

---

Aika 25.03.2025 klo 18:00 - 20:21  
Paikka Kaupungintalo, kokoushuoneet 1-2

---

LUETTELO KÄSITELLYISTÄ ASIOISTA

Pykälä	Otsikko	Sivu
§ 25	Kokouksen järjestäytyminen	3
§ 26	Ehdotus Kauniaisten kaupungin resurssiviisauden tiekartan päivitykseksi	4
§ 27	Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)	11
§ 28	Maankäyttösopimukseen perustuvan sopimuskorvauksen maksuajankohdan muuttaminen	13
§ 29	Tontin 6-800-2 (Niinimäki 5) luovutusehdot ja -menettely	15
§ 30	Poikkeamishakemus, 3-89-1, Vanha Turuntie 12-14	19
§ 31	Asemanseudun asemakaavamuutoksen tontinluovutuskilpailuohjelman hyväksyminen	26
§ 32	Espoon seudun ympäristöterveydenhuollon valvontasuunnitelman toteutumisen arviointi vuonna 2024	30
§ 33	Sähköauton latauspaikkojen lisäys kaupungin kiinteistöjen pysäköintialueille	33
§ 34	Suomenkielisen esiopetuksen ja perusopetuksen alaluokkien kiinteistön tarveselvitys (tiedoksi)	41
§ 35	Kunnossapitokuormaaajan hankinta	43
Puheenjohtaja	Konsta Saarela	

Läsnä	Saarela Konsta Villa Sami Björk Bo-Christer Löfstedt-Söderholm Gunilla Limnell Patrik Myllymäki Hanna-Riikka Huttunen Jarkko Waselius Lulu Laurikainen Lasse Ala-Reinikka Tapani	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen varajäsen kaupunginhallituksen edustaja
	Blom Sabina	nuorisovaltuuston edustaja
	Harju Marianna	yhdyskuntatoimen johtaja
	Porvali Leena	talous- ja hallintoasiantuntija
	Anna-Lena Granlund-Blomfelt	ympäristöpäällikkö, § 26 ajan
	Helena Suomela	ympäristöasiantuntija, § 26 ajan

Poissa Tupamäki Binga jäsen

Käsitellyt asiat 25 - 35

Allekirjoitukset	Konsta Saarela puheenjohtaja	Leena Porvali pöytäkirjanpitäjä
	Patrik Limnell pöytäkirjantarkastaja	Hanna-Riikka Myllymäki pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirja asetetaan yleisesti nähtäville Kauniaisten kaupungin kotisivuilla 01.04.2025

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 25

25.03.2025

---

Kokouksen järjestäytyminen

YLKV 25.03.2025 § 25

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 Patrik Limnell ja Hanna-Riikka Myllymäki.

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 13	11.02.2025
Yhdyskuntavaliokunta	§ 26	25.03.2025

---

Ehdotus Kauniaisten kaupungin resurssiviisauden tiekartan päivitykseksi

YLV 11.02.2025 § 13

Lisätiedot:

ympäristöasiantuntija Helena Suomela, puh. 040-169 9605  
ympäristöpäällikkö Anna-Lena Granlund-Blomfelt, puh. 050-323 6269  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kaupunginvaltuusto on vuonna 2020 hyväksynyt silloisen voimassa olevan kaupunkistrategian pohjalta Kauniaisten resurssiviisauden tiekartan, joka ohjaa kaupungin hiilineutraaliustyötä sekä asukkaiden kestäviin elämäntapoihin siirtymistä vuoteen 2035 asti (KV § 20). Tällä hektellä voimassa olevaan tiekarttaan voi tutustua [www.hiilineutraaligrani.fi](http://www.hiilineutraaligrani.fi) > Resurssiviisauden tiekartta. Uuden kaupunkistrategian myötä, nykyinen valtuusto päätti vuonna 2022 aikaistaa kaupungin hiilineutraaliustavoitetta jo vuoteen 2030. Uusi tavoitevuosi on ollut lähtökohta tämän tiekartan päivitystyölle.

Resurssiviisauden tiekartan päivitetyn version tarkoitus on linjata kaupungin hiilineutraaliustavoitteeseen ja asukkaiden kestäviin elämäntapoihin johtava iso muutostie vuoteen 2030. Tiekarttaan on asetettu tavoitteita myös vuosille 2040 ja 2050, jolloin tavoite on olla hiilinegatiivinen, luontopositiivinen ja että Kauniaisissa eletään planetaarisen hyvinvoinnin ja terveyden periaatteiden mukaan. Tiekartta tulee määrittämään pääsääntöisesti laajemmat asiakokonaisuudet ja niiden toteuttamisen valtuustokausittain kohti vuotta 2030 ja 2050.

Hiilineutraalisuustavoitteen lisäksi tiekartan avulla pyritään vähentämään *kulutuksen päästöjä, luonnonvarojen kulutusta* ympäristön ja maapallon kestäväälle tasolle sekä *edistämään ja turvaamaan luonnon monimuotoisuutta*. Lisäksi tiekartta linjaa tarvetta ilmastonmuutokseen liittyviin *sopeutumistoimenpiteisiin* kaupungissa. Eri tavoitteiden yhteensovittavalle työlle on tarve. Tiekartan avulla luontokadon pysäyttäminen sekä ilmastonmuutoksen hillintä ja siihen sopeutuminen kytketään toisiinsa ja huomioidaan vahvemmin varsinkin kaupungin toiminnassa. Samalla asukkaiden tietoisuutta näistä asioista pyritään lisäämään. Tulosalueiden vuosittain koottavien *päästövähennysohjelmien kautta* tavoitteet muutetaan *konkreettisiksi tehtäviksi* kattaen kaupungin kaikkia toimintoja.

Ehdotus päivitettyksi Kauniaisten resurssiviisauden tiekartaksi löytyy **liitteenä 1**.

Kauniaisten hiilineutraaliustavoite

Ollakseen hiilineutraali Kauniaisen on vähennettävä alueperäisiä kasvihuonekaasupäästöjään 80 prosenttia. Lisäksi tulee hiilihyvittää 20 prosenttia. Hiilihyvitykset ovat kuntien osalta vielä epäselvä kokonaisuus, mutta Kauniaisissa tavoitteena on, että hiiltä sitoutuu kaupungin alueelle lopulta

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 13	11.02.2025
Yhdyskuntavaliokunta	§ 26	25.03.2025

---

enemmän kuin sitä vapautuu ilmakehään. Tämä tarkoittaa erityisesti viheralueiden säästämistä ja niiden hoitotoimenpiteitä.

#### Kauniaisten päästövähennystavoitteet

Kauniaisten suorat kokonaiskasvihuonepäästöt (ns. alueperusteiset päästöt) olivat HSY:n laskelmien mukaan vertailuvuonna 1990 *45,8 kt CO<sub>2</sub>-ekv* ja vuonna 2023 *26,5 kt CO<sub>2</sub>-ekv* (-42 prosenttia). Tämä tarkoittaa sitä, että saavuttaakseen 80 prosentin vähennystavoitteen vuoteen 2030 mennessä, tulisi Kauniaisten vähentää kasvihuonepäästöjään *vielä 21,9 kt CO<sub>2</sub>-ekv*. Päästääkseen 80 prosentin vähentämistavoitteeseen vuoteen 2030 mennessä, on kaupungin vähennettävä *36,6 kt CO<sub>2</sub>-ekv* 1990 laskelmista. Tämänhetkisen skenaariolaskennan perusteella tämä tavoite ei ole toteutumassa ilman merkittäviä lisätoimia.

Hiilineutraaliustavoitteen vaatima 20 prosentin hiililyhytys ehdotetaan pääsääntöisesti toteutuvan siten, että Kauniaisissa on riittävät hiilinielut- ja varastot. Tarvittaessa loput hyvitetään.

Pääkaupunkiseudun kokonaispäästöt olivat vuonna 2023 *3 558 kt CO<sub>2</sub>-ekv*. Kaupunkiorganisaation toimintojen ja palveluiden päästöt tästä kokonaisuudesta ovat yleisen arvion mukaan kunnissa noin 10 %. Loput päästöistä aiheutuvat asukkaiden ja muiden alueella sijaitsevien toimintojen vaikutuksesta. Kaupungilla on kuitenkin suuri ohjaava vaikutus päästökokonaisuuteen.

Kauniaisissa tavoitellaan myös kulutusperäisten päästöjen kestävä tasoa (ns. epäsuorat kaupungin ulkopuolella tapahtuva ruoantuotanto, rakennustuotteiden ja kulutushyödykkeiden valmistamisen aiheuttamat välilliset päästöt). Kauniaisissa selvitettiin ensimmäisen kerran näitä kulutusperäisiä kasvihuonekaasupäästöjä vuonna 2022 ns. KULMA-laskennan kautta. Kulutusperusteisella päästölaskennalla pyritään arvioimaan kaikki kaupungissa tapahtuvasta kulutuksesta aiheutuvat päästöt, huolimatta siitä, missä kulutettu hyödyke on tuotettu. Kauniaisten kulutusperäiset päästöt olivat *88,2 kt CO<sub>2</sub>-ekv*. 2022 ja asukasta kohti laskettuna *8,49 kt CO<sub>2</sub>-ekv*. Tavaroiden ja palveluiden kulutus oli Kauniaisissa vertailukuntien suurinta. KULMA-laskenta uusitaan vuoden 2025 aikana, tällöin tullaan laskemaan myös kaupunkiorganisaation kulutusperäiset päästöt.

Suomen ympäristökeskuksen esittämän arvion mukaan olisi mahdollista saavuttaa 40–70 prosentin päästövähennys muuttamalla palveluiden ja tuotteiden kuluttamista vähähiilisemmäksi vuoteen 2030 mennessä ja kestävä taso vuoteen 2050 mennessä on taas –90 prosentin päätösvähennys.

#### Kauniaisten luontotekotavoitteet

Tiekartassa luontoteoilla tarkoitetaan toimenpiteitä, jotka parantavat erityisesti luonnonhyvinvointia, mutta samalla ne toimenpiteet vaikuttavat positiivisesti

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 13	11.02.2025
Yhdyskuntavaliokunta	§ 26	25.03.2025

---

myös asukkaiden hyvinvointiin sekä mahdollistavat hiilensitoutumisen paikallisesti.

Suomen ympäristökeskuksen (jäljempänä SYKE) mukaan Suomessa on jo otettu askelia luontokadon torjumiseksi, mutta luonnon monimuotoisuus heikkenee edelleen. Monimuotoisuuden heikkeneminen näkyy eliölajistoissa ja elinympäristöjen toiminnallisuuden muuttumisessa ja tämä kehitys uhkaa ihmisten hyvinvoinnille välttämättömiä palveluita, kuten ravintokasvien pölytystä, hiilensidontaa ja tulvasuojelua. Luontokadon pysäyttäminen edellyttää sitoutumista luonnon kokonaisheikentymättömyyteen, joka tarkoittaa, että ekosysteemien tilaa ei heikennetä nykyisestä. Yhteiskuntia kehitettäessä kaikkia luontohaittoja ei pääsääntöisesti ole mahdollista välttää. Väistämättömien luontohaittojen hyvittäminen eli ekologinen kompensatio on lopulta välttämätöntä. Haittojen ylikompensoinnilla luonnon tilaa voidaan jopa parantaa. Pienimuotoiset toimet eivät aiheuta suurta haittaa, mutta kun niitä toteutetaan useita, on haitta jo merkittävä. Tästä syystä luontokadon pysäyttäminen ja luonnontilan kääntäminen elpymisuralla tulee huomioida kaikessa toiminnassa. Kansainvälisesti on sovittu, että luontokato pysäytetään vuoteen 2030 mennessä.

Kauniaisissa selvitettiin ensimmäisen kerran luontojalanjälkeä 2024. Luontojalanjälki laskenta, ei tämänhetkisen laskentamenetelmän avulla mahdollista selkeään seurannan ja kaupunkikohtaisen tavoitteen asettamista.

#### Liittyminen Luontoviisaat kunnat verkostoon

Yhtenä toimenpiteenä tiekartassa on esitetty Kauniaisten liittyminen SYKE:n ja Kuntaliiton ylläpitämään Luontoviisaat Kunnat -verkostoon. Verkoston kautta kunta tai kaupunki sitoutuu vähentämään oman toimintansa luontoa heikentäviä vaikutuksia ja edistämään luonnon monimuotoisuutta, eli juuri niitä asioita, joita tiekartan Luontoteot ja luonnon tilan parantaminen kokonaisuuden alle on tuotu. Liittyminen on ilmaista ja vaatii valtuuston, hallituksen tai muun vastaavaa toimivaltaa käyttävän tahon päätöksellä verkoston jäseneksi sekä kunnan sitoutuminen verkoston kriteereihin.

Luontoviisaat kunnat-verkoston kriteerit löytyvät **oheismateriaalina 1**.

#### Kauniaisten ilmastonmuutokseen sopeutumisen tavoitteet

Ilmastonmuutokseen sopeutumalla voimme lieventää siitä aiheutuvia haittoja ja samalla hyödyntää sen tuomia mahdollisuuksia. Ennakoiva sopeutuminen on taloudellisesti kannattavampaa kuin jo tapahtuneisiin muutoksiin reagoiminen. Sopeutumistoimien suunnittelussa tulee siksi huomioida myös pidemmän aikavälin vaikutukset ja seuraukset eri sektoreille. Kaupunkien suunnittelussa erityisesti viherrakenteella on merkittävä rooli ilmastonmuutoksen vaikutuksiin sopeuduttaessa. Kaupunkien puistot ja kasvillisuus parantavat esimerkiksi hulevesien hallintaa sekä lieventävät kaupunkien kuumuutta. Samalla laaja viherrakenne lisää hiilinielua ja tukee kaupunkiluonnon monimuotoisuutta. Myös rakentamisessa on tärkeää huomioida esimerkiksi ilmankosteus ja helteet. Tiekartassa ei ole määritelty paljonkaan erillisiä sopeutumistoimenpiteitä, vaan

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 13	11.02.2025
Yhdyskuntavaliokunta	§ 26	25.03.2025

---

niiden kytkeytyneisyys muihin toimenpiteisiin ja tarkempi suunnittelu on tarkoitus aloittaa tiekartan hyväksymisen myötä.

