

---

Aika: 04.09.2018 klo 18:00 - 19:50

Paikka: Kaupungintalo, kokoushuoneet 1-2

---

## LUETTELO KÄSITELLYISTÄ ASIOISTA

§	Otsikko	Sivu
79	Kokouksen järjestäytyminen	3
80	Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)	4
81	Suunnittelutavoitteet, asemakaavan muutos 4. kaupunginosan korttelin 49 tonteilla 22 ja 23 (Asematie 10-14)	5
82	Asuinrakennusten tontin myyminen, tontti 3-372-5 (Kavallintie 16)	7
83	Asuinrakennusten tontin myyminen, tontti 3-372-8 (Klostretinkuja 5)	9
84	Asuinrakennusten tontin myyminen, tontti 3-372-7 (Klostretinkuja 3)	12
85	Kauniaisten asunto-ohjelma vuosille 2017–2021 (-2025)	17
86	Yhdyskuntatoimen talousarvio ja toimintasuunnitelma vuosille 2019-2021(23)	23

Puheenjohtaja Finn Berg

---

---

Läsnä:	Berg Finn Wahlstedt Virva Björk Bo-Christer Sederholm Camilla Eväsoja Elina Laakio Mika Jääskeläinen Tapani von Essen Kristian Rintamäki-Ovaska Tiina Tuominen Onerva Harju Marianna Porvali Leena Lassila Marko	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen Kh:n edustaja Nuorisovaltuuston edustaja Ytjoht/esittelijä sihteeri maankäyttöpäällikkö, läsnä §§ 79-85
--------	--	--

Poissa:	Degerholm Lotta	jäsen
---------	-----------------	-------

Allekirjoitukset	Finn Berg puheenjohtaja Hyväksytty sähköpostitse 6.9.2018	Leena Porvali sihteeri
------------------	--	---------------------------

Käsitellyt asiat	79 - 86
------------------	---------

Pöytäkirja tarkastettu

Allekirjoitukset	Bo-Christer Björk Tarkastettu sähköpostitse 6.9.2018	Mika Laakio Tarkastettu sähköpostitse 6.9.2018
------------------	--	--

Pöytäkirja asetetaan yleisesti nähtäville	Kauniaisten kaupungin kotisivuilla 11.09.2018
--	---

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

---

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 79

04.09.2018

---

Kokouksen järjestäytyminen

YLKV 04.09.2018 § 79

Yhdyskuntavaliokunta

- toteaa kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi
- valitsee kaksi pöytäkirjantarkastajaa.

Päätös:

Puheenjohtaja totesi kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.  
Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Bo-Christer Björk ja Mika Laakio.

---

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 80

04.09.2018

---

Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)

YLKV 04.09.2018 § 80

Valiokunta, sen puheenjohtaja tai toimialajohtaja voivat kuntalain 92 §:n ja hallintosäännön 24 § 1 momentin mukaan ottaa käsiteltäväkseen alaisen viranhaltijan toimivaltaan siirrettyssä asiassa tehdyn päätöksen, jollei KH, sen puheenjohtaja tai kaupunginjohtaja ole ilmoittanut asian ottamisesta kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

Kuntalain mukaan valiokunnan käsiteltäväksi ei kuitenkaan saa ottaa lain tai asetuksen mukaisia lupa-, ilmoitus-, valvonta tai toimitusmenettelyä koskevia asioita.

Valiokunnalle on kuntalain 92 §:n mukaisesti lähetetty viranhaltijoiden päätöspöytäkirjoja edellisen kokouksen jälkeen tehdyistä päätöksistä. Päätösluettelo on esityslistan **oheismateriaalina** luottamushenkilöiden Extranetissä. Puheenjohtajalle viranhaltijapäätökset on toimitettu sähköisesti hallintosäännön 25 §:n 3 momentin määräyksen mukaisesti.

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

YTJ:

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

-----

Kokouksessa jaettiin pöydälle kuntatekniikkapäällikön päätös § 34.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin em. päätös mukaan lukien.

Oheismateriaali

Extranet\_Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat  
Extranet\_Pöydälle jaettu KTP § 34

---

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 81

04.09.2018

---

Suunnittelutavoitteet, asemakaavan muutos 4. kaupunginosan korttelin 49 tonteilla 22 ja 23 (Asematie 10-14)

30/10.02.03/2014

YLKV 04.09.2018 § 81

Lisätiedot:

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

Kaupunginhallitus on päättänyt 11.6.2018 (§103) asemakaavan muutoksen laatimisen käynnistämisestä osoitteissa Asematie 10-14. Samalla KH päätti, että rakennusoikeuden määrä ja kerroksisuus sekä kaupunkikuvalliset ratkaisut määrittyvät suunnitteluprosessissa yhdyskuntavaliokunnan etukäteen asettamien kaavoituksen suunnittelutavoitteiden pohjalta. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön soveltamiseen.

Asemakaavan muutoksen toteutusratkaisun tulee perustua riittävän laajoihin taustaselvityksiin, joihin sisältyy myös kaupunkirakenteellinen ja -kuvallinen tarkastelu. Näiden pohjalta laadittava asemakaavan muutosluonnos ja sen sisältö muotoutuvat lopulliseen muotoonsa suunnitteluprosessissa, johon sisältyy myös eri vaiheiden palaute sekä päätöksenteko. Lähtökohteisesti rakennusten massat ja korkeudet tulee sovittaa muuhun kaupunkirakenteeseen ja paikalle soveltuvaksi. Niitä tullaan arvioimaan prosessissa useaan otteeseen, minkä vuoksi sisällölle ei ole tarkoituksenmukaista asettaa etukäteen numeerisia rajoitteita. Sen sijaan on tarkoituksenmukaista asettaa toteuttamisratkaisulle sellaisia periaatteellisia, teknisiä ja laadullisia reunaehtoja, jotka ohjaavat suunnitelman ympäristöön soveltavista KHn edellyttämällä tavalla.

Kauniaisten kehityskuvan mukaan kaupunkirakennetta tiivistetään etenkin raideliikenneasemien läheisyydessä ja pääkatujen varsilla. Uuden asuntotuotannon tulee olla monipuolista myös asuntojakauman osalta, jotta se palvelee laajasti erilaisia asumisen tarpeita. Kaupunkirakenteen tiivistämisen ohella Kauniainen haluaa vaalia jatkossakin vehreää ja viihtyisää kaupunkia. Tämän vuoksi pihajärjestelyihin ja kasvillisuuteen tulee kiinnittää erityishuomiota. Kauniainen edellyttää uudisrakennushankkeilta kokonaisuutena korkealaatuista toteutusta. Jotta tämä tavoite täyttyy, tullaan asemakaavamääräyksiin sisällyttämään prosessin aikana laadullisia tekijöitä ainakin julkisivujen, pihojen sekä tarkoituksenmukaisten teknisten ratkaisujen osalta.

Kaupunginhallitus ja yhdyskuntavaliokunta ovat yhdyskuntatoimen viranhaltijoiden kanssa keskustelleet keväällä 2018 ko. hankkeen kehittämismahdollisuuksista. Keskustelussa on tunnistettu hankkeen keskeinen sijainti kaupunkirakenteessa ja siitä aiheutuva tarve kaupunkikuvallisesti tasapainoiseen toteutukseen. Alueella 1970-luvun vaihteesta saakka sijainneet rakennukset ovat muotoutuneet osaksi keskeistä kaupunkikuvaa, minkä vuoksi on tarkoituksenmukaista kunnioittaa alueen historiaa ja säilyttää pu-natiili pääasiallisena julkisivumateriaalina. Samoin on todettu, että nykyisen kaltainen massoittelu rajaa katutilaa selkeästi ja suojaa eteläpuolisia pih-alueita liikennemelulta. Tästä syystä katutilaa selkeästi rajaava lamelli-

---

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 81

04.09.2018

---

ratkaisu on tarkoituksenmukaista asettaa suunnittelun reunaehdoksi.

Kauniaisissa on edellytetty viime vuosina keskeisesti sijoittuvien vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon suunnattujen maankäytön kehityshankkeiden kohdalla pääosin rakenteellista pysäköintiä. Myös tässä yhteydessä vastaava ratkaisu on perusteltua. Koska hanke sijoittuu pääkadun varteen, on tärkeää kiinnittää erityistä huomiota pysäköintiin johtavien ajoyhteyksien korkeatasoiseen toteutukseen. Aiemmin samaan kohteeseen on tutkittu ajoneuvoliittymiä Asematien lisäksi Välitieltä. Tämän ratkaisun on todettu vaikeuttavan pihojen käytettävyyttä sekä aiheuttavan alueen eteläosalle liikenteestä aiheutuvia häiriöitä. Näin ollen suunnittelussa on syytä pitäytyä nykytilanteen tavoin ainoastaan Asematien liittymissä, jolloin rauhoitetaan suunnittelualueen eteläreuna ja edesautetaan luonnollista liittymistä eteläpuoliseen pientaloalueeseen.

Suunnittelualueella ei ole tiedossa rakentamista rajaavia luontoarvoja. Alueella on kuitenkin täysikasvuista puustoa, jota on tärkeää säästää sen kunto huomioiden. Niin ikään Bredantien reunassa sijaitsevat kallioalueet tulee jättää rakentamisen ulkopuolelle.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta päättää asettaa Asematie 10-14 asemakaavan muutokselle seuraavat suunnittelutavoitteet:

- rakentamisen määrän ja rakennusten korkeuden tulee sopeutua ympäröivään kaupunkirakenteeseen,
- rakentamisen tulee luoda viihtyisää ja korkealaatuista ympäristöä,
- asuntojakauman tulee olla monipuolinen,
- rakentamisen painopisteen tulee olla Asematien reunalla ja se on toteutettava katutilaa selkeästi rajaavana lamelliratkaisuna,
- Asematien puoleisten julkisivujen pääasiallinen materiaali tulee olla puunatiili,
- autopaikoitus järjestetään pääosin rakenteellisesti. Paikoitukseen johtavat ajoyhteydet tulee toteuttaa korkeatasoisesti,
- ajoneuvoliittymät osoitetaan Asematielle sekä
- alueen hyväkuntoista puustoa ja Bredantiehen rajautuva avokallio tulee säilyttää.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

---

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 82

04.09.2018

---

Asuinrakennusten tontin myyminen, tontti 3-372-5 (Kavallintie 16)

85/10.00.02/2018

YLVK 04.09.2018 § 82

Lisätiedot:

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

KH päätti 26.3.2018 (§ 41) (**oheismateriaalina**) asuinrakennusten tonttien 3-372-5 (Kavallintie 16), 3-372-7 (Klostretinkuja 3) ja 3-372-8 (Klostretinkuja 5) luovuttamisesta myymällä ne vapaarahoitteiseen tuotantoon päätöksen liitteenä olleen tarjouspyynnön mukaisesti. Lisäksi KH oikeutti kaupunginjohtajan tekemään täydennykset sekä mahdolliset tarpeelliset tarkennukset ja korjaukset tarjouspyyntöön. Julkaistu tarjouspyyntö on **oheismateriaalina**.

