
Aika	10.03.2025 klo 18:00 - 19:45
Paikka	Kaupunginhallituksen kokoushuone

LUETTELO KÄSITELLYISTÄ ASIOISTA

Pykälä	Otsikko	Sivu
§ 30	Kokouksen järjestäytyminen	3
§ 31	Toimielinten ja yleishallinnon viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)	4
§ 32	Asemakaavan muutos, 1. kaupunginosan korttelin 8 tontit 12-13 ja 16, 2. kaupunginosan kortteli 210 sekä virkistys- ja katualueet (Kauniaistentie 10, Junghansinkuja 1-3 ja 4-6, Leankuja 2-4)	6
§ 33	Asemakaavan muutos, 4. kaupunginosa, kortteli 47 tontti 3 ja puistoalueet (Teinikuja 2)	22
§ 34	Maankäyttösopimus ja esisopimus alueiden vaihtamisesta liittyen asemakaavan muutokseen (Teinikuja 2)	30
§ 35	Myynnissä olevien asunto-osakkeiden hintojen tarkistaminen	32
§ 36	Vuoden 2024 käyttämättä jääneiden investointimäärärahojen lisämäärärahat vuodelle 2025	34
§ 37	Vuoden 2024 investointimäärärahojen ylitykset	35
§ 38	Varhaiskasvatuspalveluja koskeva tuotantotapaselvitys	37
§ 39	Västra Nylands folkhögskolas anhängan om att inte behöva betala tillbaka Grankulla stads andel av samkommunens grundkapital	40
§ 40	Vastaus valtuustoaloitteeseen: Koulujen luokkamummojen ja -vaarien ruokailut koululla	43
§ 41	Vanhusneuvoston toimintakertomus vuodelta 2024	43
§ 42	Muutokset vuoden 2025 alue- ja kuntavaalien vaalitoimikuntaan	44
§ 43	Asunto Oy Bredantie 15:n yhtiökokousasiat 2025	45

Läsnä	Rehn-Kivi Veronica Rintamäki-Ovaska Tiina Waselius Fredrik Kiesiläinen Suvi Mollgren Satu Kurkela Heikki Limnell Patrik Ala-Reinikka Tapani Stenberg Stefan Miettinen Taisto Masar Christoffer Ormio Hanna Jahnsson Markus Harju Marianna	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen varajäsen varajäsen valtuuston puheenjohtaja valtuuston I varapuheenjohtaja valtuuston II varapuheenjohtaja kaupunginjohtaja hallintojohtaja tiedottaja yhdyskuntatoimen johtaja	§ 30 - 37, 43, klo 18.00 - 18.40
Poissa	Johansson Johan Salminen Mikko J.	jäsen jäsen	
Käsitellyt asiat	30 - 43		
Allekirjoitukset	Veronica Rehn-Kivi puheenjohtaja Tiina Rintamäki-Ovaska pöytäkirjantarkastaja	Hanna Ormio pöytäkirjanpitäjä	
Pöytäkirja asetetaan yleisesti nähtäville	Kauniaisten kaupungin kotisivuilla 17.03.2025		

Kaupunginhallitus	§ 30	10.03.2025
-------------------	------	------------

Kokouksen järjestäytyminen

KH 10.03.2025 § 30

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

Päätösehdotus:

Puheenjohtaja toteaa läsnä olevat sekä kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Kaupunginhallitus valitsee pöytäkirjantarkastajan.

Päätös:

Puheenjohtaja totesi läsnä olevat sekä kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Kaupunginhallitus valitsi pöytäkirjantarkastajaksi varapuheenjohtaja Tiina Rintamäki-Ovaskan.

Kaupunginhallitus

§ 31

10.03.2025

Toimielinten ja yleishallinnon viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)

KH 10.03.2025 § 31

Kaupunginhallitus, sen puheenjohtaja tai kaupunginjohtaja voivat kuntalain 92 §:n mukaan ottaa kaupunginhallituksen käsiteltäväksi asian, joka on kuntalain nojalla siirretty hallituksen alaisen toimielimen tai viranhaltijan toimivaltaan ja jossa asianomainen viranomainen on tehnyt päätöksen.

Kuntalain mukaan kaupunginhallituksen käsiteltäväksi ei kuitenkaan saa ottaa lain tai asetuksen mukaisia lupa-, ilmoitus-, valvonta- tai toimitusmenettelyä koskevia asioita, eikä yksilöön kohdistuvia opetustoimen, terveydenhuollon tai sosiaalitoimen asioita. Käsiteltäväksi ei myöskään saa ottaa kuntalain 51 §:ssä tarkoitetulle kuntien yhteiselle toimielimelle siirrettyjä asioita, jos asianomaiset kunnat niin sopivat.

Kaupunginhallitukselle on lähetetty toimielinten ja yleishallinnon viranhaltijoiden päätöspöytäkirjoja edellisen kokouksen jälkeen tehdyistä päätöksistä. Toimielinten päätösten otsikkoluettelo ja viranhaltijapäätösten päätösluettelo (ei julkaista) ovat esityslistan **oheismateriaalina**. Puheenjohtajalle ja kaupunginjohtajalle pöytäkirjat ja 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 kaupunginhallituksen jäsenten tulee ilmoittaa ennen kokousta kaupunginhallituksen puheenjohtajalle tai kaupunginjohtajalle ne päätökset, joihin harkitsevat otto-oikeuden käyttämistä ja mielellään myös ne päätökset, joista muutoin toivovat lisätietoja kokouksessa.

Kaupunginhallituksen puheenjohtajan ja kaupunginjohtajan on otto-oikeuskelpoisista päätöksistä hallintosäännön 26.3 §:n mukaisesti tiedon saatuaan otettava huomioon otto-oikeusaika ja kaupunginhallituksen kokousaikataulu.

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus

a) merkitsee tiedoksi toimielinten ja yleishallinnon viranhaltijoiden 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 kaupunginhallituksen puheenjohtaja ja kaupunginjohtaja eivät ole ottaneet asioita kaupunginhallituksen käsiteltäviksi.

Kaupunginhallitus

§ 31

10.03.2025

.....

Merkittiin, että viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat heijastettiin kokoushuoneen seinälle, koska sähköinen kokousjärjestelmä ei toimittajasta johtuneesta syystä ollut käytävissä.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

Toimielinten päätösten otsikkoluettelo
EI JULKAISTA - Viranhaltijapäätösten päätösluettelo

Yhdyskuntavaliokunta	§ 21	04.03.2025
Kaupunginhallitus	§ 32	10.03.2025

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

YLV 04.03.2025 § 21

Lisätiedot:

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

Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 15.6.2016 § 119 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta.

Hanketta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 16.8.2016 ja päivitetty 20.9.2024. Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu 16.8.2016 kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla sekä KaunisGrani -lehdessä. Naapurikiinteistöjen omistajille ja haltijoille on lähetetty kirjeet asemakaavoituksen vireilletulosta.

Alueen nykytilanne

Suunnittelualue käsittää 1. kaupunginosan korttelin 8 tontit 12, 13 ja 16, 2. kaupunginosan korttelin 210, osia Laaksokujan, Thurmanin puistotien, Kauppalantien ja Junghansinkujan katualueista sekä 2. kaupunginosan virkistysalueita.

Kaupungintalon alueen asemakaavamuutos on ollut osana kaupunkistrategiaa 2018–2022. Kauniaisten kaupunkistrategiassa 2023–2030 kaavamuutos on nostettu yhdeksi Kauniaisten kaupunkisuunnittelussa priorisoitavaksi alueeksi. Tavoitteena on, että priorisoitavat kaavahankkeet hyväksytään strategiakauden aikana.

Kaavatilanne

Alueella on voimassa Uudenmaan maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymä ja maakuntahallituksen 7.12.2020 voimaan määräämä Uusimaa-kaava 2050 (Helsingin seudun vaihemaakuntakaava). Uusimaa-kaavan kokonaisuus on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023. Uusimaa-kaava 2050:ssä alue sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen sekä pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen, jonka lisäksi se on osoitettu merkinnällä ”keskustatoimintojen alue, keskus”.

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (Masu 2) kaupungintalon tontti on osoitettu julkisten palvelujen (PY) ja hallinnon alueeksi, jolle on osoitettu arvokas rakennus (Gula Villan). Villa Junghansin tontti (Junghansinkuja 1) on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY) ja alueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Villa Junghans on osoitettu arvokkaana rakennuksena. Junghansinkuja 3, 4 ja 6 sekä Leankuja 2 tontit on osoitettu kerrostalovaltaisiksi asuntoalueiksi (AK). Smedsintien pallokentän ympäristö on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Alueelle on osoitettu arvokas rakennus ja alueen eteläosa on osoitettu alueena, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

Suunnittelualueella ovat voimassa sisäasiainministeriön 27.6.1961 vahvistama asemakaava (Ak 26), sisäasiainministeriön 12.11.1964 vahvistama asemakaava (Ak 33), sisäasiainministeriön 29.1.1965 vahvistama asemakaava (Ak 34), sisäasiainministeriön 18.2.1971 vahvistama asemakaava (Ak 54), sisäasiainministeriön 23.2.1976 vahvistama asemakaava (Ak 72), ympäristöministeriön 19.5.1989

Yhdyskuntavaliokunta	§ 21	04.03.2025
Kaupunginhallitus	§ 32	10.03.2025

vahvistama asemakaava (Ak 107), Kauniaisten kaupunginhallituksen 16.11.1994 hyväksymä asemakaava (Ak 140), ympäristöministeriön 16.4.1996 vahvistama asemakaava (Ak 151) ja Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.3.2000 hyväksymä asemakaava (Ak 160).

Kaupungintalon tontti 1-8-16 on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), jolle on osoitettu rakennusoikeutta kolmeen ja puoleen (III ½) kerrokseen 10 500 k-m². Villa Junghansin tontti 2-210-2 on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y-2), jolle on osoitettu suojeltu rakennus ja rakennusoikeutta kahteen kerrokseen 2 500 k-m². Osoitteessa Junghansinkuja 3 sijaitseva rakentamaton tontti 2-210-3 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-4), jolle on osoitettu rakennusoikeutta kolmeen (III) kerrokseen 2 500 k-m².

Osoitteissa Junghansinkuja 4 ja 6 olevat tontit 1-8-13 ja 1-8-12 on osoitettu liiketalojen ja asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Tontille 13 on osoitettu rakennusala vain asumiseen käytettävää, enintään 11 m levyistä rivitaloa varten ja rakennusoikeutta yhdestä puoleentoista (I-I ½) kerrokseen 817 k-m² sekä rakennusoikeutta talousrakennukselle 136 k-m². Tontille 12 on osoitettu rakennusala vain asumiseen käytettävää, enintään 12,5 m levyistä rakennusta varten ja rakennusoikeutta kolmeen (III) kerrokseen 3 000 k-m² sekä rakennusoikeutta talousrakennukselle 250 k-m². Tontti 2-210-1 osoitteessa Leankuja 2 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jolle on osoitettu rakennusoikeutta kolmeen kerrokseen (III) yhteensä 3 300 k-m². Smedsintien pallokenttä on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU), jolle on osoitettu ohjeellinen rakennusala huoltorakennusta varten (h). VU-alueen lounais- ja luoteispuoli on kaavassa osoitettu puistoksi (VP). Junghansinkujan ja Kauppalantien kulmaukseen on osoitettu puistoalue (P).

Tavoitteet ja kaavamuutoksen aikaisempi käsittely

Kaupunki järjesti 2.11.2015–15.2.2016 asemakaavallisen ideakilpailun yhdessä Suomen Arkkitehtiliitto SAFA:n kanssa kaupungintalokorttelin alueesta. Kilpailuehdotuksia jätettiin määräaikaan mennessä 48 ehdotusta. Kilpailun tavoitteena oli koota ideoita asemakaavan muutostyöhön keskusta-alueen kehittämisen jatkamiseksi. Tarkoituksena oli laajentaa Kauniaisten keskustaa korkeatasoisesti täydentävää, 2000-luvulla toteutunutta kaupunkirakennetta Kauniaistentien eteläpuolelle siten, että kaupungintalokortteli viimeistelee keskustan rakennetun kokonaisuuden. Kilpailualueeseen sisältyi kaupungintalon tontin lisäksi kerrostalotontti osoitteessa Junghansinkuja 3. Arkkitehtikilpailun voitti ehdotus ”Huvilat” ja toiseksi sijoittui ehdotus ”Tillsammans”.

Asemakaavan muutos tuli vireille kaupungin aloitteesta. Kaupunginhallitus päätti 15.6.2016 § 119 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta. Päätöksen mukaan tavoitteena on muuttaa korttelin 8 tontin 16 (Kauniaistentie 10) ja korttelin 210 tontin 3 (Junghansinkuja 3) asemakaava ensisijaisesti asumiseen sekä palveluja ja kaupungin hallintotilat mahdollistavaksi. Asemakaavan muutoksen yhteydessä tutkitaan myös korttelin 210 tontin 2 (Junghansinkuja 1) ulottuvuus ja toimintojen sijoittuminen sekä virkistys- ja katualueiden aluevaraukset ja toiminnot sekä päivitetään asemakaavamerkinnot korttelin 8 tonttien 12 ja 13 (Junghansinkuja 4 ja 6) osalta sekä korttelin 210 tontin 1 osalta (Leankuja 2). Kaavamuutoksen yhteydessä laaditaan tarkoituksenmukaisilta osin tonttijaot ja tonttijaon muutokset.

Asemakaavan vireilletulon jälkeen Smedsintien pallokentän itäpuolella sijaitsevan määräalan 235-404-3-111-M602 omistajat esittivät omistamansa alueen muuttamista tonttimaaksi. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi. Esityksen mukaan muutos olisi yhdensuuntainen kaupungintalon alueen tiivistämistavoitteen kanssa. Alue sijaitsee pientaloalueella ja täydentäisi näin alueen pientalomaista luonnetta. Tontti mahtuu hyvin

Yhdyskuntavaliokunta	§ 21	04.03.2025
Kaupunginhallitus	§ 32	10.03.2025

urheilukentän ja vanhojen pientalojen väliin ja olisi sopusoinnussa muiden Smedsintien rakennusten kanssa.

Kaavoituksen käynnistämisen jälkeen yhdyskuntalautakunnan ja kaupunginhallituksen jäsenten kanssa keskusteltiin asemakaavan muutoksen tärkeimmistä tavoitteista ja linjauksista sekä jatkosuunnittelun aikataulusta. Tässä yhteydessä jatkosuunnitteluun toivottiin jo aiemmin määriteltyjen tavoitteiden lisäksi mm. korttelien avointa rakennetta, mikä edellytti voittaneen ehdotuksen voimakasta muuttamista tai vastaavasti siirtymistä toiseksi tulleen ehdotuksen suuntaan. Samassa keskustelussa linjattiin, että päätöksentekoon valmistellaan ainoastaan yhtä suunnitteluratkaisua, jolloin lähtökohdaksi asetui se, että nykyistä kaupungintaloa ei lähtökohtaisesti säilytetä. Keskustelussa tuli yksimielisesti selväksi, että kaupungintalon saneerauskustannukset nousevat niin korkeaksi, että se ei ole taloudellisesti kannattavaa.