#### Päivitystyön prosessi

Tiekartan päivitystyö on toteutettu kaupungin ympäristötoimen johdolla, ja sen koordinoinnista on vastannut ympäristöasiantuntija. Vuoden 2024 aikana on järjestetty viisi sisäistä työpajaa, jotka käsittelivät eri tiekaistoihin liittyviä aiheita. Näihin työpajoihin osallistui asiantuntijoita kaupungin eri toimialoilta ja tulosalueilta. Päivitystyötä on käsitelty myös ympäristötoimen henkilöstölle suunnatussa aamukahvitilaisuudessa, jolloin kaupungin työntekijöillä oli mahdollisuutta antaa kommentteja ja keskustella tiekarttaluonnoksesta. Syksyllä 2024 järjestettiin asukkaille suunnattu työpaja tiekartan päivityksestä.

Kommentteja pyydettiin erikseen myös koulujen GreenGrani -verkostolta, ja tiekarttaluonnosta on useampaan otteeseen käsitelty kaupungin ympäristöjohtoryhmässä ja muissa johtoryhmissä. Ympäristötoimi on myös syksyllä 2024 teettänyt sisäisen ilmastomuutoksen sopeutumiseen liittyvän kyselyn toimialoille ja tulosalueelle päivitystyön tukeksi. Keskusteluja skenaariolaskelmista ja hiilitaseasioista on käyty muun muassa HSY:n, SYKE:n, Uudenmaan liiton, Kuntaliiton ja pääkaupunkiseudun kaupunkien ilmastoasiantuntijoiden kanssa. Valtuuston jäsenille pyrittiin järjestämään keskustelutilaisuus aiheesta tammikuussa 2025, mutta se jouduttiin valitettavasti perumaan vähäisen osallistujamäärän vuoksi.

#### Kauniaisten resurssiviisauden tiekartan rakenne

Tiekarttaluonnoksessa on säilytetty tutut viisi kaistaa. Kaistaehdotukset ovat:

- Vihreä kaupunkirakenne ja liikenne
- Hiilineutraali energiantuotanto ja kestävä energiankäyttö
- Kestävä ruokakulttuuri
- Luonnonvarojen kestävä kulutus ja kiertotalous
- Ympäristötietoinen kaupunkiorganisaatio ja asukkaat

Jokaisen kaistan alle on koottu samat osatavoitteet, joihin on pääsääntöisesti listattu suurempia toimenpidekokonaisuuksia. Nämä ovat:

- Alueperusteisten päästöjen vähentäminen
- Kulutusperusteisten päästöjen vähentäminen
- Luontoteot ja luonnon tilan parantaminen
- Ilmastonmuutoksen sopeutuminen

Hiilineutraalisuustoimenpiteiden toteutus on jaettu siten, että lähivuodet ennen tavoitetilaa 2031 on jaettu kahden vuoden aikajaksoiksi. Vuoden 2031 jälkeen tavoitteet on asetettu vuosille 2040 ja 2050. Tiekarttaa on tarkoitus päivittää valtuustokausittain tai jopa kevyesti päivittää useammin, jos kuntien ilmasto- tai luontotyössä tapahtuu merkittäviä muutoksia. Tällöin tuleville kausille voidaan

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 13	11.02.2025
Yhdyskuntavaliokunta	§ 26	25.03.2025

---

suunnitella tarkempia toimenpidekokonaisuuksia mm. sen hetkisen kasvihuonepäästöjen tilanteen pohjalta.

Uutena ominaisuutena tarkempien osatavoitteiden lisäksi tiekartassa on saadun palautteen pohjalta nostettu esiin erikseen tavoitteita ja toimenpiteitä kaupunkiorganisaatiolle ja erikseen asukkaille ja muulle kaupunkiyhteisölle. Tällä tavoin tiekartta pyrkii nostamaan esiin sen, että yksinään kaupunkiorganisaation toimenpiteillä Kauniainen ei tule saavuttamaan resurssiviisauden tiekartan tavoitteitaan.

#### Resurssiviisauden tiekartan toimeenpano kaupunkiorganisaatiossa

Tiekartan ja erityisesti kaupunkiorganisaation kokonaisuuden alle mainitut tavoitteet muutetaan konkreettisiksi tehtäviksi ja toimenpiteiksi, jotka viedään toimialojen vuosittain koottaviin päästövähennysohjelmiin.

Päästövähennysohjelmat kattavat kaikkia kaupungin toimialoja ja toimintoja.

Päästövähennystoimenpiteiden suunnittelu seuraa kaupungin talousarvion laadintaa. Talousarviovalmistelun yhteydessä nostetaan tiekartasta toimenpiteitä talousarvioon (esim. investointeja vaativa toimenpiteitä tai suurempia kehityshankkeita). Kaikkia tiekartan toteutukseen liittyviä toimenpiteitä ei kuitenkaan käsitellä talousarvion tasolla, mutta kunakin vuonna toteutettavat isot ja pienet toimenpiteet listataan päästövähennysohjelmiin

Tulevan vuoden päästövähennysohjelmat pyritään jatkossa viemään hyväksyttäväksi toimialakohtaisiin valiokuntiin jo joulukuussa kaupunginvaltuuston vuosittaisen talousarviokäsittelyn jälkeen. Yhteenvedo päästövähennysohjelmista annetaan kaupunginhallitukselle tiedoksi helmikuun alussa. Tällöin hyväksytään myös yleishallinnon päästövähennysohjelma.

Päästövähennystoimenpiteistä raportoidaan osana kaupungin talousarvioseurantaa osavuosisikastausten ja tilinpäätöksen yhteydessä raportointi- ja seurantatyökalu Ilmastovaadin kautta. Ilmastovahtiin voi tutustua osoitteessa [www.hiilineutraaligrani.fi/ilmastovahti](http://www.hiilineutraaligrani.fi/ilmastovahti)

Ympäristötoimi jatkaa kaupungin hiilineutraalisuustyön koordinoitua yhdessä kaupungin ympäristöjohtoryhmän sekä toimialojen kanssa.

Päätöksen tueksi on koottu erilliset liitteet, johon on koottu mm. päivitystyön taustatietoja (**oheismateriaali 2**), lista tiekarttaan liittyvistä laista, strategioista ja ohjelmista (**oheismateriaali 3**) sekä lista ilmasto- ja ympäristötyöhön liittyvistä käsitteistä (**oheismateriaali 4**).

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää kaupunginhallitukselle, että se esittää KV:lle, että - ehdotus Kauniaisten kaupungin päivitetyksi resurssiviisauden tiekartaksi



---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 13	11.02.2025
Yhdyskuntavaliokunta	§ 26	25.03.2025

---

hyväksytään  
- Kauniainen liittyy Luontoviisaat kunnat-verkostoon

-----

Ympäristöpäällikkö ja ympäristöasiantuntija olivat kokouksessa selostamassa asiaa.

Asiasta käydyn keskustelun jälkeen Pj Saarela esitti vpj Villan ja jäsen Löfstedt-Söderholmin kannattamana asian pöydälle jättöä. Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Asia jätettiin pöydälle.

Liitteet:

Liite 1 Ehdotus päivitetyn Kauniaisten resurssiviisauden tiekartaksi

Oheismateriaali:

Oheismateriaali 1 Luontoviisaat kunnat kriteeristö  
Oheismateriaali 2 Resurssiviisauden tiekartan päivitystyön taustatiedot  
Oheismateriaali 3 Resurssiviisauden tiekarttaan liittyvät lait, strategiat ja ohjelmat  
Oheismateriaali 4 Resurssiviisauden tiekarttaan liittyviä käsitteitä

YLV 25.03.2025 § 26

208/00.01.02.02/2021

Lisätiedot:

ympäristöasiantuntija Helena Suomela, puh. 040-169 9605  
ympäristöpäällikkö Anna-Lena Granlund-Blomfelt, puh. 050-323 6269  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Asia jätettiin pöydälle valiokunnan kokouksessa 11.2.2025.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää kaupunginhallitukselle, että se esittää KV:lle, että  
- ehdotus Kauniaisten kaupungin päivitetyn resurssiviisauden tiekartaksi  
hyväksytään  
- Kauniainen liittyy Luontoviisaat kunnat-verkostoon

-----

Ympäristöpäällikkö ja ympäristöasiantuntija olivat kokouksessa selostamassa asiaa.

Asiasta käydyn keskustelun jälkeen jätettiin seuraavat kaksi vastaesitystä:

2.1 Päästöperusteiset pysäköintimaksut ja liikennerajoitukset poistetaan  
(Huttunen Jarkko):

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 13	11.02.2025
Yhdyskuntavaliokunta	§ 26	25.03.2025

---

”Kaupunkiorganisaatio, Vihreä kaupunkirakenne ja liikenne 2025–2030:  
Muutetaan autojen pysäköintimaksut päästöperusteisiksi – Poistetaan.  
Kaupunkiorganisaatio, Vihreä kaupunkirakenne ja liikenne 2029–2030:  
Rajoitetaan tarvittaessa fossiilisilla autoilua – Poistetaan.

2.2 Uusi vastaesitys (Villa Sami) pj Saarelan, jäsen Myllymäen ja Huttusen kannattamana:

Valiokunta hyväksyy Resurssiviisauden tiekartan seuraavin muutoksin:

Sivunro	Teksti	Muutosehdotus
6	Rajoitetaan tarvittaessa fossiilisilla autoilua.	Poistetaan
6	Muutetaan autojen pysäköintimaksut päästöperusteisiksi.	Poistetaan
7	Kompensoidaan kaikki kaupungin rakennushankkeet ekologisesti.	Kompensoidaan mahdollisuuksien mukaan kaikki kaupungin rakennushankkeet ekologisesti.

Lisäksi valiokunta pyytää seuraavaan päivitykseen arvioimaan eri toimenpiteiden 1) vaikuttavuutta sekä 2) toimeenpanon kustannuksia.

Jäsen Huttusen esitys 2.1 raukesi kannattamattomana.

Valiokunta hyväksyi vpj Villan esityksen 2.2 yksimielisesti.

Päätös:

Yhdyskuntavaliokunta esittää kaupunginhallitukselle, että se esittää KV:lle, että - ehdotus Kauniaisten kaupungin päivitetyksi resurssiviisaaksi tiekartaksi hyväksytään seuraavin muutoksin: Poistetaan maininnat fossiilisilla autoilun rajoittamisesta ja pysäköinnin muuttamisesta päästöperusteiseksi sekä uusi muotoilu - Kompensoidaan mahdollisuuksien mukaan kaikki kaupungin rakennushankkeet ekologisesti.  
- Kauniainen liittyy Luontoviisaat kunnat -verkostoon

Jakelu:

Kaupunginhallitus

Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)

YLKV 25.03.2025 § 27

Valiokunta, sen puheenjohtaja tai toimialajohtaja voivat kuntalain 92 §:n ja hallintosäännön 25.1 §:n mukaan ottaa käsiteltäväkseen alaisensa viranhaltijan toimivaltaan siirrettyssä asiassa tehdyn päätöksen, jollei kaupunginhallitus, sen puheenjohtaja tai kaupunginjohtaja ole ilmoittanut asian ottamisesta kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

Kuntalain mukaan valiokunnan käsiteltäväksi ei kuitenkaan saa ottaa lain tai asetuksen mukaisia lupa-, ilmoitus-, valvonta tai toimitusmenettelyä koskevia asioita. Käsiteltäväksi ei myöskään saa ottaa kuntalain 51 §:ssä tarkoitettulle kuntien yhteiselle toimielimelle siirrettyjä asioita, jos asianomaiset kunnat niin sopivat.

Valiokunnalle on kuntalain 92 §:n mukaisesti lähetetty viranhaltijoiden päätöspöytäkirjoja edellisen kokouksen jälkeen tehdyistä päätöksistä. Päätösluettelo on esityslistan **oheismateriaalina** (ei julkaista). Puheenjohtajalle ja toimialajohtajalle viranhaltijapäätökset on toimitettu sähköisesti hallintosäännön 26.3 §:n määräyksen mukaisesti.

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

Valiokunnan puheenjohtajan ja toimialajohtajan on otto-oikeuskelpoisista päätöksistä hallintosäännön 26.3 §:n mukaisesti tiedon saatuaan otettava huomioon otto-oikeusaika ja valiokunnan kokousaikataulu.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Valiokunta

a) merkitsee tiedoksi oheismateriaalista ilmenevät päätökset,

b) päättää olla käyttämättä kuntalain 92 §:n mukaista otto-oikeuttaan niissä ottokelpoisissa päätöksissä, joissa kuntalain mukainen otto-oikeusaika ei ole kulunut umpeen ja

c) toteaa, että myöskään valiokunnan puheenjohtaja ja toimialajohtaja eivät ole ottaneet asioita valiokunnan käsiteltäviksi.

-----

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 27

25.03.2025

---

Pöydälle jaettiin seuraavat päätökset:

Maankäyttöpäällikkö § 13

Ruoka- ja puhdistuspalvelupäällikkö § 2

Yhdyskuntatoimen johtaja §§:t 8, 9, 10 ja 11

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin pöydälle jaetut päätökset mukaan lukien.

Oheismateriaali:

EI JULKAISTA - Viranhaltijapäätösten päätösluettelo

EI JULKAISTA – Pöydälle jaettu päätösluettelo

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 28

25.03.2025

---

Maankäyttösopimukseen perustuvan sopimuskorvauksen maksuajankohdan muuttaminen

YLKV 25.03.2025 § 28

544/10.00.01.04/2021

Lisätiedot:

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

Maanomistaja hakee lisää aikaa maankäyttösopimukselle koskien kaavamutosta tontille 235-7-1052-13, Venevalkamantie 1. Maanomistaja pyytää, että sopimusta jatketaan kahdella vuodella eteenpäin sen alkuperäisestä voimassaolosta lukien. Maanomistaja esittää perusteluna erittäin huonon markkinatilanteen ja pitkään jatkuneen rakennusalan ahdingon sekä erityisesti tontin ostamisesta esisopimuksen tehneen tahon konkurssin. Maanomistaja ilmoittaa jatkuvasti etsivänsä tontille ostajaa, mutta markkinatilanne ei ole vielä parantunut riittävästi niin, että rakennusliikkeet etsisivät uusia kohteita aktiivisesti. Hakemus on **oheismateriaalina** (ei julkaista).