Ilmoitus luovutettavista tonteista julkaistiin kaupungin internet-sivuilla ja Oikotie-internetportaalissa sekä Helsingin Sanomat ja Hufvudstadsbladet -lehdissä 6.5.2018 ja KaunisGrani -lehdessä 17.5.2018. Lisäksi tontteja markkinoitiin sähköpostitse 21 alan toimijalle. Tarjouspyyntöasiakirjat olivat nähtävänä kaupungin internet-sivuilla. Tonttien ostotarjousten viimeinen jättöajankohta oli 24.8.2018 klo 12:00. Kaupunki varasi itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset.

Tontista 3-372-5 (Kavallintie 16) ei jätetty yhtään tarjousta.

Tarjoukselta edellytetty sisältö suunnitelmiseen sekä toisaalta tontin suunnittelulle ja rakentamiselle asetetut ehdot ja esitetty alin kauppahinta ovat saattaneet vaikuttaa siihen, että kiinnostus tonttia kohtaan oli vähäistä eikä tarjouksia jätetty. Tontin suunnittelulle ja rakentamiselle asetettujen ehtojen ja tarjoukselta edellytetyn sisällön suunnitelmiseen voidaan kuitenkin katsoa olevan olennaisia tontin rakentamiselle asetettujen tavoitteiden saavuttamiseksi. Muutoin kaupungilla ei ole mahdollisuutta vaikuttaa siihen, millaista rakentamista tontille voimassa olevan asemakaavan puitteissa toteutetaan.

Tontin 3-372-5 (Kavallintie 16) osalta on mahdollista a) jatkaa tarjousaikaa tarjouspyynnössä esitetyin ehdoin tai b) jatkaa tarjousaikaa ja tehdä tarjouspyynnössä esitettyihin ehtoihin muutoksia taikka c) siirtää tontin myynti vuodelle 2019. Taloussuunnitelmassa vuodelle 2019 on esitetty luovutettavaksi Gallträskin alueella tontit osoitteissa Klostretinkuja 2, Kavallintie 8 ja Kavallintie 12.

Tontin 3-372-5 (Kavallintie 16) tarjousaikaa esitetään jatkettavaksi tarjouspyynnössä esitetyin ehdoin. Tarjousaikaa jatkettaisiin riittävästi (vähintään 12 viikkoa) huomioiden tarjoukselta edellytetty sisältö ja tällöin tarjoustensa jättöaika päättyisi vuoden 2019 puolella. Tarjouspyyntö julkaistaisiin kaupungin internet-sivuilla, minkä lisäksi tonttia markkinoitaisiin lehdissä (KaunisGrani, Helsingin Sanomat ja Hufvudstadsbladet) ja Oikotie-internetportaalissa. Tarjouspyyntö päivitetäisiin muun muassa päivämäärien osalta ennen tarjouspyynnön julkaisemista.

---

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 82

04.09.2018

---

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus päättää

- jatkaa tontin 235-3-372-5 (Kavallintie 16) tarjousaikaa vähintään 12 viikkoa tarjouspyynnössä esitetyin ehdoin ja
- oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään päivitykset sekä mahdolliset tarpeelliset tarkennukset ja korjaukset tarjouspyyntöön.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Oheismateriaali: KH 26.3.2018 § 41 Asuinrakennusten tonttien asettaminen myyntiin, tontti 3-372-5 (Kavallintie 16), tontti 3-372-7 (Klostretinkuja 3) ja tontti 3-372-8 (Klostretinkuja 5)

Oheismateriaali: Tarjouspyyntö\_Gallträsk tontit 2018

---



---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 83

04.09.2018

---

Asuinrakennusten tontin myyminen, tontti 3-372-8 (Klostretinkuja 5)

85/10.00.02/2018

YLKV 04.09.2018 § 83

Lisätiedot:

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

KH päätti 26.3.2018 (§ 41) (**oheismateriaalina**) asuinrakennusten tonttien 3-372-5 (Kavallintie 16), 3-372-7 (Klostretinkuja 3) ja 3-372-8 (Klostretinkuja 5) luovuttamisesta myymällä ne vapaarahoitteiseen tuotantoon päätöksen liitteenä olleen tarjouspyynnön mukaisesti. Lisäksi KH oikeutti kaupunginjohtajan tekemään täydennykset sekä mahdolliset tarpeelliset tarkennukset ja korjaukset tarjouspyyntöön. Julkaistu tarjouspyyntö on **oheismateriaalina**.

Ilmoitus luovutettavista tonteista julkaistiin kaupungin internet-sivuilla ja Oikotie-internetportaalissa sekä Helsingin Sanomat ja Hufvudstadsbladet -lehdissä 6.5.2018 ja KaunisGrani -lehdessä 17.5.2018. Lisäksi tontteja markkinoitiin sähköpostitse 21 alan toimijalle. Tarjouspyyntöasiakirjat olivat nähtävänä kaupungin internet-sivuilla. Tonttien ostotarjousten viimeinen jättöajankohta oli 24.8.2018 klo 12:00. Kaupunki varasi itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset.

Tontista 3-372-8 (Klostretinkuja 5) jätettiin määräaikaan mennessä yksi tarjous. Tarjouksen sisältämät suunnitteluasiakirjat ovat esityslistan **oheismateriaalina (Extranet)**.

Tarjous sisältää tarjouspyynnössä edellytetyt asiakirjat: erillinen tarjouslomake, selostus, asemapiirros, julkisivukuvat ja alustavat pohjapiirustukset ja aluejulkisivukuva sekä yhden alueleikkauskuvan, kun niitä edellytettiin vähintään kaksi kappaletta. Alueleikkauskuva on kuitenkin esitetty sellaisesta suunnasta, että Klostret näkyy leikkauksessa. Tarjouksen puutteellisuutta tältä osin voidaan pitää niin vähämerkityksisenä, että tarjous voidaan tästä huolimatta käsitellä. Tarjouksessa tontin kauppahinta on 1.005.000 euroa, joka ylittää tontille asetetun alimman kauppahinnan 900.000 euroa.

Seuraavassa on maankäyttöyksikön arvio, kuinka tarjous täyttää tarjouspyynnössä mainitut kaupungin asettamat ehdot tontin suunnittelulle ja rakentamiselle:

Tontti tulee suunnitella ja rakentaa voimassa olevan asemakaavan ja tonttijaon mukaisesti.

*Tontille esitetty suunnitelma noudattaa asemakaavaa rakennusoikeuden, kerrosluvun, asuntojen lukumäärän, materiaalien (puu/pelti) ja rakentamisen sijainnin sekä autopaikkojen lukumäärän osalta. Suunnitellut rakennukset poikkeavat merkittävästi arkkitehtuuriltaan (massoittelu, mittasuhteet) ja kattomuodoiltaan alueen suojelluista rakennuksista ollen ennemminkin moderneja eivätkä näin sopeudu parhaalla mahdollisella tavalla alueen suojeltuihin rakennuksiin ja kulttuuriympäristöön.*

---

Tontille tulee suunnitella ja rakentaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön soveltuvia villa-tyyppisiä asuinrakennuksia, jotka ovat arkkitehtuuriltaan sekä sijainniltaan ja mitoitukseltaan alisteisia alueen merkittävimmälle kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle rakennukselle, tontilla 235-3-372-6 sijaitsevalle asuinrakennukselle Klostret.

*Tontille suunnitellut asuinrakennukset ovat arkkitehtuuriltaan sekä sijainniltaan ja mitoitukseltaan alisteisia Klostretille, mutta asuinrakennukset eivät ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön soveltuvia villa-tyyppisiä asuinrakennuksia.*

Tontille tulee sijoittaa kaksi erillistä asuinrakennusta, joissa kummassakin on neljä asuntoa. Asuinrakennusten tulee olla keskenään erilaisia. Asuinrakennuksiin tulee sijoittaa asuntoja päällekkäin.

*Tontille on sijoitettu kaksi erillistä asuinrakennusta, joissa kummassakin on neljä asuntoa. Asuinrakennukset ovat keskenään erilaisia, joskin hyvin samantyyppisiä. Asuinrakennuksissa on sijoitettu asuntoja osin päällekkäin.*

Tontille rakennettavien rakennusten katemateriaalin tulee olla pelti.

*Rakennusten vesikatot ovat konesaumattua peltiä.*

Tontin 3-372-8 (Klostretinkuja 5) osalta on mahdollista a) hyväksyä jätetty tarjous ja myydä tontti tarjoajalle taikka b) jatkaa tarjousaikaa tarjouspyynnössä esitetyin ehdoin tai c) jatkaa tarjousaikaa ja tehdä tarjouspyynnössä esitettyihin ehtoihin muutoksia taikka d) siirtää tontin myynti vuodelle 2019. Taloussuunnitelmassa vuodelle 2019 on esitetty luovutettavaksi Gallträskin alueella tontit osoitteissa Klostretinkuja 2, Kavallintie 8 ja Kavallintie 12.

Tontista 3-372-8 (Klostretinkuja 5) tarjousaikaa esitetään jatkettavaksi tarjouspyynnössä esitetyin ehdoin, jotta tontista saataisiin useampi tarjous. Tarjousaikaa jatkettaisiin riittävästi (vähintään 12 viikkoa) huomioiden tarjoukselta edellytetty sisältö ja tällöin tarjousten jättöaika päättyisi vuoden 2019 puolella. Tarjouspyyntö julkaistaisiin kaupungin internet-sivuilla, minkä lisäksi tonttia markkinoitaisiin lehdissä (KaunisGrani, Helsingin Sanomat ja Huvudstadsbladet) ja Oikotie-internetportaalissa. Tarjouspyyntöä päivitetäisiin muun muassa päivämäärien osalta ennen tarjouspyynnön julkaisemista. Tontista jätetty tarjous on voimassa 31.12.2018 saakka. Tarjous otettaisiin huomioon käsiteltäessä tarjouksia jatkettujen tarjousajan jälkeen, mikäli tarjoaja on jatkanut tarjouksensa voimassaoloa.

