
Aika: 29.11.2016 klo 17:30 - 19:30

Paikka: Mäntymäen koulun kirjasto, Mäntymäentie 2

LUETTELO KÄSITELLYISTÄ ASIOISTA

§	Otsikko	Sivu
106	Kokouksen järjestäytyminen	3
107	Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalaki 51 §)	4
108	Poikkeamishakemus, 235-5-502-1, Ullanmäentie 10	5
109	Asemakaavan muutos, 4. kaupunginosa, kortteli 52, tontti 2 (Mäntymäentie 2)	9
110	Asemakaavan muutos, 3. kaupunginosa, kortteli 400, tontti 5 (Helsingintie 10) sekä katu- ja puistoalueet	15
111	Etuosto-oikeuden käyttäminen kiinteistönluovutuksessa (Sailonkuja 12)	21
112	Pyöräilyn edistämishjelma	23
113	Palokunnankujan vesihuollon siirto, Kallenkujan vesihuollon rakentaminen ja Eteläisen Heikelintien vesihuollon saneeraus, urakoitsijavalinta	25
114	Mäntymäen koulu – hallintotilojen saneeraus ja ruokalan laajennus monitoimitilaksi, hankesuunnitelma	27
115	Yhdyskuntalautakunnan kokousaikataulu keväälle 2017	31
116	Päätösten toimeenpano lautakunnan kokoustauon aikana	32

Puheenjohtaja Pertti Eklund

Läsnä:	Eklund Pertti Limnell Patrick Fellman Veronica Aspelin Mikael Antskog-Karstinen Anita Enckell Patrick Rekiranta Riitta Nysten Tiina Tupamäki Olavi Rehn-Kivi Veronica Marko Lassila Porvali Leena Lennart Långström Tomi Salminen Jari Pullinen	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen Kh:n ed.,pykälät 115-116 esittelijä/maankäyttöpääll. siht. Kuntatekniikan projekti-insinööri Rakennuttajapäällikkö Vs. rakennuttajainsinööri
Poissa:	Harju Marianna Lampinen Jenna	esittelijä/ytj NUVA:n ed.

Allekirjoitukset	Pertti Eklund puheenjohtaja Tarkastettu 2.12.2016	Leena Porvali sihteeri
------------------	--	---------------------------

Käsitellyt asiat	106 - 116
------------------	-----------

Pöytäkirja tarkastettu

Allekirjoitukset	Mikael Aspelin Tarkastettu 13.12.2016	Riitta Rekiranta Tarkastettu sähköpostitse 4.12.2016
------------------	---	--

Pöytäkirja yleisesti nähtävänä	Kauniaisissa	14.12.2016
-----------------------------------	--------------	-------------------

Todistaa	Karola Nyman ilmoitustaulun hoitaja
----------	--

Yhdyskuntalautakunta

§ 106

29.11.2016

Kokouksen järjestäytyminen

YLK 29.11.2016 § 106

Lautakunta

- toteaa kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi
- valitsee kaksi pöytäkirjantarkastajaa.

Päätös:

Puheenjohtaja totesi kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.
Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Mikael Aspelin ja Riitta Rekiranta.

Oheismateriaali

Yhdyskuntalautakunnan pöytäkirja 2016_11_29 tarkastettu

Yhdyskuntalautakunta

§ 107

29.11.2016

Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalaki 51 §)

YLK 29.11.2016 § 107

Lautakunnalle on lähetetty viranhaltijoiden päätöspöytäkirjoja edellisen kokouksen jälkeen tehdyistä päätöksistä, jotka voidaan kuntalain 51 §:n mukaan ottaa lautakunnan käsiteltäväksi. Päätösluettelo on esityslistan **oheismateriaalina**.

YTJ:

Lautakunta merkitsee tiedokseen oheismateriaalista ilmenevät päätökset ja päättää olla käyttämättä kuntalain 51 §:n mukaista otto-oikeuttaan.

.....

Kokouksessa jaettiin pöydälle maankäyttöpäällikön päätös nro 82.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin em.päätös mukaan lukien.

Oheismateriaali

Viranhaltijoiden päätösluettelot

Yhdyskuntalautakunta

§ 108

29.11.2016

Poikkeamishakemus, 235-5-502-1, Ullanmäentie 10

342/10.03.00/2016

YLK 29.11.2016 § 108

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Matti Salminen, puh. 09 5056 204
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Hakemuksen sisältö

Kiinteistön omistajat hakevat 5. kaupunginosan korttelissa 502 sijaitsevalle tontille 1 (Ullanmäentie 10) poikkeamispäätöstä asemakaavan mukaisesta autopaikkamääräyksestä. Hakijat ovat esittäneet, että autopaikat toteutetaan määräyksen 1 autopaikka/85 k-m² mukaisesti koko rakennusoikeuden sekä kaavan mukaisten käyttötarkoitusten osalta. Muilta osin asemakaavasta ei haeta poikkeamia.

Kaavallinen tilanne ja tietoa kohteesta

Hakemuksen mukaista tonttia koskeva asemakaava on hyväksytty 17.9.2012 ja sen kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala on 6842 m². Asemakaavassa tontti on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jossa on rakennusalat neljä-, viisi- ja seitsemänkerroksisille (IV, V ja VII) asuinrakennuksille. Tontin kokonaisrakennusoikeus on 11000 k-m², jonka lisäksi saa rakentaa yhteis- ja varastotiloja 5 % korttelialueen rakennusoikeudesta. Kortteliin 502 tulee rakentaa työ-, harraste- ja/tai liiketilaa vähintään 300 k-m².

Tontille on sallittua rakentaa pihakannen tai rakennusten alle pysäköintitiloja yhteen tasoon. Pysäköintitilat voidaan rakentaa kaavassa korttelialueelle osoitetun kerrosalan lisäksi. Pihakannen alaisten tilojen julkisivut tulee toteuttaa saman korttelin laatutasoa vastaavasti ja ne tulee sovittaa rakennusten arkkitehtuuriin. Katutasoon tulee sijoittaa työ- harraste- ja liiketiloja. Katujulkisivuosausten aukotukseen, käsittelyyn ja materiaaleihin tulee kiinnittää erityistä huomiota umpinaisuuden estämiseksi.

Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/85 k-m² tai vähintään 1 ap/asunto. Autopaikoista 10 % tulee varata vieraspysäköintiä varten. Liike- ja työtiloille on varattava autopaikkoja vähintään 1 ap/50 k-m². Autopaikkojen mitoittamiseen ei lasketa 250 mm ylittävää seinärakennetta eikä yhteis- ja varastotiloille osoitettua lisärakennusoikeutta.

Hankkeen laajuustiedot huomioiden asemakaavan mukaisia autopaikkoja tulisi toteuttaa asumisen osalta 182 kpl ja liike- ja työtilojen osalta 13 kpl eli yhteensä 195 kpl.

Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen on **oheismateriaalina**.

Hakemuksen perustelut

Hakija on perustellut poikkeamista tarkoituksenmukaisilla pysäköintijärjes-

telyillä, asuntotuotannon edistämällä ja liikenteellisillä syillä. Pääkaupunkiseudulla hyvien julkisten kulkuyhteyksien varrella on tarvetta pinta-alaltaan pienille asunnoille. Tontti sijaitsee Koivuhovin aseman välittömässä läheisyydessä, joka mahdollistaa tehokkaan julkisen liikenteen käytön. Hakemuksen mukaan näin sijoittuneiden alueiden kohdalla 1 autopaikka/85 k-m² on asuntojakaumaan nähden riittävä etenkin kun kohde on suunnattu pienille ja autottomille talouksille. Kohteeseen on suunniteltu 182 asuntoa, joiden keskipinta-ala on 47 m². Asunnoista 64 % on pinta-alaltaan alle 50 m²:n suuruisia. Asumisen yhteyteen on lisäksi suunniteltu toteutettavan 630 k-m² suuruinen yksityinen päiväkotikoti.

Hakemuksessa tontille on esitetty toteutettavaksi 129 autopaikkaa, joka täyttää asemakaavan normin 1 ap/85 k-m². Autopaikoista 107 kpl on sijoitettu pysäköintihalliin ja 22 kpl piha-alueelle. Hakemus, asemapiirros ja asuntojakauma ovat asian **liitteenä 1**.

Poikkeamisen edellytykset ja erityinen syy

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaan poikkeamislupa voidaan myöntää vain, jos luvan myöntämisen lain 171 §:n 2 momentissa säädetyt poikkeamisen oikeudelliset edellytykset täyttyvät ja jos lisäksi on olemassa pykälän 1 momentissa tarkoitettu erityinen syy.

Kaupunki on kuullut tontin naapureita, eikä hankkeesta ole ollut huomautettavaa. Rakennusvalvonta ei näe estettä poikkeamisen myöntämiselle.

MRL:n 171 §: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.

Kauniaisten asemakaavoissa on vielä kyseessä olevan asemakaavan laatimisaikana (2007–2012) edellytetty asuntokohtaisia autopaikkoja myös AK-kortteleissa kohteen fyysisestä sijainnista välittämättä. Tällä hetkellä Kauniaisten täydennysrakentaminen keskittyy ensisijaisesti asemien ja pääkatujen vaikutuspiireihin, joissa liikenne tukeutuu vahvasti joukkoliikenteeseen ja jonka vuoksi nykyisin laadittavissa asemakaavoissa pysäköintinormi on AK-kortteleissa kerrosalaperusteinen.

