

Aika: 06.10.2020 klo 18:00 - 20:10

Paikka: Microsoft Teams -kokous

LUETTELO KÄSITELLYISTÄ ASIOISTA

§	Otsikko	Sivu
100	Kokouksen järjestäytyminen	3
101	Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)	4
102	Etuosto-oikeuden käyttäminen kiinteistönluovutuksessa (8. kaupunginosa)	5
103	Lausunto Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavaehdotuksesta (Espoon kaupunki)	7
104	Rakentamisvelvoitteen määräajan pidentäminen (kaupungin vuokratontti)	11
105	Asemakaavan muutos, 4. kaupunginosa, kortteli 49 tontit 22 ja 23 (Asematie 10–14)	14
106	Yhdyskuntavaliokunnan päätösvallan delegointi	23
107	Selvitys liikuntapaikkahoitajien mahdollisesta siirrosta yhdyskuntatoimen kiinteistöhuoltoon	25
108	Granhultsskolan, D-osan muutostyöt esikoululle ja korvaavat tilat musiikin- ja kuvataideopetukselle, hankesuunnitelma	34
109	Hulevesiviemäriin liittämismahdollisuudesta vapauttaminen (kiinteistö 235-3-324-10)	37
110	Yhdyskuntatoimen vuoden 2020 toinen osavuosisikatsaus	41

Puheenjohtaja Finn Berg

Läsnä:	Berg Finn Wahlstedt Virva Björk Bo-Christer Sederholm Camilla Eväsoja Elina Korpela Minna Lamberg-Allardt Christel Jääskeläinen Tapani von Essen Kristian Rintamäki-Ovaska Tiina Harju Marianna Porvali Leena Lassila Marko	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen, Saapui §101 käsittelyn aikana klo 18.10 jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen Kh:n edustaja Ytjoht/esittelijä sihteeri Maankäyttöpäällikkö, läsnä §§:t 100-106
--------	---	---

Poissa:	Savukoski Nino	Nuorisovaltuuston ed.
---------	----------------	-----------------------

Allekirjoitukset	Finn Berg puheenjohtaja Hyväksytty sähköpostitse 8.10.2020	Leena Porvali sihteeri
------------------	---	---------------------------

Käsitellyt asiat	100 - 110
------------------	-----------

Pöytäkirja tarkastettu

Allekirjoitukset	Camilla Sederholm Tarkastettu 12.10.2020	Kristian von Essen Tarkastettu sähköpostitse 9.10.2020
------------------	--	--

Pöytäkirja asetetaan yleisesti nähtäville	Kauniaisten kaupungin kotisivuilla 13.10.2020
--	---

Todistaa	Mattias Karlsson ilmoitustaulun hoitaja
----------	--

Yhdyskuntavaliokunta	§ 100	06.10.2020
----------------------	-------	------------

Kokouksen järjestäytyminen

YLV 06.10.2020 § 100

Yhdyskuntavaliokunta

- toteaa kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi
- valitsee kaksi pöytäkirjantarkastajaa.

Kokous pidetään sähköisenä etäkokouksena Microsoft Teams -järjestelmän välityksellä. Läsnäolijat todetaan nimenhuudolla ja samalla todetaan, että kaikilla on näkö- ja ääniyhteys toisiinsa.

Päätös:

- todettiin kokous laillisesti koollekutsutuksi sekä nimenhuudon suorittamisen jälkeen päätösvaltaiseksi sekä
- valittiin pöytäkirjantarkastajiksi Camilla Sederholm ja Kristian von Essen

Kokous pidettiin sähköisenä etäkokouksena Microsoft Teams -järjestelmän välityksellä. Läsnäolijat todettiin nimenhuudolla ja samalla todettiin, että kaikilla on näkö- ja ääniyhteys toisiinsa.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 101

06.10.2020

Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)

YLV 06.10.2020 § 101

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 Extrane-tissä. 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 har-kitsevat 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.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 102

06.10.2020

Etuosto-oikeuden käyttäminen kiinteistönluovutuksessa (8. kaupunginosa)

580/10.00.01/2014

YLKV 06.10.2020 § 102

Lisätiedot:

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

Kaupan kohde

Kaupunki on saanut 11.9.2020 kiinteistönluovutusilmoituksen yksityishenkilöiden välisestä kiinteistönkaupasta. Kaupassa 10.9.2020 on luovutettu **liitteessä** (vain luottamushenkilöiden Extranet) esitetty tontti ja sillä sijaitseva rakennus. Kauppahinta on 770.000 euroa, noin 994 €/k-m².

Kaupan kohteena oleva tontti on voimassa olevassa asemakaavassa Ak 33 (vahvistettu 12.11.1964, Meurmanin kaava) osoitettu enintään kaksihuoneistoisten asuintalojen korttelialueeksi (Ao). Tontin rakennusoikeus on 775 k-m². Tontille saa rakentaa yhden enintään kaksi asuinhuoneistoa käsittävän ja enintään kaksikerroksisen päärakennuksen allaolevin 2,1 m korkuisin tiloin sekä lisäksi yksikerroksisen talousrakennuksen talonmiehenasuntoineen. Päärakennus saa olla enintään 350 m² ja talousrakennus 75 m² pinta-alaltaan; tontista ei kuitenkaan saa rakentaa enempää kuin 1/5.

Tontilla sijaitsee rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan vuonna 1961 valmistunut asuinrakennus, jossa on yksi asuinhuoneisto. Kauppakirjassa ei ole selostettu tarkemmin rakennuksesta eikä sen kunnosta. Tontin kauppahinnan voidaan arvioida perustuvan tontin rakennusoikeuden määrään eikä asuinrakennuksella ole ollut mainittavaa merkitystä kauppahintaan.

Tontin mahdolliset kehittämistoimenpiteet

Maankäytön yleissuunnitelman (Masu 2) mukaan sekä Meurmanin että muissakin asemakaavoissa edellytettyä paritaloasuntojen kytkemistä ei pidetä välttämättömänä yleismääränä. Poikkeamispäätöksellä (erillisen rakentaminen) tontin päärakennuksen asuinhuoneistot olisi mahdollista sijoittaa erillistaloihin. Tällöin tontilla voisi olla kaksi erillistaloa sekä talousrakennus talonmiehenasuntoineen.

Maankäytön yleissuunnitelman (Masu 2) mukaan tontilla voidaan myös harkita kehittämistoimenpiteitä siten, että tontin enimmäisrakennusoikeus 775 k-m² voidaan jakaa vapaasti enintään kolmen (3) asunnon kesken. Tällöinkin tontille sallittava peittoala (425 m²) ja kokonaisrakennusoikeus jäisivät ennalleen. Tontille olisi näin kaavamuutoksella mahdollista tutkia kolmen erillistalon sijoittamista. Yhden erillistalon rakennusoikeus olisi laskennallisesti noin 250 k-m².

Kaupungin etuosto-oikeus

Yhdyskuntavaliokunta

§ 102

06.10.2020

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 tietyissä tapauksissa myyjänä on valtio, valtion liikelaitos tai muu valtion laitos tai jos myynti tapahtuu pakkohuutokaupalla. Etuosto-oikeutta ei ole myöskään silloin, jos sen käyttämistä, huomioon ottaen ostajan ja myyjän välinen suhde, luovutuksen ehdot tai muut olosuhteet on pidettävä ilmeisen kohtuuttomana. Kaupungin on tehtävä etuosto-oikeuden käyttämistä tarkoittava päätös kolmen kuukauden (3 kk) kuluessa kiinteistönkaupan tekemisestä. Etuostoa käyttäessään kaupungin tulee korvata ostajalle kauppahinta ja kaupan tekemisestä aiheutuneet välittömät kustannukset.

Etuostolain perusteella tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten mukaan kunnalle kuuluvat tehtävät hoitaa kunnanhallitus.

Yhteenveto

Käytössä olevien tietojen perusteella kaupungilla on etuosto-oikeus kyseessä olevassa kiinteistönkaupassa.

Etuosto-oikeutta ei esitetä käytettäväksi. Tontti sijaitsee rakennetulla pientaloalueella ja rajoittuu toisiin pientalotontteihin. Kaupungilla ei ole omaa tarvetta tontille eikä tontin mahdollisten kehittämistoimenpiteiden toteuttaminen kaupungin toimesta ole tarkoituksenmukaista. Kehittämistoimenpiteillä saavutettava taloudellinen hyöty jäänee pieneksi, erityisesti huomioiden etuosto-oikeuden käyttämisestä suoritettava korvaus (kauppahinta + välittömät kustannukset) ja kehittämistoimenpiteiden kustannukset.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta esittää kaupunginhallitukselle, että Kauniaisten kaupunki ei käytä etuosto-oikeuttaan liitteessä esitetyn tontin ja sillä sijaitsevan asuinrakennuksen 10.9.2020 tehdyssä kiinteistönkaupassa.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Yhdyskuntavaliokunta	§ 52	21.05.2018
Yhdyskuntavaliokunta	§ 103	06.10.2020

Lausunto Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavaehdotuksesta (Espoon kaupunki)

115/10.02.02/2018

YLKV 21.05.2018 § 52

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

Espoon kaupunginhallitus on 12.3.2018 päättänyt asettaa Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavaluonnoksen nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n perusteella. Kaava on julkisesti nähtävillä 3.4.–3.5.2018. Lausuntoaika päättyy 31.5.2018.

Nähtäville asetettavan aineiston muodostavat kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset, 6 kaavakartan liitekarttaa sekä kaavaselostus. Lausuntoaineisto on nähtävissä osoitteessa:

https://www.espoo.fi/fi-FI/Asuminen_ja_ymparisto/Kaavoitus/Yleiskaava/Vireilla_olevat_yleiskaavat/Espoon_pohjois_ja_keskiosien_yleiskaava/Kaavaluonnos

Yleisesti

Suunnittelualue käsittää Espoonjoen ja Pitkjärven pohjoispuoliset alueet sekä Espoon keskuksen, Kaupunginkallion, Kuurinniityn, Sunan, Tuomari-
lan alueet ja Kasavuoren pohjoispuoliset alueet. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 169 km², mikä on yli 30 % koko Espoon pinta-alasta ja yli 50 % Espoon maapinta-alasta.

Voimassa olevan Espoon pohjoisosien yleiskaavan valmistelu aloitettiin vuonna 1984 ja osa I on saanut lainvoiman 1997. Espoon pohjoisosien yleiskaavan osa I ei enää kaikilta osin pysty vastaamaan muuttuvan kaupungin ja kehittyvän seudun haasteisiin. Suunnittelualueesta noin 20 % on asemakaavoitettu.

Valmisteilla olevan kaavan tavoitevuosi on 2050. Yleiskaavalla tullaan vastaamaan Espoon kaupungin kasvutavoitteisiin luomalla kaupunkirakennetta eheyttävillä maankäyttöratkaisuilla edellytykset mm. hyvälle joukkoliikenteelle ja Länsiradan tulevaisuudelle. Keskeisiä suunnitteluhaasteita ovat kaupunkirakenteen eheyttäminen, joukkoliikenneyhteyksien ja palvelujen turvaaminen alueella sekä nykyisten kyläalueiden tunnistaminen ja niiden elinkelpoisuuden vahvistaminen. Yleiskaavan suunnittelussa otetaan huomioon ilmastonmuutoksen hillitseminen ja selvitetään keinoja päästövähennystavoitteiden saavuttamiseksi. Kaavalla pyritään vastaamaan myös kaupungin vuosittaiseen 2500 asunnon tuotantotavoitteeseen.

Aikataulullisesti tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu vuonna 2019.

Yleiskaavaluonnoksen kuvaus

Yhdyskuntavaliokunta	§ 52	21.05.2018
Yhdyskuntavaliokunta	§ 103	06.10.2020

Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava on strateginen kaava, jolla osoitetaan maankäytön kehittämisen periaatteet ja painopistealueet vuoteen 2050. Mitoituksen lähtökohtana on varautuminen pitkällä aikavälillä Espoon nopeaan kasvuun. Tämän mukaisesti koko Espoon maankäytön suunnittelussa tulee luoda edellytykset Espoon väestön kasvulle 400.000 asukkaaseen ja työpaikkojen kasvulle vähintään 180.000 työpaikkaan vuoteen 2050 mennessä. Väestökasvu on seudullisissa visioissa samalla tasolla.

Nyt laadittavalla yleiskaavalla varaudutaan n. 60.000 asukkaaseen sekä n. 11.000 työpaikkaan. Kaavan mahdollistama kaupunkirakenteen kehittäminen perustuu keskustojen verkostoon, joka muodostuu viidestä kehitettävästä keskuksesta, jotka ovat n. 5 kilometrin etäisyydellä toisistaan: Espoon keskus, Länsiradan kehityskäytävällä Hista ja Mynttilä sekä itäisellä joukkoliikennevyöhykkeellä Viiskorpi ja Kalajärvi, joista kolme viimeistä ovat paikalliskeskustasoisia.

