä sekä lisää ja monipuolistaa alueen asuntotarjontaa. Esitetty

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	15.08.2023
Yhdyskuntavaliokunta	§ 73	05.09.2023
Yhdyskuntavaliokunta	§ 12	13.02.2024

---

tiivistäminen parantaa osaltaan myös keskustan lähipalveluiden toimintaedellytyksiä ja niiden kehittymistä lisääntyvän asukasmäärän kautta. Erinomaisten julkisten liikenneyhteyksien ja palveluiden välittömään läheisyyteen sijoittuva kaupunkirakenteen tiivistäminen mahdollistaa alueen asukkailla edellytykset kestävämpään elämäntapaan, jolloin hanke vastaa osaltaan kaupungin hiilineutraaliuuteen 2030 tähtäävässä Resurssiviisauden tiekartassa asetettuihin tavoitteisiin. Lisäksi hanke vastaa osaltaan myös kaupungin strategiaan (tasapainoinen kaupunkirakenne) sekä kehityskuvan maankäyttöisiin ja kaupunkirakenteellisiin tavoitteisiin.

Asemakaavan muutos perustuu Arkkitehtitoimisto Konkret Oy:n laatimaan viitesuunnitelmaan. Suunnitteluratkaisussa alueella sijaitseva neljähuoneistoinen rivitalorakennus korvataan kolmella kolmikerroksisella pienkerrostalolla, joiden väliin sijoitetaan pihakannen alainen pysäköintihalli.

Talot on sovitettu rinteeseen pyrkimyksenä minimoida uudisrakentamisen aiheuttamat muutokset ympäristöön kasvillisuuden, näkymien ja varjostuksen suhteen. Suunniteltujen rakennusten koossa ja korkeudessa on huomioitu sopeutuminen ympäröivään rakennuskantaan. Suunniteltujen rakennusten korkeus on sovitettu siten, että se ei ylitä Svenska skolcentrumin eteläosan (villa Odenwall) korkeutta. Rakennusten ullakolle on suunniteltu alapuolisen kerroksen asuntoihin liittyviä asuintiloja. Asunnot on suunniteltu varustettavan huoneistokohtaisella ilmanvaihdolla, jolloin erillisille ylimpään kerrokseen tai sen päälle sijoitettaville iv-konehuoneille ei ole tarvetta. Pistemäiset rakennukset mahdollistavat moneen suuntaan avautuvat erikokoiset ja -tyyppiset asunnot, lisäksi suunnitteluratkaisussa esitetyt kaksikerroksiset ullakkoasunnot monipuolistavat asuntotarjontaa.

Autopaikat on sijoitettu talojen väliin rakennettavaan kansipihan alaiseen pysäköintihalliin. Kannenalaisella pysäköintiratkaisulla minimoidaan ajoneuvoliikenteen tarve pihalle, jolloin rakennusten väliin ja ympärille on mahdollista toteuttaa rauhalliset ja vehreät piha-alueet.

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

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	15.08.2023
Yhdyskuntavaliokunta	§ 73	05.09.2023
Yhdyskuntavaliokunta	§ 12	13.02.2024

---

Uusi viitesuunnitelma on laadittu kaupunginhallituksen 11.4.2022 § 64 asettamat tavoitteet huomioiden. Kaavaluonnos perustuu uuden viitesuunnittelun mukaiseen toteutusratkaisuun.

#### Asemakaavan muutosluonnos

Maankäyttösikissä on valmisteltu asemakaavan muutosluonnos, jonka kartta määräyksineen on **liitteenä 4** ja selostus liitteineen **liitteenä 5**.

#### *Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)*

Asemakaavan muutoksella osa puistoalueesta (P) ja osa rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueesta (AR4) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Korttelialueelle osoitetaan kolme rakennusala korkeintaan kolmekerroksisille rakennuksille. Korttelialueelle osoitetaan pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta yhteensä 2 200 k-m<sup>2</sup>, lisäksi osoitetaan 125 k-m<sup>2</sup> asukkaiden yhteis- ja varastotiloihin. Asuinrakennusoikeus kasvaa 1 400 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi kaavamääräyksellä sallitaan toteuttaa rakennusten ullakoille alemman kerroksen asuntoihin liittyviä tiloja asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Ullakolle sallittu lisäkerrosala mahdollistaa monipuolisempaa asuntotuotantoa.