Kauniaisten muuttunut käytäntö, seudulliset pysäköintinormit sekä asuntojen keskikoko ja asuntojakauma huomioiden kaavan autopaikkavaatimusta voidaan tässä tapauksessa pitää liian tiukkana. Tontti sijaitsee alle 300 m etäisyydellä Koivuhovin asemasta ja tontille suunnitellaan paljon pieniä asuntoja. Hakemuksen mukaisesti autopaikkoja toteutuisi edelleen 0,7 ap/asunto, kun esimerkiksi Espoon pysäköinnin periaatteiden mukaan autopaikkoja mitoitetaan vastaavassa tapauksessa vähintään 0,5 ap/asunto. Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla pysäköintinormi alle 300 m etäisyydellä juna-asemasta sijaitsevalla kerrostalotontilla vaihtelee välillä 1 ap/95–140 k-m², jolloin nyt esitetyn poikkeamisen jälkeenkin autopaikkamäärät ylittä-

Yhdyskuntalautakunta

§ 108

29.11.2016

sivät seudullisen tason.

Asuntojen pysäköintipaikat toteutetaan pääsääntöisesti rakenteellisena. Päiväkodin työntekijöiden ja saattoliikenteen autopaikat ovat sekä käytännön että liikenneturvallisuuden kannalta järkevintä sijoittaa piha-alueelle, jolloin päiväkodin paikkoja on myös mahdollista käyttää iltaisin vieraspaikkoina. Tontille jää silti riittävästi tilaa kaavan mukaisten leikki- ja oleskelu-alueiden toteuttamiselle. Poikkeamisharkintaa tehtäessä hankkeen autopaikkatarvetta on arvioitu kokonaisuutena, jolloin myös päiväkodin paikkojen osalta voidaan soveltaa asuntojen kanssa samaa vaatimusta ilman, että siitä aiheutuu muita haittoja alueiden käytölle.

Edellä mainituin perusteluin poikkeamista autopaikkamääräyksestä voidaan pitää perusteltuna, eikä sen voida katsoa aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. MRL 171 §:n 2 momentin mukaisia esteitä poikkeamisluvan myöntämiselle ei ole.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 §:n 1 momentin mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeamisen MRL:ssä säädetyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista tai muista rajoituksista.

Tarkoituksenmukaista pysäköintijärjestelyä, asuntotuotannon edistämistä ja liikenteellisiä syitä voidaan pitää MRL 171 §:n 1 momentin edellyttämänä erityisenä syynä poiketa asemakaavasta. Hankkeen suunnitelmat on laadittu kaavan tarkoitusta noudattaen.

YTJ:

Lautakunta ehdottaa KH:lle, että se maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentin nojalla ja esitettyjen erityisten syiden perusteella myöntäisi luvan poiketa asemakaavasta siten, että asemakaavassa edellytyt autopaikat toteutetaan 1 autopaikka/85 k-m² mukaisesti koko rakennusoikeuden sekä kaavan mukaisten käyttötarkoitusten osalta.

Hankkeen suunnitelmat on laadittu kaavan tarkoitusta noudattaen. Hanke sijoittuu Koivuhovin aseman välittömään läheisyyteen, on paikalle soveltuva sekä täyttää asuntojakauma ja laajuustiedot huomioiden riittävässä määrin sille asetettavat autopaikkojen määrää koskevat vaatimukset. Poikkeaminen on toiminnallisesti perusteltu ja edesauttaa asemakaavan toteutumista.

Hanketta voidaan pitää perusteltuna ja asemakaavasta poikkeamista niin vähäisenä, että rakentamisen ei voida katsoa aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Rakentamisella ei vaikeuteta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. MRL 171 §:n 2 momentin mukaan poikkeamista ei saa myöntää, jos luvan myöntämiselle on kyseisessä momentissa mainittuja esteitä. Tässä tapauksessa MRL 171 §:n mukaiset oikeudelliset edellytykset ovat olemassa eikä näin ollen poikkeaminen ole vastoin MRL 171 §:n 2 momenttia.

Lisäksi lautakunta ehdottaa KH:lle, että poikkeamispäätös on voimassa

Yhdyskuntalautakunta

§ 108

29.11.2016

yhden vuoden, jonka kuluessa poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.

.....

Jäsen Limnell ehdotti, jäsen Fellmanin kannattamana, ettei esitettyyn poikkeamishakemukseen suostuta perusteella, että päätösehdotuksen mukainen autopaikoitusmitoitus on riittämätön tulevien asukkaiden tarpeeseen nähden.

Puheenjohtaja totesi asiasta äänestettävän siten, että ne jotka ovat alkuperäisen päätösehdotuksen (pohjaehdotus) kannalla äänestävät "jaa" ja jäsen Limnellin ehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Pohjaehdotus voitti äänin 7- 2 (Limnell, Fellman).

Koska puheenvuoropyyntöjä ei enää esitetty, puheenjohtaja totesi päätösehdotuksen tulleen hyväksytyksi.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

JULK_Hakemus (Ullanmäentie 10)
LIITE 1: Hakemus, asemapiirros ja asuntojakauma (Ullanmäentie 10)

Oheismateriaali

OHEISMATERIAALI: Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen (Ullanmäentie 10)

Yhdyskuntalautakunta	§ 51	10.05.2016
Yhdyskuntalautakunta	§ 79	13.09.2016
Kaupunginhallitus	§ 149	21.09.2016
Yhdyskuntalautakunta	§ 109	29.11.2016

Asemakaavan muutos, 4. kaupunginosa, kortteli 52, tontti 2 (Mäntymäentie 2)

227/10.02.03/2015

YLK 10.05.2016 § 51

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Matti Salminen, puh.09 5056 204
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Kaupunginhallitus päätti 27.5.2015 §:ssä 132, että asemakaavaa muutetaan alueen ympäristö huomioiden. Tavoitteena on mahdollistaa Mäntymäen koulun laajennustarpeet ja päivittää asemakaava vastaamaan nykytarpeita.

Asemakaavoituksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta on ilmoitettu 18.8.2015 kaupungin ilmoitustaululla ja Internet-sivuilla sekä Kaunis Grani -lehdessä. Naapurikiinteistöjen omistajille ja haltijoille on lähetetty kuulutuskirje.

Alueen nykytila ja kaavatilanne

Kaupungin omistama suunnittelualue sijaitsee osoitteessa Mäntymäentie 2 ja käsittää 4. kaupunginosan korttelin 52 tontin 2. Alueen pinta-ala on 13298 m². Alue sijoittuu Torpantien, Mäntymäentien ja Palokunnantien rajaamalle alueelle. Tontilla on vuonna 1979 valmistunut koulurakennus, jossa toimii suomenkielinen alakoulu. Etelässä, lännessä ja pohjoisessa alue rajoittuu pientaloalueisiin. Idässä suunnittelualue rajautuu Palokunnantien ja Grankulla FBK:n tonttiin. Autopaikoitus on järjestetty maan tasossa tontin pohjois- ja itäosiin.

Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, jolla on tiivistettävän alueen kehittämisperiaatemerkinä.

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (Masu 2) alue on varattu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY).

Suunnittelualueella on voimassa ympäristöministeriön 10.4.1986 vahvistama asemakaava (Ak 93). Kaavassa tontti on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO) ja sille on osoitettu 5300 k-m² rakennusoikeutta kolmeen (III) kerrokseen. Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen on **oheismateriaalina**.

Asemakaavan muutoksen tavoitteet ja yleisperustelu

Yhdyskuntalautakunta	§ 51	10.05.2016
Yhdyskuntalautakunta	§ 79	13.09.2016
Kaupunginhallitus	§ 149	21.09.2016
Yhdyskuntalautakunta	§ 109	29.11.2016

Kaupunginhallitus hyväksyi 28.8.2013 (§ 210) tarveselvityksen, joka koskee Mäntymäen koulun hallintotilojen saneerausta ja ruokalan laajennusta monitoimitilaksi. Ruokalan laajennus on todettu tarveselvityksessä tarpeelliseksi ja sen hankesuunnitelmaa on valmisteltu samanaikaisesti suomenkielisen koulutoimen yhtenäiskouluselvityksen kanssa. ~~Kaupunginhallitus päätti 27.4.2016 (§ 77), että yhtenäiskoulu voidaan perustaa, mutta sen tulee toimia kahdessa eri rakennuksessa.~~ Koulun ~~käyttäjätaholla~~ ei ole vaikutusta laajennuksen tai kaavallisen tarkastelun tarpeeseen.

Asemakaavan muuttamisen tavoitteena on mahdollistaa Mäntymäen koulun laajennustarpeet ja päivittää asemakaava vastaamaan nykytarpeita. Samalla tarkastellaan alueen liikenne- ja pihajärjestelyjä. Esitetty rakentamisen määrä on paikalle sopivaa ja ottaa huomioon sekä ympäristön että Kauniaisten muun kaupunkirakenteen. Asemakaavan muutoksen yhteydessä on tutkittu mm. alueen liikenteellistä toimivuutta. Selvityksessä esiin tuotuja parannusehdotuksia pyritään ohjaamaan hankkeen toteutussuunnitteluun.

Asemakaavan muutosluonnos

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

Asemakaavan muutoksella opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen (YO) rakennusoikeutta korotetaan nykyisestä 5300 k- m²:stä 6000k-m²:iin, jolloin rakennusoikeus kasvaa 700k-m²:ä. Tontille osoitetaan rakennusala enintään kolmekerroksisille (III) rakennuksille.

Tontin luoteiskulman avokallioiden säilyvyys varmistetaan osoittamalla alue luonnontilaisena säilytettäväksi alueen osaksi (lu). Pysäköintialueet (p) osoitetaan tontin pohjois- ja itäosaan. Tontin länsiosaan osoitetaan ohjeellinen rakennusala muuntamolle (vm). Ajoneuvoliittymät tontille osoitetaan Mäntymäentieltä ja Palokunnantieltä. Torpantieltä osoitetaan liittymä ja aluevaraus tontin sisäistä huolto liikennettä (h) varten. Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/150 k-m², joista esteettömien paikkojen osuus tulee olla 1 kpl/25 ap. Polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 pp/50 k-m². Polkupyörien pysäköintipaikat tulee sijoittaa sisäänkäyntien läheisyyteen.

