Aika	20.10.2026 klo 18:00 - 19:45
Paikka	Kaupungintalo, kokoushuoneet 1-2

LUETTELO KÄSITELLYISTÄ ASIOISTA

Pykälä	Otsikko	Sivu
§ 72	Kokouksen järjestäytyminen	3
§ 73	Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)	4
§ 74	Poikkeamishakemus, 5-131-3, Magnus Hagelstamin tie 6	6
§ 75	Tontin 235-4-49-31 (Palokunnantie 3) ja Asunto Oy Bredantie 15 -yhtiön osakekannan myynti	10
§ 76	Förhandsutlåtande om att staden inte nyttjar sin förköpsrätt	14
§ 77	Kaavoituskatsaus 2026-2027	16
§ 78	Keskusta-alueen visio, alustava työohjelma ja ohjausryhmän nimeäminen	17
§ 79	Asemakaavan muutos, 2. kaupunginosan virkistysalue (Smedsintie 8)	19
§ 80	Vastaus valtuustoaloitteeseen Vanhan Turuntien turvallisuuden parantaminen kevyenliikenteenväylän ja ajoradan välillä	23

Puheenjohtaja Konsta Saarela

Läsnä	Saarela Konsta	puheenjohtaja	
	Tupamäki Binga	varapuheenjohtaja	
	Forsskåhl Stella	jäsen	
	Ollila Joonas	jäsen	
	Berglund Pontus	jäsen	
	Myllymäki Hanna-Riikka	jäsen	
	Stenberg Stefan	jäsen	
	Alava Bergroth Ulla	jäsen	
	Virkkula Irmeli	jäsen	
	Villa Sami	kaupunginhallituksen edustaja	
	Harju Marianna	yhdyskuntatoimen johtaja	
	Porvali Leena	talous- ja hallintoasiantuntija	
	Larri Viivi	maankäyttöinsinööri	Läsnä §§ 72-79
Poissa	Palojoki Ida	nuorisovaltuuston edustaja	

Käsitellyt asiat 72 - 80

Allekirjoitukset

Konsta Saarela
puheenjohtaja

Leena Porvali
pöytäkirjanpitäjä

Joonas Ollila
pöytäkirjantarkastaja

Pontus Berglund
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirja asetetaan yleisesti nähtäville Kauniaisten kaupungin kotisivuilla 27.10.2026

Yhdyskuntavaliokunta	§ 72	20.10.2026

Kokouksen järjestäytyminen

YLKV 20.10.2026 § 72

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

Päätösehdotus:

Puheenjohtaja toteaa läsnä olevat sekä kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Valiokunta valitsee kaksi pöytäkirjantarkastajaa.

Päätös:

Puheenjohtaja totesi kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.
Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Pontus Berglund ja Joonas Ollila.

Yhdyskuntavaliokunta	§ 73	20.10.2026

Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)

YLKV 20.10.2026 § 73

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

Kuntalain mukaan valiokunnan käsiteltäväksi ei kuitenkaan saa ottaa lain tai asetuksen mukaisia lupa-, ilmoitus-, valvonta tai toimitusmenettelyä koskevia asioita. Käsiteltäväksi ei myöskään saa ottaa kuntalain 51 §:ssä tarkoitetulle 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	§ 73	20.10.2026

Kokouksessa jaettiin pöydälle rakennuttajapäällikön päätös § 26.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin pöydälle jaettu päätös mukaan lukien. Lisäksi valiokunta täydensi kuntatekniikkapäällikön päätöksen (§ 73, Liikennemerkkimuutos) sisältöä siten, että Eteläisen Heikelintien aluepysäköintikieltoon lisätään aikarajoitus, joka mahdollistaa kolmen tunnin pysäköinnin.

Oheismateriaali:

EI JULKAISTA - Viranhaltijapäätösten päätösluettelo
EI JULKAISTA - Viranhaltijapäätösten päätösluettelo 2
EI JULKAISTA – Pöydälle jaettava päätös

Yhdyskuntavaliokunta	§ 74	20.10.2026

Poikkeamishakemus, 5-131-3, Magnus Hagelstamin tie 6

YLKV 20.10.2026 § 74

446/10.03.00.02/2026

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

Hakemuksen sisältö

Maanomistaja hakee 5. kaupunginosan korttelissa 131 sijaitsevalle tontille 3 (Magnus Hagelstamin tie 6) poikkeamispäätöstä 24 m² talousrakennuksen rakentamiseksi asemakaavassa merkityn rakennusalan ulkopuolelle. Talousrakennus sijoittuisi tontin koilliskulmaan, niin että talousrakennuksen itäkulmasta on noin neljän metrin etäisyys tontin koillisrajaan ja noin kahdeksan metrin etäisyys naapuritontilla sijaitsevaan varastorakennukseen. Hakemus esitettyine perusteluineen on **oheismateriaalina** (ei julkaista).

Kaavallinen tilanne ja tietoa kohteesta

Hakemuksen mukaista tonttia koskea asemakaava on vahvistettu 6.2.2012, ja tontin kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala on 1 177 m². Asemakaavassa tontti on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AO-15 /s). Magnus Hagelstamin tien varrella olevat pientalotontit ja yksi kerrostalotontti muodostavat kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden, jonka säilyminen nykytilassaan on tärkeää. Alueella asuinrakennuksen purkaminen edellyttää erityisiä syitä. Lisärakentaminen tulee sopeuttaa tontilla olevaan rakennukseen. Uudisrakentaminen on sopeutettava ympäristöön. Ympäristön kannalta merkittävää puustoa tulee säilyttää. Tontteja ei saa aidata. Rakennushankkeista on ennen rakennusluvan myöntämistä pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Asemakaavan mukaan tontille saa rakentaa enintään 400 k-m² käsittävän ja enintään kaksikerroksisen (II) asuinrakennuksen, jossa voi olla yksi asunto. Rakennuksen ensimmäisen kerroksen ala saa olla enintään 200 k-m². Lisäksi saa rakentaa yhden yksitasoisen 50 k-m2 käsittävän autokatoksen, autotallin tai varaston. Autopaikkoja on varattava vähintään kaksi kutakin asuntoa kohti. Tontilla on lisäksi istutettava alueen osa sijoittuen rakennusalan ja tien väliin. Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen on **oheismateriaalina.**

Tontilla sijaitsee vuonna 1966 valmistunut asuinrakennus, jonka kerrosala on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan 167 m². Tontilla on yhteensä 283 k-m2 käyttämätöntä rakennusoikeutta lisärakennusoikeus mukaan lukien.

Hakemuksen perustelut

Hakija on perustellut rakennuksen sijoittamista rakennusalan ulkopuolelle maastollisilla ja kaupunkikuvallisilla syillä. Hakija toteaa, että piharakennusta ei pysty sijoittamaan tontilla rakennusruudun sisälle ilman että pitäisi louhia takapihan keskeltä sijaitsevaa kalliota. Jos rakennus sijoitettaisiin rakennusruudun

sisälle kohtaan, jossa ei ole tarvetta louhimiselle eli luoteiskulmaan, rakennus näkyisi kokonaisuudessaan suoraan tielle.

