
Aika 12.05.2026 klo 18:00 -
Paikka Kaupungintalo, kokoushuoneet 1-2

KÄSITELTÄVÄT ASIAT

Asia	Otsikko	Sivu
1	Kokouksen järjestäytyminen	2
2	Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)	3
3	Maankäytösopimukseen perustuvan sopimuskorvauksen maksuajankohdan muuttaminen	5
4	Poikkeamishakemus, 3-33-5, Mariantie 1	7
5	Vastaus valtuustoaloitteeseen, Kavallintien linjauksen siirto ja kiertoliittymän rakentaminen	11

Puheenjohtaja Konsta Saarela

Pöytäkirja asetetaan
yleisesti nähtäville Kauniaisten kaupungin kotisivuilla 19.05.2026

Yhdyskuntavaliokunta

12.05.2026

1

Kokouksen järjestäytyminen

YLKV 12.05.2026

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

Päätösehdotus:

Puheenjohtaja toteaa läsnä olevat sekä kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Valiokunta valitsee kaksi pöytäkirjantarkastajaa.

Päätös:

Yhdyskuntavaliokunta

12.05.2026

2

Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)

YLV 12.05.2026

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

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

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

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

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

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Valiokunta

a) merkitsee tiedoksi oheismateriaalista ilmenevät päätökset,

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

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

Yhdyskuntavaliokunta

12.05.2026

Päätös:

Oheismateriaali:

EI JULKAISTA - Viranhaltijapäätösten päätösluettelo

Yhdyskuntavaliokunta

12.05.2026

3

Maankäyttösopimukseen perustuvan sopimuskorvauksen maksuajankohdan muuttaminen

YLV 12.05.2026

267/10.00.01.04/2024

Lisätiedot:

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

Maanomistaja pyytää lykkäystä maankäyttösopimuksen mukaisen sopimuskorvauksen eräpäivälle. Maanomistaja esittää saavansa lisäaikaa sopimuskorvauksen suorittamiseksi viimeistään 31.10.2026. Maksun lykkäämisajalta maanomistaja ilmoittaa olevansa valmis suorittamaan käyvän koron. Hakemus on **oheismateriaalina** (ei julkaista).

Maanomistaja esittää perusteluna, että maanomistaja on suunnitellut käyttävänsä sopimuskorvauksen suorittamiseen kauppahintaa, jonka maanomistaja saa kaava-alueen ensimmäisen rakennustontin myynnistä, mutta kauppakirjan ehtojen mukaisesti kauppahinta eräännyy käytännössä maksettavaksi vasta sopimuskorvauksen sopimuksen mukaisen erääntymisen jälkeen. Maanomistaja toivoo voivansa välttää sopimuskorvauksen suorittamisessa tilapäisiä järjestelyjä ja ylimääräisiä kustannuksia.

Kaupunki ja maanomistaja ovat 27.8.2024 allekirjoittaneet tonttia 235-1-200-1 koskevan maankäyttösopimuksen ja kiinteistönkaupan esisopimuksen liittyen asemakaavan muutokseen (Ak 206), joka käsittää 1. kaupunginosan korttelin 200 (Gresantie 1-5) sekä puistoalueet. Maankäyttösopimus ja kiinteistönkaupan esisopimus on **oheismateriaalina**.

Maankäyttösopimuksen mukaan maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisesta kaupungille aiheutuviin kustannuksiin sopimuskorvauksella 1 128 836 euroa, joka suoritetaan kokonaisuudessaan viimeistään 12 kuukauden kuluttua siitä, kun asemakaavan muutos on tullut lainvoimaiseksi. Asemakaavan muutos on tullut lainvoimaiseksi 29.7.2025, joten sopimuskorvaus on suoritettava viimeistään 29.7.2026. Mainittakoon, että maanomistaja on suorittanut sopimuskorvauksesta 46 960 euroa luovuttamalla kaupungille omistamastaan kiinteistöstä asemakaavan muutoksessa katualueeksi osoitetut alueet. Sopimuskorvauksesta on suorittamatta 1 081 876 euroa. Maankäyttösopimukseen ei sisälly ehtoja lisäajan myöntämisestä sopimuskorvauksen suorittamiselle.

Maanomistaja esittää hakemuksessaan käyvän koron suorittamista sopimuskorvaukselle lisäajalta. Kaupungilla ei ole aikaisempia päätöksiä koskien lisäajalta maksettavaa korkoa, joten tältä osin tästä päätöksestä muodostuu jatkossa huomioitavaa käytäntöä.

Todettakoon, että maankäyttösopimuksessa on maininta maksun viivästyessä korkolain mukaisen viivästyskoron suorittamisesta erääntyneelle

Yhdyskuntavaliokunta

12.05.2026

sopimuskorvaukselle. Mikäli sopimuskorvauksen suorittamiselle myönnetään lisäaikaa, sopimuskorvaus erääntyy vasta myönnetyn lisäajan kuluttua loppuun.