Kaavaluonnoksessa esitetyssä rakennusoikeudessa on varauduttu tarveselvityksen laajuuden lisäksi mahdollisiin muihin pieniin laajennus-/talousrakennustarpeisiin pysäköintivaatimusten sallimissa rajoissa. Kaavamääräyksiä tarkennetaan ehdotusvaiheessa mm. rakentamistavan, pihojen käsittelyn ja istuttamisen sekä muilta tarvittavilta osin.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä ei ole ilmennyt alueen rakentamisen, käyttäjien tai ympäristön kannalta sellaisia merkittäviä tekijöitä, joita tulisi tutkia tarkemmin. Keskeiset selvitettävät asiat on kuvattu tarkemmin

Yhdyskuntalautakunta	§ 51	10.05.2016
Yhdyskuntalautakunta	§ 79	13.09.2016
Kaupunginhallitus	§ 149	21.09.2016
Yhdyskuntalautakunta	§ 109	29.11.2016

kaavaselostuksessa.

YTJ:

Lautakunta päättää asettaa liitteen mukaisen 4. kaupunginosan korttelin 52 tonttia 2 (Mäntymäentie 2) koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle ja kaupungin Internet-sivuille sekä pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta lausunnot suomenkieliseltä opetus- ja varhaiskasvatustalautakunnalta ja rakennuslautakunnalta.

.....

Jäsen Rekiranta esitti yhden lauseen poistamista tekstistä (yliviivattuna), esitys sai lautakunnan yksimielisen kannatuksen. Lisäksi esittelijä tarkensi samaisen kappaleen loppuosan kuulumaan "Koulun *käyttäjätaholla* ei ole vaikutusta laajennuksen tai kaavallisen tarkastelun tarpeeseen".

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

YLK 13.09.2016 § 79

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 17.5.2016–16.6.2016, jolloin siitä jätettiin kaksi lausuntoa ja yksi kirjallinen mielipide.

Annetuissa lausunnoissa on esitetty, että alueen liikenne- ja pihajärjestelyjä pitää tarkastella koulun käyttäjien tarpeet huomioiden sekä todettu, että koulun käyttäjätaholla ei ole vaikutusta laajennuksen tai kaavallisen tarkastelun tarpeeseen. Annetussa mielipiteessä tuodaan voimakkaasti esiin Torpantien puolella sijaitsevan pelikentän aiheuttamat häiriöt. Mielipiteen mukaan pelikentän siirtämistä Palokunnantien puoleisen rakennusmassojen väliin pienempänä pitäisi tutkia. Lisäksi mielipiteessä ehdotetaan nykyisen pysäköintialueen laajentamista ja viereisen VPK:n tontin yhteiskäyttöä pysäköintiin. Lausuntojen ja mielipiteen lyhennelmät vastineineen ovat asian **oheismateriaalina**.

Asemakaavan muutosehdotukseen ei ole tehty muutoksia. Kaavaselostusta on täydennetty.

Asemakaavan muutosehdotus on **liitteenä 3** ja asemakaavaselostus liitteenä on **liitteenä 4**.

YTJ:

Lautakunta ehdottaa, että KH asettaa liitteen mukaisen 4. kaupunginosan korttelin 52 tonttia 2 (Mäntymäentie 2) koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle ja kaupungin Internet-sivuille sekä pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta lausunnot ELY-keskukselta ja Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselta.

.....

Yhdyskuntalautakunta	§ 51	10.05.2016
Yhdyskuntalautakunta	§ 79	13.09.2016
Kaupunginhallitus	§ 149	21.09.2016
Yhdyskuntalautakunta	§ 109	29.11.2016

Jäsen Limnell esitti lu-alueen laajentamista tontin länsireunalla H-alueeseen saakka. Esitys sai lautakunnan yksimielisen kannatuksen.

Jäsen Antskog-Karstinen esitti päätösehdotukseen täydennettävän, että koulun käyttäjätaholla on vaikutusta laajennuksen tai kaavallisen tarkastelun tarpeeseen. Esitys raukesi kannattamattomana.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin tarkennuksella, että lu-alue laajennetaan tontin länsireunalla H-alueeseen saakka. Päivitetty asemakaava toimitetaan KH:lle.

Jäsen Anstskog-Karstinen jätti eriävän mielipiteen (**liite**).

KH 21.09.2016 § 149

Yhdyskuntalautakunnan päätöksen mukaisesti korjatut asiakirjat, kaavakartta määräyksineen ja asemakaavaselostus, ovat **liitteinä**.

KJ:

KH päättää asettaa liitteen mukaisen 4. kaupunginosan korttelin 52 tonttia 2 (Mäntymäentie 2) koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle ja kaupungin Internet-sivuille sekä pyytää asemakaavan muutos ehdotuksesta lausunnot ELY-keskukselta ja Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselta.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

KH 21.09.2016 § 149

Yhdyskuntalautakunnan päätöksen mukaisesti korjatut asiakirjat, kaavakartta määräyksineen ja asemakaavaselostus, ovat **liitteinä**.

KJ:

KH päättää asettaa liitteen mukaisen 4. kaupunginosan korttelin 52 tonttia 2 (Mäntymäentie 2) koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle ja kaupungin Internet-sivuille sekä pyytää asemakaavan muutos ehdotuksesta lausunnot ELY-keskukselta ja Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselta.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

KH 21.09.2016 § 149

Yhdyskuntalautakunnan päätöksen mukaisesti korjatut asiakirjat, kaava-

Yhdyskuntalautakunta	§ 51	10.05.2016
Yhdyskuntalautakunta	§ 79	13.09.2016
Kaupunginhallitus	§ 149	21.09.2016
Yhdyskuntalautakunta	§ 109	29.11.2016

kartta määräyksineen ja asemakaavaselostus, ovat **liitteinä**.

KJ:

KH päättää asettaa liitteen mukaisen 4. kaupunginosan korttelin 52 tonttia 2 (Mäntymäentie 2) koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle ja kaupungin Internet-sivuille sekä pyytää asemakaavan muutos-ehdotuksesta lausunnot ELY-keskukselta ja Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselta.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

YLK 29.11.2016 § 109

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 27.9.2016–27.10.2016, jolloin siitä jätettiin kaksi lausuntoa. Kirjallisia muistutuksia ei jätetty.

Annetuissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa kaavan sisältöön. Lausuntojen lyhennelmät vastineineen ovat asian **oheismateriaalina**.

Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävillä olon jälkeen ajoneuvoliittymän kieltävää merkintää on tarkistettu Palokunnantien varrella koulun hankesuunnittelussa päivitetyn asemapiirroksen mukaisesti. Muutos on liikenteellisesti perusteltu: kevyt liikenne ja pyöräparkki rajataan selkeästi erilleen ajoneuvoliikenteestä ja samalla sisäänkäyntialue selkiytyy. Pysäköinti-alueen liikenne sekä huoltoajo tehdään ympäriajettavaksi siten, että huoltoauton peruuttamistarve alueella on minimissään.

Asemakaavan muutosehdotuksen yleisiä määräyksiä on täydennetty siten, että piha-alueiden turvallisuus tulee varmistaa erottamalla autopaikat selkeästi leikki- ja ulkoilualueista sekä tontin sisäiset kevyen liikenteen yhteydet ajoneuvoliikenteestä. Saattoliikenteelle on varattava sujuvat, turvalliset ja selkeästi opastetut ajoyhteydet. Kaavaselostusta on täydennetty.

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt tarkennukset eivät ole kaavan sisällön tai vaikutusten kannalta sellaisia, jotka aiheuttaisivat kaavaehdotuksen asettamisen uudelleen nähtäville.

Asemakaavan muutosehdotus on **liitteenä 5** ja asemakaavaselostus liitteenä on **liitteenä 6**.

YTJ:

Lautakunta ehdottaa, että KH esittää KV:lle liitteen mukaisen 4. kaupunginosan korttelin 52 tonttia 2 (Mäntymäentie 2) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

LIITE 5: Kaavakartta määräyksineen (Ak 213, Mäntymäentie 2)

Yhdyskuntalautakunta	§ 51	10.05.2016
Yhdyskuntalautakunta	§ 79	13.09.2016
Kaupunginhallitus	§ 149	21.09.2016
Yhdyskuntalautakunta	§ 109	29.11.2016

LIITE 6: Selostus liitteeseen (Ak 213, Mäntymäentie 2)
OHEISMATERIAALI: Lausuntojen lyhennelmät ja vastineet (Ak 213,
Mäntymäentie 2)

Oheismateriaali OHEISMATERIAALI: Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta
määräyksineen (Ak 213, Mäntymäentie 2)

Yhdyskuntalautakunta

§ 110

29.11.2016

Asemakaavan muutos, 3. kaupunginosa, kortteli 400, tontti 5 (Helsingintie 10) sekä katu- ja puistoalueet

56/10.02.03/2015

YLK 29.11.2016 § 110

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Matti Salminen, puh. 09 5056 204

Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos on tullut vireille 23.1.2015 kiinteistön 235-3-400-5 (Helsingintie 10) omistajan hakemuksesta. Asemakaavaa on esitetty muutettavaksi siten, että tonttia tehostettaisiin ja siitä erotettaisiin asuintontti.