Voimakkaimmin kehitettävät alueet (Espoon keskus, Mynttilä ja Hista) tukeutuvat tulevaan länsirataan ja sen asemien ympärille. Näiden alueiden kehittäminen edellyttää sitovaa päätöstä raideliikenneyhteydestä ja ko. asemasta. Paikalliskeskukset (Viiskorpi, Kalajärvi) tukeutuvat vastaavasti Leppävaaraan suuntautuvaan pikaraitiolinjaan.

Kaavakartalla osoitetaan pitkän aikavälin tavoitteet ja keskeiset maankäytön ja liikenneverkon suuntaviivat. Kaavamääräykset koostuvat yleis- ja yksityiskohtaisista määräyksistä, minkä lisäksi jatkosuunnittelua ohjataan kehittämissuosituksilla. Yhdessä ne osoittavat Espoon maankäytön suunnittelun kannalta olennaisimmat kehityslinjat ja keskeiset painopisteet. Määräyksiä tullaan täydentämään tarvittaessa alueiden jatkosuunnittelua tukevalla ja ohjaavilla selvityksillä.

Yleiskaavan esitystapa on joustava ja sen jatkosuunnittelun ohjaus mahdollistaa vaihtoehtoiset maankäyttöratkaisut tarkemmassa suunnittelussa. Lisäksi suunnitelman mukaan kaupungin vaihteittainen kehittäminen on mahdollista toteuttaa kestävästi.

Kauniaisten kaupungin lausunto kaavaluonnoksesta

Yleiskaavaluonnos on laadittu huolellisesti ja selkeästi, jonka lisäksi on mainittavaa, että materiaalin esitystapa on helppolukuinen. Strateginen kaava jättää suunnitteluvaraa tulevaisuuden muutoksille, jolloin kaava kestää aikaa perinteistä kaavaa paremmin. Lisäksi sen sisältö on helposti liitettävissä pääkaupunkiseudun yhteissuunnitelmiin. Vesistöjen ja luonnonolojen sekä maisemallisten arvojen huomiointi on tehty laadittavassa yleiskaavassa erityismaininnan arvoisesti.

Kaavan yleiset määräykset ja niihin liittyvät kehittämissuosituksukset ovat konkreettisia ja kaavalle asetettuja tavoitteita tukevia. Lisäksi ne ovat muotoiltu niin selkeästi, että niiden tarkoituksperästä ei jää epäselvyyttä. Kaavan maankäytön kehittämisellä tuetaan kokonaisuudessaan joukkoliikenteen saavutettavuutta sekä kävelyä ja pyöräilyä.

Yhdyskuntavaliokunta	§ 52	21.05.2018
Yhdyskuntavaliokunta	§ 103	06.10.2020

Suorat vaikutukset Kauniaisiin ovat vähäiset, koska ns. kosketuspinnoilla on Turunväylä, Karvasmäen/Fallåkeriin avoimet alueet sekä Jorvin sairaalan alue. Kauniaisten pohjoispuolisten alueiden asukasmäärän kasvulla ei oleteta olevan merkittävää vaikutusta Kauniaisten kautta kulkevaan läpi-ajoliikenteeseen, koska em. kehittyviltä alueilta on vaihtoehtoisia ja tehokkaampia reittivaihtoehtoja tarjolla. Tulevaisuudessa vaihteittain asemakaavoitettavien ja toteutettavien kohteiden muut vaikutukset Kauniaisille jäänevät niin ikään vähäisiksi ja sulautuvat seudun muuhun kasvuun.

Keskuspuistosta Ullanmäen kautta esitetty ekologinen yhteys jatkuu Kauniaisissa Kasavuoren alueen läpi ja edelleen jäähallin alueelta pohjoiseen takaisin Espoon puolelle. Kauniainen on huomionnut nämä sekä täydentävän ekologisen yhteyden vireillä olevassa jäähallin alueen asemakaavan muutoksessa.

YTJ:

Valiokunta päättää antaa esityslistatekstistä ilmenevän lausunnon Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavaluonnoksesta Espoon kaupunkisuunnittelukeskukselle.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

YLKV 06.10.2020 § 103

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

Espoon kaupunginhallitus on päättänyt 18.5.2020 asettaa Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavaehdotuksen nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen 19 §:n perusteella. Kaava on julkisesti nähtävillä 7.9.–20.10.2020. Lausuntoaika päättyy 2.11.2020.

Nähtäville asetettavan aineiston muodostavat kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset, 7 kaavakartan liitekarttaa sekä kaavaselostus. Lausuntoaineisto on nähtävissä osoitteessa:

<http://www.espoo.fi/yleiskaavapoke>.

Keskeisiä muutoksia yleiskaavaehdotukseen

Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavaluonnoksesta annettiin 22 lausuntoa ja 325 kirjallista mielipidettä. Niiden pohjalta tehdyt merkittävimmät muutokset ovat kohdistuneet mm. Histaan ja Espoon keskuksen ympäristöön, joissa keskustatoimintojen alueita (C) on pienennetty ja Lommilan alue on muutettu elinkeinoelämän ja asumisen alueeksi. Myntinmäen asemaa on siirretty puoli kilometriä etelämmäksi ja virkistysalueiden määrää on kasvatettu. Myös virkistysverkostoon ja ekologisten yhteyksien määräksiä ja merkintöjä on tarkennettu ja selkeytetty ja ne on esitetty pääosin selventävillä liitekartoilla. Lisäksi Ämmässuo-Kulmakorpi –alueen ympäris-

Yhdyskuntavaliokunta	§ 52	21.05.2018
Yhdyskuntavaliokunta	§ 103	06.10.2020

töön on lisätty suojaviheralue. Kaavaehdotukseen on tehty myös lukuisia muita muutoksia, joiden vaikutukset ovat osin paikallisesti merkittäviäkin.

Asuntovaltainen alue A3, kyläalue (AT), elinkeinoelämän alue, maa- ja metsätalousalue sekä suojelualue -varaukset ovat kasvaneet luonnosvaiheesta. Muut aluevaraukset ovat vastaavasti säilyneet ennallaan tai pienentyneet. Uusimaakaava 2050 suojelualueet on sisällytetty yleiskaavaehdotukseen sellaisenaan.

Luonnosvaiheen jälkeen on laadittu seuraavat selvitykset:

- Alustavan yleiskaavaehdotuksen vaikutusten arviointi
- Ilmastovaikutusten arviointi
- Luontovaikutusten arviointi
- Ämmässuo-Kulmakorpi alueen vaikutusten arviointi
- Alustavan yleiskaavaehdotuksen vesistövaikutukset Espoonlahden Natura-alueeseen
- Tarkistettu arvio yleiskaavaehdotuksen vaikutuksista Natura 2000 -alueeseen

Kauniaisten kaupungin lausunto kaavaehdotuksesta

Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavaehdotuksen valmistelua on jatkettu jo luonnosvaiheessa tutuksi tulleella laadukkuudella ja tarkkuudella. Eri-tyisesti kaavaehdotuksen luonto- ja virkistysarvojen tutkiminen ja käsittely on parantanut suunnittelukokonaisuutta. Myös baanojen (pyöräliikenteen nopeat runkoyhteydet) lisääminen korostaa vastuullista suhtautumista kaupungin kehittämiseen. Sen sijaan on todettava, että merkittävä osa uudesta maankäytöstä sijoittuu sellaisille sijainneille, että niiden saavutettavuuden järjestäminen kestäväillä kulkumuodoilla tulee olemaan erittäin haastavaa etenkin siten, että kestävä kulkutapavalinta olisi henkilöautoa houkuttelevampi.

Kauniaisten kaupunki on todennut luonnosvaiheessa, että Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan vaikutukset Kauniaisille jäänevät melko pieniksi. Kaavaehdotuksessa Lommilan ja Kuurinniityn alueiden maankäyttö on keventynyt, minkä vuoksi vaikutukset Kauniaisiiin pienentyvät entisestään.

YTJ:

Valiokunta esittää esityslistatekstistä ilmenevän lausunnon Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavaehdotuksesta Espoon kaupunkisuunnittelukeskukselle.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 104

06.10.2020

Rakentamisveloitteen määräajan pidentäminen (kaupungin vuokratontti)

96/10.00.02/2016

YLKV 06.10.2020 § 104

Lisätiedot:

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

Kaupungin vuokratontin (tiedot **liitteenä** luottamushenkilöiden Extranet) vuokralainen hakee 27.9.2020 päivätyllä hakemuksella vuokratonttiin kohdistuvan rakentamisveloitteen määräajan pidentämistä yhdellä vuodella. Hakijan mukaan rakentamisen ongelmat lähtivät liikkeelle rajoitusten ja karanteenien takia. Rakennuksen seinärakenteet ovat valmiina Tshekissä, mutta niiden kuljettaminen Suomeen odottaa ikkunoita ja ikkuna-asentajaa, joka ei ole voinut tulla Suomeen karanteenin aiheuttaman työpäivien menetyksen takia. Aikatauluksi on nyt alustavasti sovittu joulukuu 2020-tammikuu 2021. Tämän jälkeen loput rakentamisesta tapahtuu suomalaisten alihankkijoiden kanssa ja hakija uskoo rakennuksen valmistuvan ensi kesäksi.

Vuokrasopimuksesta

Kaupunki on vuokrannut tontin marraskuussa 2017 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella. Tontin vuokra-aika on 30 vuotta alkaen 10.11.2017 ja päättyen 9.11.2047.

Vuokrasopimuksen kohdassa 3.2 on ehto rakentamisveloitteesta, jonka mukaan vuokralainen sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta asuinrakennuksen valmiiksi siten, että rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen käyttöönottettavaksi. Lisäksi kohdassa mainitaan, että vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää mainittua määräaika. Rakentamisveloitteen kolmen vuoden määräaika päättyy 8.11.2020. Mikäli vuokralainen laiminlyö rakentamisveloitteen määräajassa, on vuokrasopimuksen kohdassa 3.2 ehto, jonka mukaan vuokranantajalla on oikeus irtisanoa vuokrasopimus kuukauden kuluessa rakentamisvelvollisuuden täyttämiseksi asetetun määräajan päättymisestä lukien.

Vuokrasopimuksen kohdassa 10 Sopimusehtojen rikkominen todetaan, että mikäli vuokralainen rikkoo muita (kuin rakennushankkeen toteuttaminen korttelisuunnitelman ja rakennustapaohjeen mukaisesti) tämän sopimuksen ehtoja, hän on velvollinen maksamaan vuokranantajalle vahingonkorvausta sekä sen lisäksi sopimussakkoa kunkin olennaisen sopimusrikkomuksen osalta erikseen kaksi kertaa vuotuisen vuokran määrän. Sopimusehtojen rikkominen tulee arvioitavaksi, mikäli vuokranantaja ei pidennä rakentamisveloitteen määräaika ja vuokralainen laiminlyö rakentamisveloitteen. Sopimussakon määrä vuoden 2020 vuotuisen vuokran perusteella olisi 13 836 euroa.

Tontin ja Bredanniitynkujan alueen rakentumisesta

Lupapiste-palvelun mukaan vuokratontille on myönnetty rakennuslupa

lokakuussa 2018 ja rakentaminen on aloitettu loppuvuodesta 2018. Rakentamiseen liittyvä sijaintikatselmus on suoritettu joulukuussa 2019, jolloin asuinrakennuksesta on ollut valmiina perustukset ja sokkeli. Tämän jälkeen rakentaminen ei ole mainittavasti edennyt.

Kaupunki luovutti vuosina 2016-2017 Bredanniitynkujalta 15 tonttia. Näistä tonteista rakentaminen on kokonaan aloittamatta vielä kahdella tontilla. Tonttien rakentumisella on merkitystä sekä kaupunkikuvallisista syistä että erityisesti naapuritonteille muun muassa tonttien yhteisten toimintojen ja hulevesijärjestelyjen toteuttamisen kannalta. Siksi tonttien rakentumisen edistäminen on tärkeää.

Rakentamisvelvoitteen määräajan pidentämisestä (Bredanniitynkujat)

Kaupunginhallitus on päättänyt (KH 20.4.2020 § 68, [linkki](#) ja KH 25.5.2020 § 99, [linkki](#)) pidentää edellä mainitun kahden vielä rakentamattoman vuokratontin rakentamisvelvoitteen määräaikaa yhdellä vuodella edellyttäen, että vuokralainen hakee rakennuslupaa asuinrakennuksen rakentamiseksi tontille / toimittaa rakennuslupahakemuksen päivitetyt suunnitelmat Rakennusvalvontaan 15.10.2020 mennessä ja että rakennuslupan mukainen rakentaminen aloitetaan 31.5.2021 mennessä. Edelleen KH päätti, että mikäli rakennuslupaa ei ole haettu 15.10.2020 mennessä tai rakentamista ei ole aloitettu 31.5.2021 mennessä, määräajan pidentäminen raukeaa välittömästi ja kaupunki irtisanoo vuokratontin maanvuokrasopimuksen ja perii sopimuksen mukaisen sopimussakon. Lisäksi KH oikeutti kaupunginjohtajan laatimaan ja allekirjoittamaan irtisanomisilmoituksen.