Kaupunki on eräässä toisessa tapauksessa myöntänyt lisäaikaa maankäyttösopimukseen perustuvan sopimuskorvauksen suorittamiselle (KH 7.4.2025 § 55, [linkki](#)). Tässä tapauksessa maankäyttösopimukseen sisältyi ehto lisäajan myöntämisestä sopimuskorvauksen suorittamiselle ja tässä yhteydessä sopimuskorvauksen määrän tarkistamisesta elinkustannusindeksillä.

Lisäajan korkona voidaan soveltaa esimerkiksi valtiovarainministeriön vahvistamaa peruskorkoa (1.1.-30.6.2026: 2,25 %) tai korkolain mukaista viitekorkoa (1.1.-30.6.2026: 2,50 %) taikka yleisen korkotason muutoksia nopeammin seuraavaa euribor-korkoa (1vko: 1,880 %, 1kk: 1,939 %, 3kk: 2,200 %, 6kk: 2,558 %, 12kk: 2,883 % / 4.5.2026).

Maanomistajan esittämään muutaman kuukauden lisäaikaan sopimuskorvauksen suorittamiselle esitetään suostuttavaksi sopimuskorvauksen erääntyessä kuitenkin vuoden 2026 aikana. Maanomistaja on tarkoituksenmukaista velvoittaa maksamaan sopimuskorvaukselle korkoa lisäajalta. Edellä mainituista vaihtoehdoista esitetään huomioitavaksi korkolain mukainen viitekorko, jonka tasoa voidaan pitää kohtuullisena ja joka perustuu rahavelle maksettavasta korosta säädettyyn lakiin.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus päättää

- myöntää maanomistajalle lisäaikaa sopimuskorvauksen suorittamiselle siten, että sopimuskorvaus suoritetaan kokonaisuudessaan viimeistään 31.10.2026,
- velvoittaa maanomistajan maksamaan lisäajalta sopimuskorvaukselle korkoa 2,50 % (vuosikorko) ja,
- että muilta osin noudatetaan allekirjoitetun maankäyttösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja.

Päätös:

Oheismateriaali:

EI JULKAISTA – Hakemus
Maankäyttösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus

Yhdyskuntavaliokunta

12.05.2026

4

Poikkeamishakemus, 3-33-5, Mariantie 1

YLV 12.05.2026

179/10.03.00.02/2026

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Viivi Larri, puh. 050 411 1851
maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen, puh. 050 382 9313
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Poikkeamishakemus, 3-33-5, Mariantie 1

Toimivalta

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

Hakemuksen sisältö

Maanomistaja hakee 3. kaupunginosan korttelissa 33 sijaitsevalle tontille 5 (Mariantie 1) poikkeamislupaa asuinhuoneistojen sijoittamiseksi kahteen erillistaloon asemakaavan edellyttäessä niiden yhteen kytkemistä. Lisäksi maanomistaja hakee asemakaavasta poikkeamista rakennusalan osalta. Kaavan salliman 6 m sijaan maanomistaja esittää, että rakennusala ulottuisi 4 m etäisyydelle tontin kaakkoisrajasta. Hakemus esitettyine perusteluineen on **oheismateriaalina** (ei julkaista).

Poikkeamispäätös on tuotu yhdyskuntavaliokunnan käsiteltäväksi, koska hakemus koskee rakentamista 2 m lähemmäs tontin kaakkoisrajaa kuin asemakaava sallii. Yhdyskuntavaliokunta on kokouksessaan 19.8.2025 (§ 61) delegoinut päätösvallan rakentamislaisissa tarkoitetun poikkeamisen myöntämisestä maankäyttöpäällikölle siltä osin, kun se koskee asuntojen rakentamista eri rakennuksiin. Tässä tapauksessa hakemus koskee kuitenkin myös rakennusalan etäisyyttä tontin kaakkoisrajasta, minkä vuoksi asian käsittely kuuluu yhdyskuntavaliokunnalle.

Kaavallinen tilanne ja tietoa kohteesta

Alueen asemakaava on vahvistettu vuonna 1964, ja se sallii tontille yhden enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen, jossa voi olla enintään kaksi asuinhuoneistoa. Tontin peittoala saa olla enintään 1/5 tontin pinta-alasta. Rakennus on sijoitettava vähintään 6 m päähän naapuritontin rajasta. Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen on **oheismateriaalina**. Hakemuksen mukaisen tontin kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala on 1 653 m². Tontin kokonaisrakennusoikeus on 662 k-m² ja sallittu kokonaispeittoala 331 m².