Hakija on perustellut poikkeamista kaupunkikuvan kannalta parempaan lopputulokseen pääsemisellä, mikäli piharakennuksen saa sijoittaa tontin koilliskulmaan kasvillisuuden taakse. Suunniteltu sijainti tontin koilliskulmassa on valittu sen perusteella, että rakennus olisi mahdollisimman vähän näkyvillä kadulle ison kuusen ja kallion peittämänä.

Lisäksi hakija perustelee poikkeamista vetoamalla tontin maasto-olosuhteisiin: tontilla ei tarvitsisi kaataa puita tai louhia takapihan keskellä olevaa kalliota, mikäli talousrakennus voidaan sijoittaa rakennusruudun ulkopuolelle tontin koilliskulmaan. Hakemukseen liitetty alustava asemapiirros on **liitteenä 1,** pohjapiirustus, leikkaus- ja julkisivukuvat **liitteenä 2** sekä valokuvia tontilta **oheismateriaalina**.

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 ei jätetty yhtään huomautusta.

Poikkeamishakemuksesta on pyydetty lausunto Keski-Uudenmaan alueelliselta vastuumuseolta, jonka lausunto on **oheismateriaalina**. Museo katsoo, että tontille voidaan sijoittaa talousrakennus seuraavin ehdoin. Talousrakennus tulee sijoittaa siten, että sen tieltä ei tarvitse kaataa puita, louhia kalliota tai pengertää maata. Talousrakennus tulee sijoittaa myös siten, ettei se hallitsevasti erotu katukuvaan ja sijoittuu tontin takaosaan. Mikäli rakennuksen voi sijoittaa suunnitellulle paikalle louhimatta tai puita kaatamatta, tulee ikkunaton julkisivu sijoittaa kadun suuntaan. Kaavan mukaisesti talousrakennuksen tulee sopeutua ympäristöönsä. Hakemuksessa ei ole esitetty rakennuksen väritystä. Talousrakennuksen julkisivun väritys tulee mukailla asuinrakennuksen puuosien väritystä. Tontilla tulee välttää pengerryksiä ja tarpeetonta maanmuokkausta. Puustoa ja kasvillisuutta tulee säilyttää osana arvokasta miljöökokonaisuutta.

Lausunnon antamisen jälkeen poikkeamishakemukseen on tarkennettu, että talousrakennus maalataan samalla tummalla sävyllä, jolla omakotitalon puuosat on maalattu.

Poikkeamishakemukseen liittyvästä rakentamisluvasta on pyydetty lausunto Kauniaisten kaupunkikuvatoimikunnalta, jonka lausunto on **oheismateriaalina.** Lausunnossaan kaupunkikuvatoimikunta toteaa, että rakennus tulee sijoittaa siten, että se sijoittuu omakotitalon taakse siten, ettei se näy katukuvasta. Piharakennuksen väritys tulisi olla päärakennuksen tummanruskeiden osien värinen.

Rakennusvalvonta ei näe estettä poikkeamisen myöntämiselle.

Päätöksen perustelut

Hakijan esittämiä maastollisia ja kaupunkikuvallisia perusteita voidaan pitää rakentamislain 57 §:ssä tarkoitettuna erityisenä syynä poikkeamiselle.

Voimassa oleva asemakaava Ak 194 on laadittu vuonna 2012 tavoitteena turvata alueen kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen sekä ajantasaistaa tonttien rakennusoikeudet ja rakentamisen reunaehdot. Tätä edeltäneessä asemakaavassa tonteille ei ollut osoitettu rakennusaloja. Vuoden 2012 asemakaavassa rakennusalat määriteltiin tonttikohtaisesti olemassa olevien rakennusten sijainnin ja koon perusteella siten, että mahdollinen täydennysrakentaminen suuntautuisi yksityisemmille piha-alueille katuympäristön kokonaisilmettä vaalien. Tästä syystä rakennusalojen koko ja niiden etäisyys tonttien rajoista vaihtelevat alueella.

Alueella on myös vastaavia tilanteita, joissa talousrakennus on sijoitettu tontin takaosaan samoin kuin nyt käsiteltävässä poikkeamishakemuksessa esitetään. Yhdessä vastaavassa tapauksessa talousrakennuksen sijoittaminen on edellyttänyt poikkeamista rakennusalasta, kun taas toisessa tapauksessa sijoittaminen on ollut mahdollista asemakaavan mukaisen rakennusalan puitteissa. Rakennusalojen rajaukset eivät siten perustu alueella yhdenmukaisesti sovellettuun vähimmäisetäisyyteen tontin rajasta, vaan tonttikohtaisiin lähtökohtiin ja kaavan laatimisajankohdan rakentamistilanteeseen.

Haettua poikkeamista rakennusalan rajasta voidaan edellä esitetyin perustein ja alueen kaavoituksen lähtökohdat ja kaavan tavoitteet huomioon ottaen pitää perusteltuna. Talousrakennuksen sijoittaminen hakemuksen mukaisesti mahdollistaa tontilla olevan puuston ja kallioalueen säilyttämisen. Rakennuksen sijoittamisessa ja ulkoasussa on lisäksi huomioitu Keski-Uudenmaan alueellisen vastuumuseon ja kaupunkikuvatoimikunnan lausunnoissa esitetyt huomiot: talousrakennus sopeutuu ympäristöönsä, eikä näy kadulle hallitsevasti.

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

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 talousrakennus voidaan sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle hakemuksen mukaisesti.

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

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Asemapiirros, Magnus Hagelstamin tie 6
Pohjapiirustus, leikkaus- ja julkisivukuvat, Magnus Hagelstamin tie 6

Oheismateriaali:

Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen, Magnus Hagelstamin tie 6
Poikkeamishakemus, Magnus Hagelstamin tie 6 (ei julkaista)
Museoviranomaisen lausunto
Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto, Magnus Hagelstamin tie 6
Valokuvia tontilta, Magnus Hagelstamin tie 6

Jakelu:

Hakija

Yhdyskuntavaliokunta	§ 75	20.10.2026

Tontin 235-4-49-31 (Palokunnantie 3) ja Asunto Oy Bredantie 15 -yhtiön osakekannan myynti

YLKV 20.10.2026 § 75

411/10.00.02.00/2022

Lisätiedot:
kiinteistöinsinööri Johanna Määttälä, puh. 050 411 1821
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kaupunginhallitus päätti 4.5.2026 (§ 63, linkki päätökseen) myydä tontin 235-4-49-31 (Palokunnantie 3, myöhemmin Tontti) ja Asunto Oy Bredantie 15 -yhtiön osakkeet (myöhemmin Osakekanta) päätöksen liitteenä olleen tarjouspyynnön sekä liitteinä olleiden kiinteistönkauppakirjaluonnoksen ja osakekauppakirjaluonnoksen mukaisesti. Tontin kauppaan sisältyy tontilla sijaitseva rakennus. Lisäksi kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään tarpeelliset lisäykset ja muutokset tarjouspyyntöön, kiinteistönkauppakirjaluonnokseen ja osakekauppakirjaluonnokseen.

Kaupungin omistama Tontti ja Asunto Oy Bredantie 15 -yhtiön omistama tontti 235-4-49-28 muodostavat voimassa olevan asemakaavan ja tonttijaon mukaisen kaavatontin 4-49-33 (kartta **oheismateriaalina**). Kaavatontti on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A) ja sillä on asuinrakennusoikeutta 4400 k-m².