Mikäli jätetty tarjous päädytään hyväksymään ja tontti myymään tarjoajalle, esitetään, että hyväksyminen tehdään ehdollisena siten, että hyväksymisen ehtona on Keski-Uudenmaan maakuntamuseon puoltava lausunto tarjoukseen sisällytetyistä suunnitelmista, jotta tontin suunnittelun ja rakentamisen myöhemmässä vaiheessa ei muodostuisi ristiriitaa kaupungin hyväksymän tarjouksen ja museon näkemyksen kesken, mikä voisi vaikeuttaa tontin toteuttamista tarjouksen mukaisesti. Voimassa olevan asemakaavan Ak 205 yleisten määräysten mukaan muun muassa korttelin 372 tonttien 3-8 osalta "alueen tarkemman suunnittelun ja alueen rakennuksiin ja ympäristöön vaikuttavien toimenpiteiden yhteydessä on kuultava Keski-Uudenmaan maakuntamuseota. Kulttuurihistoriallisen arvon säilymiseksi alueen ominaispiirteet on otettava huomioon rakennuksiin ja muuhun ympäristöön vaikuttavien toimien suunnittelussa ja toteuttamisessa. Rakennusten muutoksia ja uudisrakentamista suunniteltaessa on kuultava hyvissä ajoin Keski-Uudenmaan maakuntamuseota. Uudisrakentaminen tulee

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 83

04.09.2018

---

suunnitella siten, että muutos ei vähennä alueen kulttuurihistoriallista arvoa ja että rakentaminen soveltuu mahdollisimman hyvin ympäristöön.”.

Mikäli jätetty tarjous päädytään hyväksymään ja tontti myymään tarjoajalle, esitetään, että kaupunginjohtaja oikeutetaan laatimaan kiinteistönkauppakirja tarjouspyynnön ja tarjousmateriaalin sisältö huomioiden siten, että tarjoaja sitoutetaan toteuttamaan tontti tarjouksessaan esittämien suunnitelmien mukaisesti, sekä muutoin tavanomaisin kiinteistönkaupan ehdoin. Tämä poikkeaa KH 26.3.2018 (§ 41) listatekstistä, jossa todettiin, että tarjousten käsittelyn yhteydessä kaupunginhallitus hyväksyy myös tonttien kauppakirjat. Lisäksi esitetään, että kauppakirja tulee allekirjoittaa vuoden 2018 loppuun mennessä.

Mikäli jätetty tarjous päädytään hyväksymään ja tontti myymään tarjoajalle, vaihtoehtoisena päätösesityksenä esitetään, että yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus päättää

- hyväksyä tontista 235-3-372-8 (Klostretinkuja 5) jätetyn tarjouksen ja myydä tontin tarjouksen tehneelle taholle kauppahintaan 1.005.000 euroa ehdolla, että Keski-Uudenmaan maakuntamuseo antaa puoltavan lausunnon tarjoukseen sisällytetyistä suunnitelmista,
- oikeuttaa kaupunginjohtajan laatimaan kiinteistönkauppakirjan tarjouspyynnön ja tarjousmateriaalin sisältö huomioiden siten, että tarjoaja sitoutetaan toteuttamaan tontti tarjouksessaan esittämien suunnitelmien mukaisesti, sekä muutoin tavanomaisin kiinteistönkaupan ehdoin ja
- että kauppakirja on allekirjoitettava vuoden 2018 loppuun mennessä.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus päättää

- jatkaa tontin 235-3-372-8 (Klostretinkuja 5) tarjousaikaa vähintään 12 viikkoa tarjouspyynnössä esitetyn ehdoin ja
- oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään päivitykset sekä mahdolliset tarpeelliset tarkennukset ja korjaukset tarjouspyyntöön.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Oheismateriaali: KH 26.3.2018 § 41 Asuinrakennusten tonttien asettaminen myyntiin, tontti 3-372-5 (Kavallintie 16), tontti 3-372-7 (Klostretinkuja 3) ja tontti 3-372-8 (Klostretinkuja 5)

Oheismateriaali: Tarjouspyyntö\_Gallträsk tontit 2018

---

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 84

04.09.2018

---

Asuinrakennusten tontin myyminen, tontti 3-372-7 (Klostretinkuja 3)

85/10.00.02/2018

YLKV 04.09.2018 § 84

Lisätiedot:

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

KH päätti 26.3.2018 (§ 41) (**oheismateriaalina**) asuinrakennusten tonttien 3-372-5 (Kavallintie 16), 3-372-7 (Klostretinkuja 3) ja 3-372-8 (Klostretinkuja 5) luovuttamisesta myymällä ne vapaarahoitteiseen tuotantoon päätöksen liitteenä olleen tarjouspyynnön mukaisesti. Lisäksi KH oikeutti kaupunginjohtajan tekemään täydennykset sekä mahdolliset tarpeelliset tarkennukset ja korjaukset tarjouspyyntöön. Julkaistu tarjouspyyntö on **oheismateriaalina**.

Ilmoitus luovutettavista tonteista julkaistiin kaupungin internet-sivuilla ja Oikotie-internetportaalissa sekä Helsingin Sanomat ja Hufvudstadsbladet -lehdissä 6.5.2018 ja KaunisGrani -lehdessä 17.5.2018. Lisäksi tontteja markkinoitiin sähköpostitse 21 alan toimijalle. Tarjouspyyntöasiakirjat olivat nähtävänä kaupungin internet-sivuilla. Tonttien ostotarjousten viimeinen jättöajankohta oli 24.8.2018 klo 12:00. Kaupunki varasi itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset.

Tontista 3-372-7 (Klostretinkuja 3) jätettiin määräaikaan mennessä neljä tarjousta. Tarjouksien sisältämät suunnitteluasiakirjat ovat esityslistan **oheismateriaalina (Extranet)**.

**Tarjous\_1** sisältää vain tarjouslomakkeen. Tarjoukseen ei ole sisällytetty tarjouspyynnössä edellytetyjä asiakirjoja: selostus, asemapiirros, julkisivukuvat ja alustavat pohjapiirustukset, aluejulkisivukuva ja alueleikkauskuvat. Tarjouksessa tontin kauppahinta on 270.000 euroa, joka vastaa tontille asetettua alinta kauppahintaa. Tarjouksessa todetaan, että tarjous sisältää ehdon nykyisen rakennuksen säilyttämisestä ja kunnostamisesta asuinkäyttöön ja edelleen, jos tarjous hyväksytään, tehdään kaikki kunnostamisen ja rakennusluvan edellyttämät asiakirjat. Tarjouksessa arvioidaan suunnittelun kustannuksiksi 15.000-20.000 euroa. Tarjous on sisällöltään niin puutteellinen, että se esitetään hylättäväksi.

**Tarjous\_2** sisältää tarjouslomakkeen lisäksi julkisivukuvat ja alustavat pohjapiirustukset. Tarjouksessa tontin kauppahinta on 270.000 euroa, joka vastaa tontille asetettua alinta kauppahintaa. Tarjouksen lisätiedoissa mainitaan, että piirustukset ovat toisesta projektista. Asemapiirros on toimitettu tarjousajan päättymisen jälkeen eikä sen sisältö vastaa tarjouspyynnössä edellytettyä. Tarjous on sisällöltään niin puutteellinen, että se esitetään hylättäväksi.

**Tarjous\_3** sisältää tarjouspyynnössä edellytetyt asiakirjat: erillinen tarjouslomake, selostus, asemapiirros, julkisivukuvat ja alustavat pohjapiirustukset ja aluejulkisivukuva sekä yhden alueleikkauskuvan, kun niitä edellytettiin vähintään kaksi kappaletta. Alueleikkauskuva on kuitenkin esitetty selaisesta suunnasta, että Klostret näkyy leikkauksessa. Tarjouksen puut-

---

teellisuutta tältä osin voidaan pitää niin vähämerkityksisenä, että tarjous voidaan tästä huolimatta käsitellä. Tarjouksessa tontin kauppahinta on 301.000 euroa, joka ylittää tontille asetetun alimman kauppahinnan 270.000 euroa.

Seuraavassa on maankäyttöyksikön arvio, kuinka Tarjous\_3 täyttää tarjouspyynnössä mainitut kaupungin asettamat ehdot tontin suunnittelulle ja rakentamiselle:

Tontti tulee suunnitella ja rakentaa voimassa olevan asemakaavan ja tonttijaon mukaisesti.

*Tontille esitetty suunnitelma noudattaa asemakaavaa rakennusoikeuden, kerrosluvun, asuntojen lukumäärän, materiaalien (puu/pelti) ja rakentamisen sijainnin sekä autopaikkojen lukumäärän osalta. Suunniteltu rakennus sopeutuu koon, materiaalien ja kattomuodon osalta alueen suojeltuihin rakennuksiin ja kulttuuriympäristöön. Suunniteltu rakennus on arkkitehtuuriltaan alisteinen Klostretille, mutta ei tyyliltään sopeudu Klostretin arkkitehtuuriin parhaalla mahdollisella tavalla. Suunniteltu rakennus ei ole yksimassainen.*

Tontille tulee suunnitella ja rakentaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön soveltuvia villa-tyyppisiä asuinrakennuksia, jotka ovat arkkitehtuuriltaan sekä sijainniltaan ja mitoitukseltaan alisteisia alueen merkittävimmälle kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle rakennukselle, tontilla 235-3-372-6 sijaitsevalle asuinrakennukselle Klostret.

*Tontille suunniteltu asuinrakennus on arkkitehtuuriltaan sekä sijainniltaan ja mitoitukseltaan alisteinen Klostretille, mutta asuinrakennus ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön soveltuva villa-tyyppinen asuinrakennus.*

Tontille rakennettavien rakennusten katemateriaalin tulee olla pelti.

*Rakennuksen vesikaton materiaali on pelti.*

**Tarjous\_4** sisältää tarjouspyynnössä edellytetyt asiakirjat: erillinen tarjouslomake, selostus, asemapiirros, julkisivukuvat ja alustavat pohjapiirustukset, aluejulkisivukuva ja alueleikkauskuvat. Tarjouksessa tontin kauppahinta on 281.500 euroa, joka ylittää tontille asetetun alimman kauppahinnan 270.000 euroa.

Seuraavassa on maankäyttöyksikön arvio, kuinka Tarjous\_4 täyttää tarjouspyynnössä mainitut kaupungin asettamat ehdot tontin suunnittelulle ja rakentamiselle:

Tontti tulee suunnitella ja rakentaa voimassa olevan asemakaavan ja tonttijaon mukaisesti.