Tontilla sijaitsee kaksi erillistaloa, joista kadun puolella sijaitseva rakennus on rakennettu 1980-luvulla ja tontin eteläpuolella sijaitseva rakennus on rakennettu 1920-luvulla. Etelän puoleinen rakennus on tarkoitus purkaa ja sen tilalle rakentaa uudisrakennus. Rakennukselle on myönnetty purkamislupa rakennusvaliokunnassa 22.4.2026 § 13. Tontilla säilyvä rakennus on yksikerroksinen ja laajuudeltaan 162 k-m². Uudisrakennus, jolle haetaan poikkeamislupaa, on enintään 165,5 k-m² kahteen kerrokseen, eli yhteensä 331 k-m².

Hakemuksen perustelut

Asemakaavasta poikkeamisen erityisenä syynä hakemuksessa esitetään, että kaupunki on tehnyt periaatteellisen päätöksen, että Meurmanin kaava-alueilla saa paritalon sijaan rakentaa kaksi erillistaloa. Tontilla on ennestäänkin ollut kaksi erillistaloa, joista toinen puretaan ja korvataan uudella.

Tontin sisäänajon sijainnista ja tasoeroista johtuen tontin itäisempi osa on vaikeakäyttöinen. Rakentaminen 4 m etäisyydelle rajasta parantaa tontin käyttöä vaarantamatta naapurin rakentamismahdollisuuksia. Kaavan laatimisen jälkeen voimaan tulleiden paloturvallisuusmääräysten mukaan 4 m etäisyys rajaan on paloturvallisuuden osalta riittävä.

Hakemukseen liitetty asemapiirros on **liitteenä**.

Poikkeamisen edellytykset ja erityinen syy

Rakentamislain (RakL) 57 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Rakentamislain 57 §:n 2 momentin mukaan poikkeamista ei saa myöntää, jos se:

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

Kannanotot ja naapurien kuuleminen

Tontin naapureita on kuultu poikkeamishakemukseen liittyen. Naapurien kuulemisessa jätettiin yksi huomautus (jaetaan **oheismateriaalina**, ei julkaista). Huomautuksessa todetaan, että rakennusalan etäisyyden tontin rajasta tulee olla voimassa olevan kaavan ja lain mukainen.

Huomautus on otettu huomioon poikkeamishakemuksessa. Nyt haettava poikkeaminen rakennusalan etäisyydestä tontin rajasta ei koske huomautuksen

jättänyttä naapurina, vaan ainoastaan tontin kaakkoisrajaa. Kaakkoisrajan rajanaapurilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Päätöksen perustelut

Poikkeamispäätöstä haetaan asuntojen erilleen rakentamiseen sekä rakennusalan ulottamiseen 4 m etäisyydelle tontin kaakkoisrajasta asemakaavassa sallitun 6 m sijasta. Rakentamislupavaiheessa hakemukseen liitetään pääpiirustukset. Tarkempi suunnittelu rakentamisen sijainnin, ajoliittymän, ympäristöön sopeutumisen, korkeuden ja rakentamistavan osalta tapahtuu rakentamislupavaiheessa. Naapureita kuullaan tällöin uudelleen, jolloin he voivat kommentoida suunnitelmia yksityiskohtaisemmin.

Maastokäynnin ja asemapiirroksen perusteella tontilla on riittävästi tilaa sijoittaa asuinrakennukset siten, että kahdelle erillispientalolle voidaan osoittaa toimivat ajoyhteydet ja piha-alueet. Tontin nykyinen maankäyttö, jossa tontilla on jo pitkään ollut kaksi erillistä asuinrakennusta, osoittaa tontin soveltuvuuden kahdelle erillispientalolle.

Asemakaavan laatimisen jälkeen alueen olosuhteet ja yhdyskuntarakentamisen lähtökohdat ovat osin muuttuneet. Kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymän maankäytön yleissuunnitelman mukaan asemakaavoissa määriteltyä paritaloasuntojen kytkemistä ei pidetä ehdottomana määräyksenä. Asuinrakennusten erilleen sijoittamisella rakennusoikeus jakautuu pienemmiksi massoiksi ja luo mittakaavaltaan viihtyisää ja sopusuhtaista ympäristöä. Lähiympäristössä on toteutettu useita vastaavia erillistaloja poikkeamisluvilla, joissa kaava määrää niiden yhteen kytkemisestä. Asuinhuoneistojen erilleen rakentamisen ei voida katsoa aiheuttavan sellaista merkittävää haittaa naapuritonteille, joka kaupunkioaloissa ei olisi hyväksyttävää.