Kaupunginhallitus päätti 18.5.2016 § 95:ssä asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta. Asemakaavaa muutetaan siten, että kaava mahdollistaa nykytoimintojen kehittämisen lisäksi asuinkerrostalotontin erottamisen. Kyseessä on kulttuurihistoriallisesti tärkeä ympäristö, jolloin suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovittamiseen ja autopaikoituksen järjestämiseen sekä tutkia yleisten alueiden osien liittäminen tonttiin. Lisäksi kaupunginhallitus edellytti, että alustavaa tontinkäyttösuunnitelmaa ei hyväksytä kaavoituksen lähtökohdaksi ja että suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota mm. tontin korkeuserojen hyödyntämiseen autopaikoituksen toteutuksessa, rakennusten ja autopaikoituksen sijoitteluun ja tontilla sijaitsevan Villa Tusculumin avoimen näkymän säilyttämiseen.

Hanketta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 16.8.2016. Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu 16.8.2016 kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla sekä Kaunis Grani -lehdessä. Naapurikiinteistöjen omistajille ja haltijoille on lähetetty kirjeet asemakaavan vireilletulosta 9.8.2016.

Alueen nykytilanne ja asemakaavan muutoksen tavoitteet

Suunnittelualue käsittää 3. kaupunginosan korttelin 400 tontin 5 sekä katu- ja puistoalueet osoitteessa Helsingintie 10. Alueen pinta-ala on n. 1,69 ha. Tontti 5 on yksityisessä omistuksessa, muut alueet ovat kaupungin omistuksessa.

Alue sijoittuu Helsingintien ja Maisterintien väliselle alueelle. Alueen pohjois- ja itäpuolelle on toteutunut pientaloasutusta ja länsipuolelle kerrostaloja. Etelässä alue rajoittuu Helsingintiehen ja rantarataan.

Tontilla 5 sijaitsee Suomen Raamattuopiston päärakennus (valm.1967), asuntolarakennus (valm. 1966), opiskelija-asuinrakennus (Ystäväntalo, valm. 1994) sekä asemakaavalla suojeltu (sr) Tusculum (valm. 1908). Kaavan mukainen rakennusoikeus on käytetty lähes kokonaan. Asuntolarakennusta esitetään purettavaksi ja sen paikalle korvaavaa uudisrakentamista.

Yhdyskuntalautakunta

§ 110

29.11.2016

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että kaava mahdollistaa nykytoimintojen kehittämisen lisäksi asuinkerrostalontin erottamisen.

Kaavatilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Alueen luoteisosa on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (30.10.2014) alueen luoteisosa on osoitettu kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi, joka on valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009).

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (Masu 2) alue on osoitettu palvelujen ja hallinnon alueeksi (P) ja lähivirkistysalueeksi (VL). Alueelle on osoitettu arvokas rakennus ja alueen luoteisosa on osoitettu valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö -merkinnällä.

Tontin 5 osalta on voimassa ympäristöministeriön 14.2.1991 vahvistama asemakaava (Ak 114), jossa tontti on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO-1). Kaavan mukaan alueelle voidaan rakentaa opetus- ja majoitustiloja sekä henkilökunnan asuntoja aputiloineen. Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/120 k-m². Tontin pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 15873 m² ja sille on osoitettu kolmelle erilliselle rakennusosalalle rakennusoikeutta yhteensä 7000 k-m² kahteen (II) ja kolmeen (III) kerrokseen. Katu- ja puistoalueilla (P) on voimassa sisäasiainministeriön 12.11.1964 vahvistama asemakaava Ak 33. Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksiin on **oheismateriaalina**.

Asemakaavan muutoksen yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Raamattuopiston nykytoimintojen kehittäminen ja asuinkerrostalontin erottaminen. Asemakaavan muutosluonnos perustuu Ramboll Finland Oy:n laatimaan tontinkäyttösuunnitelmaan, jonka avulla on tutkittu alueelle soveltuvaa rakentamista. Suunnitelmassa on huomioitu alueen keskeinen sijainti, suojellun rakennuksen, Tusculumin, pihapiirin ja näkymien säilyminen vehreänä sekä rakentamisen sopeutuminen ympäristöön ja kaupunkikuvaan. Täydennysrakentaminen on Kauniaisten huvilakaupunkimaista ympäristöä täydentävää ja arkkitehtonisesti korkeatasoista. Alue tarjoaa viihtyisät ja turvalliset alueet toiminnoille.

Valtuuston 21.9.2015 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssä alue on osoitettu kiinteistön käyttötarkoituksen uudelleenarvioitavana ja tehostettavana/tiivistettävänä kehittämiskohteena ja on priorisoitu ns. ensimmäiseen luokkaan mahdollistaen uusien kerrostaloasuntojen sijoittamisen keskustan ja rautatieaseman vaikutuspiiriin sekä julkisten palvelujen läheisyyteen. Alueelle on esitetty kerrostaloasumista ja palveluita. Tällä voidaan vastata Kauniaisten omiin sekä seudullisiin asuntotuotantotavoitteisiin sekä strategiseen tavoitteeseen Kauniaisten asuntotuotannon monipuolistamisesta. Asuinkerrostalojen korttelinosan pysäköinti toteutetaan pääosin rakenteellisena ratkaisuna, jonka taloudellisesti kan-

nattava toteutus edellyttää riittävää rakentamisen tehokkuutta. Esitetty rakentamisen määrä on kuitenkin mitoitettu paikalle sopivaksi ottaen huomioon sekä ympäristön että Kauniaisten muun kaupunkirakenteen.

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen tiivistää ja täydentää olemassa olevaa alue- ja yhdyskuntarakennetta. Alueen rakennusoikeuden kasvattaminen edistää joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakentamista. Lisäksi asemakaavan muutos luo edellytyksiä riittävälle ja monipuoliselle asuntorakentamiselle.

Suunnittelualan länsiosan on arvioitu soveltuvan hyvin kerrostaloasumiseen maankäytön ja asumisen kehityskuvan periaatteiden mukaisesti. Alue sijaitsee keskeisesti pääkadun, Helsingintien, varrella, jonka lähiympäristöön on toteutunut asuinkerrostaloja. Lisäksi alue on rautatieaseman välittömässä läheisyydessä ja hyvien bussiyhteyksien varrella.

Uudisrakennusten sijoittelu jatkaa Helsingintien varrelle ominaista kaupunkikuvaa, missä rakennukset on vedetty selvästi irti kadun reunasta. Auto-paikat sijoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueella maan/pihakannen alle, jolloin alueelle jää runsaasti tilaa leikki- ja oleskelualueille. Rakennusalojen välinen piha-alue toteutetaan yhtenäisenä istutettuna rinteinä pysäköinti-alueen ja korttelialueen pohjoisreunan välillä. Tähän näkymään Helsingintieltä kohti Tusculumia ei saa tehdä tukimuurirakenteita. Korttelialueen läntinen rakennusala on osoitettu hieman talon runkoa suurempana, jotta rakennusmassaa voidaan rakennussuunnitteluvaiheessa porrastaa ja sovitaa rinteiden muotoihin. Tusculumin pääjulkisivun näkymäsuunta suuntautuu kaakkoon, eikä rakennusalan väljyydellä ole vaikutusta näkymään.

Pihakansien reunat on mahdollista sulauttaa maastoon korkeuserojen turvin ilman, että kannen reunat erottuvat. Helsingintien puolella korkeusero on mahdollista maastouttaa arkkitehtuuriin soveltuvasti esim. viherrakentamisen turvin.

Raamattuopiston tontin rakennusoikeutta on lisätty opiston tulevat laajenustarpeet huomioiden. Tonttiin on liitetty n. viisi metriä leveä kaistale puistoalueesta pysäköintiä varten. Puistoalueen vähäinen pienentäminen ei vaikuta puiston käyttö- tai kehittämismahdollisuuksiin.

Tusculumin lähiympäristö on osoitettu kaavassa istutettavana alueen osana, jolla ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka vähentävät kaupunkikuvan tai kulttuurihistorian kannalta arvokkaan kokonaisuuden arvoa. Alueen puuston ja muun kasvillisuuden tulee tyyllisesti sopia ympäröivään kulttuuriympäristöön. Uudisrakentaminen sijoitetaan rinteeseen siten, että alueelle voidaan toteuttaa puistomainen piha-alue, mikä säilyttää näkymiä Villa Tusculumia kohti Helsingintien suunnasta. Tonttien reuna-alueet voidaan maastouttaa viherrakentamisella toisiinsa niin, että alueesta muodostuu yhtenäinen kokonaisuus. Rakentamisen sekä pihojen ja muun ympäristön laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota jatkosuunnittelun yhteydessä.

Asemakaavan muutosluonnos

Hakija kaavakonsulttina toimiva Ramboll on laatinut asemakaavan muutoslouonnoksen, jonka kaavakartta määräyksineen on **liitteenä 1** ja selostus liitteineen **liitteenä 2**.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-1)

Asemakaavan muutoksella osa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YO-1) ja osa katualueesta muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-1). Korttelialueen rakennusoikeudesta enintään 600 k-m² saa toteuttaa liiketilana. Rakennusalojen välinen piha-alue toteutetaan yhtenäisenä istutettuna rinteeseen pysäköintialueen ja korttelialueen pohjoisreunan välillä, eikä tähän näkymään Helsingintieltä kohti Tusculumia saa tehdä tukimuurirakenteita. Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 4900 k-m².

Korttelialueelle osoitetaan rakennusalat enintään neljä–kuusikerroksisille (IV–VI) asuinrakennuksille. Korttelialueelle osoitetaan maanalainen tila (ma/p) pysäköintilaitokselle. Ajo korttelialueelle osoitetaan ajoyhteytenä (ajo) YO-1 -korttelialueen kautta. Nykyinen tonttiliittymä siirtyy n. 12 metriä itään. Korttelialueen pohjoisreunaan osoitetaan istutettava alueen osa (is-1). Alueella ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka vähentävät kaupunkikuvan tai kulttuurihistorian kannalta arvokkaan kokonaisuuden arvoa. Alueen puuston ja muun kasvillisuuden tulee tyyllisesti sopia ympäröivään kulttuuriympäristöön. Suojellun rakennuksen pihapiirissä ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka vähentävät rakennuksen suojeluarvoa.