Tarjouspyynnön mukaan Tontti ja Osakekanta myydään sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistusasuntojen rakennuttamista varten. Tontti ja Osakekanta myydään hintakilpailun perusteella niistä korkeimman ostotarjouksen tehneelle tarjoajalle. Ilmoitus hintakilpailusta julkaistiin kaupungin internet-sivuilla. Lisäksi hintakilpailusta tiedotettiin sähköpostitse alan toimijoita. Hintakilpailun tarjouspyyntöasiakirjat ovat tutustuttavissa kaupungin internet-sivulla: www.kauniainen.fi/tontit.

Hintakilpailu ja saadut tarjoukset

Hintakilpailun tarjousaika päättyi 31.8.2026 klo 12.00. Määräaikaan mennessä jätettiin kolme (3) ostotarjousta: Avain Yhtiöt Oy, Bonava Suomi Oy, JM Suomi Oy. Kaupunki varasi itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset.

Tarjouspyynnön mukaan hintakilpailu oli avoin kaikille, jotka täyttävät tarjouspyynnössä mainitut yleiset kelpoisuusedellytykset (tarjoajalla on käytettävissään kohteen rakentamisen edellyttämä tekninen ja arkkitehtuurinen taito, kokemus sekä taloudelliset ja muut rakentamisen edellytykset). Tarjoajien tuli ostotarjouksen toimittamisen yhteydessä toimittaa tarjoajan perustietojen lisäksi selvitys 1) yleisistä kelpoisuusedellytyksistään ja referenssiluettelo tarjoajan toteuttamasta vähintään yhdestä tiiviin kaupunkiympäristön asuinkerrostalorakentamisen hankkeesta ja 2) eräistä harmaan talouden torjuntaan liittyvistä asiakirjoista. Lisäksi tarjouspyynnössä edellytettiin, että hintakilpailun voittaja toimittaa ennen kilpailun ratkaisua vakuutuksen, ettei kilpailun voittaja tai yksikään sen vastuuhenkilö ole pakotteiden kohteena ja ettei

suunniteltuun kauppaan käytetä pakotteiden kohteena olevia tai pakotteiden kohteena olevalta taholta saatua varoja.

Kaikki tarjoajat ovat ostotarjouksen toimittamisen yhteydessä toimittaneet tarjoajan perustietojen lisäksi selvityksen yleisistä kelpoisuusehdoistaan ja referenssiluettelon sekä asiakirjat, joista selviää vaaditut harmaan talouden torjuntaan liittyvät seikat. Kaikkien tarjoajien voidaan katsoa täyttävän yleiset kelpoisuusehdot. Kaikki tarjoajat ovat ostotarjouslomakkeen allekirjoituksella vakuuttaneet, että tarjoaja ja yksikään tarjoajan vastuuhenkilö ei ole pakotteiden kohteena ja että suunniteltuun kauppaan ei käytetä pakotteiden kohteena olevia tai pakotteiden kohteena olevalta taholta saatuja varoja.

Tarjoukset ovat kokonaiskauppahinnan mukaisessa suuruusjärjestyksessä:

Tarjous, nro	Kauppahinta, €/k-m²	Kokonaiskauppahinta, euroa
1	1189 €/k-m²	5 231 600 euroa
2	820 €/k-m²	3 608 000 euroa
3	671 €/k-m²	2 952 400 euroa

Kokonaiskauppahinta on laskettu tarjotun kerrosneliömetrihinnan ja kaavatontin asuinrakennusoikeuden (4400 k-m²) perusteella. Tämän lisäksi kaavatontille saa rakentaa talousrakennuksen (50 k-m²).

Kokonaiskauppahinta jakautuu tarjouspyynnön mukaisesti Tontin (kiinteistönkauppa) ja Osakekannan (osakauppa) kesken siten, että kiinteistönkaupan kauppahinta määräytyy tarjotun pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden yksikköhinnan ja kerrosalamäärän 2450 k-m² perusteella ja osakekaupan kauppahinta määräytyy tarjotun pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden yksikköhinnan ja kerrosalamäärän 1950 k-m² perusteella.

Tarjousten kokonaiskauppahinnan jakautuminen kiinteistönkaupan ja osakekaupan kesken on seuraava:

Tarjous, nro	Kokonaiskauppahinta, euroa	Kiinteistönkaupan kauppahinta, euroa	Osakekaupan kauppahinta, euroa
1	5 231 600 euroa	2 913 050 euroa	2 318 550 euroa
2	3 608 000 euroa	2 009 000 euroa	1 599 000 euroa
3	2 952 400 euroa	1 643 950 euroa	1 308 450 euroa

Kirjanpidon näkökulmasta kaikissa tarjouksissa kokonaiskauppahinnan osalta myyntivoitto olisi positiivinen. Myös kaikissa tarjouksissa erikseen kiinteistönkaupan ja osakekaupan kauppahinnan osalta myyntivoitto olisi positiivinen lukuun ottamatta tarjouksen 3 osakekaupan kauppahintaa, josta aiheutuisi negatiivinen myyntivoitto. Todettakoon, että kiinteistönkaupan osalta kirjanpidollinen myyntivoitto kirjataan maankäytön tulosalueelle ja osakekaupan osalta kaupunginhallituksen tulosalueelle.

Tarjous kokonaiskauppahinnaltaan 5 231 600 euroa esitetään hyväksyttäväksi. Siltä varalta, että tämän tarjouksen antaja kieltäytyy kaupanteosta, esitetään hyväksyttäväksi tarjous kokonaiskauppahinnaltaan 3 608 000 euroa.

Tontin ja osakekannan myynti

Tontti ja Osakekanta esitetään myytäväksi **liitteinä** olevien kiinteistönkauppakirjan ja osakekauppakirjan mukaisesti. Kauppakirjojen kohtaan Rakentamisvelvoite on selvyyden vuoksi muutettu termi ”voimassa olevan asemakaavan mukaisesta asuinrakennusoikeudesta” muotoon ”voimassa olevan asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta”. Tehty muutos on ilmoitettu tarjouspyyntöaikana kilpailua koskevaan kysymykseen annetussa vastauksessa. Muilta osin kauppakirjoihin ei esitetä muutoksia verrattuna kaupunginhallituksen hyväksymiin ja tarjouspyyntöaineistoon sisältyneisiin kauppakirjaluonnoksiin.

Tarjouspyynnön mukaisesti kiinteistönkaupan ja osakekaupan kauppakirjat tulee allekirjoittaa viimeistään kahden kuukauden kuluessa kaupungin Tontin ja Osakekannan myyntiä koskevasta lainvoimaisesta päätöksestä. Mikäli korkeimman kokonaiskauppahinnan tarjouksen antaja kieltäytyy kaupanteosta, esitetään, että seuraavan hyväksyttäväksi esitettävän tarjouksen perusteella kauppakirjat on allekirjoitettava viimeistään kahden kuukauden kuluessa siitä, kun kaupunki on ilmoittanut tarjouksen ehdollisen hyväksymisen ehdon täyttymisestä.