Rakennusalan ulottamista 4 metrin etäisyydelle tontin kaakkoisrajasta voidaan pitää olosuhteisiin nähden perusteltuna. Nykyinen, purkuluvan saanut rakennus sijaitsee tontin eteläreunassa alueella, jossa maanpinta on selvästi tasaisempi kuin tontin koillis- ja itäosissa. Purettava rakennus on jo nykytilanteessa lähempänä tontin lounaisrajaa kuin asemakaava sallii: rakennus sijaitsee noin 5 metrin etäisyydellä lounaisrajasta ja siihen liittyvä sisäänkäyntikatos vain noin 3,5 metrin etäisyydellä. Esitetyllä poikkeamispäätöksellä rakennuksen sijainti tontilla parantuisi nykytilanteeseen verrattuna siten, että uudisrakennus sijoittuisi kaavan mukaisesti vähintään 6 metrin etäisyydelle tontin lounaisrajasta. Samalla rakennus siirtyisi lähemmäs tontin kaakkoisreunaa, kuitenkin säilyttäen 4 metrin etäisyyden, mikä on enemmän kuin nykytilanteessa lounaisrajan suuntaan.

Tontin muoto, sisäänajon sijainti ja korkeusasemat rajaavat rakentamisen sijoittelua. Rakennusalan siirtäminen kaakkoisrajan suuntaan parantaa tontin tarkoituksenmukaista käyttöä. Poikkeamisen ei arvioida aiheuttavan haitallisia vaikutuksia, kuten varjostusta, kaakon puoleiselle rajanaapurille. Kaakon puolen rajanaapurilla ei ole myöskään ollut huomautettavaa hankkeesta.

Yhdyskuntavaliokunta

12.05.2026

Esitetty 4 m etäisyys rakennusosalta tontin rajaan on paloturvallisuusmääräysten mukainen, eikä poikkeaminen haittaa asemakaavan toteutumista tai alueiden käytön muuta järjestämistä.

Hakemuksen perusteeksi esitettyjä syitä voidaan pitää lain edellyttämänä erityisenä syynä poiketa asemakaavasta. Tässä tapauksessa ei ole sellaisia tekijöitä, jotka edellyttäisivät asuntojen yhteen kytkemistä tai rakennusalan ulottamista 6 m etäisyydelle tontin kaakkoisrajasta.

Hakemusta voidaan pitää perusteltuna ja asemakaavasta poikkeamista vähäisenä, eikä sillä arvioida olevan haitallisia vaikutuksia kaavoitukseen, kaavan toteuttamiseen tai alueiden käytön järjestämiseen. Poikkeaminen ei estä luonnonsuojelutavoitteiden tai rakennetun ympäristön suojelutavoitteiden saavuttamista. Poikkeamisen ei myöskään katsota johtavan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai ympäristö- tai muihin haitallisiin vaikutuksiin.

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

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta päättää, että se rakentamislain 57 §:n 1 momentin nojalla ja esitettyjen erityisten syiden perusteella myöntää luvan poiketa asemakaavasta siten, että asuinhuoneistot voidaan sijoittaa kahteen erillistaloon asemakaavan edellyttäessä niiden yhteen kytkemistä. Lisäksi rakennusala voidaan ulottaa asemakaavassa sallitun 6 m sijaan 4 m etäisyydelle tontin kaakkoisrajasta.

RakL 187 § mukaisesti poikkeamislupa on hyödynnettävä kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta.

Päätös:

Liitteet:

Asemapiirros, Mariantie 1

Oheismateriaali:

Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen, Mariantie 1
Poikkeamishakemus, Mariantie 1 (ei julkaista)
Naapurin huomautus poikkeamishakemukseen, Mariantie 1 (ei julkaista)

Jakelu:

Hakija

Yhdyskuntavaliokunta

12.05.2026

5

Vastaus valtuustoaloitteeseen, Kavallintien linjauksen siirto ja kiertoliittymän rakentaminen

YLV 12.05.2026

558/00.02.10.00/2025

Lisätiedot:

kuntatekniikan projektiasiantuntija Stefan Tammilehto

kuntatekniikkapäällikkö Anna Ahtila

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Valtuutettu Sami Villa on 5.12.2025 jättänyt valtuustoaloitteen (**oheismateriaalina**), jossa ehdotetaan Kavallintien linjauksen siirtoa länteen Bredantien kohdalle ja kiertoliittymän rakentamista uuteen risteykseen (Asematie). Valtuustoaloitteessa tuodaan esille perusteluina liikennemäärien kasvun ja haasteet kääntymisissä nykytilanteessa Asematieltä risteäville kaduille/kaduilta - Kavallintie ja Bredantie.