Yhteenveto

Kaupunki voi hakemuksen perusteella pidentää rakentamisvelvoitteen määräaikaa joko hakemuksen mukaisesti yhden vuoden tai muun sopivaksi katsomansa lisääjän verran. Määräajan pidennykseen liittyvien sanktioitujen ehtojen asettamista ei ole katsottu tarkoituksenmukaiseksi huomioiden, että tontin rakentaminen on aloitettu ja rakentamista edistetty sekä toisaalta huomioiden myös yhteiskunnassa vallitsevaan poikkeukselliseen tilanteeseen liittyvä epävarmuus muun muassa matkustusrajoituksista ja näiden vaikutuksista rakentamisen aikatauluun.

Kaupunki voi myös olla pidentämättä määräaikaa. Käytössä olevien tietojen perusteella näyttää todennäköiseltä, että rakentamisvelvoitetta ei täytetä määräajassa. Tällöin kaupunki voi irtisanoa vuokrasopimuksen määräajan kuluttua umpeen. Lisäksi tai vaihtoehtoisesti kaupunki voi velvoittaa vuokralaisen maksamaan sopimussakkoa sekä arvioida tarvittaessa vahingonkorvauksen edellytykset.

Todettakoon, että vuokralainen on maksanut vuokrasopimuksen mukaista vuokraa vuokra-ajan alkamisesta lukien ja hänellä vaikuttaa olevan aikomus jatkaa aloittamaansa rakentamista. Tontin rakentumisen kannalta lienee tehokkaampaa pidentää määräaikaa kuin irtisanoa vuokrasopimus ja luovuttaa tontti uudelleen.

Edellä esitetyn perusteella ja erityisesti huomioiden KH:n 20.4.2020 (§ 68)

Yhdyskuntavaliokunta

§ 104

06.10.2020

ja 25.5.2020 (§ 99) tekemät päätökset esitetään, että rakentamisvelvoitteelle asetettua määräaikaa pidennetään yhdellä vuodella (8.11.2021 saakka).

Hallintosäännön (voimassa 1.7.2020 alkaen) mukaan yhdyskuntavaliokunta toimii kaupungin vuokraamien alueiden, rakennusten ja huoneistojen vuokranantajana (Maanvuokralaki, Laki liikehuoneiston vuokrauksesta, Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta).

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta päättää, että kaupunki pidentää liitteessä mainitun vuokratontin rakentamisvelvoitteen määräaikaa yhdellä vuodella (8.11.2021 saakka).

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Yhdyskuntavaliokunta	§ 4	14.01.2020
Yhdyskuntavaliokunta	§ 14	11.02.2020
Yhdyskuntavaliokunta	§ 105	06.10.2020

Asemakaavan muutos, 4. kaupunginosa, kortteli 49 tontit 22 ja 23 (Asematie 10–14)

30/10.02.03/2014

YLKV 14.01.2020 § 4

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Nina Forsberg, puh. 050 411 1851
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Vireilletulo ja tavoitteet sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos on tullut vireille tontin 22 (235-4-49-22) omistajan Asunto Oy Asematie 10 ja tontin 23 (235-4-49-23) omistajan Asunto Oy Asematie 12–14 hakemuksesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 11.6.2018 (§ 103) asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta.

Tavoitteena on muuttaa korttelin 49 tonttien 22 ja 23 (Asematie 10 ja 12–14) asemakaavaa siten, että tonttien rakennusoikeuden ja kerrosten määrää tarkistetaan mahdollistaen nykyiset rakennukset korvaava uudisrakentaminen. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovittamiseen. Yhdyskuntavaliokunta on 4.9.2018 (§ 81) asettanut hankkeelle seuraavat asemakaavan muutosta koskevat suunnittelutavoitteet, joiden pohjalta rakennusoikeuden määrä, kerroksisuus sekä kaupunkikuvalliset ratkaisut määrittyvät suunnitteluprosessissa:

- 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 punatiili,
- autopaikoitus järjestetään pääosin rakenteellisesti. Paikoitukseen johtavat ajoyhteydet tulee toteuttaa korkeatasoisesti,
- ajoneuvoliittymät osoitetaan Asematielle sekä
- alueen hyväkuntoista puustoa ja Bredantiehen rajautuva avokallio tulee säilyttää.

Hanketta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 18.10.2018. Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu 18.10.2018 kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla sekä Kaunis Grani –lehdessä. Naapurikiinteistöjen omistajille ja haltijoille on lähetetty kirjeet asemakaavan vireilletulosta.

Alueen nykytilanne

Suunnittelualue käsittää 4. kaupunginosan korttelin 49 tontit 22 ja 23 osoitteissa Asematie 10 ja Asematie 12–14. Alueen pinta-ala on noin 1 ha. Molemmat tontit ovat yksityisessä omistuksessa.

Yhdyskuntavaliokunta	§ 4	14.01.2020
Yhdyskuntavaliokunta	§ 14	11.02.2020
Yhdyskuntavaliokunta	§ 105	06.10.2020

Alue sijoittuu Asematien, Bredantien ja Välitien rajaamalle alueelle. Suunnittelualueen länsipuolella on pientaloasutusta ja kaakkoispuolella kerrostaloja. Asematien pohjoispuolella sijaitsee pientaloja, rakenteilla oleva kerrostalotontti, puistoalue, nuorisotalo ja Uusi Paviljonki. Tontilla 22 on yksi ja tontilla 23 kaksi kerrostalorakennusta, jotka ovat rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan valmistuneet vuonna 1969. Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan suunnittelualueella sijaitsevien rakennusten kerrosala on yhteensä 5 471 k-m², jolloin kaavan mukainen rakennusoikeus on ylitetty noin 300 k-m²:llä. Asuinkerrosten lisäksi rakennuksissa on ns. maanpäällinen kellari. Maanpäällinen kellari mukaan laskettuna nykyisten rakennusten kokonaiskerrosala on yhteensä noin 7 400 k-m².

Kaavatilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa alueeseen on lisätty tiivistettävän alueen kehittämisperiaatemerkintä.

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (MASU 2) suunnittelualue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi alueeksi (AK).

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 21.9.2015 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssä suunnittelualue on osoitettu tehostettavana ja tiivistettävänä sekä ajanmukaisuuden arviointitarpeen kohteena. Kohde kuuluu kehityskuvan ohjeellisessa priorisoinnissa ensimmäiseen luokkaan; asemanseudun välittömässä läheisyydessä sijaitsevat kohteet sekä kaupungin palveluiden kannalta oleelliset tai kiireelliset hankkeet.

Suunnittelualueella ovat voimassa sisäasiainministeriön 12.11.1964 vahvistama asemakaava (Ak 33) ja sisäasiainministeriön 28.10.1969 vahvistama asemakaava (Ak 48). Tontit 22 ja 23 ovat osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontin 22 pinta-ala on 3 701 m² ja sille on osoitettu rakennusala vain asuinhuoneistoja sisältävälle rakennukselle ja rakennusoikeutta kolmeen kerrokseen (III) 2 156 k-m². Tontin 23 pinta-ala on 6 595 m² ja sille on osoitettu kaksi rakennusala vain asuinhuoneistoja sisältäville rakennuksille. Rakennusoikeus on osoitettu toisessa rakennusosalassa kolmeen (III) ja toisessa kahteen (II) kerrokseen. Tontin kokonaisrakennusoikeus on 3 025 k-m². Molemmilla tonteilla varsinaisten asuinkerrosten lisäksi alimmaiseksi saa rakentaa enintään 2,1 metriä korkeita huonetiloja talon omaan käyttöön, kuten taloustiloja ja autotalleja. Asuntojen lukumäärää ei ole tonteilla rajoitettu, mutta kaavat edellyttävät, että asuntojen keskimääräisen suuruuden on oltava vähintään 70 m². Asematien ja Bredantien vastaiselle rajalle on osoitettu istutettava tontin osa, joka on pidettävä puistomaisessa kunnossa.

Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta on **oheismateriaalina**.

Yhdyskuntavaliokunta	§ 4	14.01.2020
Yhdyskuntavaliokunta	§ 14	11.02.2020
Yhdyskuntavaliokunta	§ 105	06.10.2020

Asemakaavan muutoksen yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan alueella sijaitsevat nykyiset kerrostalot korvaava uudisrakentaminen. Suunnittelualueella sijaitsevat vanhat asuinrakennukset ovat tulleet käyttöikänsä päähän, eikä alueen maanomistaja pidä niiden saneeraamista taloudellisesti kannattavana.

Tehokkaampi korvaava uudisrakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta kaupungin pääkadun varressa ja raideliikenneaseman välittömässä läheisyydessä. Lisääntyvän asukasmäärän kautta hanke tukee myös keskustan elinvoimaisuutta ja palveluiden kehittymistä. Hanke vastaa osaltaan kaupungin strategiaan (elinvoimainen ja vihreä kävelykaupunki) sekä kehityskuvan maankäyttöllisiin ja kaupunkirakenteellisiin tavoitteisiin.

Asemakaavan muutos perustuu Arkkitehtitoimisto Stefan Ahlman Arkitektbyrå Oy:n laatimaan viitesuunnitelmaan, jota on työstetty kaupungin ohjauksessa. Viitesuunnitelmassa on otettu huomioon hankkeelle asetetut suunnittelutavoitteet. Suunnitteluratkaisussa alueella sijaitsevat kolme kerrostalorakennusta korvataan kahdella kadunsuuntaisella ja katutilaa selkeästi rajaavalla lamellityyppisellä kerrostalorakennuksella.

Suunniteltujen rakennusmassojen hahmoa on kevennetty rikkomalla kerroksisuutta ylimmissä kerroksissa. Rakennusten kerrosluku (neljästä viiteen) ei poikkea oleellisesti suunnittelualueella olemassa olevien tai lähi-alueen muiden kerrostalojen kerrosluvuista. Suunnittelualueella olemassa olevat rakennukset ovat hahmoltaan pääosin nelikerroksisia (maanpäällinen kellari ja kolme asuinkerrosta), pohjoisin rakennus on kolmikerroksinen (maanpäällinen kellari ja kaksi asuinkerrosta).

Rakennusten alin kerros on suunniteltu toteutettavaksi nykytilanteen kaltaisesti pääosin asukkaiden yhteistiloina, sillä katualueen läheisyydestä ja maastonmuodoista johtuen maantasokerros ei ole kadunpuoleisella osalla järkevästi hyödynnettävissä viihtyisään ja korkealaatuiseen asuinkäyttöön. Maantasokerroksen julkisivun visuaalista ilmettä kevennetään ja yhdenmuokaistetaan asuinkerrokseen nähden aukotuksilla, materiaalivalinnoilla ja muilla arkkitehtonisilla keinoilla. Rakennusten Asematien puoleisten julkisivujen päämateriaali on punatiiltä.

Asumisen vaatimat pysäköintipaikat sijoitetaan pihakannen alaiseen pysäköintiin, jolloin piha-alueelle jää runsaasti tilaa leikki- ja oleskelualueille. Sisäänajo pysäköintilaitokseen on suunnittelutavoitteista poiketen esitetty Bredantieltä likimain nykyisen ajoneuvoliittymän kohdalta. Ratkaisuun on päädytty liikenneturvallisuuden parantamiseksi sekä kaupunkikuvallisten syiden perusteella. Toiminnallisesti ratkaisulla vältetään raskaiden ramppirakenteiden toteuttamiselta sekä mahdollistetaan piha-alueen luonnontilaisen osuuden kasvattaminen ja olemassa olevan kasvillisuuden säilyttäminen tontin lounaisosassa. Maanalaisen sisäänajon osoittaminen Bredantieltä ei vaaranna Bredantiehen rajautuvan avokallion säilymistä, koska avokallioalue sijoittuu ramppirakenteiden ja rakentamisen ulkopuolelle.

Vieraspysäköinti on esitetty toteutettavaksi maantasopysäköintinä siten,

Yhdyskuntavaliokunta	§ 4	14.01.2020
Yhdyskuntavaliokunta	§ 14	11.02.2020
Yhdyskuntavaliokunta	§ 105	06.10.2020

että pihakannelle ei osoiteta pysäköintipaikkoja. Maantasopysäköinnille on osoitettu alue suunnittelualueen länsireunassa, johon on ajoyhteys Asematieltä.