*Tontille esitetty suunnitelma noudattaa asemakaavaa rakennusoikeuden, kerrosluvun, asuntojen lukumäärän, materiaalien (puu/pelti) ja rakentamisen sijainnin sekä autopaikkojen lukumäärän osalta. Suunniteltu rakennus sopeutuu koon, materiaalien ja kattomuodon osalta alueen suojeltuihin rakennuksiin ja kulttuuriympäristöön. Suunniteltu rakennus on arkkitehtuuriltaan alisteinen Klostretille ja sopeutuu siihen. Suunniteltu rakennus on yksimassainen.*

Tontille tulee suunnitella ja rakentaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön soveltuvia villa-tyyppisiä asuinrakennuksia, jotka ovat arkkitehtuuriltaan sekä sijainniltaan ja mitoitukseltaan alisteisia alueen merkittä-

Yhdyskuntavaliokunta

§ 84

04.09.2018

vimmälle kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle rakennukselle, tontilla 235-3-372-6 sijaitsevalle asuinrakennukselle Klostret.

*Tontille suunniteltu asuinrakennus on arkkitehtuuriltaan sekä sijainniltaan ja mitoitukseltaan alisteinen Klostretille ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön soveltuva villa-tyyppinen asuinrakennus.*

Tontille rakennettavien rakennusten katemateriaalin tulee olla pelti.

*Rakennuksen vesikaton materiaali on pelti.*

Tontin 3-372-7 (Klostretinkuja 3) osalta on mahdollista a) hyväksyä jäte-tyistä tarjouksista Tarjous\_3 tai Tarjous\_4 ja luovuttaa tontti tarjoajalle taikka b) jatkaa tarjousaikaa tarjouspyynnössä esitetyin ehdoin tai c) jatkaa tarjousaikaa ja tehdä tarjouspyynnössä esitettyihin ehtoihin muutoksia taikka d) siirtää tontin myynti vuodelle 2019. Taloussuunnitelmassa vuodelle 2019 on esitetty luovutettavaksi Gallträskin alueella tontit osoitteissa Klostretinkuja 2, Kavallintie 8 ja Kavallintie 12.

Tontista 3-372-7 (Klostretinkuja 3) tehty Tarjous\_4 esitetään ehdollisena hyväksyttäväksi ja myytäväksi tarjoajalle. Tarjous\_4:ä voidaan pitää kaupungin tontin suunnittelulle ja rakentamiselle asettamien ehtojen perusteella ja tarjottu kauppahinta huomioiden kokonaisuutena arvioiden parhaana tarjouksena. Tarjouksessa esitetty suunnitelma on yleisesti toteutuskelpoinen. Tontinsaajaksi esitettävän voidaan arvioida omaavan riittävät taloudelliset ja muut resurssit tontin rakentamiseksi.

Tarjous\_4:n hyväksyminen esitetään tehtäväksi ehdollisena siten, että hyväksymisen ehtona on Keski-Uudenmaan maakuntamuseon puoltava lausunto tarjoukseen sisällytetyistä suunnitelmista, jotta tontin suunnittelun ja rakentamisen myöhemmässä vaiheessa ei muodostuisi ristiriitaa kaupungin hyväksymän tarjouksen ja museon näkemyksen kesken, mikä voisi vaikeuttaa tontin toteuttamista tarjouksen mukaisesti. Voimassa olevan asemakaavan Ak 205 yleisten määräysten mukaan muun muassa korttelin 372 tonttien 3-8 osalta ”alueen tarkemman suunnittelun ja alueen rakennuksiin ja ympäristöön vaikuttavien toimenpiteiden yhteydessä on kuultava Keski-Uudenmaan maakuntamuseota. Kulttuurihistoriallisen arvon säilymiseksi alueen ominaispiirteet on otettava huomioon rakennuksiin ja muuhun ympäristöön vaikuttavien toimien suunnittelussa ja toteuttamisessa. Rakennusten muutoksia ja uudisrakentamista suunniteltaessa on kuultava hyvissä ajoin Keski-Uudenmaan maakuntamuseota. Uudisrakentaminen tulee suunnitella siten, että muutos ei vähennä alueen kulttuurihistoriallista arvoa ja että rakentaminen soveltuu mahdollisimman hyvin ympäristöön.”.

Tontti 3-372-7 (Klostretinkuja 3) esitetään myytäväksi **liitteenä** olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti. Kauppakirjaluonnos on laadittu tarjouspyynnön ja tarjousmateriaalin sisältö huomioiden siten, että tarjoaja sitoutetaan toteuttamaan tontti tarjouksessaan esittämien suunnitelmien mukaisesti, sekä muutoin tavanomaisin kiinteistönkaupan ehdoin. Kaupunginjohdaja esitetään oikeutettavaksi tekemään tarvittavat lisäykset ja muutokset kauppakirjaluonnokseen lukuunottamatta kauppahintaa ja rakentamisvelvoitetta sopimussakkoineen. Lisäksi esitetään, että kauppakirja tulee allekirjoittaa vuoden 2018 loppuun mennessä.

YTJ:

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 84

04.09.2018

---

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus päättää

- hylätä tontista 235-3-372-7 (Klostretinkuja 3) jätetyt tarjoukset Tarjous\_1 ja Tarjous\_2,
- hyväksyä tontista 235-3-372-7 (Klostretinkuja 3) jätetyn tarjouksen Tarjous\_4 ja myydä tontin liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti tarjouksen tehneelle taholle kauppahintaan 281.500 euroa ehdolla, että Keski-Uudenmaan maakuntamuseo antaa puoltavan lausunnon tarjoukseen sisällytetyistä suunnitelmista,
- oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään tarvittavat lisäykset ja muutokset kauppakirjaluonnokseen lukuunottamatta kauppahintaa ja rakentamisvelvoitetta sopimussakkoineen ja
- että kauppakirja on allekirjoitettava vuoden 2018 loppuun mennessä.

-----

Pj esitti päätösehdotukseen lisättävän, että tarjous nro 4 hyväksytään lukuunottamatta autokatoksen ja varaston sijaintia ja suuruutta. Ratkaisu ei tällaisenaan sovi ympäristöön. Lisäksi rakennuksen edustan pihamateriaalina tulee asfaltin sijaan käyttää sora- ja kivituhkaa kuten muissakin alueissa. Ehdotus sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus päättää

- hylätä tontista 235-3-372-7 (Klostretinkuja 3) jätetyt tarjoukset Tarjous\_1 ja Tarjous\_2,
- hyväksyä tontista 235-3-372-7 (Klostretinkuja 3) jätetyn tarjouksen Tarjous\_4 *kuitenkin siten, että autokatoksen ja varaston sijaintia ja suuruutta tulee selvittää. Ratkaisu ei tällaisenaan sovi ympäristöön. Lisäksi rakennuksen edustan pihamateriaalina tulee asfaltin sijaan käyttää sora- ja kivituhkaa kuten muissakin alueissa sekä myydä tontin liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti tarjouksen tehneelle taholle kauppahintaan 281.500 euroa ehdolla, että Keski-Uudenmaan maakuntamuseo antaa puoltavan lausunnon tarjoukseen sisällytetyistä suunnitelmista,*
- oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään tarvittavat lisäykset ja muutokset kauppakirjaluonnokseen lukuunottamatta kauppahintaa ja rakentamisvelvoitetta sopimussakkoineen ja
- että kauppakirja on allekirjoitettava vuoden 2018 loppuun mennessä.

Liitteet

Oheismateriaali: KH 26.3.2018 § 41 Asuinrakennusten tonttien asettaminen myyntiin, tontti 3-372-5 (Kavallintie 16), tontti 3-372-7 (Klostretinkuja 3) ja tontti 3-372-8 (Klostretinkuja 5)

---

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 84

04.09.2018

---

Oheismateriaali: Tarjouspyyntö\_Gallträsk tontit 2018

Liite: kiinteistönkauppakirjaluonnos (tontti 3-372-7, Klostretinkuja 3)



---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 109	10.10.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 121	07.11.2017
Kaupunginhallitus	§ 252	20.11.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 85	04.09.2018

---

Kauniaisten asunto-ohjelma vuosille 2017–2021 (-2025)

288/10.04.00/2017

YLKV 10.10.2017 § 109

Lisätiedot:

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

Asunto-olojen kehittämistä annetun lain mukaan valtuusto hyväksyy ja tarkistaa tarpeen mukaan asunto-ohjelman asuntopoliittisten toimenpiteidensä pohjaksi. Kaupunginvaltuuston 17.9.2012 hyväksymä edellinen asunto-ohjelma oli laadittu vuosille 2012–2016 (-2021).

Vuosien 2017–2021 (-2025) asunto-ohjelman tavoitteena on tarkastella kaupungin asuntorakentamista sekä edellytyksiä ja lähtökohtia kaupungin toimenpiteille asuntotuotannon edistämiseksi. Maankäyttöyksikkö on haastatellut ohjelman valmisteluvaiheessa eri toimialoja ja tulosyksiköitä kunkin osaamisalueen osalta.

Asunto-ohjelmassa vastataan siihen, miten pyritään toteuttamaan Kauniaisten strategian mukaisia toimenpiteitä sekä pääkaupunkiseudun yhteisiä asuntopoliittisia tavoitteita ja linjauksia mm. monipuolisen asuntotuotannon toteuttamiseksi. Ohjelmalla vastataan myös MAL -toteutusohjelmaan sisältyvien tavoitteiden perusteella kesäkuussa 2016 allekirjoitettuun MAL-sopimukseen 2016–2019. Siinä Kauniainen on sitoutunut tuottamaan keskimäärin 72 asuntoa vuodessa, mikä tarkoittaa em. sopimuskaudella yhteensä 288 asuntoa. Tästä tuotantomäärästä vähintään 30 %, eli 86 kpl tulee olla tuettua asuntotuotantoa ja johon tulee sisältyä vähintään 58 ARA vuokra-asuntoa (ARA-rajoitusten piirissä vähintään 40 vuotta). MAL-sopimus on luettavissa osoitteessa:

[http://www.ym.fi/fi-FI/Maankaytto\\_ ja\\_rakentaminen/Maankayton\\_suunnittelun\\_ohjaus/Maankayton\\_liikenteen\\_ ja\\_ asumisen\\_ aiesopimukset](http://www.ym.fi/fi-FI/Maankaytto_ ja_rakentaminen/Maankayton_suunnittelun_ohjaus/Maankayton_liikenteen_ ja_ asumisen_ aiesopimukset)

Mal-sopimuskäytäntöä tultaneen jatkamaan tulevinakin vuosina.

