
Aika: 20.09.2017 klo 17:30 - 20:25

Paikka: Kaupungintalo, kokoushuoneet 1-2

LUETTELO KÄSITELLYISTÄ ASIOISTA

§	Otsikko	Sivu
93	Kokouksen järjestäytyminen	3
94	Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)	4
95	Svenska skolcentrum, H-osan saneeraus	5
96	Yhdyskuntatoimen valmiussuunnitelma 2017	8
97	Hakemus asemakaavan muuttamiseksi 6. kaupunginosan korttelin 87 tontilla 16 (Pohjoinen Heikelintie 23-25)	10
98	Etuosto-oikeuden käyttäminen kiinteistöluovutuksessa (Akatemiantie)	12
99	Asemakaavan muutos, 4. kaupunginosa, osa korttelia 49 (Bredantie 15–17)	14
100	Asemakaavan muutos, 4. kaupunginosa, kortteli 49, tontti 11 (Palokunnantie 9)	26
101	Talouskatsaus elokuu 2017 sekä loppuvuoden ennuste	34
102	Projekti-insinöörin vakanssin perustaminen (tilakeskus)	38

Puheenjohtaja Finn Berg

Läsnä:	Berg Finn Wahlstedt Virva Björk Bo-Christer Eväsoja Elina Laakio Mika Jääskeläinen Tapani von Essen Kristian Emmerstedt Ulrika Nysten Tiina Rintamäki-Ovaska Tiina Rehn-Kivi Veronica Harju Marianna Porvali Leena Salminen Tomi	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen varajäsen varajäsen Kh:n edustaja KH:n pj Ytjoht/esittelijä sihteeri Rakennuttajapääll. §§ 93-96 ja 102, klo 19:00 saak
Poissa:	Degerholm Lotta Sederholm Camilla	jäsen jäsen
Allekirjoitukset	Finn Berg puheenjohtaja Hyväksytty sähköpostitse 21.9.2017	Leena Porvali sihteeri
Käsitellyt asiat	93 - 102	
Pöytäkirja tarkastettu		
Allekirjoitukset	Tapani Jääskeläinen Tarkastettu sähköpostitse 21.9.2017	Kristian von Essen Tarkastettu sähköpostitse
Pöytäkirja asetetaan yleisesti nähtäville	Kauniaisten kaupungin kotisivuilla 26.09.2017	
Todistaa	Karola Nyman ilmoitustaulun hoitaja	

Yhdyskuntavaliokunta

§ 93

20.09.2017

Kokouksen järjestäytyminen

YLKV 20.09.2017 § 93

Yhdyskuntavaliokunta

- toteaa kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi
- valitsee kaksi pöytäkirjantarkastajaa.

Päätös:

Puheenjohtaja totesi kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.
Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Tapani Jääskeläinen ja Kristian von Essen.
Todettiin pöydälle jaettava lisäasia nro 10 (Projekti-insinöörin vakanssin perustaminen (tilakeskus)).

Yhdyskuntavaliokunta

§ 94

20.09.2017

Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)

YLKV 20.09.2017 § 94

Valiokunnalle on lähetetty viranhaltijoiden päätöspöytäkirjoja edellisen kokouksen jälkeen tehdyistä päätöksistä, jotka voidaan kuntalain 92 §:n mukaan ottaa valiokunnan käsiteltäväksi. Otsikkoluettelo on esityslistan **oheismateriaalina**.

YTJ:

Valiokunta merkitsee tiedokseen oheismateriaalista ilmenevät päätökset ja päättää olla käyttämättä kuntalain 92 §:n mukaista otto-oikeuttaan.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali

Viranhaltijoiden päätökset

Yhdyskuntavaliokunta

§ 95

20.09.2017

Svenska skolcentrum, H-osan saneeraus

12/10.03.02/2015

YLKV 20.09.2017 § 95

Lisätiedot:

Ilona Lehto, rakennusinsinööri, puh 050 594 2359
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Hankesuunnitelma

Hankkeen lähtökohtana on ruotsinkielisen opetus- ja varhaiskasvatuslautakunnan 5.10.2015 (§75) käsittelemä ja kaupunginhallituksen 9.12.2015 (§252) hyväksymä tarveselvitys Svenska Skolcentrumin H-osan kunnostamisesta.

Tarveselvityksen mukaan H-osan nykyisissä tiloissa toimii lukion ja yläkoulun luonnontieteiden luokat (4 kpl), materiaalivarasto (2 kpl) sekä lukion kieliluokka (1 kpl). Tilat eivät vastaa nykyisiä tarpeita ja ovat uusimisen tarpeessa, erityisesti tilojen laajuuden ja talotekniikan osalta.

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

Hankesuunnittelussa on etsitty kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti vaihtoehtoisia ratkaisuja fysiikan ja kemian opetuksen akuutteihin ongelmiin. Hankesuunnittelussa on laadittu luonnoksia, joissa on haettu tilojen tehokkaampaa käyttöä siten, että lisärakentamista ei toteuteta. Talotekniikkasuunnittelijat ovat laatineet talotekniikan korjauksesta rakennustapaselostukset, joiden tavoitteet perustuvat kuntoarviossa esitettyihin talotekniikan korjaustarpeisiin.

Hankkeen määrärahavaraus investointiohjelmassa on 900.000 euroa. Koska hankesuunnitteluvaiheessa tutkittuja tilamuutoksia ei ole mahdollista toteuttaa myönnetyn määrärahan puitteissa, esitetään hankesuunnitelmassa kaksi toteutusvaihtoehtoa.

Vaihtoehto 1

Vaihtoehto 1 tavoite on korjata opetuksen kannalta akuutit ongelmat. Tämä vaihtoehto vastaa kaupunginhallituksen hyväksymää laajuutta. Tilojen talotekniikka sekä merkittävimmät turvallisuuspuutteet kuten hätäsuihkut ja kemikaalien varastointi ja käsittelytilat korjataan ja ajanmukaistetaan. Vaihtoehdon laajuus on esitetty tarkemmin hankesuunnitelmassa.

Vaihtoehto 1 tavoitehinta on n. 820 000€.

Vaihtoehto 2

Vaihtoehto 2 sisältää tilojen talotekniikan ja varusteiden uusimisen sekä tilamuutostyöt 1. ja 0. kerroksen luokka- ja varastotiloissa. Laajuus ja muu-

Yhdyskuntavaliokunta

§ 95

20.09.2017

tostyöt perustuvat käyttäjän hankesuunnitteluvaiheessa tekemään esitykseen. Tavoite on parantaa tilamuutostöiden avulla opetus- ja varastotilojen tarkoituksenmukaista käyttöä. Tilamuutostöillä kahta luokkatilaa laajennetaan sisäisillä muutostöillä suurempien opetusryhmien tarpeita varten. 0. kerroksessa sijaitseva kielistudio muutetaan biologian luokaksi. Lisäksi toteutetaan tilamuutostöiden edellyttämät poistumistiejärjestelyjen muutokset. Vaihtoehto 2 laajuus on esitetty tarkemmin hankesuunnitelmassa.

Vaihtoehto 2 tavoitehintana on n. 1 450 000€.

Tavoitehinalaskelmat pohjautuvat vaihtoehtoisissa valittuihin suunnitteluratkaisuihin, joissa on tavoitteena tilojen ja niissä olevan talotekniikan nykyaikaistaminen.

Tarkemmat erittelyt kustannusten jakautumisesta on esitetty hankesuunnitelman liitteessä 5.

Käyttäjän edustajina hankkeen ohjausryhmässä hankesuunnitteluvaiheessa toimineet lukion ja yläkoulun rehtorit ovat olleet tiiviisti mukana tilasuunnittelussa ja hankesuunnitelman laadinnassa.

Hankesuunnitelmavaiheen tuloksena ovat **liitteenä** oleva hankesuunnitelma sekä sen liitteet arkkitehdin tilakaavio, eri suunnittelualojen rakennustapaselostukset (ARK & RAK sekä LVIA ja SÄH) sekä tavoitehinalaskelma. Osa liiteaineistosta on nähtävillä kokouksessa.

Hankesuunnitelman kohdassa *7 Tavoiteaikataulu* on arvioitu hankkeen kestoksi, suunnittelu (4 kk) ja rakentaminen (5 kk) huomioiden, yhteensä 9 kk. Hankkeen toteutusta esitetään vuodelle 2018, jolloin rakennustyöt ajoittuisivat ajanjaksolle kesäkuu – syyskuu. Tällöin eniten melua ja häiriötä aiheuttavat työvaiheet (purku- ja runkotyöt) saadaan tehtyä koulun kesälomien aikana.

Hankkeen toteutus sisältyy vuosien 2017 – 2018 investointiohjelmaan siten, että kaupunginvaltuuston 14.11.2016 hyväksymässä vuoden 2017 talousarviossa ja vuosien 2017 – 2021 taloussuunnitelmassa on hankkeen suunnitteluun vuodelle 2017 varattu 0,15 M€ ja toteutukseen vuodelle 2018 on varattu 0,75 M€.

Lopullisesti määrärahatarve tarkentuu kevään 2018 aikana urakkakilpailutuksen myötä.

Lautakunnan, kaupunginhallituksen sekä kaupunginvaltuuston käsittelyjen jälkeen hankesuunnitelman pohjalta tehtävä investointipäätös ajoittuu tammikuulle 2018. Koulun tilojen käytön johdosta hankkeen toteutuksen aloitus ajoittuu touko- / kesäkuulle 2018. Talonrakennushankkeiden ohjeellinen aikatauluarvio sekä kaupungin oma päätösprosessi huomioiden kohteen vastaanotto ajoittuu täten lokakuulle 2018. Lisäksi tulee huomioida käyttäjähallintokunnan toimenpiteet ennen käyttöönottoa (muutto, kalustaminen yms.). Edellä mainitut asiat huomioiden on rakennus käyttöönotto-kunnossa marraskuussa 2018.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 95

20.09.2017

Ruotsinkielinen opetus- ja varhaiskasvatuslautakunta on käsitellyt hankesuunnitelman kokouksessaan 5.9.2017 ja antanut **oheismateriaalin** mukaisen lausuntonsa.

YTJ:

Päätösesitys annetaan kokouksessa.

Esittelijä antoi kokouksessa seuraavan lisäyksen sekä päätösesityksen:

Ruotsinkielinen opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunta toteaa lausunnoonsaan, että lukiostrategian yhteydessä on laadittava lisäselvityksiä, jotka saattavat vaikuttaa koulukeskuksen H-osan saneerauksen tarpeisiin. Nyt valmistellun hankesuunnitelman hyväksyminen ja jatkosuunnittelun edistäminen ei ole tarkoituksenmukaista, joten asia tulee palauttaa ja odottaa koulun lisäselvitysten valmistumista.

YTJ:

Asia palautetaan käyttäjän lisäselvityksiä varten.

Päätös:

Asia palautettiin.

Liitteet

Liite 1: Hankesuunnitelma - Svenska skolcentrum
Liite 1a: Tilakaavio VE 1
Liite 1b: Tilakaavio VE 2
Liite 5: Hankesuunnitelman tavoitehintalaskelma

Oheismateriaali

Grundmaterial: Svenska utskottet för undervisning och småbarnspedagogik, utlåtande 5.9.2017 § 39

Yhdyskuntavaliokunta

§ 96

20.09.2017

Yhdyskuntatoimen valmiussuunnitelma 2017

1012/09.06.00/2014

YLVK 20.09.2017 § 96

Lisätiedot:

yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju, puh. 050 304 1234
rakennuttajapäällikkö, valmiuspäällikkö o.t.o. Tomi Salminen, puh.
050 411 5905
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Valmiuslain 12§:ssä (Valmiuslaki 1552/2011) säädetään valtion ja kunnan viranomaisten varautumisvelvollisuudesta. Lain mukaan viranomaisten tulee valmiussuunnitelmin ja poikkeusoloissa tapahtuvan toiminnan etukäteisvalmisteluin sekä muilla toimenpiteillä varmistaa tehtäviensä hoitaminen häiriötilanteissa ja poikkeusoloissa.