Asemakaavan muutosluonnos

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

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) aluerajaus säilyy ennallaan. Korttelialueelle osoitetaan kaksi rakennusala neljästä viiteen (IV–V) kerroksisille rakennuksille. Molemmille rakennusaloille osoitetaan rakennusoikeutta 4 500 k-m² sekä lisäksi 580 k-m² asukkaiden yhteis- ja varastotiloihin (4 500 + yht 580).

Korttelialueelle osoitetaan maanalainen tila (ma/p) pysäköintiä varten. Ajo maan-/kannen alaiseen pysäköintitilaan osoitetaan Bredantieltä. Lisäksi osoitetaan pysäköintipaikka suunnittelualueen länsiosaan (p). Bredantielle sekä Asematielle osoitetaan liittymäkiellot lukuun ottamatta ajoyhteyttä pysäköintipaikalle ja maan-/kannenalaiseen pysäköintitilaan. Ajoneuvoliittymäkieltojen ensisijaisena tarkoituksena on liikenneturvallisuuden varmistaminen liittymä- ja risteysalueilla.

Bredantiehen rajautuva kallioinen alue osoitetaan luonnontilaisena hoidettavaksi alueen osaksi (lu).

Yleiset määräykset

Pysäköinnistä on kaavassa annettu seuraavia määräyksiä: Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/100 k-m². Autopaikat tulee sijoittaa pysäköintilaitokseen. Lisäksi vieraspysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/1 000 k-m². Vieraspysäköintipaikkoja saa sijoittaa maantasossa vain pysäköintiin osoitetulle alueelle (p). Polkupyöräpaikkoja on rakennettava 1 pp/30 k-m² tai vähintään 2 pp/asunto. Vähimmäisvaatimuksen mukaisten pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee tämän lisäksi osoittaa tilaa ulkotiloissa.

Lisäksi asemakaavassa on annettu määräyksiä julkisivujen toteutuksesta ja rakennustavasta arkkitehtonisesti korkeatasoisen rakentamisen varmistamiseksi. Pihoihin liittyen on annettu määräyksiä kansirakenteiden korkealaatuisen toteutuksen ja piha-alueiden vehreyden ja yleisen viihtyvyyden varmistamiseksi.

Asemakaavan muutokseen on luonnosvaiheessa sisällytetty ns. perusmääräykset sekä suunnittelukokonaisuuden kannalta periaatteellisesti tärkeimpiä määräyksiä. Kaavamääräyksiä tullaan kuitenkin tarkentamaan tarvittavilta osin kaavan ehdotusvaiheessa, jolloin myös laaditaan tarvittavat selvitykset mm. liikenteen vaikutusten ja hulevesien osalta.

Mitoitus

Yhdyskuntavaliokunta	§ 4	14.01.2020
Yhdyskuntavaliokunta	§ 14	11.02.2020
Yhdyskuntavaliokunta	§ 105	06.10.2020

AK-korttelialueen pinta-ala on 10 295 m² ja sille on osoitettu asuinrakennusoikeutta yhteensä 9 000 k-m². Lisäksi asukkaiden yhteis- ja varastotiloille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1 160 k-m². Tehokkuusluku on e=0.99.

Nykytilanteeseen verrattuna asuinrakennusoikeuden määrä kasvaa 3 819 k-m². Nykyinen kaava sallii lisäksi maanpäällisen kellarikerroksen rakentamisen, joten pääosin alimpaan kerrokseen sallitut yhteis- ja varastotilat eivät lisää rakennusoikeutta nykytilanteeseen verrattuna. Maanpäälliset kellaritilat mukaan luettuna nykyinen toteutunut tilanne on noin 7 400 k-m², joten suunnittelualueen rakennusten kokonaiskerrosala kasvaa kaavamuuksella noin 2 760 k-m² (9 000 k-m² + 1 160 k-m² – 7 400 k-m²).

Maankäytösopimus

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

YTJ:

Valiokunta päättää asettaa liitteen mukaisen 4. kaupunginosan korttelin 49 tontteja 22 ja 23 (Asematie 10–14) koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti kaupungin ilmoitustaululle kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta tarvittavat lausunnot.

Jäsen Laakio ilmoitti olevansa esteellinen ja poistui tämän asian käsittelyn ajaksi (Hallintolaki 28 § 1 momentti 3. kohta).

Jäsen Lamberg-Allardt ehdotti pj Bergin kannattamana asian pöydälle jättämistä kaavaehdotukseen tarkempaa perehtymistä varten. Puheenjohtaja totesi asiasta äänestettävän siten, että ne jotka ovat pohjaehdotuksen kannalla äänestävät "jaa" ja ne jotka kannattavat jäsen Lamberg-Allardtin esitystä asian pöydälle jättämisestä äänestävät "ei". Jäsen Lamberg-Allardtin esitys voitti äänin 5-3 (Wahlstedt, Eväsoja, Kuosmanen)

Eva-Maija Kuosmanen toimi pöytäkirjantarkastajana tämän pykälän osalla.

Päätös:

Asia jätettiin pöydälle.

YLV 11.02.2020 § 14

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Nina Forsberg, puh. 050 411 1851
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Yhdyskuntavaliokunta	§ 4	14.01.2020
Yhdyskuntavaliokunta	§ 14	11.02.2020
Yhdyskuntavaliokunta	§ 105	06.10.2020

YTJ:

Valiokunta päättää asettaa liitteen mukaisen 4. kaupunginosan korttelin 49 tontteja 22 ja 23 (Asematie 10-14) koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti kaupungin ilmoitus-
taululle kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta tarvittavat lausunnot.

Jäsen Laakio ilmoitti olevansa esteellinen ja poistui kokoushuoneesta asian käsittelyn ajaksi (Hallintolaki 28 § 1 momentti 3 kohta). Varajäsen Herkama oli kokouksessa läsnä tämän asian käsittelyn ajan.

Tämä asia käsiteltiin kokouksen kolmantena asiana asian nro 2 (Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat) jälkeen.

Puheenjohtaja Berg ehdotti jatkosuunnittelussa tutkittavan mahdollisuutta, että Asematie 14 kohdalle rakennettavan uudisrakennuksen räystäskorkeus noudattaisi samaa tasoa kuin Asematie 10-12 uudisrakennuksen räystäskorkeus. Ehdotus sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Jäsen Björk esitti, että asuntojen kokojakaumaan tulee kiinnittää erityistä huomiota jatkosuunnittelussa. Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Jäsen Sederholm ehdotti, että nykyisiä rakennuksia ei purettaisi vaan sen sijaan rakennusten massaa voitaisiin lisätä yhdellä, esim. puurakenteisella kerroksella. Ehdotus raukesi kannattamattomana.

Päätös:

Valiokunta päättää asettaa liitteen mukaisen 4. kaupunginosan korttelin 49 tontteja 22 ja 23 (Asematie 10-14) koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti kaupungin ilmoitus-
taululle kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta tarvittavat lausunnot.

Jatkosuunnittelussa tulee tutkia mahdollisuus että Asematie 14 kohdalle tulevan uudisrakennuksen räystäskorkeus noudattaisi samaa tasoa kuin Asematie 10-12 uudisrakennuksen räystäskorkeus. Lisäksi asuntojen kokojakaumaan tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Jäsen Sederholm jätti päätökseen eriävän mielipiteen (liite).

YLKV 06.10.2020 § 105

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Nina Forsberg, puh. 050 411 1851
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Yhdyskuntavaliokunta päätti 11.2.2020 § 14 asettaa asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville ja pyytää luonnoksesta tarvittavat lausunnot. Lisäksi valiokunta päätti, että jatkosuunnittelussa tulee tutkia mahdollisuus,

Yhdyskuntavaliokunta	§ 4	14.01.2020
Yhdyskuntavaliokunta	§ 14	11.02.2020
Yhdyskuntavaliokunta	§ 105	06.10.2020

että pohjoisemman rakennuksen räystääskorkeus noudattaisi samaa tasoa kuin eteläisemmän rakennuksen räystääskorkeus. Lisäksi asuntojen kokojakaumaan tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 20.2.–20.3.2020, jolloin siitä jätettiin 4 lausuntoa ja 3 kirjallista mielipidettä.

Rakennusvaliokunta esitti lausunnossaan suunnitellun rakentamisen länsipäädyn korkeuden tarkastelua suhteessa viereisten pientalojen korkeuksiin. Lisäksi rakennusvaliokunta toivoi tarkempia asuntojen kokojakaumaa koskevia määräyksiä, jotta voidaan varmistua, että alueelle toteutuu riittävä määrä perheasuntoja. Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymä (HSY) esitti lausuntonaan suunnitellun rakentamisen vaativan johtosiirtoja alueella. Caruna Espoo Oy totesi lausunnossaan sähkön käytön kasvavan alueella kaavan myötä, mikä edellyttää uusia kaapelointeja ja puistomuuntamon. Lisäksi Caruna Espoo Oy esitti muuntamovarauksen osoittamista suunnittelualueelle. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos otti lausunnossaan kantaa mm. rakennusten varatiejärjestelyihin ja pelastustoiminnan vaatimusten huomioon ottamiseen suunnittelussa. Saapuneissa mielipiteissä otettiin kantaa mm. suunnitellun rakentamisen korkeuteen ja asuntojakaumaan, pihojen korkeusasemiin, puuston säilymiseen ja vanhojen rakennusrunkojen hyödyntämiseen uudisrakentamisessa. Lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät vastineineen ovat **liitteenä 3**.

Asemakaavan muutosehdotusta varten on laadittu selvitykset melusta, ilmanlaadusta sekä hulevesien hallinnasta. Jatkosuunnittelussa on tutkittu yhdyskunta- ja rakennusvaliokunnan esittämät rakennusten kattokorkeus- ja asuntojakaumatarkastelut ja viitesuunnittelua on tarkennettu luonnoksesta saadun palautteen perusteella. Suunnitelman perusratkaisu on jatkosuunnittelussa pysynyt ennallaan.

Rakennusten korkeusasema on esitettyssä toteutusratkaisussa harkittu sekä suhteessa länsipuolen pientaloja että pohjoispuolella sijaitsevia Asematie 13 kerrostaloja vasten. Sisäänvedetty viides kerros on lähimmillään 7-8 metrin päässä rakennuksen länsipäädyn räystääslinjasta, jolloin läntisen naapuritontin maantasosta katsottuna rakennus näyttäytyy nelikerroksisena ja vaihtuminen pientaloalueeseen on hallittu, huomioiden etenkin se, että lähin naapurissa sijaitseva pientalo on harjakorkeudeltaan nykyisen kerrostalon korkuinen.

Suunniteltujen rakennusten kerrosten lukumäärä on sama kuin kadun vastakkaisella puolella olevien osoitteessa Asematie 13 olevien kerrostalojen. Asematie 13 kerrostalot ovat vastapäätä suunniteltua pohjoisempaa rakennusta. Suunnitellun pohjoisemman rakennuksen korkeuden laskeminen kasvattaisi kontrastia kadun toiseen puoleen nähden, huomioiden etenkin se, että Asematie 13 talot nousevat muutenkin maisemassa korkeammalle maaston laskiessa etelään päin. Esitettyssä toteutusratkaisussa symmetrinen massoittelu luo suunnitellulle kokonaisuudelle rauhallisen ja ympäristönsä huomioivan ilmeen. Näin ollen esitetyn kokonaisuuden on katsottu olevan kaupunkikuvallisesti selkein ratkaisu.

Yhdyskuntavaliokunta	§ 4	14.01.2020
Yhdyskuntavaliokunta	§ 14	11.02.2020
Yhdyskuntavaliokunta	§ 105	06.10.2020

Tarkentuneen suunnittelun, laadittujen selvitysten ja saadun palautteen perusteella asemakaavan muutosta on päivitetty seuraavasti:

Pysäköintialueen (p) aluerajausta on laajennettu etelään, jotta pysäköinnin toteuttamisratkaisuun saadaan väljyyttä.

Asemakaavaehdotukseen on lisätty määräykset julkisivujen ja parvekkeiden melusuojauksesta, melun huomioimisesta asuntojen sijoittelussa sekä ilmanlaatua ja hulevesien käsittelyä koskevia määräyksiä. Lisäksi ehdotukseen on lisätty mm. piha-alueiden ja maanpäällisten pysäköintipaikkojen sekä muuntamotilojen toteuttamista koskevia määräyksiä. Piha-alueiden toteuttamista koskevien määräysten tarkoituksena on varmistaa toiminnallisesti yhtenäiset piha-alueet sekä suunnittelualueen pihojen luonnollinen liittyminen naapuritontteihin. Autopaikkojen maisemoinnista annetun määräyksen tarkoituksena on niin ikään varmistaa maisemallisesti hallittu liittyminen tontin rajalla. Kaupunkikuvallisista ja toiminnallisista syistä johtuen muuntamotilat ohjataan kaavamääräyksellä integroitavaksi osaksi rakennuksia. Asuntojen kokojakaumaa koskevaa määräystä on tarkennettu monipuolisen asuntotuotannon turvaamiseksi. Lisäksi julkisivuista ja rakennustavasta annettuja määräyksiä on tarkennettu arkkitehtonisesti korkeatasoisen ja ympäristöönsä sopivan rakentamisen saavuttamiseksi. Kaavakarttaan ja määräyksiin on tehty teknisluonteisia tarkistuksia.

