
Aika 28.05.2024 klo 18:00 - 20:09
Paikka Kaupungintalo, kokoushuoneet 1-2

LUETTELO KÄSITELLYISTÄ ASIOISTA

Pykälä	Otsikko	Sivu
§ 38	Kokouksen järjestäytyminen	3
§ 39	Kasavuoren koulukeskus, tilannekatsaus	4
§ 40	Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)	6
§ 41	Asemakaavan muuttaminen, 1. kaupunginosan kortteli 113, osa 1. kaupunginosan kortteliä 4 sekä viher-, katu- ja torialueet (Asemanseutu)	7
§ 42	Asemakaavan muutos, 1. kaupunginosan kortteli 200 ja puistoalueet (Gresantie 1–5)	17
§ 43	Maankäyttösopimus ja kiinteistönkaupan esisopimus liittyen asemakaavan muutokseen, 1. kaupunginosan kortteli 200 sekä puistoalueet, Gresantie 1-5 (Bensowin alue)	25
§ 44	Matkaviestintukiasemien maanvuokraoikeuden jatkaminen (Alppitie, Juusintie, Yhtiöntie)	27
§ 45	Yhdyskuntatoimen vuoden ensimmäinen talouskatsaus	29
§ 46	Espoon ja Kauniaisten kaupunkien ympäristömeludirektiivin mukainen meluntorjunnan toimintasuunnitelma 2024-2028	33
§ 47	Vastaus kuntalaisaloitteeseen koskien Asematien liikenneturvallisuutta	36
Puheenjohtaja	Konsta Saarela	

Läsnä	Saarela Konsta Villa Sami Björk Bo-Christer Löfstedt-Söderholm Gunilla Limnell Patrik Tupamäki Binga Waselius Lulu Nurminen Juha Ala-Reinikka Tapani Blom Sabina Harju Marianna Porvali Leena Stefan Lindholm	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen varajäsen kaupunginhallituksen edustaja nuorisovaltuuston edustaja yhdyskuntatoimen johtaja talous- ja hallintoasiantuntija tilakeskuksen projekti- insinööri, läsnä asiat 1-2
Poissa	Myllymäki Hanna-Riikka Huttunen Jarkko	jäsen jäsen
Käsitellyt asiat	38 - 47	
Allekirjoitukset	Konsta Saarela puheenjohtaja Lulu Waselius pöytäkirjantarkastaja	Leena Porvali pöytäkirjanpitäjä Sami Villa pöytäkirjantarkastaja
Pöytäkirja asetetaan yleisesti nähtäville	Kauniaisten kaupungin kotisivuilla 04.06.2024	

Yhdyskuntavaliokunta

§ 38

28.05.2024

Kokouksen järjestäytyminen

YLKV 28.05.2024 § 38

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 Lulu Waselius ja Sami Villa.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 39

28.05.2024

Kasavuoren koulukeskus, tilannekatsaus

YLV 28.05.2024 § 39

438/10.03.02.00/2023

Lisätiedot:

projekti-insinööri Stefan Lindholm, puh. 040 480 8650
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kasavuoren koulukeskuksessa järjestettiin maanantaina 20.5 klo 15.15 infotilaisuus henkilökunnalle Kasavuoren koulukeskuksen tilanteesta (esitys **oheismateriaalina**). Samainen esitys tuodaan valiokunnille tiedoksi (YLV 28.5 ja SOVV 29.5). Lopullinen kuntotutkimusraportti julkaistaan koulun nettisivuille toukokuun aikana.

Esitys on jaettu kolmeen osa alueeseen:

- Koko koulukiinteistöä kattava sisäilma- ja rakennustekninen kuntotutkimus
- A-siiven elinkaarta jatkavat korjaustoimenpiteet 2024
- A-siiven korvaavan uudisosan hankesuunnitelmaluonnos

Korjaussuunnitelma on laadittu yhdessä rakennesuunnittelijan ja rakennustutkijan kanssa ja koko materiaali on lähetetty lausunnolle terveystarkastajalle Espoon seudun ympäristötoimeen.

Korjaustoimenpiteet (4 luokkaa A-siiven päädyssä) aloitetaan maanantaina 20.5 ja koulun kanssa on sovittu että toimenpidealue laajennetaan 3.6 alkaen kattamaan koko A-siipi.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Valiokunta merkitsee tiedoksi esityksen Kasavuoren koulukeskuksen ajankohtaistilanteesta.

.....

Tilakeskuksen projekti-insinööri oli kokouksessa esittelemässä asiaa.

Esittelijä teki kokouksessa seuraavan lisäyksen esitystekstiin:

Espoon seudun ympäristöterveydeltä on pyydetty lausuntoa Kasavuoren koulukeskuksen A-siiven elinkaarta jatkavien toimenpiteiden osalta. Lausunto on saatu 27.5.2024 ja siinä todetaan seuraavasti:

”Ympäristöterveyden puolesta A-siiven elinkaarta maksimissaan 4 vuotta jatkavat toimenpiteet ovat hyväksyttäviä ja niillä voidaan taata tilojen terveellinen ja turvallinen käyttö korvaavan uudisrakennuksen valmistumiseen saakka. Suunnitellut toimenpiteet on esitelty 9.5.2024 päivätyssä Kasavuoren

Yhdyskuntavaliokunta

§ 39

28.05.2024

koulukeskuksen sisäilma- ja rakennusteknisessä kuntotutkimuksessa (Uudenmaan Rakennustutkimus Oy) ja 15.5.2024 päivätyssä Kasavuoren koulukeskuksen sisäilmateknisiä korjaustöitä koskevassa raportissa.

Keskeisiä toimenpiteitä ovat A-siiven osalta mm. rakenneliittymien ja alapohjarakenteiden tiivistys- ja kapselointikorjaukset sekä ilmanvaihtojärjestelmään tehtävät säätötoimet (ml. A-siiven ylipaineistus). Kasavuoren koulukeskuksen vanhan osan tiloissa on jo käytössä ilmanpuhdistimia, joiden käytöllä voidaan osaltaan varmistaa sisäilman laadun riittävyys siirtymävaiheen ajalle.

Lisäksi tulee ottaa huomioon, että kuntotutkimuksen yhteydessä tehdyissä kuitunäytteenotoissa on havaittu raja-arvojen ylityksiä koko koulukiinteistössä. Nyt tehtävien A-siiven elinkaarta jatkavien toimenpiteiden yhteydessä on siis tarpeen huomioida A-siiven lisäksi myös muiden koulukeskuksen kiinteistön tilojen riittävät korjaavat toimenpiteet.”

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

Kasavuoren koulukeskus, tilannekatsaus

Yhdyskuntavaliokunta

§ 40

28.05.2024

Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)

YLV 28.05.2024 § 40

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 toimitelimen 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.

Päätös:

Pöydälle jaettiin maankäyttöpäällikön päätös nro 32.

Päätösehdotus hyväksyttiin em. päätös mukaan lukien.

Oheismateriaali:

EI JULKAISTA - Viranhaltijapäätösten päätösluettelo

Yhdyskuntavaliokunta	§ 34	29.04.2024
Yhdyskuntavaliokunta	§ 41	28.05.2024

Asemakaavan muuttaminen, 1. kaupunginosan kortteli 113, osa 1. kaupunginosan korttelia 4 sekä viher-, katu- ja torialueet (Asemanseutu)

YLV 29.04.2024 § 34

Lisätiedot:

Maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen puh. 050 3829 313
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi
Maankäyttöinsinööri Aicha Löf, puh. 040 563 4076
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Vireilletulo ja tavoitteet sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos on tullut vireille tontin 235-402-5-0 omistajan, Senaatin Asema-alueet Oy:n hakemuksesta. Hakemuksessa on esitetty nykyisten asemarakennusten säilyttämisen lisäksi uusien asuin-, liike- ja ravintolatilojen sekä maanalaisten pysäköintitilojen sijoittamista alueelle. Kaupunginhallitus on päättänyt 28.02.2022 § 23 asemakaavan muutoksen käynnistämisestä siten, että tavoitteena on tutkia asuin- ja liikekerrostalon sekä maanalaisten pysäköintitilojen sijoittamista alueelle. Lisäksi kaavamutoksessa tarkastellaan asemarakennuksen käyttötarkoitus sekä yleisten alueiden jäsentely ja käyttömahdollisuudet ja eri toimintojen yhteensovittaminen. Rakennusoikeuden määrä ja kerroksisuus, kaupunkikuvalliset ratkaisut sekä kaava-alueen tarkempi rajaus määrittyvät suunnitteluprosessissa.

Hanketta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 2.6.2022 ja se tullaan päivittämään. Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu 2.6.2022 kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla sekä Kaunis Grani -lehdessä. Suunnittelualueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajille on lähetetty kirjeet asemakaavan muutoksen vireilletulosta. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 22.6.2022.

Asemanseutu on osoitettu Kauniaisten kaupungin strategiassa 2023–2030 yhdeksi kaupunkisuunnittelussa priorisoitavaksi alueeksi.

Alueen nykytilanne

Suunnittelualue käsittää 1. kaupunginosan korttelin 113 tonttijaon mukaisen tontin 1 (osa kiinteistöstä 235-402-5-0), 1. kaupunginosan korttelin 4 tonttijaon mukaisen tontin 6 (osa kiinteistöistä 235-402-5-0 ja 235-871-1-2), 1. kaupunginosan torialueen (235-1-9902-100), 1. kaupunginosan kaavanmukaisen puistoalueen (kiinteistö 235-1-9903-500) sekä osan 1. kaupunginosan katualueesta (235-1-9901-0).

Suunnittelualueen pinta-ala on n. 0,65 ha. Kiinteistö 235-402-5-0 on Senaatin Asema-alueet Oy:n omistuksessa, kiinteistö 235-871-1-2 on Väyläviraston omistuksessa, muut alueet ovat kaupungin omistuksessa.

Yhdyskuntavaliokunta	§ 34	29.04.2024
Yhdyskuntavaliokunta	§ 41	28.05.2024

Suunnittelualue sijaitsee Kauniaisten keskustassa, kaupunkiratasuunnitelman mukaisesti uusittavan Kauniaisten aseman laiturialueen välittömässä läheisyydessä rajautuen lännessä Tunnelitiehen ja etelässä keskustan kerrostaloalueisiin. Alueella sijaitsee tulipalon jälkeen ulkovaipaltaan kunnostettu asemarakennus siihen liittyvine piharakennuksineen ja maakellareineen.

Asemarakennus on valmistunut vuonna 1907. Kaava-alue on pääosin rakennettua ympäristöä. Asemarakennuksen itäpuolella sijaitsee metsikkö, joka on järeästä puustosta koostunutta lehtoa.

Kaavatilanne

Uudenmaan maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymässä ja maakuntahallituksen 7.12.2020 voimaan määräämässä Uusimaa-kaava 2050:ssä (Helsingin seudun vaihemaakuntakaava) suunnittelualue on osoitettu merkinnöillä kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, pääkaupunkiseutujen ydinvyöhyke, keskustatoimintojen alue ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke. Uusimaa-kaava on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023.

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (MASU 2) suunnittelualue on osoitettu rautatieliikenteen alueeksi (LR). Lisäksi alueen länsiosa on osoitettu MASU 2:ssa valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuurihistorialliseksi ympäristöksi ja vanha asemarakennus arvokkaaksi rakennukseksi.

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 19.6.2023 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuvassa 2023–2040 alue on osoitettu kiinteistön käyttötarkoituksen uudelleen arvioinnin kohteena ja kiinteistön tehostettavana/tiivistettävänä kehittämiskohteena.

Suunnittelualueella ovat voimassa 13.6.2011 vahvistettu asemakaava (Ak 189) ja 15.12.2008 vahvistettu asemakaava (Ak 181).

Tonttijaon mukainen tontti 1 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Tontin pinta-ala on 726,42 m² ja sille on osoitettu rakennusala ja rakennusoikeutta 900 k-m² kahteen kerrokseen (II 900). Autopaikkoja on varattava 1 ap/60 m².