Autopaikkoja on asuinkerrosalan osalta rakennettava vähintään 1 ap/100 k-m² ja liike- ja toimistokerrosalan osalta vähintään 1 ap/50 k-m².

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO-1)

Pääosa suunnittelualueesta säilyy opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueena (YO-1), jolle voidaan rakentaa opetus- ja majoitustiloja sekä henkilökunnan asuntoja aputiloineen. Korttelialueeseen liitetään kaislale puistoa ja osa katualuetta. Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 8030 k-m². Rakennusoikeudesta 530 k-m² osoitetaan suojellulle rakennukselle.

Korttelialueelle osoitetaan rakennusalat enintään kaksi–viisikerroksisille (II–V) rakennuksille. Pysäköinnille varatut alueen osat osoitetaan korttelialueen itärajalalle ja keskelle (p). Rakennusala enintään yksikerroksiselle auton säilytyspaikalle osoitetaan korttelialueen eteläosaan (a). Auton säilytyspaikat saa rakentaa asemakaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 130 k-m². Liittymät korttelialueelle osoitetaan Helsingintieltä ja Maisterintieltä.

Alueen länsiosaan osoitetaan rakennusala enintään kaksikerroksiselle kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokkaalle rakennukselle (sr-1). Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia arvoja. Rakennukseen kohdistuvista korjaus- tai muutostöistä on pyydyttävä Keski-Uudenmaan maakuntamuseon lausunto. Pysäköinnille varataan alue rakennuksen länsipuolelle (p). Rakennuksen ympäristö osoitetaan is-

Yhdyskuntalautakunta

§ 110

29.11.2016

tutettavana alueen osana (is-1). Liittymä suojellulle rakennukselle säilyy nykyisellä paikallaan ja AK-1 -korttelialuetta palvelevaa pelastustietä varten osoitetaan ajoyhteysmerkinä (ajo) pihatien paikalle.

Lähivirkistysalue (VL)

Suunnittelualueen itäosa osoitetaan lähivirkistysalueena (VL). Virkistysalueelle osoitetaan nimi kaavan ehdotusvaiheessa.

Yleiset määräykset

Autopaikkanormiin ei vaikuta rakennusoikeuden lisäksi sallittujen tilojen kerrosala. Autopaikkojen mitoittamiseen ei lasketa 250 mm ylittävää seinäkennettä eikä yhteis- ja varastotiloille osoitettua lisärakennusoikeutta. Auton säilytyspaikat saa rakentaa asemakaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Porrashuoneen tilat, jotka ylittävät 15 k-m², saa kaikissa kerroksissa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Kerrosalan ylittävälle osalle ei tarvitse varata autopaikkoja.

Rakennuslupavaiheessa on esitettävä selvitys siitä, että leikki- ja oleskelualueet on suojattu liikennemelulta rakennusten ja rakennelmien sijoittelulla. Melutaso piha- ja oleskelualueilla ei saa ylittää päivisin (klo 7 - 22) 55 dB(A) ja öisin (klo 22 - 7) 50 dB(A).

Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle tulee järjestää kulkuyhteys korttelialueen itäreunassa.

Mitoitus

Koko kaava-alueen pinta-ala on noin 2,66 hehtaaria ja alueelle on osoitettu yhteensä 12930 k-m² rakennusoikeutta. Kaava-alueen rakennusoikeus kasvaa 5930 k-m². AK-1 korttelialueen pinta-ala on 4075 m² ja sille osoitettu rakennusoikeus 4900 k-m², mikä vastaa tonttitehokkuutta e^{-1.2}. YO-1 korttelialueen pinta-ala on 13050 m² ja rakennusoikeus 8030 k-m², mikä vastaa tonttitehokkuutta e^{-0.62}.

Asemakaavan muutoksen mukainen autopaikkavaatimus AK-1 -korttelialueella asumisen osalta (1 ap/100 k-m²) vastaa 49 autopaikkaa. Autopaikkojen määrä riippuu toteutettavan liiketilan määrästä. Alustavissa suunnitelmissa maanalaiseen pysäköintiin on osoitettu 33 autopaikkaa ja pihalle 19 autopaikkaa eli yhteensä 52 autopaikkaa. Autopaikkamäärää voidaan pitää riittävänä ottaen huomioon alueen sijainti rautatieaseman välittömässä läheisyydessä. YO-1 -korttelialueella autopaikkavaatimus (1 ap/130 k-m²) vastaa 62 autopaikkaa. Alustavissa suunnitelmissa korttelialueelle on osoitettu 65 autopaikkaa. YO-1 -korttelialueen autopaikkatarve on todettu esitetyn normin mukaisesti määriteltynä hyvin riittäväksi nykyiselle toiminnalle.

Yhdyskuntalautakunta

§ 110

29.11.2016

Asemakaavaan laaditaan selvitykset ehdotusvaiheessa mm. melun, tärinän ja hulevesien osalta ja kaavamääräyksiä tarkennetaan tarvittavilta osin.

Kaavamääräykset ja selostus käännetään nähtäville menevään aineistoon.

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

YTJ:

Lautakunta päättää asettaa liitteen mukaisen 3. kaupunginosan, korttelin 400, tonttia 5 (Helsingintie 10) sekä katu- ja puistoalueita koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle ja kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta lausunnon rakennuslautakunnalta.

.....

Jäsen Limnell ehdotti, jäsen Fellmanin kannattamana, että asia jätettäisiin pöydälle.

Puheenjohtaja totesi asiasta äänestettävän siten, että ne jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät "jaa" ja jäsen Limnellin ehdotusta asian pöydälle jättämisestä kannattavat äänestävät "ei".

Äänestyksen tulos Jaa: 2 (Eklund, Enckell), Ei: 7 (Limnell, Fellman, Rekiranta, Aspelin, Tupamäki, Nysten, Anstskog-Karstinen).

Koska puheenvuoropyyntöjä ei enää esitetty, pj totesi että asia jätetään pöydälle.

Päätös:

Asia jätettiin pöydälle.

Liitteet

LIITE 1: Kaavakartta määräyksineen (Ak 220, Helsingintie 10, luonnos)
LIITE 2: Selostus liitteineen (Ak 220, Helsingintie 10, luonnos)
OHEISMATERIAALI: Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen (Ak 220, Helsingintie 10)

Yhdyskuntalautakunta

§ 111

29.11.2016

Etuosto-oikeuden käyttäminen kiinteistönluovutuksessa (Sailonkuja 12)

580/10.00.01/2014

YLK 29.11.2016 § 111

Lisätiedot:

kiinteistöinsinööri Johanna Määttä, puh. 09 5056 253
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kaupunki on saanut kiinteistönluovutusilmoituksen yksityishenkilöiden välistä kiinteistönkaupasta. Kaupassa 15.11.2016 on luovutettu tontti 235-7-1052-37 rakennuksineen osoitteessa Sailonkuja 12. Kauppahinta on 590.000 euroa. Kauppakirjan ehtojen mukaan kauppahinnasta on maksettu 115.000 euroa kaupantekohetkellä ja loppuosa maksetaan viimeistään 28.2.2017 mennessä.

Tontin 235-7-1052-37 pinta-ala on 5069 m². Tontilla sijaitsee rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan vuonna 1907 valmistunut asuinrakennus (Villa Helkavuori). **Ote ajantasakaavasta ja kantakartasta on oheismateriaalina.**

Kaupan kohteena oleva tontti on voimassa olevassa asemakaavassa Ak 198 (hyväksytty 8.6.2015) osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Tontilla on kaksi asuinrakennuksen rakennusala. Toisen rakennusalan rakennusoikeus on 160 k-m² ja tällä rakennusallalla sijaitsee kaavassa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi (sr-1) osoitettu Villa Helkavuori. Toisen rakennusalan rakennusoikeus on 125 k-m² ja tämä rakennusala on rakentamaton. Lisäksi tontilla on talousrakennuksen rakennusala (t), jonka rakennusoikeus on 40 k-m². Osa tontista on kaavassa osoitettu liito-oravan elinympäristöksi (s-1).

Etuostolain mukaan Kauniaisten kaupungilla on etuosto-oikeus kaupungissa sijaitsevan kiinteistön kaupassa, jos kiinteistön tai kiinteistöjen yhteinen pinta-ala on enemmän kuin 3000 m². Etuostolla kaupungin katsotaan tulleen kaupantekohetkellä luovutuskirjassa ilmoitetun ostajan sijaan kaupassa sovitulla ehdoilla. Etuosto-oikeutta ei ole niissä tapauksissa, jos ostajana on laissa tarkoitettu myyjän läheinen, jos ostajana tai tietyissä tapauksissa myyjänä on valtio, valtion liikelaitos tai muu valtion laitos tai jos myynti tapahtuu pakkohuutokaupalla. Etuosto-oikeutta ei ole myöskään silloin, jos sen käyttämistä, huomioon ottaen ostajan ja myyjän välinen suhde, luovutuksen ehdot tai muut olosuhteet on pidettävä ilmeisen kohtuuttomana.

Kaupungin on tehtävä etuosto-oikeuden käyttämistä tarkoittava päätös kolmen kuukauden (3 kk) kuluessa kiinteistönkaupan tekemisestä. Etuostoa käyttäessään kaupungin tulee korvata ostajalle kauppahinta ja kaupan tekemisestä aiheutuneet välittömät kustannukset.