Asemakaavan muutosluonnosta varten laaditussa viitesuunnitelmassa tutkittiin keväällä 2016 ratkenneen yleisen asemakaavallisen ideakilpailun 1. ja 2. palkinnolla palkittujen töiden ”Huvilat” ja ”Tillsammans” pohjalta yleissuunnitelmatasoinen suunnitelma asemakaavoituksen pohjalle. Suunnitelma muotoutui esitettyyn muotoonsa useiden vaihtoehtoisten maankäyttöratkaisuvaihtoehtojen jälkeen. Suunnitteluratkaisua esiteltiin toukokuussa 2017 yhdyskuntalautakunnan ja kaupunginhallituksen jäsenille, joilta saatiin yksimielinen kannatus suunnitelman viimeistelemiseksi asemakaavan muutosluonnoksen viitesuunnitelmaksi.

Yhdyskuntavaliokunta päätti 28.11.2017 § 129 asettaa asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville, pyytää siitä tarvittavat lausunnot sekä järjestää asemakaavan muutosluonnoksesta informaatio- ja keskustelutilaisuuden. Lisäksi valiokunta totesi, että aiemmin saapuneet kolme kirjallista kuntalaisaloitetta liitetään asiassa koottavaan palautteeseen.

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä MRA 30 §:n mukaisesti 11.1.–28.2.2018, jolloin siitä jätettiin 12 lausuntoa ja 65 mielipidettä. Lausuntoihin ja mielipiteisiin on laadittu vastineet.

Annetuissa lausunnoissa esitettiin mm. nykyisen kaupungintalon eduspuiston säilyttämistä, hallinto- ja virastotilojen sisällyttämistä toimistotiloihin, julkisen ja yksityisen tilan selkeää määrittelyä, alueen puistomaisuuden säilyttämistä ja korvaavan leikkipaikan sijoittamista alueelle, Smedsinkentälle tarvittavien huolto- ja talousrakennusvarausten huomiointia sekä kentän saavutettavuuden parantamista, Villa Junghansin puutarhurin asunnon suojelemista, liikenneverkon toimivuuden tarkastelua, pelastustoiminnan sekä vesi- ja energiahuollon huomiointia, sähköautopaikkojen määrittelyä, Villa Junghansin käyttäjien huomiointia, lukion sijoittamista alueelle, nuorisotyön tilaresurssien huomioimista keskusta-alueella sekä avoimen perhetoiminnan korvaavien tilojen osoittamista.

Jätetyissä mielipiteissä vastustettiin mm. alueen rakentamista yleisesti tai ainakin esitetyllä tavalla sekä kyseenalaistettiin kaupungintalon saneeraustarve ja/tai -kustannukset. Myös pohjoispäässä ollutta korkeaa osaa vastustettiin soveltumattomana tai liian korkeana ja Junghansinkujan eteläpuolisen alueen rakentamista pidettiin huonona ratkaisuna alueen luonto-olosuhteiden ja virkistysarvon vuoksi. Mielipiteissä esitettiin myös huolta liikenteen aiheuttamista ja rakentamisen aikaisista vaikutuksista, rakennuskokonaisuuden ylimitoittamisesta ja muurimaisuudesta sekä varjostusvaikutuksista ja viheralueiden pienenemisestä. Lisäksi esitettiin kritiikkiä prosessista, vuorovaikuttamisen laadusta ja määrästä sekä kuntalaisaloitteiden käsittelystä. Palautteessa on mukana myös hanketta kannattavia mielipiteitä, joskin vähemmistössä.

Yhdyskuntavaliokunta	§ 21	04.03.2025
Kaupunginhallitus	§ 32	10.03.2025

Jo ennen luonnosvaihetta asemakaavan muutoshankkeeseen liittyen kaupungille saapui viisi kuntalaisaloitetta sekä Grankulla Miljöförening-Kauniaisten ympäristöyhdistys r.f:n mielipide. Kuntalaisaloitteet on käsitelty asianmukaisesti ja niiden yhteydessä valtuusto on todennut, että asemakaavan sisältö ja lopullinen muoto syntyvät suunnittelu- ja päätöksentekoprosessin tuloksena, eikä asemakaavoitukseen liittyville erillisille päätöksille ole tarvetta. Em. kuntalaisaloitteet sekä Grankulla Miljöförening-Kauniaisten ympäristöyhdistys r.f:n mielipide ovat osa asemakaavan muutosluonnoksesta saatua palautetta, ja ne ovat olleet mukana jatkosuunnitteluratkaisujen harkinnassa. Niihin ei ole kuitenkaan laadittu erillisiä vastineita.

Asemakaavan muutosluonnoksesta järjestettiin info- ja keskustelutilaisuus Uudessa Paviljongissa 18.1.2018.

Suunnittelutyötä jatkettiin ja tarkennettiin kaavaluonnosvaiheesta saadun palautteen sekä laadittujen lisäselvitysten pohjalta. Jatkosuunnittelussa laadittiin päivitetty viitesuunnitelma, jonka perusteella laadittiin esitys asemakaavan muutosehdotukseksi. Kaupunginhallitus käsitteli asemakaavan muutosehdotusta 20.4.2020 § 67 ja päätti palauttaa kaavaehdotuksen uudelleenvalmisteltavaksi rakennusmassan muotoiluun, pituuteen ja räystäskorkeuteen liittyvin evästyksin.

Kaupunginhallituksen päätöksen jälkeen viitesuunnitelmasta laadittiin useita vaihtoehtoisia tarkasteluja, joita esiteltiin yhdyskuntavaliokunnalle ja edelleen kaupunginhallitukselle. Vaihtoehtoisten tarkastelujen perusteella esitettiin, että asemakaavoitusta jatkettaisiin palautetun kaavaehdotusaineiston pohjalta. Yhdyskuntavaliokunta käsitteli asiaa kokouksessaan 7.6.2022 § 69 ja päätti palauttaa asian valmisteluun. 2022–2023 valmisteltiin lisää vaihtoehtoisia tarkasteluja valiokunnan palautuspäätöksen mukaisesti. Vaihtoehtoisia tarkasteluja esiteltiin valtuustolle alkuvuodesta 2023. Palautteen ja käytyjen keskustelujen perusteella suunnittelua jatkettiin ja tarkennettiin. Kaupunginvaltuusto teki periaatepäätöksen 13.11.2023 § 63, että asemakaavan muutosta jatketaan kokouksessa olleen viitesuunnitelmaratkaisun pohjalta ja valmistellaan kaavaehdotus nähtäville. Edellä mainitun viitesuunnitelmaratkaisun mukaan pohjoispäädyn massa käännettiin kilpailuvaiheen mukaiseksi. Eteläpäädyn rakennusmassa lyhennettiin luontoarvot huomioiden. Rakennusmassaa porrastettiin sekä pohjois- että eteläpäädyssä. Maanalaiset autopaikat poistettiin Junghansinkujan eteläpuolelta. Rakennusmassan runkosyvyyyttä on pienennetty 15 metristä 13,5 metriin. Kokonaiskerrosala on pienentynyt 24 655 k-m²:sta 20 020 k-m²:iin.

Lisäksi valtuusto merkitsi 22.9.2023 saapuneen kuntalaisaloitteen ja siihen annetun vastineen tiedoksi. Päätös asemakaavamuutoksen jatkamisesta oli samalla myös päätös siitä, että 22.9.2023 saapunut kuntalaisaloite ei johda toimenpiteisiin. Lisäksi valtuusto hyväksyi seuraavat ponnet. Suunnitelmassa selvitetään korvaavan varjoisan ja metsäisen lasten leikkipuiston sijoittamista alueelle (samankaltainen leikkipuisto kuin nykyinen Puistokujan päiväkodin rakennuksen piha-alue) sekä tilojen osoittamista avoimelle perhetoiminnalle. Suunnittelussa panostetaan kiinteistön tehokkaaseen käyttöön.

Vuoden 2023 aikana kaupungille saapui kaksi kuntalaisaloitetta liittyen kaupungintalon alueen kaavamuutokseen, jossa toisessa vaadittiin ns. Junghansinpuiston rakentamattoman viheralueen rauhoittamista rakentamiselta ja toisessa käynnissä olevan suunnitteluprosessin lopettamista. Kuntalaisaloitteet on huomioitu osana kaavoitusprosessia.

Periaatepäätöksen jälkeen viitesuunnitelmaa tarkennettiin ja asemakaavaan liittyviä selvityksiä päivitettiin ja tarkennettiin. Lisäksi kaavamuutoksen toteuttamisedellytyksiä selvitettiin osana kaavaehdotuksen valmistelua.

Yhdyskuntavaliokunta	§ 21	04.03.2025
Kaupunginhallitus	§ 32	10.03.2025

Asemakaavan muutosehdotusta varten päivitettiin laadittuja luontoselvityksiä, melu-, ilmanlaatuarviot sisältävää liikenteellistä selvitystä sekä laadittiin selvitys hulevesien hallinnasta ja varjoanalyysi viitesuunnitelman mukaisesta rakentamisesta. Kaavaratkaisua päivitettiin uuden viitesuunnitelman, laadittujen selvitysten ja saapuneen palautteen perusteella.

Kaavaehdotukseen päivitettiin korttelialueiden käyttötarkoituseräilyjä ja korttelialueiden rajoja. Rakennusalojen rajoja sekä rakennusoikeuden määrää ja jakaantumista tarkistettiin. Pohjoispäädyt rakennusmassa käännettiin arkkitehtikilpailuvaiheen mukaiseksi. Eteläpäädyt rakennusmassaa lyhennettiin. Pohjoisosan rakennusalan korkeutta madallettiin noudattamaan kokonaisuuden räystäslinjaa, lisäksi rakennusmassan päätyjä porrastettiin molemmissa päissä. Maanalaisen pysäköinnin aluevarausta tarkistettiin ja maanalaisen pysäköinnin aluevaraus poistettiin Junghansinkujan eteläpuolelta. Katualueiden aluevarauksia päivitettiin. Junghansinkuja palautettiin luonnosvaiheesta poiketen katualueeksi ja sen varten osoitettiin kaksi LPA-korttelialuetta. Laaksokujan päästä poistettiin liittymäkielto. Virkistysalueiden aluevarauksia päivitettiin mm. siten, että Kauppalantien ja Junghansinkujan kulmasta muodostuu puistoalueyhteys Smedsinkentän suuntaan. Pohjoisosan puistoalueelle lisättiin melun huomioiva indeksimerkintä. Kaavassa osoitettuja jalankulun ja pyöräilyn kulkuyhteyksien aluevarauksia päivitettiin. Junghansinkujalta osoitettiin huoltoajoyhteys kortteli 212 ja puistoalueen läpi korttelin 213 tonteille. Kortteliaukioiden aluevaraukset poistettiin. Villa Junghansiin liittyvä puutarhurin asunto osoitettiin suojeltavaksi. Smedsinkentälle ja Junghansinkujan pohjoispuolelle osoitettiin ohjeelliset rakennusalat talousrakennuksille. Smedsinkentälle osoitettiin ohjeellinen pallokentän aluevaraus ja ohjeellinen pysäköintialue. Puistoalueille lisättiin ohjeelliset hulevesien hallintaan liittyvät aluevaraukset sekä ohjeellinen aluevaraus leikki- ja oleskelualueelle. Puistoalueet nimettiin. Yleisiä määräyksiä päivitettiin ja täydennettiin mm. pysäköinnin, rakennustavan, pihajärjestelmien toteutuksen sekä melun, ilmanlaadun, hulevesien ja pohjavesien osalta.

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 23.9.–25.10.2024 välisenä aikana. Asemakaavan muutosehdotuksesta järjestettiin info- ja keskustelutilaisuus Villa Junghansissa 7.10.2024.

Asemakaavaehdotuksesta jätettiin 9 lausuntoa ja 16 muistutusta. Muistutuksiin ja lausuntoihin on laadittu vastineet. Annetuissa lausunnoissa otettiin kantaa mm. melun, suunnittelualueella olevien johtolinjojen sekä alueen kulttuurihistoriallisten arvojen huomioimiseen, ilmastovaikutuksiin, liikenteelliseen toimivuuteen, pysäköintipaikkojen riittävyyteen, muuntamotilojen tilavarauksiin ja toteuttamiseen sekä hankkeen taloudellisiin toteuttamisedellytyksiin. Jätetyissä muistutuksissa vastustettiin hanketta mm. alueelle soveltumattomana, liian korkeana, suurena ja/tai erikoisena ratkaisuna. Muistutuksissa myös kyseenalaistettiin hankkeen taloudellinen mielekkyys. Lisäksi muistutuksissa otettiin kantaa nykyisen kaupungintalon säilyttämiseen, kaupunkiluonnon huomioimiseen, metsäisten alueiden säilyttämiseen rakentamisen sijaan sekä huoltoajoyhteyksien toteuttamiseen kaava-alueella.

Saapuneen palautteen ja tarkentuneen suunnittelun perusteella kaavamuutosta on päivitetty seuraavasti: AO-korttelialueella olevan suojeltavaksi esitetyn rakennuksen (puutarhurin asunto) rakennusoikeuden määrää on tarkistettu. Lisäksi korttelialueelle on lisätty rakennusala ja rakennusoikeutta talousrakennukselle (t 1 20). Junghansinkujan alkupäässä kaupungintalon tontilla sijaitsee nykyisin puistomuuntamo, joka jää esitetyn rakentamisen alle. Poistuvan muuntamon korvaamiseksi AL-1-korttelialueelle on lisätty nykyisen muuntamon länsipuolelle ohjeellinen aluevaraus muuntamon toteuttamista varten (vm). Uudisrakentamisen vaatimien muuntamotilojen toteuttamisesta annettuja kaavamääräyksiä on tarkistettu. Talousrakennusten

Yhdyskuntavaliokunta	§ 21	04.03.2025
Kaupunginhallitus	§ 32	10.03.2025

rakennusaloja on tarkistettu A-2-korttelialueella siten, että ne eivät ole päällekkäisiä korttelialueen halki kulkevan johtoaluevarauksen kanssa. Johtoaluevarauksen määräystä on täydennetty siten, että johtoaluevaraukselle ei saa sijoittaa kiinteitä tai raskaita rakenteita eikä istuttaa puita. Kaavaan on lisätty vähähiiliseen rakentamiseen ohjaava määräys. Melumääräystä on päivitetty. Kaavaselostusta on päivitetty mm. melun ja ilmastovaikutusten arvioinnin osalta. Kaavakarttaan on tehty teknisiä tarkistuksia. Kaavaselostusta on täydennetty.