Tonttijaon mukainen tontti 6 on osoitettu ympäristöltään säilytettäväksi liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K/s), jolla sijaitsee suojeltavia rakennuksia ja suojeltava maakellari. Tontin 6 pinta-ala on 2 067,80 m² ja sille on osoitettu kolmelle erilliselle rakennusosalalle rakennusoikeutta yhteensä 610 k-m². Tontilla on kaksi pysäköimispaikkaa. Autopaikkoja on varattava 1 ap/80 m². Suunnittelualueella on lisäksi katuaukio/tori ja lähivirkistysalue (VL-1).

Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta on **oheismateriaalina**.

Yhdyskuntavaliokunta	§ 34	29.04.2024
Yhdyskuntavaliokunta	§ 41	28.05.2024

Asemakaavan muutoksen yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan asemanseudun nykytoimintojen kehittäminen, asuinkerrostalorakentaminen ja siihen liittyvä maanalainen pysäköinti. Asemakaavan muutoksella luodaan toiminnallinen kokonaisuus, joka aktivoi keskeistä paikkaa tiiviimmin osaksi Kauniaisten keskustaa. Asema-alueen viihtyisyyttä voidaan oleellisesti parantaa kaupunkikuvaa kohentavalla, uudella asuinrakentamisella.

Tulevan pyöräilybaanan, kaupunkiradan, yleisten alueiden, uudisrakentamisen ja asemarakennuksen toimintojen yhteensovittaminen on alueen suunnittelussa keskeistä.

Asemakaavan muutos perustuu Huttunen-Lipasti Arkkitehdit Oy:n laatimaan viitesuunnitelmaan. Suurimmat muutokset kohdistuvat kaava-alueen länsipäähän, jossa liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi aiemmin kaavoitettu alue on osoitettu mahdollistamaan korkea kerrostaloasumista sekä alimpiin kerroksiin liike-, toimisto tai työtilojen sijoittamista. Asuinkerrostalon pysäköinti ratkaistaan maanalaisella pysäköinnillä. Täydennysrakentaminen tulee sovittaa ympäristöön, sen tulee muodostaa arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti laadukas kokonaisuus.

Asemarakennuksen tontilla kaavan rakennusoikeuksina todetaan nykyiset rakennusalat. Lisäksi kaavassa sallitaan lisärakennusoikeutta käyttötarkoituksenmukaisen talousrakennuksen rakentamiseen myös rakennusalan ulkopuolelle, mikä mahdollistaa alueen kehittymisen. Olemassa oleva asemarakennus ja sen pihapiirissä olevat talousrakennus sekä maakellari on esitetty asemakaavaluonnoksessa säilytettäväksi. Asemarakennuksen ympäristö on osoitettu säilytettäväksi ympäristöksi. Asemarakennuksen itäpuoleinen metsikkö pysyy virkistyskäytössä ja määräyksiä on tarkistettu luontoarvojen säilymisen osalta. Sekä Asemanaukio että Tunnelitien ja Gresantien välinen alue on kaavaluonnoksessa osoitettu omiksi torialueiksi. Tarkoitus on, että näille alueille laaditaan erilliset suunnitelmat, jossa osoitetaan alueen jäsentely istutuksin ja kulkureitein.

Kaavamutoksella täydennetään yhdyskuntarakennetta ja lisätään asumista hyvien liikenneyhteyksien varrelle, mikä vastaa Kauniaisten omien tavoitteiden lisäksi myös valtakunnallisia sekä Helsingin seudun maankäytön tavoitteita. Maankäytön ja asumisen kehityskuvassa 2023–2040 on esitetty, että volyymiltaan voimakkaampi rakentaminen tulee keskittää ensisijaisesti Kauniaisten aseman vaikutuspiiriin ja Koivuhovin välittömään läheisyyteen.

Asemakaavan muutos tiivistää kaupunkirakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Suunnittelualue sijaitsee rautatieaseman äärellä ja myös kävelyetäisyydellä linja-autopysäkeistä sekä Kauniaisten keskustan palveluista. Korkea rakentaminen mahdollistaa suuren määrän asuntoja pienellä maapinta-alalla, mikä mahdollistaa hiilineutraalisuustavoitteelle keskeisten hiilinielujen säilyttämisen.

Yhdyskuntavaliokunta	§ 34	29.04.2024
Yhdyskuntavaliokunta	§ 41	28.05.2024

Kaupunkiradan rakentamisen myötä rakentuva baana tuo kattavan pyöräilyn verkoston suoraan asuinrakentamisen viereen. Tiivistäminen tuo alueelle uusia asukkaita, joilla on mahdollista tukeutua kestävämpiin ja päästöttömiin liikkumismuotoihin yksityisautoilun sijaan. Joukkoliikenteen käyttö on huomioitu kaavamutoksessa auto- ja pyöräpaikkojen määrässä.

Kauniaisten kaupungissa yleisesti käytössä oleva pysäköintimitoitus raideliikenteeseen tukeutuvalla asuinkerrostalokohteella on 1 ap/100 k-m². Maankäytön ja asumisen kehityskuvan 2023–2040 mukaan on hiilineutraaliustavoitteisiin nojaten kuitenkin mahdollista harkita pysäköintimitoituksen lieventämistä esimerkiksi joukkoliikennekäytävän keskeisellä sijainnilla. Kaavamääräyksiin onkin AK-1-korttelialueen osalta määrätty autopaikkoja 1 ap/120 k-m².

Kaavamutoksessa on huomioitu riittävät ja laadukkaat tilavaraukset myös polkupyörien säilytykseen (katetut ja lukitut tilat) ja mitoitus on suunniteltu kannustamaan kestävien liikkumismuotojen käyttöä (1 pp / 30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp / asunto).

Asemakaavan muutosluonnos

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

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-1)

Asemakaavan muutoksella muutetaan rakentamaton liike- ja toimistorakennusten korttelialue asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolle voidaan sijoittaa asumista häiritsemättömiä liike-, toimisto- tai työtiloja. Korttelialueelle osoitetaan rakennusala korkeintaan kaksitoistakerroksiselle rakennukselle, jonka rakennusoikeus on 4700 k-m².

Asuinkerrostalojen korttelialueen pysäköinti osoitetaan maanlaiseen tilaan (ma/p), joka ulottuu osin katuaukiolle/torille, liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle ja katualueelle. Sisäänkäynti pysäköintilaitokseen tulee Gresantieltä.

Liike- ja toimistorakennusten alue, jolla ympäristö säilytetään (K/s)

Asemarakennuksen rakennusoikeutta päivitetään vastaamaan toteutunutta nykytilaa. Rakennusten kaavasuojelua jatketaan. Merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakennusalan ulkopuolelle rakentaa enintään 60 k-m² kokoisen, ympäristöön soveltuvan ja toimintaan liittyvän talousrakennuksen. Talousrakennuksen rakennusoikeus vastaa nykyistä kaavaa.

Asemarakennuksen itäpuolella olevaa puustoa suojellaan liito-oravayhteyksien vuoksi asettamalla siihen suojelumerkinnän lisäksi istutetun alueen osa, joka tulee säilyttää puustoisena. Liito-oravayhteyksien vuoksi myös asemarakennuksen itäpuolella oleva pysäköimispaikka pienenee ja siirtyy

Yhdyskuntavaliokunta	§ 34	29.04.2024
Yhdyskuntavaliokunta	§ 41	28.05.2024

läemmäksi asemarakennusta. Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 470 k-m².

Lähivirkistysalue (VL)

Lähivirkistysalueen luontoarvoja suojellaan liito-oravayhteyksien vuoksi asettamalla alueelle suojelumerkintä liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja turvaamaan.

Yleiset määräykset

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- ja oleskelualueina tai pysäköimiseen tulee istuttaa.

Rakentamattomilla piha-alueilla tulee käyttää vettä läpäiseviä pintamateriaaleja.

Vettä läpäisemätöntä materiaalia saa käyttää ainoastaan kohdissa, joissa se on tarpeen pelastusteiden järjestämiseksi.

Piha- ja torialueiden tulee olla yleisilmeiltään vehreitä.

Auto- ja polkupyöräpaikat

Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään seuraavasti:

AK-1-korttelialue:

-Asunnot 1 ap / 120 k-m²

-Liike-, toimisto- tai työtilat 1 ap / 80 k-m².

Korttelialueen autopaikat tulee sijoittaa tontin ulkopuolella sijaitsevaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Pysäköintilaitoksessa tulee mahdollistaa sähköautojen latauspisteiden sijoittaminen.

K/s-korttelialue:

1 ap / 100 k-m².

Pyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään seuraavasti:

Ak-1-korttelialue:

-Asunnot 1 pp / 30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp / asunto. Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan.

-Liike-, toimisto- tai työtilat 1 pp / 50 k-m². Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan.

K/s-korttelialue:

1 pp / 50 k-m².

Julkisivut ja rakennustapa

Ak-1-korttelialue:

Yhdyskuntavaliokunta	§ 34	29.04.2024
Yhdyskuntavaliokunta	§ 41	28.05.2024

Uudisrakennusten tulee muodostaa arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti laadukas kokonaisuus.

Julkiset ja puolijulkiset ulkotilat on toteutettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina, muotoilultaan ja materiaaliltaan korkealaatuisina sekä aikaa kestävinä.

Parvekkeet, ulokkeet ja katokset saavat ulottua rakennusalan yli.

Maanalaisen pysäköintilaitoksen maanpinnan yläpuoliset rakenteet tulee toteuttaa korkealaatuisesti ja ne on maisemoitava ympäristöön viherrakentamisen keinoin.

Aurinkopaneelien ja -keräimien tai muiden vastaavien uusiutuvan energian tuotantolaitteiden rakentaminen katolle on sallittua.

Asuntojakauma tulee olla monipuolinen.

Lisärakennusoikeus:

Ak-1-korttelialue:

Porrashuoneen tilat, jotka ylittävät 20 k-m², saa kaikissa kerroksissa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Ensimmäisen kerroksen porrashuoneeseen saa rakentaa enintään 30 k-m²:n porrasaulan asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi edellyttäen, että porrasaula lisää sisääntulon viihtyisyyttä ja valoisuutta.

K/s-korttelialue:

Merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa ympäristöön soveltuvia ja toimintaan liittyviä talousrakennuksia rakennusalan ulkopuolelle enintään 60 k-m².

Korttelien lisärakennusoikeudet eivät mitoita auto- ja pyöräpaikkoja.

Pihat

Ak-1-korttelin piha-alue tulee toteuttaa yhdenmukaisesti ja korkealuokkaisesti kortteliin rajautuvien torialueiden kanssa.

Maanalainen rakentaminen ja pelastustiet

Maanalaisten rakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa erityisesti huomioon istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino, hulevesirakenteet sekä pelastustoiminnan vaatimukset. Pysäköintilaitoksen kannen tulee kestää pelastusajoneuvojen aiheuttama kuormitus.

Maanalaisen pysäköintilaitoksen saa rakentaa yhtenäisenä kiinteistöjen rajoista riippumatta siten, ettei väliseiniä tarvitse rakentaa.

Melu ja ilmanlaatu

Ak-1-korttelialue:

Yhdyskuntavaliokunta	§ 34	29.04.2024
Yhdyskuntavaliokunta	§ 41	28.05.2024

Leikkiin ja oleskeluun tarkoitettujen piha-alueiden meluntorjunta tulee tutkia ja mitoittaa rakennuslupavaiheessa siten, että piha-alueella ei ylitetä päiväajan keskiäänitasoa 55 dB tai yöajan keskiäänitasoa 50 dB.

Oleskeluun tarkoitetut parvekkeet ja terassit on lasitettava.

Tuloilman suodatukseen ja sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien takia.

Tärinä ja runkomelu

Ak-1-korttelialue:

Asuinhuoneistojen ja niihin rinnastettaviin tilojen suunnittelussa tulee huomioida rata- ja tieliikenteestä aiheutuva tärinä ja runkomelu siten, että rakennuksessa ei ylitetä niiden osalta voimassa olevia määräysarvoja. Rakennusluvan hakemisen yhteydessä tulee esittää tärinän ja runkomelun hallintaselvitys.