Käytössä olevien tietojen perusteella Kauniaisten kaupungilla on etuosto-oikeus kyseessä olevassa kiinteistönkaupassa. Etuosto-oikeutta ei kuitenkaan esitetä käytettäväksi, koska kaupan kohteena on pientalorakenta-

Yhdyskuntalautakunta

§ 111

29.11.2016

miseen osoitettu osittain rakennettu tontti, jolla sijaitsee suojeltu asuinrakennus.

YTJ:

Lautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että Kauniaisten kaupunki ei käytä etuosto-oikeuttaan tontin 235-7-1052-37 ja sillä sijaitsevan asuinrakennuksen 15.11.2016 tehdyssä kiinteistökaupassa.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali

Oheismateriaali: Ote ajantasakaavasta ja kantakartasta (etuosto-oikeus Sailonkuja 12)

Yhdyskuntalautakunta

§ 112

29.11.2016

Pyöräilyn edistämishjelma

393/10.03.01/2016

YLK 29.11.2016 § 112

Lisätiedot:

kuntatekniikan projekti-insinööri Lennart Långström, puh. 09 5056 387
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Pyöräilyn edistämishjelman laatiminen sisältyy Kauniaisten vuoden 2016 strategisten tavoitteiden toteuttamisen toimenpideohjelmaan. Kauden 2013-2016 strateginen tavoite nro 3 on kokonaisuudessaan seuraava: *"Vahvistetaan modernin huvilakaupungin identiteettiä ja kaupunkirakennetta ympäristöarvot ja perinteet huomioon ottaen. Tuetaan Kauniaisten pikkukaupungin luonnetta ja hyödynnetään sen mukaiset edut, kaikki on lähellä niin henkisesti kuin fyysisesti ja saavutettavissa ilman henkilöautoa. Toteutetaan yrittäjyys- ja elinkeino-ohjelmaa 2014-2017"*.

Kestävien liikennemuotojen kuten pyöräilyn edistäminen on tärkeä painopistealue sekä kansainvälisissä että kansallisissa ilmasto- ja liikennepoliittisissa linjauksissa. Kauniaisten kaupungin tavoite on kuten muillakin pääkaupunkiseudun kunnilla nostaa pyöräilyn osuutta kulkumuotona liikenteessä. Pyöräilyn edistäminen tulee sisältymään yhdyskuntatoimen toimenpideluetteloon kaupungin ILME-ohjelman toteutuksessa (ilmasto- ja energia-asioiden toteutusohjelma).

Pyöräilyn positiivisten kansanterveys- ja ympäristövaikutusten lisäksi pyöräily lisää asumisviihtyvyyttä ja säästää rahaa. Kun lisääntyvä osa matkoista tehdään jalan tai pyöräillen, jää ajoneuvoliikenteelle (bussit mukaan lukien) enemmän tilaa. Liikenteen sujuvuus paranee ja kalliiden investointien tarve vähenee. Pyöräilyn ja kävelyn olosuhteisiin panostamisen on todettu edistävän kaupunkikulttuuria sekä elämän laatua kaupungissa. Pyöräilyllä on positiivinen vaikutus myös elinkeinoihin, ilman autoa on helppoa poiketa ostoksille tai kahville.

Kauniaisten kaupunkirakenne on kävelyä ja pyöräilyä suosiva. Tiivis rakenne pitää sisällään kauppia, asutusta, julkisia palveluita ja työpaikkoja. Edellytykset pyöräilyn kulkumuodon nostamiselle ovat hyvät.

Kuntatekniikka ja ympäristötoimi ovat yhteistyössä laatineet oheisen luonnoksen pyöräilyn edistämishjelmaksi (**liite**). Ohjelman tarkoituksena on määritellä pyöräilyn tavoitetila ja toimenpiteet sen saavuttamiseksi sekä toimia ohjeellisena noudatettavaksi maankäytön ja liikenteen suunnittelussa.

YTJ:

Yhdyskuntalautakunta päättää pyytää liitteenä olevasta luonnoksesta pyöräilyn edistämishjelmaksi opetus- ja varhaiskasvatustalautakuntien, sosiaali- ja terveystalautakunnan sekä nuoris- ja liikuntalautakuntien, vanhus- ja vammaisneuvostojen, HSL:n, HSY:n, Espoon kaupungin sekä poliisin lausunnot.

Yhdyskuntalautakunta

§ 112

29.11.2016

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali

Kauniaisten kaupungin pyöräilyn edistämishjelma 2016 - 2024

Yhdyskuntalautakunta

§ 113

29.11.2016

Palokunnankujan vesihuollon siirto, Kallenkujan vesihuollon rakentaminen ja Eteläisen Heikelintien vesihuollon saneeraus, urakoitsijavalinta

347/10.03.01/2016

YLK 29.11.2016 § 113

Lisätiedot:

kuntatekniikkainsinööri Tapani Aarni puh. 09 5056 689
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

HSY:n ja Kauniaisten kaupungin välillä on tehty puitesopimus kuntatekniikan yhteistyötä koskien. HSY:llä ja jäsenkunnalla on oikeus osallistua / liittyä toistensa ko. jäsenkunnan alueella toteutettaviin vesihuoltoon liittyviin materiaali-, palveluhankinta- ja urakkakilpailutuksiin ilman erillistä valtakirjaa. Tämän periaatteen mukaisesti on sovittu, että Kauniaisten kaupunki toimii näissä kolmessa HSY:n toteutusvastuulla olevissa hankkeissa hankintayksikkönä, toteuttaa kilpailutuksen ja on urakan rakennuttajana.

Rakennusurakka sisältää kolme erillistä urakkakohdetta. Urakan maksaa HSY.

1. Palokunnankujalla olemassa oleva vesijohto ja hulevesiviemäri siirretään tontilta katualueelle noin 36 metrin pituudelta.
2. Kallenkujalla rakennetaan uutta vesihuoltolinjaa (vj, jvv ja hvv) noin 65 m.
3. Eteläisellä Heikelintiellä saneerataan vanha vesijohto ja jätevesiviemäri sekä rakennetaan uusi hulevesiviemäri.

Hankkeen toteutus kilpailutettiin avoimella hankintamenettelyllä 2.11.2016 päivätyllä tarjouspyynnöllä.

Kansallinen hankintailmoitus julkaistiin HILMA:ssa 4.11.2016.

Tarjouspyyntöasiakirjat olivat saatavilla kaupungin internet sivuilta. Määräaikaan 21.11.2016 klo. 12:00 mennessä saatiin kuusi tarjousta, jotka olivat tarjouspyynnön mukaisia.

Tarjouspyynnön mukaisen valintaperusteen (halvin urakkahinta) mukaan edullisimman tarjouksen rakennusurakasta antoi EKT Infra Oy, urakkahintaan 282 249,00 € (alv 0%). Valittavaksi esitetyn urakoitsijan tilaajavastuulain mukaiset selvitykset on tarkistettu eikä niihin ollut huomautettavaa.

Hankintaneuvottelu on pidetty halvimman tarjouksen tehneen kanssa 23.11.2016.

Tarjouspyyntö ja tarjousten avaus- / vertailupöytäkirja, sekä katusuunnitelmat ovat esityslistan **oheismateriaalina**. Muut tarjousasiakirjat ovat nähtävillä kokouksessa.

YTJ:

Yhdyskuntalautakunta päättää valita urakan suorittajaksi halvimman tarjouksen tehneen urakoitsijan EKT Infra Oy:n.

Yhdyskuntalautakunta

§ 113

29.11.2016

Sitova sopimus toimeksiannosta syntyy päätöksen muutoksenhakuajan päätyttyä, kun molemmat osapuolet ovat hyväksyneet ja allekirjoittaneet hankintalain mukaiset kirjalliset sopimukset.

Tämä pykälä tarkastetaan välittömästi.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Tämä pykälä tarkastettiin välittömästi.

Liitteet

Eteläinen Heikelintie Asemapiirustus 68018_001
HSY urakoitsijavalinta Lisäkirje
HSY urakoitsijavalinta Tarjouslomake
HSY urakoitsijavalinta Vertailutaulukko
HSY urakoitsijavalinta_Tarjouspyyntö
Kallenkuja Asemapiirustus 68021_001
Palokunnankuja Asemapiirustus 68021_001

Yhdyskuntalautakunta	§ 104	08.11.2016
Yhdyskuntalautakunta	§ 114	29.11.2016

Mäntymäen koulu – hallintotilojen saneeraus ja ruokalan laajennus monitoimitilaksi, hankesuunnitelma

353/10.03.02/2016

YLK 08.11.2016 § 104

rakennuttajapäällikkö Tomi Salminen, puh. 09 5056 232
opetuspäällikkö Sari Aarniokoski, puh. 09 5056 265
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Hankkeen lähtökohtana on suomenkielisen opetus- ja varhaiskasvatuslautakunnan 10.6.2013 käsittelemä ja kaupunginhallituksen 28.8.2013 hyväksymä tarveselvitys Mäntymäen koulun hallintotilojen saneerauksesta ja ruokalan laajentamisesta monitoimitilaksi.

Tarveselvityksen mukaan olemassa olevat ruokalatilat ovat mitoitettu 100 hengelle ja ovat riittämättömät nykyiselle oppilasmäärälle (390 henkeä). Lisäksi opettajien käytössä olevat tauko- ja saniteettitilat ovat tarveselvityksen mukaan riittämättömät nykyiselle henkilömäärälle (40 henkeä).

Hankkeen valmistelua on jatkettu kaupunginvaltuuston 1.2.2010 hyväksymien (§ 4) Rakennusinvestointihankkeiden toteutusohjeiden mukaisesti tekemällä hyväksytyyn tarveselvityksen pohjalta hankesuunnitelma sekä siihen liittyviä alustavia suunnitelmia tukemaan investointipäätöksen tekoa.