Kaupunki ja maanomistaja (yksityishenkilöitä) ovat 6.9.2021/27.9.2021 allekirjoittaneet tonttia 235-7-1052-13 koskevan maankäyttösopimuksen liittyen asemakaavan muutokseen (Ak 215), joka käsittää 7. kaupunginosan korttelin 1052 tontin 13 (Venevalkamantie 1). Maankäyttösopimus on **oheismateriaalina**.

Maankäyttösopimuksen mukaan maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisesta kaupungille aiheutuviin kustannuksiin sopimuskorvauksella, joka on 135 588 euroa. Maankäyttösopimuksen mukaan sopimuskorvaus suoritetaan kokonaisuudessaan viimeistään yhden kuukauden kuluttua siitä, kun asemakaavan muutos on tullut voimaan ja tontti 235-7-1052-13, sen määräala tai määräosa on luovutettu kolmannelle, kuitenkin viimeistään kahden vuoden kuluttua siitä, kun asemakaavan muutos on tullut voimaan. Asemakaavan muutos on kuulutettu voimaan 20.4.2023. Tämän perusteella sopimuskorvaus on suoritettava viimeistään 20.4.2025.

Maankäyttösopimukseen on sisällytetty ehto lisäajan myöntämisestä sopimuskorvauksen suorittamiselle. Tämän ehdon mukaan kaupunki voi maanomistajan perustellusta hakemuksesta myöntää lisää aikaa sopimuskorvauksen suorittamiselle, missä yhteydessä sopimuskorvauksen määrä tarkistetaan elinkustannusindeksillä. Elinkustannusindeksillä tarkistettu sopimuskorvauksen määrä olisi tässä tapauksessa 155 783,37 euroa.

Maanomistajan hakemusta voidaan pitää perusteltuna erityisesti tontista esisopimuksen tehneen tahon konkurssin perusteella ja kahden vuoden lisää aikaa kohtuullisena rakennusalan ahdinko ja kiinteistömarkkinoiden alavire huomioiden. Tämän perusteella esitetään, että maanomistajalle myönnetään lisää aikaa sopimuskorvauksen suorittamiselle siten, että sopimuskorvaus suoritetaan kokonaisuudessaan viimeistään yhden kuukauden kuluttua siitä, kun tontti 235-7-1052-13, sen määräala tai määräosa on luovutettu kolmannelle, kuitenkin viimeistään 20.4.2027 mennessä. Tässä yhteydessä sopimuskorvauksen

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 28

25.03.2025

---

määrä tarkistetaan maankäyttösopimuksen ehdon mukaisesti siten, että se on 155 783,37 euroa. Muilta osin noudatetaan edelleen allekirjoitetun maankäyttösopimuksen ehtoja.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus päättää

- myöntää tontin 235-7-1052-13 maanomistajalle lisäaikaa sopimuskorvauksen suorittamiselle siten, että sopimuskorvaus suoritetaan kokonaisuudessaan viimeistään yhden kuukauden kuluttua siitä, kun tontti 235-7-1052-13, sen määräala tai määräosa on luovutettu kolmannelle, kuitenkin viimeistään 20.4.2027 mennessä,
- tarkistaa sopimuskorvauksen määräksi 21.4.2025 alkaen 155 783,37 euroa ja
- että muilta osin noudatetaan allekirjoitetun maankäyttösopimuksen ehtoja.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

EI JULKAISTA - Hakemus  
Maankäyttösopimus

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 29

25.03.2025

---

Tontin 6-800-2 (Niinimäki 5) luovutusehdot ja -menettely

YLKV 25.03.2025 § 29

140/10.00.02.02/2025

Lisätiedot:

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

Vuoden 2025 talousarvioon sisältyy yhden kaupungin omistaman pientalotontin luovutus. Talousarvioon on kirjattu osoitteessa Niinimäki 5 sijaitsevan tontin 6-800-2 luovuttaminen vuokraamalla. Tässä asiassa käsitellään tontin luovutusehtoja ja -menettelyä.

#### Tontti 6-800-2 osoitteessa Niinimäki 5

Tontti on voimassa olevassa asemakaavassa Ak 108 (vahvistettu 19.1.1990) osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-8) (ote ajantasakaavasta **oheismateriaalina**). Tontin rakennusoikeus on 200 k-m<sup>2</sup> yhdelle asunnolle enintään kahteen kerrokseen (kaavakarttaan merkitty rakennusoikeus: 1 II 200). Tontin pinta-ala on 976 m<sup>2</sup>.

#### Kaupungin päättämät luovutusperiaatteet

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt (16.11.2020 § 52, [linkki](#)) keskeiset periaatteet noudatettavaksi kaupungin luovuttaessa rakentamattomia asuntotontteja. Periaatteiden mukaan

- Tonttien luovutustapa on vuokraus tai myynti. Vuokraus on ensisijainen vaihtoehto, ellei perustelluista syistä muuta päätetä.
- Tontit luovutetaan avoimella hinta- ja/tai laatukilpailulla taikka hakumenettelyllä.
- Vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon tarkoitettut tontit luovutetaan markkina-arvosta.
- Tonttien luovutusehtoihin sisällytetään rakentamisvelvoite sekä ehto, jonka mukaan tonttia ei saa ilman kaupungin suostumusta luovuttaa rakentamattomana edelleen.
- Vuokratonttien periaatteet:
  - Vuokra-aika on pientalotonteilla ja kerrostalotonteilla 50 vuotta.
  - Vuosivuokra on 4 % tontin markkina-arvosta, vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.
  - Kerrostalotonttien ja pientalotonttien vuokrasopimukseen selvitetään ehtoa, joka mahdollistaa vuokran tasotarkistuksen kesken vuokratkauden.

Kaupunginvaltuusto päätti myös, että periaatetta 50 vuoden vuokra-ajasta noudatetaan, kun vuokran tasotarkistuksen kesken vuokratkauden mahdollistava ehto voidaan sisällyttää vuokrasopimukseen.

Tontin luovutuksen valmistelussa on huomioitu luovutusperiaatteet. Tontti esitetään luovutettavaksi vuokraamalla. Vuokra-ajaksi esitetään 50 vuotta ja maanvuokrasopimukseen sisällytettäväksi ehto vuokran tasotarkistuksesta

kesken vuokrakauden noudattaen tontin 3-43-32 osoitteessa Kavallintie 8a vuokrasopimuksen vastaavaa ehtoa.

#### Tontin luovutusmenettely

Tontti esitetään vuokrattavaksi **liitteen 1** (Luovutusehdot ja -menettely) ja **liitteen 2** (Maanvuokrasopimusluonnos) mukaisesti. Tontti luovutetaan täysikäiselle luonnolliselle henkilölle omatoimiseen rakentamiseen. Tonttia ei luovuteta tällöin esimerkiksi yhtiölle tai rakennusliikkeelle. Tontti luovutetaan ensisijaisesti henkilölle, jolle kaupunki ei ole aikaisemmin luovuttanut (myynti/vuokraus) tai joka ei tällä hetkellä hallitse kaupungin luovuttamaa tonttia.

Tontista kiinnostuneille varataan vähintään neljä viikkoa aikaa perehtyä tontin tietoihin ja täyttää tontin hakemuslomake. Mikäli tontista saadaan useampi kuin yksi hyväksyttävä hakemus, arvotaan tontinsaaja ja lisäksi muutama hakija varasijalle.

Tontinsaajan on maksettava varausmaksu yhden viikon kuluessa hakemuksen hyväksymisen tiedoksisaannista. Varausmaksu on 1000 euroa, jota määrää voidaan pitää kohtuullisena ja jonka arvioidaan kattavan luovutukseen liittyvistä tarpeellisista toimista kaupungille aiheutuneet kustannukset. Tontinsaajan on allekirjoitettava tontin maanvuokrasopimus yhden kuukauden kuluessa hakemuksen hyväksymisen tiedoksisaannista. Varausmaksu hyvitetään tontin vuokraamisen jälkeen ensimmäisessä vuokraerässä. Jos tontinsaaja ei maksa varausmaksua tai varausmaksun maksamisen jälkeen allekirjoita maanvuokrasopimusta annettussa määräajassa, hakemuksen hyväksyminen ei enää sido kaupunkia. Tällöin tontinsaaja myös menettää maksamansa varausmaksun.

Mikäli tontinsaaja ei maksa varausmaksua tai allekirjoita maanvuokrasopimusta määräajassa, tonttia tarjotaan ensimmäisenä varasijalla olevalle hakijalle huomioiden hakemuksen voimassaolo. Mikäli varasijalla olevat hakijat eivät ota tonttia vastaan, tontti palautuu luovutettavaksi noudattaen yllä kuvattua menettelyä, kuitenkin niin, että hakemuksen tekemiseen varataan aikaa vähintään kaksi viikkoa. Kaupunki pidättää itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä saadut hakemukset.

#### Tontin vuokran määrittämisestä

Tontin maanvuokran määrittämistä varten maankäyttöyksikkö on tilannut kaksi arviolausuntoa tontin markkina-arvosta paikallisilta kiinteistövalitysyrityksiltä. Arviolausuntojen keskiarvon perusteella on tontin markkina-arvo 410 000 euroa (2050 €/k-m<sup>2</sup>). Tontin vuosivuokra 4 % markkina-arvosta on 16 400 euroa. Vuosivuokra perustuu tontin kaavan mukaiseen rakennusoikeuteen (200 k-m<sup>2</sup>).

Kaupungin viime vuosina vuokraamalla luovuttamien pientalotonttien vuokran määrittämisessä on huomioitu energiatehokkuuteen ohjaaminen tontinluovutusehtojen kautta. Tontin vuosivuokra on pohjautunut tontin käytettyyn rakennusoikeuteen asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden sijaan,



jolloin vuokra on määräytynyt tontin markkina-arvosta lasketun yksikköhinnan (€/k-m<sup>2</sup>) ja käytetyn rakennusoikeuden (k-m<sup>2</sup>) perusteella. Vuosivuokralle on määritetty kuitenkin vähimmäistaso, jonka vuokra on riippumatta käytetystä rakennusoikeudesta. Vuosivuokran vähimmäistaso on määritetty rakennusoikeuden 150 k-m<sup>2</sup> perusteella.

Nyt käsittelyssä olevan tontin vuokra esitetään määritettäväksi vastaavalla tavalla. Tontin vuokran vähimmäistaso rakennusoikeuden 150 k-m<sup>2</sup> perusteella on 12 300 euroa. Tontin ollessa rakentamaton vuokra on vähimmäistason mukainen. Tontin rakentamisen jälkeen tontin vuokra tarkistetaan toteutuneen käytetyn rakennusoikeuden mukaiseksi. Tarkistus tehdään tontille rakennettavan asuinrakennuksen käyttöönottoa seuraavan kalenterivuoden alusta. Mikäli käytetyssä rakennusoikeudessa tapahtuu vuokra-aikana muutoksia, vuokra tarkistetaan muutoksen käyttöönottoa seuraavan kalenterivuoden alusta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja vuokraa korotetaan tämän mukaisesti vuosittain.

#### Maanvuokrasopimuksesta

Maanvuokrasopimus perustuu kaupungin maanvuokrasopimuksissa noudattamaan käytäntöön huomioiden kaupungin päättämät luovutusperiaatteet sekä maanvuokralain säännökset ja tonttikohtaiset olosuhteet. Vuokrasopimukseen on sisällytetty ehto rakentamisvelvoitteesta, jonka mukaan tontille on rakennettava kolmen vuoden kuluessa tontin vuokraamisesta asuinrakennus valmiiksi siten, että rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen käyttöönotettavaksi. Mikäli vuokralainen ei täytä rakentamisvelvoitetta määräajassa, vuokranantaja voi irtisanoa vuokrasopimuksen. Vuokrasopimukseen on myös sisällytetty ehto tontin vuokraoikeuden luovuttamisesta kolmannelle ennen rakentamisvelvoitteen täyttämistä. Tämän ehdon sisältöä on päivitetty huomioiden Maanmittauslaitoksen tarkistettu linjaus maanvuokraoikeuden kirjaamiskäytännössä. Vuokralainen sitoutuu siirtäessään vuokraoikeuden eteenpäin ennen rakentamisvelvoitteen täyttämistä maksamaan vuokranantajalle korvauksen, ellei vuokranantaja ole erikseen antanut suostumustaan vuokraoikeuden siirrolle. Korvauksen määrä on luovutusajankohdan perusvuokra 16-kertaisena.

Vuokrasopimukseen on sisällytetty myös ehto vuokralaisen oikeudesta ostaa tontti vuokra-aikana edellyttäen, että rakentamisvelvoite on täytetty ja rakentamisvelvoitteen mukaisen rakentamisen loppukatselmus on kokonaisuudessaan hyväksytysti suoritettu. Kauppahinta on vuokra-ajan ensimmäiset 10 vuotta tontin markkina-arvo (410 000 euroa) korotettuna elinkustannusindeksillä ja tämän jälkeen kaupungin erikseen päättämä hinta. Kaupungin päättämässä luovutusperiaatteissa ei ole mainintaa vuokralaisen oikeudesta ostaa tontti vuokra-aikana. Todettakoon, että kaupungin viime vuosina vuokraamien tonttien vuokrasopimuksiin sisältyy vuokralaisen oikeus ostaa tontti vuokra-aikana.

#### Toimivallasta

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 29

25.03.2025

---

Tontin luovutusprosessin sujuvoittamiseksi esitetään, että kaupunginjohtaja oikeutetaan hyväksymään tai hylkäämään hakemukset ja allekirjoittamaan maanvuokrasopimus kaupungin puolesta.

Lisäksi esitetään, että kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään tarpeelliset lisäykset ja muutokset asiakirjoihin lukuun ottamatta vuokra-aikaa, vuokran määrää, vuokran tasotarkistusta, rakentamisvelvoitetta, edelleenluovutuskieltoa ja tontin osto-oikeutta sekä sopimussakkoja.