Aloitteessa nostetaan esille huoli liikenteen sujuvuudesta ja turvallisuudesta. Näiden parantamiseksi esitetään Kavallintien linjauksen muuttamista länsipäästä siten, että se yhtyy Asematielle vastaavassa kohdassa ja linjassa kuin Bredantie. Kiertoliittymän avulla parannettaisiin liikenteen sujuvuutta, liikenneturvallisuutta ja edistettäisiin kaupungin hiilineutraalisuustavoitetta. Edelleen ehdotuksessa nostetaan esille, että vapautuvalle pinta-alalle voitaisiin kaavoittaa paikka esim. kerrostalotontille. Tontin myynnillä voitaisiin edelleen rahoittaa katualueen muutostalotontit ja tukea kaupungin kasvutavoitetta. Valtuutettu Villan aloitteen ovat allekirjoittaneet yhdeksän muuta valtuutettua.

Lähtökohdat ja kohteen tarkastelu

Asematie on yksi Kauniaisten pääkaduista ja jokaiselle liikennemuodolle tärkeä. Bredantie ja Kavallintie toimivat kokoojakatuina ja ovat alueellisesti tärkeitä väyliä liikenteelle. Asematietä pitkin kulkee Kauniaisten mittapuulla merkittävä määrä joukkoliikennettä eli 10 vuoroa tunnissa. Bredantiellä kulkee linja 212 1–2 kertaa tunnissa ja palvelulinja 232 muutaman kerran arkipäivässä. Linja 232 kulkee ainoana linjana Kavallintiellä. Asematietä pitkin kulkee seudullinen päätason pyöräilyreitti Kauniaistentieltä 110-tielle. Asematien ja Kavallintien risteuksen vieressä sijaitsevat nuorisotalo, Bio Grani, Uusi Paviljonki, Hagelstamska skolan, Gymnasiet Grankulla samskola ja Kauniaisten kuvataidekoulu. Kaikki nämä kohteet ovat tärkeitä saavutettavuudeltaan sekä tuovat liikennettä Asematielle ja kyseiseen risteykseen.

Risteysalueella, aloitteessa esitetyn Kavallintien uuden linjauksen kohdalla, sijaitsee kaupungin omistama puistoalue, Odenwallipuisto. Nykytilassa alaspäin viettävä, Svenska skolcentrumin koululaisten kulkuyhteys etelään kulkee puistoalueen läpi. Kiertoliittymän toteutuessa vilkas liikennealue sijoittuisi lähemmäs koulua, mihin tulisi kiinnittää huomiota. Koulujen liikenneturvallisuuden kehittämissuunnitelman (YLV 03.12.2024) mukaan liikennenympäristöä tulisi kehittää liikennettä rauhoittavaan suuntaan erityisesti Kavallintien alkuosassa.

Kohteen liikenteellisen tärkeyden vuoksi kuntatekniikka on tehnyt alustavia selvityksiä ja taustatyötä ko. muutoshankkeen edellyttämistä vaatimuksista ja työmääristä, jotta aloitteeseen voidaan ottaa kantaa mahdollisimman hyvillä pohjatiedoilla. Kohteessa pääasialliset kaupungin ulkopuoliset sidosryhmät ovat Caruna, Fortum ja HSY. Kuntatekniikka on myös pyytänyt kommenttia kaupungin maankäytöltä.

Suunnittelutyön osalta kohteen vaativuus muodostuu mäkisestä sijainnista ja kohteen todennäköisistä pohjaolosuhteista. Aikaisemmista töistä kertyneiden ennakkotietojen perusteella vastassa on kalliota, joka on tukeva perusta, mutta kallis työstettävä. Nykyaikaiselle kiertoliittymälle kohde on sijainnistaan johtuen ahdas. Suunnittelussa tulee huomioida nykyisen infran siirtäminen rakennustöiden alueelta ja suunnitella infran sijainti uudelleen. Odenwallinpuiston alueella sijaitsee mm. katuvalokeskus ja Carunan muuntamorakennus. Itse katualueella on HSYn vesi- ja viemärijärjestelmiä, muiden operaattoreiden johtoja (tele, sähkö ja kaukolämpö) sekä kaupungin kaapeleita. Kavallintien itäpuolella sekä Asematien eteläpuolella sijaitsee yksityisiä kiinteistöjä, jotka rajautuvat katualueeseen, joten infraa ei voida siirtää näihin kohteisiin.

Kohteen suunnittelun tueksi olisi suositeltavaa tehdä ensin liikenteen toimivuustarkastelu eli selvitys risteyksen liikenteestä ja vertailu risteykseen soveltuvista risteysvaihtoehdoista. Tämän tarkastelun jälkeen nähtäisiin kiertoliittymän toimintaedellytykset kyseisessä risteyksessä ja vaikutukset laajemmin alueen liikenteeseen. Ennakoarvioiden pohjalta tunnistetaan riski, että Kavallintien liikenne voi hetkellisesti joutua odottamaan pääsyä kiertoliittymään Asematien eteläsuunnasta tulevan vilkkaan liikenteen vuoksi. On tosin huomioitava, että mikäli kiertoliittymän yhteydessä tehdään suojatie ja pyörätien jatke jokaiseen liittyvään haaraan, tulee jalankulku ja pyöräliikenne luomaan luonnollisia katkoja ajoneuvovirtaan kiertoliittymässä. Kiertoliittymä tulisi näin rakennettuna parantamaan jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä ja väyliä alueella.