Kunnissa yhteiskunnan häiriötilanteisiin varaudutaan suunnittelemalla palvelutoiminnan jatkuvuuden hallinta ja muut mahdolliset erityistoimenpiteet, joita kriiseistä aiheutuvien häiriötilanteiden hoitaminen vaatii. Valmiussuunnittelun tarkoituksena on turvata kaupunkilaisille Kauniaisten kaupungin tärkeimmät palvelut mahdollisimman häiriöttömästi kaikissa yhteiskunnan turvallisuustilanteissa (normaaliolot, häiriötilanteet, poikkeusolot).

Kauniaisten kaupungin yleinen valmiussuunnitelma ja toimialojen valmiussuunnitelmat muodostavat kaupungin valmiussuunnittelun kokonaisuuden. Yleinen valmiussuunnitelma on strateginen asiakirja ja se ohjaa toimialojen valmiussuunnitelmia. Kaupungin yleisen valmiussuunnitelman ja toimialakohtaisten valmiussuunnitelmien tulee olla keskenään ristiriidattomia. Suunnitelman hyväksyy asianomainen valiokunta. Hyväksytty toimialan valmiussuunnitelma lähetetään tiedoksi Länsi-Uudenmaan aluepelastuslaitokseen. Laadittu suunnitelma on päivitettävä määräajoin aina kun siihen katsotaan olevan tarvetta.

Yhdyskuntatoimen valmiussuunnittelusta vastaa toimialajohtaja. Tulosaluepäälliköt vastaavat omien tulosalueidensa toimintojen jatkuvuuden hallinnasta. Tilakeskuksessa työskentelevä rakennuttajapäällikkö, joka on samalla kaupungin valmiuspäällikkö (o.t.o.), osallistuu toimialan valmiussuunnitteluun ja vastaa kaupungin valmiussuunnitelmien laadinnan keskinäisestä koordinoinnista. Yhdyskuntavaliokunta hyväksyy yhdyskuntatoimen valmiussuunnitelman ja tarvittaessa kumoaa vanhentuneen suunnitelman. Edellinen yhdyskuntatoimen valmiussuunnitelma laadittiin vuonna 2009, joten se on monilta osin vanhentunut. Yhdyskuntatoimen valmiussuunnitelman muusta ylläpitämisestä, mm liitteiden ajantasaisuudesta, vastaa valmiuspäällikkö yhdessä yhdyskuntatoimen johtajan kanssa.

Valmiussuunnitelma liitteineen on tarkoitettu ainoastaan viranomaiskäyttöön. Esityslistan **liitteenä** oleva valmiussuunnitelma jaetaan vain valiokunnan jäsenille.

YTJ:

Valiokunta päättää hyväksyä yhdyskuntatoimen valmiussuunnitelman 2017 ja päättää samalla kumota aiemman suunnitelman.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 96

20.09.2017

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Yhdyskuntatoimen valmiussuunnitelma (jakelu:valiokunnan jäsenet)

Yhdyskuntavaliokunta

§ 97

20.09.2017

Hakemus asemakaavan muuttamiseksi 6. kaupunginosan korttelin 87 tontilla 16 (Pohjoinen Heikelintie 23-25)

254/10.02.03/2017

YLKV 20.09.2017 § 97

Lisätiedot:

maankäyttöpäällikkö Marko Lassila, puh. 050 382 9313
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

As Oy Kauniaisten Lindstedtintie 10 hakee asemakaavan muutosta omistamalleen tontille (6-87-16) osoitteessa Pohjoinen Heikelintie 23–25/Lindstedtintie 10 siten, että tontin rakennusoikeutta korotettaisiin ja rakennusaloja järjestettäisiin uudelleen. Asemakaavan muutoksen toteuttaminen edellyttäneen kaupungin ja hakijan välistä maankäyttösopimusta. Hakemus ja esisuunnitelma alueen toteuttamisesta ovat **liitteenä 1**.

Yhdyskuntatoimi on tutkinut Maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:n (KV 21.9.2015) yhteydessä kyseisen alueen mahdollisuuksia lisärakentamiselle. Kohde on osoitettu kehityskuvassa tiivistämiskohteeksi ja se on myös MASU 2:n tiivistämisperiaatteiden mukainen. Yksittäisten kohteiden asemakaavan muuttaminen edellyttää erillistä päätöksentekoa, vaikka ne sisältyisivät kehityskuvaan.

Tontti sijaitsee pientaloalueen keskellä ja se on pinta-alaltaan suuri (8594 m²). Rakennusoikeutta sillä on osoitettu kuudelle asunnolle yhteensä 750 k-m², joka on selkeästi pinta-alaan suhteutettuna ympäristöään pienempi. Hakemuksessa kaavaa esitetään muutettavaksi siten, että asuntojen määrä olisi neljä ja rakennusoikeutta 1000 k-m². Esitys on tontin koko ja hakemuksen esisuunnitelmassa osoitetut rakennuspaikat huomioiden hyvin ympäristöön sopeutuva ja linjassa aiempien päätösten kanssa. Tontille jää merkittävän suuri alue rakentamatta, mikäli hakemuksen mukainen muutos tehdään.

Esitetty kaava-alueen rajausta on esitetty **ohesimateriaalina** olevassa otteessa Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen. Mikäli asemakaavaa ryhdytään muuttamaan, on syytä tarkastella asemakaavan muutoksen yhteydessä suunnittelualuetta sivuavien yleisten alueiden laajuutta ja sisältöä. Hakija vastaa kaavamuutoksen suunnittelukuluista.

YTJ:

Valiokunta esittää kaupunginhallitukselle, että 6. kaupunginosan korttelin 87 tontin 16 (Pohjoinen Heikelintie 23–25) asemakaavaa muutetaan siten, että rakennusoikeuden määrää ja sijoittamista tarkistetaan.

Maanomistajalta peritään asemakaavan muutostyön kustannukset voimassa olevan taksan mukaan. Lisäksi hakija vastaa kaavoituksen edellyttämien selvitysten teettämisestä ja muista suunnittelukuluista.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 97

20.09.2017

Liitteet

LIITE 1: Hakemus ja asemapiirros (Pohjoinen Heikelintie 23-25, asemakaavan muutos)

Oheismateriaali

OHEISMATERIAALI: Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta (Pohjoinen Heikelintie 23-25)

Yhdyskuntavaliokunta

§ 98

20.09.2017

Etuosto-oikeuden käyttäminen kiinteistönluovutuksessa (Akatemiantie)

580/10.00.01/2014

YLVK 20.09.2017 § 98

Lisätiedot:

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

Kaupunki on saanut kiinteistönluovutusilmoituksen yksityishenkilöiden välistä kiinteistönkaupasta. Kaupassa 31.7.2017 on luovutettu **liitteessä** esitetty tontti rakennuksineen. Kauppahinta on 1.200.000 euroa.

Kaupan kohteena olevalla tontilla sijaitsee rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan kaksi vuonna 1966 valmistunutta rakennusta, joista toinen on asuinrakennus ja toinen yhdistetty asuin- ja talousrakennus. Rakennuksille on lainvoimainen purkamislupa.

Kaupan kohteena oleva tontti on voimassa olevassa asemakaavassa Ak 33 (vahvistettu 12.11.1964) osoitettu enintään kaksihuoneistoisten asuintalojen korttelialueeksi (AO). Tontin kokonaisrakennusoikeus on 775 k-m² ja peittoala 425 m². Tontilla on maankäytön yleissuunnitelman (MASU 2) mukaan mahdollista harkita kehittämistoimenpiteitä siten, että asuntoja olisi mahdollista rakentaa neljä peittoalan ollessa 600 m² ja kokonaisrakennusoikeuden 800 k-m² ja tällöin myös mahdollisuus tontin jakamiseen olisi olemassa.

Etuostolain (608/1977) 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 tiettyissä tapauksissa myyjänä on valtio, valtion liikelaitos tai muu valtion laitos tai jos myynti tapahtuu pakkohuutokaupalla. Etuosto-oikeutta ei ole myöskään silloin, jos sen käyttämisestä, huomioon ottaen ostajan ja myyjän välinen suhde, luovutuksen ehdot tai muut olosuhteet on pidettävä ilmeisen kohtuuttomana.

Kaupungin on tehtävä etuosto-oikeuden käyttämisestä tarkoitettava 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 etuoosto-oikeus kyseessä olevassa kiinteistönkaupassa. Etuoosto-oikeutta ei kuitenkaan esitetä käytettäväksi, koska kaupan kohteena on rakennetulla pientaloalueella sijaitseva tontti, jolla sijaitsee purkukuntoisina myytyjä rakennuksia ja jonka kauppahintaa ei voida pitää erityisen edullisena (noin 1550 €/k-m²). Rakentamattomien rakennuspaikkojen hintatilastossa on keskihinta 1001 €/k-m² (8/2017).

YTJ:

Valiokunta esittää kaupunginhallitukselle, että Kauniaisten kaupunki ei

Yhdyskuntavaliokunta

§ 98

20.09.2017

käytä etuosto-oikeuttaan liitteessä esitetyn tontin ja sillä sijaitsevien rakennusten 31.7.2017 tehdyssä kiinteistönkaupassa.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Liite: Ote kantakartasta ja ajantasakaavasta (etuosto-oikeus Akatemiantie)

Yhdyskuntalautakunta	§ 57	07.06.2016
Yhdyskuntalautakunta	§ 80	13.09.2016
Yhdyskuntavaliokunta	§ 87	29.08.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 99	20.09.2017

Asemakaavan muutos, 4. kaupunginosa, osa korttelia 49 (Bredantie 15–17)

411/10.02.03/2014

YLK 07.06.2016 § 57

Lisätiedot:

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

Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos on tullut vireille 15.3.2014 kiinteistön 235-402-2-283 (Bredantie 15) omistajan hakemuksesta, jolla on haettu asemakaavan mukaisen erillispientalojen korttelialueen muuttamista asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Yhdyskuntatoimi on tutkinut Maankäytön ja asumisen kehityskuvatyön yhteydessä alustavasti ko. alueen lisäksi myös kaupungin omistaman päiväkotitontin (Palokunnantie 3) käyttötarkoituksen muuttamista asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

Kaupunginhallitus päätti 23.11.2015 § 233:ssä asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta. Tavoitteena on, että asemakaavaa muutetaan alueelle soveltuvan maankäytön määrittämiseksi. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovittamiseen. Tontti 32 (Bredantie 17) on liitetty suunnittelualueeseen, jotta voidaan varmistaa alueen suunnittelu kokonaisuutena. Omistajat eivät ole kaavamuutoksen hakijoina, mutta ovat tietoisia hankkeesta.

Hanketta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 19.1.2016. Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu 19.1.2016 kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla sekä Kaunis Grani -lehdessä. Naapurikiinteistöjen omistajille ja haltijoille on lähetetty kirjeet asemakaavan vireilletulosta 13.1.2016.

Alueen nykytilanne ja asemakaavan muutoksen tavoitteet

Suunnittelualue käsittää 4. kaupunginosan korttelin 49 tonttijaon mukaisen tontin nro 28 (kiinteistö 235-402-2-283), tontin 31 ja tontin 32 osoitteissa Bredantie 15–17 ja Palokunnantie 1–3. Alueen pinta-ala on 7856 m². Tonttijaon mukainen tontti 28 ja tontti 32 ovat yksityisessä omistuksessa ja tontti 31 on kaupungin omistuksessa.

Alue sijoittuu Bredantien ja Palokunnantien rajaamalle alueelle, vastapäätä Bredantien eteläpuolella sijaitsevaa palvelukeskus Villa Bredaa. Alueen pohjoispuolelle on toteutunut kerrostaloja, itä- ja länsipuolella sijaitsee pientaloasutusta. Tonttijaon mukaisella tontilla 28 on 1950-luvulla valmistunut suurehko asuinrakennus ja kaupungin omistamalla tontilla 31 on moduulirakenteinen ja alun perin väliaikaiseksi rakennettu, päiväkotirakennus, joka valmistunut vuonna 1987. Tontti 32 on rakentamaton.

Yhdyskuntalautakunta	§ 57	07.06.2016
Yhdyskuntalautakunta	§ 80	13.09.2016
Yhdyskuntavaliokunta	§ 87	29.08.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 99	20.09.2017

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on eheyttää kaupunkikuvaa ja määrittää alueelle soveltuvaa maankäyttöä.

Kaavatilanne

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 pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) ja julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY).