Lisäksi esitetään, että kaupunginjohtaja tai hänen sijaisensa oikeutetaan tekemään tarvittavat täydennykset ja muutokset kiinteistönkauppakirjaan ja osakekauppakirjaan hyväksyttävä tarjous huomioiden.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus päättää

- hyväksyä tontista 235-4-49-31 (Palokunnantie 3) ja Asunto Oy Bredantie 15 -yhtiön osakkeista tarjouksen kokonaiskauppahinnaltaan 5 231 600 euroa ja että sekä kiinteistönkaupan että osakekaupan kauppakirjat tulee allekirjoittaa viimeistään kahden kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaisuudesta,

- hyväksyä tontista 235-4-49-31 (Palokunnantie 3) ja Asunto Oy Bredantie 15 -yhtiön osakkeista tarjouksen kokonaiskauppahinnaltaan 3 608 000 euroa siltä varalta, että tarjouksen 5 231 600 euroa antaja kieltäytyy kaupanteosta, ja että sekä kiinteistönkaupan että osakekaupan kauppakirjat tulee allekirjoittaa viimeistään kahden kuukauden kuluessa siitä, kun kaupunki on ilmoittanut ehdollisen hyväksymisen ehdon täyttymisestä,

- myydä tontin 235-4-49-31 (Palokunnantie 3) ja Asunto Oy Bredantie 15 -yhtiön osakkeet liitteenä olevien kiinteistönkaupan ja osakekaupan kauppakirjojen mukaisesti ja

- oikeuttaa kaupunginjohtajan tai hänen sijaisensa tekemään tarvittavat täydennykset ja muutokset kiinteistönkauppakirjaan ja osakekauppakirjaan hyväksyttävä tarjous huomioiden.

Asian esittelijä esitti kokouksessa seuraavan, alkuperäisestä päätösesityksestä poikkeavan uuden päätösesityksen:

Yhdyskuntavaliokunta	§ 75	20.10.2026

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus päättää

- hyväksyä tontista 235-4-49-31 (Palokunnantie 3) ja Asunto Oy Bredantie 15 -yhtiön osakkeista tarjouksen kokonaiskauppahinnaltaan 5 231 600 euroa ja että sekä kiinteistönkaupan että osakekaupan kauppakirjat tulee allekirjoittaa viimeistään kahden kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaisuudesta,
- ilmoittaa muille tarjoajille, että ostotarjoukset ovat tarjouspyynnön mukaisesti edelleen voimassa tarjouksessa ilmoitetun mukaisesti (vähintään 30.4.2027 saakka),
- ~~hyväksyä tontista 235-4-49-31 (Palokunnantie 3) ja Asunto Oy Bredantie 15 -yhtiön osakkeista tarjouksen kokonaiskauppahinnaltaan 3 608 000 euroa siltä varalta, että tarjouksen 5 231 600 euroa antaja kieltäytyy kaupanteosta, ja että sekä kiinteistönkaupan että osakekaupan kauppakirjat tulee allekirjoittaa viimeistään kahden kuukauden kuluessa siitä, kun kaupunki on ilmoittanut ehdollisen hyväksymisen ehdon täyttymisestä,~~
- myydä tontin 235-4-49-31 (Palokunnantie 3) ja Asunto Oy Bredantie 15 -yhtiön osakkeet liitteenä olevien kiinteistönkaupan ja osakekaupan kauppakirjojen mukaisesti ja
- oikeuttaa kaupunginjohtajan tai hänen sijaisensa tekemään tarvittavat täydennykset ja muutokset kiinteistönkauppakirjaan ja osakekauppakirjaan hyväksyttävä tarjous huomioiden.

Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus päättää

- hyväksyä tontista 235-4-49-31 (Palokunnantie 3) ja Asunto Oy Bredantie 15 -yhtiön osakkeista tarjouksen kokonaiskauppahinnaltaan 5 231 600 euroa ja että sekä kiinteistönkaupan että osakekaupan kauppakirjat tulee allekirjoittaa viimeistään kahden kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaisuudesta,
- ilmoittaa muille tarjoajille, että ostotarjoukset ovat tarjouspyynnön mukaisesti edelleen voimassa tarjouksessa ilmoitetun mukaisesti (vähintään 30.4.2027 saakka),
- myydä tontin 235-4-49-31 (Palokunnantie 3) ja Asunto Oy Bredantie 15 -yhtiön osakkeet liitteenä olevien kiinteistönkaupan ja osakekaupan kauppakirjojen mukaisesti ja
- oikeuttaa kaupunginjohtajan tai hänen sijaisensa tekemään tarvittavat täydennykset ja muutokset kiinteistönkauppakirjaan ja osakekauppakirjaan hyväksyttävä tarjous huomioiden.

Liitteet:

Kiinteistönkauppakirja
Osakekauppakirja

Oheismateriaali:

Kartta

Yhdyskuntavaliokunta	§ 76	20.10.2026

Förhandsutlåtande om att staden inte nyttjar sin förköpsrätt

YLKV 20.10.2026 § 76

468/10.00.01.05.01/2026

Lisätiedot:
fastighetsingenjör Johanna Määttälä, puh. 050 411 1821
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Staden har mottagit en ansökan (som **bakgrundsmaterial**, publiceras inte) om att på förhand meddela att staden inte kommer att nyttja sin förköpsrätt enligt 8 § i förköpslagen. Enligt ansökan handlar det om ett fastighetsköp som berör tomten som presenteras i **bilagan** (publiceras inte). Enligt ansökan är köpesumman 2 010 000 euro och föremålet för affären överlåts enligt sedvanliga villkor för fastighetsköp.

Tomten som är föremål för affären har i den gällande detaljplanen anvisats som kvartersområde för bostadshus (A). Enligt detaljplanen är byggrätten på tomten 1 600 m² vy.

Enligt 8 § i förköpslagen (608/1977) kan kommunen på skriftlig begäran av fastighetsägaren på förhand meddela, att den inte kommer att nyttja sin förköpsrätt ifall begäran innehåller föremålet för köpet, köpeskillingen, övriga köpevillkor och fastighetsägarens adress och om fastigheten säljs på de uppgivna villkoren inom två år räknat från kommunens beslut.

Enligt förköpslagen har Grankulla stad förköpsrätt vid köp som gäller fastigheter i kommunen när arean på föremålet för köpet överstiger 3 000 m². När staden nyttjar sin förköpsrätt innebär det att staden ställer sig i rollen som köpare i en fastighetsaffär mellan privata parter. Enligt lagen gäller förköpsrätten ändå inte i sådana fall där köparen är en närstående till försäljaren enligt det som avses i lagen, om staten, ett statligt affärsverk eller en annan statlig inrättning är köpare eller om försäljningen sker genom exekutiv auktion. Förköpsrätten gäller heller inte om nyttjandet av den med beaktande av förhållandet mellan köparen och säljaren, överlåtelsevillkoren eller andra omständigheter bör anses uppenbart oskäligt.

Enligt tillgängliga uppgifter skulle staden ha förköpsrätt vid fastighetsköpet som avses i ansökan. Med beaktande av att staden inte har eget behov av tomten och tomten redan har utvecklats genom en ändring av detaljplanen, skulle det inte vara ändamålsenligt att staden använder sin förköpsrätt efter att fastighetsköpet skett. Utifrån det här kan staden som sitt förhandsutlåtande meddela att staden inte kommer att nyttja sin förköpsrätt, om tomten som är föremål för affären säljs inom två år efter det här beslutet enligt de villkor som nämns i ansökan.