Hallintosäännön 19 §:n mukaan kaupunginhallituksen toimivaltaan kuuluu päättää kaupungin kiinteän omaisuuden hankinnasta ja luovuttamisesta.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus päättää

- että tontti 6-800-2 (Niinimäki 5) luovutetaan vuokraamalla liitteiden 1 ja 2 mukaisesti,
- oikeuttaa kaupunginjohtajan hyväksymään tai hylkäämään hakemukset sekä allekirjoittamaan maanvuokrasopimuksen ja
- oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään tarpeelliset lisäykset ja muutokset liitteisiin 1 ja 2 lukuun ottamatta vuokra-aikaa, vuokran määrää, vuokran tasokorotusta, rakentamisvelvoitetta, edelleenluovutuskieltoa ja tontin osto-oikeutta sekä sopimussakkoja.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Luovutusehdot ja -menettely  
Maanvuokrasopimusluonnos

Oheismateriaali:

Ote ajantasakaavasta

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 30

25.03.2025

---

Poikkeamishakemus, 3-89-1, Vanha Turuntie 12-14

YLV 25.03.2025 § 30

585/10.03.00.02/2024

**Lisätiedot:**

maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen, puh. 050 3829 313

maankäyttöinsinööri Aicha Löf, puh. 040 5634 076

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Lainsäädäntö

Uusi rakentamislaki on astunut voimaan 1.1.2025 alkaen ja tässä yhteydessä poikkeamista koskeva säätely on siirtynyt maankäyttö- ja rakennuslaista rakentamislakiin. Poikkeamista koskeva hakemus on jätetty kaupungille 20.11.2024. Hakijat ovat jättäneet uuden hakemuksen 14.2.2025 ja se korvaa aikaisemman hakemuksen. Asia käsitellään 1.1.2025 voimaan tulleen rakentamislain mukaisten säännösten perusteella.

Toimivalta

Kauniaisten kaupungin hallintosäännön (voimassa 28.12.2024 alkaen) 22 § kohdan 25 mukaan yhdyskuntavaliokunta myöntää poikkeamisen alueidenkäyttölaissa tai rakentamislaissa säädetyistä tai näiden nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta, milloin asian ratkaiseminen ei lain tai hallintosäännön perusteella kuulu muulle viranomaiselle.

Hakemuksen sisältö

Maanomistaja hakee 6. kaupunginosan korttelissa 89 sijaitsevalle tontille 1 (Vanha Turuntie 12–14) poikkeamista palveluasumisen yksikön toteuttamista varten. Suunniteltu hanke poikkeaa asemakaavasta käyttötarkoituksen osalta. Hakemus esitettyine perusteluineen **oheismateriaalina** (ei julkaista).

Poikkeamishakemuksen liitteenä olevassa suunnitelmassa uudeksi käyttötarkoitukseksi esitetään palveluasumista nykyisen opetusrakennuksena toimineelle Aivorihi -nimiselle rakennukselle. Palveluasumisella tarkoitetaan hakemuksen mukaan ikääntyneiden yhteisöllistä asumista, ikäihmisten, kehitysvammaisten ja eri tavoin vammautuneiden palveluasumista ja ympärivuorokautista tehostettua palveluasumista. Opetusrakennus Tiilirihi esitetään suunnitelmassa purettavaksi.

Aivorihi ja Tiilirihi sijaitsevat Asematien ja Vanhan Turuntien kulmauksessa, Työväen akatemian tontin länsiosassa.

Poikkeamisen myötä kaavan rakennusoikeus ei muutu. Rakentaminen on osoitettu olevaan rakennukseen ja kaavan rakennusalan sisälle.

Suunnitelman kerrosalalaskelman mukaan Aivoriihen ja Tiiliriihen lähtötilanne on yhteensä 2 434,9 m<sup>2</sup>. Kerrosala uudessa tilanteessa olisi 1 429,9 m<sup>2</sup>. Muutos kerrosalassa -1 005 m<sup>2</sup>.

#### Kaavallinen tilanne ja tietoa kohteesta

Hakemuksen mukaisen tontin kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala on 63 012 m<sup>2</sup>. Alueen asemakaava on vahvistettu 15.3.1990. Asemakaavassa tontti on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO-1). Kaavan mukaan alueelle voidaan rakentaa opetus- ja majoitustiloja sekä henkilökunnan asuntoja aputiloineen. Autopaikkoja on varattava vähintään 1 autopaikka 120 m<sup>2</sup>:n kerrosalaa kohti. Tontille on osoitettu rakennusala ja rakennusoikeutta 9 400 kerrosneliometriä korkeintaan kolmikerroksiselle rakentamiselle (III 9400). Lisäksi tontin keskiosaan on osoitettu rakennusala suojellulle rakennukselle (sr II 1600). Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen on **oheismateriaalina**.

Asemakaavassa suojellun Työväen Akatemian päärakennuksen lisäksi tontilla sijaitsee oppilaitosrakennuksia, asuntola- ja asuinrakennuksia, varasto/talourakennuksia ja väestönsuojarakennus. Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan rakennusten kerrosala on yhteensä 7 420 k-m<sup>2</sup>.

#### Hakemuksen perustelut

Hakijan mukaan nykyisen käyttötarkoituksen mukaiselle käytölle ei ole löytynyt edellytyksiä omistajan ja opistoalan toimijan yrityksistä huolimatta.

Työväen Akatemian kampuksella on ollut kaksi kampusta, Työväen Akatemian oma ja Humanistisen ammattikorkeakoulu Humakin kampus. Tiloja on kehitetty ja rakennettu lisää, jotta ammattikorkeakoulun opiskelijat mahtuisivat tiloihin. Humak teki vuonna 2019 päätöksen siirtää koulutusohjelmiaan osin muualle ja ryhtyi entistä enemmän painottamaan etäopetusmenetelmiä opetuksessaan, joka vähensi tilankäyttöä puolella. Syksyllä 2024 Humak teki päätöksen vetäytyä pois kokonaan kaikilta kampuksiltaan heinäkuussa 2026 ja keskittää toimintonsa suurten kaupunkien keskustoihin, mikä jättää paljon tiloja tyhjilleen. Työväen Akatemian opiskelijamäärä ei ole kasvanut, joten tiloille ei ole ollut kysyntää.

Aivoriihen luokkatiloille ei ole enää tarvetta, sillä toiminnot voidaan keskittää päärakennukseen, Mediateekin ja kirjaston vapaisiin tiloihin. Tiiliriihen kurssimajoitustoiminta on hiipunut merkittävästi, ja tilojen käyttöaste on vain noin 4 %. Kurssihotellia on yritetty myydä maksupalvelutoimintana, mutta kysyntää ei ole riittävästi.

Työväen Akatemia on tarjonnut tilojaan aktiivisesti muiden koulutuksen järjestäjien käyttöön ja väistötiloiksi. Valitettavasti muilla oppilaitoksilla on omat suuret kiinteistöt, eikä lisätiloille ole ollut kysyntää.

Työväen Akatemian talous on paineen alla, koska Humakin poistuminen vähentää vuokratuloja noin 200 000 eurolla vuosittain. Lisäksi valtionosuusrahoitukseen on

tulossa muutoksia, jotka vaikuttavat negatiivisesti. Akatemian on tärkeää löytää uusi käyttötarkoitus tyhjille tiloille nopeasti.

Hakija katsoo, että nykyisen käyttötarkoituksen mukaisella opistotoiminnan alalla on tapahtunut edellä mainittuja tilantarpeeseen, tilankäyttöön ja tilojen kaupunkirakenteelliseen sijoittumiseen liittyviä muutoksia ja arvioi niiden olevan luonteeltaan pysyviä.

Käyttötarkoituksen muutosta palveluasumiseen perustellaan hakemuksessa vanhusväestön määrän kasvulla nyt ja lähitulevaisuudessa. Hakija arvioi, että tehostetun palveluasumisen asiakaspaikkatarve tulee kasvamaan väestön ikääntyessä. Suunniteltu uusi palveluasumisen yksikkö toisi 30 uutta tehostetun palveluasumisen paikkaa Kauniaisiin. Lisäksi uusi hoitokoti synnyttäisi kaupunkiin myös uusia työpaikkoja, hakijan laskelmien mukaan noin 24 työpaikkaa.

Palveluasumisen rakennusten esitetty sijainti on lähellä Työväen Akatemian päärakennusta ja maanomistaja kokee luontevaksi, että näiden tilojen käyttö tukee tulevaisuudessakin puolijulkista toimintaa. Hakija katsoo, että palveluasuminen opetustoiminnan päärakennuksen läheisyydessä soveltuu puolijulkisen luonteensa vuoksi pääkäyttötarkoituksen toiminnan luonteeseen ja tukee esimerkiksi myös päärakennuksessa nykyisin toimivan ravintolan toimintaedellytyksiä.

Hakija on tutkinut vaihtoehtoja Aivoriihen ja Tiiliriihen osalta, joissa esitetty poikkeava käyttötarkoitus on sovitettu olemassa oleviin rakennuksiin. Molempien rakennusten kunto on heikko ja ne vaativat mittavia peruskorjauksia. Arkkitehti- ja tilasuunnittelun näkökulmasta palveluasuminen on mahdollista sovittaa Aivoriiehen, mutta ei Tiiliriiheen, johtuen Tiiliriihen huonejaon mitoituksesta, kantavan julkisivun aukotuksesta ja matalasta kerroskorkeudesta, joka asettaa merkittäviä haasteita nykymitoituksen mukaisten LVIAS-ratkaisujen toteuttamiselle.

Rakennusten käyttöikää pidentämällä luodaan kerroksellista ja kiinnostavaa kaupunkikuvaa. Aivoriihi on kulttuurihistoriallisesti merkittävämpi rakennus kuin Tiiliriihi, ja sen säilyttäminen säilyttää Vanhan Turuntien miljööän pääasiassa muuttumattomana. Tiiliriihen purkaminen ei vaikuta alentavasti miljöösiin, näkymiin ja ympäristöön.

Aivoriihen uudelleen käyttö palveluasumisen tarpeisiin mahdollistaa rakennuksen säilyttämisen ja täten pidentää sen elinkaarta merkittävästi. Olemassa olevan rakennuksen käyttötarkoituksen muutos kuormittaa ympäristöä huomattavasti vähemmän kuin uudisrakentaminen. Täten käyttötarkoituksen muutoksella voidaan tässä yhteydessä tukea ympäristön vähähiilisyttä. Suunniteltu hanke tukee myös rakennetun ympäristön kiertotaloutta hyödyntämällä purettavista osista syntyvä betoni- ja tiilimurska sekä tuhka- ja lasimurske uusiokäytössä kuten maanrakennuksessa. Aivoriihen korjausrakentamisessa kiertotaloutta voidaan edistää materiaalitehokkuudella sekä suosimalla kierrätysmateriaaleja.

Hakija on teettänyt hankkeeseen liittyen ilmanlaatu- ja meluselvityksiä. Selvitykset koskevat hankkeen aikaisempaa suunnitteluvärsiota, jossa on käyttötarkoituksen

muuttamisen lisäksi myös uudisrakentamista. Selvitykset pätevät myös poikkeamislupahakemuksessa esitettyyn keveämpään suunnitelmaan. Meluselvityksessä tarkasteltiin tieliikenteen aiheuttamaa melutasoa alueella nykyliikennemäärillä sekä vuoden 2050 ennusteliikennemäärillä. Selvityksen perusteella suunniteltujen oleskelualueilla melutasot alittavat melulle asetetut päivä- ja yöajan ohjearvot (55/50 dB). Selvityksen perusteella myöskään ulkovaippaan kohdistuva melu ei aiheuta erityisiä vaatimuksia ulkovaipan äänieristävyysvaatimukselle, sisätilojen melutason päivä- ja yöajan ohjearvot (35/30 dB) ovat saavutettavissa tavanomaisella julkisivurakenteella, jonka ääneneristävyysvaatimus on 30 dB. Laaditun ilmanlaatuselvityksen perusteella hengitettävien hiukkasten, pienhiukkasten ja typpioksidin kokonaispitoisuudet alittavat raja- ja ohjearvot pihan ulkoilualueilla, eikä ilmanlaatu aiheuta näin ollen erityisvaatimuksia. Ilmanlaatu- ja meluselvitykset **oheismateriaalina**.

Hakija on teettänyt poikkeamispäätöshakemuksesta asianajajan asiantuntijalausunnon, joka tukeutuu lakiin ja sen tulkintaan. Lausunnon mukaan rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueidenkäytön järjestämiselle. Käyttötarkoituksen muutosta ei myöskään pidetä vaikutuksiltaan merkittävänä rakentamisena. Poikkeamislupamenettely on joustavampi ja investoimiseen varmuutta tuova vaihtoehto kaavan muuttamiselle. Muutos tukee kiertotaloutta ja vähähiilisyttä, mikä on uuden rakentamislain mukaan erityinen syy poikkeamisen myöntämiselle. Rakennuksen elinkaaren pidentäminen on rakentamislain tavoitteiden mukaista, ja poikkeamisen myöntäminen estää rakennuksen tyhjilleen jäämisen. Asiantuntijalausunto **oheismateriaalina**.

Hakemukseen liitetty asemapiirros on **liitteenä**.

#### Poikkeamisen edellytykset ja erityinen syy

Rakentamislain (RakL) 57 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Lupaa ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

1. aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
2. vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
3. vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
4. johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Rakentamislain (RakL) 57 §:n mukaan lisäksi rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön ei katsota 2 momentin 1 kohdan tarkoittamalla tavalla aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä sitä pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena. Rakennuksen

tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen voidaan katsoa olevan erityinen syy, jos käyttötarkoituksen muuttamisella voidaan tukea rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyttä.

#### Kannanotot ja naapurien kuuleminen

Kaupunki on kuullut tontin naapureita ja poikkeamishakemukseen liittyen on jätetty 7 muistutusta.

Liikenteen lisääntyminen on naapurien muistutuksien perusteella merkittävä huolenaihe. Naapurit ovat huolissaan palvelutoimintaan liittyvien huoltoajojen, ruokatoimitusten, pesulapalveluiden ja rakentamisen aiheuttamasta liikenteen lisääntymisestä, ja he kokevat, että Vanhan Turuntien - Asematien liikenneosuus on jo nyt vaarallinen. Naapureilla on huoli, että liikenteen häiriöitä ja vaikutuksia elinympäristöön ei ole selvitetty riittävästi. Naapurit vaativat välittömiä liikenneturvallisuustoimenpiteitä Vanhalle Turuntielle riippumatta siitä, hyväksytäänkö poikkeaminen.