Asemakaavan muutosehdotukseen ei sisälly tonttijaon muutosta, koska se on katsottu tarkoituksenmukaisemmaksi laatia vasta hankkeen toteutus-suunnitteluvaiheessa. Kaavamääräys edellyttää erillisen tonttijaon laatimista asemakaavan voimaantulon jälkeen.

Kaavaselostusta on täydennetty.

Asemakaavan muutosehdotus on **liitteenä 4** ja asemakaavaselostus liitteenä on **liitteenä 5**.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta ehdottaa, että KH hyväksyy asemakaavan muutusuonnoksesta annettuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditut vastineet ja asettaa liitteen mukaisen 4. kaupunginosan korttelin 49 tontteja 22 ja 23 (Asematie 10–14) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

Jäsen Sederholm esitti asian palauttamista perusteella, että rakennukset tulisi ensisijaisesti ilmasto- ja resurssiviisauden tavoitteiden mukaisesti kunnostaa eikä purkaa ja että materiaalivalinnoista samoista syistä olisi syytä suosia puuta. Esitys raukesi kannattamattomana.

Jäsen Sederholm ilmoitti jättävänsä eriävän mielipiteen.

Yhdyskuntavaliokunta	§ 4	14.01.2020
Yhdyskuntavaliokunta	§ 14	11.02.2020
Yhdyskuntavaliokunta	§ 105	06.10.2020

Jäsen Björk esitti jäsen von Essenin ja jäsen Sederholmin kannattamana, että kaavamääräyksissä esitetty suurempien asuntojen (ns. perheasunnot) yhteenlaskettu vähimmäishuoneistoala olisi 40 %:n sijaan 50 %. Puheenjohtaja esitti asiasta äänestettävän siten, että ne jotka ovat alkuperäisen pohjaehdotuksen kannalla (40 %) äänestävät "jaa" ja ne jotka kannattavat jäsen Björkin korotusesitystä 50 %:iin äänestävät "ei". Jäsen Björkin ehdotus voitti äänin 6-3 (Wahlstedt, Eväsoja, Korpela).

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin lisäyksellä, että valiokunta esittää kaavamääräyksiä muutettavan siten, että kolmen asuinhuoneen ja sitä suurempien perheasuntojen yhteenlasketun huoneistoalan on oltava vähintään 50 %.

Jäsen Sederholm jätti eriävän mielipiteen (liite).

Yhdyskuntavaliokunta

§ 106

06.10.2020

Yhdyskuntavaliokunnan päätösvallan delegointi

46/00.01.01/2014

YLKV 06.10.2020 § 106

Lisätiedot:

yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju, puh. 050 304 1234
maankäyttöpäällikkö Marko Lassila, puh. 050 382 9313
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kauniaisten kaupungin hallintosääntö määrittelee eri toimijoiden toiminnan, toimivallan jaot ja tehtävät. Hallintosäännön mukaan valiokunta voi siirtää päätösvaltaansa edelleen alaiselleen viranhaltijalle. Valiokuntien alaisilleen viranhaltijoille siirtämä päätösvalta kootaan valtuustokausittain tarkistettavaksi päätökseen. Ratkaisuvallasta siirrettäessä tulee huomioida asiaan liittyvä lainsäädäntö sekä ao. toimialan organisaation mukainen päätäntävalta. Valiokunnalta viranhaltijalle siirrettyistä asioista tulee hallintosäännön mukaan pitää päätöspöytäkirjaa. Yhdyskuntavaliokunta on päättänyt valtuustokauden alussa, 15.8.2017 (§81), päätösvallan delegoinnista ([linkki päätökseen](#)) sekä siitä, että mahdolliset jäljempänä esitettävät delegointiesitykset tuodaan valiokunnan hyväksyttäväksi tapauskohtaisesti. Päätöstä on täydennetty 25.8.2020 (§87) ([linkki päätökseen](#)).

1.7.2020 voimaan tulleen hallintosäännön mukaan yhdyskuntavaliokunta vastaa kaupungin maaomaisuuden ja rakennusten hallinnasta ja ylläpidosta (21 §, kohta 4) sekä toimii kaupungin vuokraamien alueiden, rakennusten ja huoneistojen vuokranantajana (Maanvuokralaki, Laki liikehuoneiston vuokrauksesta, Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta) (21 §, kohta 4). Kaupunki maa-alueiden omistajana ja vuokranantajana joutuu toisinaan antamaan valtakirjoja tai kaupungin suostumuksia rakennushankkeiden tai muiden toimenpiteiden lupien hakuun tai toteuttamiseen. Tällaisia tapauksia ovat esimerkiksi vuokralaisten hankkeet, milloin vuokrasopimus ei sisällä lupaa ko. toimenpiteisiin, muuntamoiden ja muiden teknisten rakennelmien lupien hakeminen ja toteuttaminen, maisematyö- ja toimenpidelupien hakeminen sekä maaperätutkimusten tms. tekeminen kaupungin omistamilla alueilla. Kaupunkia kuullaan myös naapurina ja osallisena Kauniaisten sisällä sekä muita kuntia koskeissa hankkeissa. Lisäksi kaupunki on maanomistajana osallisena erinäisissä sopimuksissa.

Kuntalain 41.3 §:n mukaan kunnanjohtajalla (KJ) on oikeus käyttää puhevaltaa kunnanhallituksen (KH) puolesta. Aiemmin epäselvissä tilanteissa puhevallan on voitu katsoa kuuluneen KH:lle ja että KJ:lla on kuntalain nojalla ollut oikeus käyttää puhevaltaa KH:n puolesta. KJ on tarvittaessa valtuuttanut alaisensa tämän puhevallan käyttämiseen.

Koska uuden hallintosäännön perusteella toimivalta edellä mainituissa tilanteissa on yhdyskuntavaliokunnalla, esitetään, että joustavan ja tarkoituksenmukaisen käytännön vuoksi maankäyttöpäällikölle delegoidaan puhevallan käyttäminen seuraavissa tilanteissa:

- toimiminen maa-alueiden omistajan ja vuokranantajan edustajana operatiivisessa toiminnassa
-

Yhdyskuntavaliokunta

§ 106

06.10.2020

- naapurinkuulemismielipiteiden ja -lausuntojen antaminen
- lausuntojen antaminen muita kaupunkeja koskevista maankäyttösuunnitelmista tms, milloin hanke ei ole Kauniaisten kannalta erityisen merkittävä
- maa-alueiden omistajan ja vuokranantajan valtakirjojen ja suostumusten antaminen

Kaupungin kannalta merkitykselliset hankkeet ja toimenpiteet sekä asian laadun vuoksi demokraattista päätöksentekoa edellyttävät tapaukset tuodaan normaalisti YLKVn käsiteltäviksi. Epäselvissä tilanteissa tulkinnasta keskustellaan yhdyskuntavaliokunnan puheenjohtajan ja esittelijän kanssa.

YTJ:

Valiokunta päättää delegoida maankäyttöpäällikölle puhevallan käyttämisen seuraavissa tilanteissa:

- toimiminen maa-alueiden omistajan ja vuokranantajan edustajana operatiivisessa toiminnassa
- naapurinkuulemismielipiteiden ja -lausuntojen antaminen
- lausuntojen antaminen muita kaupunkeja koskevista maankäyttösuunnitelmista tms, milloin hanke ei ole Kauniaisten kannalta erityisen merkittävä
- maa-alueiden omistajan ja vuokranantajan valtakirjojen ja suostumusten antaminen

Jäsen Sederholm esitti, ettei delegointeja hyväksytä. Esitys raukesi kannattamattomana.

Jäsen Sederholm ilmoitti jättävänsä eriävän mielipiteen.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Jäsen Sederholm jätti eriävän mielipiteen päätökseen (liite).

Yhdyskuntavaliokunta

§ 107

06.10.2020

Selvitys liikuntapaikkahoitajien mahdollisesta siirrosta yhdyskuntatoimen kiinteistöhuoltoon

286/01.01.01/2020

YLKV 06.10.2020 § 107

Lisätiedot:

liikuntapaikkapäällikkö Sari Sarpaneva, puh. 050 380 7687

sivistystoimenjohtaja Heidi Backman, puh. 050 566 8800

rakennuttajapäällikkö Tomi Salminen, puh. 050 411 5905

yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju, puh. 050 304 12

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 28.10.2019 vuoden 2020 talousarvioehdotuksen yhteydessä ottanut esille toimenpideehdotuksen, jonka mukaan tulee selvittää liikuntapaikkahoitajien siirtämistä yhdyskuntatoimen kiinteistöhuoltoon. Selvityksen tavoitteena on tutkia eri vaihtoehtoja, miten voidaan varmistaa liikuntakiinteistöjen paras mahdollinen yllä- ja kunnossapito sekä palvelut, joilla luodaan tilojen käyttäjille mahdollisimman hyvät puitteet liikunnan harrastukseen.

Kaupunki omistaa neljä liikuntakiinteistöä; keskusurheilukentän katsomorakennuksen, uimahallin, jäähallin sekä palloiluhallin, joka toimii myös väestönsuojana.

Kuvaus yksiköiden toiminnasta

Liikuntapalvelut

Liikuntapalvelut kuuluu osana sivistystoimen toimialan kulttuuri- ja vapaa-ajan tulosalueeseen. Liikuntapalveluiden tehtävänä on ylläpitää ja kehittää Kauniaisten liikuntapaikkoja, hallinnoida sivistystoimen tiloihin liittyviä tilavarauksia/käyttövuoroja sekä vastata liikunta-avustuksista.

Liikuntapalveluiden organisaatiota (**oheismateriaali 1**) on kehitetty vuosina 2015-2019. Organisaatio perustui aikaisemmin kahtiajakoon, jossa uimahalli toimi omana kokonaisuutena hallimestarin johdolla ja muut liikuntapaikat toimivat omana kokonaisuutena kenttämestarin johdolla, yhteisenä vastuualueena oli tällöin palloiluhalli. Haasteena aikaisemmassa organisaatiomallissa oli vastuualueiden sekä työnjohdon jakautuneisuus. Organisaatiota selkiytettiin sijoittamalla koko liikuntapalvelut ja toiminnot liikuntapaikkapäällikön alaisuuteen, jolloin henkilökuntaa ohjaa vain yksi esimies ja henkilökuntaa voidaan helposti siirtää työpisteestä toiseen esim. sairaus- ja lomatapauksissa tai silloin, kun henkilökunnan uudelleen sijoittelusta seuraa työn tehostumista tai muuta hyötyä.

Esimiestehtävien keskittämisen lisäksi organisaatiossa määriteltiin liikuntapaikoille omat vastuuhenkilöt, joiden tehtävänä oli vastata kyseisten liikuntapaikkojen ylläpidosta sekä toimivuudesta. Vuonna 2016 päätettiin muuttaa yksi liikuntapaikkojenhoitajan vakanssi vastaavaksi liikuntapaikkahoitajaksi, jonka tehtävänä on toimia tiimivastaavana ja huolehtia, että käytännön työt liikuntapaikoilla tulevat hoidetuksi ajallaan. Samassa yhteydessä luovuttiin liikuntapaikoittain nimetyistä vastuuhenkilöistä. Uimahallille määriteltiin vielä jälkikäteen oma vastuuhenkilö, koska allastekniikan ymmärtä-

minen ja oikea ohjaus vaativat erityisosaamista. Kaikki organisaatioon liittyvät muutokset perustuivat kokemuksen osoittamaan tarpeeseen ja päätökset selkiyttivät entisestään vastuualueita.

Liikuntakiinteistöjen hoito sekä siihen liittyvät vastuualueet ovat olleet vuosia hieman epäselviä ja rajapintojen määrittely on saanut uusia määritelmiä aina henkilökunnan vaihtuessa. Sisäinen selvitys vastuualueiden määrittelemisestä sekä osaamisesta käynnistettiin kaupunginjohtajan johdolla v. 2018. Vastuualueiden määrittelyn sekä osaamiskartoituksen seurauksena todettiin, että liikuntapalveluilla ei ole riittävää teknistä osaamista kiinteistöjen laajaan hoitoon. Tämän seurauksena v. 2019 perustettiin uusi vakanssi huoltomestari, jossa vastuualueeksi määriteltiin vastuu kaikista Kauniaisten kaupungin liikuntakiinteistöistä sekä niiden teknisistä tiloista, mukaan lukien uimahallin allastekniikka sekä jäähallin kylmäkonetekniikka. Lisäksi tehtäviin kuuluu huolehtia liikuntakiinteistöihin kuuluvien piha-alueiden kunnossapidosta. Huoltomestari toimii yhteistyössä vastaavan liikuntapaikkahoitajan sekä tilakeskuksen projekti- ja kunnossapitoinsinöörin sekä huoltomestarin kanssa. Huoltomestari suorittaa itse ne huoltotoimenpiteet joihin kykenee, saa tarvittaessa lisäresursseja vastaavalta liikuntapaikkahoitajalta ja osa töistä tilataan sopimusurakoitsijoilta.