Marianna Harju, Direktör för samhällstekniken:

Yhdyskuntavaliokunta	§ 76	20.10.2026

Utskottet föreslår att stadsstyrelsen beslutar att meddela som sitt förhandsutlåtande att staden inte kommer att nyttja sin förköpsrätt, om tomten som är föremål för affären säljs inom två år efter det här beslutet enligt de villkor som nämns i ansökan.

Beslut:

Enligt beslutförslaget.

Bilaga:

PUBLICERAS INTE Tomt

Bakgrundsmaterial:

PUBLICERAS INTE Ansökan

Yhdyskuntavaliokunta	§ 77	20.10.2026

Kaavoituskatsaus 2026-2027

YLKV 20.10.2026 § 77

478/10.02.07/2026

Lisätiedot:
Maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen, puh. 050 382 9313
Maankäyttöinsinööri Viivi Larri, puh. 050 411 1851
Maankäyttöinsinööri Aicha Löf, puh. 040 563 4076
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Alueidenkäyttölain 7 §:n mukaan kunnan tulee vähintään kerran vuodessa laatia katsaus kunnassa ja maakunnan liitossa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä (kaavoituskatsaus).

Kauniaisissa kaavoituskatsauksen laatiminen ja julkaiseminen on delegoitu maankäyttöpäällikölle.

Maankäyttöyksikkö on valmistellut v. 2026–2027 kaavoituskatsauksen, joka jaetaan oheismateriaalina valiokunnan jäsenille.

Kaavoituskatsaus julkaistaan 25.11.2026 Kaunis Grani -lehdessä sekä kaupungin ilmoitustaululla kaupungin internetsivuilla.

Yhdyskuntatoimen johtaja:

Valiokunta merkitsee tiedoksi oheismateriaalina olevan kaavoituskatsauksen 2026–2027 sekä lähettää asian edelleen tiedoksi kaupunginhallitukselle.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

Kaavoituskatsaus 2026-2027

Jakelu:

Kaupunginhallitus (tiedoksi)

Yhdyskuntavaliokunta	§ 78	20.10.2026

Keskusta-alueen visio, alustava työohjelma ja ohjausryhmän nimeäminen

YLKV 20.10.2026 § 78

90/10.00.00.02/2026

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

Strategian mukaisesti kaupunginhallitus (2.3.2026 § 23) on päättänyt käynnistää keskusta-alueen visiotyön. Strategiassa mainittuja toimenpiteitä ovat keskustan rakentamisen tehostaminen, korkeuden nostaminen ja keskustasta elävän oleskelutilan toteuttaminen kaupunkilaisille. Visiotyön tavoitteena on tukea strategian mukaista väestönkasvua, jonka myötä asukasluku on tarkoitus nostaa 12 250 asukkaaseen vuoteen 2040 mennessä.

Keskusta-alueen visio laaditaan asemakaavoitusta yleispiirteisempänä kehittämisvälineenä. Tavoitteena on muodostaa selkeä ja yhtenäinen kokonaiskuva keskustan tulevasta kehityssuunnasta tilanteessa, jossa alueella on useita eriaikaisia ja eritasoisia kehittämistarpeita. Visio ei sisällä sitovia suunnitteluratkaisuja, vaan toimii ohjeellisesti tarkemman suunnittelun lähtökohtana.

Visiotyön keskeinen tuotos on selkeä ja joustava kehityskonsepti, joka määrittää keskustan kehittämisen päälinjat, tunnistaa alueen mahdollisuudet ja reunaehdot sekä tukee myöhempää suunnittelua. Vision tavoitteena on luoda johdonmukainen perusta keskustan pitkäjänteiselle kehittämiselle.

Visiotyössä käytetään apuna ulkopuolista konsulttia, jonka hankkimiseksi maankäyttöyksikkö on valmistellut tarjouspyynnön ja sen oheen keskusta-alueen vision alustavan työohjelman (**oheismateriaalina**). Tavoitteena on, että visiotyön konsultti valitaan vuoden 2026 aikana ja varsinainen visiotyö aloitetaan alkuvuodessa 2027 ja työ saatetaan loppuun siten, että kaupunginvaltuusto hyväksyy työn alkuvuodesta 2028 . Tarjoukset arvioidaan hinta - laatu pisteytyksin. Tarjouksen jättävät konsultit tarkentavat työohjelmaa tarjouksessaan. Tarkennettu työohjelma on keskeinen osa hankkeen laadullista vertailua. Laadulliset pisteet muotoutuvat tarjoajan laatimasta tarkennetusta työohjelmasta sekä tarjoajan työ – ja henkilöreferensseistä.

Tarkennetussa työohjelmassa kuvataan tarjoajan ehdotus Kauniaisten keskusta-alueen vision tarkoituksenmukaisesta laatimisesta. Tarkennetun työohjelman taustana käytetään kaupungin tuottamaa alustavaa työohjelmaa. Tarkennetun työohjelman ajatuksena on, että tarjoaja voi ehdottaa muutoksia alustavan työohjelman työvaiheisiin, käytettäviin menetelmiin ja niiden keskinäiseen painotukseen, jos muutokset tukevat työn tavoitteiden saavuttamista. Ehdotettujen muutosten vaikutukset työn sisältöön, aikatauluun, resursointiin ja lopputulokseen tulee kuvata tarkennetussa työohjelmassa. Tarjoajan tulee arvioida erityisesti vuorovaikutuksen menetelmien, ajoituksen ja laajuuden tarkoituksenmukaisuutta suhteessa työn tavoitteisiin ja aikatauluun. Ehdotusten

tulee kuitenkin täyttää alustavassa työohjelmassa määritellyt työn tavoitteet, sisältövaatimukset ja palautettavaa aineistoa koskevat vaatimukset.

Tilaajan minimivaatimuksena on vähintään kahden vuorovaikutustilaisuuden järjestäminen. Lisäksi vaatimuksena on, että työn aikana asetetaan nähtäville vähintään kerran ja vähintään kaksi erilaista visiotyövaihtoehtoa (visiotyöluonnosta). Yhdyskuntavaliokunta päättää vaihtoehtoluonnosten nähtävilleasettamisesta. Lopulta kaupunginvaltuusto hyväksyy valmiin keskusta-alueen vision.

Työtä ohjaa ohjausryhmä, joka tullaan nimeämään ennen työn aloittamista. Alustavan työohjelman mukaan ohjausryhmä kokoontuu neljä kertaa visiotyön aikana. Työn ohjauksen apuna käytetään tarvittaessa ohjausryhmän lisäksi muita asiantuntijoita. Esityksenä on, että ohjausryhmä koostuisi neljästä viranhaltijasta/työntekijästä ja sihteeristä sekä maksimissaan neljästä kunnallisesta päättäjästä: esimerkiksi kaksi yhdyskuntavaliokunnasta ja kaksi kaupunginhallituksesta.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta hyväksyy keskusta-alueen vision alustavan työohjelman tarjouspyyntöön liitettäväksi ja lähettää sen edelleen kaupunginhallitukselle tiedoksi. Lisäksi yhdyskuntavaliokunta nimeää keskusta-alueen visiotyön ohjausryhmään edustajansa ja pyytää kaupunginhallitusta nimeämään edustajansa.