Lisäksi naapurit ovat ilmaisseet huolensa palveluasumisen vaikutuksista alueelle. Vaikkakin hakijan lähtökohta on tarjota palveluasumista ikäihmisille, voi palveluasuminen terminä sisältää alleen erilaisia ihmisryhmiä ja mahdollistaa levottomuuksien ja häiriöiden lisääntymisen alueella.

Kiinteistöjen arvon lasku ja alueen vetovoiman aleneminen ovat myös huolenaiheena. Naapurit kokevat, että muutos voi johtaa asuntojen arvon laskuun ja että uusi käyttötarkoitus ei sovi omakotitaloalueelle.

#### Päätöksen perustelut

Alueelle rakennetut opistotoiminnan rakennukset ovat käyneet tarpeettomiksi alueella toimineen ammattikorkeakoulun päättäessä siirtyä pois tiloista, eikä tiloille ole ollut kysyntää myöskään muiden koulutusjärjestäjien taholta tontin omistajan yrityksistä huolimatta. Lisäksi voidaan pitää todennäköisenä, että etäopetuksen yleistyessä tilantarve ei tule opetustoiminnan alalla lähitulevaisuudessa kasvamaan.

Suunnitelman mukaan toisen tarpeettomaksi käyneen opistorakennuksen tilalle on suunniteltu palveluasumista ja toinen rakennus on suunniteltu purkaa.

Väestön ikääntyessä palveluasumisen tarve tulee todennäköisesti lisääntymään. Hakijan mukaan esitetty käyttötarkoituksesta poikkeaminen ja sen mahdollistama palveluasumisyksikön toteuttaminen vahvistaisi tuetun asumisen palvelutasoa Kauniaisissa ja mahdollistaisi sen, että useammalla kuntalaisella olisi mahdollista jatkaa asumistaan kotikaupungissaan myös vanhuusiässä. Lisäksi suunniteltu hanke lisäisi toteutuessaan työpaikkojen määrää Kauniaisissa. Palveluasuminen soveltuu nykyisen pääkäyttötarkoituksen mukaisen toiminnan puolijulkiseen luonteeseen ja osaltaan tukee alueella sijaitsevien palveluiden toimintaedellytyksiä. Lisäksi esitettyä käyttötarkoituksenmuutosta ei voida pitää merkittävänä ottaen huomioon esitetyn käyttötarkoituksenmuutoksen rakentamisen kokoluokka sekä nykyinen kaavan sallima toiminta alueella, mikä

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 30

25.03.2025

---

mahdollistaa nykyiselläänkin opetus- ja majoitustiloja sekä henkilökunnan asuntoja aputiloineen.

Edellä esitetyn perusteella haettu poikkeaminen katsotaan olevan perusteltu. Hakemuksessa esitetyt perustelut käyttötarkoituksen muutoksesta palvelutason parantamiseksi, tontin tarkoituksenmukaiseksi käytöksi sekä kiertotalouden ja vähähiilisyiden tukemiseksi voidaan katsoa RakL 57 §:n mukaisiksi erityisiksi syiksi poiketa asemakaavasta. Edellä esitetyn perusteella voidaan lisäksi katsoa, että haetusta käyttötarkoituksenmuutoksesta ei aiheudu sellaista merkittävää haittaa naapuritonteille, joka ei kaupunkioissa olisi hyväksyttävää.

Asemakaavasta poikkeamista voidaan pitää niin vähäisenä, että sen ei voida katsoa aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeamisella ei vaikeuteta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeamisen ei myöskään voida katsoa johtavan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttavan merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Näin ollen RakL 57 §:n mukaiset oikeudelliset edellytykset täyttyvät, eikä poikkeaminen ole vastoin RakL 57 §:n 2 momenttia.

Käsiteltävällä poikkeamisella ei oteta kantaa olemassa olevien rakennusten purkamiseen tai tarkempaan rakennussuunnitteluun. Rakennuksen purkamisluvista ja rakentamisluvista päättää rakennusvaliokunta.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta päättää, että se rakentamislain 57 §:n 1 momentin nojalla ja esitettyjen erityisten syiden perusteella myöntää luvan poiketa asemakaavasta siten, että tontille voidaan hakemuksen mukaisesti toteuttaa asemakaavassa osoitetusta pääkäyttötarkoituksesta poiketen palveluasumista maksimissaan 1500 k-m<sup>2</sup> ehdolla, että uusi käyttötarkoitus sijoitetaan hakemuksen mukaisesti olevaan rakennukseen.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Asemapiirroksiset, Vanha Turuntie 12-14

Oheismateriaali:

Poikkeamislupaperustelut, Vanha Turuntie 12-14

Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen, Vanha Turuntie 12-14

Ilmanlaatuselvitys, Vanha Turuntie 12-14

Liikennemeluselvitys, Vanha Turuntie 12-14

Asiantuntijalausunto, Vanha Turuntie 12-14

EI JULKAISTA – Poikkeamishakemus, Vanha Turuntie 12-14



---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 30

25.03.2025

---

EI JULKAISTA – Naapurin muistutukset poikkeamishakemukseen, Vanha Turuntie  
12-14

Jakelu:

Hakija  
Muistutuksen jättäjät  
Rakennusvalvonta  
Uudenmaan ELY-keskus

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 31

25.03.2025

---

Asemanseudun asemakaavamuutoksen tontinluovutuskilpailuohjelman hyväksyminen

YLKV 25.03.2025 § 31

501/02.08.00.00.02/2024

Lisätiedot:

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

Asemakaavan muutos on tullut vireille kiinteistön 235–402–5–0 omistajan, Senaatin Asema-alueet Oy:n hakemuksesta.

Kaupunginhallitus on päättänyt 28.02.2022 § 23 asemakaavan muutoksen käynnistämisestä siten, että tavoitteena on tutkia asuin- ja liikekerrostalon sekä maanalaisten pysäköintitilojen sijoittamista alueelle. Yhdyskuntavaliokunta on päättänyt kokouksessaan 28.5.2024 § 41 asettaa laaditun asemakaavaluonnoksen nähtäville. Nähtävillesäätämispäätöksen yhteydessä yhdyskuntavaliokunta edellytti valiokunnan nimeämän edustajan kutsumista mukaan luovutuskilpailun tavoitteenasetantaan sekä voittajan valintaan.

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 22.8.2024–23.9.2024 välisenä aikana.

Asemakaavamuutoksen luonnosvaiheen jälkeen Senaatin Asema-alueet Oy järjestää yhteistyössä kaupungin kanssa tontinluovutuskilpailun Kauniaisten asemarakennuksesta ja sen ympäristöstä sekä sen viereen kaavoitettavasta asuinrakennustontista.

Kaupunginhallitus päätti 28.1.2025 § 151 nimetä Asemanseudun asemakaavamuutoksen tontinluovutuskilpailun valmisteluun edustajaksi Kauniaisten kaupungin maankäyttöpäällikön ja hänen varajäsenekseen yhdyskuntatoimen johtajan. Lisäksi edellytettiin, että tontinluovutuskilpailun kilpailuohjelma tuodaan yhdyskuntavaliokuntaan hyväksyttäväksi. Ja edelleen yhdyskuntavaliokunta ohjeistaa edustajaa ja tämän varajäsentä tontinluovutuskilpailutuksen laadinnassa tärkeistä huomioitettavista seikoista.

Senaatin Asema-alueet on valmistellut yhteistyössä kaupungin kanssa tontinluovutuskilpailun kilpailuohjelman (**oheismateriaalina, LUOTTAMUKSELLINEN, EI JULKAISTA**). Koska kyseessä on tuleva julkinen kilpailu, kilpailuohjelma on luottamuksellinen eikä sitä voida tässä vaiheessa julkaista, eikä muutenkaan saattaa yleiseen tietoon.

Kilpailuohjelman sisältö tiivistettynä

Kilpailualueella sijaitsee nykyisin vanha asemarakennus pihapiireineen, rakentamaton tonttialue sekä tori- ja katualueita. Kilpailun tarkoituksena on löytää alueelle vireillä olevan asemakaavaluonnoksen lähtökohtaisten periaatteiden mukainen asuin- ja liiketiloja sisältävä kokonaisratkaisu. Kilpailulla haetaan uudisrakentamiseen sekä vanhalle asemarakennukselle toteuttaja ja uusi omistaja. Kokonaisratkaisun tulee olla kaupunkikuvallisesti,

toiminnallisesti ja tilasuunnittelultaan korkeatasoinen sekä taloudellisesti toteuttamiskelpoinen. Uudisasumiseen kohdistettu asuinrakennusoikeus luovutetaan myymällä vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon. Tori- ja katualueet jäävät Kauniaisten kaupungin omistukseen.

Kilpailun teemana on uudisrakentamisen osalta viihtyisä ja toimiva eri elämäntilanteisiin ja -vaiheisiin soveltuva kaupunkiasuminen, sekä asunto- ja tilasuunnittelun monipuolisuus ja asuntosuunnittelun korkea taso ja laatu. Kilpailu on lähtökohtaisesti suunnattu ammattimaisille kiinteistöalan toimijoille, sijoittajille, rakentajille, rakennuttajille, sekä näiden muodostamille toteuttaja/kilpailuryhmille.

Kilpailu painottuu erityisesti uudisrakentamiseen liittyvään asuntosuunnitteluun. Kilpailussa tulee myös huomioida vanhan suojellun asemarakennuksen liittyminen kokonaisuuteen. Lisäksi kilpailijoiden tulee ehdottaa ratkaisuja asemarakennuksen uudelle käytölle, joko osana kokonaisratkaisua tai itsenäisenä toiminnallisena konseptina, erillään asuinrakentamisesta.

Uudisrakentamisen osalta tavoitteena on suunnitella asuinkerrostalokohde, jossa toiminnalliset, esteettiset, tekniset ja taloudelliset vaatimukset on ratkaistu tasapainoisesti ja kestävästi siten, että ne tuottavat arvoa rakennukselle ja sen asunnoille ja asukkaille sekä kaupunkilaisille ja lähiympäristölle. Suunnittelussa tulee erityisesti keskittyä laadukkaan, toiminnallisen ja viihtyisän asumisen ratkaisuihin sekä huomioida erilaisten kohderyhmien mahdolliset tarpeet asumiselle. Kohteen suunnittelulla tulisi luoda edellytyksiä, houkuttelevuutta ja kiinnostusta kerrostalomaiseen asumisvaihtoehtoon Kauniaisten keskusta-alueella. Oleellista on myös siten taloudellinen toteuttamiskelpoisuus, asuntojen tulee olla riittävän houkuttelevia myös hinnaltaan ja luoda uutta kiinnostusta herättävää asumisvaihtoehtoa Kauniaisissa. Uudisrakennuksen suunnittelussa tulee ottaa huomioon energiatehokkuus ja ilmastoviisas toteuttaminen. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupunkikuvalliseen tarkasteluun ja suunniteltavan uudisrakentamisen tulee olla sopusoinnussa ympäröivän rakennuskannan kanssa. Kilpailuohjelmassa on huomioitu yhdyskuntavaliokunnan esille nostama seikka, jonka mukaan suunnittelussa tulee huomioida rakennuksen keskeinen sijainti ja kaavaluonnoksen mukaisen korkeuden hallitsevuuden merkitys keskustamiljöössä. Rakennuksen toteuttaminen edellyttää kaupunkikuvallisesti ja esteettisesti laadukasta, kestävä ja korkeatasoista suunnittelua ja toteutusta. Suunnitelmissa tulee mahdollisuuksien mukaan hyödyntää alueen näkymiä ja maisemia mahdollisimman monessa asunnossa etenkin rakennuksen 6. kerroksen ja tätä ylempien asuntojen osalta ja mahdollisesti kattokerroksen käsittelyssä.

Kilpailun on tarkoitus alkaa syksyllä 2025. Kilpailu on kaksivaiheinen siten, että sen ensimmäisessä vaiheessa kilpailija toimittaa kilpailunjärjestäjälle kilpailuehdotuksen, selvityksen ostajatahoista sekä indikaatiivisen tarjouksen rakennusoikeuden ostamisesta (uudisrakennusoikeus + suojeltu asemarakennus). Määräaikaan saapuneista ja arviointikelpoisuuden saavuttaneista ensimmäisen vaiheen kilpailuehdotuksista järjestetään kaikille asiasta kiinnostuneille verkkokysely.

Kilpailun toiseen vaiheeseen (neuvotteluvaihe) valitaan toimitettujen kilpailuehdotusten perusteella parhaiten ensimmäisen vaiheen arvioinnissa menestyneet kilpailijat (1–4 kilpailijaa). Toisessa vaiheessa kilpailijat tarkentavat suunnitelmiaan arviointiryhmän mahdollisen palautteen perusteella lopulliseksi kilpailusuunnitelmaksi ja jättävät sitovan tarjouksen asemansuodun rakennusten, määräälojen ja niille kaavamuutoksella mahdollistettavan uudisrakennusoikeuden ostamisesta. Arviointiryhmä kuulee arvioinnin aikana myös muiden eri alojen asiantuntijoita. Kilpailun toisessa vaiheessa Kauniaisten kaupungin kaupunkikuvatoimikunnalle varataan mahdollisuus antaa lausunto jatkoon valituista kilpailuehdotuksista. Senaatin Asema-alueet Oy solmii kilpailun voittaneen tahon kanssa kiinteistökaupan kaavaehdollisen esisopimuksen. Kilpailun ratkaisemisen jälkeen Kauniaisten kaupunki jatkaa vireillä olevaa kaavaprosessia laatimalla alueelle kaavaehdotuksen yhteistyössä Senaatin Asema-alueet Oy:n ja kilpailun voittaneen tahon kanssa.

Tavoitteena on, että kilpailun lopputuloksen mukainen kaavaehdollinen esisopimus solmitaan vuoden 2026 aikana ja lopullisen kiinteistökaupan mahdollistava asemakaavaehdotus tulisi lainvoimaiseksi vuoden 2026–2027 aikana. Rakentaminen voisi käynnistyä arviolta aikaisintaan 2027–2028, kun alueella on toteuttamisen edellyttämä lainvoimainen asemakaava sekä riittävät kunnallistekniset valmiudet mm. suunnitteilla ja rakenteilla olevien kaupunkiradan ja pyöräilybaanan yhteensovittamisen suhteen. Kilpailun tarkempi yleisaikataulu löytyy oheismateriaalista.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta hyväksyy oheismateriaalina olevan kilpailuohjelman 19.3.2025. Lisäksi valiokunta hyväksyy, että kilpailuohjelmaan voidaan tehdä teknisiä sekä tarkentavia muokkauksia ja päivityksiä ennen ohjelman julkaisemista. Yhdyskuntavaliokunta lähettää kilpailuohjelman tiedoksi kaupunginhallitukselle.