Liikuntakiinteistöt omistaa yhdyskuntatoimi. Huoltomestarin palkkaamisen jälkeen liikuntapalvelut vastaa liikuntapaikkojen hoidosta kokonaisvaltaisesti, myös liikuntapaikkarakennuksien, kunnossapidosta sekä piha-alueiden hoidosta. Yhdyskuntatoimi toteuttaa rakennuksiin liittyvät investointihankkeet, liikuntapalvelut vastaa investoinneista, jotka liittyvät käyttöolosuhteiden parantamiseen. Ruoka- ja puhdistuspalvelut vastaavat liikuntatilojen siivouksesta omana työnä sekä yksityisiä liikkeitä käyttäen. Liikuntapalvelut jakaa kaikki sivistystoimen tilojen käyttövuorot sekä vastaa liikuntapaikkojen sekä koulujen tilojen käytön valvonnasta.

Yhdyskuntatoimen kiinteistöyksikkö

Yhdyskuntatoimen tilakeskuksen tulosalueelle (organisaatiokaavio **oheismateriaali 2**) sijoittuva kiinteistöyksikkö vastaa koulujen, päiväkotien ja muiden julkisten rakennusten (pl. liikuntakohteet) ylläpidosta. Kiinteistöyksikön tehtävänä on tuottaa kiinteistönhoidon palvelut em. kiinteistöihin. Kiinteistöyksikön toiminnasta vastaa kunnossapitoinsinööri. Kiinteistönhoitajien lähiesimiehenä toimii huoltomestari. Kiinteistöyksikön hoidossa on 28 kpl kiinteistöjä, yhteensä n. 67.000 krs-m² ja 315.000 m³.

Kiinteistöt on jaettu viidelle (5) kiinteistönhoitajalle, jotka vastaavat heille nimettyjen kiinteistöjen päivittäisestä teknisestä kiinteistönhoidosta ja osin ulkoalueista. Kirvesmiehet (3 hlöä) vastaavat kohteiden kunnossa- ja ylläpitokorjauksista sekä osin vuosikorjauksista. Ulkoalueita hoitaa lisäksi 1-3 kausityöntekijää sekä opiskelijat harjoittelujaksoillaan. Kiinteistöyksikköön kuuluu myös LVI-asiantuntija, johon vakanssiin rekrytointi on kesken. Lisäksi kiinteistönhoitajan vapaalle vakanssille haetaan pihatöiden lähiesimiestehtävistä vastaavaa työntekijää.

Nykytilanne liikuntakiinteistöjen hoidon osalta

Liikuntapalvelut

Liikuntapalveluiden henkilöstövahvuus on 21 vakanssia, jotka jakautuvat seuraavasti:

Tehtävä	Vakanssit
liikuntapaikkapäällikkö	1
liikuntapalvelukoordinaattori	1
huoltomestari	1
liikuntapaikkojen hoitaja	8
laitosmies	2
lippukassanhoitaja	3
vahtimestari	6

Liikuntapaikat, aukioloajat, kävijämäärät ja resurssimittaus on tarkemmin kuvattu **oheismateriaalissa 3** (vain valiokunta jäsenille) ja liikuntapaikkahoitajien tehtäväkuvaukset liikuntapaikoittain on esitetty **oheismateriaalissa 5**.

Liikuntapaikkahoitajien perustehtävä on luoda ja ylläpitää liikuntaolosuhteita. Tehtävään vaaditaan liikuntapaikka-alan ammattitutkinto tai laajaa kokemusta vastaavista tehtävistä. Lisäksi edellytetään perusosaamista rakennus- ja laitetekniikasta.

Liikuntapaikka-alan ammattitutkinnon laajuus on 150 osaamispistettä. Se muodostuu neljästä pakollisesta tutkinnon osasta (yht. 120 osaamispistettä) sekä yhdestä valinnaisesta tutkinnon osasta (30 osp). Tutkinnon sisältö on kuvattu tarkemmin **oheismateriaalissa 4**. Tutkinnon suorittaneista käytetään nimitystä liikuntapaikkojen hoitaja.

Liikuntapaikkojen hoitaminen edellyttää monilta osin erityisosaamista, jota ei ole korvattavissa minkään muun alan koulutuksella. Liikuntapaikkahoitajien tulee tietää erilaisten liikuntapaikkojen olosuhteiden luomisen lisäksi liikuntapaikoilla harrastettavien lajien yleiset säännöt ja rajamerkinnot. Erityisen vaativia töitä ovat jäähallin hoitoon liittyvät tehtävät kuten jäädyttäminen, jään oikea hoito sekä kylmäkonetekniikan käyttäminen. Olosuhteiden luonnin lisäksi liikuntapaikkahoitajien tehtävänä on liikuntapaikkojen turvallisuuden ylläpitäminen ja valvonta sekä asiakaspalvelutyö.

Nykytilanne tilakeskuksen kiinteistöjen hoidon osalta

Kiinteistöpalvelut

- Henkilövahvuus
 - kunnossapitoinsinööri
 - LVI-asiantuntija (vakanssi avoin)
 - huoltomestari
 - kiinteistönhoitajat (5)
 - pihatöiden lähiesimies (vakanssi avoin)
 - kirvesmiehet (3)
 - kausityöntekijät (1-3)
 - opiskeluharjoittelijat ja kesätyöntekijät

- tehtävän kuvaus (**oheismateriaali 6**)
- koulutus ja ammattitaito (vakituiset)
 - kunnossapitoinsinööri: AMK-insinööri, rakennustekniikka
 - LVI-asiantuntija: vaaditaan vähintään opistoasteen lvi-tekniikon tutkinto ja 3v. työkokemus
 - huoltomestari: huoltomestarin tutkinto, kiinteistönhoitajan ammattitutkinto
 - pihatöiden lähiesimies: vaatimukset tarkennetaan, kun rekrytointi aloitetaan
 - kiinteistönhoitajat: sähköasentajan tutkinto, kiinteistönhoitajan ammattitutkinto tai kiinteistönhoitajan perustutkinto
 - kirvesmiehet: kirvesmiehen tutkinto tai puusepän tutkinto

Arvio nykytilanteen toimivuudesta

Liikuntapalvelut

Liikuntapalveluilla on käytössään tällä hetkellä oma henkilökunta, jonka joustavuus (esim. äkillisten poissaolojen sattuessa) on mahdollistanut liikuntapaikkojen laaja-alaisen aukiolon sekä sen, että käyttäjiltä saadun palautteen mukaan liikuntapaikat ovat olleet hyvässä kunnossa. Henkilökunnan työilmapiiri on kyselytuloksen mukaan hyvä, mikä omalta osaltaan on vähentänyt sairauspoissaoloja ja mahdollistanut joustavan toiminnan.

Henkilökunnan osaamisen taso liikuntaolosuhteiden luomiseen on erinomainen. Henkilökunnassa on pitkään Kauniaisissa työskennelleitä henkilöitä, joilla on paikallistuntemusta sekä pitkäaikaista käytännön kokemusta liikuntapaikkojen hoidosta. Uudet henkilöt puolestaan tuovat tuoreita ajatuksia ja näkemyksiä, näiden yhdistelmänä syntyy laaja-alainen osaaminen liikuntapaikkojen hoitoon.

Työn johdon keskittyminen on tuonut selkeät raamit liikuntapalveluiden toimintaan ja mahdollistanut henkilökunnan yhteen hitsautumisen ja hyvän työyhteisöilmapiirin muodostumisen. Työntekijöiden henkilökohtaisia vahvuuksia on voitu huomioida aiempaa laajemmin, kun kaikki liikuntapaikat ovat saman johdon alla. Työn tekeminen on tehostunut, kun resurssit voidaan mitoitaa ja kohdentaa oikein. Asiakasnäkökulmasta liikuntapalvelut on voinut joustaa mm. aukioloajoissa lyhyillä varoitusajoilla, kun kaikki päätökset tehdään samassa yksikössä.

Asiakastyytyväisyyttä on kartoitettu liikuntapaikoilla säännöllisesti. Vuoden 2016 ja 2018 liikuntapaikkakyselyissä asiakkaat arvioivat liikuntapaikkojen kunnan pääosin hyväksi (**oheismateriaali 7 ja 8**).

Kauniaisissa toimiville rekisteröidyille liikuntayhdistyksille (40 kpl) lähetettiin keväällä 2020 kysely, jossa selvitettiin liikuntapaikkojen nykytilaa ja liikuntapaikkoihin liittyviä tulevaisuuden tarpeita sekä käyttäjien tarpeita harjoitusolojen kehittämiseksi. Kyselyyn vastasi 14 yhdistystä. Vastausprosentin jäädessä alhaiseksi (35 %) ja vastauksien liittyessä pääsääntöisesti (11 kpl) koulujen liikuntasaleihin, ei kyselyn tuloksista voi vetää laajoja johtopäätöksiä. Kyselyyn vastanneet antoivat liikuntapaikoille yleisarvosanaksi 8,6 asteikolla 1-10.

Henkilöstön tyytyväisyyttä mitataan laajalla kyselyllä joka toinen vuosi. Viimeisin toteutettu kysely on vuodelta 2019 ja tulokset ovat kohtuullisen hyvät suurelta osin (**oheismateriaali 9**).

Edellä mainittujen kyselyiden ja asiakkailta suoraan tulleen palautteen pohjalta on perusteltua sanoa, että kuntalaisnäkökulmasta liikuntapalveluiden toiminnan laatuun ja liikuntapaikkojen kuntoon ollaan oltu pääosin tyytyväisiä.

Suurimpana haasteena on ollut epäselvät vastuualueet ja rajapintojen määrittely liikuntapalveluiden ja tilakeskuksen välillä; vanhojen pöytäkirjojen ja muistioden (**oheismateriaali 10 - 15**, vain valiokunnan jäsenille) mukaan asia on puhututtanut jo 90 –luvulta asti ja erinäköisiä toimenpiteitä on kokeiltu. Viimeisimpänä toimenpiteenä vastuualueet on jälleen määritelly v. 2018-2019 ja liikuntapalveluihin on palkattu huoltomestari vastaamaan kiinteistönhoidosta. Epäselvien vastuualueiden seurauksena liikuntakiinteistöjen hoito on ollut osittain puutteellista, mutta tähän epäkohtaan on puututtu palkkaamalla liikuntakiinteistöjen hoidosta vastaava huoltomestari.

Oman haasteensa ja epäselvyytensä asiaan on tuonut liikuntapaikkojen hoitajien pätevyysvaatimus vs. muuttunut työnkuva. Kuten aiemmin on todettu, koulutuksen sisällöt sekä työnkuva olivat täysin erilaiset -80 –luvulla kuin nykypäivänä. Kuitenkin osa henkilökunnasta on palkattu liikuntapaikkojen hoitajaksi ajalla, jolloin Kauniaisissa oli vain uimahalli muiden henkilöiden hoidossa. Henkilökunnan tehtävänä oli tuolloin nurmi- ja hiekkakenttien hoito. Tätä on hyvä verrata nykyiseen tehtäväkuvaan, jolloin muutoksen laajuuden huomaa selvästi.

Henkilökunnan osaamisvaatimukset ovat työnantajan puolesta lisääntyneet, mutta täydennyskoulutusta ei ole tarjottu joitakin lyhyitä kursseja/perehdytyksiä lukuun ottamatta. Henkilöstöosasto tulee käynnistämään yleisen selvityksen kaupungin tehtäväkuvauksista syksyllä 2020 henkilöstöosaston johdolla.

Osaamisvaatimusten ja palkkatason alhaisuuden vuoksi liikuntapalveluilla on ollut merkittäviä haasteita rekrytoinnissa viime vuosina. Pätevyysvaatimukset täyttäviä henkilöitä on hakijoiden joukossa niukasti ja palkkatason tultua ilmi, on moni muodollisesti pätevä henkilö jättäytynyt omaehtoisesti pois rekrytointiprosessista. Tästä näkökulmasta koulutusvaatimusten lisääminen vaikeuttaa todennäköisesti rekrytointiprosessia entisestään.