Rakennusten vesikaton ylimmäksi sallituksi korkeusasemaksi on osoitettu kahdella pohjoisemmalla rakennusosalalla +66.50 m ja eteläisimmällä rakennusosalalla 63.50 m (N2000), jolloin uusi rakentaminen porrastuu rinteeseen mukaisesti ja jää länsipuolella sijaitsevaa Villa Odenwallia matalammalle.

Korttelialueelle osoitetaan rakennusala, jolle saa sijoittaa rakennuksen tai kansipihan alaisia pysäköintitiloja yhteen tasoon (p-1). Pysäköintitilat saa rakentaa kaavakartassa merkityn kerrosalan lisäksi.

#### *Puisto (VP)*

Osa puistoalueesta (P) ja osa rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueesta (AR4) muutetaan puistoksi (VP). Puistoalue nimetään Odenwallinpuisto (Odenwallsparken). Puistoalueiden pinta-ala pysyy ennallaan.

#### *Yleiset määräykset*

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/100 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi vieraspysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/1 000 k-m<sup>2</sup>. Autopaikat tulee sijoittaa pihakannen tai rakennusten alaisiin pysäköintiloihin. Polkupyöräpaikkoja on rakennettava 1 pp/30 k-m<sup>2</sup> tai vähintään 2 pp/asunto. Vähimmäisvaatimuksen mukaisten pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	15.08.2023
Yhdyskuntavaliokunta	§ 73	05.09.2023
Yhdyskuntavaliokunta	§ 12	13.02.2024

---

lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa. Ulkotiloissa olevien pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia.

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

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

#### *Mitoitus*

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 1,2 ha. AK-korttelialueen pinta-ala on 3 241 m<sup>2</sup> ja sille on osoitettu asuinrakennusoikeutta 2 200 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi asukkaiden yhteis- ja varastotiloille on osoitettu rakennusoikeutta 125 k-m<sup>2</sup>. Tehokkuusluku on  $e = n \cdot 0.72$ . Nykytilanteeseen verrattuna asuinrakennusoikeuden määrä kasvaa 1 400 k-m<sup>2</sup>. Tämän lisäksi sallitaan toteuttaa rakennusten ullakoille alemman kerroksen asuntoihin liittyviä tiloja tai asukkaita palvelevia yhteistiloja.

#### *Maankäytösopimus*

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

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

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

-----

Jäsen Huttunen esitti pj Saarelan kannattamana asian pöydälle jättöä. Ehdotus ei saanut valiokunnan yksimielistä kannatusta, joten puheenjohtaja totesi asiasta äänestettävän siten, että ne jotka ovat pohjaehdotuksen kannalla äänestävät "jaa"

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	15.08.2023
Yhdyskuntavaliokunta	§ 73	05.09.2023
Yhdyskuntavaliokunta	§ 12	13.02.2024

---

ja jäsen Huttusen ehdotusta asian pöydälle jättämisestä äänestävät "ei". Jäsen Huttusen vastaehdotus voitti äänin 5 – 4 (Wahlstedt, Tuohioja, Tupamäki, Waselius)

Päätös:

Asia jätettiin pöydälle.

Liitteet:

LIITE 4 Kaavakartta määräyksineen (Ak 231, Teinikuja 2, luonnos)  
LIITE 5 Selostus liitteineen (Ak 231, Teinikuja 2, luonnos)

YLKV 05.09.2023 § 73

Lisätiedot:

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

Asia jätettiin pöydälle yhdyskuntavaliokunnan kokouksessa 15.8.2023.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

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

.....

Jäsen Löfstedt-Söderholm esitti jäsen Limellin kannattamana päätökseen lisättävän seuraavaa:

"Valiokunta toteaa muutosluonnoksesta lisäksi seuraavaa: Rakennusoikeus tulee kirjata kaavaan selkeästi ilman tulkinnanvaraisuutta. Esimerkiksi "Rakennusoikeus esim. xxxx k-m2\* sisältää myös ullakkohuoneistojen kerrospinta-alaan laskettavat huoneistoalat. Lisäksi sallitaan 125k-m2 varastotiloja." Lähinnä Kavallintietä

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	15.08.2023
Yhdyskuntavaliokunta	§ 73	05.09.2023
Yhdyskuntavaliokunta	§ 12	13.02.2024