Hulevedet

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyispainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri (1 m³) jokaista vettä läpäisemätöntä 100 pintaneliometriä (100 m²) kohden. Viivytyispainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Velvoite koskee myös rakentamisaikaisia vesiä. Viherkatto lasketaan vettä läpäiseväksi pinnaksi.

Maamassat ja muu materiaali

Alueella tulee pyrkiä kierrättämään kaava-alueen rakentamisessa muodostuvia ja käytettäviä massoja ja materiaaleja mahdollisimman tehokkaasti. Kaavamääräyksiä tullaan tarkentamaan tarvittavilta osin kaavan ehdotusvaiheessa, jolloin myös laaditaan tarvittavat selvitykset mm. liikenteen osalta.

Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 6 511,83 m², jolle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 5 170 k-m², mikä vastaa aluetehokkuutta $ea=0.79$. Koko suunnittelualueen rakennusoikeus kasvaa 3 660 k-m² voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna.

AK-1-korttelialueen pinta-ala on 726,42 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 4 700 k-m², mikä vastaa tehokkuutta $e=6,47$. Rakennusoikeus kasvaa 3 800 k-m². K/s-korttelialueen pinta-ala on 2 067,80 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 470 k-m², joka vastaa tehokkuutta $e=0,23$. Rakennusoikeus vähenee 140 k-m².

Asemakaavamuutoksen luonnosvaiheen jälkeen Senaatin Asema-alueet Oy:n on tarkoitus järjestää yhteistyössä Kauniaisten kaupungin kanssa tontinluovutuskilpailu Kauniaisten asemarakennuksesta ja sen ympäristöstä sekä sen viereen kaavoitettavasta asuinrakennustontista. Tontinluovutuskilpailun tavoitteena on löytää nykyiselle asemarakennukselle ja rakentamattomalle

Yhdyskuntavaliokunta	§ 34	29.04.2024
Yhdyskuntavaliokunta	§ 41	28.05.2024

tonttialueelle asemakaavaluonnoksen mukainen asuin- ja liiketiloja sisältävä kokonaisratkaisu sekä niille toteuttaja ja uusi omistaja.

Kilpailun voittavan ratkaisun tulee olla kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen. Kilpailussa arvioidaan kunkin ehdotuksen hinnan lisäksi toiminnallista ja arkkitehtonista ideaa. Kilpailun voittaneen tahon kanssa jatketaan kaavaehdotuksen valmistelua tiiviissä yhteistyössä kaupungin kanssa niin sanotusti normaalin kaavaprosessin mukaisesti.

Asemakaavaa varten laaditaan ehdotusvaiheessa mm. liikenteellinen toimivuustarkastelu, hulevesiselvitys sekä varjostusanalyysi.

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

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Valiokunta päättää asettaa liitteen mukaisen asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti kaupungin ilmoitustaululle kaupungin internetsivuilla sekä pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta tarvittavat lausunnot.

Tämä asia käsiteltiin kokouksen ensimmäisenä varsinaisena asiana asian nro 1 (Kokouksen järjestäytyminen) jälkeen. Maankäyttöpäällikkö oli kokouksessa esittelemässä alustavia luonnossuunnitelmia.

Pj Saarela esitti jäsen Villan kannattamana pöydälle jättöä asian tarkempaa tarkastelua varten. Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Asia jätettiin pöydälle.

Liitteet:

Kaavakartta määräyksineen Ak 243 Asemanseutu luonnos (liite 1)
Kaavaselostus Ak 243 Asemanseutu luonnos liitteineen (liite 2)

Oheismateriaali:

Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta Ak 243 Asemanseutu

YLV 28.05.2024 § 41

1139/10.02.03/2021

Lisätiedot:

Yhdyskuntavaliokunta	§ 34	29.04.2024
Yhdyskuntavaliokunta	§ 41	28.05.2024

Maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen puh. 050 3829 313
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi
Maankäyttöinsinööri Aicha Löf, puh. 040 563 4076
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Asia jätettiin pöydälle yhdyskuntavaliokunnan kokouksessa 29.4.2024.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Valiokunta päättää asettaa liitteen mukaisen asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti kaupungin ilmoitustaululle kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta tarvittavat lausunnot.

.....

Pj Saarela ehdotti päätösesitystä täydennettävän seuraavasti:

”Valiokunta päättää asettaa liitteen mukaisen asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti kaupungin ilmoitustaululle kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta tarvittavat lausunnot. Näin päättäessään, valiokunta haluaa muistuttaa hankkeen osapuolia rakennuksen keskeisestä sijainnista sekä ehdotetulla korkeudella hallitsevuudesta kaupungin keskustamiljöössä. Suurimittakaavaisen rakennuksen toteuttaminen edellyttää erityisen laadukasta suunnittelua ja toteutusta sekä julkisivujen että asuntojen osalta ollakseen toteutuskelpoinen. Valiokunta edellyttää valiokunnan nimeämän edustajan kutsumista mukaan luovutuskilpailun tavoitteenasetantaan sekä voittajan valintaan. Valiokunta toteaa myös rakennuksen 6. ja sitä ylempien kerrosten olevan maisemiltaan poikkeuksellisia ja edellyttää näihin suunniteltavan suuria, korkealuokkaisia asuntoja. Pienimpien asuntojen on oltava vähintään kaksihuoneisia.” Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Jäsen Löfstedt-Söderholm jätti jäsen Björkin kannattamana seuraavan esityksen:

”Ehdotan että asemakaavan muutoksella osoitetaan korttelialueelle rakennusala korkeintaan kahdeksankerroksiselle rakennukselle. Rakennusta suunnitellaan Kauniaisten keskustan kaikkein näyttävimmälle paikalle, joten kaupunkikuvalliset vaatimukset ovat erittäin korkeat. Madaltamalla rakennusta se sopii ympäristöön ja muodostaa kaupunkikuvallisesti hyvän ratkaisun.”

Koska asiassa ei oltu yksimielisiä puheenjohtaja ilmoitti asiasta äänestettävän siten, että pj:n esittämällä lisäyksellä täydennettyä pohjaehdotusta kannattavat äänestävät ”jaa” ja jäsen Löfstedt-Sederholmin ehdotusta enintään kahdeksankerroksisesta rakennuksesta kannattavat äänestävät ”ei”. Jäsen Limnell sekä varajäsen Nurminen eivät käyttäneet Cloud Meeting -kokousjärjestelmää, joten he ilmoittivat äänensä kirjallisesti pöytäkirjanpitäjälle, muut äänestivät sähköistä äänestysjärjestelmää käyttäen.

Yhdyskuntavaliokunta	§ 34	29.04.2024
Yhdyskuntavaliokunta	§ 41	28.05.2024

Suoritettussa äänestyksessä pj Saarelan esittämä täydennetty päätösesitys voitti äänin 5-3 (Löfstedt-Söderholm, Björk, Limnell).

Päätös:

Valiokunta päätti asettaa liitteen mukaisen asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti kaupungin ilmoitustaululle kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta tarvittavat lausunnot. Näin päättäessään, valiokunta haluaa muistuttaa hankkeen osapuolia rakennuksen keskeisestä sijainnista sekä ehdotetulla korkeudella hallitsevuudesta kaupungin keskustamiljöössä. Suurimittakaavaisen rakennuksen toteuttaminen edellyttää erityisen laadukasta suunnittelua ja toteutusta sekä julkisivujen että asuntojen osalta ollakseen toteutuskelpoinen. Valiokunta edellyttää valiokunnan nimeämän edustajan kutsumista mukaan luovutuskilpailun tavoitteenasetantaan sekä voittajan valintaan. Valiokunta toteaa myös rakennuksen 6. ja sitä ylempien kerrosten olevan maisemiltaan poikkeuksellisia ja edellyttää näihin suunniteltavan suuria, korkealuokkaisia asuntoja. Pienimpien asuntojen on oltava vähintään kaksihuoneisia.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 42

28.05.2024

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

YLV 28.05.2024 § 42

871/10.02.03/2021

Lisätiedot:

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

Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

Hanketta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 3.9.2012 ja sitä on viimeksi päivitetty 16.2.2023. Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu 11.9.2012 kaupungin ilmoitustaululla sekä Kaunis Grani –lehdessä. Naapurikiinteistöjen omistajille ja haltijoille on lähetetty kirjeet asemakaavan vireilletulosta. Ilmoitus kaavoitustyön jatkumisesta on lähetetty kirjeitse suunnittelualueen sekä naapurikiinteistöjen maanomistajille, lisäksi asiasta on ilmoitettu Kaunis Grani -lehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla 13.6.2019.

Suunnittelualueen nykytilanne ja asemakaavan muutoksen tavoitteet

Suunnittelualue käsittää 1. kaupunginosan korttelin 200 sekä osan sen pohjoispuolella sijaitsevasta puistoalueesta (1-9903-100). Alueen pinta-ala on n. 6,8 ha. Kortteli 200 on yksityisessä omistuksessa, puistoalueet ovat kaupungin omistuksessa.

Suunnittelualue sijaitsee Kauniaisten kaakkoisosassa Espoon rajalla Bensowinkujan, Gresantien ja Kauniaistentien rajaamalla alueella. Suunnittelualueen ympäristö on enimmäkseen pientalovaltaista, alueen länsipuolelle on toteutunut pääosin omakotiasumista ja eteläpuolelle Espoon puolelle rivi- ja paritaloasumista. Luoteis- ja pohjoispuolella Kauniaistentien toisella puolella on myös kerrostaloja, päiväkotiki ja polttoaineen jakeluasema. Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee Espoon puolella Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen keskuspalasema ja Kauniaisten puolella Bensowinkujan varressa toistaiseksi rakentumattomat liike- ja toimistorakennusten tontti, palasematoiminnalle varattu yleisten rakennusten tontti sekä virkistysaluetta. Bensowinkujan itäpuolella on vireillä asemakaavan muutos, jossa on tavoitteena muuttaa asemakaavaa siten, että alueelle on mahdollista sijoittaa palasemarakennus sekä asuinrakentamista.

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi kulttuurihistoriallisesti arvokasta huvilaa, Villa Bensow ja Villa Solhaga. Näiden lisäksi alueella sijaitsee n. 1940-luvulla rakennettu talonmiehen asunto, n. vuonna 1967 valmistunut lastenkotirakennus Granhyddan, vuonna 1987 valmistunut päiväkotirakennus Stora Lyan sekä n. 1920-luvulla rakennetut kaksi talousrakennusta. Villa Bensowin ympärillä on osittain säilynyt puutarha-arkkitehti Paul Olssonin vuonna 1913 laatiman puutarhasuunnitelman perusteella toteutettu puutarha. Molemmat huvilat sekä Villa Bensowin pohjoispuolella sijaitseva nykyisin tyhjillään oleva talousrakennus, ns. talonmiehen asunto, on luetteloitu Kauniaisten rakennusinventoinnissa (2005). Rakennusinventoinnin mukaan Bensowin alue on hieno maisemakokonaisuus, jonka historiallinen merkitys on suuri. Rakennuksista Villa Bensow on arkkitehtonisesti korkeatasoinen ja se toimii maamerkinä Kauniaisien tultaessa.

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

Suunnittelualue on osoitettu Kauniaisten kaupungin strategiassa 2023–2030 yhdeksi kaupunkisuunnittelussa priorisoitavaksi alueeksi.

Kaavatilanne

Uudenmaan maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymässä ja maakuntahallituksen 7.12.2020 voimaan määräämässä Uusimaa-kaava 2050:ssä (Helsingin seudun vaihemaakuntakaava) suunnittelualue 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) kortteli 200 on osoitettu palvelujen ja hallinnon alueeksi (P). Alueella sijaitsevat vanhat huvilat Villa Bensow ja Villa Solhaga on osoitettu rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti sekä kaupunkikuvallisesti arvokkaina rakennuksina, joiden suojelutarve tulee selvittää asemakaavoituksen yhteydessä. Lisäksi kortteli 200 ja osa puistoalueesta 1-9903-100 on osoitettu alueena, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 19.6.2023 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2023-2040:ssa alue on osoitettu

asemakaavan ajanmukaistamistarpeen ja kiinteistön käyttötarkoituksen uudelleenarvioinnin kohteena, jolla on luonto-, maisema- ja kulttuurihistoriallisia arvoja. Kohde kuuluu kehityskuvan ohjeellisessa priorisoinnissa ensimmäiseen luokkaan; vireillä olevat hankkeet.