Asemakaavan muutos on laadittu valtuuston 13.11.2023 tekemän periaatepäätöksen mukaisen suunnitteluratkaisun pohjalta. Asemakaavan mahdollistamasta rakentamisesta on laadittu toteuttamisedellytysten selvitystyö (**oheismateriaalina**), jossa on arvioitu kaavan viitesuunnitelman toteuttamisedellytyksiä asemakaavoituksen tueksi. Selvityksen johtopäätöksissä nousi esille mm. hankkeen vaiheistamisen ongelmallisuus, suhteellisen alhainen rakennusoikeuden käyttöaste, tonttijaon ja tontinluovutusehtojen merkitys sekä hankkeen suunnitteluratkaisun rakentamiskustannuksiin vaikuttavat erityispiirteet. Selvityksen johtopäätöksiä on mahdollisuuksien mukaan huomioitu kaavatyössä. Toteuttamisedellytyksiä on huomioitu kaavatyössä mm. kaavamääräyksiä täsmentämällä, kuten sallimalla asukkaiden yhteistilojen rakentaminen rakennusoikeuden lisäksi, ja mahdollistamalla yhteisjärjestelyjä mm. pysäköinnin ja pelastautumisen osalta. Lisäksi kaavassa on annettu väljyyttä pysäköintiin, rakennuksen runkosyvyyteen sekä julkisivujen toteutukseen. Tehdyn selvityksen lisäksi kaavaehdotuksesta ja sen toteuttamisedellytyksistä on keskusteltu alustavasti rakennusliikkeiden kanssa. Keskustelun yhteenveto **oheismateriaalina**. Edellä mainituissa keskusteluissa ja toteuttamisedellytysten selvitystyössä esiin nousseista johtopäätöksistä suurin osa on sen laatuista, että niiden kokonaisvaltainen huomioiminen edellyttäisi kaavaehdotuksen peruseriaatteiden oleellista muuttamista. Kaavaratkaisu noudattaa valtuuston periaatepäätöksen mukaisen suunnitteluratkaisun pääperiaatteita.

Asemakaavan muutoksen yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutos perustuu Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy:n laatimaan viitesuunnitelmaan (**oheismateriaalina**), jonka rinnalla on MASU Planning Oy laatinut ulkotilojen viitesuunnitelman. Suunnittelussa on huomioitu alueen keskeinen sijainti Kauniaisten keskustassa sekä rakennusten sopeutuminen puistoympäristöön ja ympäröivään rakennuskantaan. Täydennysrakentaminen on pääkaupunkiseudun kaupunki-/aluekeskukseen soveltuva, Kauniaisten keskustan ympäristöä täydentävää ja arkkitehtonisesti korkeatasoista. Suunnittelualue muodostaa omaleimaisen osan keskustan kerrostuneeseen kokonaisuuteen.

Esitetty uudisrakentaminen on korkeimmillaan kuusikerroksista ja kerroslukumäärä alenee etelään päin maaston noustessa. Rakennusmassa on sijoitettu nauhamaisesti ja rakennuksen päädyt porrastuvat massan molemmissa päissä. Ylin kerros on sisäänvedetty. Alueelle on osoitettu rakentamista asumiselle, sekä liike- ja toimistotiloille sekä julkisten ja yksityisten palveluiden tiloille. Liike-, toimisto- ja palveluiden tilat painottuvat alueen pohjoisosaan. Pysäköinti on osoitettu pääosin maanalaisena, sisäänajot maanalaiseen pysäköintiin ovat mahdollista toteuttaa Laaksokujalta ja Thurmanin puistotieltä. Maantasopysäköintiä on osoitettu alueen pohjoisosaan Laaksokujan sekä alueen eteläosaan Junghansinkujan varteen. Junghansinkujan pää on osoitettu pihakatuna. Nykyinen kaupungintalon eduspuisto tulee säilymään ja se liittyy etelää kohti jatkuvaan puistoon aina Smedsin kentällä asti. Alueen eteläosan rakentamista on muotoiltu siten, että rakentamisen ja Smedsin kentän väliselle alueelle jää enemmän yhtenäistä, puustoista aluetta. Puistoalueen rajausta laajennetaan länteen niin, että myös Kauppalantien kulmasta muodostuu puistoyhteys Smedsinkentän suuntaan. Suunnittelualueella pyritään säästämään olemassa olevaa hyväkuntoista puustoa mahdollisuuksien mukaan. Lisäksi suunnittelussa on kiinnitetty huomiota

Yhdyskuntavaliokunta	§ 21	04.03.2025
Kaupunginhallitus	§ 32	10.03.2025

siihen, että alueella säilyy vihreä tunnelma uudisrakentamisesta huolimatta ja, että alue sopeutuu osaksi Kauniaisten omaleimaista huvila- ja puutarhakaupunkia.

Asemakaavan muutostyön yhteydessä on tutkittu määräalan 235-404-3-111-M602 omistajien ehdotusta alueen muuttamiseksi tonttimaaksi. Alueen on säilyttäminen urheilu- ja virkistyspalvelujen alueena (VU) on perusteltua: Alue toimii vähimmilläänkin suoja- ja vihervyöhykkeenä Smedsintien pallokentän ja pientaloasutuksen välissä. Kaupungintalon alueen kehittäminen mahdollistaa nykyisen pallokentän alueen kehittämisen urheilu-, viher- ja virkistysalueena sekä helpommin saavutettavaksi. Näin ollen kaavaehdotukseen ei ole osoitettu asuinrakentamista kyseiselle alueelle.

Asemakaavan muutos

Maankäyttöyksikössä on valmisteltu asemakaavan muutos, jonka kartta määräyksineen on **liitteenä 2** ja selostus liitteineen **liitteenä 3**.

Keskustatoimintojen korttelialue (C-1)

Asemakaavan muutoksella osa yleisten rakennusten korttelialueesta (Y) muutetaan keskustatoimintojen korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa asuntoja, liike- ja toimistotiloja sekä julkisia ja yksityisiä palveluita. Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta 7 900 k-m², josta saa osoittaa asumiseen enintään 6 100 k-m². Korttelialueen kerrosalasta tulee osoittaa toimisto-, liike-, julkisten tai yksityisten palveluiden tiloille vähintään 300 k-m².

Korttelialueelle osoitetaan rakennusalat neljästä kuuteen kerroksisille (IV–VI) rakennuksille siten, että ylimmässä kuudennessa kerroksessa saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi enintään 5/6 rakennuksen suurimman kerroksen alasta. Ylin kerros tulee toteuttaa molemmin puolin sisäänvedettynä. Korttelin pohjoisosassa rakennusmassaan liittyy kaksikerroksinen ns. jalustaosa. Rakennukset on rakennettava kiinni viereisen AK-1-korttelialueen rajaan rajoittuvaan rakennusalan sivuun.

Korttelialueelle osoitetaan maanalainen tila (ma/p) pysäköintiä varten. Maanalaisen pysäköintitilan aluevaraus jatkuu länteen viereiselle korttelialueen ja puiston alle. Ajo maanalaiseen pysäköintitilaan osoitetaan Laaksokujalta.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-1)

Osa yleisten rakennusten korttelialueesta (Y) ja Junghansinkujan katualueesta muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja (AK-1). Korttelialueelle osoitetaan rakennusalat neljästä kuuteen kerroksisille (IV–VI) rakennuksille siten, että ylimmässä kerroksessa saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi enintään 5/6 rakennuksen suurimman kerroksen alasta. Ylin kerros tulee toteuttaa molemmin puolin sisäänvedettynä. Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 10 000 k-m², josta asumiseen 9 670 k-m² ja liike- ja toimistotiloille 330 k-m² (9670 + k330). Rakennukset on rakennettava kiinni Junghansinkujaan rajoittuvaan rakennusalan sivuun.

Liike- ja toimistotilat on viitesuunnitelmassa sijoitettu Granipuiston sekä Thurmanin puistotien puoleiselle julkisivulle. Kaavalla ei ole kuitenkaan määrätty tilojen tarkemmasta sijoittumisesta, jolloin niiden tarkoituksenmukaisinta sijoituspaikkaa on mahdollista tarkastella vielä rakennussuunnitteluvaiheessa.

Korttelialueen pohjoisosan rakennusosalalle osoitetaan kulkuaukko, joka varmistaa viheralueiden läpi kulkevan jalankulku- ja pyöräilyreitien jatkuvuuden. Myös korttelialueen keskiosan rakennusosalalle osoitetaan kulkuaukko, joka varmistaa yleisen jalankulun kulkuaukon kautta. AK-1 ja AL-1 korttelialueiden rajalle osoitetaan sijainniltaan ohjeellinen jalankulkuyhteys rakennuksessa

Yhdyskuntavaliokunta	§ 21	04.03.2025
Kaupunginhallitus	§ 32	10.03.2025

olevasta kulkuaukosta Junghansinkujalle. Lisäksi korttelialueen eteläosaan on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla mahdollistetaan kulkuyhteys Junghansinkujalta puistoalueelle.

Korttelialueelle osoitetaan maanalainen tila (ma/p) pysäköintiä varten. Maanalaisen pysäköintitilan aluevaraus jatkuu viereisille korttelialueille (C-1 ja LPA) sekä viereisen puistoalueen (VP) alle. Ajo maanalaiseen pysäköintitilaan osoitetaan Thurmanin puistotieltä.

Asuinrakennusten korttelialue (A-1)

Osa asuinkerrostalojen korttelialueesta (AK-4) ja yleisten rakennusten korttelialueesta (Y-2) muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi, jonka rakentaminen saa ulottua katualueella ulokkeella (A-1). Korttelialueelle osoitetaan rakennusalat kahdesta neljään kerroksisille (II-IV) rakennuksille siten, että ylimmässä neljännessä kerroksessa saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi enintään 5/6 rakennuksen suurimman kerroksen alasta. Korttelialueelle osoitetaan asuinrakennusoikeutta 2 600 k-m². Korttelialueen rakennusoikeuteen sisältyy Junghansinkujan yli ulokkeena osoitettu rakennuksen osa.

Korttelialueen länsiosaan osoitetaan pysäköimispaikka (p), muutoin korttelialueen pysäköinti on osoitettu Junghansinkujan varteen osoitetuille LPA-korttelialueille. Korttelialueen länsiosaan osoitetaan yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h). Tällä mahdollistetaan jalankulun ja pyöräily-yhteyden jatkuminen Thurmanin puistotieltä etelään kohti Smedsinkenttää sekä huoltoajoyhteyden säilyminen Villa Junghansiin Junghansinkujan puolelta.

Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK-2)

Suunnittelualueella sijaitsevan vanhan ja jo toteutuneen asuinkorttelin kaavamerkinnot ja -määräykset päivitetään nykyisten määräysten mukaisiksi sisältöä varsinaisesti muuttamatta.

Suunnittelualueen lounaisosassa sijaitseva asuinkerrostalojen korttelialue (AK) säilytetään asuinkerrostalojen korttelialueena (AK-2). Korttelialueelle osoitetaan rakennusalat neljäkerroksisille (IV) rakennuksille ja rakennusoikeutta yhteensä 3 300 k-m². Rakennusten ensimmäiseen kerrokseen saa kerrosalan lisäksi sijoittaa autotalli-, varasto- ja yhteistiloja. Korttelialueelle osoitetaan rakennusalat auton säilytyspaikkoja varten (a). Kauppalantielle on ajoneuvoliittymäkielto. Korttelin jätehuoltotilat sijaitsevat korttelinosan koillisosassa, johon sallitaan huoltoajoyhteys A-1-korttelialueen ja VP-alueen läpi.

Asuinrakennusten korttelialue (A-2)

Suunnittelualueella sijaitsevan vanhan ja jo toteutuneen asuinkorttelin kaavamerkinnot ja -määräykset päivitetään nykyisten määräysten mukaisiksi sisältöä varsinaisesti muuttamatta.

Suunnittelualueen itäosassa sijaitseva asuinrakennusten korttelialue (A) säilytetään asuinrakennusten korttelialueena (A-2). Korttelialueelle osoitetaan rakennusalat kaksi- ja kolmekerroksisille (II, III) rakennuksille ja pääkäyttötarkoituksenmukaista rakennusoikeutta yhteensä 3 820 k-m². Rakennusten ensimmäiseen kerrokseen saa kerrosalan lisäksi sijoittaa autotalli-, varasto- ja yhteistiloja. Korttelialueelle osoitetaan rakennusalat talousrakennuksia varten (t I 135 ja t I 250). Korttelialueen läpi osoitetaan maanalaista johtoa varten varattu alueen osa toteutuneen kunnallistekniikan mukaisesti. Ajoyhteys korttelialueelle säilyy Junghansinkujalta, mutta on mahdollista järjestää myös Laaksokujalta.

Yhdyskuntavaliokunta	§ 21	04.03.2025
Kaupunginhallitus	§ 32	10.03.2025

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Osa urheilu- ja virkistyspalvelujen alueesta osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Muodostuvalla korttelialueella sijaitseva vanha asuinrakennus (ns. puutarhurin asunto) osoitetaan suojelumerkinnällä (sr-1): Kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia arvoja. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät. Rakennukseen kohdistuvista korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Suojeltavalle rakennukselle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta yhdelle asunnolle 100 k-m² kahteen kerrokseen. Rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa käyttää enintään puolet ylimmässä kerroksessa kerrosalaan luettavaksi tilaksi (1 II(½) 100). Lisäksi korttelialueelle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta 20 k-m² talousrakennukselle (t I 20).

Ajo korttelialueelle osoitetaan ajoyhteytenä (ajo) urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen läpi. Ajoyhteyttä ei osoiteta osaksi tonttia (ns. kirveenvarsitontti), koska alueen ensisijainen käyttö on toimia virkistys- ja ulkoilukäytössä. Tällä halutaan varmistaa pääkäyttötarkoituksen mukaisten toimintojen jatkuvuus myös tulevaisuudessa. Korttelialueen eteläosaan osoitetaan maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa julkisia palveluja (AL-1)

Osa yleisten rakennusten korttelialueesta (Y) muutetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa julkisia palveluja (AL-1). Korttelialueella sijaitseva Gula Huset osoitetaan suojelumerkinnällä (sr-1): Kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia arvoja. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät. Rakennukseen kohdistuvista korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Suojeltavalle rakennukselle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta kahdelle asunnolle 225 k-m² kahteen kerrokseen (2 II 225). Korttelialueen lounaisosaan on lisätty ohjeellinen rakennusala muuntamon toteuttamista varten nykyisen muuntamon länsipuolelle (vm). Ajoneuvoliittymä korttelinosaan säilyy nykyisessä paikassaan. AL-1 ja AK-1 korttelien rajalle osoitetaan sijainniltaan ohjeellinen jalankulkuyhteys Junghansinkujalle.

Yleisten rakennusten korttelialue (Y)

Osa yleisten rakennusten korttelialueesta (Y-2) muutetaan yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Korttelialueella sijaitsevan Villa Junghansin alkuperäinen osa osoitetaan suojelumerkinnällä (sr-1): Kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia arvoja. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät. Rakennukseen kohdistuvista korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Suojeltavalle osalle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta 300 k-m² kahteen (II) kerrokseen. Laajennusosalle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta 600 k-m² yhteen (I) kerrokseen.

Korttelialueen pohjoisosaan osoitetaan rakennusala yksikerroksiselle 50 k-m²:n suuruiselle talousrakennukselle (t I 50). Nykyinen pysäköintialue osoitetaan pysäköimispaikkana (p). Korttelin ajoyhteys on Leankujalta, lisäksi kaavassa on osoitettu huoltoajoyhteys pohjoisesta puistoalueen ja A-1-korttelialueen läpi Junghansinkujalle.