**Liitteenä 1** olevassa asunto-ohjelmassa selvitetään kaupungin asunto-oloja sekä esitetään asuntopoliittiset ja kaavalliset edellytykset kaupungin mahdollistamalle asuntotuotannolle tulevan vuosikymmenen loppuun saakka. Tarkastelu on ulotettu varsinaista tarkastelukautta pidemmälle ajalle asuntotuotantokohteiden pidemmän aikavälin kokonaiskuvan muodostamiseksi sekä edellytettyihin toimenpiteisiin varautumiseksi. Tärkein yksittäinen kaupungin toimenpide on tulevien asuntotuotantokohteiden oikea-aikainen kaavoituksen käynnistäminen, jolla varmistetaan asuntotuotannon edellytykset riittävän ajoissa.

Asunto-ohjelmakauden mahdollisia toteutuskohteita ja muita asuntopoliittikan toteuttamiseen vaikuttavia toimenpiteitä on tarkasteltu ohjelman luvus-

---

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 109	10.10.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 121	07.11.2017
Kaupunginhallitus	§ 252	20.11.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 85	04.09.2018

---

sa 5. Lisäksi asunto-ohjelmassa on kohdistettu ARA -vuokra-asuntotuotantoa valikoituihin kaavoituskohteisiin suunnitelmallisen asuntopoliittisen kokonaiskuvan muodostamiseksi. Tämän toivotaan selkiyttävän pidemmän aikavälin suunnittelua. Kaikki asunto-ohjelmassa esitetyt kohteet sisältyvät valtuuston 21.9.2015 hyväksymään Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:een.

Kauniaisten maankäyttöarviot perustuvat siihen, että kaupungin väestö voisi lähivuosikymmenten aikana kasvaa noin 12 000 asukkaaseen. Tämä olisi hyvin mahdollista, mikäli luvussa 5 esitetty tuotantopotentiaali toteutuu. Asukasluvun lisäys tämän asunto-ohjelman ajanjaksolla (2017–2021) voisi olla n. 650–900 asukasta ja vuoteen 2025 mennessä 1000–1700 asukasta. Määrät ovat Kauniaisten mittakaavassa suuria, mutta perustuvat pääosin poikkeuksellisen suurten asuntoalueiden: Koivuhovin, Tammikummun ja kaupungintalon alueiden toteuttamiseen. Näiden lisäksi Kauniaisten aseman vaikutuspiirissä on käynnistynyt tai käynnistymässä useita asemakaavan muutoksia, jotka kasvattavat em. kohteiden ohella hetkellisesti asuntotuotantoa.

Asunto-ohjelmassa esitetään, että kaupunki jatkaa edellisen ohjelmakauden tapaan lisäavustuksen antamista uuden hissien rakentamiseen hissittömään kerrostaloon Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn myöntämän rahoituksen lisäksi. Edellisen kauden avustusten kustannusvaikutus on ollut keskimäärin 85.000 euroa vuodessa.

Ehdotus vuosien 2017–2021 (-2025) asunto-ohjelmaksi on **liitteenä 1**.

YTJ:

Valiokunta esittää KHlle, että se esittäisi valtuustolle hyväksyttäväksi liitteenä olevan ehdotuksen kaupungin asunto-ohjelmaksi vuosille 2017-2021 (-2025) ja ohjeelliset asuntotuotantotavoitteet vuosille 2017-2030

.....

Jäsen Eväsoja ehdotti, että asia jätetään pöydälle tarkempaa perehtymistä varten. Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Valiokunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle.

YLV 07.11.2017 § 121

YTJ:

Valiokunta esittää KH:lle, että se esittäisi valtuustolle hyväksyttäväksi liitteenä olevan ehdotuksen kaupungin asunto-ohjelmaksi vuosille 2017-2021(-2025) ja ohjeelliset asuntotuotantotavoitteet vuosille 2017-2030.

.....

---

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 109	10.10.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 121	07.11.2017
Kaupunginhallitus	§ 252	20.11.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 85	04.09.2018

---

Tämä asia käsiteltiin ennen asiaa nro 7 (Kauniaisten vesihuollon kehittämissuunnitelma 2017-2016).

Valiokunta päätti yksimielisesti tehdä tekstiin seuraavat muutokset ja lisäykset.

Asunto-ohjelman tekstiosio:

- **Kohta 1.1 Yleistä:** 3. kappale korvataan uudella tekstillä :*"Kauniaisten mahdollisuudet kasvuun ovat rajalliset, mikäli haluamme säilyttää kaupungin omaleimaisen identiteetin. Tämän asunto-ohjelman lähtökohtana on Kauniaisten tulevassa strategiassa määritelty väestötavoite vuodelle 2050 ja tästä taaksepäin johdettuärkevä kasvuvauhti. Ohjelma vastaa myös siihen, miten Kauniaisten kaupunki osaltaan pyrkii toteuttamaan pääkaupunkiseudun yhteisiä asuntopoliittisia tavoitteita sekä voimassa olevaa MAL-sopimusta. Näitä kuvataan lähemmin jäljempänä kohdassa 1.3."*
  - **Kohta 1.1 Yleistä:** 6. kappaleen 2. lauseesta poistetaan lauseen loppuosa: "etenkin kaupungintalon alueelle".
  - **Kohta 1.4 Kauniaisten tavoitteet:** 1. kappaleen alusta poistetaan teksti "Kauniaisten strategian mukaan".
  - **Kohta 1.4 Kauniaisten tavoitteet:** viimeisessä kappaleessa sana "kaupungintalon" korvataan sanalla "keskustan".
  - **Kohta 3.1 Maa-alueet ja tonttivaranto:** 4. kappaleen lopusta poistetaan teksti: "Asemakaavoittamattomia alueita sijaitsee Kasavuorella ja Turunväylän kohdalla. Näiden alueiden asemakaavoittaminen asuntorakentaminen on epätodennäköistä."
  - **Kohta 3.2 Kaavoitus:** 2. kappaleen osalla poistetaan viimeinen lause: "Tavoitteena on, että kehityskuva päivitetään valtuustokausittain."
  - **Kohta 4.1 Kunnan lainsäädännölliset velvoitteet kuntalaisten asumisen järjestämisessä:** Asiakohdan teksti poistetaan ja sisältö siirretään erilliseen liitteeseen. Tilalle lisätään teksti: "Eri laeissa on kunnille määrättyjä velvoitteita järjestää vuokra-asuntoja asukkaille ja erityisryhmille (liite)".
  - **Kohta 5. Asuntorakentamiseen liittyvä toimenpiteet asunto-ohjelmakaudella 2017-2021 sekä vuosina 2022-2030, selostusosio:** Kappaleen 2. ensimmäistä lausetta: "Tässä luvussa esitetyt hankkeet sisältävät sekä kaupungin että yksityisten tahojen toimenpiteitä asuntorakentamisen edistämiseksi sekä kaupungin muita toimenpiteitä asunto-olojen parantamiseksi. Kaupungin panos asuntorakentamisessa perustuu erityisesti asemakaavoitukseen ja siitä seuraaviin tonttien luovutuksiin.", säilytetään, loppuosa tekstistä poistetaan.
  - **Kohta 5.8 Kaupungintalon alue, toimenpiteet:** Poistetaan kappaleen viimeinen lause: "Tämä mahdollistaa alueen toteuttamisen nopean aloittamisen".
  - **Kohta 5.19 Hissiavustukset, toimenpide:** Kappaleen 1. lause "Kaupunki tukee hissien rakentamista varaamalla vuosittain erillisen määrärahan hissiavustuksia varten", säilytetään. Kappaleen 2. vii-
-

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 109	10.10.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 121	07.11.2017
Kaupunginhallitus	§ 252	20.11.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 85	04.09.2018

---

meistä lausetta: "Saneerausrakentamisen yhteydessä on tarkoituksenmukaista tutkia myös mahdollisuus rakennusten korottamiseen. Kaupungin myönteisellä suhtautumisella em. maankäytön tehostamishankkeisiin mahdollistetaan myös hissien toteuttamista", poistetaan.

- **Kohta 5.22 Yhteenveto:** 2. kappaleen lause muotoillaan kuulumaan: " Edellä esitetyt tuotantoluvut ylittävät kahdella ensimmäisellä aikajaksolla nykyiset MAL-tavoiteluvut, mutta tarkastellessa tuotantomääriä vuoteen 2030 saakka, jäävät määrät vastaavasti hieman alle nykyisien tavoitelukujen. *Kauniaisten omista lähtökohdista katsottuna arvioitu asuntotuotanto varmistaa kaupungin maltillisen kehittymisen ja siten mahdollistaa kaupallisten palveluiden tason säilymisen vähintään nykyisellä tasolla eikä heikennä kunnallisten palveluiden kapasiteetin riittävyyttä.* Asuntotuotanto jakautuu Kauniaisten mittakaavassa riittävän laajalle alueelle, mutta samalla strategisesti harkituille sijainneille, joukkoliikenteen ja pääkatujen varsille."
- **Kohta 5. Asuntorakentamiseen liittyvät toimenpiteet asunto-ohjelmakaudelle 2017-2021 sekä vuosina 2022-2030, 5.1-5.21:** Asiakohdan sisältö päivitetään vastaamaan liitteen 2 taulukkoa.

Asunto-ohjelman liitteenä oleva taulukko:

- Otsikko muutetaan kuulumaan: "Kaavoituksen mahdollistama potentiaali".
- Taulukon viimeinen vuosisarake muutetaan muotoon: 2026 ->
- Kohteet 1-6 säilyvät ennallaan numeroituna.
- Loppukohteista poistetaan numerointi. Ne kohteet joissa kaavoitus on päätetty käynnistää merkitään käynnissä oleviksi.
- Kohde 16 (Kasavuorentien pohjoispuoli) poistetaan ja tilalle vaihdetaan uusi kohde: Turunväylän alue

Päätös:

Valiokunta päätti esittää KH:lle, että se esittäisi valtuustolle hyväksyttäväksi liitteenä olevan em. muutoksilla työstetyn ehdotuksen kaupungin asunto-ohjelmaksi vuosille 2017-2021(-2025).

KH 20.11.2017 § 252

Yhdyskuntavaliokunnan muutoksien mukainen ehdotus kaupungin asunto-ohjelmaksi vuosille 2017-2021 (-2025) on **liitteenä**.