Tasauksen suunnittelu kohteeseen tulisi olemaan hyvinkin haastava. Nykyaikaiset kiertoliittymät ovat usein halkaisijaltaan yli 40 m, kun otetaan huomioon kiertoliittymän rinnalla kulkevat jalankulun väylät. Alue sijaitsee mäkisessä maastossa ja vaikka kiertoliittymä saa olla kokonaisuudessaan kallistunut niin kiertotilan viettokaltevuus on yleensä enintään 6 %. Tulosuunnan odotustilan kohdalla pituuskaltevuudeksi suositellaan enintään 2,0 %, mutta yleisenä maksimiarvona kaltevuudelle pidetään enintään 6 %. Maksimiarvoisen kaltevuuksien osalta on varmistuttava hyvästä kunnossapidosta sekä tarkistettava pyörätien jatkeiden ja suojateiden viettokaltevuudet ja niiden vastaavuus esteettömyysstandardeihin.

Kuntatekniikan suorittaman alustavan tarkastelun perusteella liittyvien teiden linjauksia ja tasauksia tulisi muokata jonkin matkaa kiertoliittymästä lähikatujen suuntaan. Katusuunnittelun yhteydessä selviäisi tarkempi rajausta tasauksen muutoksen laajuudesta niin pituus- kuin leveyssuunnassa. Verrattain hyvänä vertailukohtana voidaan käyttää Postitorin kiertoliittymää, jossa tasausta muutettiin Asematien mäen suuntaan noin 60 m ja Helsingintien suuntaan 80 m. Osa alueella olevista rakenteista olisi samalla hyvä saneerata, joten looginen

tasauksen rajaus alkuvaiheessa olisi pohjoisessa Läntinen koulupolku/Oppilaskodintie, etelässä Ratapolku ja idässä Teinikuja.

Viereisestä Odenwallinpuistosta poistuisi Kavallintien siirtämisen johdosta suhteellisen paljon virkistysaluetta eli viheraluetta ja kalliota. Kavallintien tulisi tulla myös riittävän suorassa linjassa kiertoliittymään, jotta Asematieltä etelän suunnasta kääntyminen Kavallintielle olisi sujuvaa raskaille ajoneuvoille. Vaihtoehtona olisi oma erillinen kääntyvien kaista Asematieltä Kavallintielle. Tämä edellyttää, että Kavallintien linjaus tulisi lähteä suoristumaan jo Teinikujan risteyksestä. Viheralueen vähentyminen tarkoittaa myös hulevesiratkaisujen suunnittelua alueelle, mutta täten olisi mahdollista suunnitella ja toteuttaa laajempi hulevesien viivytysratkaisu alueelle. On vain huomioitava, että viivytyksen rakennetta tai sijaintia on hyvin vaikea ennakoida, joten tälle työlle tulisi varata oma lisäkustannus suunnitteluun ja toteutukseen.

Kavallintien ja Bredantien liittymät ovat lähtökohdiltaan sen verran kaukana toisistaan, että sovitus ei ole yksinkertainen. Arvioiden mukaan suunnittelutyö vaatisi ensin kohteen yleissuunnittelua ja tarkastelua, johon on kaupungin puitesopimustoimittajalta tiedusteltu kustannusarviota, n. reilu 10 t€. Mikäli kiertoliittymä osoittautuisi toimivaksi liikenneratkaisuksi, on kiertoliittymän urakka-asiakirjojen (katusuunnitelma ja tämän rakennussuunnitelma) kustannusarvio varovaisesti arvioiden alustavasti noin 50 t€. Viimeistään katusuunnitelmavaiheessa on laadittava pohjatutkimukset, joiden hinnat vaihtelevat paljon laajuuden ja tarvittavan tiedon mukaan. Arvio pohjatutkimusten kustannuksesta tässä kohteessa on noin 15 t€-30 t€. Hulevesien viivytysratkaisun suunnittelu lisää kustannuksia arviolta 10-20 t€, riippuen ratkaisun laajuudesta ja itse ratkaisusta. Kokonaisuudessaan voidaan siis arvioida, että katusuunnitelman valmiiksi saattamiseen kului noin 100 t€.