---

sijaitsevan rakennuksen kerroskorkeusta on laskettava 1 asuinkerroksen verran. Asuntojen keskikoko on vähintään 100m<sup>2</sup>”

Käydyn keskustelun pohjalta pj esitti jäsen Löfstedt-Söderholmin ehdotusta muotoiltavan seuraavasti:

”Valiokunta toteaa muutosluonnoksesta lisäksi seuraavaa:

- Rakennusoikeus tulee kirjata kaavaan selkeästi ilman tulkinnanvaraisuutta. Esimerkiksi ”Rakennusoikeus esim. xxxx k-m<sup>2</sup> sisältää myös ullakkohuoneistojen kerrospinta-alaan laskettavat huoneistoalat. Lisäksi sallitaan 125k-m<sup>2</sup> varastotiloja.”
  - Lähinnä Kavallintietä sijaitsevan rakennuksen kerroskorkeutta tulee tarkastella muiden Teinikujan talojen varjostuksen sekä Kavallintien kaupunkikuvallisesta näkökulmasta
  - Asuntojen keskikoko on vähintään 80m<sup>2</sup>”
- Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin. Valiokunta toteaa muutosluonnoksesta lisäksi seuraavaa:

- Rakennusoikeus tulee kirjata kaavaan selkeästi ilman tulkinnanvaraisuutta. Esimerkiksi ”Rakennusoikeus esim. xxxx k-m<sup>2</sup> sisältää myös ullakkohuoneistojen kerrospinta-alaan laskettavat huoneistoalat. Lisäksi sallitaan 125k-m<sup>2</sup> varastotiloja.”
- Lähinnä Kavallintietä sijaitsevan rakennuksen kerroskorkeutta tulee tarkastella muiden Teinikujan talojen varjostuksen sekä Kavallintien kaupunkikuvallisesta näkökulmasta
- Asuntojen keskikoko on vähintään 80m<sup>2</sup>

YLKV 13.02.2024 § 12

78/10.02.03/2021

Lisätiedot:

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

Vireilletulo, tavoitteet ja kaavamuutoksen aikaisempi käsittely

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	15.08.2023
Yhdyskuntavaliokunta	§ 73	05.09.2023
Yhdyskuntavaliokunta	§ 12	13.02.2024

---

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

Yhdyskuntavaliokunta käsitteli asemakaavan muutosluonnosta 5.11.2019 § 118, mutta päätti 11.2.2020 § 25 kumota aiemman päätöksensä.

Yhdyskuntavaliokunta käsitteli asemakaavan muutosluonnosta 19.1.2021 § 7 ja palautti asian valmisteluun siten, että tontin käyttötarkoitus säilyy rivitalotonttina (AR) ja että kerrosala korotetaan 1 000 k-m<sup>2</sup>:in ja asuntojen lukumäärää rajoitetaan kahdeksaan (8) kerrosluvun pysyessä muuttumattomana (II).

Kaupunginhallitus käsitteli valiokunnan palautuspäätöstä 29.3.2021 § 70 ja päätti palauttaa asian valmisteluun siten, että kerrosalaa korotetaan 2 200 k-m<sup>2</sup>:in.

Palautuspäätöksen jälkeen alueelle tutkittiin vaihtoehtoisia toteutusratkaisuja. Alueen koko, muoto ja muut ominaisuudet huomioiden kerrosalaa kasvattavan rivitaloratkaisun ei katsottu olevan toteutuskelpoinen. Asia tuotiin uudelleen päätöksentekoon suunnittelutavoitteiden asettamiseksi jatkosuunnittelun perustaksi.

Kaupunginhallitus käsitteli suunnittelutavoitteita 11.4.2022 § 64 ja päätti asettaa jatkosuunnittelun perustaksi seuraavat tavoitteet:

- Alueen käyttötarkoitus osoitetaan enintään kolmikerroksiselle pienkerrostalorakentamiselle.
- Tontin kulku- ja pysäköintiratkaisut toteutetaan siten, että viheralueiden pinta-ala maksimoidaan.
- Asuinrakentamisen määrä maksimissaan 2 200 k-m<sup>2</sup>.
- Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakentamisen ympäristöön sovittamiseen, rakennusten on oltava alisteisia Villa Odenwalliin nähden sekä sovittava pienimittakaavaiseen ympäristöön.
- Asuntojakauman tulee olla monipuolinen ja painottua kolmioihin ja niitä suurempiin perheasuntoihin.
- Viitesuunnitelmassa esitettyä tontinvaihtoa kaupungin kanssa voidaan harkita.