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

Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta on **oheismateriaalina**.

Asemakaavan muutoksen yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksella osa sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta muutetaan asuinkäyttöön ja alueelle osoitetaan täydennysrakentamista maisemalliset ja kulttuuriympäristön arvot huomioiden.

Alueella sijaitsevat kaksi kulttuurihistoriallisesti arvokasta huvilaa Villa Bensow ja Villa Solhaga esitetään suojeltavaksi. Vanhojen huviloiden välittömään läheisyyteen ei esitetä rakentamista, myös Paul Olssonin suunnitteleman muotopuutarhan alue Bensowin huvilan ympärillä säilytetään rakentamattomana. Asuinrakentaminen on osoitettu suunnittelualueen itäosaan ja säätien toimintaan liittyvää täydennysrakentamista on esitetty korttelin keskiosiin. Asemakaavan muutos perustuu Arrak Arkkitehdit Oy:n laatimaan viitesuunnitelmaan.

Alueen pohjoisosassa sijaitsee Kauniaisten rakennusinventoinnissa luetteloitu ns. talonmiehen asunto. Talonmiehen rakennusta ei esitetä säilytettäväksi. Kulttuuriympäristöselvityksen mukaan todennäköisesti 1940-luvulla rakennetun rakennuksen arkkitehtuuri edustaa vaatimatonta, joskin sopusuhtaista ja harkittua käyttörakennusarkkitehtuuria. Säilyttävää kaavamääräystä ei katsota perustelluksi ja tarkoituksenmukaiseksi ottaen huomioon rakennuksen arkkitehtuurinen vaatimattomuus ja huono kunto.

Alueen keskiosaan on esitetty rakennusala täydennysrakentamiselle. Rakennusalalla sijaitsee nykyinen Stora Lyanin päiväkotirakennus. Viitesuunnitelmassa uusi päiväkotirakennus on esitetty alueen keskiosaan, lisäksi etelä- ja länsiosiin on esitetty varaukset täydennysrakentamiselle. Kaavan rakennusalojen rajauksessa on jätetty väljyyttä toteutus suunnitteluvaiheeseen, yhtenäinen rakennusala korttelialueen keskiosassa antaa erilaisia mahdollisuuksia toteutukselle. Gresantien varteen on esitetty kaksi rakennusala täydennysrakentamiselle. Gresantien varteen sijoitetuilla erillisillä rakennusaloilla ohjataan erityisesti kadunvarren rakentaminen suojeltujen rakennusten ja muun rakennetun ympäristön mittakaavaan soveltuvaksi volyymiltään isomman rakentamisen sijoittuessa alueen keskiosiin. Lisäksi alueen pohjoisosaan on

esitetty kaksi rakennusala, joista toinen on talousrakennukselle.
Talousrakennuksen rakennusosalalla sijaitsee nykyisin vanha autotallirakennus.

Suunnittelualueen itäosaan on esitetty kaksi- ja kolmekerroksista asuinrakentamista. Bensowinkujan alkupäähän on esitetty kaksikerroksisia erillisiä tai paritaloja. Bensowinkujan itäpuolelle ja suunnittelualueen eteläosaan on esitetty korkeintaan kolmekerroksisia asuintaloja. Asuinkorttelit muodostavat oman tiiviin kokonaisuutensa. Viitesuunnitelmassa läntisten asuinkorttelien rakennusmassat on esitetty sijoitettavaksi poikittain rinteen suuntaan nähden, joka mahdollistaa avoimet itä-länsi-suuntaiset näkymät. Asuinrakennukset eivät saa muodostaa muurimaista vaikutelmaa katualueen suuntaan, muutoin asuinrakennusten sijoitteluun on kaavassa jätetty väljyyttä. Kaava sallii myös päällekkäisten asuntojen toteuttamisen, jolloin se mahdollistaa viitesuunnitelmassa esitetyn ns. townhouse-tyyppisen tai rivitaloratkaisun lisäksi vaihtoehtoisesti myös pienkerrostaloratkaisun. Asuinkortteleiksi osoitetulla alueella sijaitseva entinen lastenkotirakennus esitetään purettavaksi.

Täydennysrakentaminen tulee sovittaa ympäristöön sen kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta ja maisemalliset arvot huomioon ottaen ja näiden mittakaavaa noudattavina. Tavoitteena on, että suojeltavat vanhat huvilat säilyttävät hallitsevan asemansa maisemassa. Uudisrakennukset antavat tilaa vanhoille rakennuksille ja korostavat niiden asemaa. Uudisrakennusten mittakaava, materiaalit ja värit tulee sopeuttaa olemassa oleviin rakennuksiin.

Kulku asuinkortteleihin on esitetty Bensowinkujan ja eteläisimmän asuinkorttelin osalta Espoon puolelta Oravamäentien kautta. Bensowinkuja säilyy päätyväenä katuna, jolloin alueelle ei muodostu läpiajoliikennettä. Pysäköinti on esitetty maantasopysäköintinä, pysäköintiin käytettävät alueet tulee jäsenellä istutuksin. Päiväkotien saatto- ja huoltoliikenne on esitetty järjestettäväksi jatkossakin Gresantien puolelta olemassa olevien liittymien kautta. Alueen eteläosaan on osoitettu 5 metriä leveä katualuevaraus, joka mahdollistaa yhtenäisen jalankulkuyhteyden toteuttaminen Oravamäentieltä Bensowinkujalle.

Asemakaavan muutosluonnos ja -ehdotus

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 17.10.2019–22.11.2019, jolloin siitä jätettiin 8 lausuntoa ja 5 kirjallista mielipidettä. Lausunnoissa esitettiin mm. vesihuoltolinjojen, sähkönjakelun, varhaiskasvatuspaikkojen mitoituksen ja pelastusreittien huomioimista. Jätetyissä mielipiteissä otettiin kantaa mm. esitetyn uudisrakentamisen määrään, korkeuteen ja sijoitteluun suunnittelualueella, pysäköintipaikkojen riittävyteen ja toteutukseen, hulevesien johtamiseen sekä ajoyhteyksien järjestämiseen. Lausuntoihin ja mielipiteisiin on laadittu vastineet.

Kaupunginhallitus päätti 7.9.2020 § 147 käynnistää asemakaavan muutoksen Bensowinkujan itäpuolella. Kyseisen päätöksen mukaisesti alun perin tähän kaavamuuosaluueeseen kuuluva Bensowinkujan itäpuolinen puiston osa irrotettiin tästä kaavahankkeesta ja siirrettiin Bensowinkujan itäpuolen kaavahankkeen aluerajaukseen.

Asemakaavan muutosehdotusta varten laadittiin selvitykset liikennemelusta, liikenteellisestä toimivuudesta, maaperän rakennettavuudesta sekä hulevesien hallinnasta. Viitesuunnitelma uusittiin luonnosvaiheen jälkeen, lisäksi uuden viitesuunnitelman mukaisesta uudisrakentamisesta laadittiin varjoanalyysi. Uuden viitesuunnitelman, laadittujen selvitysten ja saadun palautteen perusteella asemakaavan muutosta päivitettiin seuraavasti: Kaavamuuotosaluetta pienennettiin Bensowinkujan itäpuolen kaavamuuoksen käynnistämispäätöksen mukaisesti. Korttelialueen rajauksia ja käyttötarkoituksia, rakennusalojen rajauksia, kerroslukuja ja rakennusoikeuden jakaantumista ja kaava-alueen sisäisiä kulkuyhteyksiä päivitettiin uuden viitesuunnitelman perusteella. Bensowinkujan katualueen rajausta päivitettiin kääntöpaikan osalta, kaava-alueen eteläreunaan lisättiin aluevaraus jalankululle ja polkupyöräilylle varatulle kadulle. Puistoalueen luoteiskulmaan lisättiin ohjeellinen rakennusala muuntamorakennukselle. Yleisiä määräyksiä päivitettiin mm. pysäköinnin, rakennustavan, piha-alueiden toteutuksen sekä melun ja hulevesien osalta. Kaavaehdotuksen yhteydessä alueelle laadittiin sitovat tonttijaon muutosehdotukset.

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 16.2.-20.3.2023, jolloin siitä jätettiin 7 lausuntoa ja 1 muistutus (**oheismateriaalina**, ei julkaista).

Annetuissa lausunnoissa esitettiin liito-oravan elinympäristön ja kulkuyhteyksiä turvaavien kaavamääräysten lisäämistä sekä tarkennuksia muuntamoiden sijoittamiseen, katualueiden nimeämiskäytänteisiin ja katuverkon toiminnallisuuteen liittyen. Lisäksi lausunnoissa korostettiin ilmastonmuutoksen huomioimista sekä esitettiin täydennyksiä kaavaselostukseen mm. valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan, alueen rakennushistorian sekä ilmastovaikutusten osalta. Saapuneessa muistutuksessa kritisoitiin kaava-asiakirjojen sekavuutta sekä esitettyä rakennustehokkuutta. Lausuntojen ja muistutusten lyhennelmät vastineineen on **liitteenä 1**.

Saapuneen palautteen perusteella asemakaavan muutosta on päivitetty seuraavasti: Bensowinpuiston aluevaraukseen on lisätty liito-oravan elinympäristön ja keskeiset kulkuyhteydet turvaava indeksimääräys (VP-1). Korttelin 201 itäreunaan on lisätty puustoisena säilytettävä osa-alue turvaamaan liito-oravan puustoisien kulkuyhteyden alueella. Oravamäentien varteen osoitetusta katualuevarauksesta on poistettu jalankululle ja polkupyöräilylle varatun alueen merkintä. Kyseessä oleva katualueen osa on nimetty Oravamäentie. Rakennusalojen rajauksia ja rakennusoikeuden jakaantumista on tarkistettu Y-korttelialueella. Eteläisemmän A-korttelialueen rakennusalan rajausta on tarkistettu. Pyöräpysäköinnin mitoitus ja laatuvaatimuksia on tarkistettu A-korttelialueiden osalta. Lisäksi A-korttelialueelle on lisätty määräys asuntokohtaisesta oleskeluparvekkeesta tai terassista. Piha-alueiden toteuttamista koskevia määräyksiä on täydennetty ja tarkistettu. Kaavakarttaan on tehty teknisiä tarkistuksia.

Asemakaavan muutos

Maankäyttökikössä on valmisteltu asemakaavan muutos, jonka kartta määräyksineen on **liitteenä 2** ja selostus liitteinen **liitteenä 3**.

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

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

Korttelialueella sijaitsevat vanhat huvilarakennukset (Villa Bensow ja Villa Solhaga) osoitetaan suojelumerkinnällä (sr-1): Kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia arvoja. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät. Rakennukseen kohdistuvista korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Villa Bensowille osoitetaan rakennusala ja nykyisen tilanteen toteavat merkinnät (II 520). Villa Solhagalle osoitetaan rakennusala ja nykyisen tilanteen toteavat merkinnät (II 260).

Korttelialueen keskiosaan osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta 2 420 k-m² enintään kaksikerroksisille rakennuksille (II 2420). Korttelialueen länsireunaan osoitetaan kaksi rakennusalaa enintään kaksikerroksisille rakennuksille (II 370). Lisäksi korttelialueen pohjoisosaan osoitetaan rakennuspaikka ja rakennusoikeutta yhteensä 300 k-m² enintään kaksikerroksiselle rakennukselle (II 300) sekä rakennusala yksikerroksiselle enintään 60 k-m² suuruiselle talousrakennukselle (t I 60).

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

Asuinrakennusten korttelialue (A)

Osa sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YS3) muutetaan asuinrakennusten korttelialueiksi (A). Itäisemmälle A-korttelialueelle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta yhteensä 1 600 k-m² enintään 16 asunnolle ja enintään kolmekerroksisille asuinrakennuksille (16 III 1600). Korttelialueen itäreunaan osoitetaan 4 m leveä puustoisena säilytettävä istutettavan alueen osa. Eteläisemmälle A-korttelialueelle osoitetaan rakennusalat ja rakennusoikeutta yhteensä 2 700 k-m² enintään 27 asunnolle ja enintään kolmikerroksisille asuinrakennuksille (27 III 2700).