Kiinteistöpalvelut

Tilakeskuksen kiinteistönhoitajat (5 työntekijää + huoltomestari) vastaavat kaupungin julkisten rakennusten mm. koulujen ja päiväkotien kiinteistönhoidosta. Kaikilla kiinteistönhoitajilla on vähintään kiinteistönhoitajan perustutkinto sekä vuosien työkokemus kiinteistönhoitajan tehtävien hoidosta. Em. vaatimukset tulee täyttää rekrytoinnin yhteydessä. Huoltomestari hoitaa kiinteistönhoitajien lähiesimies tehtävät sekä kahden kohteen kiinteistönhoidon tehtävät. Kiinteistöyksikön toiminnasta vastaa kunnossapitoinsinööri. LVI-asiantuntijan tehtäviin on haettu työntekijää, mutta paikka on

vielä avoinna.

Kiinteistönhoitajilla on nimetyt kiinteistöt, joiden teknisestä ylläpidosta he vastaavat ja osin piha-alueiden hoidosta yhteistyössä mm. kausityöntekijöiden kanssa. Kiinteistönhoitajien työtehtäviä on tarkennettu erillisessä liitteessä. Kiinteistönhoitajat vastaavat ja hoitavat myös kohteiden päivystystehtävät (pe-pe, 24/7).

Kiinteistöjen teknisten järjestelmien hoitaminen ja ylläpito vaatii vahvaa osaamista. Järjestelmät ovat muuttuneet viimeisten vuosien aikana ja jatkuva osaamisen kehittäminen on tärkeää, jotta pystytään luomaan kiinteistölle toiminnan oikeat olosuhteet. Kaupungin kohteissa, ml. liikuntakiinteistöt, on erilaisia teknisiä järjestelmiä useilta vuosikymmeniltä, joten useiden erilaisten järjestelmien osaaminen on välttämätöntä.

Yhteistyö tilakeskuksen ja liikuntatoimen välillä toimii melko hyvin. Tilanne on merkittävästi parantunut, kun liikuntatoimi rekrytoi viime vuonna huoltomestarin vastaamaan liikuntakiinteistöjen teknisestä ylläpidosta. Lisäksi jokaisella liikuntakohteella on nimetty laitosmies vastaamassa päivittäisistä teknisistä kiinteistöön liittyvistä tehtävistä, josta johtuen myös yhteydenpito, yhteistyö ja asioiden hoitaminen sujuu kitkattomasti. Merkittävä osa vuosi- ja ylläpitokorjauksista hoidetaan kaupungin omien kirvesmiesten toimesta myös liikuntakiinteistöissä.

Tilakeskus rekrytoi kiinteistönhoidon tehtäviin kiinteistönhoitajan ammattitutkinnon suorittaneita henkilöitä, joilla on myös riittävä työkokemus tehtävien hoitoon. Liikuntapaikkahoitajien koulutus ei sovellu kiinteistönhoitajien tehtävien hoitoon; eikä toisinpäin. Tilakeskuksen henkilöresurssit on mitoitettu niin, että kaupungin kiinteistöjen, pl. liikuntakiinteistöt, teknisen kiinteistönhoidon tehtävät pystytään näillä henkilöresursseilla hoitamaan vakanssien ollessa täytettyinä.

Käytäntöjä muissa kunnissa ja aikaisempia kokeiluja Kauniaisissa

Liikuntapalvelut ja tilakeskus tahoillaan ja yhdessä ovat pohtineet kaupunginhallituksen esittämää mahdollisuutta siirtää liikuntapaikkahoitajat kiinteistöhuollon alaisuuteen. Aiemmin 1990-luvulla on liikuntapalveluiden ulkoliikunnan henkilökunta siirretty yhdyskuntatoimen alaisuuteen. Kokeilu kesti vajaat kaksi vuotta, jonka jälkeen palattiin entiseen sillä perusteella, että ratkaisu ei ollut toimiva.

Liikuntapalvelut on myös tehnyt kesäkuussa 2020 kyselyn, miten seitsemässä eri kunnassa on järjestetty liikuntakiinteistöjen huolto ja ylläpito. Toimintatavat kunnissa ovat hyvin vaihtelevia. Yhteenveto eri toimintamalleista on **oheismateriaalina 16** (vain valiokunnan jäsenille).

Muutoksen arvioitu vaikutus toimintaan

Liikuntapalvelut

Vastaava muutos on tehty kertaalleen 90 -luvulla, jolloin liikuntapalveluiden ulkoliikunnan henkilökunta siirrettiin yhdyskuntatoimeen alaisuuteen. Kokeilu kesti vajaa kaksi vuotta ja henkilökunta siirrettiin takaisin liikuntapalveluihin sillä perusteella, että ratkaisu ei ollut toimiva. Uudessa yksikös-

sä liikuntapaikkojen hoitajat siirtyivät päivävuoroon puisto-osaston työaikojen mukaisesti. Siitä seurauksena liikuntapaikkoja ei hoitanut kukaan iltaisin ja päivävuorossakin liikuntapaikkojen hoito saattoi jäädä muiden työnjohdon antamien tehtävien varjoon.

Liikuntapaikkojen hoitajien mahdollinen siirto tilakeskukseen vaikuttaisi liikuntapalveluiden toimintaan monella tapaa. Suurimpana muutoksena henkilökunnan siirrosta seuraisi päättäväisyyden siirtyminen tilakeskukseen. Se, jolla on henkilökunta käytettävissään, tekee päätökset resurssien määrästään sekä kohdentamisesta. Resurssien kautta hallitaan puolestaan palveluiden laajuutta, tasoa ja joustavuutta, eli käytännössä liikuntapalvelut luovuttaisi henkilökunnan myötä toiminnan johdon tilakeskukseen. Aikaisempi kokeilu on osoittanut, että liikuntapalveluiden toiminta ei siirron myötä tehostunut ja liikuntapaikkojen kunnossapito heikkeni.

Jotta toimintaa voi johtaa tehokkaasti, tulee työnjohdolla olla jonkinlainen osaaminen kyseisestä alasta. Liikuntapaikkojen johtaminen vaatii erilaista osaamista kuin kiinteistöjen johtaminen ja myös tämä tulee huomioida päätöstä tehdessä.

Yhtenä ratkaistavana asiana tulee olemaan työaika. Liikuntapalveluissa noudatetaan laajaa kaksivuorotyötä, tilakeskuksessa työtä tehdään arkisin päivävuorossa. Ratkaistavaksi tulee, miten nämä erilaiset työajat ja henkilökunta yhdistettäisiin.

Kiinteistöpalvelut

Yhteistyö tilakeskuksen ja liikuntatoimen välillä on parantunut liikuntatoimen rekrytoitua huoltomestarin hoitamaan teknisen kiinteistönhoidon asioita liikuntakohteissa. Tämän toimenpiteen vaikutus näkyy selvästi ja liikuntakohteiden tekninen ylläpito on parantunut. Yhteistyön tiivistäminen ja vuorovaikutus jatkossakin mahdollistaa ja luo pohjan tulevalle tavoitteelliselle toiminnalle.

Tilakeskuksella ei ole resursseja kouluttaa liikuntapaikkahoitajia kiinteistönhoitajiksi. Mikäli liikuntakohteiden tekninen ylläpitovastuu ja kiinteistönhoito siirrettäisiin tilakeskukseen, jouduttaisiin henkilöt hakemaan tehtäviin normaalissa rekrytointiprosessissa, jotta riittävät koulutuksen ja työkokemuksen vaatimustasot saavutettaisiin.

Muita huomioitavia asioita

Liikuntapalvelut

Henkilökunnan siirto toiseen yksikköön ei vähennä resurssitarvetta liikuntakiinteistöjen hoidossa ja liikuntaolosuhteiden ylläpidossa. Mikäli liikuntapalveluiden ja tilakeskuksen resurssit yhdistettäisiin toiveena henkilöstön määrän supistaminen, tulisi molempien yksiköiden henkilökunta täydennyskouluttaa siten, että koko henkilökunta pystyisi tekemään minkä vaan ko. yksiköille kuuluvan tehtävän. Tämä edellyttäisi liikuntapaikkojen hoitajille kiinteistönhoitoon liittyvää koulutusta ja kiinteistönhoitajille liikuntapaikka-alan ammattitutkintoa. Liikuntapaikka-alan ammattitutkinto voidaan suorittaa työn ohella oppisopimuksella. Koulutuksen hinta on 1 490 €/hen-

kilö. Koulutus sisältää kerran kuussa lähijakson koulutuskeskuksessa. Mikäli henkilökunnalta edellytetään tuplatutkintoa (liikuntapaikka-ala sekä kiinteistönhoitaja), tulee myös palkkataso tarkistaa pätevyysvaatimusten mukaiseksi. Edellä mainitut kustannukset on hyvä huomioida päätöstä tehdessä.

Liikuntapaikkahoitajien siirto liikuntapalveluista tilakeskukseen edellyttäisi yhteistoimintamenettelyä, koska siirrosta aiheutuisi laajoja menettelyn piiriin kuuluvia muutoksia. Yhteistoimintamenettelyn piiriin kuuluu monia keskeisiä asioita työpaikalla. Tällaisia ovat esimerkiksi henkilöstön asemaan vaikuttavat olennaiset muutokset työtehtävissä, työmenetelmissä ja siirrot tehtävästä toiseen sekä työaikajärjestelyt, kun ne aiheutuvat yrityksen tai sen osan lopettamisesta, siirtämisestä, laajentamisesta tai supistamisesta, tuotevalikoimien tai palvelujen muutoksista, yrityksen tai sen osan lopettamisesta, vuokratyövoiman käyttöä koskevat periaatteet, henkilöstösuunnitelma ja koulutustavoitteet. (Työ- ja elinkeinoministeriö 24.8.2020.)

Kiinteistöpalvelut

Ei lisättävää edelliseen.

Yhteenveto

Edellä esitetyn perusteella vaihtoehtoisia ratkaisumalleja on kolme:

1. Nykyiseen toimintamalliin ei tehdä muutoksia.

Liikuntapalveluiden organisaatiossa on jo tehty laajoja muutoksia ja vastuualueet määritelty. Lisäksi on perustettu uusi huoltomestarin vakanssi, johon palkattu henkilö vastaa kiinteistönhoidollisista tehtävistä liikuntakiinteistöissä.

2. Liikuntapalveluiden ja tilakeskuksen yhteistyön kehittäminen.

Liikuntapalveluiden ja tilakeskuksen välistä yhteistyötä kehitetään ja parannetaan sekä lisätään henkilöstön teknistä osaamista kouluttamalla. Liikuntakiinteistöillä tehdään neljä kertaa vuodessa tarkastuskierros, joiden yhteydessä kartoitetaan rakennusten ylläpitokorjaus- ja investointitarpeet.

Käydään jo olemassa oleva vastuunjakotaulukko uudelleen läpi ja selkiytetään vastuunjaot, jonka jälkeen se käydään läpi yhdessä liikuntapaikka- ja kiinteistönhoitajien kanssa.

3. Siirretään liikuntapaikkahoitajat yhdyskuntatoimen tilakeskuksen alaisuuteen.

Liikuntakiinteistöjen hoidon kannalta henkilöstön siirto kiinteistöhuollon alaisuuteen ei tuo oleellista parannusta kiinteistöjen hoitoon verrattuna nykyiseen toimintamalliin. Tämän vaihtoehdon uhkana on, että liikuntaolosuhteiden luomisen sekä ylläpidon laatu laskee.

Edellytyksenä olisi, että henkilökunnalla olisi riittävä koulutus ja osaa-

Yhdyskuntavaliokunta

§ 107

06.10.2020

mistaso kiinteistöjen teknisestä puolesta. Nykyisellä liikuntapaikkahenkilöstöllä ei ole tähän riittävää osaamista ja vaadittaisiin lisäkoulutusta.

Liikuntapalveluiden ja tilakeskuksen yhteinen näkemys on, että vaihtoehto kaksi olisi liikuntaolosuhteiden luomisen, liikuntakiinteistöjen hoidon, toiminnan järjestämisen ja tehokkuuden ja koko kaupungin kiinteistönhoidon johdonmukaisen hoidon kannalta soveltuvin vaihtoehto.

On syytä huomioida, että henkilökunnan siirto yksiköstä toiseen ei itsessään ratkaise mitään ongelmia, se vain siirtää rajapintaa paikasta toiseen.