Tonttien 31 ja 32 osalta on voimassa valtuuston 19.3.2007 hyväksymä asemakaava (Ak 176). Tontti 31 on osoitettu julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi lasten päiväkotia varten (YL-1). Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 790 k-m² kahteen (II) kerrokseen. Tontti 32 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa yhden asunnon sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja. Tontille on osoitettu 220 k-m² rakennusoikeutta kahteen (II) kerrokseen. Uudisrakennus tulee sopeuttaa kaupunkikuvallisesti huvilaympäristöön (AO-14). Kiinteistön 235-402-2-283 osalta on voimassa ympäristöministeriön 25.11.1986 vahvistama asemakaava (Ak 96), jossa alue on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP-1). Alueelle on osoitettu 700 k-m² rakennusoikeutta kolmelle (3) asunnolle. Kerrosluku on kaksi (II). Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta on **oheismateriaalina**.

Asemakaavan muutoksen yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutosluonnos perustuu L Arkkitehdit Oy:n laatimaan viitesuunnitelmaan, jonka avulla on tutkittu alueelle soveltuvaa rakentamista. Viitesuunnitelmassa on huomioitu alueen keskeinen sijainti Bredantien varrella ja rakennusten sopeutuminen niin puistoympäristöön kuin ympäröivään arkkitehtuuriin. Täydennysrakentaminen on Kauniaisten huvilakautunkimaista ympäristöä täydentävää ja arkkitehtonisesti korkeatasoista. Alue tarjoaa viihtyisät ja turvalliset alueet kaikenikäisten asukkaiden toiminnolle.

Suunnittelualueen on arvioitu soveltuvan hyvin kerrostaloasumiseen maankäytön ja asumisen kehityskuvan periaatteiden mukaisesti. Alue sijaitsee keskeisesti kokoojakadun, Bredantien, varrella sekä terveyskeskuksen ja Villa Bredan muodostamalla akselilla, jolle on toteutunut tai toteutumassa asuinkeuhkotaloja. Lisäksi alue on rautatieaseman vaikutuspiirissä ja hyvien bussiyhteyksien varrella. Bredantien kulmassa olevan tontin 32 käyttötarkoitus säilytetään pientalokäytössä maanomistajan toiveesta.

Kauniaisten päivähoidon kehittämislinjausten mukaan kaupunki pyrkii tulevaisuudessa keskittämään päivähoidon ensisijaisesti nykyistä suurempiin

Yhdyskuntalautakunta	§ 57	07.06.2016
Yhdyskuntalautakunta	§ 80	13.09.2016
Yhdyskuntavaliokunta	§ 87	29.08.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 99	20.09.2017

yksiköihin. Lisäksi kaupungin tilankäyttösuunnitelman mukaan tavoitteena on luopua tarpeettomista rakennuksista ylläpito- ja yksikkökustannusten alentamiseksi. Sivistystoimen mukaan Grankottenin päivähoitopaikat on mahdollista sijoittaa muihin ruotsinkielisiin päiväkoteihin jo muutaman vuoden kuluessa.

Valtuuston 21.9.2015 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssa hanke on esitetty tehostamis-/tiivistämisen/kiinteistön uudelleenarviointikohteena ja priorisoitu ns. ensimmäiseen luokkaan, mahdollistaen uusien kerrostaloasuntojen sijoittamisen keskustan ja rautatieaseman vaikutuspiiriin sekä julkisten palvelujen läheisyyteen. Tällä voidaan vastata Kauniaisten omiin sekä seudullisiin asuntotuotantotavoitteisiin sekä strategiseen tavoitteeseen Kauniaisten asuntotuotannon monipuolistamisesta. Pysäköinti toteutetaan Kauniaisten ympäristöön sopivana rakenteellisena ratkaisuna, jonka taloudellisesti kannattava toteutus edellyttää riittävää rakentamisen tehokkuutta. Esitetty rakentamisen määrä on kuitenkin mitoitettu paikalle sopivaksi ottaen huomioon sekä ympäristön että Kauniaisten muun kaupunkirakenteen.

Asemakaavan muutoksella voidaan eheyttää kaupunkirakennetta, kun moduulirakenteinen päiväkotirakennus ja muusta ympäristöstä poikkeava laajarunkoinen asuinrakennus korvautuvat mittasuhteiltaan sekä hahmoltaan ympäristöönsä paremmin sopeutuvilla asuintaloilla. Rakentaminen luo Villa Bredan palvelukeskuksen kohdalle ryhdikkään katutilan muodostaen Bredantien varteen selkeästi rajatun aukion. Se vahvistaa paikan identiteettiä kaupunkitilassa ja korostaa paikan julkista merkitystä. Niin ikään Palokunnantien katutila eheytyy itäpuolen yhtenäisen rakentamisen myötä. Rakennusten ylimmän kerroksen muotoilulla sekä kaavamerkinnoilla ja -määräyksillä voidaan vaikuttaa rakennusmassojen hahmoihin ja siten korostaa maaston mukaan Bredantieltä pohjoiseen porrastuvaa rakentamista.

Autopaikat sijoitetaan maan/pihakannen alle, jolloin alueelle jää runsaasti tilaa leikki- ja oleskelualueille. Tonttien vehreys turvataan istutettavilla tontinosilla, jotka toisaalta korostavat tonttien välistä eroa ja toisaalta toimivat välittäjinä siirryttäessä pientalorakenteeseen. Pihakansien reunat on mahdollista sulauttaa maastoon korkeuserojen turvin ilman, että kannen reunat erottuvat. Bredantien puolella korkeusero on mahdollista maastouttaa arkitekhtuuriin soveltuvasti esim. porraskanteella sekä viherrakentamisen turvin.

Alueen toteuttaminen on mahdollista vaiheistaa siten, että korttelialueen itäosa toteutuu ensin ja länsiosa päiväkotitoiminnan päättymisen jälkeen. Toteutuksen ajoitus suunnitellaan yhdessä sivistystoimen kanssa. Kaavan ehdotusvaiheessa voidaan tutkia mahdollisuutta sijoittaa liike-/toimistotilaa Bredantien varren kerrostalon alakertaan. Liiketila voisi osaltaan palvella Villa Bredassa asioivia sekä alueen asukkaita. Kaavaluonnokseen liiketilaa ei ole osoitettu.

Bredantien ja Palokunnantien kulmassa olevan tontin 32 omistaja aikoo rakentaa tontille pientalon, eikä halua muutosta nykytilanteeseen. Tämän

Yhdyskuntalautakunta	§ 57	07.06.2016
Yhdyskuntalautakunta	§ 80	13.09.2016
Yhdyskuntavaliokunta	§ 87	29.08.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 99	20.09.2017

vuoksi tontin maankäyttö poikkeaa ympäröivästä rakenteesta. Korkeampi rakentaminen sijoittuu pientalotonttiin nähden siten, ettei se varjosta tonttia. Tonttia nykyisellään koskeva peittoalamääräys voidaan poistaa osoittamalla asuinrakennuksen ehdottomasti käytettäväksi kerrosluvuksi kaksi kerrosta. Ehdoton kerrosluku on perusteltua, sillä näin voidaan taata rakennuksen sopivuus massoittelun ja kaupunkikuvan kannalta ympäröivään maankäyttöön. Peittoalamääräys ei takaa kahteen kerrokseen rakentamista. Tonttien reuna-alueet voidaan maastouttaa viherrakentamisella toisiinsa niin, että alueesta muodostuu yhtenäinen kokonaisuus.

Asemakaavan muutosluonnos

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

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Asemakaavan muutoksella asuinpienalojen korttelialue (AP-1) ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue lasten päiväkotia varten (YL-1) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tonttijaon mukaisen tontin 28 rakennusoikeutta korotetaan nykyisestä 700 k-m²:stä 4000 k-m²:iin. Tontin 31 rakennusoikeutta korotetaan nykyisestä 790 k-m²:stä 2560 k-m²:iin. Korttelialueen rakennusoikeus kasvaa 5070 k-m²:ä.

Korttelialueelle osoitetaan rakennusalat enintään neljä tai viisikerroksisille (V (1/2)) asuinrakennuksille. Rakennuksen ylimmän kerroksen kerrosala saa olla enintään puolet suurimman kerroksen kerrosalasta. Talousrakennuksille osoitetaan rakennusalat asuinrakennusten väliin. Korttelialueelle osoitetaan maanalainen tila (ma/p) pysäköintiä varten. Ajo maanalaiseen pysäköintitilaan osoitetaan Bredantieltä. Korttelialueen pohjois- ja itäreunoille osoitetaan puilla ja pensailla istutettavat alueen osat. Palokunnantieltä osoitetaan liittymät ja aluevaraukset alueen sisäistä huoltoliikennettä varten (h).

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 85 k-m².

Erillispientalojen korttelialue (AO-5)

Erillispientalojen korttelialueen (AO-14) kaavamerkinnän indeksinumero yhdenmukaistetaan Kauniaisten muissa kaavoissa käytettyyn muotoon AO-5. Autopaikkoja on varattava kaksi kutakin asuntoa kohti. Korttelialueelle osoitetaan rakennusala yhdelle yksiasuntoiselle, enintään 220 k-m²:n asuinrakennukselle (1 II 220). Rakennuksen kerrosluku osoitetaan ehdottomana. Korttelialueen rakennusoikeudesta enintään 25 % saa käyttää asumista häiritsemättömien työtilojen rakentamiseen. Istutettava alueen osa säilyy Bredantien varrella. Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa säilyy korttelialueen itäosassa. Ajoneuvoliittymä tontille osoitetaan Palokunnantieltä.

Yleiset määräykset

Rakennuslupavaiheessa on esitettävä selvitys siitä, että leikki- ja oleskelu-alueet on suojattu liikennemelulta rakennusten ja rakennelmien sijoittelulla.

Yhdyskuntalautakunta	§ 57	07.06.2016
Yhdyskuntalautakunta	§ 80	13.09.2016
Yhdyskuntavaliokunta	§ 87	29.08.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 99	20.09.2017

Melutaso piha- ja oleskelualueilla ei saa ylittää päivisin (klo 7 - 22) 55 dB(A) ja öisin (klo 22 - 7) 45dB(A).

Kortteleiden kansipihat tulee suunnitella yhtenäisinä kokonaisuuksina siten, että pihojen korkotasot, kasvillisuus ja pintamateriaalit jatkuvat luontevasti tontilta toiselle ilman näkyviä rajoja.

Asemakaavan selvityksiä täydennetään ehdotusvaiheessa mm. melun ja hulevesien osalta ja kaavamääräyksiä tarkennetaan mm. rakentamistavan, pihojen käsittelyn sekä muilta tarvittavilta osin.

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

YTJ:

Lautakunta päättää asettaa liitteen mukaisen 4. kaupunginosan, osan korttelia 49 (Bredantie 15–17) koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle ja kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta lausunnot Uudenmaan ELY-keskukselta, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselta sekä rakennuslautakunnalta ja ruotsinkieliseltä opetus- ja varhaiskasvatuslautakunnalta.

.....

Maankäyttöpäällikkö oli kokouksessa esittelemässä suunnitelmia.

Jäsen Nystén ehdotti jäsen Fellmanin kannattamana, että asia palautetaan uudelleen valmisteluun erityisesti rakennusten korkeuksien ja sijainnin sovittamiseksi paremmin ympäristöön. Ehdotus sai lautakunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Asia palautettiin.

YLK

Yhdyskuntalautakunta palautti 7.6.2016 § 57 asian uudelleen valmisteluun erityisesti rakennusten korkeuksien ja sijainnin sovittamiseksi paremmin ympäristöön.

Asemakaavan muutosluonnosta on tarkistettu lautakunnan päätöksen mukaisesti asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) osalta. Luonnosvaiheeseen on tutkittu suunnittelualan perusratkaisua alueen rakentamistehokkuuden sekä rakennusten sijoittelun ja massoittelemien osalta. Kaavaluonnoksessa ei vielä oteta kantaa rakennusten ulkonäköön tai rakennustapaan, jonka vuoksi luonnokseen ei ole osoitettu määräyksiä rakentamistavan osalta. Rakennusten sopeutuminen ympäristöön sekä muut yksityiskohtaiseen suunnitteluun vaikuttavat asiat voidaan tutkia tarkemmin luonnosvaiheen

Yhdyskuntalautakunta	§ 57	07.06.2016
Yhdyskuntalautakunta	§ 80	13.09.2016
Yhdyskuntavaliokunta	§ 87	29.08.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 99	20.09.2017

jälkeen, kun kaavallinen perusratkaisu on selvillä. Esitetyllä ratkaisulla alueen toteuttaminen on mahdollista vaiheistaa siten, että korttelialueen itäosa toteutuu ensin ja länsiosa päiväkotitoiminnan päättymisen jälkeen.