KJ:

KH päättää esittää KV:lle, että liitteenä oleva kaupungin asunto-ohjelma vuosille 2017-2021 (-2025) hyväksytään.

.....

Jäsen Johansson ehdotti jäsen Pesosen ym. kannattamana asian palauttamista käsiteltäväksi kaupungin strategian valmistelun ja hyväksymisen jälkeen.

---

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 109	10.10.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 121	07.11.2017
Kaupunginhallitus	§ 252	20.11.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 85	04.09.2018

---

Päätös:

Asia palautettiin yksimielisesti käsiteltäväksi kaupungin strategian hyväksymisen jälkeen.

YLKV 04.09.2018 § 85

Lisätiedot:

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

Maankäyttöyksikkö on päivittänyt ja täydentänyt Kauniaisten asunto-ohjelmaa vuosille 2017–2021 (-2025) valtuuston hyväksymän Kauniaisten kaupunkistrategia 2018-2022 mukaisesti. Asunto-ohjelma käsittää ensisijaisesti tarkastelun vuoteen 2025 asti. Koska maankäytön ja asumisen kehittäminen on pitkäjänteistä ja -kestoista, on katsottu tarkoituksenmukaiseksi esittää alustavat suunnitelmat kehitettävien kohteiden asuntotuotantoarvioista aina vuoteen 2040 asti.

Asunto-ohjelman hankkeet edellyttävät kohteiden asemakaavojen muuttamista. Kunkin hankkeen asemakaavoituksen käynnistämisestä kaupunginhallitus päättää erikseen ja kohteiden lopullinen sisältö muotoutuu kaava-prosessissa. Asunto-ohjelman tarkoituksena on muodostaa kokonaiskuva strategian mukaisista linjauksista ja pitkän ajan kehitystarpeista sekä valmistaa kuntalaisia ja päätöksentekijöitä niiden edellyttämiin päätöksiin.

Asunto-ohjelman sisältämät hankkeet sisältyvät Maankäytön ja asumisen kehityskuvaan ja hankkeiden asuntotuotantomäärät perustuvat kunkin kohteen maankäytöllisestä potentiaalista johdettuun laskennalliseen arviointiin. Esitetyt asuntomäärät tuottavat kodin n. 2500 uudelle asukkaalle, mikä tarkoittaa kaupungin asukasluvuna vuoteen 2040 mennessä n. 12.000 asukasta. Tavoite noudattaa sekä kehityskuvassa aiemmin linjattua että keväällä 2018 hyväksytyyn kaupunkistrategian mukaista 1%:n keskimääräistä kasvuvauhtia.

Laskennallinen asukasluvun lisäys nykytilanteeseen tämän asunto-ohjelman ajanjaksolla (2017–2021) on n. 750–900 asukasta ja vuoteen 2025 mennessä 1300–1700 asukasta. Määrät ovat Kauniaisten mittakaavassa suuria, mutta perustuvat pääosin poikkeuksellisen suurten asuntoalueiden: Koivuhovin, Tammikummun ja kaupungintalon alueiden toteuttamiseen. Näiden lisäksi Kauniaisten aseman vaikutuspiirissä on käynnistynyt tai käynnistymässä useita asemakaavan muutoksia, jotka kasvattavat em. kohteiden ohella hetkellisesti asuntotuotantoa. Pidemmällä aikavälillä kasvuvauhti tasoittuu ja keskimääräinen kasvu noudattaa strategiassa linjattua kehitystä.

Asunto-ohjelman tarkastelu-aika on pitkä, jolloin on selvää, että siinä esitetyt hankkeet eivät toteutune kaikilta osin tai niiden sisältö muuttuu. Toisaalta vuosien varrella tulee myös uusia hankkeita, joita ei tässä vaiheessa osata vielä ennakoita. Yksittäisiä hankkeita tärkeämpää on kuitenkin ennakoitavuus ja varautuminen, jotta kaupungin tiivistämiselle ja asuntotuo-

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 109	10.10.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 121	07.11.2017
Kaupunginhallitus	§ 252	20.11.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 85	04.09.2018

---

tannolle luodaan edellytykset riittävän ajoissa – kaavoitusprosessit ovat hitaita ja niiden jälkeen rakentaminen kestää useamman vuoden. Kokonaisuuden ylimpänä tavoitteena on kuitenkin säilyttää kaupungin oma vireyys ja hyvinvointi ennakoitavan ja tasaisen kasvun avulla.

Asunto-ohjelmassa esitetään, että kaupunki jatkaisi hissittömien kerrostalojen lisäävustuksen myöntämistä uuden hissien rakentamiseen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn myöntämän rahoituksen lisäksi edellisen ohjelmakauden tapaan. Edellisen kauden avustusten kustannusvaikutus on ollut n. 85.000 euroa vuodessa.

Ehdotus vuosien 2017–2021 (-2025) asunto-ohjelmaksi on **liitteenä 2**.

YTJ:

Valiokunta esittää KHlle, että se esittäisi valtuustolle hyväksyttäväksi liitteenä olevan ehdotuksen kaupungin asunto-ohjelmaksi vuosille 2017–2021 (-2025).

-----

Jäsen Björk ehdotti että asia jätetään pöydälle tarkempaa perehtymistä varten. Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Valiokunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle.

Liitteet

LIITE 2: ASUNTO-OHJELMA 2017-2021 (-2025)

Oheismateriaali

Extranet\_Asunto-ohjelma, johon korostettu muutokset edelliseen vaiheeseen verraten  
Extranet\_As ohj Liite 1  
Extranet\_As ohj Liite 2  
Extranet\_As ohj Liite 3  
Extranet\_As ohj Liite 4a  
Extranet\_As ohj Liite 4b

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 86

04.09.2018

---

Yhdyskuntatoimen talousarvio ja toimintasuunnitelma vuosille 2019-2021(23)

179/02.02.00/2018

YLVK 04.09.2018 § 86

Lisätiedot:

yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju, puh. 050 304 1234  
toimialasihteeri Leena Porvali, puh. 050 382 9233  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Yhdyskuntavaliokunta käsitteli talousarvioluonnosta kokouksessaan 21.8.2018 sekä päätti, että lopullinen arvio hyväksytään valiokunnan kokouksessa 4.9.2018. Rakennusvaliokunta hyväksyi oman esityksensä kokouksessaan 21.8.2018.

Valiokunnan ensimmäisessä käsittelyssä olleen talousarvioluonnoksen käyttötalouden menopuolta on supistettu ja lopullinen esitys on, että raami ylittyy noin 55.000 eurolla. Talousarvioluonnoksesta on poistettu hissiaivutuksiin varattava määräraha (20.000 euroa) sillä perusteella, että tämänhetkisen tiedon mukaan tulevalle vuodelle ei kohdistu avustukseen oikeutettuja hissirakennushankkeita. Mahdolliset tulevat hankkeet on sovittu aikaisempinakin vuosina rahoitettavan valtuustolta haettavan erillisen lisämäärärahan turvin. Hallinnon asiantuntijapalveluita on supistettu 50.000 eurolla. Käytännössä tämä menokohta on ollut varaus toimintavuoden aikana toimialalla ilmeneviin ennalta-arvaamattomiin menoihin. Ympäristömenoista on vähennetty 10.000 euroa (maankäyttö / kadut ja viheralueet) olettamuksella, että tarpeellisiin menoeriin (Gallträkin niitto, vesinäytteet, koekalastus sekä Koivuhovin alueen pilaantuneiden maa-alueiden puhdistaminen) jää riittävä varaus. Toimintamenot tarkentuvat vielä hieman lopulliseen valtuuston budjettikäsittelyyn mennessä mm. sisäisten erien osalle tehtävien tarkennusten myötä.

Raamin ylitys muodostuu Kauppakeskus Granilta vuokratun alunperin väliaikaiseksi tarkoitetun liiketilan vuosivuokrasta, joka on n. 55.500 euroa/vuosi. Yhdyskuntatoimi on vuokrannut kyseistä tilaa kaupungintalon väistötilaksi pääasiassa sosiaali- ja terveystoimen henkilökunnalle vuodesta 2011 alkaen sekä maksanut vuokran toimialansa määrärahakehityksen puitteissa. Villa Bredan laajennuksen käyttöönoton myötä ja terveyskeskuksen peruskorjauksen valmistuttua voidaan arvioida, ettei ko. kauppakeskuksen tilojen vuokraus ulkopuoliselta taholta ole enää tarpeen, vaan toiminnot voidaan sijoittaa kaupungin omaan kiinteistökontaan. Yhdyskuntatoimi käynnistää neuvottelut asiasta sosiaali- ja terveystoimen kanssa syksyn 2018 aikana. Ko. tilakustannuksen poistuessa yhdyskuntatoimen käyttötaloudenmenot vuodelle 2019 ovat annetun kehityksen mukaiset.

#### Talousarvion ja -suunnitelman laadintaprosessi

Kuntalain mukaan valtuuston on vuoden loppuun mennessä hyväksyttävä kunnalle seuraavaksi kalenterivuodeksi talousarvio sekä vähintään kolme vuotta koskeva taloussuunnitelma. Talousarvio on samalla suunnittelukauden ensimmäinen vuosi. Taloussuunnitelman ja talousarvion valmistelusta sekä ohjeistuksesta vastaa kaupunginhallitus.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 86

04.09.2018

Yhdyskuntavaliokunta käsittelee toimialan talousarviota kokouksissaan 21.8. ja 4.9.2018. Rakennusvaliokunta käsittelee sekä hyväksyy oman talousarvioehdotuksensa kauden ensimmäisessä kokouksessaan 21.8.2018, jonka jälkeen em. talousarvio sisällytetään lopullisena koko toimialan valmisteluun. Kaupunginhallitus käsittelee talousarviota lokakuun kokouksissaan 22.10. ja 24.10. ja lopullinen budjetti hyväksytään valtuuston kokouksessa 12.11.2018. Valiokuntakohtainen talousarvion ja taloussuunnitelman valmistelu käsittää käyttötalousarvion vuodelle 2019 sekä henkilöstö- ja investointisuunnitelman vuosille 2019-2021(23). Valtuusto päättää sitovista määrärahoista tulosaluetasolla. Investoidun pääoman koron ja poistojen, sekä sisäisten vyörytysten osuudet tarkentuvat valtuuston budjettikäsittelyyn mennessä.

Investointiohjelma vahvistuu valtuustokäsittelyn myötä marraskuussa ja siihen perustuva lopullinen työohjelma tuodaan valiokunnalle hyväksyttäväksi vuoden 2019 alussa. Talousarvion yhteydessä valtuusto hyväksyy myös kaupunkistrategian 2018-2022 viiden painopistealueen tavoitteiden edistämisen toimenpiteet vuodelle 2019.