Hankkeen yhteydessä uusitaan saneerattaviksi esitettyjen tilojen kaikki pinnat, varusteet, laitteet ja kalusteet. Hankkeen sisällön linjaus hankesuunnitelmassa noudattaa Mäntymäen koulun aiempien saneeraushankkeiden linjauksia.

Käyttäjän edustajana hankkeen ohjausryhmässä hankesuunnitteluvaiheessa toiminut suomenkielisen koulutoimen opetuspäällikkö on ollut tiiviisti mukana tilasuunnittelussa ja hankesuunnitelman laadinnassa. Keittiösuunnittelun osalta suunnittelua on ohjannut kaupungin ruokapalvelupäällikkö.

Hankesuunnitelmavaiheen tuloksena ovat **liitteinä** olevat hankesuunnitelma sekä arkkitehdin alustavat luonnospiirustukset. Hankesuunnitelma sisältää tavoitehintalaskelman sekä arvion hankkeen aikataulullisesta kestosta. Hankesuunnitelma on laadittu tavoitteena olleen rakennusaikataulun (rakennustöiden aloitus 6/2017), kaupungin päätöksentekoon tarvittavan aikataulun ja kustannusten paremman luotettavuuden vuoksi jo luonnos-suunnitelmatasoisena. Luonnossuunnittelu on tehty myös LVIS- ja rakennesuunnitelmien osalta.

Voimassa olevassa asemakaavassa tontille osoitettu rakennusoikeus on jo ylitetty, minkä vuoksi, sekä mahdollistamaan tarvittavan laajennuksen, tontilla on käynnistetty kesällä 2015 asemakaavan muutos. Asemakaavan muutos saataneen kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn alkuvuoden 2017 aikana. Hankesuunnitelmassa esitetyt liikenne- ja pysäköintijärjestelyt ovat alustavat ja niitä tarkennetaan jatkosuunnittelussa yhteensovittuna asemakaavan ratkaisuun.

Yhdyskuntalautakunta	§ 104	08.11.2016
Yhdyskuntalautakunta	§ 114	29.11.2016

Hankesuunnitelman kohdassa 1.5 Aikataulu on arvioitu hankkeen kestoksi, suunnittelu (4 - 5 kk), kaavallinen tarkastelu ja rakennuslupakäsittely (2 - 3 kk) ja rakentaminen (10 - 12 kk) huomioiden, yhteensä 16 - 18 kk. Toteutusta on esitetty vuodelle 2017, jolloin optimaalinen ajankohta rakennustöiden käynnistymiselle ajoittuisi koulujen päättymiseen kesäkuun alussa ja koko hankkeen toteutus ajanjaksolle kesäkuu – maaliskuu/toukokuu. Tällöin eniten melua ja haittaa aiheuttavat työvaiheet (purku- ja runkotyöt) saataisiin tehtyä koulun kesälomien aikana. Tämä aikataulu on kuitenkin mm. vielä varsin alkuvaiheessa olevien teknisten järjestelmien suunnittelun sekä urakkakilpailutukseen varattavan ajan kannalta haasteellinen.

Lisäksi tulee huomioida käyttäjähallintokunnan toimenpiteet ennen käyttöönottoa (muutto, kalustaminen yms.). Edellä mainitut asiat huomioiden saneerattavat tilat olisivat käyttöönottokunnossa elokuussa 2018, mikäli rakennushanke toteutuisi yllä esitetyn mukaisesti.

Suunnitteluratkaisua tarkentavien luonnostasosten piirustusten pohjalta laaditun kustannusarvion (Rapal Oy) mukaan hankkeen ennakoitujen kokonaiskustannukset ovat **3.465.035 euroa** (alv 0 %).

Kustannusarvio ylittää hankkeelle kaupungin investointiohjelmassa varatun määrärahan merkittävästi.

Hankkeen toteutus on sisältynyt vuosien 2014 – 2018 investointiohjelmaan siten, että kaupunginvaltuuston 11.11.2013 hyväksymässä vuoden 2014 talousarviossa ja vuosien 2015 – 2018 taloussuunnitelmassa on hankkeen hankesuunnitteluun varattu 50 000 € määräraha vuodelle 2014 ja toteutukseen 1,0 M€ vuodelle 2017. Kaupunginvaltuuston viimeisimmässä, 16.11.2015 hyväksymässä vuosien 2016 – 2020 investointiohjelmassa on edellä mainittu asetelma pääosin pysynyt ennallaan, mutta hankesuunnittelun määrärahavaraus 50.000 euroa on kohdistettu vuodelle 2016.

Määrärahan suuruus perustuu aiempaan, kouluinvestointiryhmän vuonna 2011 pyytämään m²-pohjaiseen arvioon hankkeen kustannuksista silloisella hankesisällöllä ilman tarkempia suunnitelmia. Hankkeen sisältö on valmistelun edetessä kuitenkin tarkentunut mainitun selvityksen mukaisesti ja siitä johtuen myös laskelma hankkeen kustannuksista on tarkentunut. Myös rakentamisen kustannushintaindeksi on noussut viiden vuoden takaisesta tilanteesta.

Hankkeen koko ei ole merkittävästi muuttunut. Aiemmassa suunnitteluvaiheessa, jota tarkasteltiin vuoden 2014 aikana, hankkeen laajennusosa on ollut 186 k-m², suunnitteluratkaisun ollessa kuitenkin erilainen. Nyt käsiteltävänä olevassa suunnitelmassa hankkeen laajennusosa on kooltaan 192 k-m². Peruskorjausosan laajuus vastaa tarveselvitysvaihetta, koko hankkeen laajuuden ollessa 1075 brm². Hankkeen kustannuksia lisääviä tekijöitä ovat jakelukeittiön koneet ja laitteet sekä uudet jakelulinjastot, joita ei ole ollut mukana aiemmissä tarkasteluissa. Näiden erillishankintojen kustannusarvio on 290.000 euroa. Lisäksi hankkeen yhteydessä on suunniteltu uusittavaksi myös vanha C- siipeä palveleva ilmanvaihtokone, joka on jo

Yhdyskuntalautakunta	§ 104	08.11.2016
Yhdyskuntalautakunta	§ 114	29.11.2016

teknisen käyttöikänsä päässä. Koneen uusimiskustannus on 120.000 euroa. Edelleen kustannuksia nostavat esteettömyysvaatimukset, jotka vaativat hissien toteuttamista tämän saneerauksen yhteydessä. Hissin lisäkustannus on arviolta 100.000 e. Kustannusarvion laskennassa on kosteudenhallinnan varmistamiseksi rakennustyö laskettu tehtävän sääsuojan alla, mikä lisää kustannuksia 120.000 euroa. 2. kerroksen hallintotilojen saneerauksen osuus kokonaisuudesta on n. 290.000 euroa. Kustannusarvio sisältää hankevarauksia n. 500.000 e, mikä on realistisella tasolla tämän tyyppisessä hankkeessa.

Suunnitelmia karsimalla hankkeen kustannuksista voisi olla mahdollista saada vähennettyä 5 – 10 %, jolloin yhdessä sääsuojasta luopumisen myötä voitaisiin hankkeen tavoitekustannus saada n. kolmen miljoonan euron tasolle. Näitä karsintoja on tehty liitteenä olevaan hankesuunnitelmaan, jolloin hankkeen arvioiduiksi kustannuksiksi on saatu **3.240.000 euroa**. Lopullisesti hankkeen määräraharave tarkentuu urakkakilpailutuksen myötä.

Nyt käsiteltävänä oleva suunnitteluratkaisu, joka täyttää hankkeelle asetetut tavoitteet erittäin hyvin, ei kuitenkaan mahdollista merkittävää kustannusten vähentämistä, vaan tämä edellyttäisi kokonaan uutta ratkaisua. Joka tapauksessa on todettavissa, että 1,0 miljoonan euron määrärahavaraus on asetetuille tavoitteille riittämätön.

Tarkempi erittely kustannusten jakautumisesta on hankesuunnitelman kohdassa *1.6 Rakennuskustannukset*.

Yhdyskuntalautakunnan, käyttäjälautakunnan, kaupunginhallituksen sekä kaupunginvaltuuston käsittelyjen pohjalta syntyy investointipäätös, joka mahdollistaa hankkeen toteutussuunnittelun käynnistämisen. Investointihankkeen toteutusohjeen mukaisesti suurissa hankkeissa (yli 0,45 M€) hankesuunnitelman hyväksyy em. lautakuntien sekä KH:n käsittelyjen jälkeen KV. Luonnossuunnitelmat hyväksyy lautakuntien esityksestä KH.

Suomenkielinen opetus- ja varhaiskasvatuslautakunta käsittelee hankesuunnitelmaa sekä luonnostasoisia piirustuksia kokouksessaan 7.11. ja antaa niistä lausunnon. Päätös saatetaan yhdyskuntalautakunnalle tiedoksi kokouksessa.

YTJ:

Lautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se esittäisi kaupunginvaltuustolle esityslistan oheismateriaalina olevan luonnossuunnitelmien tasoon laaditun Mäntymäen koulun hankesuunnitelman (hallintotilojen saneeraus ja ruokalan laajennus monitoimitilaksi) hyväksymistä ja hankesuunnitteluvaiheen tavoitehinnan vahvistamista **3.240.000 euroksi** (alv 0).

Edelleen lautakunta esittää, että KH hyväksyisi hankkeen luonnossuunnitelmat, edellytyksellä että KV hyväksyy hankesuunnitelman ja esitetyn kokonaisuusmäärärahavaruksen taloussuunnitelmaan vuosille 2017-2018, yhteensä **3.240.000 euroa** (alv 0).