Yhdyskuntavaliokunta	§ 21	04.03.2025
Kaupunginhallitus	§ 32	10.03.2025

Puistot (VP ja VP-1)

Suunnittelualueen pohjois-, keski-, ja eteläosaan osoitetaan puistot. Puistojen läpi osoitetaan ohjeelliset jalankululle ja polkupyöräilylle varatut alueen osat.

Pohjoisin alue osoitetaan puistoksi, jolle ei melun takia saa sijoittaa herkkiä toimintoja (VP-1), sillä liikennemelun ohjearvot ylittyvät alueella. Herkillä toiminnoilla tarkoitetaan esim. leikkialueita. Puistoalue yhdistää uuden rakentamisen liikekeskustaan ja toimii sekä hallinnollisen keskuksen ympäristönä että koko kaupungin keskeisenä kohtaamispaikkana. Alue nimetään Granipuistoksi.

Korttelialueiden keskelle sijoittuva puisto (VP) on suojainen ja sille osoitetaan ohjeellinen tilavaraus leikki- ja oleskelualueille (le). Lisäksi puistoon on osoitettu ohjeellinen tilavaraus hulevesien hallintaan liittyville rakenteille (hu). Puiston länsi- ja pohjoisosiin osoitetaan rakennusalat C-1 ja AK-1-korttelialuetta palvelevaa maanalaista pysäköintitilaa varten. Puiston eteläosaan osoitetaan ohjeellinen talousrakennuksen rakennusala (t I 35). Rakennusosalalla sijaitsee nykyisellään vanha ns. putkanvartijan talo. Puisto nimetään Edward Anderssonin puistoksi.

Eteläisin puistoalue (VP) sijoittuu Villa Junghansin ja Smedsinkentän väliselle alueelle, lisäksi puistosta on yhteys korttelialueiden välistä Kauppalandien ja Junghansinkujan kulmaukseen. Puistoalueelle on osoitettu ohjeelliset tilavaraukset hulevesien hallintaan liittyville tilavarauksille (hu ja hu-1). Puistoalueen länsiosaan on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen jalankulku- ja polkupyöräyhteys, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h) sekä erillinen huoltoajoyhteyden aluevaraus (h). Huoltoajoyhteydet palvelevat Villa Junghansia sekä AK-2 korttelialuetta. Puisto nimetään Aino Junghansin puistoksi.

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU-1)

Smedsintien pallokentän alue osoitetaan urheilu- ja virkistyspalvelujen alueena, jolle saa toteuttaa aluetta palvelevia rakennuksia ja rakennelmia (VU-1). Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 170 k-m². Alueen läpi on osoitettu ajoyhteys kortteliin 214 (ajo). Alueen eteläosaan on osoitettu nykyisen pysäköintialueen paikalle ohjeellinen pysäköimispaikan aluevaraus, jonka pysäköimispaikat tulee toteuttaa pinnoitteiltaan vettäläpäisevinä (p-1). Virkistysalue nimetään Smedsinkentäksi.

Autopaikkojen korttelialueet (LPA)

Suunnittelualueen koilliskulmaan Laaksokujan varteen osoitetaan autopaikkojen korttelialue (LPA), joka on osoitettu korttelin 211 pysäköinnille. Alueen itäosaan osoitetaan maanalaista johtoa varten varattu alueen osa olemassa olevan kunnallistekniikan mukaisesti. Ajo korttelialueelle osoitetaan Laaksokujalta.

Junghansinkujan varteen osoitetaan kaksi autopaikkojen korttelialuetta (LPA), jotka on osoitettu korttelin 212 pysäköinnille.

Katualueet

Thurmanin puistotien katualuevarausta laajennetaan pohjoisessa siten, että nykyisellään kaupungintalon tontille sijoittuvat linja-autopysäkki ja kevyen liikenteen väylä sijoittuvat jatkossa katualueen puolelle. Thurmanin puistotien pohjois- ja eteläosaan osoitetaan ajoneuvoliittymäkieltoja kadun molemmin puolin. Kauppalandien ja siihen rajoittuvan puistoalueen rajausta on tarkistettu vähäisesti. Myös Kauppalandielle osoitetaan ajoneuvoliittymäkieltoja katujen molemmin puolin. Laaksokujan ja Laaksotien aluevaraukset säilyvät ennallaan. Kauniaistentien katualuevarausta on tarkistettu siten, että nykyisellään kaupungintalon tontilla

Yhdyskuntavaliokunta	§ 21	04.03.2025
Kaupunginhallitus	§ 32	10.03.2025

sijaitsevat kevyen liikenteen väylät sijoittuvat jatkossa katualueen puolelle. Junghansinkujan aluevarausta on kavennettu ja sen loppupää osoitetaan pihakaduksi. Katualueelle osoitetaan rakennusala ulokkeelle (u) ja rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

Yleiset määräykset

Asemakaavaan liittyy yleisiä määräyksiä, joilla täydennetään ns. perusmääräyksiä ja ohjataan tarkemmin mm. kaupunkikuvallisia ja teknisiä ratkaisuja. Määräyksien tarkoitus on varmistaa arkkitehtonisesti ja laadullisesti korkeatasoinen toteutus.

Nimistö

Alueen eteläosassa sijaitseva urheilu- ja virkistyspalvelujen alue nimetään vakiintuneessa käytössä olevalla nimellä: *Smedsinkenttä - Smedsplanen*.

Junghansinkujan eteläpuolelle sijoittuva puisto nimetään Villa Junghansissa asuneen saksalaisen liikemies Constantin Junghansin tyttären, Ainon, mukaan nimellä: *Aino Junghansin puisto - Aino Junghans park*.

Suunnittelualueen pitkä historia kaupungin hallintotilojen sijaintipaikkana puoltavat kaupungin hallintoon liittyvää nimistöä. Jo ennen nykyisen kaupungintalon rakentamista (1978) alueelle, alueella sijaitseva Gula Villan on toiminut kauppalan aikaisena kunnankansliana (1927–1956). Kaupunki on etsinyt jo useita vuosia sopivaa sijoituspaikkaa muistonimelle, jolla kunnioitettaisiin Kauniaisten kaupunginvaltuuston pitkäaikaista puheenjohtajaa, professori Edward Anderssonia (1933–2012). Suunnittelualueen keskiosassa sijaitseva puisto nimetään nimellä: *Edward Anderssonin puisto – Edward Anderssons park*.

Kauniaistentien ja Thurmanin puistotien kulmaukseen sijoittuva puisto on koko kaupungin, keskustan, ja siten kaupunkilaiset kokoava piste. Asemakaavoitusta edeltävässä päätöksenteossa ja tavoitteiden asettelussa alueesta on toivottu kaupunkilaisten "olohuonetta". Tästä johtuen nimelle on haluttu kaikkia kaupunkilaisia ja erityisesti "granilaisuutta" edustava nimi. Puhekielinen ilmaisu Kauniaisista on vakiintunut sekä puhekieleen että kaupungin viralliseen viestintään ja brändiin. Lyhyt ja ytimekäs nimi soveltuu keskeisen ja paljon käytettävän (puhuttavan) paikan nimeksi. Puisto nimetään nimellä: *Granipuisto - Graniparken*.

Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on n. 6,69 ha, jolle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 29 505 k-m² mikä vastaa aluetehokkuutta e=n. 0.44. Viitesuunnitelman mukaiselle alueelle (C-1, AK-1 ja A-1-korttelialueet) on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 20 500 k-m², josta asumiseen enintään 18 370 k-m².

Tehokkuusluvut korttelialueittain ovat: C-1: 1.78, AK-1: 1.69, A-1: 0.76, AK-2: 0.52, A-2: 0.47, Y: 0.20, AO: 0.17 ja AL-1: 0.11.

Lisäksi kaava-alueeseen liittyy virkistysalueita yhteensä 21 537 m², joka on n. 32 % kaava-alueen pinta-alasta. Katu- ja liikennealuetta on yhteensä 8 816 m², joka on n. 13 % kaava-alueen pinta-alasta.

Tonttijaot ja tonttijaon muutokset

Asemakaavan muutoksella muutetaan 1. ja 2. kaupunginosien rajaa siten, että kaikki suunnittelualueen kortteli- ja yleiset alueet kuuluvat jatkossa 1. kaupunginosaan.

Asemakaavaehdotuksen yhteydessä on laadittu ehdotukset sitovista tonttijaoista ja tonttijaon muutoksista (Tj 211/01, Tj 212/01, Tj 213/01 ja Tj 214/01), joilla muodostuvat 1. kaupunginosaan

Yhdyskuntavaliokunta	§ 21	04.03.2025
Kaupunginhallitus	§ 32	10.03.2025

korttelin 211 tontit 1–5, korttelin 212 tontti 1 ja 2, korttelin 213 tontit 1 ja 2 sekä korttelin 214 tontti 1. Muutoksella nykyinen 2. kaupunginosan kortteli 210 poistuu käytöstä. Ehdotukset tonttijaoista ja tonttijaon muutoksista ovat **liitteenä 4, 5, 6 ja 7**.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että

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

Yhdyskuntatoimen johtaja esitteli kaavaa. Keskustelun jälkeen esitettiin seuraavat vastaesitykset:

Vastaehdotus 3.1: Jäsen Huttunen jäsen Waseliuksen kannattamana - Käärmetalon kaavaa ei vahvisteta :

Käärmetalon kaavaa ei vahvisteta. Hanke ei ole toteuttamiskelpoinen.

Vastaehdotus 3.2: Jäsen Björk esitti vpj Villan ja jäsen Myllymäen kannattamana uudeksi päätösehdotukseksi seuraavaa:

- kaupunginhallitus hyväksyy liitteenä olevan asemakaavan muutosehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet
- kaupunginhallitus esittää edelleen kaupunginvaltuustolle käsiteltäväksi liitteenä olevan asemakaavan muutoksen ja liitteenä olevat asemakaavan yhteydessä laaditut sitovat tonttijaot ja tonttijaon muutokset

Yhdyskuntavaliokunta painottaa, että esitetty kaavaratkaisu on valmisteltu kaupunginvaltuuston aiemman periaatepäätöksen mukaisesti. Päätöksen valmistelutekstistä sekä liitteenä olevista materiaaleista ilmenee, että kaavaratkaisu ei ole toteuttamisen näkökulmasta optimaalinen asetetuilla reunaehdoilla ja toteutettavuuden parantaminen vaatisi näiden reunaehtojen merkittävää tarkastelua. Lisäksi valiokunta toteaa olevansa yksimielinen siitä, että kaava tulee saattaa kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi, mutta valiokunnassa on eriäviä mielipiteitä itse kaavan hyväksymisestä. Yhdyskuntavaliokunta pitää ensiarvoisen tärkeänä, että kaupunginhallitus saattaa asian valtuuston käsiteltäväksi strategian mukaisesti vielä kuluvan valtuustokauden aikana.

Vastaehdotus 3.3: Vpj Villa esitti pj Saarelan, jäsen Björkin ja jäsen Myllymäen kannattamana lisäksi:

Asuntojakauman tulee olla monipuolinen ja oltava vähintään kaksioita.

Keskustelun jälkeen pj kysyi, voidaanko tämä esitys hyväksyä yksimielisesti. Valiokunta hyväksyi esityksen 3.3 yksimielisesti.

Pj totesi uusista päätösehdotuksista äänestettävän siten, että vastakkain asetetaan jäsen Huttusen (3.1) ja jäsen Björkin (3.2) tekemät esitykset siten, että jäsen Björkin esitys on JAA ja jäsen Huttusen

Yhdyskuntavaliokunta	§ 21	04.03.2025
Kaupunginhallitus	§ 32	10.03.2025

esitys on El. Äänestys toimitetaan avointa nimenhuutoa käyttäen. Valiokunta hyväksyi äänestysjärjestyksen ja -tavan yksimielisesti.

Suoritetussa äänestyksessä laskettiin JAA-ääniä 7 kpl (Björk, Limnell, Löfstedt-Söderholm, Myllymäki, Tupamäki, Villa, Saarela) ja El-ääniä 2 kpl (Huttunen, Waselius).

Tämän jälkeen pj totesi jäsen Björkin (3.2) ehdotuksen voittaneen äänin 7-2, ja että äänestystä jatketaan siten, että alkuperäinen pohjaehdotus on JAA ja se asetetaan jäsen Björkin (3.2) ehdotusta vastaan, joka on El. Äänestys toimitetaan avointa nimenhuutoa käyttäen. Valiokunta hyväksyi äänestysjärjestyksen ja -tavan yksimielisesti.

Suoritetussa äänestyksessä laskettiin El-ääniä 8 kpl (Björk, Limnell, Löfstedt-Söderholm, Myllymäki, Tupamäki, Villa, Waselius, Saarela) ja JAA-ääniä 0 kpl. Jäsen Huttunen äänesti tyhjää.

Pj totesi jäsen Björkin tekemän vastaehdotuksen tulleen hyväksytyksi.

Jäsen Huttunen ilmoitti jättävänsä eriävän mielipiteen.

Uusi päätösehdotus:

Yhdyskuntavaliokunta päättää esittää, että

- kaupunginhallitus hyväksyy liitteenä olevan asemakaavan muutosehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet,
- kaupunginhallitus esittää edelleen kaupunginvaltuustolle käsiteltäväksi liitteenä olevan asemakaavan muutoksen ja liitteenä olevat asemakaavan yhteydessä laaditut sitovat tonttijaot ja tonttijaon muutokset, ja
- asuntokauden tulee olla monipuolinen ja oltava vähintään kaksioita.

Yhdyskuntavaliokunta painottaa, että esitetty kaavaratkaisu on valmisteltu kaupunginvaltuuston aiemman periaatepäätöksen mukaisesti. Päätöksen valmistelutekstistä sekä liitteenä olevista materiaaleista ilmenee, että kaavaratkaisu ei ole toteuttamisen näkökulmasta optimaalinen asetetuilla reunaehdoilla ja toteutettavuuden parantaminen vaatisi näiden reunaehtojen merkittävää tarkastelua. Lisäksi valiokunta toteaa olevansa yksimielinen siitä, että kaava tulee saattaa kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi, mutta valiokunnassa on eriäviä mielipiteitä itse kaavan hyväksymisestä. Yhdyskuntavaliokunta pitää ensiarvoisen tärkeänä, että kaupunginhallitus saattaa asian valtuuston käsiteltäväksi strategian mukaisesti vielä kuluvan valtuustokauden aikana.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Jäsen Huttunen jätti eriävän mielipiteen (liitteenä).