---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	15.08.2023
Yhdyskuntavaliokunta	§ 73	05.09.2023
Yhdyskuntavaliokunta	§ 12	13.02.2024

---

Kaupunginhallituksen päätöksen jälkeen alueelle on laadittu uusi viitesuunnitelma, jossa on esitetty kolme 3-kerroksista kaupunkivillamaista pienkerrostaloa ja näiden väliin kansipihan alle sijoittuva pysäköintihalli. Pistemäiset, harjakattoiset rakennukset sopeutuvat ympäröivään rakennuskantaan ja mahdollistavat moneen suuntaan avautuvat erikokoiset ja -tyyppiset asunnot. Talot on sovitettu rinteeseen niin että uudisrakentamisen aiheuttamat muutokset ympäristöön kasvillisuuden, näkymien ja varjostuksen suhteen jäävät maltillisiksi. Rakennusten ullakolle on suunniteltu alapuolisen kerroksen asuntoihin liittyviä asuintiloja, jotka monipuolistavat asuntotarjontaa ja mahdollistavat vinon katon alle jäävien tilojen tehokkaan hyödyntämisen. Kaavaluonnoksessa pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden määräksi oli osoitettu 2 200 k-m<sup>2</sup>. Kaavaluonnoksessa sallittiin kaavamääräyksellä alemman kerroksen asuntoihin kuuluvien asuintilojen sijoittaminen ullakolle kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

Yhdyskuntavaliokunta päätti 5.9.2023 § 73 asettaa asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville sekä pyytää siitä tarvittavat lausunnot. Lisäksi valiokunta totesi muutosluonnoksesta seuraavaa: Rakennusoikeus tulee kirjata kaavaan selkeästi ilman tulkinnanvaraisuutta. Lähinnä Kavallintietä sijaitsevan rakennuksen kerroskorkeutta tulee tarkastella muiden Teinikujan talojen varjostuksen sekä Kavallintien kaupunkikuvallisesta näkökulmasta. Asuntojen keskikoko on vähintään 80 m<sup>2</sup>.

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 5.10.–6.11.2023, jolloin siitä jätettiin 6 lausuntoa ja 4 kirjallista mielipidettä. Annetuissa lausunnoissa otettiin kantaa mm. ilmasto vaikutusten arviointiin ja kaupungin ympäristötavoitteiden huomioimiseen, hulevesien käsittelyyn, meluun, tarvittavien sähkönjakelun aluevarausten varmistamiseen, pelastustoiminnan edellytysten huomioimiseen ja julkisivujen väritykseen. Jätetyissä mielipiteissä otettiin kantaa mm. kaupunkikuvalliseen soveltuvuuteen, rakennusten korkeuteen ja varjostusvaikutuksiin, liikenteellisiin vaikutuksiin, ympäristövaikutuksiin ja asukkaiden tasavertaiseen kohteluun. Lausuntoihin ja mielipiteisiin on laadittu vastineet. Lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät vastineineen ovat **liitteenä 6**.

#### Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutosehdotusta varten on laadittu selvitys liikennemelusta sekä hulevesien hallinnasta. Lisäksi viitesuunnitelman mukaisesta uudisrakentamisesta on laadittu varjostusanalyysi sekä alustava hiilijalanjälkilaskenta.

Jatkosuunnittelussa on tutkittu yhdyskuntavaliokunnan esittämät varjostus- ja kaupunkikuvalliset tarkastelut ja viitesuunnittelua on tarkennettu

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	15.08.2023
Yhdyskuntavaliokunta	§ 73	05.09.2023
Yhdyskuntavaliokunta	§ 12	13.02.2024

---

luonnosvaiheen jälkeen. Myös asuntojen kokojakaamaa on tarkasteltu jatkosuunnittelussa. Suunnitelman perusratkaisu on pysynyt ennallaan, mutta rakennuksia on siirretty kauemmas Teinikujasta ja pihakannen alaisen pysäköintitilan rajausta on tarkistettu. Viitesuunnitelmasta on laadittu varjostusanalyysi, jonka perusteella esitetty rakentaminen ei aiheuta olennaista varjostusvaikutusta lähialueen rakennuksille tai oleskelualueille. Varjostusta aiheutuu itäpuolisten rakennusten pihaille lähinnä keskikesällä ilt-auringon aikaan. Aiheutuvaa varjostusta voidaan pitää kaupunkialueelle tavanomaisena.