-----

Asiasta käydyin keskustelun jälkeen pj Saarela jätti vpj Villan kannattamana seuraavan muutetun päätösesityksen:

7.1 Yhdyskuntavaliokunta hyväksyy oheismateriaalina olevan 19.3.2025 päivätyn kilpailuohjelman ja pyytää lisäksi kilpailutoimikuntaa painottamaan kilpailuohjelmassa, että

- toteutettava ratkaisu voi olla kerrosneliöiltään ja kerrosluvultaan pienempi kuin kaavaluonnoksen maksimi ja
- suunnitteluratkaisu voi ylittää kaavaluonnoksen rakennusruudun rajat perustelluista syistä

Lisäksi valiokunta hyväksyy, että kilpailuohjelmaan voidaan tehdä teknisiä sekä tarkentavia muokkauksia ja päivityksiä ennen ohjelman julkaisemista. Yhdyskuntavaliokunta lähettää kilpailuohjelman tiedoksi kaupunginhallitukselle.

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 31

25.03.2025

---

Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

**Päätös:**

Yhdyskuntavaliokunta hyväksyy oheismateriaalina olevan 19.3.2025 päivätyn kilpailuohjelman ja pyytää lisäksi kilpailutoimikuntaa painottamaan kilpailuohjelmassa, että

- toteutettava ratkaisu voi olla kerrosneliöiltään ja kerrosluvultaan pienempi kuin kaavaluonnoksen maksimi ja
- suunnitteluratkaisu voi ylittää kaavaluonnoksen rakennusruudun rajat perustelluista syistä

Lisäksi valiokunta hyväksyy, että kilpailuohjelmaan voidaan tehdä teknisiä sekä tarkentavia muokkauksia ja päivityksiä ennen ohjelman julkaisemista. Yhdyskuntavaliokunta lähettää kilpailuohjelman tiedoksi kaupunginhallitukselle.

**Liitteet:**

**Oheismateriaali:**

EI JULKAISTA, LUOTTAMUKSELLINEN kilpailuohjelma 19.3.2025

**Jakelu:**

Senaatin Asema-alueet Oy  
Kaupunginhallitus (tiedoksi)

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 32

25.03.2025

---

Espoon seudun ympäristöterveydenhuollon valvontasuunnitelman toteutumisen arviointi vuonna 2024

YLV 25.03.2025 § 32

164/11.02.08/2025

Lisätiedot:

ympäristöpäällikkö Anna-lena Granlund-Blomfelt, puh. 050-323 6269  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunta on 27.02.2025 § 22 hyväksynyt ympäristöterveydenhuollon valvontasuunnitelman 2020-2024 toteutumisten arvioinnin vuodelta 2024. Kyseinen ympäristöterveydenhuollon päivitetty valvontasuunnitelma on hyväksytty Espoon sosiaali- ja terveyslautakunnan toimesta 12.12.2023, § 177.

Valvontasuunnitelman laadinnassa on huomioitu valtakunnallisessa suunnitelmassa annetut tarkastustiheysuositukset sekä oma paikallinen riskinarviointi. Valtioneuvoston asetuksen 665/2008 mukaan lautakunnan tulee arvioida vuosittain valvontasuunnitelman toteutuminen. Tiedot valvontasuunnitelmien toteutumisesta ja luottamuselimen päätös asian käsittelystä tulee toimittaa Etelä-Suomen aluehallintovirastoon maaliskuun loppuun mennessä.

Kauniainen ja Kirkkonummen ovat vuodesta 2008 lähtien olleet osaa Espoon seudun ympäristöterveydenhuoltoa. Näin ollen kyseinen valvontasuunnitelman toteutuminen tuodaan tiedoksi myös Kauniaisten kaupungin yhdyskuntavaliokunnalle.

#### Yhteenveto

Valvontasuunnitelmaan kirjatuista tarkastuksista toteutui elintarvikevalvonnan osalta 81 % ja terveydensuojeluvalvonnan osalta 91%. Tupakka- ja nikotiinivalmisteiden valvonnan osalta toteuma oli kaikkiaan 65 %.

Valvontayksikössä tehtiin vuoden 2024 aikana elintarvikelain, terveydensuojelulain sekä tupakka- ja lääkelain mukaisia tarkastuksia yhteensä 1679 kpl (v. 2023 toteutui 1432 kpl), joista suunnitelmaan sisältyviä tarkastuksia oli 1456 (v. 2023 toteutui 1275 kpl) ja suunnitelman ulkopuolisia tarkastuksia 223 kpl (vuonna 2023 toteutui 157 kpl).

Suunnitelman ulkopuolisia tarkastuksia ovat mm. asumisterveystarkastukset, hakemus- ja ilmoitusmenettelyyn liittyvät tarkastukset sekä valitusten tai ruokamyrkytyspäilyjen johdosta tehdyt tarkastukset. Asumisterveystarkastusten jono vaihteli 3-5 kk:n välillä, ollen vuoden lopussa noin 4 kk.

Eläinsuojelu- ja eläintautivalvonnan suoritteita kertyi yhteensä 766 (24 % enemmän kuin vuonna 2023) ja kaupungineläinlääkärin vastaanotolla tai tilakäynneillä hoidettiin yhteensä 4109 eläinpotilasta.

Toimijaa veloitetaan valvontatyöstä ympäristöterveydenhuollon maksutaksan mukaisesti. Näistä valvontamaksutuotoista kertyi 373 045 €. Tämän lisäksi tupakka- ja lääkelain mukaisesti veloitetaan veroluonteinen, vuosittainen valvontamaksu sekä valvonnan perusmaksu (150 €) myös elintarvike- ja terveydensuojelulain mukaisilta kohteilta, tietyin lakisääteisin poikkeuksin.

Yhteenvedo Espoon seudun ympäristöterveydenhuollon valvontasuunnitelman toteutumasta vuonna 2024 löytyy tämän asian liitteenä 1.

Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunta käsittelemä asia [on kokonaisuudessaan luettavissa Espoon kaupungin sivuilta tämän linkin kautta](#).

#### Ympäristöterveyden toteuma Kauniaisten osalta vuonna 2024

Liitteenä olevassa yhteenvedossa ei ole erikseen eritelty Kauniaisten toteumat. Näitä tietoja on kuitenkin saatu Espoon ympäristöterveydenhuollosta ja tärkeimmistä kokonaisuuksista on kirjattu tietoa myös kaupungin tilinpäätöskirjaan. Alla kuitenkin Kauniaisten kaikki tuoteumat vuodelta 2024:

#### *Elintarvikevalvonta*

- Elintarvikevalvonnan suunnitelman mukaisia tarkastuksia 33 kpl  
(näistä yhdeksän oli seurantatarkastuksia ja yksi toiminnan aloitustarkastus)

- Valvontasuunnitelman ulkopuolisia tarkastuksia 1 kpl  
- Elintarvikevalvonnan projekteihin liittyviä näytteitä 3 kpl  
- Toimijoiden tekemiä, toimintaansa koskevia ilmoituksia on käsitelty 17 kpl  
(näistä kuusi toiminnan lopettamisilmoituksia)

- Elintarvikevalvontaan liittyviä lausuntoja 1 kpl  
- Muita valvontasuunnitelman ulkopuolisia yhteydenottoja 13 kpl  
- Ruokamyrkytyspäilyihin liittyviä erillisiä ilmoituksia 4 kpl

#### *Terveydensuojeluvalvonta*

- Terveydensuojeluvalvonnan suunnitelmaan sisältyviä tarkastuksia 12 kpl  
(huoneistot, talous- ja uima-allasvesivalvonta, yksi oli seurantatarkastus)

- Yksityisiin kiinteistöihin tehdyt terveystarkastukset liittyvää asumisterveystarkastusta 3 kpl  
- Valvontasuunnitelman mukaisten allasvesinäytteiden tutkimukset 31 kpl  
- Talousvesinäytteitä 5 kpl  
- Uimarantavesinäytteitä 3 kpl  
- Valvontasuunnitelman ulkopuolinen allasvesinäyte 1 kpl  
- Legionella-bakteerin määrittämisen näyttöottoa kiinteistöjen vesijärjestelmistä 3 kpl  
- Ilmoitusten käsittely 5 kpl  
- Toiminnan lopettamisen koskevien ilmoitusten käsittely 2 kpl  
- Terveydensuojeluvalvonnan tehtäväkenttään liittyviä lausuntoja 1 kpl  
- Muita valvontasuunnitelman ulkopuolisia yhteydenottoja 46 kpl

#### *Tupakka- ja lääkelain mukainen valvonta*

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 32

25.03.2025

---

- Tupakka- ja lääkelain valvontasuunnitelman mukaisia tarkastuksia 1 kpl
- Tupakka- ja lääkelain valvontasuunnitelman ulkopuolisia tarkastuksia 1 kpl
- Hakemuksen perusteella asuntoyhteisöön määrätty tupakointikielto 1 kpl
- Tupakka- ja lääkelain mukaisia myyntilupahakemuksia 3 kpl

*Eläinlääkintähuolto*

- Kaup. eläinlääkäreiden vastaanotolla hoidettuja Kauniaislaisia poitlaita 33 kpl
- Eläinsuojelutehtäviä 12 kpl
- Lemmikkien vientiin liittyviä tarkastuksia 3 kpl
- Yliopistollisen eläinsairaalan päivystyksessä hoidettuja pieneläintä Kauniaisista 24 kpl
- Yliopistollisen eläinsairaalan päivystyksessä hoidettuja hevospotilasta Kauniaisista 3 kpl
- Viikin löytöeläintaloon Kauniaisten alueelta toimitettua eläintä 1 kpl

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta kirjaa Espoon seudun ympäristöterveydenhuollon vuoden valvontasuunnitelman toteutumisen arvioinnin tiedoksi.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Liite 1 Elintarvikevalvontasuunnitelman toteutuminen vuonna 2024



---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 96	05.11.2024
Yhdyskuntavaliokunta	§ 33	25.03.2025

---

Sähköauton latauspaikkojen lisäys kaupungin kiinteistöjen pysäköintialueille

YLV 05.11.2024 § 96

Lisätiedot:

Projekti-insinööri Aleksi Meuronen, puh. 040 6683202  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

### Sähköauton latauspaikkojen lisäys kaupungin kiinteistöjen pysäköintialueille

#### Hankkeen tausta

Hankkeen lähtökohdaksi on lakimuutos (29.10.2020/733 7§), jonka mukaan kaikilla muilla rakennuksilla kuin asuinrakennuksilla, joiden yhteydessä olevilla pysäköintialueilla on enemmän kuin 20 paikkaa, tulee olla asennettuna vähintään yksi sähköauton latauspaikka.

Yhdyskuntatoimi on selvittänyt kustannustehokasta tapaa lisätä latauspaikkoja niin, että latauspaikkojen määrä ja sijainti palvelevat kaupunkilaisia mahdollisimman hyvin, mutta kuitenkin niin, että lain määrittämä vähimmäisehto täyttyy.

Hankkeen tavoitteena on tarjota kaupunkilaisille mahdollisuus ladata sähköautoja kaupungin kiinteistöjen parkkipaikoilla niin, että lakimuutoksen asettama vähimmäisvaatimus latauspaikoista täyttyy.

#### Hankesuunnitelma

Hankesuunnitelmassa on tarkasteltu kahta vaihtoehtoa. Ensimmäisessä vaihtoehdossa (VE1) latauspaikkoja rakennetaan lain edellyttämä vähimmäismäärä. Toisessa vaihtoehdossa (VE2) latauspaikkoja rakennetaan siten, että niitä on 5 % pysäköintipaikoista.

Kauniaisten on tarkoitus vähentää kiinteistöjään vuosina 2024–2028. Nykyisen esityksen mukaan vähennys koskee latauspaikkojen lisäyksen piirissä olevista rakennuksista kaupungintaloa, jäähallia ja pujottelurinnettä. Poistuville kiinteistöille ei asenneta latauspaikkoja.

#### VE1

Vaihtoehto 1 käsittää yhden kahta latauspaikkaa palvelevan latausaseman lisäämisen kaikkien lakimuutoksen piirissä olevien rakennusten pysäköintialueille, joilla ei ennestään ole latauspaikkoja. Lisäksi varaudutaan lisäasemien asentamiseen putkittamalla 5 % pysäköintipaikoista.

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 96	05.11.2024
Yhdyskuntavaliokunta	§ 33	25.03.2025

---

Vaihtoehto 1:ssä 8 kiinteistölle lisätään yhteensä 8 uutta latausasemaa, jotka palvelevat 16 latauspaikkaa. Listaus pysäköintialueista ja lisättävistä latauspaikoista **liitteessä**. Kustannusarvio sisältää maanrakennustyöt, tarvittavan laitteiston ja sen asennuksen sekä suunnittelun ja 12 % hankevarauksen.

VE1:n kustannusarvio on 215 000 €. Kustannusarvio tarkentuu luonnossuunnittelun edetessä.

#### VE2

Vaihtoehto 2:ssa lakimuutoksen piirissä olevien rakennusten pysäköintialueille rakennetaan lain edellyttämää vähimmäismäärää useampi latauspaikka. Tässä vaihtoehdossa 5 % pysäköintipaikoista muutetaan latauspaikoiksi. Lisäksi varaudutaan lisäasemien asentamiseen putkittamalla 5 % pysäköintipaikoista.

Vaihtoehto 2:ssä 10 kiinteistölle lisätään yhteensä 14 uutta latausasemaa, jotka palvelevat 28 latauspaikkaa. Listaus pysäköintialueista ja lisättävistä latauspaikoista **liitteessä**. Kustannusarvio sisältää maanrakennustyöt, tarvittavan laitteiston ja sen asennuksen sekä suunnittelun ja 12 % hankevarauksen.

VE2:n kustannusarvio on 260 000 € Kustannusarvio tarkentuu luonnossuunnittelun edetessä.