Korttelialueen rakennusoikeutta on laskettu aiemmin esitetystä 6560 k-m²:stä 5040 k-m²:iin, jolloin kerrostalotonttien rakentamistehokkuus on $e=0.70$ ollen yhdenmukainen Palokunnantie 5-7 tehokkuuden kanssa.

Rakennusten kerrosluku korttelialueella on osoitettu enintään neljään (IV) kerrokseen ja Bredantien varressa enintään kolmeen (III) kerrokseen. Alueen pohjoisosassa rakennusten räystäskorkeus on sovitettu samaan linjaan Palokunnantie 5:ssä sijaitsevien rakennusten kanssa, jolloin rakentaminen porrastuu maaston noustessa pohjoiseen. Bredantien varrella rakentamisen korkeus sopeutuu ympäröivään rakentamiseen ensimmäisen kerroksen painautuessa osin rinteeseen. Esitetty rakentamisen korkeus Bredantien varrella on verrattavissa ympärillä oleviin ns. Meurmanin kaavan pientaloalueisiin, joilla maanpäällisen kellarikerroksen rakentaminen mahdollistaa rakentamisen kolmeen kerrokseen.

Rakennusten sijoittelussa on haettu irrallisten kappaleiden sijaan hengittävää umpikorttelirakennetta, joka muodostaa viihtyisän sisäpihan korttelialueen keskelle. Rakentaminen on sijoitettu Palokunnantien varrella siten, että se muodostaa kadun suuntaisen kokonaisuuden ja Bredantien varrella naapurikiinteistöjen tapaan katuun nähden hieman vinoon sommitellusti muodostaen molempien katujen varrella selkeät katutilat. Rakennusaloja on siirretty kauemmaksi naapuritonttien rajoista ja Palokunnantiestä jo toteutuneen miljööluonnetta kunnioittaen. Samalla korttelialueen reunoille osoitettu istutettava tontinosa on laajennettu kattamaan myös Palokunnantien varsi. Istutettavat tontinosat mahdollistavat vehreyden säilymisen rakenteen tiivistyessä ja korostavat tonttien välistä eroa samalla kun ne toimivat välittäjinä siirryttäessä väljempään pientalorakenteeseen.

Autopaikat sijoitetaan maan-/pihakannen alle, jolloin alueelle jää runsaasti tilaa leikki- ja oleskelualueille. Ajo pysäköintilaitokseen on osoitettu edelleen Bredantieltä, koska se on rakentamisen vaiheistuksen vuoksi välttämätöntä ja mistä se onnistuu luontevasti maantasosta. Liittymän sijoittaminen Palokunnantielle edellyttäisi merkittävästi piha- ja viheralueita pienentävän sekä kaupunkikuvallisesti massiivisen betonirakenteisen luiskan rakentamista. Nyt esitetyllä ratkaisulla tavoitellaan viihtyisää ja kaupunkikuvallisesti eheää ympäristöä.

Alueen melutasoissa voidaan soveltaa vanhojen alueiden melutasoja, mikä vuoksi leikki- ja oleskelualueiden yöajan (klo 22 - 7) melutasoiksi on muutettu 50 dB(A) ohjearvojen mukaisesti.

Erillispientalojen korttelialueen (AP) määräyksiin ei ole tehty muutoksia.

Asemakaavan muutosluonnos

Yhdyskuntalautakunta	§ 57	07.06.2016
Yhdyskuntalautakunta	§ 80	13.09.2016
Yhdyskuntavaliokunta	§ 87	29.08.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 99	20.09.2017

Maankäyttöyksikössä on valmisteltu asemakaavan muutosluonnos, jonka kartta määräyksineen on **liitteenä 3** ja selostus liitteineen **liitteenä 4**.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Asemakaavan muutoksella asuinpientalojen korttelialue (AP-1) ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue lasten päiväkotia varten (YL-1) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tonttijaon mukaisen tontin 28 rakennusoikeutta korotetaan nykyisestä 700 k-m²:stä 2890 k-m²:iin. Tontin 31 rakennusoikeutta korotetaan nykyisestä 790 k-m²:stä 2150 k-m²:iin. Korttelialueen rakennusoikeus kasvaa yhteensä 3550 k-m²:ä.

Korttelialueelle osoitetaan rakennusalat enintään kolme tai neljäkerroksisille (III, IV) asuinrakennuksille. Talousrakennuksille osoitetaan rakennusalat asuinrakennusten väliin. Korttelialueelle osoitetaan maanalainen tila (ma/p) pysäköintiä varten. Ajo maanalaiseen pysäköintitilaan osoitetaan Bredantieltä (ma-ajo). Korttelialueen länsi-, pohjois- ja itäreunoille osoitetaan puilla ja pensailla istutettavat alueen osat. Palokunnantieltä osoitetaan liittymä ja aluevaraus alueen sisäistä huoltoliikennettä varten (h).

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 85 k-m².

Erillispientalojen korttelialue (AO-5)

Erillispientalojen korttelialueen (AO-14) kaavamerkinnän indeksinumero yhdenmukaistetaan Kauniaisten muissa kaavoissa käytettyyn muotoon AO-5. Autopaikkoja on varattava kaksi kutakin asuntoa kohti. Korttelialueelle osoitetaan rakennusala yhdelle yksiasuntoiselle, enintään 220 k-m²:n asuinrakennukselle (1 II 220). Rakennuksen kerrosluku osoitetaan ehdotomana. Korttelialueen rakennusoikeudesta enintään 25 % saa käyttää asumista häiritsemättömien työtilojen rakentamiseen. Istutettava alueen osa säilyy Bredantien varrella. Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa säilyy korttelialueen itäosassa. Ajoneuvoliittymä tontille osoitetaan Palokunnantieltä.

Yleiset määräykset

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).

Kortteleiden kansipihat tulee suunnitella yhtenäisinä kokonaisuuksina siten, että pihojen korkotasot, kasvillisuus ja pintamateriaalit jatkuvat luontevasti tontilta toiselle ilman näkyviä rajoja.

Asemakaavan selvityksiä täydennetään ehdotusvaiheessa mm. melun ja hulevesien osalta ja kaavamääräyksiä tarkennetaan mm. rakentamistavan, pihojen käsittelyn sekä muilta tarvittavilta osin.

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

Yhdyskuntalautakunta	§ 57	07.06.2016
Yhdyskuntalautakunta	§ 80	13.09.2016
Yhdyskuntavaliokunta	§ 87	29.08.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 99	20.09.2017

YTJ:

Lautakunta päättää asettaa liitteen mukaisen 4. kaupunginosan, osan korttelia 49 (Bredantie 15–17) koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle ja kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta lausunnot rakennuslautakunnalta, sivistystoimelta ja tilakeskuksesta.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Lisäksi lautakunta päätti yksimielisesti asiasta käydyn keskustelun johdosta, että nähtäville asetettavaan versioon lisätään merkintä räystäskorkeuksista, joiden tulee noudattaa naapuritonttien jo rakennettua ympäristöä.

YLKV

Lisätiedot:

maankäyttöpäällikkö Marko Lassila, puh. 050 382 9313
maankäyttöinsinööri Matti Salminen, puh. 050 411 1851
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Annetuissa lausunnoissa tilakeskus toteaa päiväkotirakennuksen olevan välttävissä kunnossa ja tulossa teknisen elinkaarensa päähän. Kohteen purkaminen ja tontin tehokkaampi hyödyntäminen on järkevämpi vaihtoehto kuin laaja peruskorjaus. Sivistystoimen mukaan ruotsinkielisten varhaiskasvatuspaikkojen kysynnän väheneminen on katkennut ja kysyntä on kääntynyt uuteen nousuun. Varovaisen arvion mukaan Grankottenin kiinteistöä voidaan tarvita vielä jopa 10 vuotta.

Esitettyssä mielipiteessä neljä taloyhtiötä ottavat kantaa muun muassa rakentamisen tehokkuuteen ja rakennusten ympäristöön soveltamiseen, rakennusten korkeuteen, varjostustutkielmien puuttumiseen ja liikenteen toimivuuteen. Mielipiteen mukaan muutosluonnos tulee palauttaa uudelleen valmisteluun lähtökohtana muutosalueen käyttötarkoituksen pitäminen ennallaan/samana alueen muun maankäytön kanssa pientalovaltaisena asuntoalueena. Valmistelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota rakennusten korkeuksiin ja sijainnin soveltamiseen paremmin ympäristöön. Lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät vastineineen ovat asian **oheismateriaalina**.

Saadun palautteen perusteella asemakaavan muutosehdotusta on tarkistettu siten, että suunnittelualueen itäisintä rakennusmassaa on madallettu yhdellä kerroksella. Tällöin ko. rakennuksen korkeus vastaa likimain mielipiteen jättäjien tonteilla olevan asemakaavan mahdollistamaa rakennusten korkeutta.

Asuinkerrostalojen korttelialueen kokonaisrakennusoikeutta on edelleen laskettu aiemmin esitetystä 5040 k-m²:stä 4900 k-m²:iin, jolloin kerrostalo-

Yhdyskuntalautakunta	§ 57	07.06.2016
Yhdyskuntalautakunta	§ 80	13.09.2016
Yhdyskuntavaliokunta	§ 87	29.08.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 99	20.09.2017

tonttien rakentamistehokkuus on n. $e=0.68$. Kaavallinen perusratkaisu on säilytetty ennallaan.

Kerrostalojen väliin jäävät yksikerrosten talousrakennusten rakennusalat on muutettu asumisen mahdollistavaksi ja niitä on levitetty muusta rakennusrungosta elävämmän julkisivu- ja pihasuunnittelun mahdollistamiseksi. Lisäksi alueen sisäiselle huoltoajolle tarkoitettu liittymä Palokunnantielle on siirretty pientalotontin rajalta pohjoisemmaksi kahden kerrostalon väliin. Tällöin kerrostalojen ja pientalon väliin jää laajempi vihervyöhyke, jolla myös hulevesiä voidaan käsitellä paremmin.

Alueelle on laadittu piha- ja hulevesisuunnitelmat sekä varjostustutkielma. Kaavamääräyksiä on tarkennettu rakennustavan, pihojen ja hulevesien käsittelyjen osalta. Rakennusten räystäskorkeuksia on tarkistettu vähäisesti piha- ja hulevesisuunnitelmien edellyttämien tarkennusten johdosta. Suunnittelualueen pohjoisimpien rakennusten korkeus on noussut 20 cm. Ero Palokunnantie 5:n kerrostalojen räystäskorkeuteen on +30 cm. Ero ei ole oleellinen eikä se ole havaittavissa katutasolta katsottuna. Korkeuksissa on huomioitu pihan kallistukset sekä varmistettu mahdollisimman luonteva ajo Bredantieltä pysäköintikellariin.

Kerrostalojen korttelialueella Bredantien varren katutasoon on mahdollistettu enintään 200 k-m²:n suuruinen liike-, toimisto- ja työtilojen sijoittaminen. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa. Tilat voivat palvella mm. Villa Bredassa asioivia ja alueen asukkaita tai toimia työtilana uusille asukkaille. Kaavamääräys on esitetty tilojen rakentamisen mahdollistavana, ei toteuttamista edellyttävänä määräyksenä.

Erillispienitalojen korttelialueen (AO-5) määräyksiin ei ole tehty muutoksia.

Asemakaavan muutosehdotus

Maankäyttöyksikössä on valmisteltu asemakaavan muutosehdotus, jonka kartta määräyksineen on **liitteenä 5** ja selostus liitteineen **liitteenä 6**.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Asemakaavan muutoksella asuinpienitalojen korttelialue (AP-1) ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue lasten päiväkotia varten (YL-1) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

Tonttijaon mukaisen tontin 28 rakennusoikeutta korotetaan nykyisestä 700 k-m²:stä 2725 k-m²:iin. Tontin 31 rakennusoikeutta korotetaan nykyisestä 790 k-m²:stä 2175 k-m²:iin. Korttelialueen rakennusoikeus kasvaa 3410 k-m²:ä.