Päivitetyn viitesuunnitelman, laadittujen selvitysten sekä saadun palautteen perusteella asemakaavan muutosta on päivitetty seuraavasti:

Rakennusoikeuden merkintätapaa ja jakaantumista rakennusaloittain on päivitetty yhdyskuntavaliokunnan päätöksen mukaisesti. Määräystä ullakkotilojen toteuttamisesta on päivitetty. Kaavamääräyksellä sallitaan alempaan asuntoon kuuluvien pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittaminen ullakolle. Luonnosvaiheessa ollut määräys siitä, että kyseiset tilat saa toteuttaa kaavakartalla osoitetun rakennusoikeuden lisäksi, on poistettu. Kaavakartalla osoitettua rakennusoikeutta on päivitetty vastaavasti, jotta viitesuunnitelman mukainen toteusratkaisu on kaavan perusteella mahdollinen. Kaavaehdotuksessa tontille on osoitettu pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta yhteensä 2 800 k-m<sup>2</sup>. Pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen salliminen ullakotatasolle mahdollistaa vinon katon alle jäävien tilojen tehokkaan käytön ja vastaavasti suuremman määrän rakennusoikeutta kasvattamatta rakennusmassojen kokoa. Rakennusoikeus on jaettu kolmelle erilliselle rakennusalalle, jolla varmistetaan pistemäinen ja ympäristöönsä soveltuva rakentaminen.

Kaavassa osoitettuja rakennusten sallittuja ylimpiä korkeusasemia on tarkistettu. Kaavaan on lisätty pihakannen ohjeellinen korkeusasema. Pihakannen alaisen pysäköintitilan ja rakennusalojen rajauksia on tarkistettu. Pihakannen rakennusala on siirretty kauemmas Teinikujasta, vastaavasti pihakannen rakennusala on kasvatettu länteen ja pohjoiseen. Myös rakennusaloja on siirretty kauemmas Teinikujasta, jolloin saadaan lisää tilaa uudisrakentamisen ja kadun toisella puolella olevien pientalojen väliin. Rakentaminen sijoittuu lähimmillään n. 5–7 metrin etäisyydelle Teinikujan katualueesta. Tällöin itäpuolen lähimpiin asuinrakennuksiin jää vähimmillään n. 20 metrin etäisyys.

Asemakaavaehdotukseen on lisätty määräykset oleskelualueiden melunsuojauksesta sekä hulevesien käsittelystä. Ehdotukseen on lisätty julkisivujen toteuttamista, materiaaleja ja värytystä koskevia määräyksiä

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	15.08.2023
Yhdyskuntavaliokunta	§ 73	05.09.2023
Yhdyskuntavaliokunta	§ 12	13.02.2024

---

tarkoituksena varmistaa arkkitehtonisesti korkeatasoinen ja ympäristöönsä soveltuva rakentaminen. Ehdotukseen on lisätty seuraava asuntojen kokojakaumaa koskeva määräys: Tontille toteutettavien asuntojen huoneistoalasta ( $h\text{-m}^2$ ) yhden asuinhuoneen asuntojen yhteenlaskettu huoneistoala saa olla enintään 25 % sekä kolmen asuinhuoneen ja sitä suurempien asuntojen yhteenlasketun huoneistoalan on oltava vähintään 60 %. Yhden asuinhuoneen asuntojen huoneistoalan ( $h\text{-m}^2$ ) on oltava vähintään 30  $\text{m}^2$ . Kolmen asuinhuoneen ja sitä suurempien asuntojen keskimääräisen huoneistoalan ( $h\text{-m}^2$ ) on oltava vähintään 80  $\text{m}^2$ . Määräyksellä varmistetaan monipuolinen asuntotuotanto sekä isompien asuntojen toteutuminen. Määräys on pääosin linjassa muiden keskustan läheisyydessä viime vuosina hyväksytyjen kerrostalokaavojen asuntojakaumamääräysten kanssa painottaen kuitenkin enemmän isompien asuntojen toteuttamista. Porrashuoneiden toteuttamista koskevaa määräystä on päivitetty viihtyisän ja tarkoituksenmukaisen toteutuksen mahdollistamiseksi. Lisäksi yleisiä määräyksiä on päivitetty ja täydennetty pysäköinnin ja piha-alueiden toteutuksen osalta. Puistoalueen merkintään on lisätty melun huomioiva indeksimääräys (VP-1). Puistoalueelle on lisätty ohjeellinen rakennusala muuntamolle toteutuneen tilanteen mukaisesti. Kaavakarttaan ja määräyksiin on tehty teknisluontoisia tarkistuksia. Kaavamutokseen liittyen on laadittu ehdotus sitovasta tonttijaosta ja tonttijaon muutoksesta. Kaavaselistusta on päivitetty.