Erillispientalojen korttelialue (AO)

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

korttelialueeksi (AO). Korttelialueen tonttikohtainen rakennusoikeus on 400 k-m² enintään kahdelle asunnolle ja enintään kaksikerroksisille asuinrakennuksille (2 II 400). Korttelialueen kokonaisrakennusoikeus on 2 000 k-m².

Puisto (VP-1)

Osa puistoalueesta muutetaan katualueeksi, kun Bensowinkujan katualuevarausta jatketaan etelään kaupungin rajalle saakka. Bensowinkujan länsipuolelle jäävä puistoalue osoitetaan merkinnällä VP-1: Puisto, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja sekä ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan elinympäristöä. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa. Alueen luoteiskulmaan osoitetaan nykytilanteen toteavana ohjeellinen rakennusala muuntamolle (vm). Puistoalue nimetään: Bensowinpuisto (Bensowsparken).

Katualueet

Bensowinkujan katualuevarausta jatketaan etelään kaupungin rajalle saakka. Lisäksi suunnittelualueen eteläosaan on esitetty 5 m leveä katualuevaraus, joka nimetään Oravamäentie (Ekorrbäckavägen) Espoon puolella jatkuvan kadun nimen mukaisesti. Aluevaraus mahdollistaa Oravamäentien varren jalkakäytävän jatkamisen Oravamäentien ja Bensowinkujan yhdistävälle yhdistetylle jalankulun ja polkupyöräliikenteen väylälle.

Yleiset määräykset

Asemakaavassa on annettu määräyksiä mm. pysäköintiin, julkisivujen materiaaleihin ja toteutukseen, rakennusten sijoitteluun, rakentamistapaan, pihojen toteuttamiseen, meluun ja hulevesiin liittyen.

Mitoitus

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

Tonttijaon muutos

Asemakaavan muutoksella 1. kaupunginosan kortteli 200 jaetaan, jolloin kaava-alueen itäosaan muodostuu uusi kortteli 201. Asemakaavan muutoksen sisältyvät sitovat tonttijaon muutokset, joilla muodostuvat 1. kaupunginosan korttelin 200 tontit 2-10 ja korttelin 201 tontti 1. Tonttijaon muutokset ovat **liitteenä 4 ja 5**.

Maankäyttösopimus

Yhdyskuntavaliokunta

§ 42

28.05.2024

Suunnittelualueen maanomistajan kanssa tullaan tekemään maankäyttösopimus ennen kaavamuutoksen hyväksymistä.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että

- kaupunginhallitus hyväksyy liitteenä olevat asemakaavan muutosehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet, ja että
- kaupunginhallitus esittää edelleen kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy liitteenä olevan asemakaavan muutoksen ja liitteenä olevat asemakaavan yhteydessä laaditut sitovat tonttijaon muutokset.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

- LIITE 1 Lausuntojen ja muistutusten lyhennelmät vastineineen (Ak 206, Gresantie 1-5, Bensowin alue)
- LIITE 2 Kaavakartta määräyksineen (Ak 206, Gresantie 1-5, Bensowin alue)
- LIITE 3 Selostus liitteineen (Ak 206, Gresantie 1-5, Bensowin alue)
- LIITE 4 Tonttijaon muutos (Tj 200/02)
- LIITE 5 Tonttijaon muutos (Tj 201/01)

Oheismateriaali:

- OHEISMATERIAALI Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta (Gresantie 1-5, Bensowin alue).
- OHEISMATERIAALI-EI JULKAISTA Lausunnot ja muistutukset kaavaehdotuksesta (Ak 206, Gresantie 1-5, Bensowin alue)

Jakelu:

Kaupunginhallitus

Yhdyskuntavaliokunta

§ 43

28.05.2024

Maankäyttösopimus ja kiinteistönkaupan esisopimus liittyen asemakaavan muutokseen, 1. kaupunginosan kortteli 200 sekä puistoalueet, Gresantie 1-5 (Bensowin alue)

YLV 28.05.2024 § 43

267/10.00.01.04/2024

Lisätiedot:

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

Gresantie 1-5 (Bensowin alue) asemakaavan muutosehdotuksen kaava-alueesta tontti 1-200-1 on yksityisomistuksessa. Maankäyttöyksikkö on neuvotellut tontin omistavan Stiftelsen Bensows Barnhem Granhyddan sr (maanomistaja) kanssa kaavoitukseen liittyvästä maankäyttösopimuksesta ja kiinteistönkaupan esisopimuksesta. Maanomistajan edustajan hyväksymä maankäyttösopimus ja kiinteistönkaupan esisopimus on **liitteenä**.

Maankäyttösopimuksen perusteella maanomistaja suorittaa kaupungille maankäyttösopimuskorvauksen määrältään 1.128.836 euroa. Sopimuskorvauksen määrittäminen perustuu maankäyttöyksikön tilaamaan auktorisoidun kiinteistöarvioijan arviolausuntoon.

Sopimuskorvaus suoritetaan kokonaisuudessaan viimeistään 12 kuukauden kuluttua asemakaavan muutosehdotuksen lainvoimaistumisesta. Sopimuskorvauksen suoritusajankohta perustuu maanomistajan esitykseen huomioida mahdollisuus asemakaavan muutosehdotuksen mukaisten asuintonttien myymiseen sopimuskorvauksen maksamiseksi.

Maankäyttösopimukseen liittyvän kiinteistönkaupan esisopimuksen mukaan maanomistaja myy kaupungille omistuksessaan olevan asemakaavan muutosehdotuksen mukaisen Bensowinkujan katualueen osan. Katualueen osan arvo on 49.960 euroa ja se huomioidaan osana maankäyttösopimuskorvauksen suoritusta. Varsinainen kiinteistönkauppakirja tulee allekirjoittaa viimeistään kolmen kuukauden kuluttua asemakaavan muutosehdotuksen lainvoimaistumisesta.

Muutoin maankäyttösopimus ja kiinteistönkaupan esisopimus on laadittu tavanomaisin sopimusehdoin.

Maankäyttösopimus ja kiinteistönkaupan esisopimus allekirjoitetaan ennen kuin kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen. Sopimus raukeaa, mikäli kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavan muutosehdotusta 31.12.2024 mennessä.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus hyväksyy liitteenä olevan maankäyttösopimuksen ja kiinteistönkaupan esisopimuksen sekä oikeuttaa

Yhdyskuntavaliokunta

§ 43

28.05.2024

kaupunginjohtajan tekemään mahdolliset tekniset korjaukset ja tarkennukset maankäyttösopimukseen lukuun ottamatta sopimuskorvausta ja sopimussakkoa.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Maankäyttösopimus ja kiinteistönkaupan esisopimus (Gresantie 1-5)

Yhdyskuntavaliokunta

§ 44

28.05.2024

Matkaviestintukiasemien maanvuokraoikeuden jatkaminen (Alppitie, Juusintie, Yhtiöntie)

YLKV 28.05.2024 § 44

273/10.00.02.02/2024

Lisätiedot:

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

Kaupunki on 1.10.2014 alkaen vuokrannut alueet matkaviestintukiasemaa ja siihen liittyvää laitetilaa varten seuraavissa kohteissa: Alppitie 13 (Kiikarivuorella), Juusintie 1 (Juusintien eteläpäässä) ja Yhtiöntie 35 (Thurmaninpuistossa).

Voimassa olevat maanvuokrasopimukset ovat **oheismateriaalina**. Voimassa olevien vuokrasopimusten mukainen vuokra-aika on 1.10.2019 - 30.9.2024. Vuokrasopimuksen mukaan vuokralaisen on viimeistään kolme (3) kuukautta ennen vuokra-ajan päättymistä ilmoitettava vuokranantajalle kirjallisesti, haluaako jatkaa vuokrasopimusta. Edelleen vuokrasopimuksen mukaan vuokralaisella, joka on täyttänyt vuokrasopimuksensa mukaiset velvoitteensa, on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle, mikäli se luovutetaan uudelleen vuokralle samanlaiseen tarkoitukseen tällöin päätettävillä ehdoilla.

DNA Oyj on sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen siirtänyt vuokraoikeutensa DNA Tower Finland Oy:lle. DNA Tower Finland Oy ja Telia Towers Finland Oy ovat ilmoittaneet halukkuutensa jatkaa vuokraoikeutta. Elisa Oyj ei ole toistaiseksi tehnyt ilmoitusta, mutta vuokraoikeuden jatkaminen myös Elisa Oyj:n osalta käsitellään tässä yhteydessä.

Kaupunki voi luovuttaa alueet uudelleen vuokralle matkaviestintukiasemaa varten. Alueet esitetään vuokrattavaksi voimassa olevien vuokrasopimusten mukaisia ehtoja noudattaen perustuen seudulliseen yhtenäisyyteen. Alueet vuokrataan määräajaksi (5 vuotta) siten, että vuokra-aika on 1.10.2024-30.9.2029 päättyen ilman erillistä irtisanomista. Vuokran määrä perustuu antennipylvään korkeuteen (85 euroa/pylväsmetri) ollen näin 3060 euroa/vuosi. Kohteiden Alppitie 13 (Elisa Oyj), Juusintie 1 (Telia Towers Finland Oy) ja Yhtiöntie 35 (DNA Tower Finland Oy) uudet maanvuokrasopimukset ovat **liitteenä**.

Yhdyskuntatoimen johtaja esitetään oikeutettavaksi tekemään tarpeelliset täydennykset ja mahdolliset korjaukset maanvuokrasopimukseen lukuun ottamatta vuokra-aikaa ja vuokran määrää.

Hallintosäännön 21 §:n (Valiokuntien erityinen toimivalta) mukaan yhdyskuntavaliokunta päättää maa- ja vesialueiden vuokralle ottamisesta tai antamisesta enintään 5 vuodeksi sekä yleisten alueiden osalta pidemmäksi ajaksi, mikäli sopimus on kaupungin taholta yksipuolisesti irtisanottavissa ja tonttien osalta, mikäli kaupunginvaltuusto on vahvistanut vuokraamisen yleiset periaatteet (Maanvuokralaki).

Yhdyskuntavaliokunta

§ 44

28.05.2024

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta päättää

- luovuttaa matkaviestintukiasemien vuokra-alueet uudelleen vuokralle,
- vuokrata kohteet Alppitie 13, Juusintie 1 ja Yhtiöntie 35 liitteenä olevien maanvuokrasopimusten mukaisesti nykyisille vuokralaisille edellyttäen, että nämä ovat täyttäneet voimassa olevan vuokrasopimuksensa mukaiset velvoitteet ja
- oikeuttaa yhdyskuntatoimen johtajan tekemään tarpeelliset täydennykset ja mahdolliset korjaukset maanvuokrasopimuksiin lukuun ottamatta vuokra-aikaa ja vuokran määrää.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Uusi maanvuokrasopimus (Alppitie)
Uusi maanvuokrasopimus (Juusintie)
Uusi maanvuokrasopimus (Yhtiöntie)

Oheismateriaali:

Voimassa oleva maanvuokrasopimus (Alppitie)
Voimassa oleva maanvuokrasopimus (Juusintie)
Voimassa oleva maanvuokrasopimus (Yhtiöntie)

Jakelu:

Maanvuokralaiset

Yhdyskuntavaliokunta

§ 45

28.05.2024

Yhdyskuntatoimen vuoden ensimmäinen talouskatsaus

YLKV 28.05.2024 § 45

257/02.02.02/2024

Lisätiedot:

yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju, puh. 050 3041 234
talous- ja hallintoasiantuntija Leena Porvali, puh. 050 3829 233
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Talousarvion seuranta

Toimielinten tulee tarkastaa talousarvion yhteydessä laatimansa käyttösuunnitelmat vastaamaan valtuuston hyväksymää talousarviota. Mahdolliset muutokset käyttösuunnitelmassa on annettava tiedoksi talouspalveluihin heti talousarviovuoden alussa. Yhdyskuntatoimen käyttösuunnitelma hyväksyttiin valiokunnan kokouksessa 16.1.2024. Käyttösuunnitelmaan päivitetään tarvittaessa vuoden aikana.