Muut toimijat kohteessa

Kuntatekniikka on selvittänyt Carunan tarpeita kohteessa, koska katutilan siirto merkitsisi Carunan muuntamon siirtämistä. Siirtämisestä johtuvat Carunan kulut tulisivat olemaan arviolta noin 75 t€. Ennakoarvioon perustuen johtosiirroista tulisi kustannettavaa noin 39 t€, kun huomioidaan ikähyvitykset. Vastaavasti mikäli katusuunnittelun aikana saataisiin muu infra suunniteltua niin, ettei muuntamoa tarvitsisi siirtää, tulisi pelkistä johtosiirroista kustannukset olemaan noin 20-30 t€.

HSY:n saneeraustarpeet vaihtelevat kohteessa saneerattavan alueen laajuudesta riippuen. Alueella on vanhempaa 1960-luvun vesijohtoa sekä hulevesiviemäriä, joita olisi hyvä saneerata samalla, kun alueella on muutenkin työt käynnissä. Alueella on myös uudempaa 2020-luvun jätevesiviemäriä, jota tulisi oletettavasti siirtää rakentamisen alta pois. HSY tunnisti vesihuollolle myös haasteeksi mahdolliset taseasuutokset, joita kiertoliittymän rakentaminen kohteeseen vaatisi. Lopullista laajuutta on vaikea arvioida, mutta jos taseaus laskisi Bredantien sekä Kavallintien suuntaan niin mitä luultavammin johtosiirtojen määrä ja kustannukset kasvaisivat. Jätevesiviemäriin siirron kustannukset päätyisivät suurimmaksi osin kaupungin kustannukseksi, johtuen putkiston tuoreesta iästä.

On tosin huomattava, että HSY:llä on tunnistettu tarve vesijohdon kapasiteetin nostolle, mikäli vedenkulutus nousee alueella tulevaisuudessa. Jos vesihuollon kapasiteettia nostetaan, tulee vesihuollon saneeraus ajankohtaiseksi alueella. Vesihuollon osalta ei pystytä tämän tarkemmin kustannuksia vielä arvioimaan, koska kaikkia tarvittavia toimenpiteitä ei vielä tässä vaiheessa osata sanoa. Tarvittava johtosiirtojen määrä, pohjanvahvistukset ja keskenään kovin eri-ikäinen vesihuolto alueella tekee kustannuksien arvioimisesta ikävähennyksineen ongelmallista.

Carunan ja HSY:n ohella kohteessa on lähtökohtaisesti myös kaukolämmön linjoja, jotka vaatisivat siirtoa, mikäli kiertoliittymä kohteeseen rakennettaisiin. Alueella kulkee myös eri teleoperaattoreiden kaapeleita, jotka tulisi siirtää rakennustöiden alta pois.

Maankäyttö ja viheralueet

Kuntatekniikka on myös pyytänyt Kauniaisten maankäytöltä kommenttia aloitteeseen, erityisesti koskien asuinrakentamista kohteessa.

Maankäyttö toteaa, että esitetty alue olisi varsin haasteellinen muuttaa asuinkäyttöön. Sekä kiertoliittymän rakentaminen että mahdollisen asuinrakentamisen sijoittaminen esitetyn mukaisesti tulisi edetä asemakaavamuutoksen tai -muutoksien kautta. Asuinrakentamiseen vapautuva alue on varsin ahdas.

Lisäksi alueella sijaitsee kunnallisteknisiä verkostoja ja alue on varsin altis melulle, mikä luo omia reunaehtoja hyvän asuinrakentamisen suunnittelulle.

Maankäyttö toteaa, ettei alueelle saisi muodostettua viihtyisää Kauniaisille tyypillistä vihreää asuinympäristöä ja jotta alueesta saisi toimivan, tulisi ratkaisu todennäköisesti tukeutumaan viereiseen yksityisen tahon omistamaan maa-alueeseen.

Kuntatekniikka näkee yhtenä suurena haasteena, että ratkaisu veisi osan olemassa olevasta puistoalueesta ja vaatisi puiden ja viheralueen poistoa. Valtaosa kallioiden Odenwallinpuiston puustosta sijoittuu alueen kaakkoiskulmaan, eli suunnitellun kiertoliittymän rakentamisen alueelle. Tämä ratkaisu ei vastaa mielikuvaa kaupunkivihreän arvostamisesta eikä strategian kirjausta monimuotoisuudesta ja luonnon arvostamisesta (1.3 Hyvinvoinnin vahvistaminen – yhteisöllisyyden, monimuotoisuuden ja luonnon arvostaminen).