Maankäyttöyksikössä laadittu asemakaavan muutosehdotus (kartta ja määräykset) on **liitteenä 7** ja asemakaavaselistus liitteineen on **liitteenä 8**. Kaavaehdotuksen yhteydessä laadittu ehdotus sitovasta tonttijaosta ja tonttijaon muutoksesta, jolla muodostuu 4. kaupunginosan korttelin 47 tontti 7 on **liitteenä 9**.

#### Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 1,2 ha. AK-korttelialueen pinta-ala on 3 241  $\text{m}^2$  ja sille on osoitettu asuinrakennusoikeutta 2 800  $\text{k-m}^2$ . Lisäksi asukkaiden yhteis- ja varastotiloille on osoitettu rakennusoikeutta 140  $\text{k-m}^2$ . Tehokkuusluku on  $e= n. 0.91$ . Nykytilanteeseen verrattuna asuinrakennusoikeuden määrä kasvaa 2 000  $\text{k-m}^2$ . Tämän lisäksi on sallittua toteuttaa kansipihan tai rakennusten alaiset pysäköintitilat. Virkistysalueiden pinta-ala pysyy ennallaan.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus hyväksyy asemakaavan muutosluonnoksesta annettuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditut vastineet

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 7	19.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 28	15.02.2021
Kaupunginhallitus	§ 42	08.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 70	29.03.2021
Yhdyskuntavaliokunta	§ 25	08.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 47	28.03.2022
Kaupunginhallitus	§ 64	11.04.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 69	15.08.2023
Yhdyskuntavaliokunta	§ 73	05.09.2023
Yhdyskuntavaliokunta	§ 12	13.02.2024

---

ja asettaa liitteenä olevan 4. kaupunginosan korttelin 47 tonttia 3 ja puistoalueita (Teinikuja 2) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen ja liitteenä olevan asemakaavan muutoksen yhteydessä laaditun ehdotuksen sitovasta tonttijaosta ja tonttijaon muutoksesta nähtäville MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

.....

Yhdyskuntatoimen johtaja esitteli asemakaavan muutosehdotusta.

Vpj Villa jätti pj Saarelan sekä jäsenten Löfstedt-Söderholm ja Tupamäki kannattamana seuraavan esityksen: Muutetaan asuntojen koon kaavamerkintä muotoon: "Asuntojen keskikoko on vähintään 80m2." Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Jäsen Huttunen esitti jäsen Björkin kannattamana päätösehdotuksen loppuun lisättävän seuraava lause: "Valiokunta pyytää jatkovalmistelun yhteydessä selvittämään mahdollisuutta madaltaa harjakorkeutta 1 metrillä." Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

**Päätös:**

Päätösehdotus hyväksyttiin lisäyksellä että valiokunta päätti muuttaa asuntojen koon kaavamerkinnän muotoon: "Asuntojen keskikoko on vähintään 80m2." Lisäksi valiokunta pyytää jatkovalmistelun yhteydessä selvittämään mahdollisuutta madaltaa harjakorkeutta 1 metrillä.

**Liitteet:**

LIITE 6 Lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät vastineineen (Ak 231, Teinikuja 2)  
LIITE 7 Kaavakartta määräyksineen (Ak 231, Teinikuja 2, ehdotus)  
LIITE 8 Selostus liitteineen (Ak 231, Teinikuja 2, ehdotus)  
LIITE 9 Tonttijako ja tonttijaon muutos (Tj 47/5, ehdotus)

**Oheismateriaali:**

Viitesuunnitelma, Teinikuja 2, 16.01.2024

**Jakelu:**

Kaupunginhallitus

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 13

13.02.2024

---

Pääkaupunkiseudun työmaavesiohje

YLV 13.02.2024 § 13

78/00.01.01.01/2024

Lisätiedot:

ympäristöpäällikkö Anna-Lena Granlund-Blomfelt, ouh. 050-323 6269  
[etunimi.sukunimi@kauniainen.fi](mailto:etunimi.sukunimi@kauniainen.fi)