#### Esitys

Tilakeskus esittää toisen vaihtoehdon (VE2) hyväksymistä, ja hankesuunnitteluvaiheen tavoitehinnan vahvistamista 260 000 euroksi (alv 0%). Latauspaikkojen suurin kustannustekijä on kaivuu- ja kaapelointityö, ja useamman latausaseman asentaminen kerralla laskee yhteen asemaan kohdistuvaa hintaa. Esitettyssä vaihtoehdossa yhden latauspaikan hinta on edullisempi. Lisäksi on odotettavissa, että Kauniaisten sähkö- ja lataushybridiautokanta tulee lähitulevaisuudessa kasvamaan ja sen myötä kasvaa myös tarve latausasemille. Tämä vaihtoehto ottaa odotetun latauspaikkojen tarpeen kasvamisen paremmin huomioon.

Hanke esitetään toteutettavaksi rajoitetulla hankintamenettelyllä Hanselin DPS hankesopimuksen kilpailutuksen kautta.

Latausasemille esitetään kilpailutettavaksi yksityinen toimija, joka toimittaa, asentaa ja ylläpitää latauslaitteet, sekä hoitaa käyttöön liittyvät asiat, kuten laskutuksen, vikailmoitusten hoitamisen ja huollon.

Hankesuunnitelmavaiheen tuloksena on **liitteenä** oleva hankesuunnitelma.

Hanke esitetään sisällytettäväksi vuoden 2025 investointiohjelmaan ja hankesuunnitteluvaiheen tavoitehinnan vahvistamista 260 000 euroksi (alv 0%).

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 96	05.11.2024
Yhdyskuntavaliokunta	§ 33	25.03.2025

---

Mikäli kaupunginhallitus tekee hankepäätöksen ja hyväksyy hankesuunnitelman, jatkuu hankkeen valmistelu yhdyskuntatoimen osalta luonnossuunnittelun käynnistämällä.

Yhdyskuntatoimen johtajan sijainen Minna Penttinen:

Yhdyskuntavaliokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle esityslistan liitteenä olevan sähköautojen latauspaikkojen lisäyksen hankesuunnitelman hyväksymistä VE2-vaihtoehdon mukaisesti ja hankesuunnitteluvaiheen tavoitehinnan vahvistamista 260 000 euroksi (alv 0%).

Lisäksi yhdyskuntavaliokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se esittäisi kaupunginvaltuustolle 260 000 € määrärahan myöntämistä vuodelle 2025 hankkeen suunnittelua ja toteutusta varten.

-----

Varapj Villa jätti pj Saarelan sekä jäsenten Huttunen ja Tupamäki kannattamana seuraavan vastaesityksen: ” Valiokunta palauttaa asian valmisteltavaksi sillä evästyksellä, että selvitetään sellainen toimintamalli, jossa kaupunki omistaa maa-alueen, putkitukset sekä kaapeloinnin ja kilpailuttaa latauslaiteoperaattorin vastaamaan latausinfrastruktuurin rakentamisesta ja ylläpidosta.”

Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Asia palautettiin.

Liitteet:

Hankesuunnitelma

Jakelu:

Kaupunginhallitus

YLV 25.03.2025 § 33

548/10.03.01.00.00/2024

Lisätiedot:

Projekti-insinööri Aleksis Meuronen, puh. 040 6683 202  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Hankkeen tausta

Hankkeen lähtökohtana on lakimuutos, jonka mukaan kaikilla muilla rakennuksilla, kuin asuinrakennuksilla, joiden yhteydessä olevilla pysäköintialueilla on enemmän kuin 20 paikkaa, tulee olla asennettuna vähintään yksi sähköauton latauspaikka.

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 96	05.11.2024
Yhdyskuntavaliokunta	§ 33	25.03.2025

---

Tilakeskus on selvittänyt kustannustehokasta tapaa lisätä latauspaikkoja niin, että latauspaikkojen määrä ja sijainti palvelee kiinteistön käyttäjiä mahdollisimman hyvin, ja että lain määrittämät vähimmäisehdot täyttyvät.

Hanke on ollut yhdyskuntavaliokunnan käsittelyssä 5.11.2024. YLKV päätti palauttaa asian takaisin käsiteltäväksi. Tavoitteena oli selvittää sellainen toimintaratkaisu, jossa kaupunki omistaa maa-alueen, putkitukset sekä kaapeloinnin ja kilpailuttaa latauslaitteoperaattorin vastaamaan latausinfrastruktuurin rakentamisesta ja ylläpidosta. Lisäksi valiokunta pyysi selvittämään, voiko kiinteistöjen latausasemia yhdistää eri kiinteistöjen välillä.

Hankesuunnitelmaa varten on tehty markkinakartoitus haastattelemalla eri latauslaitteoperaattoreita (Helen, Kotisähkö, eParking, Plugit, Wolttinen, Aimo Park). Kaikkien pääasiallinen liiketoimintamalli käsittää latausasemien myymisen sekä latauspalvelun tuottamisen kuukausimaksua ja provisiota vastaan. Muutama toimija tarjoaa ostoratkaisun lisäksi leasingratkaisua, millä latausaseman hinta pyritään kuolettamaan kuukausimaksulla. Edellä mainitut tahot eivät tarjoa alhaisella käyttöasteella tai kierrolla oleville kohteille ratkaisua, missä tilaaja omistaisi paikan, ja latauslaitteoperaattori toisi latausinfrastruktuurin paikalle ja tekisi liiketoimintaa myymällä sähköä. Alhainen käyttöaste tai kierto tarkoittaa tässä tapauksessa sitä, että palveluntuottajien liiketoimintamallin kannalta ei ole riittävää pelkästään se, että pysäköintialueella on paljon autoja, vaan edellytyksenä on myös se, että autojen, eli potentiaalisten asiakkaiden, vaihtuvuus on riittävän korkea.

Markkinakartoituksessa on haastateltu muutamia kuntia ja kaupunkeja (Vantaa, Helsinki, Kirkkonummi, Mäntsälä, Ii ja Porvoo). Korkean käyttöasteen ja kierron kohteille voi olla mahdollista löytää toimija, joka toteuttaisi latausaseman rakentamisen ja operoimisen omalla kustannuksellaan. Markkinakartoituksen mukaan tällaisella ratkaisulla on toteutettu liikuntakohteiden ja vilkkaiden keskustakohteiden latausasemia haastatelluista ainoastaan Vantaalla ja Helsingissä. Näissäkin kohteissa tarjouksia on tullut heikosti. Vain yksi markkinakartoituksessa haastatelluista toimijoista olisi kiinnostunut toteuttamaan Kauniaisten uimahallin parkkipaikan latauspalvelun tällä ratkaisulla. Muiden haastateltujen kuntien hankintaorganisaatiot ovat päätyneet hankkimaan latausasemat ostoratkaisulla Hanselin kilpailuttaman yhteishankinnan kautta.

Laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspaikoilla ja latauspaikkavalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä 29.10.2020/733 7 §: Olemassa olevan rakennuksen varustaminen sähköajoneuvojen latauspaikoilla. Rakennuksen omistajan on huolehdittava, että sellaisessa käytössä olevassa muussa rakennuksessa kuin asuinrakennuksessa, jonka yhteydessä on enemmän kuin 20 pysäköintipaikkaa rakennuksessa tai kiinteistöllä, on asennettuna vähintään yksi latausasema.

Pysäköintipaikat voivat sijaita eripuolella rakennusta tai kiinteistöä, jolla rakennus sijaitsee. Jos rakennus ei ole käytössä tai rakennuksen purku on suunnitteilla, ei velvollisuutta latausaseman asentamiseen ole. Latausasema on joko normaalitehoinen tai suuritehoinen latausasema, sen mukaan miten rakennuksen

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 96	05.11.2024
Yhdyskuntavaliokunta	§ 33	25.03.2025

---

omistaja päättää. Yhdellä kiinteistöllä ei voida jättää latausasemaa asentamatta sillä perusteella, että toiselle kiinteistölle asennettaisiin enemmän. Lakimuutoksen alaisten rakennusten vaadittavat latauspaikat tulee sijaita kiinteistöllä.

Markkinakartoituksen lopputulemana voidaan todeta, että ratkaisua, jossa palveluntuottaja toimittaa omalla kustannuksellaan latauslaitteet ja vastaa operoinnista, voidaan yrittää kilpailuttaa hankkeen piirissä oleville kohteille ainoastaan uimahallille ja palloiluhallille. Muiden kohteiden osalta tällaiselle toteutusratkaisulle ei ole kiinnostusta ja latausasemien asennus tulisi toteuttaa osto- tai vuokratkaisulla.

#### Hankesuunnitelma

Hankesuunnitelmassa on tarkasteltu kahta vaihtoehtoa. Ensimmäisessä vaihtoehdossa (VE1) latauspaikkoja lisätään lain edellyttämä vähimmäismäärä. Toisessa vaihtoehdossa (VE2) latauspaikkoja lisätään 5 %:lle pysäköintipaikoista.

Molemmissa vaihtoehdoissa uimahallin ja palloiluhallin yhteiset latausasemat esitetään kilpailutettavaksi erikseen, tarkoituksena löytää palveluntuottaja, joka tarjoaisi sellaista ratkaisua, missä he kattaisivat latausasemien kaikki kulut, ja kaupungin vastuulle jäisi ainoastaan infratyöt.

Kaupungin luovuttavien kiinteistöjen listalla oleville rakennuksille ei lisätä latauspaikkoja.

Latausasemien rakentamisessa suurin kustannustekijä on kaivuu- ja kaapelointityö. Latausasemia voidaan mahdollisesti kohdekohtaisesti sijoittaa rakennusten seinustalle, jolloin kalliiden infratöiden kustannus laskee. Latauslaitteet on mahdollista hankkia ostamalla tai vuokraamalla. Infratöiden investointikustannus on laitteiden hankintatavasta riippumatta sama.

#### **VE1**

Vaihtoehto 1 käsittää yhden latausaseman lisäämistä kaikkien lakimuutoksen piirissä olevien rakennusten pysäköintialueille, joilla ei ennestään ole latauspaikkoja. Lisäksi varaudutaan lisäasemien asentamiseen asentamalla sähkökaapelin varausputket 5 % pysäköintipaikoista.

Vaihtoehto 1:ssä 9 kiinteistölle lisätään yhteensä 9 uutta latauspaikkaa. Kustannusarvio sisältää maanrakennustyöt, tarvittavan laitteiston ja sen asennuksen sekä ja 12 % hankevarauksen

VE1:n kustannusarvio on:

Ostettuna 137 312 € + 56 €/kk

Vuokrattuna 123 200 € + 420 €/kk

Tarkempi erittely on esitetty hankesuunnitelmassa. Kustannusarvio tarkentuu suunnittelun edetessä.

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 96	05.11.2024
Yhdyskuntavaliokunta	§ 33	25.03.2025

---

## VE2

Vaihtoehto 2:ssa 5 % lakimuutoksen piirissä olevien rakennusten pysäköintipaikoista muutetaan latauspaikoiksi. Muutos koskee pysäköintialueita, joilla ei ennestään ole latauspaikkoja sekä Rakennuskonttoria ja Villa Bredaa. Lisäksi varaudutaan lisäasemien asentamiseen asentamalla sähkökaapelin varausputket 5 % pysäköintipaikoista.

Vaihtoehto 2:ssä 10 kiinteistölle lisätään yhteensä 28 uutta latauspaikkaa. Kustannusarvio sisältää maanrakennustyöt, tarvittavan laitteiston ja sen asennuksen sekä 12 % hankevarauksen.

VE2:n kustannusarvio on:

Ostettuna 186 816 € + 208 €/kk

Vuokrattuna 134 400 € + 1440 €/kk

Tarkempi erittely on esitetty hankesuunnitelmassa. Kustannusarvio tarkentuu suunnittelun edetessä.

### Esitys

Tilakeskus esittää ensimmäisen vaihtoehdon (VE1) hyväksymistä ostoratkaisulla, ja hankesuunnitteluvaiheen tavoitehinnan vahvistamista 140 000 euroksi (alv 0 %). Ostoratkaisu on kokonaiskustannuksiltaan vuokratkaisua edullisempi kolmen vuoden käytön jälkeen. Latausasemien asentaminen on lakisääteinen velvoite, joka toimii lähinnä kaupungin tarjoamana palveluna kiinteistöjen käyttäjille, mutta taloudellisenä sijoituksena se ei ole kannattava. Vaikka on odotettavissa, että Kauniaisten sähkö- ja lataushybridiautokanta tulee lähitulevaisuudessa kasvamaan ja sen myötä kasvaa myös tarve latausasemille, on odotettavissa, ettei latausasemista saatava tuotto kata niiden kaikkia asennuskustannuksia.

Uimahallin ja palloiluhallin latausasemat esitetään kilpailutettavaksi ratkaisulla, missä palveluntuottaja vastaa kustannuksellaan latausasemista, niiden asentamisesta ja operoinnista.

Muut kohteet esitetään toteutettavaksi Hanselin kilpailuttaman yhteishankinnan kautta. Hanselin puitejärjestelyn tarkoituksena on mahdollistaa ladattavien ajoneuvojen latausratkaisujen sekä niihin liittyvien tuotteiden ja palveluiden hankinta kustannustehokkaasti. Tarkoitus on varmistaa myös niiden saatavuus, kohtuullinen ja kilpailukykyinen hinta ja toimitusaika sekä riittävä tuote- ja palveluvalikoima. Hankintamenettelyn etuna on toimittajien soveltuvuuden tarkistaminen ja esivalikoiminen etukäteen kootusti.

Puitejärjestely sisältää kokonaisvaltaisesti latausasemien toimittamisen, ylläpidon ja operoinnin.

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 96	05.11.2024
Yhdyskuntavaliokunta	§ 33	25.03.2025

---

Osana markkinakartoitusta on haastateltu kuntia, jotka ovat toteuttaneet latausasemien hankinnan Hanselin puitejärjestelyn kautta. Haastatellut kunnat ovat olleet tyytyväisiä ratkaisuun (Kirkkonummi, Mäntsälä, li ja Porvoo).

Hankesuunnitelmavaiheen tuloksena on **liitteenä** oleva hankesuunnitelma.

Hankkeen toteutusvaihe esitetään sisällytettäväksi vuoden 2026 investointiohjelmaan ja hankesuunnitteluvaiheen tavoitehinnan vahvistamista 140 000 euroksi (alv 0 %). Suunnittelu tehdään osaksi omana työnä ja osaksi sisällytetään rakennusten ylläpito- ja kunnossapitoinvestointeihin.