Korttelialueelle osoitetaan rakennusalat yksi-neljäkerroksisille (I–IV) asuinrakennuksille. Rakennusten julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmäksi korkeusasemaksi on osoitettu neljäkerroksisilla rakennuksilla +50.7 ja +50.5 m ja kolmekerroksisilla +47.5 ja +45.0 m. Korttelialueelle

Yhdyskuntalautakunta	§ 57	07.06.2016
Yhdyskuntalautakunta	§ 80	13.09.2016
Yhdyskuntavaliokunta	§ 87	29.08.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 99	20.09.2017

osoitetaan maanalainen tila (ma/p) pysäköintiä varten. Ajo maanalaiseen pysäköintitilaan osoitetaan Bredantieltä (ma-ajo). Korttelialueen länsi-, pohjois- ja itäreunoille osoitetaan puilla ja pensailta istutettavat alueen osat. Palokunnantieltä osoitetaan liittymä ja aluevaraus alueen sisäistä huoltoliikennettä varten (h).

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 85 k-m². Autopaikkojen mitoitus ei lasketa 250 mm ylittävää seinärakennetta.

Erillispientalojen korttelialue (AO-5)

Erillispientalojen korttelialueen (AO-14) kaavamerkinnän indeksinumero yhdenmukaistetaan Kauniaisten muissa kaavoissa käytettyyn muotoon AO-5. Autopaikkoja on varattava kaksi kutakin asuntoa kohti. Korttelialueelle osoitetaan rakennusala yhdelle yksiasuntoiselle, enintään 220 k-m²:n asuinrakennukselle (1 II 220). Rakennuksen kerros-luku osoitetaan ehdottomana. Korttelialueen rakennusoikeudesta enintään 25 % saa käyttää asumista häiritsemättömien työtilojen rakentamiseen. Istutettava alueen osa säilyy Bredantien varrella. Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa säilyy korttelialueen itäosassa. Ajoneuvoliittymä tontille osoitetaan Palokunnantieltä.

Yleiset määräykset

AK-korttelialueella Bredantien varren katutaso kerrokseen saa sijoittaa liike-, toimisto- ja työtilaa enintään 200 k-m². Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa. Autopaikkoja on rakennettava liike-, toimisto-, ja työtilojen osalta vähintään 1 ap / 45 k-m².

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).

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.

Julkisivut

Rakennusten julkisivut on toteutettava pääosin paikalla muurattuina, rapattuina tai slammattuina sekä ilman näkyviä elementtisaumoja.

Julkisivusommitelma tulee olla monimuotoinen. Rakennusten julkisivujen ilmettä tulee keventää materiaalivalinnoin, aukotuksin ja parvekeratkaisuoin sekä muilla arkkitehtuurin keinoin.

Rakennusten julkisivuissa tulee käyttää laadukkaita materiaaleja. Myös rakennusten katot teknisine tiloineen on rakennettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti.

Yhdyskuntalautakunta	§ 57	07.06.2016
Yhdyskuntalautakunta	§ 80	13.09.2016
Yhdyskuntavaliokunta	§ 87	29.08.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 99	20.09.2017

Pihat

Kortteleiden kansipihat tulee suunnitella yhtenäisinä kokonaisuuksina siten, että pihojen korkotasot, kasvillisuus ja pintamateriaalit jatkuvat luontevasti tontilta toiselle ilman näkyviä rajoja.

Kansipihan tulee olla yleisilmeeltään vehreä. Pysäköintilaitoksen ilmanvaihtolaitteet tulee integroida toteutettaviin rakenteisiin.

Kansirakenteiden mitoituksessa tulee ottaa huomioon istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino, hulevesirakenteet sekä pelastustoiminnan vaatimukset.

Hulevedet

Tontille on laadittu alustava pihasuunnitelma ja hulevesikaavio (Maise- ma-arkkitehtuuri Gaiana Oy), jossa hulevesien hallinta ja käsittely on esitetty. Hulevesien käsittelystä on annettu seuraavia määräyksiä: Hulevesien käsittely tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena, puistomaisena ratkaisuna. Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyispainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoituslavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista 100 vettäläpäisemättö- mää pintaneliometriä kohden. Viivytyispainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjänty 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Velvoite koskee myös rakentamisaikaisia vesiä.

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

YTJ:

Valiokunta ehdottaa, että KH hyväksyy asemakaavan muutosluonnoksesta annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditut vastineet ja asettaa liitteen mukaisen 4. kaupunginosan, osan korttelia 49 (Bredantie 15–17) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle ja kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta lausunnot Uudenmaan ELY-keskukselta, HSY:ltä, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksel- ta, Caruna Espoo Oy:ltä, rakennusvaliokunnalta ja ruotsinkieliseltä opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunnalta.

.....

Maankäyttöpäällikkö oli kokouksessa esittelemässä suunnitelmia.

Puheenjohtaja esitti asian pöydälle jättöä, jotta uusi valiokunta voi huolelli- sesti perehtyä aineistoon ja muodostaa kantansa. Jäsen Björk kannatti esitystä.

Puheenjohtaja totesi asiasta äänestettävän siten, että ne jotka kannattavat puheenjohtajan esitystä asian pöydälle jättämisestä äänestävät EI ja ne

Yhdyskuntalautakunta	§ 57	07.06.2016
Yhdyskuntalautakunta	§ 80	13.09.2016
Yhdyskuntavaliokunta	§ 87	29.08.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 99	20.09.2017

jotka ovat alkuperäisen pohjaehdotuksen kannalla äänestävät JAA. Puheenjohtaja totesi äänestystuloksen 7 - 2 (Eväsoja, Wahlstedt) ja totesi vastaehdotuksen tulleen hyväksytyksi.

Päätös:

Asia jätettiin pöydälle.

YLKV

YTJ:

Valiokunta ehdottaa, että KH hyväksyy asemakaavan muutosluonnoksesta annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditut vastineet ja asettaa liitteen mukaisen 4. kaupunginosan, osan korttelia 49 (Bredantie 15–17) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle ja kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta lausunnot Uudenmaan ELY-keskukselta, HSY:ltä, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselta, Caruna Espoo Oy:ltä, rakennusvaliokunnalta ja ruotsinkieliseltä opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunnalta.

.....

Puheenjohtaja esitti asian palauttamista asemakaavaehdotuksen tarkistamista varten:

- Bredantien suuntaisesti ei saa sijoittaa kerrostaloja
- Suunnittelualueen itärajalla voi sijoittaa enintään kaksikerroksisia rakennuksia, jotta alueen itäpuolella olevat pientalot eivät varjostu.
- Palokunnantiehen rajoittuva rakennusmassa on oltava tien suuntainen.
- Alueen pohjoisrajalla voi sijoittaa enintään neljäkerroksisia rakennusmassoja.

Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Asia palautettiin yllä mainituin perustein.

Liitteet

LIITE 5: Kaavakartta määräyksineen (Ak 217, Osa korttelia 49, Bredantie 15–17, ehdotus)

LIITE 6: Selostus liitteineen (Ak 217, Osa korttelia 49, Bredantie 15-17, ehdotus)

Oheismateriaali

OHEISMATERIAALI: Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen (Ak 217, Osa korttelia 49, Bredantie 15–17, ehdotus)
OHEISMATERIAALI: Lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet (Ak 217, Osa korttelia 49, Bredantie 15-17, ehdotus)

Yhdyskuntalautakunta	§ 58	16.05.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 88	29.08.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 100	20.09.2017

Asemakaavan muutos, 4. kaupunginosa, kortteli 49, tontti 11 (Palokunnantie 9)

68/10.02.03/2014

YLK 16.05.2017 § 58

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Matti Salminen, puh. 050 411 1851
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Vireilletulo ja tavoitteet sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos on tullut vireille alueen maanomistajan ja kaupungin välisten neuvottelujen pohjalta vuonna 2005. Kaupunginhallitus on päättänyt 5.9.2005 §:ssä 191 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta. Hanke ei tuolloin edennyt odotetusti ja se jäi lepäämään. Vuonna 2015 neuvottelut on aloitettu uudelleen ja hanke on aktivoitunut pitkän tauon jälkeen.

Tavoitteena on muuttaa tontti kerrostaloasumiseen, suojella vanha paloasemarakennus sekä tutkia mahdollisuuksia sen käyttötarkoituksen muuttamiseksi niin ikään asumiseen. Uudisrakentaminen sovitetaan sekä suojeltuun rakennukseen että ympäröivään rakennuskantaan.

Hanketta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 26.9.2005 ja päivitetty 27.4.2017. Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu 27.9.2005 kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla sekä Kaunis Grani -lehdessä. Naapurikiinteistöjen omistajille ja haltijoille on lähetetty kirjeet asemakaavan vireilletulosta. Naapurimaanomistajille on lähetetty kirjeet kaavoitustyön jatkamisesta sekä tieto päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 28.4.2017.

Alueen nykytilanne

Suunnittelualue käsittää 4. kaupunginosan korttelin 49 tontin 11 osoitteessa Asematie 20/Palokunnantie 9. Tontin pinta-ala kiinteistörekisterin mukaan on 5833 m². Tontti on Grankulla Frivilliga Brandkår r.f:n (FBK/VPK) omistuksessa.

Alue sijoittuu Asematien, Palokunnantien ja Mäntymäentien kulmukseen. Alueen eteläpuolelle on toteutunut kerrostaloja. Lännessä suunnittelualue rajautuu Palokunnantiehen ja Mäntymäen koulun tonttiin ja idässä pientalotonttiin. Pohjoisessa alue rajoittuu Asematiehen sijoittuen vastapäätä terveyskeskusta.

Tontilla on 1910-luvulla valmistunut kivihuvila, joka on toiminut Grankulla FBK:n toimitilana vuodesta 1921 lähtien. Kauniaisten rakennusinventoinnin 2005 mukaan rakennuksen historiallinen merkitys on erittäin suuri ja sillä on myös arvoa rakennusteknisesti kokeilevan rakennustavan vuoksi. Myös ympäristöllinen arvo paikallisena maamerkinä on merkittävä. Nykyisin rakennuksessa on päiväkotitoimintaa ja sitä vuokrataan myös juhlatilana. Li-

Yhdyskuntalautakunta	§ 58	16.05.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 88	29.08.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 100	20.09.2017

säksi tontilla on vuonna 1964 valmistunut ja vuonna 1981 laajennettu palokunnan käytössä oleva paloasemarakennus sekä samassa yhteydessä toimiva autokorjaamo.

Kaavatilanne

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 kehittämisperiaatmerkintä.

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (Masu 2) alue on varattu palvelujen ja hallinnon alueeksi (P). Palokunnantalo on osoitettu arvokkaaksi rakennukseksi.

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 21.9.2015 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssä alue on osoitettu tehostettavana/tiivistettävänä ja kiinteistön käyttötarkoituksen uudelleenarvioitavana kohteena. Alueella on kulttuurihistoriallisia arvoja. Kohde kuuluu kehityskuvan ohjeellisessa priorisoinnissa ensimmäiseen luokkaan; asemanseudun välittömässä läheisyydessä sijaitsevat kohteet sekä kaupungin palveluiden kannalta oleelliset tai kiireelliset hankkeet. Alue on esitetty asuin-kerrostalokohteena.

Suunnittelualueella on sisäasiainministeriön 22.2.1966 vahvistama asemakaava (Ak 42), jossa tontti on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Tontin pinta-ala on 5833 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 2167 k-m². Rakennukset saa olla enintään kolme kerroksisia. Kerrosmäärän lisäksi saa alimmaiseksi rakentaa enintään 2,1 m korkeita huonetiloja talon omaan käyttöön, kuten taloustiloja ja autotalleja. Alueelle saa myös rakentaa asuntoja laitoksen henkilökunnalle.

Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta on **oheismateriaalina**.