Liitteet:

- LIITE 1 Lausuntojen ja muistutusten lyhennelmät ja vastineet (Ak 221, Kaupungintalon alue)
- LIITE 2 Kaavakartta määräyksineen (Ak 221, Kaupungintalon alue)
- LIITE 3 Selostus liitteineen (Ak 221, Kaupungintalon alue)
- LIITE 4 Tonttijako ja tonttijaon muutos (Tj 211/01)
- LIITE 5 Tonttijako ja tonttijaon muutos (Tj 212/01)
- LIITE 6 Tonttijaon muutos (Tj 213/01)

Yhdyskuntavaliokunta	§ 21	04.03.2025
Kaupunginhallitus	§ 32	10.03.2025

LIITE 7 Tonttijako (Tj 214/01)

LIITE 8 Eriävä mielipide-JH

Oheismateriaali:

Viitesuunnitelma, 18.6.2024

Toteuttamisedellytysten selvitystyö, 31.5.2024

Markkinavuoropuhelu rakennusliikkeille, 5.2.2025

EI JULKAISTA Lausunnot ja muistutukset kaavaehdotuksesta, Kaupungintalon alue

Jakelu:

Kaupunginhallitus

KH 10.03.2025 § 32

369/10.02.03/2022

Lisätiedot:

kaupunginlakimies Lena Filipsson-Korento, puh. 050 354 0121
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Yhdyskuntavaliokunta pitää ensiarvoisen tärkeänä, että kaupunginhallitus saattaa asian valtuuston käsiteltäväksi strategian mukaisesti vielä kuluvan valtuustokauden aikana. Lisäksi yhdyskuntavaliokunta päätöksessään painottaa, että esitetty kaavaratkaisu on valmisteltu kaupunginvaltuuston aiemman periaatepäätöksen mukaisesti. Näin ollen viranhaltijoiden velvollisuus on saattaa asia valtuuston ratkaistavaksi myönteisellä päätösesityksellä. Asuntojakauman osalta ei kuitenkaan esitetä muutosta, nykyisen muotoilun noudattaessa kaupunkistrategiaa. Viranhaltijat kuitenkin samalla kiinnittävät päättäjien huomion Toteuttamisedellytysten selvitystyössä (14.2.2024, päivitys 31.5.2024) ja Markkinavuoropuhelussa 5.2.2025, **oheismateriaalina**, esiin tuodut asemakaavaehdotukseen liittyvät taloudelliset ja tekniset haasteet. Tuoreessa markkinavuoropuhelussa todetaan sijainnin sinänsä kiinnostavan, mutta asemakaavamuutosehdotuksen olevan taloudellisesti kannattamaton.

Mikäli kaupunginhallitus ei katso voivansa kannattaa kaavamuutoksen hyväksymistä, vaan yhtyy yhdyskuntavaliokunnan kantaan - jonka mukaan kaavaratkaisu ei ole toteuttamisen näkökulmasta optimaalinen asetetuilla reunaehdoilla, ja toteutettavuuden parantaminen vaatisi näiden reunaehtoien merkittävää tarkastelua - on tärkeää lähteä alueen kaavoituksen uuteen tarkasteluun kokonaan puhtaalta pöydältä. Mikäli siis kaupunginhallituksen esitys valtuustolle olisi kaavamuutoksen hyväksymisen kannalta kielteinen tai valtuusto muutoin käsittelyssään päättäisi hylätä kaavamuutoksen, tulisi valtuuston samalla kehottaa viranhaltijoita valmistelevaan kaupunginhallituksen päätöksentekoon alueen kaavoituksen käynnistäminen kokonaan uudella käynnistyspäätöksellä tavoitteineen.

Yhdyskuntavaliokunta	§ 21	04.03.2025
Kaupunginhallitus	§ 32	10.03.2025

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä liitteenä olevan asemakaavan muutosehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet.

Kaupunginhallitus esittää edelleen kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyisi liitteenä olevan asemakaavan muutoksen ja liitteenä olevat asemakaavan yhteydessä laaditut sitovat tonttijaot ja tonttijaon muutokset.

Lisäksi kaupunginhallitus esittää, että mikäli valtuusto käsittelyssään päättää hylätä kaavamuutoksen, se samalla kehottaa viranhaltijoita valmistelevaan kaupunginhallitukselle esityksen alueen kaavoituksen käynnistämisestä kokonaan uudella käynnistyspäätöksellä ja siihen liittyvillä tavoitteilla.

.....

Keskustelun aikana puheenjohtaja Veronica Rehn-Kivi teki seuraavanlaisen muutosesityksen:

"Kaupunginhallitus päättää hyväksyä liitteenä olevan asemakaavan muutosehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet.

Lisäksi kaupunginhallitus toteaa, että esitetty kaavaratkaisu on valmisteltu kaupunginvaltuuston aiemman periaatepäätöksen mukaisesti.

Huolella valmisteltu ja ainutlaatuinen kaavaratkaisu kaavamääräyksineen on kuitenkin "Toteuttamisedellytysten selvitystyön" ja "Markkinavuoropuhelun" mukaan hyvin kallis toteuttaa. Asemakaavaehdotukseen liittyvät näiden selvitysten mukaan sekä taloudellisia että teknisiä haasteita. Rakennusoikeuden käyttöaste todetaan tavallista pienemmäksi, hankkeen toteutuskelpoisuus ja -kannattavuus on heikko sekä rakentamisen vaiheistettavuus hankalaa.

Kaupunginhallitus esittää siksi, että valtuusto hylkää kaavamuutoksen ja samalla se kehottaa viranhaltijoita valmistelevaan kaupunginhallitukselle esityksen alueen kaavoituksen käynnistämisestä kokonaan uudella käynnistyspäätöksellä ja siihen liittyvillä tavoitteilla."

Koska sähköinen kokousjärjestelmä ei tietojärjestelmätoimittajasta johtuvasta syystä ollut käytettävissä, Rehn-Kiven muutosesitys heijastettiin kokoushuoneen seinälle.

Muutosesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Kaupunginhallitus päätti hyväksyä liitteenä olevan asemakaavan muutosehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet.

Lisäksi kaupunginhallitus totesi, että esitetty kaavaratkaisu on valmisteltu kaupunginvaltuuston aiemman periaatepäätöksen mukaisesti.

Yhdyskuntavaliokunta	§ 21	04.03.2025
Kaupunginhallitus	§ 32	10.03.2025

Huolella valmisteltu ja ainutlaatuinen kaavaratkaisu kaavamääräyksineen on kuitenkin "Toteuttamisedellytysten selvitystyön" ja "Markkinavuoropuhelun" mukaan hyvin kallis toteuttaa. Asemakaavaehdotukseen liittyvät näiden selvitysten mukaan sekä taloudellisia että teknisiä haasteita. Rakennusoikeuden käyttöaste todetaan tavallista pienemmäksi, hankkeen toteutuskelpoisuus ja -kannattavuus on heikko sekä rakentamisen vaiheistettavuus hankalaa.

Kaupunginhallitus esittää siksi, että valtuusto hylkää kaavamuutoksen ja samalla se kehottaa viranhaltijoita valmistelemaan kaupunginhallitukselle esityksen alueen kaavoituksen käynnistämisestä kokonaan uudella käynnistyspäätöksellä ja siihen liittyvillä tavoitteilla.

Liitteet:

LIITE 1 Lausuntojen ja muistutusten lyhennelmät ja vastineet (Ak 221, Kaupungintalon alue)
LIITE 2 Kaavakartta määräyksineen (Ak 221, Kaupungintalon alue)
LIITE 3 Selostus liitteineen (Ak 221, Kaupungintalon alue)
LIITE 4 Tonttijako ja tonttijaon muutos (Tj 211/01)
LIITE 5 Tonttijako ja tonttijaon muutos (Tj 212/01)
LIITE 6 Tonttijaon muutos (Tj 213/01)
LIITE 7 Tonttijako (Tj 214/01)
LIITE 8 Eriävä mielipide-JH

Oheismateriaali:

Viitesuunnitelma, 18.6.2024
Toteuttamisedellytysten selvitystyö, 31.5.2024
Markkinavuoropuhelu rakennusliikkeille, 5.2.2025
EI JULKAISTA Lausunnot ja muistutukset kaavaehdotuksesta, Kaupungintalon alue

Yhdyskuntavaliokunta	§ 22	04.03.2025
Kaupunginhallitus	§ 33	10.03.2025

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

YLKV 04.03.2025 § 22

Lisätiedot:

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

Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos on tullut vireille tontin 235-4-47-3 (Teinikuja 2) omistajan hakemuksesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 1.10.2018 § 144 asemakaavan muutoksen käynnistämisestä.

Hanketta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 25.4.2019 ja päivitetty 5.10.2023. Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu 25.4.2019 kaupungin ilmoitustaululla kaupungin internetsivuilla sekä Kaunis Grani – lehdessä. Naapurikiinteistöjen omistajille ja haltijoille on lähetetty kirjeet asemakaavan vireilletulosta.

Suunnittelualueen nykytilanne ja asemakaavan muutoksen tavoitteet

Suunnittelualue käsittää 4. kaupunginosan korttelin 47 tontin 3 osoitteessa Teinikuja 2 sekä 4. kaupunginosan puistoalueen (4-9903-900). Alueen pinta-ala on n. 1,2 ha. Tontti 3 on yksityisessä omistuksessa, puistoalue on kaupungin omistuksessa.

Suunnittelualue sijoittuu Teinikujan, Kavallintien, Asematien ja Svenska skolcentrumin tontin rajaamalle alueelle. Suunnittelualueen itäpuolella on rivitalovaltaista ja etelässä kerrostalovaltaista asutusta. Suunnittelualueella sijaitsee rivitalo, joka on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan valmistunut vuonna 1965. Suunnittelualueen lounaisosa on puistoaluetta.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on ollut tutkia tontille korvaavaa, nykyistä tehokkaampaa maankäyttöä kiinnittäen erityistä huomiota rakentamisen ympäristöön sovittamiseen. Lisäksi tavoitteena on ollut päivittää suunnittelualueeseen kuuluvan puistoalueen kaavamääräykset ja nimetä puistoalue.

Kaupunginhallitus asetti 11.4.2022 § 64 kaavan jatkosuunnittelun perustaksi seuraavat suunnittelutavoitteet:

- Alueen käyttötarkoitus osoitetaan enintään kolmikerroksiselle pienkerrostalorakentamiselle.
- Tontin kulku- ja pysäköintiratkaisut toteutetaan siten, että viheralueiden pinta-ala maksimoidaan.
- Asuinrakentamisen määrä maksimissaan 2 200 k-m².

Yhdyskuntavaliokunta	§ 22	04.03.2025
Kaupunginhallitus	§ 33	10.03.2025

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

Kaavatilanne

Uudenmaan maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymässä ja 7.12.2020 voimaan määräämässä Uusimaa-kaava 2050:ssä (Helsingin seudun vaihemaakuntakaava) alue sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen. Suunnittelualue sijaitsee Kauniaisten keskustan välittömässä läheisyydessä, joka on osoitettu merkinnällä ”keskustatoimintojen alue, keskus”.

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

Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2023–2040:ssa suunnittelualue on osoitettu asuinrakentamisen tehostamis- ja/tai tiivistämiskohteena.

Suunnittelualueella ovat voimassa sisäasiainministeriön 12.11.1964 vahvistama asemakaava (Ak 33) ja sisäasiainministeriön 9.1.1980 vahvistama asemakaava (Ak 80).

Tontti 3 on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeksi (AR4). Tontin pinta-ala on 3 241 m² ja sille on osoitettu rakennusala ja rakennusoikeutta 800 k-m² neljälle asunnolle kahteen kerrokseen (4 II 800). Suunnittelualueen lounaisreunassa sijaitseva viheralue (4-9903-900) on osoitettu puistoalueeksi (P).

Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta on **oheismateriaalina**.

Asemakaavan muutoksen yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan alueella sijaitsevan nykyisen rivitalon korvaava uudisrakentaminen. Suunnittelualueen vanha rakennus on mittavan peruskorjaamisen tarpeessa. Alueen maanomistaja ei pidä saneerausta taloudellisesti kannattavana tai edes mahdollisena ottaen huomioon asunto-osakkeiden vähäinen määrä, rakennuksen kunto sekä asuntojen suuri koko, joka ei vastaa kysyntää. Tontti sijaitsee n. 500 metrin kävelymatkan päässä Kauniaisten asemasta, jolloin sen osoittaminen asuinkerrostalorakentamiseen on kaupunkirakenteellisesti sekä kaupungin hiilineutraaliustavoitteet huomioiden saneerausvaihtoehtoa tarkoituksenmukaisempaa.

Tehokkaampi korvaava uudisrakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta Kauniaisten raideliikenneaseman ja keskustan palveluiden välittömässä

Yhdyskuntavaliokunta	§ 22	04.03.2025
Kaupunginhallitus	§ 33	10.03.2025

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

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

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

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

Asemakaavan muutosluonnos ja -ehdotus

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 5.10.–6.1.2023 välisenä aikana välisenä aikana jolloin siitä jätettiin 6 lausuntoa ja 4 mielipidettä. Annetuissa lausunnoissa otettiin kantaa mm. ilmastovaikutusten arviointiin ja kaupungin ympäristötavoitteiden huomioimiseen, hulevesien käsittelyyn, meluun, tarvittavien sähkönjakelun aluevarausten varmistamiseen, pelastustoiminnan edellytysten huomioimiseen ja julkisivujen väriytykseen. Jätetyissä mielipiteissä otettiin kantaa mm. kaupunkikuvalliseen soveltuvuuteen, rakennusten korkeuteen ja varjostusvaikutuksiin, liikenteellisiin vaikutuksiin, ympäristövaikutuksiin ja asukkaiden tasavertaiseen kohteluun. Lausuntoihin ja mielipiteisiin on laadittu vastineet.

Asemakaavan muutosehdotusta varten laadittiin selvitys liikennemelusta sekä hulevesien hallinnasta. Lisäksi viitesuunnitelman mukaisesta uudisrakentamisesta

Yhdyskuntavaliokunta	§ 22	04.03.2025
Kaupunginhallitus	§ 33	10.03.2025

laadittiin varjostusanalyysi sekä alustava hiilijalanjäkilaskenta. Jatkosuunnittelussa tutkittiin yhdyskuntavaliokunnan esittämät varjostus- ja kaupunkikuvalliset tarkastelut ja viitesuunnittelua tarkennettiin luonnosvaiheesta.

Päivitetyt viitesuunnitelman, laadittujen selvitysten sekä saadun palautteen perusteella asemakaavan muutosta päivitettiin seuraavasti: Puistoalueen merkintään lisättiin melun huomioiva indeksimääräys (VP-1). Puistoalueelle lisättiin ohjeellinen rakennusala muuntamolle toteutuneen tilanteen mukaisesti. Kaavassa osoitettuja rakennusten sallittuja ylimpiä harjakorkeuksia tarkistettiin. Kaavaan lisättiin pihakannen ohjeellinen korkeusasema. Rakennusalojen rajauksia tarkistettiin, rakennusaloja vedettiin n. 1–2 metriä kauemmas Teinikujasta. Myös pihakannen rakennusala siirrettiin kauemmas Teinikujasta, vastaavasti pihakannen rakennusala kasvatettiin länteen ja pohjoiseen. Rakennusoikeuden merkintätapaa ja jakaantumista rakennusaloittain päivitettiin. Ullakkorakentamista koskevaa määräystä päivitettiin. Yleisiä määräyksiä päivitettiin ja täydennettiin pysäköinnin, rakennustavan, julkisivujen materiaalien ja värityksen, piha-alueiden toteutuksen sekä melun ja hulevesien osalta. Kaavaehdotuksen yhteydessä alueelle laadittiin ehdotus sitovasta tonttijaosta ja tonttijaon muutoksesta.