Lisäksi toimialat laativat talousarvion valmistelun yhteydessä henkilöstömitoituksen kehitystä koskevan arvion (henkilöstösuunnitelman) suunnittelu-kaudelle ml. mahdollisten eläköitymisten vaikutukset mitoitukseen. Kaupungin toiminnot tulee järjestää siten, että kaupungin henkilöstön kokonaislukumäärä ei kasva 2019–2021, ellei voida osoittaa, että palvelutarve edellyttää sitä.

Osavuosikatsauksissa (tilanteet 30.4. ja 31.8.) raportoidaan käyttötalousarvion ja investointihankkeiden sekä strategisten tavoitteiden toteutumisesta.

#### Kauniaisten kaupunkistrategia vuosille 2018-2022

Kauniaisten kaupunginvaltuusto hyväksyi kokouksessaan 12.3.2018 § 4 uuden strategian käynnissä olevalle valtuustokaudelle. Strategiassa arvioidaan kaupungin nykytilannetta ja tulevia toimintaympäristön muutoksia ja niiden vaikutuksia kaupungin toimintaan ja tehtävien toteuttamiseen. Kauniaisten strategiatyössä on käytetty vuoden 2016 laajan asukaskyselyn tuloksia, viime vuonna tehdyn muuttajatutkimuksen tuloksia sekä kaupungin hyvinvointikertomusta 2017-2020. Vuoden kestäneessä valmisteluprosessissa on osallistettu laajasti niin valtuutettuja kuin henkilökuntakin.

Kaupunkistrategian arvojen mukaan "Grani on Aktiivinen, Elämäniloinen ja Yhteistyökykyinen". Strategiassa on viisi teemaa, jotka ovat:

- Kuntalainen keskiössä
- Elinvoimainen kaupunki
- Vihreä kävelykaupunki
- Oppimismyönteinen kaupunki
- Fiksun toiminnan, talouden ja yhteistyön Kauniainen

Jokaisen teeman alla on 2-5 tavoitetta ja tarkempia alatavoitteita.



Kaupunkistrategian vuosittaiset mitattavat tavoitteet asetetaan kunkin vuoden talousarvion hyväksymisen yhteydessä. Toimialat työstävät ja tarkentavat talousarviovuoden tavoitteitaan em. pohjalta. Arviointi tehdään osavuosikatsausten ja tilinpäätösten yhteydessä.

#### Käyttötalousarvio 2019

Kehysvalmistelun lähtökohtana on käytetty vuoden 2018 talousarviota. Toimialojen suurimmat muutokset on huomioitu kehysvalmistelussa. Lisäksi on huomioitu tulevat palkankorotukset (1,60 % vuonna 2018 ja 1,97 vuonna 2019). Lopullinen kehys on rakentunut siten, että sillä saavutetaan toimintakatetta koskeva raja-arvo -59,0 miljoonaa euroa, joka arvion mukaan turvaa rakenteellisesti ylijäämäisen tuloksen vuodeksi 2019.

#### *Tuotot*

Yhdyskuntatoimen tuloarvio tonttimyynnit ja maankäyttösopimuskorvaukset mukaan lukien on 15,1 miljoonaa euroa, kehysraamin ollessa 16,4 milj.euroa.

Yhdyskuntatoimen tuotot muodostuvat erinäisten palveluiden myötä saatavista myyntituotoista, vuokratuotoista sekä tonttimyynneistä. Ulkoiset tuotot noudattavat pitkälti edellisvuosien tasoa lukuun ottamatta tonttimyynneistä saatavia tuottoja, joiden määrä vaihtelee vuosittain. Vuodelle 2019 arvioidut tonttien myyntivoitot sekä maankäyttösopimuskorvaukset ovat 1,923 miljoonaa euroa. Lähivuosina maanmyyntitulot ovat vähäisiä ennen kuin kaupungintalon ja Tammikummun alueiden asemakaavan muutosten mahdollistaman rakennusoikeuden myynti tuo muutamana vuonna suuremmat tulot. Maamyynnejä sekä muita tuottoja selostetaan tarkemmin yhdyskuntatoimen käyttötalousosiossa. Toimialan palvelutaksojen hinnat on tarkistettu vastaamaan palvelujen tuottamisesta aiheutuvia kustannuksia ja taksoja on tarpeellisin osin korotettu indeksikorotuksen mukaisesti.

#### *Menot*

Yhdyskuntatoimen menoarvio on 11,754 miljoonaa euroa (pvm. 28.8.2019) KH:n asettaman menoraamin ollessa 11,699 miljoonaa euroa. Toimintamenot noudattavat edellisen vuoden tasoa, yleiset indeksikorotukset huomioiden. Talousarvio on laadittu tiukkaa taloudenpitoa noudattaen kustannustehokkuus, toiminnan tehostaminen sekä tuloksellisuus huomioiden.

Merkittävin ulkoinen määrärahavaruksen muutos on tehty HSL:n kuntaosuuteen, jossa on lisäystä edellisvuoteen nähden noin 250.000 euroa. Lisäksi uutena kuntaosuutena on yhdyskuntatoimen toimialan vastuulle budjetoitu HSY Veden ja jäsenkuntien väliseen hulevesisopimukseen perustuvan hulevesimaksun 1. vuoden maksuosuus noin 22.000 euroa. Kuntaosuuksia sekä muita menoeriä on selostettu tarkemmin yhdyskuntatoimen käyttötalousosiossa (oheismateriaali). Toiminnan suunnittelussa on keskitytty perustehtävien suorittamiseen huolellisesti, uusia menoeriä välttäen. Toimintakulujen budjetoinnissa on huomioitu tiedossa olevat toiminnan muutokset sekä kustannustason kehitys.

#### Investointisuunnitelma vuosille 2019-2023

Kaupungin voimassa oleva investointiohjelma on varsin raskas. Suunnittelukaudelle ei voi ottaa uusia hankkeita muutoin kuin siirtämällä jo hyväksytyjä hankkeita suunnittelukauden ulkopuolelle. Rakennusinvestoinneista tulee aina olla hyväksytty tarveselvitys ennen kuin hankkeelle voidaan varata suunnittelumäärärahaa investointiohjelmaan ja tarkentaa toteutusajankohtaa sekä toteutukseen tarvittavaa määrärahaa. Lopullisen investointiohjelman tulevalle vuodelle vahvistaa KV talousarvion hyväksymisen yhteydessä. Tarveselvityksen laadinnasta vastaa aina hankkeen käyttäjälautakunta ja investointien suunnittelun tulee olla kiinteä osa sen toiminnan ja talouden suunnittelua (Rakennusinvestointihankkeiden toteutusohje, KV 1.2.2010 § 4).

Osalle investointiohjelmaan sisällytetyistä hankkeista ei vielä ole osoitettu toteutusmäärärahaa (esim. uimahalli, nuorisotalo). Nämä voivat olla suuruudeltaan varsin merkittäviä. Lisäksi kaupungin kiinteistökannassa on mit-taviakin rakenne- ja taloteknisiä korjaustarpeita, jotka eivät toistaiseksi sisälly hyväksytyyn investointiohjelmaan ja jotka eivät ole toteutettavissa vuosittaisen yllä- ja kunnossapitoinvestointeihin varattavan määrärahan puitteissa. Kaupungin taloudellinen tasapaino ei kuitenkaan kestä suuria investointilisäyksiä lähivuosina. Tämä tarkoittanee sitä, että jo investointiohjelmaan sisällytetyjä hankkeita joudutaan harkitsemaan uudelleen ja/tai lykkäämään toteutuksia suunnitelmakauden ulkopuolelle.

Vuotuisen investointitason harkinnassa on kyse paitsi yleisen rahoituksen riittävydestä, myös resurssien jakamisesta oikein käyttötalouden ja investointien kesken. Investoinneilla on aina merkittävä vaikutus myös käyttötalouteen. Riittävään käyttötalouden tasoon on varauduttava niin, että jo olemassa olevien ja uusienkin kiinteistöjen tai julkisen käyttöomaisuuden kunnossapidosta ei jouduta tinkimään liian korkean investointitason vuoksi, eikä korjausvelkaa pääse kertymään. Korjausvelka kasvattaa luonnollisesti painetta tuleville suuremmille investointihankkeille.

Investointiosassa esitetään taulukkoon kootusti toistaiseksi tiedossa olevat investointihanke-esitykset sekä niiden kokonaiskustannusarviot investointiryhmittäin. Lähtökohtana on käytetty vuoden 2018 talousarviossa hyväksyttyä suunnitelmaa. Listaus täydentynee kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston budjettikäsittelyihin mennessä. Hankkeiden määrärahojen kohdistamista taloussuunnitelmavuosille on tarkasteltu myös niiden toteutusvalmiuden kannalta.

Kaupungin merkittävin talonrakennushanke vuosina 2018-2019 on Mäntymäen koulun hallintotilojen saneeraus ja ruokalan laajennus monitoimitilaksi. Kasavuoren koulukeskuksessa sijaitseva kaupungin keskuskeittiö laajennetaan, kylmäsäilytystiloja lisätään ja keittiön logistiikka parannetaan vuonna 2019. Uimahallin välttämättömät korjaukset käyttöiän jatkamiseksi 5-10 vuodella jatkuvat edelleen vuosina 2019-2021. Samanaikaisesti kartoitetaan tulevan uimahalliratkaisun vaihtoehdot. Nuorisotalon peruskorjauksen hankesuunnittelu valmistuu. Kalliosuojan välttämättömät korjaukset saatetaan loppuun. Rakennusten yllä- ja kunnossapitoinvestointeja toteutetaan vuosittaisen määrärahan (1 milj. euroa) puitteissa.

Keskustan infrastruktuuri loppuunsaatetaan ja yleiset torialueet viimeistellään viimein vuonna 2019 talonrakennushankkeiden valmistuttua. Merkittävien kadunrakennuskohde, Vanhan Turuntien perusparannus, toteutetaan yhteistyössä Espoon kaupungin kanssa ja jaetaan kahdelle vuodelle.