…….

Maankäyttöinsinööri Viivi Larri oli kokouksessa esittelemässä asiaa.

Jäsen Stenberg esitti jäsen Berglundin kannattamana, että ohjausryhmään valitaan pj Konsta Saarela ja vpj Binga Tupamäki. Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Päätösesitys hyväksyttiin. Ohjausryhmään valiokunnan edustajiksi valittiin Konsta Saarela ja Binga Tupamäki.

Liitteet:

Oheismateriaali:

Keskusta-alueen vision alustava työohjelma 12.10.2026

Jakelu:

Kaupunginhallitus (tiedoksi)

Yhdyskuntavaliokunta	§ 79	20.10.2026

Asemakaavan muutos, 2. kaupunginosan virkistysalue (Smedsintie 8)

YLKV 20.10.2026 § 79

424/10.02.03/2025

Lisätiedot:
Maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen puh. 050 3829 313
Maankäyttöinsinööri Viivi Larri, puh. 050 411 1851
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Vireilletulo, tavoitteet ja kaavamuutoksen aikaisempi käsittely
Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 27.10.2025 (§ 190, linkki) asemakaavan muutoksen käynnistämisestä. Tavoitteena on muodostaa omakotitalolle oma tontti ja osoittaa omakotitalolle rakennuspaikan nykytilanteen mukainen rakennusala ja rakennusoikeus. Lisäksi tarkastellaan, onko syytä suojella asuinrakennus, eli niin kutsuttu Villa Junghansin puutarhurin asunto, sen kulttuurihistoriallisen arvon takia.

Yhdyskuntavaliokunta päätti 14.4.2026 (§ 34, linkki) asettaa asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville sekä pyytää siitä tarvittavat lausunnot. Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 13.5.–15.6.2026, jolloin siitä jätettiin 5 lausuntoa. Luonnoksesta ei jätetty kirjallisia mielipiteitä.

Lausunnossaan Lupa- ja valvontavirasto totesi, ettei pidä tarpeellisena kaavan hyväksymistä varten selvittää lepakoiden esiintymistä talossa. Lupa- ja valvontavirasto näki hyvänä, että Smedsintie 8 omakotitalo on osoitettu asianmukaisella suojelumerkinnällä ja kaavamääräyksellä. Lisäksi Lupa- ja valvontavirasto totesi, että kaavan luontoselvitysaineistoa tulee täydentää maastoselvityksellä, jotta voidaan varmuudella selvittää, sijaitseeko alueella luontoarvoja. Kaavoitus on arvioinut Lupa- ja valvontaviraston esittämää täydennystarvetta ja laatinut asiasta vastineen.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) esitti lausunnossaan, että aluetta palvelevat vesihuoltolinjat on rakennettu valmiiksi ja niiden sijainti tulee huomioida sekä kunnossapidettävyys varmistaa jatkosuunnittelun yhteydessä. Vesihuoltolinjoja varten tulee korttelialueelle merkitä vähintään 6 metriä leveä johtovarausalue ja kaavamääräykseen tulee mainita, että johtovarausalueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita.

Caruna Espoo Oy totesi lausunnossaan, että kaavalla on vähäiset vaikutukset sähkönjakeluun eikä sillä ole muuta huomautettavaa asemakaavan muutosluonnoksesta. Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo piti annettua suojelumääräystä asianmukaisena, eikä sillä ollut huomautettavaa asemakaavan muutosluonnoksesta. Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo lisäksi katsoi, että uudelle talousrakentamiselle osoitetut reunaehdot ovat riittävät. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksella ei ollut kommentoitavaa kaavamuutokseen

liittyen. Lausuntoihin on laadittu vastineet, ja lausunnot vastineineen ovat **liitteenä 1.**

Asemakaavan muutosehdotus
Saadun palautteen ja tarkentuneen suunnittelun perusteella asemakaavan muutosehdotusta on luonnosvaiheen jälkeen päivitetty seuraavasti:

Kaavamääräyksiä on täydennetty siten, että VL-alueella tulee säilyttää lahopuuta luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi.

Erillispientalotontille sijoittuvan talousrakennuksen rakennusoikeutta on nostettu 10 kerrosneliömetristä 20 kerrosneliömetriin. Muutos mahdollistaa aiempaa monipuolisemmat piha-alueen suunnitteluratkaisut, kuten pihasaunan sijoittamisen tontin takaosaan. Rakennusoikeuden lisäys on vähäinen suhteessa tontin kokonaisrakennusoikeuteen. Vastaava ratkaisu oli myös esitetty kaupungintalon kaavamuutosehdotuksessa, jonka suunnittelualueeseen kaavamuutosalue kuului.

Kaavakarttaan on tehty teknisluonteisia tarkistuksia. Kaavaselostusta on täydennetty.

Maankäyttöyksikössä on laadittu asemakaavan muutosehdotus, jonka kaavakartta määräyksineen on **liitteenä 2** ja asemakaavaselostus liitteineen on **liitteenä 3**. Kaava-alueelle on laadittu ehdotus sitovasta tonttijaosta (Tj 215/01), jolla muodostuu 2. kaupunginosan korttelin 215 tontti 1. Tonttijakokartta on **liitteenä 4**.

Erillispientalojen korttelialue (AO)
Asemakaavan muutoksella osa urheilu- ja virkistyspalvelujen alueesta (VU) ja puistoalueesta (VP) osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Muodostuvalla korttelialueella sijaitseva pientalo (ns. puutarhurin asunto) osoitetaan suojelumerkinnällä (sr-1): Kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siihen 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 120 k-m2 yhteen kerrokseen ja ullakolle. Rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi 2/3 osaa (1 I u 2/3 120). Korttelialueen pohjoisosaan osoitetaan rakennusala yksikerroksiselle enintään 20 k-m2 suuruiselle talousrakennukselle (t I 20). Korttelialueen eteläosaan osoitetaan maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Alueen osalle ei saa sijoittaa kiinteitä tai raskaita rakenteita eikä istuttaa puita

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU-1)
Smedsintien urheilukentän alue osoitetaan urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi, jolle saa toteuttaa aluetta palvelevia rakennuksia ja rakennelmia (VU-1). Alueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 150 k-m2 kahdelle ohjeelliselle

talousrakennuksen rakennusalalle. Talousrakennukset saavat olla enintään yksikerroksisia.

Alueen läpi osoitetaan ajoyhteys kortteliin 215 (ajo). Alueen eteläosaan osoitetaan nykyisen pysäköintialueen paikalle ohjeellinen pysäköimispaikan aluevaraus, jonka pysäköimispaikat tulee toteuttaa pinnoitteiltaan vettäläpäisevinä (p-1). Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue nimetään Smedsinkentäksi.

Lähivirkistysalue (VL)
Smedsinkentän ja Villa Junghansin välinen alue osoitetaan lähivirkistysalueeksi (VL). Lähivirkistysalueelle osoitetaan sijainniltaan ohjeellinen jalankulku- ja polkupyöräyhteys (pp). Lähivirkistysalue nimetään Aino Junghansin puistoksi.
Yleiset määräykset
Pysäköinti
Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / asunto.