Työmaavesien ympäristölle aiheuttaman kuormituksen hallitsemiseksi on laadittu pääkaupunkiseudun yhteinen työmaavesiohje. Kaupungeilla sekä HSY:llä on aikaisemmin ollut käytössään omat erilliset ohjeensa, mutta viranomaistoiminnan yhtenäistämiseksi sekä urakoitsijoiden asiointiin helpottamiseksi katsottiin tarpeelliseksi laatia yksi yhteinen ohje koko pääkaupunkiseudun alueelle. Kauniaisella ei aikaisemmin ole ollut omaa työmaavesiohjetta.

Rakennustyömaat ovat yksi suurimmista hulevesien haitta-ainekuormituksen lähteistä kaupungeissa. Työmaavesien aiheuttama kuormitus rakennusvaiheessa on moninkertaista verrattuna valmiiseen kaupunkialueeseen. Puutteellisesti käsitellyt ja kokonaan käsittelemättömiä työmaavesiä luonnehtivat mm. korkeat kiintoaine- ja öljypitoisuudet, kohonneet ravinnepitoisuudet ja korkea tai alhainen pH.

Työmaavesien haittavaikutukset luonnonvesissä ovat moninaisia. Korkeat kiintoainepitoisuudet liettävät kalojen kutosoraikkoja sekä rantoja ja pohjia, tukehduttavat pohjaeläimiä ja heikentävät vesikasvien kasvua. Alhainen tai liian korkea pH on erittäin haitallista vesieliöille, etenkin niiden nuoruusvaiheille, ja korkeat öljypitoisuudet ovat myrkyllisiä vesieliöille ja aiheuttavat haittaa linnuille. Vaikka yksittäinen rakennustyömaa on kestoltaan rajallinen, rakennustyömaiden aiheuttama vesistökuormitus pääkaupunkiseudulla on toistuvaa ja samoja vesistöjä kuormittavaa, sillä kaupunkiympäristössä on jatkuvasti meneillään lukuisia rakennushankkeita.

Työmaavesiohje on lyhyt ja useita kompromisseja sisältävä. Ohjeessa korostetaan haittojen ennaltaehkäisyä, hyvää suunnittelua, asianmukaista työmaaveden käsittelyä, järjestelmien huoltoa ja työmaiden omavalvontaa. Ohjeen liitteessä 1 annetaan lisätietoa muun muassa yleisesti käytössä olevista työmaavesien hallintamenetelmistä. Liite 2 on tehty helpottamaan työmaavesien laadun havainnointia.

Ohjeen laatimisen yhteydessä pääkaupunkiseudun kaupungit ovat valmistelleet käytettävissä olevan aineiston perusteella erillisen karttatason kunkin kaupungin avoimeen karttapalveluun. Karttataso on nimeltään ”herkät vesikohteet” (Kauniaisissa esim. Skvatterbäcken, Gallträsk ja sen laskuojat). Karttatason tarkoituksena on helpottaa suunnittelijoita ja urakoitsijoita tunnistamaan kohteet, joiden työmaavesien hallinnassa tulee noudattaa erityistä varovaisuutta. Näin herkimät vesiluontokohteet pyritään suojaamaan ympäristövahingoilta ja nuhraantumiselta. Herkät vesikohteet -karttataso kattaa mm. erittäin uhanalaisen meritaimenen tiedossa olevat esiintymisalueet (tällaisia ei kuitenkaan ole tiedossa Kauniaisissa).

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 13

13.02.2024

---

Ohjetta työstettäessä pääkaupunkiseudun kaupunkien infran ja rakentamisen organisaatioille, rakennusalan yrityksille, konsulteille, tutkijoille, ELY-keskukselle, ympäristöyhdistyksille ja ympäristöministeriölle annettiin mahdollisuus vaikuttaa ohjeen sisältöön mm. pyytämällä lausuntoja. Lisäksi ohjeen käytäntöjä ja suosituksia laadittaessa on perehdytty tutkimuskirjallisuuteen ja pääkaupunkiseudun pienvesien veden laatuun sekä vertailtu käytäntöjä ja ohjeistusta kuntien ja eräiden hankkeiden tuottamien materiaalien lisäksi mm. Ruotsiin.