Mikäli kaupunginhallitus tekee hankepäätöksen ja hyväksyy hankesuunnitelman, jatkuu hankkeen valmistelu yhdyskuntatoimen osalta suunnittelun käynnistämällä.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle esityslistan liitteenä olevan sähköautojen latauspaikkojen lisäyksen hankesuunnitelman hyväksymistä VE1-vaihtoehdon mukaisesti ja hankesuunnitteluvaiheen tavoitehinnan vahvistamista 140 000 euroksi (alv 0 %).

Lisäksi yhdyskuntavaliokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se esittäisi kaupunginvaltuustolle 140 000 € määrärahan myöntämistä vuodelle 2026 hankkeen toteutusta varten.

-----

Asiasta käydyn keskustelun jälkeen jätettiin seuraavat vastaesitykset:

9.1 Hankkeen toteutus lain vähimmäisvaatimusten mukaan ainakin aluksi (Huttunen Jarkko):

Hanke toteutetaan vain lain vähimmäisvaatimuksen mukaan ainakin aluksi. Hanke ulkoistetaan mahdollisimman paljon latauspalvelujen toimijoille, jotka rakentavat ja operoivat latausasemat omalla kustannuksellaan, myös infratöiden osalta.

9.2 Uusi vastaesitys (Saarela Konsta) vpj Villan ja varajäsen Laurikaisen kannattamana:

Yhdyskuntavaliokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle esityslistan liitteenä olevan sähköautojen latauspaikkojen lisäyksen hankesuunnitelman hyväksymistä VE1-vaihtoehdon mukaisesti ja hankesuunnitteluvaiheen tavoitehinnan vahvistamista 140 000 euroksi (alv 0 %). Lisäksi yhdyskuntavaliokunta esittää, että hanketta edistetään seuraavasti:

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 96	05.11.2024
Yhdyskuntavaliokunta	§ 33	25.03.2025

---

- Ensimmäisessä vaiheessa toteutetaan markkinaehtoisesti sellaiset kohteet, joissa ulkopuolinen operaattori on kiinnostunut vuokraamaan latauskentän määrääjäksi ja operoimaan toimintaa (esimerkiksi Uimahalli ja Palloiluhalli)
- Toisessa vaiheessa toteutetaan sellaiset kohteet, joissa on jo olemassa oleva kaapelivaraus latauspisteille tai kaapelointi on toteutettavissa ilman merkittäviä maatöitä.
- Kolmannessa vaiheessa toteutetaan maatöitä vaativat kohteet muiden maa- tai kaapelitöiden yhteydessä.

Määrärahat edellä mainittuihin esitetään hyväksyttäväksi vuosibudjetoinnin yhteydessä hankkeen vaiheistuksen mukaisesti.

Jäsen Huttusen esitys 9.1 raukesi kannattamattomana.

Pj Saarelan esitys 9.2 sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

**Päätös:**

Yhdyskuntavaliokunta esittää kaupunginhallitukselle esityslistan liitteenä olevan sähköautojen latauspaikkojen lisäyksen hankesuunnitelman hyväksymistä VE1-vaihtoehdon mukaisesti ja hankesuunnitteluvaiheen tavoitehinnan vahvistamista 140 000 euroksi (alv 0 %). Lisäksi yhdyskuntavaliokunta esittää, että hanketta edistetään seuraavasti:

- Ensimmäisessä vaiheessa toteutetaan markkinaehtoisesti sellaiset kohteet, joissa ulkopuolinen operaattori on kiinnostunut vuokraamaan latauskentän määrääjäksi ja operoimaan toimintaa (esimerkiksi Uimahalli ja Palloiluhalli)
- Toisessa vaiheessa toteutetaan sellaiset kohteet, joissa on jo olemassa oleva kaapelivaraus latauspisteille tai kaapelointi on toteutettavissa ilman merkittäviä maatöitä.
- Kolmannessa vaiheessa toteutetaan maatöitä vaativat kohteet muiden maa- tai kaapelitöiden yhteydessä.

Määrärahat edellä mainittuihin esitetään hyväksyttäväksi vuosibudjetoinnin yhteydessä hankkeen vaiheistuksen mukaisesti.

**Liite:**

Hankesuunnitelma (päivitetty)

**Jakelu:**

Kaupunginhallitus



---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 34

25.03.2025

---

Suomenkielisen esiopetuksen ja perusopetuksen alaluokkien kiinteistön tarveselvitys (tiedoksi)

YLV 25.03.2025 § 34

553/10.03.02.00/2021

Lisätiedot:

yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju, puh. 050 3041 234  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Suomenkielinen kasvatus- ja koulutusvaliokunta on hyväksynyt uuden suomenkielisen alakoulun päivitetyn tarveselvityksen ja tilaohjelman kokouksessaan 5.3.2025 sekä lähettänyt sen tiedoksi yhdyskuntavaliokunnalle. Linkki asian käsittelyyn:

<https://kauniainen10fi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=2025589-7>

Tarveselvityksen hyväksyy kaupunginhallitus. KH käsittelee asiaa kokouksessaan 24.3.2025 ja päätös toimitetaan valiokunnalle kokouksessa asian käsittelyn yhteydessä.

Päivitetty tarveselvitys sekä tilaohjelma **oheismateriaalina**.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta päättää merkitä tiedoksi suomenkielisen esiopetuksen ja perusopetuksen alaluokkien kiinteistön päivitetyn tarveselvityksen.

-----

Esittelijä toi valiokunnan tietoon kaupunginhallituksen päätöksen kokouksesta 24.3.2025:

”Esittelijä lisäsi tekstin perusteluosion ”Alustavat kustannusarviot” otsikon alle: Hyötyneliöiden mitoituslaskelmat ja niistä johdetut kustannusarviot perustuvat tässä vaiheessa hanketta toteutuneisiin verrokkihankkeisiin. Varsinaisen suunnittelun käynnistyessä tarkastellaan huolellisemmin turvallisen arjen vaatimuksia, pedagogista toimivuutta ja esteettömyyttä, ei pelkästään oppilaskohtaisia neliömääriä. Tilojen suunnittelulla tuetaan sujuvaa, turvallista ja yhdenvertaista koulupäivää.

Kaupunginhallitus päätti hyväksyä liitteenä olevan tarveselvityksen ja tilaohjelman siten, että uusi koulurakennus toteutetaan uimahallin alueelle 5 sarjaisena. (tarkennus alueelle ei tontille)”.

Päätös:

Yhdyskuntavaliokunta merkitsi asian tiedoksi.

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 34

25.03.2025

---

Oheismateriaali:

Tarveselvitys (päivitetty)  
Tilaohjelma

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 35

25.03.2025

---

Kunnossapitokuormaajan hankinta

YLKV 25.03.2025 § 35

639/02.08.00.00.00/2024

Lisätiedot:

Vs. Kuntatekniikkamestari Veli Keski-Kohtamäki, puh. 050 5480 391  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kuntatekniikan konevarikolle esitetään hankittavaksi uusi kunnossapitokuormaaja investointiohjelmaan sisältyvän hankinnan mukaisesti. Hankinta poikkeaa valtuuston hyväksymästä alkuperäisestä konevarikon vuoden 2025 investointiohjelmasta vaihdossa luovutettavan koneen osalta. Liikuntapalveluiden tarve koneen vaihtoon muuttui investointiohjelman julkaisun jälkeen. Kunnossapidon tarve kuormaajan uusimiselle on ennallaan investointiohjelmassa suunnitellun mukaisena, koska koneiden käyttöaste kunnossapidon töissä on huomattavasti suurempi.

Vaihdossa luovutettava Wille 865 (vuosimalli 2018, käyttötunnit n. 5500h ) on huomattavasti huonokuntoisempi, kuin liikuntapalveluiden käytössä oleva Valtra N134D 2 vuotta vanhempi kone ( vuosimalli 2016, käyttötunnit n.2000h ). Valtra siis voidaan pitää käytössä edelleen.

Kuntatekniikka on pyytänyt tarjouksia investointiohjelman mukaisesta kunnossapitokuormaajan hankinnasta. Hankintamenettely oli avoin, kansallisen kynnysarvon (hankintalain 25§) mukainen tavaran hankinta.

Hankintailmoitus on julkaistu HILMA-palvelussa, sekä tarjouspyyntöasiakirjat Kauniaisten kaupungin kotisivuilla. Määräaikaan mennessä saatiin tarjouspyynnön vaatimusten mukainen tarjous yhdeltä (1) toimittajalta. Tarjoajan tilaajavastuulain mukaiset velvoitteet on tarkistettu ja todettu, että ne ovat asianmukaisesti hoidettu.

Vs. Kuntatekniikkamestari esittää hankittavaksi, Wihuri Oy /tekninen kauppa, 17.2.2025 saapuneen tarjouksen mukaisesti, tarjouspyynnössä mainittujen sopimuksen perusteiden mukaan, Wille 875 kunnossapitokuormaajan, hintaan 214.560€ ”liite 1”. Tarjouspyyntö sekä tarjouksen avauspöytäkirja on **oheismateriaalina**.

Lisäksi hankitaan tarjouksessa optiona olevat lisävarusteet, jolloin hinnaksi muodostuu:

- Wille 875 kunnossapitokuormaaja	214.560 €
- Hiekoinlaite, kippi toiminnolla n.700l	8.510 €
- painepesuri moottoritilan päälle	22.350 €
- huoltosopimushinnasto 48kk/ 4000h, työ Kauniaisten kaupungin varikolla	19.920 €
- <b>Koneen hinta varusteineen yht.</b>	<b>265.340 €</b>

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 35

25.03.2025

---

Vaihdossa luovutetaan kunnossapitokuormaaja Wille 865 vm. 2018, rekisterinumero 188-BAZ, hintaan 80.000€

Hankinta ylittää toimialajohtajan hankintarajan (150.000 €), joten se kuuluu valiokunnan päätäntävaltaan.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Valiokunta päättää hankkia Wihuri Oy /tekninen kauppa pvm 17.2.2025 saapuneen tarjouksen mukaisesti, tarjouspyynnössä mainittujen sopimuksen perusteiden mukaan, Wille 875 kunnossapitokuormaajan hintaan 214 560 € (alv 0%). Lisäksi hankitaan tarjouksessa optiona olevat hankintapäätöksessä mainitut lisävarusteet, jolloin kokonaishinnaksi muodostuu 265 340 € (alv 0%).

Vaihdossa luovutetaan kunnossapitokuormaaja Wille 865 vm. 2018, rekisterinumero 188-BAZ, hintaan 80.000€

Sitova sopimus tarjouspyynnön mukaisesta hankinnasta syntyy muutoksenhakuajan päätyttyä ja kun molemmat osapuolet ovat hyväksyneet ja allekirjoittaneet hankintalain mukaisen kirjallisen hankintasopimuksen.

Tämä pykälä tarkastetaan välittömästi

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Tämä pykälä tarkastettiin välittömästi.

Oheismateriaali:

Tarjouspyyntö

Jakelu:

Tarjoaja

**Muutoksenhakuohje koskee pykäliä: § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 32, § 33, § 34**

**MUUTOKSENHAKUKIELTO VALMISTELUA TAI TÄYTÄNTÖÖNPANOJA KOSKEVASTA PÄÄTÖKSESTÄ**

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

Sovellettavat lainkohdat: Kuntalaki (410/2015) 136 §

## Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 30

### VALITUSOSOITUS

#### Hallintovalitus poikkeamislupaa koskevaan päätökseen

Valitusoikeus on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke voi huomattavasti vaikuttaa;
- 4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 5) kunnalla;
- 6) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 7) muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa. (Rakentamislaki 180.1 §)

#### Valitusviranomainen

Viranomainen, jolle hallintovalitus tehdään, ja yhteystiedot:

Helsingin hallinto-oikeus	Sähköposti:	helsinki.hao@oikeus.fi
Kirjaamo	Puh.	029 56 42069
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 kirjaamoon viimeistään määräjän viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä julkisen kuulutuksen julkaisemisajankohdasta.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen 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 310 euroa 1.1.2025 alkaen (asetus 1020/2024).

**Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 31**

**MUUTOKSENHAKUKIELTO HANKINTAMENETTELYN VALMISTELUA KOSKEVASTA PÄÄTÖKSESTÄ**

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

Sovellettavat lainkohdat: Laki julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista (1397/2016) 146 § 2 mom  
Kuntalaki (410/2015) 136 §



## **Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 35**

### **MUUTOKSENHAKUOHJEET HANKINTALAIN (1397/2016) MUKAISISSA HANKINTA-ASIOISSA**

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

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

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

#### **A. Oikaisuohje**

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

#### **Hankintaoikaisuviranomainen**

Viranomainen, jolle hankintaoikaisuvaatimus tehdään, ja yhteystiedot:

Yhdyskuntavaliokunta

Kauniaisten kaupunki

Kirjaamo

Kauniaistentie 10

PL 52, 02701 KAUNIAINEN

Sähköposti:

Puh.

Faksi:

Kirjaamon aukioloaika:

kirjaamo@kauniainen.fi

09 50561

09 5056 535

klo 8.00–15.45

#### **Hankintaoikaisuvaatimusaika ja sen alkaminen**

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

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

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

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

#### **Hankintaoikaisuvaatimuksen sisältö ja muoto**

Hankintaoikaisuvaatimus pannaan vireille kirjallisesti ilmoittamalla:

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

Sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

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

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

## **B. Valitus markkinaoikeuteen**

### **Muutoksenhaun kohde ja rajoitukset**

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

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

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

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

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

### **Valitusviranomainen**

Viranomainen, jolle valitus tehdään, ja yhteystiedot:

Markkinaoikeus	Sähköposti:	markkinaoikeus@oikeus.fi
Radanrakentajantie 5	Puh.	029 56 43300
00520 HELSINKI	Faksi:	029 56 43314
	Viraston aukioloaika:	klo 8.00–16.15

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

### **Valitusaika ja sen alkaminen**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Valituksen sisältö**

Valituksessa on ilmoitettava:

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

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

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

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

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

### **Valituksen liitteet**

Valitukseen on liitettävä:

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

### **Muutoksenhausta ilmoittaminen hankintayksikölle**

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

### **Oikeudenkäyntimaksu**

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