Rakentamisen vaikutukset

Kiertoliittymän tasauksen ulottuessa selvästi nykyisen risteysalueen ulkopuolelle, tulee pohdittavaksi Asematien kehittämistarpeet ja saneeraus ylipäätään. Kuntatekniikka on tunnistanut kohteessa mm. pyöräliikenteen pääverkoston kehittämistarpeen. Asematien pyöräilyolosuhteista on tullut useita palautteita ja erityisesti Ratapolun ja Asematien risteysjärjestelyitä on pyydetty parannettavan. Pyöräilyn sekä kävelyn olosuhteita kehittäisi esimerkiksi

pyöräkaistojen rakentaminen nykyisen ajoradan viereen. Tämän järjestelyn tarkastelu tulisi tehdä samassa tarkastelussa kuin aloitteessa esitetyn risteysalueen tarkastelu. Järjestelyllä olisi varsin huomattavia vaikutuksia niin Asematien mäkeen, nykyiseen infraan ja mahdolliseen kiertoliittymään sekä sen sijoittamiseen.

Risteysalueen työmaajärjestelyt tulisivat olemaan liikenteellisesti merkittävät vaikutukseltaan ja tilapäisten järjestelyiden vaatima tila veisi huomattavasti katutilaa sekä aiheuttaisi katupuiden menettämisen alueelta. Asematien ajoneuvoliikenne luultavasti tässä tilanteessa priorisoitaisiin ja vähintään Bredantien Asematien pääty jouduttaisiin sulkemaan ja tämä liikenne ohjaamaan kiertoreitille. Ottaen huomioon Asematiellä liikkuvien lasten ja nuorten määrän ja työmaan laajuuden, tulisi alueen tilapäiset reitit suunnitella huolella ja varata alueen liikennejärjestelyille tavallista enemmän kustannuksia rakennusvaiheessa.

Kiertoliittymän rakentamiseen kannattaa yhdistää laajemman alueen saneerauksen tarkastelu, jotta Postitori-Oppilaskodintien välinen alue tulisi saneerauksen jälkeen olemaan rauhassa merkittävältä ja isoimmilta työmailta. Tosin jos työhön yhdistetään Asematien laajempi saneeraus eli työalue olisi arviolta Ratapolku- Oppilaskodintie, kasvaa tilapäisistä liikennejärjestelyistä koituva haitta moninkertaiseksi.

Kustannukset

Vastaavien kiertoliittymäkohteiden rakentamiskustannukset ovat esimerkinomaisesti tasaisessa kohteessa (pieni kiertoliittymä) n. 350 t€. Nyt kohteena olevassa sijainnissa alueen mäkisyys, pohjaolosuhteet (oletettavasti louhintaa tiiviissä kaupunkiympäristössä) ja erilaiset infran- ja johtosiirrot voivat merkitä hyvinkin yli 800t€ rakentamiskustannuksia. Selvennyksenä todettakoon, että em. kustannusarvio koskee vain kiertoliittymän rakentamista. Kustannusarvio ei myöskään sisällä hulevesiratkaisuja ja on huomioitava, että tasauksen laajuutta ei pystytä arvioimaan kuin vasta suunnitteluvaiheessa ja tämä voi nostaa kustannuksia vielä huomattavasti.

Nykytilanteessa, investointibudjetin rajallisuudesta ja työjonosta johtuen, on ennustettavissa, että mahdollinen kohteen rakentamispäätös ja urakointi voisi olla toteutettavissa reilun viiden-kymmenen vuoden aikahaarukassa. Kuntatekniikka pääsisi toteuttamaan katusuunnittelua aikaisintaan, kun nyt käynnissä olevat hankkeet olisi saatu rakennettua eli arviolta vuoden 2027 lopussa. Tätä ennen tulisi kuitenkin tarkastella tarpeet asemakaavamuutoksille, ja maankäytön resurssitilanne ei myöskään mahdollista nopeaa etenemistä asiassa.

Kuntatekniikka toteaa yhteenvetona edellä esitettyihin syihin viitaten, että kohteeseen ei lähdetäsi tarkastelemaan tai suunnittelemaan kiertoliittymää. Mikäli hanke koetaan strategian osalta oleelliseksi kehityskohteeksi, on kuntatekniikalla valmius lähteä edistämään kohteen liikennetoimivuusselvittelyä ja esisuunnittelua. Varsinaisen suunnittelun määräraha 100 t€ tulisi kuitenkin varata kaupungin investointiohjelmaan erillismäärärahana jollekin taloussuunnitelmakauden myöhemmälle vuodelle.

Yhdyskuntavaliokunta

12.05.2026

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää kaupunginhallitukselle, että se esittää valtuuston merkitsevän tiedoksi esitystekstistä ilmenevän vastauksen valtuustoaloitteeseen Kavallintien linjauksen siirrosta ja kiertoliittymän rakentamisesta ja toteaa aloitteen loppuun käsitellyksi.

Päätös:

Oheismateriaali:

Valtuustoaloite

Jakelu:

Aloitteen jättäjä