Yhdyskuntavaliokunta käsitteli asemakaavan muutosehdotusta 13.2.2024 § 12 ja päätti esittää kaupunginhallitukselle kaavaehdotuksen nähtäville asettamista valiokunnan esittämien asuntojen kokoa koskevaan määräykseen liittyvien muutoksin. Valiokunnan päätöksen mukaisesti asuntojen kokojakaumaa koskeva määräys muutettiin muotoon ”Tontille toteutettavien asuntojen keskimääräisen huoneistoalan (h-m²) on oltava vähintään 80 m².” Lisäksi yhdyskuntavaliokunta edellytti päätöksessään, että jatkovalmistelun yhteydessä selvitetään mahdollisuutta madaltaa rakennusten harjakorkeutta 1 metrillä.

Kaupunginhallitus käsitteli asemakaavan muutosehdotusta 26.2.2024 § 27 ja päätti asettaa ehdotuksen nähtäville sekä pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 7.3.–8.4.2024, jolloin siitä jätettiin 5 lausuntoa ja 1 kirjallinen muistutus (**oheismateriaalina**, ei julkaista).

Annetuissa lausunnoissa otettiin kantaa mm. ilmastovaikutusten arviointiin ja kaupungin ympäristötavoitteiden huomioimiseen. Jätetyssä muistutuksessa otettiin kantaa mm. kaupunkikuvalliseen soveltuvuuteen, rakennusten korkeuteen ja varjostukseen sekä liikenteellisiin vaikutuksiin ja ympäristövaikutuksiin. Lausuntojen ja muistutuksen lyhennelmät vastineineen ovat **liitteenä 1**.

Jatkovalmistelun yhteydessä tutkittiin valiokunnan päätöksessään esittämä rakennusten harjakorkeuden madaltaminen yhdellä metrillä. Metrin madalluksella ei tehdyn varjoanalyysin perusteella olisi juurikaan vaikutusta rakennusten naapuritaloihin aiheuttamaan varjostukseen. Jotta rakentamisen suunniteltu laajuus säilyisi, tulisi harjan 1 metrin madaltamisen myötä räystästä

Yhdyskuntavaliokunta	§ 22	04.03.2025
Kaupunginhallitus	§ 33	10.03.2025

vastaavasti korottaa n. 70 cm. Näin muodostuva matalampi kattokulma myös latistaisi rakennusten hahmoa. Edellä mainittu huomioiden harjakorkeuden madaltamisen ei katsottu olevan tarkoituksenmukaista. Tarkempi rakennussuunnittelu tehdään toteutusvaiheessa.

Kaavamääräyksiin on tehty teknisiä tarkistuksia sisältöä muuttamatta, muutoin kaavakarttaan ja määräyksiin ei ole tehty muutoksia ehdotusvaiheeseen nähden. Kaavaselostusta on päivitetty.

Asemakaavan muutos

Maankäyttöyksikössä on valmisteltu asemakaavan muutos, jonka kartta määräyksineen on **liitteenä 2** ja selostus liitteineen **liitteenä 3**.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Asemakaavan muutoksella osa puistoalueesta (P) ja osa rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueesta (AR4) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Korttelialueelle osoitetaan kolme rakennusala korkeintaan kolmekerroksisille rakennuksille. Korttelialueelle osoitetaan pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta yhteensä 2 800 k-m², lisäksi osoitetaan 140 k-m² asukkaiden yhteis- ja varastotiloihin. Asuinrakennusoikeus kasvaa 2 000 k-m². Kaavamääräyksellä sallitaan toteuttaa rakennusten ullakoille alemman kerroksen asuntoihin liittyviä pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Rakennusten vesikaton ylimmäksi sallituksi korkeusasemaksi on osoitettu kahdella pohjoisemmalla rakennusallalla +66.30 m ja eteläisimmällä rakennusallalla +63.30 m (N2000), jolloin uusi rakentaminen porrastuu rinteeseen mukaisesti ja jää länsipuolella sijaitsevaa Villa Odenwallia matalammalle.

Korttelialueelle osoitetaan rakennusala, jolle saa sijoittaa rakennuksen tai kansipihan alaisia pysäköintitiloja yhteen tasoon (p-1). Pysäköintitilat saa rakentaa kaavakartassa merkityn kerrosalan lisäksi. Kansipihan ohjeelliseksi korkeusasemaksi on osoitettu +50.5 (N2000).

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/100 k-m². Autopaikat tulee sijoittaa pihakannen tai rakennusten alaisiin pysäköintitiloihin. Lisäksi vieraspysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/1 000 k-m². Vieraspysäköintipaikat saa sijoittaa maantasoon. Polkupyöräpaikkoja on rakennettava 1 pp/30 k-m² tai vähintään 2 pp/asunto. Vähimmäisvaatimuksen mukaisten pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa. Ulkotiloissa olevien pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia.

Puisto (VP-1)

Osa puistoalueesta (P) ja osa rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueesta (AR4) muutetaan puistoksi, jolle ei melun takia saa sijoittaa herkkiä toimintoja (VP-1). Puistoalue nimetään Odenwallipuisto (Odenwallsparken).

Yhdyskuntavaliokunta	§ 22	04.03.2025
Kaupunginhallitus	§ 33	10.03.2025

Yleiset määräykset

Asemakaavassa on annettu määräyksiä mm. julkisivujen materiaaleista, värytyksestä sekä toteutuksesta, rakentamistavasta, pihojen toteutuksesta, hulevesien käsittelystä sekä melunsuojauksesta.

Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 11 576 m². AK-korttelialueen pinta-ala on 3 241 m² ja sille on osoitettu asuinrakennusoikeutta yhteensä 2 800 k-m². Lisäksi asukkaiden yhteis- ja varastotiloille on osoitettu rakennusoikeutta 140 k-m². Tehokkuusluku on $e = n \cdot 0.91$. Nykytilanteeseen verrattuna asuinrakennusoikeuden määrä kasvaa 2 000 k-m².

Tonttijaon muutos

Kaava-alueelle on laadittu asemakaavan muutoksen yhteydessä sitova tonttijako ja tonttijaon muutos, jolla muodostuu 4. kaupunginosan korttelin 47 tontti 7. Tonttijaon muutos on **liitteenä 4**.

Maankäyttösopimus

Suunnittelualueen maanomistajan kanssa tullaan tekemään maankäyttösopimus ennen kaavamuutoksen hyväksymistä.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

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

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

LIITE 1 Lausuntojen ja muistutusten lyhennelmät ja vastineet (Ak 231, Teinikuja 2)
LIITE 2 Kaavakartta määräyksineen (Ak 231, Teinikuja 2)
LIITE 3 Selostus liitteineen (Ak 231, Teinikuja 2)
LIITE 4 Tonttijako ja tonttijaon muutos (Tj 47/05)

Oheismateriaali:

Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen, Teinikuja 2
EI JULKAISTA Lausunnot ja muistutukset kaavaehdotuksesta (Ak 231, Teinikuja 2)

Jakelu:

Yhdyskuntavaliokunta	§ 22	04.03.2025
Kaupunginhallitus	§ 33	10.03.2025

KH 10.03.2025 § 33

78/10.02.03/2021

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

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

.....

Merkittiin, että yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju selosti asiaa.

Keskustelun aikana puheenjohtaja Veronica Rehn-Kivi esitti, että liitteenä 2 olevan kaavakartan ja -määräysten kohdan ”Julkisivut ja rakennustapa” viimeiseen kappaleeseen lisätään ”ja rakennusten sokkeleiden” seuraavasti:

”Pysäköintitilojen julkisivujen ja rakennusten sokkeleiden muurimaisuutta tulee vähentää istutuksin, aukotuksin, materiaalivalinnoin sekä muilla arkkitehtuurin keinoin.”

Muutosesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Kaupunginhallitus päätti

- hyväksyä liitteenä olevat asemakaavan muutosehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet,

- esittää edelleen kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy liitteenä olevan asemakaavan muutoksen ja liitteenä olevat asemakaavan yhteydessä laaditut sitovat tonttijaot ja tonttijaon muutokset seuraavalla muutoksella: liitteenä 2 olevan kaavakartan ja -määräysten kohdan ”Julkisivut ja rakennustapa” viimeinen kappale muutetaan muotoon: Pysäköintitilojen julkisivujen ja rakennusten sokkeleiden muurimaisuutta tulee vähentää istutuksin, aukotuksin, materiaalivalinnoin sekä muilla arkkitehtuurin keinoin.

Liitteet:

LIITE 1 Lausuntojen ja muistutusten lyhennelmät ja vastineet (Ak 231, Teinikuja 2)
LIITE 2 Kaavakartta määräyksineen (Ak 231, Teinikuja 2)
LIITE 3 Selostus liitteineen (Ak 231, Teinikuja 2)
LIITE 4 Tonttijako ja tonttijaon muutos (Tj 47/05)

Yhdyskuntavaliokunta	§ 22	04.03.2025
Kaupunginhallitus	§ 33	10.03.2025

Oheismateriaali:

Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen, Teinikuja 2
EI JULKAISTA Lausunnot ja muistutukset kaavaehdotuksesta (Ak 231, Teinikuja 2)

Yhdyskuntavaliokunta	§ 23	04.03.2025
Kaupunginhallitus	§ 34	10.03.2025

Maankäyttösopimus ja esisopimus alueiden vaihtamisesta liittyen asemakaavan muutokseen (Teinikuja 2)

YLKV 04.03.2025 § 23

Lisätiedot:

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

Teinikuja 2 asemakaavan muutosehdotuksen kaava-alueesta tontti 4-47-3 (Teinikuja 2) on yksityisomistuksessa. Tontin osalta on maankäyttösopimus todettu tarpeelliseksi. Maankäyttöyksikkö on neuvotellut tontin omistavan Asunto Oy Teinikuja 2:n (maanomistaja) kanssa kaavoitukseen liittyvästä maankäyttösopimuksesta ja esisopimuksesta maa-alueiden vaihtamisesta. Maanomistajan hyväksymä maankäyttösopimus ja esisopimus maa-alueiden vaihtamisesta on **liitteenä**.

Maankäyttösopimuksen perusteella maanomistaja suorittaa kaupungille maankäyttösopimuskorvauksen määrältään 444.600 euroa. Sopimuskorvauksen määrittäminen perustuu maankäyttöyksikön ja maanomistajan tilaamiin auktorisoitujen kiinteistöarvioijien arviolausuntoihin.

Sopimuskorvaus suoritetaan kokonaisuudessaan viimeistään 12 kuukauden kuluttua siitä, kun asemakaavan muutosehdotus on tullut lainvoimaiseksi. Sopimuskorvauksen suoritusajankohta perustuu maanomistajan esitykseen ja perusteluna mahdollisuus asemakaavan muutosehdotuksen mukaisen asuinkerrostalotontin myymiseen sopimuskorvauksen maksamiseksi.

Maankäyttösopimukseen liittyvän esisopimuksen maa-alueiden vaihtamisesta mukaan kaupunki ja maanomistaja vaihtavat maa-alueita siten, että kaupunki luovuttaa maanomistajalle omistuksessaan olevasta puistoalueesta asemakaavan muutosehdotuksen mukaisen tontinosan ja maanomistaja luovuttaa kaupungille omistuksessaan olevasta tontista asemakaavan muutosehdotuksen mukaisen puiston osan. Vaihdettavat alueet ovat pinta-alaltaan samankokoisia. Vaihdettavien alueiden arvoksi on todettu 7.000 euroa. Lopullinen vaihtokirja tulee allekirjoittaa viimeistään yhden kuukauden kuluttua siitä, kun asemakaavan muutosehdotus on tullut voimaan.

Muutoin maankäyttösopimus ja esisopimus maa-alueiden vaihtamisesta on laadittu tavanomaisin sopimusehdoin.

Maankäyttösopimus ja esisopimus maa-alueiden vaihtamisesta allekirjoitetaan ennen kuin kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen. Sopimus raukeaa, mikäli kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavan muutosehdotusta 31.12.2025 mennessä.

Yhdyskuntavaliokunta	§ 23	04.03.2025
Kaupunginhallitus	§ 34	10.03.2025

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus hyväksyy liitteenä olevan maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen maa-alueiden vaihtamisesta sekä oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään mahdolliset tekniset korjaukset ja tarkennukset maankäyttösopimukseen ja esisopimukseen maa-alueiden vaihtamisesta lukuun ottamatta sopimuskorvausta, sopimussakkoa ja vaihdettavia alueita arvoineen.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Maankäyttösopimus ja esisopimus maa-alueiden vaihtamisesta (Teinikuja 2)

KH 10.03.2025 § 34

106/10.00.01.04/2025

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä liitteenä olevan maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen maa-alueiden vaihtamisesta sekä oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään mahdolliset tekniset korjaukset ja tarkennukset maankäyttösopimukseen ja esisopimukseen maa-alueiden vaihtamisesta lukuun ottamatta sopimuskorvausta, sopimussakkoa ja vaihdettavia alueita arvoineen.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Maankäyttösopimus ja esisopimus maa-alueiden vaihtamisesta (Teinikuja 2)

Jakelu:

Maanomistaja

Kaupunginhallitus

§ 35

10.03.2025

Myynnissä olevien asunto-osakkeiden hintojen tarkistaminen

KH 10.03.2025 § 35

110/10.00.02.00/2024

Lisätiedot:

kiinteistöinsinööri Johanna Määttä, puh. 050 411 1821

kaupunginlakimies Lena Filipsson-Korento, puh. 050 354 0121

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kaupunki on päättänyt osana talouden tasapainottamisohjelmaa myydä kaupungille tarpeettomaksi jääneitä osakehuoneistoja – yksi liikehuoneisto ja kolme asuinhuoneistoa. Huoneistojen myyntiä hoitaa ulkopuolinen kiinteistönvälittäjä. [Kaupunginhallitus päätti 6.5.2024 \(§ 72\)](#) huoneistojen pyyntihinnat ja oikeutti kaupunginjohtajan muun muassa hyväksymään tai hylkäämään huoneistoista saatavat tarjoukset päätöksen liitteessä tarkemmin esitetyllä tavalla. Todettakoon, että pöytäkirjassa 6.5.2024 mainittu liikehuoneisto on myyty lokakuussa 2024.

Asuinhuoneistot ovat olleet myynnissä kesästä 2024 alkaen. Kasavuorentien asunnon kunto on arvioitu hyväksi, muiden tyydyttäväksi. Huoneistoista on saatu vain muutamia tarjouksia, jotka ovat alittaneet pyyntihinnat selvästi. Kiinteistönvälittäjän mukaan huoneistoja kohtaan on ollut jonkin verran kiinnostusta ja niiden esittelyitä on pidetty, mutta huoneistojen remonttitarve yleisen markkinatilanteen ohella vaikeuttaa myyntiä nykyisillä pyyntihinnoilla.