Asemakaavan muutoksen yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutosluonnos perustuu Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit Oy:n laatimaan viitesuunnitelmaan, jonka avulla on tutkittu alueelle soveltuvaa rakentamista. Viitesuunnitelmassa on huomioitu alueen keskeinen sijainti Asematien varrella ja rakennusten sopeutuminen ympäröivään arkkitehtuuriin ja suojeltavaan rakennukseen. Täydennysrakentaminen on Kauniaisten huvilakaupunkimaista ympäristöä täydentävää ja arkkitehtonisesti korkeatasoista. Alue tarjoaa viihtyisät ja turvalliset alueet kaikenikäisten asukkaiden toiminnoille.

Suunnittelualueen on arvioitu soveltuvan hyvin kerrostaloasumiseen maankäytön ja asumisen kehityskuvan periaatteiden mukaisesti. Alue sijaitsee keskeisesti pääkadun, Asematien, varrella sekä terveyskeskuksen ja Villa Bredan muodostamalla akselilla, jolle on toteutunut tai toteutumassa

Yhdyskuntalautakunta	§ 58	16.05.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 88	29.08.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 100	20.09.2017

asuinkerrostaloja. Lisäksi alue on rautatieaseman vaikutuspiirissä ja hyvien bussiyhteyksien varrella.

Valtuuston 21.9.2015 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssä hanke on esitetty tehostamis-/tiivistämisen/kiinteistön uudelleenarviointikohteena. Alueella on kulttuurihistoriallisia arvoja. Kohde on priorisoitu ns. ensimmäiseen luokkaan, mahdollistaen uusien kerrostaloasuntojen sijoittamisen keskustan ja rautatieaseman vaikutuspiiriin sekä julkisten palvelujen läheisyyteen. Tällä voidaan vastata Kauniaisten omiin sekä seudullisiin asuntotuotantotavoitteisiin sekä strategiseen tavoitteeseen Kauniaisten asuntotuotannon monipuolistamisesta. Pysäköinti toteutetaan Kauniaisten ympäristöön soveltuen maanalaisena, joka nostaa merkittävästi toteutettavien asuntojen laatutasoa. Esitetty rakentamisen määrä on mitoitettu paikalle sopivaksi ottaen huomioon sekä ympäristön että Kauniaisten muun kaupunkirakenteen.

Asemakaavan muutoksella täydennetään kaupunkirakennetta pääkadun varrella ja korvataan kaupunkikuvallisesti vaatimattomat paloasema- auto- korjaamorakennus laadukkailla uudisrakennuksilla. Myös Palokunnantien itäpuolen katutila eheytyy yhtenäisen rakentamisen myötä. Asemakaavan muutoksella on mahdollista suojella kulttuurihistoriallisesti arvokas kivihuvi- la, jonka historiallinen ja paikallinen merkitys paikallisena maamerkinä ovat suuria. Rakennuksesta laaditaan rakennushistoriallinen inventointi suunnittelun myöhemmässä vaiheessa.

Uudisrakentaminen koostuu noppamaisista massoista, joiden mittakaava vastaa suojeltavaa rakennusta. Suojeltavan palokunnantalon ympärille on jätetty tilaa, jotta alueen ilme säilyy hengittävänä, ja suojeltava rakennus säilyttää katukuvassa dominoivan asemansa. Talusrakennusten yhteyteen on mahdollista rakentaa näyttelyvitriini vapaapalokunnan historiallisen kulkuneuvon ”Teodorin” pitämiseksi näytteillä. Tällä korostetaan alueen historiaa ja luodaan alueelle erityisilemaa.

Autopaikat sijoitetaan maan alle keskitettyyn pysäköintihalliin, jolloin alueelle jää runsaasti tilaa leikki- ja oleskelualueille. Hallista on mahdollisuus järjestää suora hissillinen yhteys kaikkiin uudisrakennuksiin. Suojeltavan rakennuksen osalta em. sisäyhteys varmistuu jatkosuunnittelun yhteydessä.

Asemakaavan muutosluonnoksessa on osoitettu rakenteellinen perusratkaisu kaavan rungoksi, jolle haetaan periaatteellista hyväksyntää tarkempaa jatkosuunnittelua varten. Yksityiskohtaisemmalle suunnittelulle on jätetty suunnitteluvaraa ehdotusvaiheeseen. Kaavamerkintöjä ja –määräyksiä sekä selvityksiä tarkennetaan ja täydennetään kaavan ehdotusvaiheessa mm. rakentamistavan, hulevesien käsittelyn sekä muilta tarvittavilta osin.

Asemakaavan muutosluonnos

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

Yhdyskuntalautakunta	§ 58	16.05.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 88	29.08.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 100	20.09.2017

Asuinrakennusten korttelialue (A)

Asemakaavan muutoksella yleisten rakennusten korttelialue (Y) muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi (A) ja tontin kokonaisrakennusoikeutta korotetaan nykyisestä 2167 k-m²:stä 4900 k-m²:iin, joka vastaa tonttitehokkuutta e=0.84. Rakennusoikeus kasvaa 2733 k-m²:ä. Tontin länsi- ja kaakkoisosaan osoitetaan rakennusalat yksi-neljäkerroksisille (I-IV) asuinrakennuksille. Tontin koillisosaan osoitetaan rakennusala yksikerroksiselle talousrakennukselle (t I 100).

Tontin keskellä sijaitseva vanha kivihuvila osoitetaan suojelumerkinnällä (sr-1): Kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia arvoja. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät. Rakennukseen kohdistuvista korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä Keski-Uudenmaan maakuntamuseon lausunto. Suojeltavalle rakennukselle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta kahteen (II 700) kerrokseen.

Tontin eteläosaan osoitetaan maanalainen tila (ma/p) pysäköintiä varten. Ajo maanalaiseen pysäköintitilaan osoitetaan Palokunnantieltä (ma-ajo), joka on jatkossa myös ainoa mahdollinen liittymäpaikka tontille.

Yleiset määräykset

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/85 k-m². Autopaikkojen mitoittamiseen ei lasketa 250 mm ylittävää seinärakennetta.

Porrashuoneen tilat, jotka ylittävät 20 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 oleskelu-alueet 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).

Julkisivut

Kaavaluonnokseen on annettu yleismääräys, jonka mukaan rakennusten julkisivuissa tulee käyttää laadukkaita materiaaleja. Myös rakennusten katot teknisine tiloineen on rakennettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti. Kaavassa annettavia määräyksiä julkisivumateriaaleista ja -väreistä sekä julkisivujen toteutuksesta arkkitehtonisesti korkeatasoisen rakentamisen varmistamiseksi tarkennetaan kaavan ehdotusvaiheessa.

Pihat

Kansirakenteen korkeatasoisen toteutuksen ja piha-alueiden vehreyden turvaamiseksi pihoista on annettu seuraavia määräyksiä: Kansirakenteiden mitoituksessa tulee ottaa huomioon istutuksiin tarvittavan kasvualustan

Yhdyskuntalautakunta	§ 58	16.05.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 88	29.08.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 100	20.09.2017

paksuus ja paino, hulevesirakenteet sekä pelastustoiminnan vaatimukset. Kansipihan tulee olla yleisilmeeltään vehreä. Pysäköintilaitoksen ilmanvaihtolaitteet tulee integroida toteutettaviin rakenteisiin. Kansirakenteiden reunat on maisemoitava ympäristöön viherrakentamisen keinoin. Mahdollisten tukimuurien ja pysäköintilaitoksen julkisivun muurimaisuutta tulee vähentää istutuksin, aukotuksin, materiaalivalinnoin sekä muilla arkkitehtuurin keinoin. Rakentamattomat korttelialueen osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin, on istutettava.

Asemakaavan selvityksiä täydennetään ehdotusvaiheessa mm. melun ja hulevesien osalta ja kaavamääräyksiä tarkennetaan mm. rakentamistavan sekä muilta tarvittavilta osin.

YTJ:

Lautakunta päättää asettaa liitteen mukaisen 4. kaupunginosan, korttelin 49, tonttia 11 (Palokunnantie 9) koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle ja kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta lausunnon Keski-Uudenmaan maakuntamuseolta.

.....

Jäsen Fellman esitti, että asemakaavan muutosluonnos palautetaan suunnittelun uutta tarkastelua varten. Esitys sai lautakunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Lautakunta päätti yksimielisesti palauttaa asemakaavan muutosluonnoksen suunnittelun uutta tarkastelua varten.

YLKV 29.08.2017 § 88

Lisätiedot:

maankäyttöpäällikkö Marko Lassila, puh. 050 382 9313
maankäyttöinsinööri Matti Salminen, puh. 050 411 1851
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Yhdyskuntalautakunta palautti 16.5.2017 § 58 asian uudelleen valmisteluun suunnittelun uutta tarkastelua varten.

Suunnittelualueen perusratkaisua alueen rakennusten sijoittelun ja massoittelun osalta on tutkittu uudelleen. Asemakaavan muutosluonnosta on tarkistettu lautakunnan päätöksen mukaisesti siten, että Asematien puoleista rakennusala on siirretty etelään. Olemassa olevaa luonnonkalliota ja puustoa pystytään näin säilyttämään paremmin Asematien kulmauksessa. Samalla Palokunnantien varren rakentamisen määrää on vähennetty ja rakennusten kerrosluku jatkuu kolmikerroksisena (III) pidemmälle etelään. Rakennusmassojen muotoilussa ja sijoittelussa on huomioitu suurempi väljyys liityttäessä Asematiehen. Vastaavasti itäisempien uudisrakennusten kerroslukuja on nostettu yhdellä kerroksella. Molemmat tontin eteläraja vastaan olevat rakennukset ovat nyt neljäkerroksisia (IV). Leikki- ja oleskelualueiden sijainti on säilytetty ennallaan. Piha-alue liittyy luontevasti

Yhdyskuntalautakunta	§ 58	16.05.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 88	29.08.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 100	20.09.2017

eteläiseen naapuritonttiin jättäen korttelirakenteen hengittäväksi ja avoimeksi varmistaen muutosalueen pihan valoisuuden. Myös pitkät näkymät naapuritontilta säilyvät paremmin. Rakennusoikeuden määrä säilyy lähes vastaavana kuin ensimmäisessä luonnoksessa.

Kaavaluonnoksessa ei vielä oteta tarkemmin kantaa rakennusten ulkonäköön tai rakennustapaan, jonka vuoksi luonnokseen ei ole osoitettu määräksi rakentamistavan osalta. Rakennusten sopeutuminen ympäristöön sekä muut yksityiskohtaiseen suunnitteluun vaikuttavat asiat voidaan tutkia tarkemmin luonnosvaiheen jälkeen, kun kaavallinen perusratkaisu on selvillä.

Korttelialueen kokonaisrakennusoikeutta on nostettu 100 k-m², mutta asu-
misen kerrosala päivitetystä viitesuunnitelmassa on kasvanut vain 30 k-m². Käytännössä tonttitehokkuus säilyy ennallaan.

Asuintalojen korttelialueen (A) määräyksiin ei ole tehty muita muutoksia.

Asemakaavan muutosluonnos

Maankäyttöyksikössä on valmisteltu asemakaavan muutosluonnos, jonka kartta määräyksineen on **liitteenä 3** ja selostus liitteineen **liitteenä 4**.

Asuinrakennusten korttelialue (A)

Asemakaavan muutoksella yleisten rakennusten korttelialue (Y) muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi (A) ja tontin kokonaisrakennusoikeutta korotetaan nykyisestä 2167 k-m²:stä 5000 k-m²:iin, joka vastaa tonttitehokkuutta $e=0.86$. Rakennusoikeus kasvaa 2833 k-m²:ä. Tontin länsi- ja kaakkoisosaan osoitetaan rakennusalat kaksi-neljäkerroksisille (II-IV) asuinrakennuksille. Tontin koillisosaan osoitetaan rakennusala yksi-kerroksiselle talousrakennukselle (t I 100).

Tontin keskellä sijaitseva vanha kivihuvila osoitetaan suojelumerkinnällä (sr-1): Kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia arvoja. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät. Rakennukseen kohdistuvista korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä Keski-Uudenmaan maakuntamuseon lausunto. Suojeltavalle rakennukselle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta kahteen (II 700) kerrokseen.