Viheralueet
VL-alueella olemassa oleva puusto tulee säilyttää siten, että sallitaan vain maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Alueella tulee säilyttää lahopuuta luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi.

Rakennustapa
Uudisrakennusten tulee arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja väritykseltään sopeutua AO-korttelin suojeltuun rakennukseen ja muuhun rakennettuun ympäristöön.

Pihat
Piha-alue tulee toteuttaa siten, että alueelle luonteenomainen viherympäristö ja kasvillisuuden monimuotoisuus säilyvät. Tontilla olevat suurikokoiset puut tulee ensisijaisesti säilyttää. Puiden elinolosuhteita ei saa tarpeettomasti muuttaa, ja juuristoalueelle kohdistuvia häiriöitä tulee välttää.

Rakentamattomat korttelinalueen osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin, on säilytettävä luonnonmukaisena tai istutettava. Rakentamattomilla piha-alueilla tulee käyttää vettä läpäiseviä pintamateriaaleja. Tontti tulee rajata pensasistutuksin tai aidata.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus hyväksyy asemakaavan muutosluonnoksesta annettuihin lausuntoihin laaditut vastineet ja asettaa liitteen mukaisen 2. kaupunginosan virkistysaluetta (Smedsintie 8) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen ja liitteenä olevan asemakaavan muutoksen yhteydessä laaditun ehdotuksen sitovasta tonttijaosta nähtäville AKL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

Yhdyskuntavaliokunta	§ 79	20.10.2026

Päätös:

Päätösesitys hyväksyttiin.

Liitteet:

LIITE 1 Lausunnot vastineineen (Ak 247, Smedsintie 8)
LIITE 2 Kaavakartta määräyksineen (Ak 247, Smedsintie 8, ehdotus)
LIITE 3 Selostus liitteineen (Ak 247, Smedsintie 8, ehdotus)
LIITE 4 Tonttijako (Tj 215/01, ehdotus)

Oheismateriaali:

Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen (Ak 247, Smedsintie 8)

Yhdyskuntavaliokunta	§ 80	20.10.2026

Vastaus valtuustoaloitteeseen Vanhan Turuntien turvallisuuden parantaminen kevyenliikenteenväylän ja ajoradan välillä

YLKV 20.10.2026 § 80

298/00.02.10.00/2026

Lisätiedot:
kuntatekniikan projektiasiantuntija Stefan Tammilehto, puh. 040 482 4727
kuntatekniikkapäällikkö Anna Ahtila, puh. 050 544 6427
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kuntatekniikalle on osoitettu valtuustoaloite otsikolla Vanhan Turuntien alamäen turvallisuuden parantaminen kevyenliikenteenväylän ja ajoradan välillä (**liite**). Aloite pohjaa olettamukseen, että jalankulku- ja pyöräilyliikenne Tammikummun päiväkotiin lisääntyy syksyn 2026 aikana. Aloitteeseen on lisätty kuva, jossa tarkastelun kohteena oleva osuus on korostettu. Perusteluna esitetään, että nykytilassaan kohdassa on jyrkkä alamäki, eikä jalankulun- ja pyöräilyn väylä ole riittävällä tavalla eroteltu tai suojattu ajoradasta. Huolena on erityisesti pienten lasten liikennetilanteiden ennakointi ja ajautumis-/horjahdusriski ajoradalle. Kohtaan pyydetään turvallisuuden parantamista rakenteellisella esteellä, kuten kaiteella tai muulla tarkoituksenmukaisella suojarakenteella ajoradan ja jalankulun- sekä pyöräilyväylän väliin. Aloitteessa esitetään, että kaupunki

1. *Selvittää Vanhan Turuntien alamäen liikenneturvallisuustilanteen kokonaisvaltaisesti lisääntyvän liikennemäärän huomioiden.*
2. *Laatii suunnitelman suojarakenteen (esimerkiksi teräskaiteen tai muun soveltuvan esteen) toteuttamisesta kevyenliikenteenväylän ja ajoradan väliin.*

Aloitteentekijän ohella aloitetta on valtuustossa kannatettu neljän valtuutetun toimesta.

Kuntatekniikan vastine

Kuntatekniikka on liikenneasiantuntijoiden yhteistyönä selvittänyt nykytilannetta ja mahdollisia ratkaisuja tai muita keinoja tilanteen parantamiseksi kohteessa. Vastineessa käytetään *jalankulun- ja pyöräilyn väylästä* lyhennettä *jk/pp.*

Nykytilassaan ajoradan ja jk/ppn leveydet vaihtelevat kohteessa – ajorata 6-6,5 metriä ja jk/pp noin 3 metriä leveyä, kiveys huomioiden. Kadun nopeusrajoitus on 40km/h. Tarkasteltava kohde on noin 180-200 metriä pitkä osuus jk/pp:stä, joka on eroteltu ajoradasta reunakivellä. Venevalkamantien risteysalueella on suojatie, joka on varustettu SeeMe-suojatien vilkkuvalla huomio-/turvavalaistuksella. Kohde on tilallisesti haastava - jyrkkä mäkiosuus, jossa jalkakäytävän eteläpuolta rajaa rinne sekä kallio sekä vastapuolella ajorata ja jyrkkä rinne yksityiselle tontille. Tila ja liikkumavara on siten kohteessa varsin rajallinen ja huomioitavia seikkoja on mahdollisia rajaavia rakenteita ajatellen paljon.

Liikenneturvallisuusraporteissa tai iliitu- onnettomuustilastoinneissa ei kohde ole noussut esille aikaisempina vuosina onnettomuusalttiina tai muuten erityisenä kohteena. Kaupunki ja kuntatekniikka on saanut hidastealoitteen vuonna 2021 suojatieturvallisuuden parantamisesta Vanhan Turuntien ja Venevalkamantien risteysalueella. Haasteeksi koettiin jyrkän mäen näkyvyys ja nopeudet suojatien ylityksen osalta ja toivottiin hidastetta. Kohteeseen päätettiin asettaa tuollon SeeMe- suojatien vilkkuvaroitusjärjestelmä (yhä käytössä).

Kuntatekniikka ymmärtää näkemyksen koetusta turvallisuudentunteesta olevan aloitteen kohdassa haastava, erityisesti pienten lasten osalta. Asiantuntijatarkastelun pohjalta kohteen liikenneturvallisuuden parantamiseksi on lähestulkoon ainoastaan kaksi ratkaisua, joilla voidaan estää jalankulkijan tai pyöräilijän ajautuminen ajoradalle. Ensimmäinen ja tehokkain ratkaisu on kiinteä kaide ja toinen vaihtoehtoinen ratkaisu esim. joustavat kumipollarit n. 1-2 metrin välein kiveysosuudelle. Jälkimmäinen ratkaisu ei estä suistumista ajoradalle, mutta antaa visuaalisen vaikutelman/efektin välikaistasta ja tähän törmäämistä varotaan sen joustamisesta huolimatta.