Ohje on tarkoitus ottaa välittömästi käyttöön. Tavoitteena on jalkauttaa ohjetta aktiivisesti ja seurata, miten vesienkäsittelyn taso rakennuskohteilla parantuu ohjeistuksen perusteella. Ohjetta on tarkoitus tarpeen mukaan päivittää saatujen kokemusten perusteella. Pääkaupunkiseudun kaupungit järjestävät 15.3.2024 yhteistä julkistamistilaisuutta, jossa ohjetta esitellään eri käyttäjäkunnille.

Pääkaupunkiseudun työmaavesiohje löytyy HSY:n internetsivuilta:

<https://julkaisu.hsy.fi/paakaupunkiseudun-tyomaavesiohje.html>

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta kirjaa pääkaupunkiseudun työmaavesiohjeen tiedoksi.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 14

13.02.2024

---

Pyöräalustaisen kaivinkoneen hankinta

YLKV 13.02.2024 § 14

475/02.08.00.00.00/2023

Lisätiedot:

Kuntatekniikkamestari Antti Artimo, puh. 050 5558 081  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Pyöräalustaisen kaivinkoneen 12-16 t hankinta Kauniaisten kaupungin kunnossapidon käyttöön sisältyy vuoden 2024 talousarvion mukaiseen kunnossapitoluoston hankintaohjelmaan. Hankintamenettely on avoin menettely, Kansallinen hankinta, valinta kokonaistaloudellisesti edullisimman perusteella (pisteitys). Tarjouspyyntö on julkaistu 18.10.2023, Cloudia Kilpailutus -palvelussa, internet osoitteessa: <https://kilpailutus.cloudia.fi>. sekä linkki hankintapalvelun sivuille Kauniaisten kaupungin kotisivuilla: <https://www.kauniainen.fi/ajankohtaista/tarjouspyynnot>

Yhdeltä toimittajalta saatiin tarjous määräaikaan 3.11.2023 klo 12.00 mennessä. Tarjous täytti tarjouspyynnön ehdottomat vaatimukset. Tarjoajan tilaajavastuulain mukaiset velvoitteet on tarkistettu ja todettu, että ne ovat asianmukaisesti hoidettu.

Pyöräalustainen kaivinkone ja varusteet tarjousten mukaisilla yksikköhinnoilla (hinnat alv 0%):

Liebherr A913 Compact	255 000 €
Aurinkolippa	500 €
Ohjaamon istuin, lämmitetty, ilmajousitettu ja ilmastoitu	1 900 €
<b>Yhteensä</b>	<b>257 400 €</b>
Vaihdossa luovutetaan Veekmas FG5 tiehöylä	-20 000 €
<b>Koko hankinnan yhteisarvo</b>	<b>237 400 €</b>

Hankintakilpailutuksessa olevat muut varusteet/työlaitteet tarjouksen mukaisilla yksikköhinnoilla valitaan myöhemmin.

Kunnossapitoyksikön henkilökunta on koeajanut vastaavanlaisen hankinnan kohteena olevan koneen ja todennut sen olevan sopiva heidän käyttöönsä. Kuntatekniikkamestari esittää hankittavaksi koneen Liebherr Finland Oy Ab (1884203-8) tarjouksen mukaisesti.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Valiokunta päättää hankkia Liebherr A913 Compact, pyöräalustaisen kaivinkoneen Liebherr Finland Oy Ab:n tarjouksen mukaisesti, vertailutaulukon mukaisilla varusteilla, hintaan 257 400 €. Vaihdossa luovutetaan Veekmas FG5 C tiehöylä hintaan -20 000 €, jolloin maksettavaksi jää 237 400 €. Hinnat ovat ALV 0.

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 14

13.02.2024

---

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Oheismateriaali:

EI JULKAISTA Tarjousaineisto

Jakelu:

Tarjoaja



**Muutoksenhakuohje koskee pykäliä: § 6, § 7, § 8, § 9, § 10, § 12, § 13**

**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: § 11**

### **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 sekä yksityisoikeudellista vahingonkorvausvaatimusta koskevasta päätöksestä 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: § 14

### 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
Radanrakentajantie 5	Puh.	029 56 43300
00520 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 kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset),
- 3) vaatimusten perustelut,
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

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).