Tulosityksiköiden vastuuhenkilöiden tulee seurata talousarvionsa ja asetettujen tavoitteiden toteutumista sekä säännöllisesti valmistella niitä koskevat raportit valiokunnalle. Osavuosikatsaus laaditaan kaksi kertaa vuodessa 30.4 ja 31.8 totetuneiden tilanteiden mukaisesti. Ensimmäisessä katsauksessa raportoidaan ainoastaan talouden toteumasta sekä mahdollisista merkittävistä talouden tai toiminnan poikkeamista.

Käyttötalous, huhtikuu 2024

Käyttötalouden toteumat noudattavat hyväksytyyn talousarvion sekä tavanomaisen ajankohdan mukaista tasoa ja tiedossa ei toistaiseksi ole suurempia merkittäviä poikkeamia. Tulojen toteuma on 29,7% ja menojen toteuma 28,9%. Yhdyskuntatoimen päivittäiset työt ja toiminnot ovat sujuneet totuttuun tapaan. Asiantuntijat ja hallinto ovat valmistelleet asioita päätöksentekoon ja tehneet viranhaltijapäätöksiä. Kenttätyöntekijät ovat suorittaneet työohjelman ja ajankohdan mukaisia kiinteistönhoidollisia sekä kadun ja yleisten alueiden hoito- ja kunnossapitotöitä.

Energiakustannusten nousu on taittunut ja kustannuspaine on tasaantunut. Kiinteistökannassa on jatkettu vuoden 2022 loppupuolella aloitettuja energiankulutusta vähentäviä toimenpiteitä. Energiansäästötoimenpiteet vaikuttavat koko ajanjaksolle 1.1.-30.4.2024. Sähkön kokonaiskulutus pysyi samalla tasolla kuin vertailujaksolla (-0,2%) ja kaukolämmön normeerattu (sääkorjattu) kulutus laski n. 2,0 %. Veden kokonaiskulutus laski 7,8%.

Maankäyttösopimuskorvaukset ja maaomaisuuden luovutukset, netto

Vuoden 2024 talousarvion mukainen maaomaisuuden luovutusten/myyntien ja maankäyttösopimuskorvausten tuloarvio on 2 199 111 €. Maaomaisuuden myyntivoittojen osalta tavoitteeseen sisältyy tontin ja tontilla sijaitsevan

huvilarakennuksen myynti osoitteessa Pohjoinen Heikelintie 12 (756 511 €). Kohteen myynti ei ole vielä toteutunut. Maankäyttösopimuskorvausten mukaisiin tuottoihin (1 442 600 €) sisältyvät sopimuskorvaukset liittyen Lindstedtintie 19 ja Gresantie 1-5 (Bensowin alue) asemakaavan muutoksiin. Lindstedtintie 19 asemakaavan muutokseen liittyvä maankäyttösopimuskorvaus (142 600 €) toteutui 4/2024. Gresantie 1-5 (Bensowin alue) asemakaavan muutos ei ole edennyt vielä hyväksymiskäsittelyyn ja maankäyttösopimuskorvauksen toteutuminen vuonna 2024 on epätodennäköistä.

Henkilöstö

Kuntatekniikan kuntatekniikkainsinöörin toimi täytettiin 2.1.2024 alkaen. Tilakeskuksen kiinteistöyksikköön on palkattu tekninen kiinteistöhoitaja (2.4.2024 alk.) sekä huoltomestari (2.5.2024 alk.). Edelleen täyttämättä olevia tehtäviä ovat maankäytön maanmittausinsinöörin virka sekä yhden kunnossapitotyöntekijän toimi.

Investoinnit

Talonrakennuksen ja julkisen käyttöomaisuuden osalla on alkuvuosi kulunut hankkeiden valmisteleviin toimenpiteisiin. Hankkeiden tilanne tasaantuu kesän aikana hankkeiden käynnistymisien myötä. Hankkeiden kirjanpidollinen toteuma ei täysin vastaa hankkeiden todellista tilannetta, sillä useassa kohteessa työt ovat täydessä käynnissä, mutta urakoitsijoiden laskutus tapahtuu useamman viikon viiveellä. Raskas investointiohjelma ja lukuisat työohjelman ulkopuolelta tulleet tehtävät ovat vaikeuttaneet investointiohjelman toteuttamista alkuperäisen aikataulun mukaisena. Investointien hankekohtaiset toteumat ilmenevät liitteenä olevasta koko kaupungin osavuositarkastuksesta.

Talonrakennus

Uuden suomenkielisen alakoulun hankesuunnittelun kilpailuttaminen on odottanut väestöennusteen valmistumista ja sen mahdollisia vaikutuksia tarveselvitykseen. Hanke jatkuu hankesuunnittelulla, jonka hyväksymiskäsittelyn yhteydessä tehdään myös päätös uimahallin ratkaisusta ja budjetista.

Svenska skolcentrumin B, D, E, F ja G-osien julkisivujen korjaustöitä jatketaan kesällä 2024 ja niiden arvioidaan valmistuvan elokuussa.

Kasavuoren koulukeskuksen A-siiven uudelleen rakentamisen hankesuunnittelua jatkettiin helmikuussa 2024. Suunnittelussa on selvitetty kaksi eri vaihtoehtoista sijaintia A-siivelle, hankesuunnitelma valmistuu kesäkuun alkupuolella. Kasavuoren koulukeskuksen julkisivujen korjaustöiden suunnittelua voidaan edistää, kun A-siiven uudelleen rakentamisen hankesuunnitelma on hyväksytty.

Mäntymäen kouluun laadittiin vuonna 2020 esteettömyyskartoitus sekä poistumisreittien ja paloturvallisuuden kartoitus. Hanke jatkui hankesuunnitelman laadinnalla vuonna 2021. Poistumisreittien akuutit puutteet korjattiin kesän ja syksyn 2021 aikana. Hankesuunnitelman hyväksymiskäsittely ja mahdollinen investointipäätös on kesken, koska Mäntymäen koulun suuremmat investoinnit ovat sidoksissa uuden suomenkielisen alakoulun ratkaisuun ja aikatauluun sekä nykyisen Mäntymäen koulun tulevaan käyttöön. 14.4.2022 pidettiin kohteessa ylimääräinen palotarkastus, missä tarkasteltiin suoritettuja toimenpiteitä poistumistieturvallisuuden parantamiseksi. Pelastusviranomaisella ei ollut

huomautettavaa tehtyihin toimenpiteisiin.

Kaupunginhallitus hyväksyi kaupungin jäähallin tekniikan ajanmukaistamisen ja energiatehokkuuden parantamisen hankkeen luonnossuunnitelmat sekä lisämäärärahan ja samalla päätti, ettei hanketta toteuteta vuonna 2024, vaan toteutuksesta ja sen aikataulusta päätetään myöhemmin kaupungin talouden tasapainottamisohjelman yhteydessä. Toteutussuunnittelua ei ole käynnistetty, sillä yksityisen hallihankkeen yhteensovittaminen jäähallin kanssa on kesken.

Muut merkittävimmät käynnissä olevat talonrakennushankkeet ovat edenneet alkuperäisen aikataulun ja kustannusarvioiden puitteissa.

Kiinteistöjen energiatehokkuushankkeiden pitkäntähtäminen suunnitelman toteutus

Kiinteistöjen energiatehokkuutta parantaviin hankkeisiin on osoitettu yhteensä noin 5,6 miljoonaa euroa vuosille 2021–2030. Hankkeilla on vuoden 2030 loppuun mennessä tarkoitus pienentää vuosittaisia hiilidioksidipäästöjä 1 600 tonnia ja säästää energiaa vuositasolla 5 300 MWh. Vertailutasona käytetään vuoden 2015 päästöjä ja kulutuksia. Vuoden 2023 loppuun mennessä vuosittaiset hiilidioksidipäästöt olivat pienentyneet vuoteen 2015 verrattuna noin 4044 tonnia eli hiilidioksidipäästöjen vähennystavoite on saavutettu. Vastaava luku energiansäästön osalta oli noin 1119 MWh eli tavoitteesta on saavutettu noin 21 %. Hankkeita tullaan jatkamaan suunnitelmien mukaisesti, jotta asetetut tavoitteet saavutetaan. Kiinteistöjen hiilidioksidipäästöt tulevat pienenevän myös tulevina vuosina. Energiatehokkuuden paranemisen lisäksi tähän vaikuttaa se, että kiinteistöihin ostettava kaukolämpö tulee olemaan hiilidioksidipäästöttömästi tuotettua vuoteen 2030 mennessä. Tähän asti saavutetut energiansäästöt sekä arviot tulevien hankkeiden vaikutuksista viittaavat siihen, että asetetut energiansäästötavoitteet tullaan saavuttamaan ajallaan. Tämä kuitenkin edellyttää, että kiinteistöjen omistus- ja käyttöstrategiat tarkennetaan mahdollisimman varhaisessa vaiheessa, jotta näitä päätöksiä odottavia hankkeita voidaan jatkaa. Tällaisessa tilanteessa ovat muun muassa Mäntymäen koulu, kaupungintalo sekä jäähalli. Lisäksi osa energiatehokkuushankkeista odottaa kokonaisvaltaisia rakennuksen elinkaarta jatkavia toimenpiteitä, joiden yhteyteen energiatehokkuutta parantavat hankkeet kannattaa ajoittaa.

Julkinen käyttöomaisuus

Espoon kaupunkirata on kaupungin merkittävin käynnissä oleva investointihanke. Hanke on osana valtion ja Helsingin seudun kuntien välisen MAL-sopimuksen toimeenpanoa, josta saavutettiin neuvottelutulos 2.6.2020. Hankkeesta on allekirjoitettu 21.6.2022 allekirjoitettu rakentamisen aikainen toteutussopimus. Ensimmäisten rakennusurakoiden osuus on kilpailutettu, urakkasopimukset allekirjoitettu ja urakat on käynnistetty keväällä 2024. Sopimuksen mukaan Kauniaisten kaupungin osuus Espoon kaupunkiradan investointihankkeesta on 10 % eli enintään 27,5 milj. euroa. Em. lisäksi Kauniaisten kaupunki toteuttaa erillishankkeena yhdessä Espoon kaupungin kanssa radan läheisyyteen pyöräilyn laatukäytävän (Baana), jonka hinta Kauniaisille on n. 2,9 milj. euroa ratainvestoinnin lisäksi. Ratahankkeeseen kytkeytyy myös katuverkoston erilliskohteiden toteutusta Tunnelitiellä ja Asematiellä. Kaupunkiratahankkeen rakentaminen on kevään aikana alkanut näkymään selkeämmin katukuvassa.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 45

28.05.2024

Liikenneväylien investointibudjetti ei kaililta osin toteudu suunnitellusti. Postitorin kiertoliittymän liikennejärjestelyt muuttuvat Tunnelitien lisäkaistan takia ja käytettävissä oleva alue on kaventunut. Kaupunkiradan töiden yhteensovittamisen vuoksi pyörätallin toteuttamista on siirrettävä vuodelle 2025. Alkuvuodesta vahvistui, että HSY:n teettämä Ratapolun vesihuoltosaneeraus siirtyy loppuvuoteen 2024. Työn yhteydessä kaupunki uusii kadulle reunakiveystä ja parantaa kadun kallistuksia mm. tulvareitin toteuttamisen vuoksi. Työn aloituksen siirtymisen vuoksi kaupungille kuuluvien päällysrakenteiden työt tulevat toteutumaan vasta 2025. Bensowinkujan yleissuunnitelma on valmis. Rakentamissuunnittelu aloitetaan kaavan etenemisen rinnalla syksyllä 2024. Kuntatekniikan muut hankkeet ovat edenneet suunnitellusti ja aikataulussaan.