Tontin eteläosaan osoitetaan maanalainen tila (ma/p) pysäköintiä varten. Ajo maanalaiseen pysäköintitilaan osoitetaan Palokunnantieltä (ma-ajo), joka on jatkossa myös ainoa mahdollinen liittymäpaikka tontille.

Yleiset määräykset

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/85 k-m². Autopaikkojen mitoitukseen ei lasketa 250 mm ylittävää seinärakennetta.

Yhdyskuntalautakunta	§ 58	16.05.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 88	29.08.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 100	20.09.2017

Porrashuoneen tilat, jotka ylittävät 20 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 oleskelu-alueet 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).

Julkisivut

Kaavaluonnokseen on annettu yleismääräys, jonka mukaan rakennusten julkisivuissa tulee käyttää laadukkaita materiaaleja. Myös rakennusten katot teknisine tiloineen on rakennettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti. Kaavassa annettavia määräyksiä julkisivumateriaaleista ja -väreistä sekä julkisivujen toteutuksesta arkkitehtonisesti korkeatasoisen rakentamisen varmistamiseksi tarkennetaan kaavan ehdotusvaiheessa.

Pihat

Kansirakenteen korkeatasoisen toteutuksen ja piha-alueiden vehreyden turvaamiseksi pihoista on annettu seuraavia määräyksiä: Kansirakenteiden mitoituksessa tulee ottaa huomioon istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino, hulevesirakenteet sekä pelastustoiminnan vaatimukset. Kansipihan tulee olla yleisilmeeltään vehreä. Pysäköintilaitoksen ilmanvaihtolaitteet tulee integroida toteutettaviin rakenteisiin. Kansirakenteiden reunat on maisemoitava ympäristöön viherrakentamisen keinoin. Mahdollisten tukimuurien ja pysäköintilaitoksen julkisivun muurimaisuutta tulee vähentää istutuksin, aukotuksin, materiaalivalinnoin sekä muilla arkkitehtuurin keinoin. Rakentamattomat korttelialueen osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin, on istutettava.

Asemakaavan selvityksiä täydennetään ehdotusvaiheessa mm. melun ja hulevesien osalta ja kaavamääräyksiä tarkennetaan mm. rakentamistavan sekä muilta tarvittavilta osin.

YTJ:

Valiokunta päättää asettaa liitteen mukaisen 4. kaupunginosan, korttelin 49, tonttia 11 (Palokunnantie 9) koskevan asemakaavan muutoslunnon nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle ja kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutoslunnon lausunnon Keski-Uudenmaan maakuntamuseolta.

.....

Maankäyttöpäällikkö oli kokouksessa esittelemässä suunnitelmia.

Puheenjohtaja esitti asian pöydälle jättöä, jotta uusi valiokunta voi huolellisesti perehtyä aineistoon ja muodostaa kantansa. Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Yhdyskuntalautakunta	§ 58	16.05.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 88	29.08.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 100	20.09.2017

Päätös:

Asia jätettiin pöydälle.

YLKV 20.09.2017 § 100

YTJ:

Valiokunta päättää asettaa liitteen mukaisen 4. kaupunginosan, korttelin 49, tonttia 11 (Palokunnantie 9) koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle ja kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta lausunnon Keski-Uudenmaan maakuntamuseolta.

.....

Puheenjohtaja esitti asian palauttamista asemakaavaehdotuksen tarkistamista varten:

- Tontin rakennusoikeus voidaan säilyttää.
- VPK tontin luoteiskulmassa oleva kalliokukkula on säilytettävä nykyisessä luonnonmukaisessa tilassa kokonaisuudessaan.
- Palokunnantiehen rajoittuva rakennusmassa on oltava tien suuntainen. Rakennusmassan ja Palokunnantien väliin on jätettävä viherkaista samalla tavoin kuin eteläpuoleisella kerrostalotontilla.
- VPK:n tontin eteläpuoleisen rajan suuntaisesti voi sijoittaa kerrostalomassa, joka on erillään Palokunnantielle rajoittuvan rakennuksen eteläpäädyistä.
- Tontin itärajalle esitetty omakotitalo ei sovi tontille vaan sen tilalle voi sijoittaa kaksikerroksinen kerrostalomassa.
- Ajourampi maanalaiseen autopaikoitukseen sijoitetaan esim. kohdissa 3 ja 4 olevien rakennusmassojen väliin. Palokunnantien ja rakennusten välinen viherkaista parantaa liikenneturvallisuutta kun autopaikoituksesta tulevien ajoneuvoilla on esteetön näkymä.
- Liikenneturvallisuuteen on kiinnitettävä erityistä huomioita.

Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Asia palautettiin yllä mainituin perustein.

Liitteet

LIITE 3: Kaavakartta määräyksineen (Ak 216, Palokunnantie 9, luonnos)
LIITE 4: Selostus liitteineen (Ak 216, Palokunnantie 9, luonnos)

Oheismateriaali

OHEISMATERIAALI: Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen (Ak 216, Palokunnantie 9)

Yhdyskuntavaliokunta

§ 101

20.09.2017

Talouskatsaus elokuu 2017 sekä loppuvuoden ennuste

184/02.02.02/2017

YLVK 20.09.2017 § 101

Lisätiedot:

yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju, puh. 09 5056 234
toimialasihteeri Leena Porvali, puh 050 3829 233
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Osavuositarkastuksessa raportoidaan tammi-elokuun strategisten ja toiminnallisten tavoitteiden etenemistä sekä talouden ja toiminnan toteumaa. Samalla arvioidaan loppuvuoden tapahtumia suhteessa talousarvioon ja annetaan tilinpäätösennuste.

STRATEGISET TAVOITTEET

Strategisten tavoitteiden toteuma on esityslistan **oheismateriaalina**.

KÄYTTÖTALOUS

Vuoden 2017 talousarvion mukainen tulotavoite on 17,313 milj. euroa. Tulotavoitteesta on toisen vuosineljänneksen aikana toteutunut 8,785 milj.euroa, joka vastaa 51 % vuoden kokonaisarviosta. Tavoitteeseen sisältyy Koivuhovin, Bredanportin ja Bredanniitynkujan tonttimyynnit, yht. n. 5,135 milj.euroa. Koivuhovin alueella sijaitsevat tontit (Koivuhovintie 7/Es-poo) sekä viime vuodelta siirtynyt ARA-tontti (Bredanportti 8) ovat olleet julkisesti myynnissä. Koivuhovintien tontti on myyty ja ARA-tontista on tehty luovutuspäätös, mutta kauppasumman maksu siirtyy vuodelle 2018. Bredanniitynkujan pientalotonttien myynnin rinnalle on valmisteltu mahdollisuus myös vuokrata tontteja. Vuokraus aloitetaan syyskuussa.

Rakennusvalvonnan tuottojen toteuma on tässä vaiheessa vuotta hieman tavanomaista korkeampi (98 %), johtuen tilapäisen ylipainehallin, yhden asuinkerrostalon (As Oy Kauniaisten Tribuuni) sekä maanalaisen pysäköintilaitoksen lupamaksuista. Rakennusvalvonnan toiminta on ollut suhteellisen vilkasta; rakennuslupia on myönnetty mm. viimeiselle keskustan kerrostalohankkeelle sekä maanalaiselle pysäköintilaitokselle. Lisäksi on myönnetty lupia useille pientalohankkeille. Jäähallin viereen myönnettiin alkukesästä lupa tilapäiselle ylipainehallille, ja rakentaminen käynnistyi heti syksyllä. Tulosalueen rakennustarkastaja irtisanoutui heinäkuussa. Tämä on kuormittanut tulosalueen muuta henkilöstöä. Uuden rakennustarkastajan rekrytointi on käynnissä.

Asematie 13:n asemakaavan muutos ja siihen liittyvä maankäyttösopimus-sopimus on hyväksytty ja kaupungille maksettava korvaus on lähes budjetoidun tuloarvion suuruinen. Koko vuoden tuloarvioon sisältyy palvelumaksuista kertyviä eriä kuten katujen kunnossapitomaksut, jotka laskutetaan takautuvasti loppuvuonna.

Vuoden 2017 talousarvion mukainen menoarvio on 11,070 milj. euroa. Tästä on toteutunut 6,636 milj. euroa, joka vastaa 60 % vuoden kokonaisarviosta. Menojen toteuma noudattaa toisen vuosineljänneksen tavoiteto-

teumaa sekä viime vuoden vastaavan ajankohdan toteumaa. Merkittävin poikkeama verrattuna edellisvuoden toteumaan on yhdyskuntatoimen hallinnon määrärahoista suoritettu kertaluonteinen menoerä (hissivavustus), johon on myönnetty lisämääräraha. Toinen merkittävä poikkeama on Terveyskeskussairaala Tammikummun purku-urakka. Hanke oli tiedossa käyttötalousarviota laadittaessa, mutta aikataulutuksen ollessa vielä avoin, kaksinkertaisen budjetoinnin välttämiseksi talousarvioon sisällytettiin ainoastaan kiinteistön ylläpitokustannukset. Sittenkin, aikataulun tarkennuttua vuoden 2017 syksyille, tilakeskuksen käyttötalouteen kohdistuvat sekä kiinteistön purkukustannukset, että valtaosa vuoden 2017 ylläpitokustannuksista. Muita mainittavia olennaisia poikkeamia tai taloudellista epävarmuutta toiminnassa/taloudessa ei tässä vaiheessa vuotta ole tiedossa. Tosin ajoittainen resurssipula tulosalueilla saattaa vaikuttaa töiden ja hankkeiden etenemiseen ja tätä kautta vaikuttaa myös talouden toteumiin. Toimialan vakanssimäärä on 57 vakanssia.

Käyttötalouden ennuste 31.12.2017

Vuoden 2017 talousarvion mukaiseen tulotavoitteeseen sisältyvien tonttimyyntien osuus ennustetaan tässä vaiheessa vuotta jäävän vajaaksi, sillä Bredanportin ARA-tontin kauppamaksu toteutuu vasta 2018 aikana. Bredanniitynkujan pientalotonttien kysyntä on ollut heikkoa, jonka vuoksi syyskuussa mahdollistetaan myös tonttien vuokraus. Pientalotonttien myyntituloista toteutunee enintään 5 %. Talousarvion mukaista tulototeumaa on päivitetty tämän hetken tilannetta vastaavaksi. Rakennusvalvonnan tuottojen osuutta on tarkennettu hieman korkeammaksi tulevien hankkeiden johdosta.

Menojen arvioidaan tässä vaiheessa vuotta toteutuvan talousarvion mukaisesti. Toiminnassa otetaan kuitenkin huomioon käyttötalouden tasapainottamistarve ja tarve hillitä kustannuksia edelleen kuluvana vuonna. Loppuvuoden sääolosuhteet, Tammikummun purku-urakka, rakennuttamisen jälkipainotteisesti tapahtuva laskutus sekä ns. aktivointirajan alittaneiden investointihankkeiden siirrot käyttötalouteen tilinpäätöksen yhteydessä voivat loppuvuonna vaikuttaa menojen pysyttämiseen nyt ennakoidulla tasolla.

Päivitetyt, toimialan tulokseen vaikuttavat, tällä hetkellä tiedossa olevat osatekijät on sisällytetty koko vuoden käyttötalouden toteumaennusteeseen ja niiden toteutumista seurataan toimialalla säännöllisesti. Toimialalla ja tulosalueilla on käytössä tarkan taloudenpidon ohjeistus sekä jatkuvan toteuman seuranta. Lisämäärärahatarpeet pyritään ennakoimaan mahdollisimman varhaisessa vaiheessa. Lisäksi valiokuntaa tiedotetaan erikseen toimintakertomusvuoden aikana syntyvistä muutoksista

INVESTOINNIT

Villa Bredan palvelukeskuksen saneeraus- ja laajennushanke etenee lähes alkuperäisen aikataulun mukaisesti. Kustannuspaineita aiheuttaa saneerausosan arvioitua suuremmat korjaustarpeet. Purkutöiden jälkeen on mm. selvinnyt, että viemärit ja vesijohdot olivat teknisen käyttöikänsä päässä sekä alapohjan kosteuden hallinta on ollut puutteellista. Saneerausosalla kevyt pintaremontti on muuttunut käytännössä raskaaksi putki-

remontiksi. Suunnitteluryhmä yhdessä urakoitsijan kanssa on etsinyt ratkaisuja kasvaneisiin lisä- ja muutostöihin edullisemmilla materiaaleilla ym. ratkaisuilla hankkeen sisällä. Hankevarauksessa ei ole varauduttu näin mittaviin yllätyksiin ja kaikkien säästötoimenpiteiden jälkeenkin lisämäärärahan tarve oli väistämätön. Valtuusto myönsi 11.9.2017 kokouksessaan hankkeelle 2 850 000€ lisämäärärahaa, jolloin hankkeen kokonaiskustannusennusteeksi tarkentuu 18.817.783 M€. Lisäksi hankkeessa on ollut huomattava määrä suunnittelu- ja yhteensovituspuutteita, joista aiheutuneita kustannuksia joudutaan selvittämään suunnittelijoiden sekä mahdollisesti myös rakennuttajakonsultin kanssa. Työmäärän lisääntyminen aiheuttaa myös aikataulupaineita, mutta toistaiseksi hankkeen arvioidaan valmistuvan aikataulun mukaisesti 12/2017.