Huoneistojen pyyntihintoja tarkistettiin hieman alaspäin tammikuussa 2025 kaupunginjohtajan valtuutuksen puitteissa, mutta tällä ei ole ollut vaikutusta huoneistojen kiinnostavuuteen. Tämän perusteella esitetään huoneistojen pyyntihintojen tarkistamista seuraavasti:

Osoite	Pyyntihinta, euroa	Alkuperäinen pyyntihinta, euroa	Velkaosuus, euroa
Urheilutie 8	195 000	225 000	noin 36 000
Urheilutie 13	175 000	190 000	noin 54 000
Kasavuorentie 18	195 000	220 000	noin 30 000

Kaupunginjohtaja esitetään edelleen valtuutettavaksi hyväksymään tai hylkäämään huoneistoista saatavat tarjoukset **liitteessä** tarkemmin esitetyllä tavalla (SALASSA PIDETTÄVÄ, Julkisuuslain 24 § 1 mom 17 kohta). Huoneistoista annettavat tarjoukset ovat yleisesti voimassa hyvin lyhyen aikaa. Lisäksi esitetään, että kaupunginjohtaja valtuutetaan hyväksymään ja allekirjoittamaan huoneistojen kauppakirjat sekä edelleen päättämään huoneistojen myynnin tarkemmasta aikataulutuksesta ja mahdollisesta vaiheistuksesta.

Hallintosäännön 19 §:n mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin kiinteän omaisuuden sekä osakkeiden ja muun irtaimen omaisuuden hankinnasta ja luovuttamisesta.

Kaupunginhallitus	§ 35	10.03.2025
-------------------	------	------------

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus

- päättää myytävien huoneistojen pyyntihinnat seuraavasti: Urheilutie 8: 195 000 euroa, Urheilutie 13: 175 000 euroa ja Kasavuorentie 18: 195 000 euroa ja

- valtuuttaa kaupunginjohtajan hyväksymään tai hylkäämään huoneistoista saatavat tarjoukset liitteessä tarkemmin esitetyllä tavalla, hyväksymään ja allekirjoittamaan huoneistojen kauppakirjat sekä päättämään huoneistojen myynnin tarkemmasta aikataulutuksesta ja mahdollisesta vaiheistuksesta.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

SALASSA PIDETTÄVÄ - Huoneistoista saatavien tarjousten hyväksyminen

Kaupunginhallitus

§ 36

10.03.2025

Vuoden 2024 käyttämättä jääneiden investointimäärärahojen lisämäärärahat vuodelle 2025

KH 10.03.2025 § 36

21/02.02.00.01/2025

Lisätiedot:

talousjohtaja Mikael Boström, puh. 050 377 1228

laskentasuunnittelija Pauliina Aurala, puh. 050 411 1428

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Investointihankkeen valmistumisen siirtyessä yli vuodenvaihteen, voidaan hankkeen toteutusta jatkaa edellyttäen, että hankkeen menot pysyvät edellisen vuoden määrärahan puitteissa. Käyttämättä jääneille määrärahoille voidaan anoa siirtoa seuraavalle tilikaudelle lisämäärärahan tapaan.

Investointimäärärahoja jäi muutetun talousarvion mukaan käyttämättä noin 6,2 miljoonaa euroa vuonna 2024, joista nyt esitetään siirrettäväksi 384 525,42 euroa.

Lisämäärärahaesityksiä on valiokunnat esittäneet seuraavasti:

Talonrakennushankkeet yhteensä	119 600,00 euroa
Irtain omaisuus (yhdyskuntatoimi)	24 900,00 euroa
Irtaimen omaisuus (sivistys)	45 025,42 euroa
<u>Irtain omaisuus (yleishallinto)</u>	<u>195 000,00 euroa</u>
yhteensä	384 525,42 euroa

Ehdotukset siirrettävistä määrärahoista on perusteluineen esitetty oheisessa **liitteessä**.

Määrärahojen siirron myötä vuoden 2025 investointimenot nousevat 384 525,42 euroa, ollen yhteensä noin 18,6 miljoonaa euroa.

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus ehdottaa valtuustolle, että vuoden 2024 käyttämättä jääneistä investointimäärärahoista siirretään 384 525,42 euroa vuoden 2025 investointiosaan oheisen liitteen mukaisesti.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Ehdotukset siirrettävistä määrärahoista

Kaupunginhallitus

§ 37

10.03.2025

Vuoden 2024 investointimäärärahojen ylitykset

KH 10.03.2025 § 37

24/02.06.01.00/2025

Lisätiedot:

talousjohtaja Mikael Boström, puh. 050 377 1228

laskentasuunnittelija Pauliina Aurala, puh. 050 411 1428

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

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

Talousarvion täytäntöönpano-ohjeiden mukaan kaupungin tulosaluiden on hyvässä ajoin ennen toimintakatteiden ylittymistä ryhdyttävä toimenpiteisiin, joilla jäljellä oleva määräraha tai tuloarvio saadaan sovittua toiminnan tarpeisiin. Mikäli näistä toimenpiteistä huolimatta edelleen joudutaan turvautumaan toimintakatteiden muutosesitykseen ts. lisätuloarvion tai lisämäärärahan esitykseen, on esitys saatettava kaupunginvaltuustolle päätettäväksi talousarviovuoden aikana. Sama ohje pätee myös investointiosan tuloarvioiden ja määrärahan seurantaan ja niihin liittyviä toimenpiteitä.

Tarkasta taloudenpidosta huolimatta investointien määräraha on ylittynyt kahdella irtaimen omaisuuden investoinnilla.

INVESTOINNIT

Sivistystoimi

Ulkosalien täydennystä ja parannusta – Komplettering och förbättring av utegymmen

Investointimäärärahan ylitys 573,00 euroa

Pujottelurinteen lastenrinteen siirto – Barnbacken vid slalombacken

Investointimäärärahan ylitys 2 586,50 euroa

Ylitykset on selvitetty oheisessa **liitteessä**.

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus esittää, että valtuusto hyväksyy edellä esitetyt vuoden 2024 investointimäärärahojen ylitykset.

Samalla kaupunginhallitus valtuuttaa talouspalvelut tekemään tarvittaessa vähäisiä tarkistuksia käyttötalouden ja investointiosan toteumiin ennen valtuuston käsittelyä.

Kaupunginhallitus	§ 37	10.03.2025
-------------------	------	------------

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Investointimäärärahojen ylitykset 2024

Kaupunginhallitus

§ 38

10.03.2025

Varhaiskasvatuspalveluja koskeva tuotantotapaselvitys

KH 10.03.2025 § 38

525/00.03.03/2024

Lisätiedot:

varhaiskasvatuspäällikkö Annika Hiitola, puh. 050 341 6269
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Taustaa

Kaupunkistrategian ”resurssiviisaan toiminnan kaupunki”-teeman ensimmäisenä tavoitteena on kestävä ja terve kuntatalous. Kyseisen tavoitteen toimenpiteitä ovat mm. ”toimintaan tehokkuutta sisäisiä prosesseja ja toimintamalleja kehittämällä” ja ”varmistetaan, että kaupungin organisaatio vastaa SOTE-uudistuksen jälkeisiä tarpeita ja taloudellista kantokykyä”.

Osana tasapainottamisohjelmaa kaupunginvaltuusto on hyväksynyt linjaukset tasapainottamistoimiksi, joiden mukaan kaupungin vuosina 2025–2027 tulee säästää yhteensä 3,6 miljoonaa euroa. Säästöjen painopiste on henkilöstömenoissa. Tasapainottamisohjelman mukaan henkilöstömenoissa tulee saavuttaa 2,1 miljoonan pysyvää säästöä suhteessa perusuraan. Tasapainottamisohjelmassa on todettu, että henkilöstösäästöt toteutetaan pääasiassa täyttölupamenettelyn kautta, mutta tarkastelussa ovat mukana myös mahdolliset ulkoistukset.

Palveluiden tuotantotapaselvitykset

Kaupunginhallitus päätti 28.10.2024 § 140, että kaupunki käynnistää nk. tuotantotapaselvityksiä toimialojen erilaisista päätöksen liitteessä luetelluista erilaisista palvelukokonaisuuksista ja hallinnon toiminnoista.

Tuotantotapaselvityksellä tarkoitetaan sitä, että kyseisen toiminnon osalta tehdään erillinen joko sisäinen tai ulkopuolisen konsultin avustama selvitys toiminnon mahdollisista eri tuotantotavoista. Selvitysten tavoitteena on saada käsitys siitä, voiko kyseistä toimintaa tuottaa nykyistä tehokkaammalla tavalla. Tämä voi tarkoittaa esimerkiksi sitä, että toiminto ulkoistetaan tai osa tai koko toiminto ostetaan jatkossa ostopalveluna, järjestetään yhdessä toisen kunnan kanssa tai että palveluita muulla tavoin järjestetään uudella tavalla. Lopputuloksena voi myös olla, että joitakin toimintoja tai niiden osia lopetetaan.

Osassa toimintoja selvitys on yksinkertaisempaa ja myös tarkoituksenmukaisempaa tehdä virkatyönä, kun taas joidenkin toimintojen osalta ulkopuolinen apu on välttämätön.

Kaupunginhallitus päätti, että konsultti tekisi kaikki muut selvitykset paitsi varhaiskasvatuspalveluja, peruskoulujen johtamisjärjestelmä sekä ruoka- ja puhdistuspalveluja koskevat selvitykset, jotka voidaan tehdä omana työnä

Kaupunginhallitus

§ 38

10.03.2025

kokonaan tai osittain. Konsulttiselvitysten toteuttamiseen kaupunginhallitus varasi talousarvioon 2025 140 000 euroa kaupunginhallituksen kustannuspaikalle.

Tuotantotapaselvitysten tausta-ajatusta ja kaupunginhallituksen käsittelyaikataulua on käsitelty yhteistyökomiteassa 9.9.2024.

Tuotantotapaselvityksen kohde

Tuotantotapaselvityksen kohteena oli varhaiskasvatuspalveluihin kuuluvat avoin perhetoiminta, ryhmäperhepäivähoito sekä vuorohoito. Tuotantotapaselvitys on **liitteenä**.

Selostus tuotantotapaselvityksen laatimisesta

Varhaiskasvatuspalveluja koskeva tuotantotapaselvitys tehtiin varhaiskasvatuspäällikön toimesta yhteistyössä varhaiskasvatuksen palveluohjaajan sekä varhaiskasvatusyksikön johtajan kanssa.

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus merkitsee tiedoksi liitteenä olevan varhaiskasvatuspalveluja koskevan 3.2.2025 päivätyn virkatyönä tehdyn selvityksen.

Kaupunginhallitus päättää, että tuotantotapaselvityksessä mainittuja toimintoja kehitetään seuraavasti:

- Avoimen perhetoiminnan osalta toimintaa kehitetään vaihtoehdon C mukaisesti, eli avoin perhetoiminta sijoitetaan hyvinvointityön tulosalueelle 1.8.2025 alkaen.

- Ryhmäperhepäivähoitoa kehitetään vaihtoehdon A mukaisesti – Satuvuoren ryhmäperhepäiväkodin toiminta lakkaa 1.7.2025 alkaen.

- Vuorohoidon osalta toimintaa pyritään edelleen kehittämään vaihtoehdon A mukaisesti painottaen joustavaa yhteistyötä naapurikaupunkien kanssa.

.....

Keskustelun aikana puheenjohtaja Veronica Rehn-Kivi ehdotti, että kaupunginhallitus pyytää asiasta lausuntoa sekä suomenkieliseltä että ruotsinkieliseltä kasvatus- ja koulutusvaliokunnalta.

Määräaika valiokuntien lausuntojen antamiselle on huhtikuun loppu 2025, jotta ne ovat käytettävissä kaupunginhallituksen 5.5.2025 pidettävässä kokouksessa.

Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Kaupunginhallitus päätti pyytää lausuntoa sekä suomenkieliseltä että ruotsinkieliseltä kasvatus- ja koulutusvaliokunnalta. Määräaika lausuntojen antamiselle on huhtikuun loppu 2025.

Kaupunginhallitus

§ 38

10.03.2025

Kaupunginhallitus jatkaa asian käsittelyä sen jälkeen.

Liitteet:

Tuotantotapaselvitys, varhaiskasvatuspalvelut

Svenska utskottet för fostran och utbildning	§ 12	26.02.2025
Kaupunginhallitus	§ 39	10.03.2025

Västra Nylands folkhögskolas anhållan om att inte behöva betala tillbaka Grankulla stads andel av samkommunens grundkapital

SUFU 26.02.2025 § 12

Mer information:

direktör för bildning och välfärd Mikael Flemmich, tfn 040 733 0264
fornamn.efternamn@grankulla.fi

Stadsfullmäktige beslutade 16.12.2024 § 59 att Grankulla stad från och med 1.1.2026 utträder ur samkommunen för Västra Nylands Folkhögskola.
([Stadsstyrelsen 16.12.2024 § 59](#))

Bella Alén, styrelseordförande för samkommunen samt Henrik Grönroos, rektor för Västra Nylands folkhögskola har i ett brev daterat 10.1.2025 (**bakgrundsmaterial**) anhållit om att Västra Nylands folkhögskola inte skulle behöva betala tillbaka Grankulla stads andel av grundkapitalet, vilket utgör 3,12 % av det totala grundkapitalet, dvs 21 041,43 €.

I grundavtalet för samkommun stadgas i § 22 följande: "Ställningen för kommuner som utträder ur samkommunen och för kommuner som fortsätter verksamheten: Om en medlemskommun utträder ur samkommunen eller övergå till partiellt medlemskap eller till mera inskränkt partiellt medlemskap än förr, betalas till kommunen genom beslut av samkommunsstämman kommunens andel av grundkapitalet eller en del därav. Om de övriga kommunerna inte löser in den utträdande medlemskommunens kapitalandel sänks grundkapitalet. Ersättningen för grundkapitalsandelen betalas i jämnstora poster under tio år räknat från den dag då utträdet trädde i kraft."

Motiveringen till anhållan är den att om alla kommuner som utträder (1.1.2025 Hangö, Kyrklätt och Vanda, och 1.1.2026 Esbo och Grankulla) kräver ut sin andel av grundkapitalet, utgör det ett stort hot mot skolans verksamhet, eftersom grundkapitalet är investerat i skolans byggnader. Likviditet som motsvarar grundkapitalet finns inte. Att behöva betala ut grundkapitalet gör att hela verksamheten allvarligt äventyras.

De medel som ev. stannar kvar inom samkommunen kommer att fonderas som egen fond.

Det är fråga om 21 041,43 € i jämnstora poster under 10 år, vilket innebär drygt 2 000 € per år, vilket inte kan anses vara en oskäligt stor summa, i synnerhet i relation till det ringa antalet Grankullastuderande vid Västra Nylands folkhögskola.

Svenska utskottet för fostran och utbildning	§ 12	26.02.2025
Kaupunginhallitus	§ 39	10.03.2025

Enligt den information man för närvarande har att tillgå kommer tjänstemannaberedningen i åtminstone Hangö och Kyrkslätt att utgå ifrån att grundkapitalet ska återbetalas.

Västra Nylands folkhögskola önskar få besked om huruvida Grankulla stad kräver tillbaka sin andel av grundkapitalet eller inte inom mars månad.

Direktör för bildning och välfärd Mikael Flemmich:

Svenska utskottet för fostran och utbildning beslutar föreslå för stadsstyrelsen att Grankulla stads andel av samkommunens för Västra Nylands folkhögskola grundkapital på 21 041,43 € (3,12 % av grundkapitalet) återbetalas till Grankulla stad på det sätt som stadgas i § 22 i samkommunens grundavtal.

Beslut:

Svenska utskottet för fostran och utbildning beslutade enligt beslutsförslaget.