Kiinteällä kaiteella on tiettyjä mm. rakenteellisia vaatimuksia, joita olisi syytä selvittää yksityiskohtaisemmassa tarkastelussa. Kiinteä kaide vaatii turva-aluetta ajoneuvoliikenteeseen- mutta myös myös jk/pp:n puolelta, joka taas vaatisi jk/ppn siirtämistä kauemmaksi rinteen puolelle. Siirtäminen esimerkiksi yhden (1) metrin tullee vaatimaan yläpuolisen rinteen osalta jonkinlaista tukimuuria ja louhintoja. Ajoradan puolelta kavennusta ei ole mahdollista ottaa, kadun ollessa varsin kapea ja kun kyseistä osuutta pitkin kulkee myös busseja. Huomionarvoista on myös, että katualueen rajakin tulee nopeasti vastaan levennyksen suhteen. Vaihtoehtoisesti mikäli taas katua siirrettäisiin, vaatisi ratkaisu todennäköisesti tukimuuria. Tiekaiteen suunnittelun tulee noudattaa mm. Väyläviraston Tiekaiteiden suunnitteluohjetta liikenneturvallisuuden takia.

Pollarivaihtoehdon hyödyt ovat liikenneturvallisuudelle minimaaliset ja heikot – pollari toimii lähinnä visualisena elementtinä, mikä ei tässä kohteessa edistä turvallisuutta tai estä suistumista ajoradalle. Tästä syystä kuntatekniikka ei pidä tätä toteuttamiskelpoisena vaihtoehtona ja ko. vaihtoehto tullee lähinnä vaikeuttamaan kunnossapitoa.

Katusuunnittelun osalta kuntatekniikan on myös huomioitava muut vaikutukset mm. kunnossapidon osalta. Talvisaikaan esimerkiksi kaiteen tai pollarien kohtaan jää lumivalli, joka omalta osaltaan vaikuttaa jk/pp:n kuivatuksiin ja teoriassa liukkauteenkin (sulamisvedet väylällä).

Investointikustannukset vaihtelevat suuresti riippuen lopullisesta ratkaisusta, joten niitä on tässä vaiheessa haastava arvioida. Kuntateknillisen suunnittelutyön kustannusarvio on alustavasti n. 10-20.000 euroa. Kumipollarien rakentamiskustannukset voivat teorian tasolla asettua 10-15.000 euroon. Mikäli n. 200 metriä pitkälle osuudelle rakennettaisiin kaide, voivat kustannukset nopean tarkastelun pohjalta olla lähemmäs 100.000 euroa – riippuen siitä, mikäli jk/pp siirretään ja/tai tukimuureja tarvittaisiin (ilman tarkempaa tietoa maaperätutkimuksista tai mahdollisista johtosiirtotarpeista, jotka saattavat nostaa kustannuksia).

Yhdyskuntavaliokunta	§ 80	20.10.2026

Kuntatekniikan esitys:

Kuntatekniikan liikenneväylien investointibudjetin rajallisuuden johdosta, ei vuoden 2027 vuoden aikana ole mahdollista käynnistää suunnittelu- tai rakennushanketta koskien ko. kaidetta. Jo vahvistetut sekä käynnissä olevat hankkeet ja rakentaminen vaikuttavat vahvasti jo nyt ja lähivuosina kuntatekniikan investointimahdollisuuksiin. Bensowinkujan rakennusurakka tulee viemään vuoden 2027 investointirahoista (sisältäen katusuunnittelu- ja rakentaminen) merkittävän osan, eikä kuntatekniikalla ole siten määrärahoja osoitettavaksi suunnittelulle tai rakentamistyölle tälle kyseiselle kohteelle.

Kuntatekniikka puoltaa hanketta, mutta hankkeen edistäminen lähivuosina edellyttää erillismäärärahaa. Mikäli valtuusto päättää edistää hanketta, tulee sille myöntää 150.000 euron erillismääräraha (arvio suunnittelukustannuksista ja kaiteen toteutuskustannuksista – ilman kadun siirtoa) investointiohjelmaan.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta hyväksyy vastauksen valtuustoaloitteeseen Vanhan Turuntien alamäen turvallisuuden parantamiseksi ja esittää KH:lle 150.000 euron erillismäärärahan sisällyttämistä kaupungin investointiohjelmaan vuosille 2027-2031 talousarviokäsittelyn investointiesityksessään KV:lle.

Lisäksi valiokunta lähettää vastauksen valtuustoaloitteeseen edelleen tiedoksi KH:lle ja KV:lle, ja esittää että KV toteaisi aloitteen loppuun käsitellyksi.

…….

Vpj Tupamäki jätti jäsenten Alava Bergroth ja Berglund sekä pj Saarelan kannattamana seuraavan päätösehdotuksesta poikkeavan vastaesityksen 9.1:

”Yhdyskuntavaliokunta hyväksyy vastauksen valtuustoaloitteeseen Vanhan Turuntien alamäen turvallisuuden parantamiseksi muutoksella, että 150.000 euron erillismäärärahan sisällyttämistä investointiohjelmaan ei esitetä.”

Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Päätösesitys hyväksyttiin.

Liitteet:

Valtuustoaloite

Jakelu:

Asianosaiset
Kaupunginhallitus

Muutoksenhakuohje koskee pykäliä: § 72, § 73, § 75, § 76, § 77, § 79, § 80

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: § 74

VALITUSOSOITUS

Hallintovalitus poikkeamislupaa koskevaan päätökseen

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

Valitusviranomainen
Valitus tehdään ensisijaisesti hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet.

Viranomainen, jolle kunnallisvalitus tehdään, ja yhteystiedot:

Helsingin hallinto-oikeus	Sähköposti:	helsinki.hao@oikeus.fi
Kirjaamo	Puh.	029 56 42069
Radanrakentajantie 5	Faksi:	029 56 42079
00520 HELSINKI	Kirjaamon aukioloaika:	klo 8.00–16.15

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

Viranomaiselle toimitetun sähköisen asiakirjan katsotaan saapuneen määräajassa, jos asiakirja saapuu viimeistään määräajan viimeisen päivän aikana. Paperinen valituskirjelmä on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä julkisen kuulutuksen julkaisemisajankohdasta.

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

Valituksen sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti ja ensisijaisesti hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelua käyttäen. Myös muu sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

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

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi, henkilötunnus tai yritys- ja yhteisötunnus sekä yhteystiedot. Myös kotikunta on hyvä ilmoittaa. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös sähköinen tai mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Valituksen tai muun asiakirjan toimittaminen hallintotuomioistuimen sähköiseen asiointipalveluun katsotaan ilmoitukseksi sähköisen asiointipalvelun käyttämisestä prosessiosoitteena. Jos valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Jos usea tekee valituksen yhdessä, voidaan joku heistä ilmoittaa valituksessa yhdyshenkilöksi. Jollei yhdyshenkilöä ole ilmoitettu, yhdyshenkilönä toimii valituksessa ensimmäiseksi mainittu valittaja.

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

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

Oikeudenkäyntimaksu
Hallinto-oikeus voi tuomioistuinmaksulain (1455/2015) mukaan periä muutoksenhakuasian käsittelystä oikeudenkäyntimaksun, joka on 310 euroa 1.1.2025 alkaen (asetus 1020/2024).

Muutoksenhakuohje koskee pykäliä: § 78

MUUTOKSENHAKUKIELTO HANKINTAMENETTELYN VALMISTELUA KOSKEVASTA PÄÄTÖKSESTÄ

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

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