Mäntymäen koulun hallintotilojen saneerauksen ja ruokalan laajennushankkeen hankesuunnitelmaa ei viime vuonna hyväksytty tavoitehinnan ylitettyä hankkeelle myönnetyn määrärahan. Hanke palautettiin uudelleen valmisteluun, jonka tavoitteena oli laskea tavoitehintaa. Suunnittelua jatkettiin asetettujen tavoitteiden mukaisesti. Suunnitelmia vietiin tarkemmalle tasolle, jotta voitiin esittää realistinen kustannusarvio ja kustannusten jako sekä mahdollistaa hankkeen laajuuden määrittely tarkoituksenmukaisella tavalla. Hankkeen hankesuunnitelma ja toteutuspiirustukset hyväksyttiin huhtikuussa suomenkielisessä opetus- ja varhaiskasvatus- sekä yhdyskuntalautakunnassa. Hankkeen tavoitehintaa vahvistettiin kaupunginvaltuustossa 3.246.478 euroon. Rakennustöiden aloitusajankohta vahvistetaan koulun kanssa. Optimaalisin ajankohta koulun toiminnalle sekä myös rakentamiselle suotuisan vuodenajan kannalta olisi kevätlukukauden päätös 2018.

Svenska skolcentrumin fysiikka- ja kemian luokkien (H-delen) saneerauksen hankesuunnittelu on lausunnolla käyttäjähallintokunnalla.

Kalliosuojan välttämättömien korjausten rakennusurakkaan ei jätetty ainutkakaan tarjousta, joten hanke joudutaan kilpailuttamaan uudelleen. Välttämättömiä korjauksia on kuitenkin tehtävä, joten esim. kalliosuojan varavoimakoneen rakentaminen toteutetaan syksyllä 2017 pienempänä erillishankkeena. Loput investointihankkeesta toteutetaan 2018.

Muut merkittävimmät käynnissä olevat talonrakennushankkeet ovat edenneet alkuperäisen aikataulun ja kustannusarvioiden puitteissa.

Rakennusten yllä- ja kunnossapitoinvestointien kuluvalle vuodelle korotettu 1000 t€:n suuruinen määräraha on sekin tiukka kaikkien kuntoarvioissa havaittujen puutteiden ja ennalta arvaamattomien töiden teettämiseen. Töitä on aikaisempien vuosien tapaan jouduttu priorisoimaan ja osa siirretään tehtäväksi myöhemmin. Terveyskeskuksessa on myös tehty sisäilmaan liittyviä lisätutkimuksia, joiden perusteella tarvittaessa tehdään lisäkorjauksia.

Koivuhovin alueen kunnallistekniset työt ovat osin valmiit ja toteumassa on huomioitu HSY:n korvaus putki- ja vesijohtotöiden osuudesta. Hankkeen määrärahavaraukseen sisältyvät Bredanportin ja Bredantien vesihuoltotyöt käynnistyvät loppuvuoden aikana.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 101

20.09.2017

Liikenneväylien osalla tehdään tänä vuonna työohjelmaan sisältyvät Bredanportin ja Bredantien perusparannustyöt hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Kohteen urakoitsija on valittu yhdyskuntavaliokunnassa ja työt käynnistetään syksyn aikana. Muita toimintakertomusvuoden aikana toteutettavia kohteita ovat Asematien liikennevalojen uusiminen sekä Ersintien perusparannus. Palokunnankujan perusparannus siirtyy ensi vuoden puolelle. Viherrakentamisen osalla on suoritettu työohjelmaan sisältyviä puistojen ja muiden kohteiden perusparannustöitä.

Keskustahankkeen yleisten alueiden yleissuunnitelman päivitys on laadittu talonrakennushankkeiden edettyä. Kuluvan vuoden määrärahatarvetta on päivitetty siten, että määrärahatarve koskee ainoastaan suunnittelutöitä, varsinaisen toteutuksen siirtyessä vuosille 2018-2019. Urakan kokonaisuudesta on tarkennettu vastaamaan suunnittelutöiden kustannuksia.

Keskusurheilukentän juoksuradan pinnoitus valmistui kesällä ja hankkeen toteuma ylittyi hieman välttämättömien lisätöiden johdosta.

Kaupungille on kuntatekniikan konevarikon toimesta hankittu uutta konekalustoa; kaivurikuormaaja sekä pakettiauto kiinteistöyksikön käyttöön. Lisäksi maanmittausyksikölle on hankittu investointiohjelman mukaista maanmittauskalustoa, hankinnan taloudellinen vaikutus näkyy toteumaraportoinnissa siinä vaiheessa, kun laite on tuotantokäytössä.

Osavuositarkastuksen aikaiset käyttötalouden ja investointien toteumat ja tilinpäätösennusteet sekä tunnusluvut ovat esityslistan **oheismateriaalina**.

YTJ:

Lautakunta merkitsee kauden toisen osavuositarkastuksen sekä loppuvuoden ennusteen tiedoksi.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali

OVK2_2017 Strategiset tavoitteet_Yhdyskuntatoimi

OVK2_2017 Käyttötalous_Yhdyskuntatoimi

OVK2_2017 Investoinnit_Yhdyskuntatoimi

Yhdyskuntavaliokunta

§ 102

20.09.2017

Projekti-insinöörin vakanssin perustaminen (tilakeskus)

276/01.01.01/2017

YLVK 20.09.2017 § 102

Lisätiedot:

yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju, puh. 050 304 1234
rakennuttajapäällikkö Tomi Salminen, puh. 050 411 5905
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kaupungin tilakeskus vastaa kaupungin toimialojen käytössä olevien rakennusten yllä- ja kunnossapidosta sekä niihin kohdistuvien investointihankkeiden toteuttamisesta. Tilakeskuksen organisaatiokaavio henkilöineen ja päätehtävineen sekä vuoden 2017 työohjelma on esityslistan **oheismateriaalina**.

Tilakeskuksen toiminta ja henkilöstöresursointi perustuu pitkälti ostopalveluihin. Resurssit eivät riitä laajan työohjelman mukaisten töiden hoitamiseen omana työnä. Kiinteistöyksikkö käyttää apunaan kilpailutettuja vuosisopimusurakoitsijoita. Investointihankkeisiin ja suurempiin ylläpitokorjauksiin kilpailutetaan suunnittelijat ja urakoitsijat sekä konsultit hoitamaan rakennuttamista, suunnittelun ohjausta, suunnitelmien tarkastusta ja valvontaa. Viime vuosina tilakeskus on ostanut rakennuttamispalveluita 291.145 €:lla (2016) ja 312.192 €:lla (2015).

Kaupungin investointiohjelma on laaja. Käynnissä oleva Villa Bredan palvelukeskuksen toteutus on erityisen suuri yksittäinen hanke. Sen valmistuttuakaan vuoden 2017 lopussa ei näköpiirissä ole työkuormituksen olennaista keventymistä. Uusia suurehkoja hankkeita on käynnistymässä (mm. koulut) tai odottamassa valmistelua (esim. uimahalli, nuorisotalo). Vuosittainen rakennusten yllä- ja kunnossapitoinvestointien tehtävälisterä on pitkä ja säännöllisin väliajoin päivitettävät rakennusten kuntoarviot tuottavat uusia korjaustarpeita.

Tilakeskuksessa työskentelee parhaillaan yksi ostopalveluna hankittu lisähenkilö. Silti resurssipulan takia on vakituinen henkilökunta joutunut tekemään ylitoita, pätkimään kesälomiaan ja siirtämään osan vuosilomistaan pidettäväksi myöhemmin.

Kokemusten perusteella oma henkilökunta on sitoutuneempaa ja kustannukset ovat huomattavasti edullisemmat kuin ostopalveluna hankittuna. Varsinkin suunnittelun ohjaus ja tarkistaminen sekä mahdollisuuksien mukaan myös hankkeiden valvonta kannattaisi tehdä omana työnä. Nykyiset resurssit eivät tähänkään aina riitä vaan niissäkin joudutaan turvautumaan ostopalveluihin. Resurssipula vaikuttaa myös viiveisiin hankkeiden valmistelussa ja osittaiseen käynnistämisen lykkäytymiseen.

Tarve on rakennusinsinöörille, joka olisi pätevä tarkistamaan rakennussuunnitelmia sekä toimimaan hankkeissa rakennuttajana ja valvojana. Samalla pyritään lisäämään yhteistyötä rakennusvalvonnan kanssa siten, että kaupungin palveluksessa olevien asiantuntijoiden osaaminen tulisi hyödynnettyä parhaalla mahdollisella tavalla.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 102

20.09.2017

Kokeneen rakennusinsinöörin vuosittaiset palkkakustannukset sosiaaliluineen ovat noin 60-65 t€/vuosi. Vastaavasti konsulttipalveluina ostettuina kokeneen rakennusinsinöörin kustannukset ovat toteutumien perusteella n. 101-164 t€ vuodessa. Lisäksi oma projekti-insinööri kokopäiväisenä kaupungille työskentelevänä henkilönä tekee merkittävästi enemmän kuin tiettyihin hankkeisiin ostopalveluna hankittu työntekijä.

Tilakeskus esittää edellä mainituin perustein uuden projekti-insinöörin vakanssin perustamista ja tilakeskuksen käyttötalouteen 65.000 euron lisäystä vuoden 2018 alusta lukien. Kustannuslisäys käyttötalouteen vähentää kaupungin kustannuksia investoinneissa yli 100.000 euroa vuodessa.

Uusi resurssi parantaisi kaupungin rakennuttamispalveluiden laatua ja tukisi oman henkilökunnan työtä, mutta ei edelleenkään muuttaisi toiminnan lähtökohtaa, jossa hankkeiden suunnittelu, urakointi ja muu tarvittava konsultointi hankitaan ostopalveluna.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta esittää KH:lle, että se esittäisi KV:lle, että tilakeskuksen tulosalueelle perustetaan uusi projekti-insinöörin vakanssi ja tilakeskuksen käyttötalouteen lisätään 65.000 euroa vuoden 2018 alusta lukien.

.....

Tämä asia käsiteltiin asian nro 3 (Svenska skolcentrum, H-osan saneeraus) jälkeen.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali

Tilakeskuksen organisaatiokaavio syyskuu 2017
Rakennusten yllä- ja kunnossapitoinvestoinnit TAE 2018
Talonrakennuksen työohjelma 2017

MUUTOKSENHAKUOHJEET

Pöytäkirja

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

Muutoksenhakukiellot ja kieltojen perusteet

Kuntalain 136 §:n (410/2015) mukaan seuraavista päätöksistä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Pykälät: 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102

Muun lainsäädännön mukaan seuraaviin päätöksiin ei saa hakea muutosta valittamalla.

Pykälät ja lakiviittaukset:

Oikaisuvaatimusohje

Seuraaviin päätöksiin tyytymätön voi kuntalain 134 §:n 1 mom. (410/2015) 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 viranomaisen on ylittänyt toimivaltansa tai 3) päätös on muuten lainvastainen.

Oikaisuvaatimusviranomaisen

Viranomaisen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, ja yhteystiedot:

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

Oikaisuvaatimusaika ja sen alkaminen

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

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

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

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

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arklauantai, 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 lähettäjästä 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).