Konekalusto

Konevarikon hankintaohjelmaa etenee suunnitellusti. Kaivinkoneen hankintapäätös on tehty jo alkuvuodesta ja kone on luvattu toimittaa toukokuun loppuun mennessä. Ensimmäiset kolme vuonna 2023 hankituista neljästä sähköpakettiautoista on luovutettu huhtikuussa ja viimeisen toimitusta odotellaan.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Valiokunta merkitsee yhdyskuntatoimen vuoden ensimmäisen osavuosikatsauksen tiedoksi.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

OVK 1/2024

Jakelu:

Kaupunginhallitus
Talouspalvelut

Yhdyskuntavaliokunta

§ 46

28.05.2024

Espoon ja Kauniaisten kaupunkien ympäristömeludirektiivin mukainen meluntorjunnan toimintasuunnitelma 2024-2028

YLV 28.05.2024 § 46

166/00.01.02.02/2024

Lisätiedot:

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

Espoon ja Kauniaisten kaupunkien ympäristömeludirektiivin (2002/49/EY) mukainen meluntorjunnan toimintasuunnitelma 2024–2028 on valmistunut yhteistyönä Espoon kaupungin kanssa. Kauniaisissa ympäristötoimi on valmistellut asiaa yhdessä maankäyttöyksikön, rakennusvalvonnan ja kuntatekniikan kanssa.

Toimintasuunnitelman luonnos oli nähtävillä ja kommentoitavana Espoon kaupungin verkkosivuilla 21.2.-28.3.2024. Ilmoitus suunnitelman nähtävillä olosta julkaistiin myös Kauniaisten verkkosivuilla sekä Kaunis Granissa. Kauniaislaisille suunnattu asukaskysely suunnitelmaan liittyen toteutettiin ympäristötoimen toimesta joulukuussa 2023-tammikuussa 2024.

Suunnitelmasta pyydettiin lausuntoja Uudenmaan ELY-keskukselta, Väylävirastolta, Liikenne- ja viestintävirastolta, Finavialta Oyj:ltä sekä Helsingin ja Vantaan kaupungeilta. Lausunnot saatiin kaikilta muilta tahoilta paitsi Väylävirastolta ja Vantaan kaupungilta. Yhteenveto saaduista lausunnoista ja mielipiteistä vastineineen on esitetty toimintasuunnitelman liitteessä 4.

Ympäristömeludirektiivi edellyttää, että myös Kauniainen tekee meluntorjunnan toimintasuunnitelman viiden vuoden välein. Meluntorjunnan toimintasuunnitelma laadittiin yhteisesti Espoossa ja Kauniaisissa edellisen kerran vuosille 2018–2022.

Toimintasuunnitelma on tallennettava valtion ympäristönsuojelun tietojärjestelmään, josta suunnitelman tiedot toimitetaan eteenpäin Euroopan komissiolle. Toimintasuunnitelman on valmistuttava 18.7.2024 mennessä (VNA 1107/2021, 9 §).

Meluselvitys

Meluntorjunnan toimintasuunnitelma on laadittu syksyllä 2022 valmistuneen Espoon ja Kauniaisten kaupunkien EU:n ympäristömeludirektiivin mukaisen meluselvityksen pohjalta. Meluselvityksessä tarkasteltiin erikseen katujen ja maanteiden sekä rautateiden melutasoja melumallinnusten avulla. Finavia Oyj on laatinut lentomelusta oman erillisen meluselvityksensä.

Neljäsosa kauniaislaisista eli noin 2 400 asukasta asuu alueilla, joilla katu- ja maantieliikenteen aiheuttama, ympäristömeludirektiivin edellyttämä meluindikaattori päivä-ilta-yömelutaso Lden (4 metrin laskentakorkeus) ylittää ulkona 55 dB.

Kansallisella meluindikaattorilla (LAeq,7-22, 2 metrin laskentakorkeus) laskettuna vastaavilla melualueilla asuu noin 2 900 asukasta.

Nämä luvut kertovat kuitenkin vain meluvyöhykkeillä olevissa rakennuksissa asuvien ihmisten määrän, eikä altistujamäärän arvioinnissa ole otettu huomioon kaavoituksessa ja rakentamisessa tehtyjä meluntorjuntatoimia. Huomioimatta jää mm. kokonaan rakennusten oman meluntorjunnan taso, jota yleensä voidaan pitää hyvänä.

Espoossa ja Kauniaisissa merkittävimmät ympäristömeluongelmat aiheutuvat liikenteestä. Tehokkain tapa torjua liikennemelua on hyvä kaavoitus. Kaavoituksella ja kaupunkisuunnittelulla ei aina pystytä torjumaan melua tarpeeksi, joten toimintasuunnitelmassa esitetään Kauniaiselle lähivuosille 11 melutilannetta parantavaa toimenpidettä.

Meluntorjunnan toimintasuunnitelma

Meluntorjunnan toimintasuunnitelma käsittelee siis pääasiassa liikennemelun aiheuttamia ympäristöhaittoja. Toteutuessaan toimintasuunnitelma edesauttaa vähämeluisemman asuinympäristön syntyä. Samalla se edistää omalta osaltaan myös kaupungin strategian "Turvallinen, vihreä kävelykaupunki"-fokusalueen sekä kaupungin resurssiviisauden tiekartan tavoitteita vähentää liikenteen päästöjä sekä parantaa joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä.

Kauniaisten meluntorjunnan pitkän aikavälin tavoitteet ovat:

- Joukkoliikenteen, pyöräilyn ja kävelyn kulkutapaosuuden kasvattaminen
- Asuinalueiden melunkestävyyden parantaminen
- Hiljaisemman teknologian/työkoneiden käyttöönoton edistäminen
- Sähköiseen joukkoliikenteeseen pyrkiminen
- Meluntorjuntatyön koordinoiminen, tietojen ylläpidon ja viestinnän kehittäminen

Meluntorjuntatyön tietojen ylläpito ja viestintä

Kauniaisissa kauden 2024–2028 meluntorjunnan toimenpiteet on jaoteltu kuuteen eri aihekokonaisuuteen, joiden alla on 11 toimenpidettä. Jokaiselle toimenpiteelle on määriteltävä vastuutaho, aikataulu ja vaikutukset sekä arvioitu kustannuksia. Toimenpiteet on kohdistettu maankäyttöön, liikenteeseen, hiljaisiin alueisiin, meluesteisiin, rakentamiseen sekä yhteistyöhön ja koulutukseen.

Espoon ja Kauniaisten meluntorjunnan toimintasuunnitelman 2024–2028 kokonaisvaikuttavuuden arviointi

Meluntorjunnan toimintasuunnitelman toimenpiteiden vaikutukset ääniympäristöön ja melulle altistuvien määrään on arvioitu suunnitelmassa. Toimenpiteillä voi olla paikallisesti merkittäviä tai laajempia koko kaupungin melutasoon kohdistuvia vaikutuksia. Joidenkin toimenpiteiden vaikutukset voivat näkyä vasta pidemmän ajan kuluttua kaupungin kehittyessä.

Tiedoksianto

Yhdyskuntavaliokunta

§ 46

28.05.2024

Meluntorjunnan toimintasuunnitelman valmistumisesta kuulutetaan Espoon ja Kauniaisten kaupunkien verkkosivuilla, Länsiväylässä, Hufvudstadsbladetissa sekä Kaunis Grani -lehdessä kesäkuussa 2024, kun suunnitelma julkaistaan. Lisäksi suunnitelman valmistumisesta julkaistaan uutinen Kauniaisten kaupungin verkkosivuilla ja kaupungin sosiaalisen median kanavissa.

Toimintasuunnitelman käsittely annetaan tiedoksi lausunnon antaneille tahoille.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta hyväksyy Espoon ja Kauniaisten kaupunkien ympäristömeludirektiivin mukaisen meluntorjunnan toimintasuunnitelman vuosille 2024-2028 ja lähettää sen edelleen tiedoksi kaupunginhallitukselle.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Espoon ja Kauniaisten kaupunkien ympäristömeludirektiivin mukainen meluntorjunnan toimintasuunnitelma 2024–2028

Yhdyskuntavaliokunta

§ 47

28.05.2024

Vastaus kuntalaisaloitteeseen koskien Asematien liikenneturvallisuutta

YLKV 28.05.2024 § 47

239/00.02.10.01/2024

Lisätiedot:

Kuntatekniikkapäällikkö Jarkko Riipinen, puh. 050 382 8756

Projekti-insinööri Anna Ahtila, puh. 050 544 6427

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Tausta

Kaupunki on vastaanottanut kuntalaisaloitteen (25.04.2024) Asematien liikenneturvallisuuden parantamisesta (**oheismateriaali**). Aloitteessa toivotaan näkyvämpää kampanjointia oppilaiden liikenneturvallisuuden puolesta, ylinopeusvalvontaa Asematielle ja aittaa ajoradan ja yhdistetyn pyörätien ja jalkakäytävän väliin kohdissa, joissa yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä on kapea.

Kuntatekniikka selvitti aloitetta kevään aikana. Kuntatekniikka on selvittänyt Asematien liikenneympäristöä aiemminkin, mm. aiemman valtuustoaloitteen johdosta Asematien ja Ratapolun risteyksen liikenneturvallisuutta ja liikennevalojen tarvetta on käsitelty vuonna 2022. Vuonna 2023 käsiteltiin valtuustoaloitetta, joka koski kävelijöiden ja pyöräilijöiden turvallisuuden parantamista Asematiellä välillä Bredantie – Tunnelitie. Vuonna 2021 on käsitelty kuntalaisaloitetta, jossa esitettiin Asematien nopeusrajoituksen alentamista 30 km:iin/h koko Asematien matkalla. Asematie on ollut kohteena myös hidastealoitteissa vuosina 2021, 2019, 2016, 2014 ja 2012. Asematien liikenneympäristön haasteena on ajoittainen kova tilannenopeus, nopeuserot eri kulkumuotojen kesken ja yleinen liikennekäyttäytyminen, jossa ei oteta muita liikenteessä kulkevia huomioon.

Selvitys

Kuntatekniikka selvitti Asematien liikenneturvallisuutta ja liikenneympäristön olosuhteita. Liikenneturvallisuutta selvitettiin tutkimalla Asematien ja lähialueiden onnettomuustilastoja iLiitu-liikenneonnettomuuspalvelun, hidastealoitteiden sekä aikaisempien päätösten ja käsittelyjen kautta. Kuntatekniikka kiinnitti erityisesti huomiota jalankulkijoiden olosuhteisiin ja turvallisuuteen. Yhtenä pohjatietona käytettiin vuonna 2023 tehtyä koulumatkakyselyä ja kyselyn perusteella tehtyä koulumatkojen reittikarttaa. Tämä kartta on **oheismateriaalina**.

Liikenneympäristöä selvitettiin vertailemalla Asematien geometriaa ja ympäristöä Väylän oppaiden suosituksiin, tutkimalla liikennelaskentojen tuloksia viime vuosilta, maastokäyntien ja asiantuntija-analyyysien avulla. Asiantuntija-analyyysissä tarkasteltiin mm. Kauniaisten keskeisten palveluiden sijoittumista, liikennemääriä ja joukkoliikenteen reittejä. Maastokäynti toteutettiin mm. pyöräilemällä ja kävelemällä Asematie päästä päähän. Lopuksi havaintoja ja tuloksia vertailtiin muiden kaupunkien ratkaisuihin.

Asematie on 1,9 kilometriä pitkä, yksi Kauniaisten pääkaduista. Asematiellä on nykyisellään kolme hidastetta, joista viimeisin on asennettu 2024 keväällä

Asematie 47 kohdalle vuoden 2021 hidastealoitekäsittelyn perusteella. Asematiellä on kolme liikennevalo-ohjattua risteystä ja 17 suojatietä.

Vuoden 2023 liikennelaskennoissa oli Asematieltä kolme liittymää laskennan kohteena. Liittymien osalta laskettiin huipputuntilaskentojen kokonaisliikennemäärät sekä liikennemäärän muutosprosentit verrattuna vuotta 2023 vuosiin 2020 ja 2022. Liikennemäärät ovat liittymien aamu- ja iltalaskentojen yhteenlasketut ajoneuvomäärät eli yhteensä 5 tunnin laskentatiedot liittymää kohden.