Bakgrundsmaterial:

Västra Nylands folkhögskolas brev daterat 10.01.2025

Distribution:

Samkommunen för Västra Nylands folkhögskola

KH 10.03.2025 § 39

618/00.04.01.00/2023

[Kyrksläotts kommunstyrelse har 24.2.2025 \(§ 60\)](#) beslutat att förkasta samkommunens anhållan. [Hangö stadsstyrelse](#) remitterade ärendet [10.2.2025 \(§ 29\)](#).

Stadsdirektör Christoffer Masar:

Stadsstyrelsen beslutar att meddela samkommunen för Västra Nylands folkhögskola att Grankulla stads andel av samkommunens för Västra Nylands folkhögskola grundkapital på 21 041,43 € (3,12 % av grundkapitalet) ska återbetalas till Grankulla stad på det sätt som stadgas i § 22 i samkommunens grundavtal.

Beslut:

Beslutsförslaget godkändes.

Bakgrundsmaterial:

Västra Nylands folkhögskolas brev daterat 10.01.2025

Distribution:

Samkommunen för Västra Nylands folkhögskola

Kaupunginhallitus

§ 40

10.03.2025

Vastaus valtuustoaloitteeseen: Koulujen luokkamummojen ja -vaarien ruokailut koululla

KH 10.03.2025 § 40

350/00.02.10.00/2024

Lisätiedot:

vt. opetuspäällikkö Elina Taipalus, puh. 040 653 0394
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Valtuutettu Virva Wahlstedt esittää 17.6.2024 valtuustolle jättämässään aloitteessa (**oheismateriaali**) kouluruokailumahdollisuuden palauttamista koulujen luokkamummoille ja -vaareille. Luokkamummot ja -vaarit tekevät arvokasta vapaaehtoistyötä koululaisten parissa. Tästä kiitoksena valtuutettu esittää paluuta käytäntöön, jossa vapaaehtoisille tarjotaan mahdollisuus ilmaiseen kouluruokailuun kaikkina niinä päivinä, jolloin he ovat koulussa ”töissä”. Vuoden 2024 alusta alkaen käytäntönä on ollut, että mahdollisuus ilmaiseen ruokailuun on yhtenä päivänä viikossa läsnäolopäivien lukumäärästä riippumatta.

Valtuutetun esitys on kannatettava. Koulumummojen ja -vaarien vapaaehtoistyö on todella tärkeää ja arvokasta, ja mahdollisuutta toiminnan laajentumiseen halutaan tukea. Mahdollisuus ilmaiseen kouluruokailuun on pieni käden ojennus arvokasta vapaaehtoistyötä kohtaan. Näin ollen aiempaan käytäntöön on tarkoituksenmukaista palata uuden lukuvuoden alkaessa elokuussa 2025.

Suomenkielinen kasvatus- ja koulutusvaliokunta (5.3.2025 § 15) ja ruotsinkielinen kasvatus- ja koulutusvaliokunta (26.2.2025 § 11) ovat päättäneet esittää edellä olevan vastauksena valtuustoaloitteeseen ja lisäksi valiokunnat päättivät, että kouluilla vapaaehtoistyötä tekeville tarjotaan mahdollisuus ilmaiseen kouluruokailuun kaikkina läsnäolopäivinä 1.4.2025 alkaen.

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus esittää, että valtuusto merkitsee tiedokseen edellä olevan vastauksena tehtyyn valtuustoaloitteeseen koskien koulujen luokkamummojen ja -vaarien ruokailua koululla ja toteaa aloitteen loppuun käsitellyksi.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

Valtuustoaloite

Vanhusneuvosto	§ 14	26.02.2025
Kaupunginhallitus	§ 41	10.03.2025

Vanhusneuvoston toimintakertomus vuodelta 2024

VANHUS 26.02.2025 § 14

Lisätiedot:

vanhusneuvoston puheenjohtaja, Torolf Hedlund, p. 040 546 9922
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Vanhusneuvoston kokoonpanosta, asettamisesta ja toimintaedellytyksistä
päättää kaupunginhallitus.

Voimassa olevan toimintasäännön ([KH 2.10.2023 § 152](#)) mukaan vanhusneuvosto
antaa vuosittain toimintakertomuksen kaupunginhallitukselle.

Päätösehdotus:

Vanhusneuvosto hyväksyy vuoden 2024 toimintakertomuksen ja lähettää sen
edelleen kaupunginhallitukselle.

Päätös:

Vanhusneuvosto hyväksyi vuoden 2024 toimintakertomuksen ja lähettää sen
edelleen kaupunginhallitukselle.

Liitteet:

Vanhusneuvoston toimintakertomus 2024.pdf.

Jakelu:

Kaupunginhallitus

KH 10.03.2025 § 41

17/00.02.07/2025

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus merkitsee tiedoksi vuoden 2024 vanhusneuvoston
toimintakertomuksen.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.

Liitteet:

Vanhusneuvoston toimintakertomus 2024

Kaupunginhallitus	§ 42	10.03.2025
-------------------	------	------------

Muutokset vuoden 2025 alue- ja kuntavaalien vaalitoimikuntaan

KH 10.03.2025 § 42

475/00.00.00.00/2024

Lisätiedot:

kaupunginlakimies Lena Filipsson-Korento, puh. 050 354 0121
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kaupunginhallitus asetti kokouksessaan 24.2.2025 (§ 22) vuoden 2025 alue- ja kuntavaalien vaalilautakunnat ja vaalitoimikunnan. Jälkeenpäin on ilmennyt, että vaalitoimikuntaan valitulla puheenjohtajalla on este osallistua vaalitoimikunnan toimintaan. Asiasta on keskusteltu vaalitoimikunnan varsinaisten jäsenten ja ensimmäisen varajäsenen kanssa, ja asiassa esitetään suostumuksiin ja kokemuksen perusteella, että vaalitoimikuntaan tehdään seuraavat muutokset:

- 1. varajäsen Christer Lundström toimikunnan puheenjohtajaksi
- 2. varajäsen Pekka Oksanen 1. varajäseneksi
- uudeksi 2. varajäseneksi Patrik Limnell

Vaalitoimikunnan uusi kokoonpano ilmenee oheisesta **liitteestä**.

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus päättää vapauttaa Barbro Blomsterin vuoden 2025 alue- ja kuntavaalien vaalitoimikunnan puheenjohtajuudesta ja päättää tehdä vaalitoimikuntaan seuraavat liitteestä ilmenevät muutokset:

- 1. varajäsen Christer Lundström vaalitoimikunnan puheenjohtajaksi
- 2. varajäsen Pekka Oksanen 1. varajäseneksi
- uudeksi 2. varajäseneksi Patrik Limnell

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Vaalitoimikunnan kokoonpano

Jakelu:

Valitut henkilöt

Kaupunginhallitus

§ 43

10.03.2025

Asunto Oy Bredantie 15:n yhtiökokousasiat 2025

KH 10.03.2025 § 43

597/00.01.00.03.01/2021

Lisätiedot:

kaupunginlakimies Lena Filipsson-Korento, puh. 050 354 0121
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kaupungin 13.6.2019 omistukseensa hankkiman Asunto Oy Bredantie 15 nimisen asunto-osakeyhtiön tilinpäätösasiakirjat ja tilintarkastuskertomus vuodelta 2024 ovat valmistuneet ja yhtiössä on pidettävä varsinainen yhtiökokous. Yhtiöjärjestyksen mukaan varsinaisessa yhtiökokouksessa:

1. käsitellään toimintakertomus sekä tilintarkastajan tarkastuskertomus kuluneelta tilikaudelta,
2. päätetään tilinpäätöksen vahvistamisesta,
3. päätetään tili- ja vastuuvapauden myöntämisestä tilivelvollisille päättyneeltä tilikaudelta,
4. päätetään mahdollisen voiton käyttämisestä sekä määrätään osingonjaon aika, mikäli osinkoa päätetään jakaa,
5. määrätään osakkeenomistajien yhtiölle suoritettavan vastikkeen suuruus,
6. päätetään vesimaksun ja huoneistokohtaisen mittauksen perusteella maksettavan korvauksen suuruuden määrä,
7. määrätään hallituksen jäsenten palkkiot,
8. päätetään yhtiön talousarviosta kuluneelle varainhoitovuodelle,
9. valitaan hallituksen jäsenet,
10. valitaan yksi (1) tilintarkastaja ja yksi (1) varatilintarkastaja toimittamaan seuraavan kalenterivuoden kuluessa suoritettava yhtiön tilien ja hallinnon tarkastus: jos tilintarkastajaksi valitaan hyväksytty tilintarkastusyhteisö, varatilintarkastajaa ei tarvitse valita, sekä
11. käsitellään muut asunto-osakeyhtiölaissa ja kokouskutsussa mainitut asiat.

Todettakoon, että yhtiön rakennuksissa ei ole toimintaa ja yhtiön hallinto ja hoito hoidetaan edelleen kaupungin toimesta kaupunginkanslian, rahatoimiston ja tilakeskuksen yhteistyönä. Kaupunginhallitus hyväksyi 19.8.2019 (§ 134), että yhtiön hallituksen varsinaisena jäsenenä on kaupunginjohtaja ja varajäsenenä talousjohtaja, sekä oikeutti 13.1.2020 (§ 8) kaupunginjohtajan sijaisen tai hänen määräämänsä edustamaan kaupunkia yhtiön tavanomaisia asioita käsittelevissä ylimääräisissä yhtiökokouksissa. Molempaan ratkaisuun päädyttiin yhtiön käytännön asioiden joustavan hoitamisen vuoksi. Kaupunginhallitus on hyväksynyt tämän käytännön jatkamisen käsitellessään aiempien vuosien yhtiökokousasioita. Vastaavaa esitetään edelleen. Kaupungin voimassa olevan hallintosäännön 13 §:n toimivaltasäännön perusteella kaupunginjohtaja - tai hänen sijaisensa - määrää yhtiökokousedustajan.

Yhtiön tilikauden tulos on -1 025,18 euroa (v. 2023: -1 358,32 euroa). Yhtiölle syntyviä kuluja yritetään mahdollisimman paljon minimoida ja toiminta

Kaupunginhallitus

§ 43

10.03.2025

suhteuttamaan kassavaroihin. Yhtiön hallitus ehdottaa, että tulos kirjataan omaan pääomaan ja että osinkoa ei jaeta.

Tilintarkastajan allekirjoittamassa tilintarkastuskertomuksessa ei ole huomautettavaa.

Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön hallitukseen kuuluu 1 tai 3 varsinaista jäsentä. Asunto-osakeyhtiölain 7:8.2 §:n mukaan hallituksessa on oltava ainakin yksi varajäsen, jos hallitukseen kuuluu vähemmän kuin kolme jäsentä. Mahdollisimman pientä kokoonpanoa (yksi varsinainen jäsen ja varajäsen) esitetään edelleen myös mahdollisten esteellisyystilanteiden välttämiseksi.

Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiökokouksessa valitaan yksi (1) tilintarkastaja ja yksi (1) varatilintarkastaja toimittamaan seuraavan kalenterivuoden kuluessa suoritettava yhtiön tilien ja hallinnon tarkastus; jos tilintarkastajaksi valitaan hyväksytty tilintarkastusyhteisö, varatilintarkastajaa ei tarvitse valita. Kuntalain 122 §:n mukaan kunnan tytäryhteisön tilintarkastajaksi on valittava kunnan tilintarkastusyhteisö, jollei tästä poikkeamiseen ole perusteltua tarkastuksen järjestämiseen liittyvää syytä. Yhtiölle onkin vuosittain valittu tilintarkastajaksi kaupungin tilintarkastaja (KPMG Oy Ab, vastuunalaiseksi tilintarkastajaksi Outi Koskinen KHT, JHT). Vastaavaa esitetään edelleen.

Yhtiön ylimääräisessä yhtiökokouksessa 1/2025 on hyväksytty vuoden 2025 talousarvio ja vahvistettu yhtiövastikkeen ja vesimaksun suuruus ja laskutuskaudet. Yhtiölle syntyviä kuluja yritetään kuten todettua minimoida ja talousarvion toteutumaa seurataan vuoden aikana tavoitteena pitää yhtiön talous tasapainossa (välttämättömät menot katetaan tarvittavilla vastikkeilla). Yhtiön hallituksen jäsenille ei ole suoritettu palkkiota ja ainoa merkittävämpi hallinnollinen kulu onkin tilintarkastajan palkkio.

Tilinpäätös, toimintakertomus ja tilintarkastuskertomus ovat **oheismateriaalina**.

Kaupunginjohtajan sijainen Marianna Harju:

Kaupunginhallitus päättää Asunto Oy Bredantie 15 nimisen yhtiön yhtiökokousta varten:

- hyväksyä yhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 2024 ja tilintarkastuskertomuksen,
- myöntää vastuuvapauden yhtiön hallituksen jäsenille tilikaudelta 2024,
- päättää, että osinkoa ei jaeta ja että tulos kirjataan omaan pääomaan,
- todeta, että ylimääräisessä yhtiökokouksessa 1/2025 on päätetty yhtiövastikkeesta, jossa samassa kokouksessa on myös hyväksytty kuluvan vuoden talousarvio,
- todeta, että ylimääräisessä yhtiökokouksessa 1/2025 on päätetty, että vesimaksun määrä on 0 euroa,

Kaupunginhallitus

§ 43

10.03.2025

- päättää, että yhtiön hallituksen jäsenille ei suoriteta palkkiota sekä että tilintarkastuksesta suoritetaan palkkio sopimuksen mukaisen laskun mukaan,
 - nimetä yhtiön hallitukseen varsinaiseksi jäseneksi kaupunginjohtajan ja varajäseneksi talousjohtajan,
 - nimetä yhtiön tilintarkastajaksi KPMG Oy Ab:n, vastuunalaisena tilintarkastajana KHT, JHT Outi Koskinen.
-

Merkittiin, että tämä asia käsiteltiin heti asian 8 jälkeen.

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar poistui esteellisenä kokouksesta (yhteisöjäävi).

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

Tilinpäätös, toimintakertomus ja tilintarkastuskertomus 2024, Asunto Oy Bredantie 15

Jakelu:

Valitut henkilöt

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 30, § 31, § 32, § 33, § 36, § 37, § 38, § 40, § 41

MUUTOKSENHAKUKIELTO VALMISTELUA TAI TÄYTÄNTÖÖNPANOA KOSKEVASTA PÄÄTÖKSESTÄ

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

Sovellettavat lainkohdat: Kuntalaki (410/2015) 136 §

Muutoksenhakuohje koskee pykäliä: § 34, § 35, § 39, § 42, § 43

OIKAISUVAATIMUSOHJE

Kuntalain mukainen oikaisuvaatimus toimielimen päätökseen

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

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, ja yhteystiedot:

Kaupunginhallitus	Sähköposti:	kirjaamo@kauniainen.fi
Kauniaisten kaupunki	Puh.	09 50561
Kirjaamo	Faksi:	09 5056 535
Kauniaistentie 10	Kirjaamon aukioloaika:	klo 8.00–15.45
PL 52, 02701 KAUNIAINEN		

Oikaisuvaatimusaika ja sen alkaminen

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

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

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

Oikaisuvaatimuksen sisältö ja muoto

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

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

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

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