.....

Yhdyskuntalautakunta	§ 104	08.11.2016
Yhdyskuntalautakunta	§ 114	29.11.2016

Esittelijä totesi, että suomenkielinen opetus- ja varhaiskasvatuslautakunta päätti asiasta kokouksessaan 7.11. seuraavasti:

Lautakunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle. Päätettiin järjestää ylimääräinen lautakuntakokous maanantaina 14.11.2016 klo 17.00 käsittelemään asiaa ”Mäntymäen koulu - hallintotilojen saneeraus ja ruokalan laajennus monitoimitilaksi, hankesuunnitelma”.

Jäsen Nysten esitti että asia jätetään pöydälle, kunnes saadaan opetus- ja varhaiskasvatuslautakunnan lopullinen kannanotto asiaan.

Jäsen Rekiranta kannatti ehdotusta.

Suoritetussa äänestyksessä, jossa pohjaehdotusta kannattavat äänestivät ”jaa” ja jäsen Nysten ehdotusta kannattavat äänestivät ”ei”, pohjaehdotus hävisi äänin 6–2 (Eklund, Karlsson).

Päätös:

Lautakunta jätti asian pöydälle lisäselvityksiä varten.

YLK 29.11.2016 § 114

Suomenkielinen opetus- ja varhaiskasvatuslautakunta käsittelee Mäntymäen koulun ruokalan laajennuksen ja hallintotilojen saneerauksen hankesuunnitelmaa uudelleen kokouksessaan 14.11.2016. Lautakunta päätti yksimielisesti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.

KV hyväksyessään talousarvion ja investointiohjelman vuodelle 2017 kokouksessaan 14.11.2016, päätti yksimielisesti lisätä hankkeen toteutuksen määrärahaa 1 miljoonalla eurolla vuonna 2017. Hankkeelle on siis yhteensä 2,1 Me:n määrärahavaraus.

Hankkeen suunnittelua tulee jatkaa asetettujen tavoitteiden mukaisesti, mutta pyrkien löytämään edullisempia toteutusratkaisuja ja alentamaan tavoitehintaa. Näin ollen asia on palautettava myös yhdyskuntalautakunnasta uuteen valmisteluun. Todettakoon, että hanke- ja toteutussuunnitteluun, rakennuslupakäsittelyyn ja urakan kilpailutukseen tarvittava aika ei enää mahdollista hankkeen käynnistämistä kesällä 2017.

YTJ:

Lautakunta päättää palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Arkkitehdin luonnossuunnitelmat_Mäntymäen koulun ruokalan laajennus sekä hallintotilojen saneeraus

Oheismateriaali

Hankesuunnitelma_Mäntymäen koulun ruokalan laajennus sekä hallintotilojen saneeraus
Kustannusarvio_Mäntymäen koulun ruokalan laajennus sekä hallintotilojen saneeraus

Yhdyskuntalautakunta

§ 115

29.11.2016

Yhdyskuntalautakunnan kokousaikataulu keväälle 2017

YLK 29.11.2016 § 115

Lisätiedot:

yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju, puh.(09) 5056 234
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Hallintosäännön mukaan toimitaan päätetään kokousajankohdistaan. Kokous pidetään myös, milloin puheenjohtaja tai hänen estyneenä ollessaan varapuheenjohtaja katsoo kokouksen tarpeelliseksi tai enemmistö jäsenistä tekee puheenjohtajalle esityksen sen pitämisestä.

Pöytäkirja tarkastetaan kahden viikon kuluttua kokouksesta, jonka jälkeen se asetetaan siihen liitettyine muutoksenhakuohjeineen yleisesti nähtäville.

Yhdyskuntalautakunnan kokoukset pidetään pääsääntöisesti kolmen – neljän viikon välein tilinpäätösvalmistelun aikataulutusta sekä kokousviikoille osuvien pyhien vaikutukset huomioiden.

Esitys kokousaikatauluksi:

17.1.2017
14.2.2017 (TP -16 valmistavat asiat)
14.3.2017 (TP -16)
4.4.2017
25.4.2017
16.5.2017
6.6.2017

.....
15.8.2017 (TA -18 luonnos)
29.8.2017 (TA -18)

YTJ:

Lautakunta hyväksyy esittelyn mukaisen kokousaikataulun keväälle 2017.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Yhdyskuntalautakunta

§ 116

29.11.2016

Päätösten toimeenpano lautakunnan kokoustaun aikana

YLK 29.11.2016 § 116

Lisätiedot:

yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju, puh. 09 5056 234
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Yhdyskuntalautakunta kokoontuu seuraavan kerran tammikuussa 2017, ellei puheenjohtaja kutsu kokousta koolle tätä aikaisemmin.

Kokoustaun aikana on käynnissä lukuisia hankkeita, joiden toteuttamisessa tulee tehtäväksi viranhaltijapäätöksiä, erityisesti hankintapäätöksiä viran/toimihaltijoiden hankintavaltuuksien puitteissa. Päätösten toimeenpano edellyttää päätösten hyväksymistä lautakunnassa kuntalain 51 §:n mukaisesti. On mahdollista, että kokoustaun aikana muunkin tyyppiset päätökset voivat vaatia täytäntöönpanoa ennen kuin tiedetään käytetäänkö asiassa otto-oikeutta. Hankkeiden ja toiminnan sujuvan etenemisen kannalta on tarpeen myöntää viran- ja toimihaltijoille riittävä toimivalta päätösten välittömään toimeenpanoon myös lautakunnan kokoustaun aikana.

Kaupungin tilintarkastajat ovat toimialakohtaisen tarkastuksen yhteydessä vuonna 2012 kehottaneet toimialaa hyväksyttämään lautakunnassa erillisvaltuutuksen, jolla oikeutetaan viran- ja toimihaltijat toimeenpanemaan viranhaltijapäätöksiä lautakunnan pidempien kokoustaunokojen aikana. Valtuutus ei koske KL 51.5 § mukaisesti lain tai asetuksen mukaisia lupa-, ilmoitus-, valvonta- tai toimitusmenettelyä koskevia asioita, sillä ne on jo em. lainkohdan perusteella rajattu otto-oikeuden ulkopuolelle.

YTJ:

Lautakunta päättää myöntää yhdyskuntatoimen viran- ja toimihaltijoille oikeudet toimeenpanna seuraavia kuntalain 51 §:n mukaisia viranhaltijapäätöksiä lautakunnan kokoustaun aikana:

- hankintapäätökset hankintavaltuuksien puitteissa
- tilapäiset maankäyttöluvat
- vähäiset katusuunnitelmien muutokset
- ajoneuvojen siirtopäätökset
- hautapaikkapäätökset
- autapaikkapäätökset
- vuokraoikeuden siirrot
- rasitesopimukset
- käyttöoikeussopimukset
- poikkeamispäätökset (jotka koskevat asuntojen rakentamista erilleen)

Viranhaltijapäätökset toimitetaan tavanomaiseen tapaan tiedoksi lautakunnan puheenjohtajalle, joka KL 51 §:n nojalla voi erikseen ilmoittaa ottavansa lautakunnan käsiteltäväksi myös edellä mainitun asian, sekä toimitetaan tiedoksi lautakunnan seuraavaan kokoukseen 17.1.2017.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

MUUTOKSENHAKUOHJEET

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Kauniaisten kaupungin kirjaamosta (katso yhteystiedot oikaisuvaatimusohjeen alla).

Muutoksenhakukiellot ja kieltojen perusteet

Kuntalain 91 §:n (365/1995) mukaan seuraavista päätöksistä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Pykälät: 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 114, 115, 116

Muun lainsäädännön mukaan seuraaviin päätöksiin ei saa hakea muutosta valittamalla.

Pykälät ja lakiviittaukset:

Oikaisuvaatimusohje

Seuraaviin päätöksiin tyytymätön voi kuntalain 89 §:n 1 mom. (365/1995) mukaan tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen.

Pykälät:

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 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:

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

Oikaisuvaatimusaika ja sen alkaminen

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

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa katsotaan asianosaisen saaneen tiedon päätöksestä kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkipäivä, 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 ja 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.

Valitusosoitus

Alla mainittuihin päätöksiin voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella.

Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksin vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa päätökseen hakea muutosta myös se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että 1) päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, 2) päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai 3) päätös on muuten lainvastainen. Valitusperusteena ei voida käyttää sitä, että päätös on yksityisoikeudellisten säännösten vastainen. Valittajan tulee esittää valituksen perusteet valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä.

Muun lain nojalla tehdyn oikaisuvaatimuksen tai valituksen osalta muutoksenhakuoikeus määräytyy sen lain mukaan.

Valitusviranomainen

Viranomainen, jolle valitus tehdään, ja yhteystiedot:

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

Kunnallisvalitus, pykälät: Valitusaika 30 päivää

Hallintovalitus, pykälät: Valitusaika päivää
(katso erillinen muutoksenhakuohje)

Muu valitusviranomainen (katso erillinen muutoksenhakuohje)

Markkinaoikeus pykälät: 113 Valitusaika 14 päivää

Kunnallisvalitusaika ja sen alkaminen

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

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa katsotaan asianosaisen saaneen tiedon päätöksestä kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

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

Kunnallisvalituksen sisältö ja muoto

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta. Valituksessa on ilmoitettava

- valittajan nimi, kotikunta, postiosoite, puhelinnumero ja muut tarvittavat yhteystiedot,
- päätös, johon haetaan muutosta,
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi,
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan,
- sähköpostiosoite, jos valitusviranomaisen päätös saadaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä.

Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi, kotikunta ja postiosoite.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. 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.

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- 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 (1.1.2016: 250 euroa).