Vuonna 2023 Asematien liikennemäärä huipputuntilaskennassa on ollut Bembölentien risteyksessä 2 597 ajoneuvoa, Kavallintien risteyksessä 3 514 ajoneuvoa ja Tunnelitien risteyksessä 4 083 ajoneuvoa. Vuoden 2023 liikennelaskentojen tulosten vertailu vuoteen 2022 osoittaa, että Kauniaisten keskustassa liikennemäärät ovat pääasiassa pienentyneet vuoteen 2022 verrattuna. Asematie – Kavallintie ja Tunnelitie – Asematie liittymissä liikennemäärät ovat pienentyneet noin 8,5 prosentilla. Asematie – Bemböentie - liittymässä liikennemäärä on laskenut noin 2,7 prosentilla.

Asematien, Kasavuorentien sekä osan Kauniaisten keskustan alueelle sijoittuvien katujen nopeusrajoitus laskettiin vuoden 2019 joulukuussa 40 km/h -> 30 km/h. Kaupunginhallitus päätti nopeusrajoituksen alentamisesta 21.10.2019, linkki päätökseen:

<https://kauniainenfi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=20192863-14>).

Vuoden 2019 nopeusrajoitusmuutoksen periaatteena oli, että sisääntuloväylät Espoosta säilyvät 40 km/h väylinä, mutta Kauniaisten keskeisimmät kohteet liikenneturvallisuuden näkökulmasta rauhoitetaan 30 km/h alueiksi. 30 km/h nopeusrajoituksin varustetut alueet ovat niitä, jotka pitkän ajan liikenneturvallisuuden seuranta-aineistossa nousevat esiin onnettomuuksien keskittyminä. **Oheismateriaalissa** on esitetty Asematien liikenneonnettomuudet vuosilta 2019–2023. Asematien liikenneonnettomuudet ovat tapahtuneet pääosin Bredantien ja Tunnelitien välisellä osuudella. Bredantien ja Tunnelitien välisen osuuden jalankulun ja pyöräilyn järjestelyitä ja liikenneturvallisuutta on käsitelty tarkemmin 9.5.2023 Yhdyskuntavaliokunnassa, linkki päätökseen:

<https://kauniainen10fi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=2023354-6>)

Asematien asema pääkatuna ja sisääntuloväylänä edellyttää, että tien profiili on riittävän leveä, jotta suuremmalla määrällä henkilö- ja bussiliikennettä on tilaa kohdata toisensa. Bussiliikenne on Asematiellä vilkasta molempiin suuntiin, jolloin yhden ajokaistan leveyden on oltava 3,5 metriä, jolloin ajoradan leveys on 7 metriä. Näin leveällä kadulla 30 km/h nopeusrajoitus ei ole perusteltua kadun profiiliin takia eli toisin sanoen nopeusrajoituksen noudattaminen ei tulisi luonnollisena autoilijoille ja ajonopeudet eivät täten laskisi toivotulla tavalla.

Nopeusrajoitusten määrittämisen periaatteet Helsingissä -julkaisun mukaisesti niillä kaduilla, jotka ovat suunniteltu ja mitoitettu joukkoliikenteen käyttöön, nopeusrajoituksena käytetään 40 km/h. Tästä poikettiin Kauniaisissa vuoden 2019 selvityksen perusteella ja määriteltiin 30 km/h alueet kattamaan myös Granhultin ja Mäntymäen koulujen alueet, jotka todettiin liikenneturvallisuuden edistämisen kannalta tärkeiksi alueiksi. Nopeusrajoituksen huomioimisen tehostamiseksi voidaan käyttää kahta erilaista tiemerkitä: heräteraitoja tai nopeusrajoituksen ajoratamaalauksia. Näistä keinoista nopeusrajoituksen ajoratamaalauksia on jo Asematiellä, mutta heräteraitoja ei ole. Heräteraitoja käytetään useassa kunnassa Asematien kaltaisissa paikoissa.

Liikennesuunnittelun tavoitteena on muokata katuprofiilia kadulle sopivan nopeusrajoituksen mukaiseksi. Laajat katuprofiilin muokkaukset ovat nykyisten resurssien aikana mahdollisia lähinnä saneeraushankkeiden yhteydessä. Asematiellä on tehty pieniä muokkauksia katuprofiiliin viimeisen viiden vuoden aikana. Keskiporokkeiden uusiminen vuosina 2023-2024 toi keskiporokkeet selvemmin esille, mikä auttaa hahmottamaan katuprofiilin selkeämmin ja luo mielikuvan kapeammasta kadusta, jolle 30 km/h nopeusrajoitus on juuri sopiva.

Aidan eli kaiteiden asentaminen Asematielle ajoradan ja yhdistetyn pyörätien ja jalkakäytävän väliin ei ole mahdollista. Suunnitteluohjeiden mukaisesti kaide tulee sijoittaa 0,5 m etäisyydelle reunatuen etupinnasta, kun suunnittelunopeus on 60 km/h tai alhaisempi. Näin varmistetaan, ettei auto törmätessään reunatukeen nouse kaiteen ylitse. Tämä suojaetäisyys tarkoittaa sitä, että Asematien yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä kapenisi entisestään noin metrillä (0,5 m turvaetäisyys + 0,3 m kaide + 0,25 m erottelukaista). Jalkakäytävän ja pyörätien leventäminen vaatii Asematiellä laajempaa saneerausta. Tämä on ajankohtainen, kun nykyinen kunnallistekniikka tulee saneerauskuntoon. Tulevien saneeraushankkeiden suunnittelun yhteydessä tarkistetaan jalankulun ja pyöräilyn väylän olosuhteet ja liikennejärjestelyt ja kuinka niitä voidaan parantaa.

Kaupunki ei pysty vaikuttamaan siihen, miten jokainen liikenteessä oleva käyttäytyy, vaan tämä lähtee aina henkilöstä itsestään. Liikenne on yhteistyötä ja perustuu liikennesääntöjen noudattamiseen, tarkkaavaisuuteen ja muiden tiellä liikkujien huomioon ottamiseen. Kaupunki pystyy vaikuttamaan katu ympäristöön, nopeusrajoituksiin ja liikennejärjestelyihin. Kaupunki ei pysty vaikuttamaan siihen, kuinka liikenteessä olevat ihmiset noudattavat annettuja sääntöjä ja kuinka he ottavat muut huomioon. Kaupunki pystyy viestimään liikenneturvallisuudesta ja olemaan vuorovaikutuksessa kuntalaisten kanssa, mutta viime kädessä jokainen liikenteessä vastaa itse liikkumisestaan.

Tehokain kampanja liikenneturvallisuuden puolesta on kampanja, jossa poliisi on mukana. Liikennekäyttäytymistä valvoo poliisi ja ainoastaan poliisilla on oikeus liikennevirhemaksujen antamiseen. Poliisilla on käytössä koko maassa 26 automaattivalvontalaitteilla varustettua valvonta-autoa, joilla valvotaan nopeuksia ja linja-autokaistalla ajamista. Valvonta-autojen vähäisen määrän takia poliisi ei pysty millään vastaamaan kaikkiin nopeusvalvontapyyntöihin. Liikenneturva järjestää vuosittain erilaisia liikenneturvallisuuskampanjoita, joista osa yhteistyössä poliisin kanssa. Liikenneturvalta on tiedusteltu heidän

liikenneturvallisuuskampanjoidensa vaikuttavuudesta, mutta vastaus ei ole ehtinyt saapumaan tähän aloitekäsittelyyn mennessä. Tämä tieto tarvitaan, jotta voidaan arvioida, millainen kampanja olisi vaikuttavin, jotta niukat resurssit saadaan kohdennettua oikein.

Asematien rooli tärkeänä jalankulun ja pyöräilyn väylänä, erityisesti koulumatkareittien osalta, tiedostetaan kuntateknikassa. Asematielle on suunnattu eniten liikenneturvallisuuteen liittyviä parannuksia viimeisen viiden vuoden aikana. Asematien liikenneturvallisuutta onkin parannettu viimeisen viiden vuoden aikana mm. seuraavin keinoin:

- Granhultin koulun saattoliikennejärjestelyiden parantaminen, mm. pysäköintitaskut uimahallin puolella Asematietä
- Uuden hidasteen rakentaminen Granhultin koulun liikennevalo-ohjattuun risteykseen
- Nopeusnäytön asentaminen Asematielle ennen Granhultin koulua Asematie 28 kohdalle
- Asematie 47 kohdalle asennettu hidaste
- Asematien nopeusrajoitusta laskettu 40 km/h -> 30km/h Vesitorinpolku – Tunnelitie välillä
- 30 km/h ajoratamaalaukset tehty kesällä 2020
- Asematien ja Oppilaskodintien risteyksen lähistöllä sijaitsevan alikulun valaistusta ja viihtyisyyttä parannettu
- Katuvalaistus uusittu led-valoiksi, led-valoilla lisää valotehoa ja kirkkaampi valaistus -> parempi näkyvyys
- Keskikorokkeiden uusiminen -> keskikorokkeiden parempi näkyvyys autoilijoille ja katuprofiilin määrittäminen paremmin 30 km/h alueelle sopivaksi

Kuntatekniikan viiden vuoden työohjelmassa on suunniteltu seuraavat parannukset Asematien liikenneturvallisuuteen:

- Postitorin kiertoliittymä korvaa Asematien, Tunnelitien ja Helsingintien nykyisen risteysjärjestelyn
- Asematien ja Ratapolun risteyksen suojatietä parannetaan Ratapolun vesihuollon saneeraustyön yhteydessä
- Asematien ja Vanhan Turuntien risteyksessä oleva linja-autopysäkki siirretään eteenpäin, jolloin risteyksen suojatien näkyvyys paranee

Jatkotoimenpiteet

Kuntatekniikka selvittää liikenneturvasta seuraavan liikenneturvallisuuskampanjan ajankohdan, jossa kohteena on ylinopeudet, liikennekäyttäytyminen tai päihteiden vaikutuksen alaisena ajaminen ja onko kampanjaan mahdollisuutta liittyä mukaan.

Kuntatekniikka tarkistaa koulumatkareittikartan perusteella koulujen lähialueiden reitit ja luo tämän pohjalta koulumatkojen liikenneturvallisuuden kehittämissuunnitelman. Tämä suunnitelma voidaan käsitellä vuoden 2024 hidastealoitekäsittelyn yhteydessä omana liikenneturvallisuusasianaan.

Valitettavasti kaupunkimme resurssit eivät mahdollista järjestämään asuinalueille ja/tai omalle kadulle kohdennettuja liikenneturvallisuusinfoja tai -tapahtumia.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 47

28.05.2024

Kuntatekniikka tulee silti selvittämään ja luomaan suunnitelman, kuinka Kauniaisten kaupunki saisi viestitettyä liikenneturvallisuudesta entistä paremmin laajemmalle yleisölle.

Kuntatekniikka tehostaa 30 km/h nopeusrajoituksen havaitsemista Asematiellä merkitsemällä hidasteraidoituksen kohtaan, missä 30 km/h nopeusrajoitus alkaa.

Kuntatekniikka esittää, että Asematien liikenneturvallisuuden edistämiseksi tehdään kaikki edellä luetellut jatkotoimenpiteet.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta merkitsee tiedoksi vastauksen kuntalaisaloitteeseen koskien Asematien liikenneturvallisuutta ja kehottaa kuntatekniikkaa toteuttamaan esitetyt jatkotoimenpiteet.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

Aloite
Liitekartta

Jakelu:

Aloitteen tekijä

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 38, § 39, § 40, § 41, § 42, § 43, § 45, § 47

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: § 44

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: § 46

VALITUSOSOITUS

Hallintovalitus

Hallintopäätökseen saa hakea muutosta valittamalla se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään.

Valitusviranomainen

Viranomainen, jolle hallintovalitus tehdään, ja yhteystiedot:

Helsingin hallinto-oikeus	Sähköposti:	helsinki.hao@oikeus.fi
Kirjaamo	Puh.	029 56 42000
Radanrakentajantie 5	Faksi:	029 56 42079
00520 HELSINKI	Kirjaamon aukioloaika:	klo 8.00–16.15

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

Hallintovalitusaika ja sen alkaminen

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

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei muuta näytetä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa katsotaan asianosaisen saaneen tiedon päätöksestä kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

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

Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava:

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

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

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

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

Valituksen liitteet

Valitukseen on liitettävä:

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

Oikeudenkäyntimaksu

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