#### Henkilöstösuunnitelma vuosille 2019-2021

KH:n linjauksen mukaisesti kaupungin toiminnot tulee järjestää siten, että kaupungin henkilöstön kokonaislukumäärä ei kasva ellei voida osoittaa, että palvelutarve edellyttää sitä. Toimialat laativat talousarvion valmistelun yhteydessä henkilöstömitoituksen kehitystä koskevan arvion suunnittelu-kaudelle ml. eläköityminen. Lisäksi arvioidaan henkilöstön määrää ja osamista suhteessa toimintaan ja palvelutuotannon tavoitteisiin. Henkilöstösuunnittelussa huomioidaan toiminnan mahdollisen lakisääteisen mitoituksen lisäksi seudullinen vertailu. Eri ammattiryhmien välisiin työnjakoihin tulee myös kiinnittää huomiota. Samalla toimintaa tarkastellaan tasa-arvon ja yhdenvertaisuuden sekä sukupuolivaikutusten näkökulmasta.

Yhdyskuntatoimen henkilöstömääräksi vuodelle 2019 esitetään 59,0 henkilöä, jossa on muutoksena yhden vakanssin lisäys (ympäristöasiantuntija) vuoden 2018 tasoon verrattuna. Myös vuodelle 2020 esitetään yhden vakanssin lisäystä (kunnossapitotyöntekijä). Maankäytön tulosalueen paikka-tietoasiantuntijuutta esitetään vahvistettavan nykyisten vakanssimäärien puitteissa. Esitysten perustelut alla.

Kaupunki on uudessa strategiassaan asettanut tavoitteeksi 60 prosentin kasvihuonekaasujen päästövähennyksen v. 1990 tasosta vuoteen 2030 mennessä ja hiilineutraaliustavoitteen vuodelle 2035. Tämän tavoitteen koordinointi soveltuisi hyvin yhdyskuntatoimen toimialalle, ottaen huomioon merkittävimpien Kauniaisten kaupungin alueella syntyvien kasvihuonekaasujen päästölähteiden (rakennusten lämmitys, liikenne, sähkönkulutus) liittymisen läheisesti yhdyskuntatoimen tehtäväkenttään. Paras asiantuntemus laajassa ilmastomuutoksen torjunnan ja siihen sopeutumisen kokonaisuudessa ja keinovalikoimassa on ympäristöpäälliköllä. Ympäristötoimen resurssit tämän strategisen tavoitteen edistämiseen ovat kuitenkin erittäin rajalliset, sillä tulosalueen ainoana työntekijänä työskentelevän ympäristöpäällikön tehtäväkenttä on varsin laaja käsittäen ympäristötoimen lakisääteiset viranomaistehtävät, ympäristönsuojelun edistämis- ja valvontatehtävät sekä ympäristön tilan seurantaan liittyvät tehtävät. Yksittäisenä tehtävänä puiden kaatamisen ja maaperän muokkaamisen edellyttämien maisematyölupien määrä ja valmisteluun tarvittava työaika on viime vuonna lisääntynyt merkittävästi ja näihin liittyvät selvitykset vievät nykyään suuren osan ympäristöpäällikön työajasta. Myös kuntalaisilta tulee erilaisia ympäristön tilaan liittyviä kyselyjä lähes päivittäin. Strategisen hiilineutraaliustavoitteen edistäminen edellyttää lisäresurssointia. Ympäristötoimeen esitetään perustettavan uusi ympäristöasiantuntijan vakanssi, jonka kustannusvaikutus oheiskuluineen olisi vuositasolla n. 50.000 €/v. Ympäristöasiantuntijan pääasiallisena tehtävänä tulisi olemaan päästövähennysten tiekartan ja toimenpideohjelman laatiminen, koordinointi ja seuranta. Tiekartta määrittäisi laajemmat asiakokonaisuudet ja niiden toteuttamisen tavoitetilan esim. valtuustokausittain kohti vuotta 2030. Toimenpideohjelman tarkentaisi tavoitteet konkreettisiksi tehtäviksi kattaen kaikki kaupungin toiminnot ja arvioiden toteutukseen tarvittavat resurssit päätöksentekoa var-

ten. Toteutettujen toimenpiteiden seurannan kautta pystyttäisiin todentamaan saavutetut päästövähennykset. Merkillepantavaa on kuitenkin, että kaupunkiorganisaation osuus päästöistä on ainoastaan n. 10 % suuruusluokkaa, minkä vuoksi toimenpiteiden toteutukseen tarvitaan mukaan myös kaikki kaupunkilaiset. Tämä tarkoittaa laajaa vähäpäästöisistä vaihtoehdoista tiedottamista ja jatkuvaa kampanjointia niiden esilläpitämiseksi.

Uusi vakanssi helpottaisi myös sijaistustilanteita. Nykytilanteessa ympäristöpäälliköllä ei käytännössä ole lainkaan sijaista.

Maankäyttöinsinöörin irtisanouduttua on maankäytön tulosalueella suunniteltu vakanssien ja tehtävien uudelleenjärjestelyjä resurssien kohdentamiseksi tarkoituksenmukaisesti. Tehtävien uudelleenjärjestelyssä nykyisiä toimihenkilöitä on suunniteltu siirrettäväksi sisäisesti siten, että paikkatietokäsittelijän vakanssi jäisi tässä vaiheessa avoimeksi. Samalla on nimittäin tunnistettu tarve lisätä yksikön paikkatieto-osaamisen määrää etenkin kehitystyön osalta. Konkreettisin esimerkki tarpeesta liittyy 3D-kaupunkimallin laatimiseen ja ylläpitoon. Lisäksi kaupungin paikkatietojärjestelmän ja rekisterien kehittämiseksi ja ylläpidolle ei ole ollut nykyisillä resursseilla riittävästi aikaa. Ylläpidettävä järjestelmä sovelluksineen ja analyseineen palvelee jo nykyisellään koko kaupungin tarpeita. Aineiston digitalisoituessa tarve sen käytölle ja uudet mahdollisuudet kasvavat koko ajan, mikä lisää maankäyttöyksikköön kohdistuvia odotuksia. Paikkatietokäsittelijän vakanssin nimike- ja pätevyysmuutoksella sekä tehtävän uudelleenmäärittelyllä vastattaisiin muuttuneisiin tarpeisiin ja varmistettaisiin riittävä osaaminen paikkatietojärjestelmän kehittämiseen ja ylläpitoon.

Paikkatietokäsittelijän nimike esitetään muutettavaksi paikkatietoasiantuntijaksi vuoden 2019 alusta lukien ja pätevyysvaatimukseksi esitetään vähintään alemmaa korkeakoulututkintoa. Uudelleenjärjestelyjen kustannusvaikutus on n. 21.000 euroa vuodessa.

Kuntatekniikan hoitovastuulla olevat kadut, puistot ja yleiset alueet ovat lisääntyneet viime vuosina valmistuneiden investointien myötä. Merkittävimmät kohteet ovat keskustan uudet yleiset alueet puistoineen, Thurmanipuisto, päärautatieaseman liityntäpysäköintialue, Sansinpellon puistoalue, Bensowipuisto, Venevalkamantien puisto ja Kauniaistentien itäpäähän kunnossapito (aiemmin ELY-keskuksella). Kunnossapitoyksikön henkilöstömitoitus on kuitenkin pidetty ennallaan tiukan taloustilanteen vuoksi. Kustannustorjainten valmistumisen myötä työmäärän lisääntyminen kokonaisuudessaan edellyttää yhden kunnossapitotyöntekijän lisäystä, jonka kustannusvaikutus oheiskuluineen olisi vuositasolla n. 35.000 €/v. Nykyinen henkilöstömäärä on myös joinakin vuosina osoittautunut talvikelipäivystysten aikaan riittämättömäksi ja lakisääteiset ylityötuntimäärät ovat olleet vaarassa ylittyä.

Kunnossapitoyksikön tarpeettoman yksilöidyt ja hieman vanhahtavat nimikkeet esitetään muutettavan yhtenäisesti kunnossapitotyöntekijäksi.

Henkilöresurssien riittävyys myös muilla yhdyskuntatoimen tulosalueilla on paikoin varsin niukka, mikä tarkoittaa toiminnan herkkää haavoittuvaisuutta. Talousarvion laadinnan hetkellä koko toimialan vahvuudesta puuttuu 7 henkilöä eläköitymistä ja irtisanoutumista myötä. Ongelmana viime vuosina on ollut osaavan henkilökunnan vaikea saatavuus, mikä tarkoittaa sitä, että sijaistustilanteissa, mutta myös vakituisen henkilökunnan rekry-

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 86

04.09.2018

---

toinnissa on ollut vaikeuksia. Vajaamiehitys luonnollisesti kuormittaa työssä olevaa henkilökuntaa. Yhdyskuntatoimen henkilöstösuunnitelma tulee sisältymään talousarvion koko kaupungin henkilöstöosioon. Henkilöstösuunnitelma käsitellään henkilöstöjaostossa ennen varsinaista KH:n budjettikäsittelyä. Henkilöstösuunnitelman lisäksi toimialat käyttävät kesä- ja kausityöntekijöitä sekä tarvittaessa lomasijaisia ja/tai projektityöntekijöitä.

**Valiokunnalle jaettava oheismateriaali:**

Yhdyskuntatoimen käyttötalouden TAE 2019 ja TS vuosille 2020-2021

Yhdyskuntatoimen investointiohjelma vuosille 2019-2023

Henkilöstösuunnitelma 2019

Yhdyskuntatoimen strategiset tavoitteet

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta hyväksyy yhdyskuntatoimen talousarvion ja -suunnitelman vuosille 2019-2023 sekä oikeuttaa toimialajohtajan tekemään siihen mahdollisia myöhemmin esille tulevia teknisluonteisia tarkennuksia. Edelleen valiokunta lähettää talousarvion ja -suunnitelman tiedoksi rahatoimeen sekä KH:lle.

-----

Esittelijä täydensi talousarvioesitystä seuraavasti:

Investoinnit 2019, talonrakennus:

- Uimahallin hankesuunnittelu, 60.000 euroa.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin em. lisäyksellä täydennettynä.

Oheismateriaali

Yhdyskuntatoimi\_Käyttötalous vuodelle 2019

Yhdyskuntatoimi\_Investoinnit vuosille 2019-2023

---

## 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: 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86**

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		

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

<b>Kunnallisvalitus, pykälät:</b>	Valitusaika	30	päivää
<b>Hallintovalitus, pykälät:</b> (katso erillinen muutoksenhakuohje)	Valitusaika		päivää

Muu valitusviranomainen (katso erillinen muutoksenhakuohje)

<b>pykälät:</b>	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 arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

### Kunnallisvalituksen sisältö ja muoto

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

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

Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi, kotikunta ja postiosoite. Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Asiamiehen on tarvittaessa esitettävä valtakirja. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjältä 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).