Vastuunjaot nykyisellään esitetään seuraavasti (jaetaan vain valiokunnan jäsenille):

Oheismateriaali 17:Vastuunjakotaulukko jäähalli

Oheismateriaali 18: Vastuunjako uimahalli

Oheismateriaali 19: Vastuunjako urheilukentän katsomo

Oheismateriaali 20: Vastuunjako vss-palloiluhalli

Oheismateriaali 21: Tilakeskus kiinteistöhoitajien kohdejako

Liikuntavaliokunta käsitteli asian vastaavasti kokouksessaan 29.9.2020 ja hyväksyi ratkaisuehdotuksista vaihtoehdon 2.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta päättää hyväksyä esitetyistä ratkaisuehdotuksista vaihtoehdon 2 sekä lähettää asian edelleen kaupunginhallitukselle.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 108

06.10.2020

Granhultsskolan, D-osan muutostyöt esikoululle ja korvaavat tilat musiikin- ja kuvataideopetukselle, hankesuunnitelma

295/10.03.02/2020

YLKV 06.10.2020 § 108

Lisätiedot:

Tilakeskuksen projekti-insinööri Stefan Lindholm, puh. 040 480 8650
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Hankesuunnitelma

Hankkeen lähtökohtana on Svenska utskottet för undervisning och småbarns-pedagogik (SUUS) 19.3.2019 (§21) käsittelemä ja kaupunginhallituksen 25.3.2019 (§50) hyväksymä tarveselvitys Granhultsskolanin tilamuutostyöstä esikoulutoimintaa varten ja korvaavat tilat musiikin- sekä kuvataideopetukselle. Linkki päätökseen:

<http://kauniainenfi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=20192786-6>

Tarveselvityksen mukaan arvioidaan esikouluikäisiä ruotsinkielisiä lapsia olevan vuosittain n. 50 henkilöä. Esikouluopetus järjestetään nykyisin eri päiväkotien yhteydessä (Grankotten, Kasaberget, Folkhälsan, Lyan). Tarveselvityksen mukaan esikouluryhmien siirtäminen päiväkodeista koulun yhteyteen on perusteltua mm. siksi, että näin saataisiin vapautettua paikkoja päiväkodeissa vastaten tulevien vuosien tarvetta, saataisiin yhtenäistettyä esikouluopetusta ja kehitettyä sitä tiiviimpään yhteistyöhön peruskouluopetuksen kanssa.

Tarveselvityksen mukaan esikoulun tilat esitetään toteutettavaksi Granhultsskolanin D-osaan, jossa on nyt musiikin- sekä kuvataideopetuksen tilat. Musiikin- ja kuvataiteen opetukselle tulee näin ollen toteuttaa korvaavat opetustilat. D-osan tilat eivät nykyisellään vastaa esikoulutoiminnan tarpeita. Erityisesti näin on tilojen toiminnallisuuden (kaksi sisäänkäyntiä joissa kuraateinen, vaatekuivauskaapit ja lokerokaapit), esteettömyyden (sisään-tulorampit), turvallisuuden (pihajärjestelyt ja saattoliikenne, poistumistiet ja turvajärjestelmät) ja talotekniikan osalta (ilmanvaihto, vesiputket ja sähköjärjestelmät). Ratkaisut ja järjestelmät ovat alkuperäisiä vuodelta 1986.

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

Käyttäjän edustajina hankkeen ohjausryhmässä hankesuunnitteluvaiheessa toimineet opetuspäällikkö, varhaiskasvatuspäällikkö ja alakoulun rehtorit ovat olleet tiiviisti mukana tilasuunnittelussa ja hankesuunnitelman laadinnassa.

Hankesuunnittelussa on laadittu luonnoksia, joissa on haettu tilojen tehokkaampaa käyttöä siten, että lisärakentamista ei toteuteta. Talotekniikka-suunnittelijat ovat laatineet talotekniikan korjauksesta hankesuunnitelman,

Yhdyskuntavaliokunta

§ 108

06.10.2020

joiden tavoitteet perustuvat kuntoarviossa ja energiatehokkuushankeselvityksessä esitettyihin talotekniikan korjaustarpeisiin. Esitys ilmanvaihtokoneen uusimiseen tämän hankkeen yhteydessä perustuu oleellisesti vuoden 2021 suunniteltuihin energiatehokkuustoimenpiteisiin.

Ilmanvaihtokoneen uusimisen kustannus sisältyy hankesuunnitelman tavoitehintalaskelmaan. Arvio ilmanvaihtokoneen uusimisesta ja siihen liittyvistä työsuorituksista on n. 60 000 €, tämän osan kustannukset on tarkoitus esittää erillisenä energiatehokkuustoimenpiteenä ja hakea tähän energiatukea.

Hankesuunnittelun yhteydessä tarkasteltiin vaihtoehdot esikoulun saattoliikenteen järjestämisestä. Asematien yhteyteen on suunnittelussa Granhultsskolanin saattoliikennejärjestely, mutta se ei sovellu varhaiskasvatuksen alaisuuteen kuuluvalla esikoulun toiminnalle, eli lapset tulee saattaa sisätiloihin Oppilaskodintien puolelta.

Hankesuunnitelmavaiheen tuloksena ovat **liitteinä** olevat pää- ja arkkitehti- sekä LVIAS- hankesuunnitelmat, arkkitehdin luonnospiirustukset ja huoneselostus sekä tavoitehintalaskelmat.

Tavoiteaikatauluna hankkeen kestoksi on arvioitu yhteensä 9 kk, jakautuen suunnitteluun (3 kk) ja rakentamiseen (6 kk). Lisäksi on huomioitava kaupungin päätöksentekoprosessien sekä rakennusluvan vaikutukset aikatauluun. Hankkeen suunnittelua esitetään loppuvuodelle 2020 ja toteutusta vuodelle 2021, jolloin rakennustyöt ajoittuisivat ajanjaksolle kesäkuu – marraskuu. Tällöin eniten melua ja häiriötä aiheuttavat työvaiheet (purku- ja pihatyöt) saataisiin tehtyä koulun kesälomien aikana.

Hankesuunnitelmassa esitetyn tavoitehintalaskelman mukaan hankkeen ennakoitujen kokonaiskustannukset ovat **1 299 549 euroa** (alv 0).

Rakennuttaminen, suunnittelu ja valvonta	100 000 €
Rakennustekniset työt ja pihatyöt	777 050 €
LVIAS-työt	294 726 €
Hankevaraus 12 %	127 773 €
Yhteensä	1 299 549 €

Tarkempi erittely kustannusten jakautumisesta on hankesuunnitelman kohdassa 4.

Tavoitehintalaskelma pohjautuu hankesuunnitelmavaiheessa valittuihin suunnitteluratkaisuihin, joissa on tavoitteena tilojen ja niissä olevan talotekniikan nykyaikaistaminen. Toteutussuunnitteluvaiheessa pyritään myös löytämään ratkaisuja, jotka pienentävät hankkeen kokonaiskustannuksia.

Hankkeen toteutuksen investointimäärärahat käsitellään syksyllä 2020 talousarviokäsittelyn yhteydessä.

Huomioiden vuoden 2020 aikana hankkeen valmistelusta aiheutuneet kustannukset (toteuma toistaiseksi 10 477 €), on vuodelle 2020 osoitettu hankesuunnittelu määräraha (0,5 M€) riittävä hankkeen toteutussuunnittelun

Yhdyskuntavaliokunta

§ 108

06.10.2020

käynnistämiseksi vuonna 2020. Toteutussuunnittelun aikana laaditaan tarkempi kustannusselvitys ja rakennusosa-arvio. Lopullisesti määrärahatarve tarkentuu kevään 2021 aikana urakkakilpailutuksen myötä.

Svenska utskottet för undervisning och småbarnspedagogik (SUUS) on käsitellyt hankesuunnitelman kokouksessaan 1.10.2020.

Linkki esityslistaan:

[SUUS 1.10.2020 § 64](#)

Valiokunta toteaa lausunnossaan, että se hyväksyy hankesuunnitelman piirustuksineen ja kustannuslaskelman Granhultsskolanin tilojen muutoksesta esikoulun tarpeisiin sekä korvaavat tilat musiikin- ja kuvataiteen opetukselle.

Valiokunnan, kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsittelyjen jälkeen hankesuunnitelman pohjalta tehtävä investointipäätös ajoittuneen alkuvuoteen 2021. Koulun tilojen käytön johdosta hankkeen toteutuksen optimaalinen aloitus ajoittuu touko- / kesäkuulle 2021. Talonrakennushankkeiden ohjeellinen aikatauluarvio sekä kaupungin oma päätösprosessi huomioiden kohteen vastaanotto ajoittuu täten marraskuulle 2021. Lisäksi tulee huomioida käyttäjähallintokunnan toimenpiteet ennen käyttöönottoa (muutto, kalustaminen yms.). Edellä mainitut asiat huomioiden ovat saneeratut musiikinopetustilat käyttöönottokunnossa lokakuussa 2021 ja D-osa esikoululle muutettuna käyttöönottokunnossa tammikuussa 2022.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se esittäisi kaupunginvaltuustolle esityslistan liitteenä olevan Granhultsskolanin D-osan muutostöiden esikoululle hankesuunnitelman hyväksymistä ja hankesuunnitteluvaiheen tavoitehinnan vahvistamista **1 300 000 euroksi** (alv 0).

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 109

06.10.2020

Hulevesiviemäriin liittämismuutoksen vapauttaminen (kiinteistö 235-3-324-10)

276/11.01.05/2020

YLV 06.10.2020 § 109

Lisätiedot:

ympäristöpäällikkö Anna-Lena Granlund-Blomfelt, puh. 050-3236 269
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kiinteistölle 235-3-324-10 (Puutarhatie 1, hallinnonjakoalueet A ja B) haetaan vapauttamista vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriin liittämismuutoksesta.

Lupavelvollisuus ja toimivaltainen viranomainen

Vesihuoltolain 3 a luvun 17 b §:n mukaan kunnan päättämällä vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäröinnin alueella oleva kiinteistö on liitettävä laitoksen hulevesiviemäriin. Lain 17 c §:n mukaan kunnan ympäristönsuojeluviranomainen voi myöntää hakemuksesta kiinteistölle vapautuksen 17 b §:ssä tarkoitettua liittämismuutoksesta vesihuoltolaissa erikseen säädetty perustein. Kauniaisissa yhdyskuntavaliokunta toimii kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisena.

Hakemus liitteineen löytyy oheismateriaalina luottamushenkilöiden **extranetistä**.

Asian selostus

Osoitteessa Puutarhatie 1 sijaitsevan kiinteistön omistajat (hallinnonjakoalueet A ja B) anovat vapautusta kiinteistön hulevesiviemäriin liittämisestä ja esittävät vapautushakemuksessaan, että hulevedet johdettaisiin HSY:n hulevesiverkoston sijaan Puutarhatien varrella sijaitsevaan avo-ojaan.

Kyseessä on uudisrakennuskohde, jolle on 4/2020 myönnetty rakennuslupa (kaksi erillistaloa). Rakennusluvassa esitetyn alkuperäisen suunnitelman mukaan molempien talojen hulevedet tullaan viivyttämään kiinteistöllä yhteisessä hulevesijärjestelmässä, jonka jälkeen vedet johdetaan HSY:n hulevesiverkostoon. Hulevedet viivytetään tontilla kahdessa eri paikassa (viivytysputkisto sekä betoninen imeytyskaivo).

Esitettyjen suunnitelmien mukaan kiinteistön sisäinen hulevesijärjestelmä olisi suurimmalta osin sama huolimatta siitä, johdetaanko hulevedet viivytksen jälkeen hulevesiverkostoon tai avo-ojaan.

Valmistelija toteaa, että asian tiimoilta on jätetty kaksi erillistä hakemuslomaketta kummankin hallinnonjakoalueen osalta. Lomakkeilla on yhteiset liitteet ja asiassa tullaan tekemään yksi yhteinen päätös koko kiinteistölle.

Valmistelija on tutustunut kiinteistöön 23.9.2020.

Hakijoiden perustelut vapauttamiselle

Hakijat toteavat hakemuksessa mm. sen, että mikäli kiinteistö johtaa hulevetensä Puutarhatien avo-ojaan, vedet eivät rankkasateen aikana kuormita HSY:n hulevesijärjestelmää. Alkuperäisen suunnitelman mukaan liittämistyöt hulevesiverkostoon häiritsisivät liikennettä Ingankujan, Puutarhatien ja Helsingintien liittymässä n. 2 viikon ajan, vaikka työt tehtäisiin HSY:n ja kaupungin ohjeiden mukaisesti.

Hakemuksessa on esitetty kustannusarvio molempien vaihtoehtojen toteutuksesta.

Hulevesiverkoston sijainti

HSY:n hulevesiverkosto kulkee kiinteistön läheisyydessä Helsingintien varrella. HSY:n liitoskohtalausunnossa määräämä liitoskohta sijaitsee noin 20 metriä kiinteistön rajasta.

Lausunnot, näkemykset ja naapureiden kuuleminen

Hakemuksen johdosta on pyydetty lausuntoa Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymältä (HSY) sekä Kauniaisten kaupungin kuntatekniikalta.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän lausunto asiassa:

HSY toteaa lausunnossaan (16.9.2020), että alueelle on rakennettu hulevesiverkosto palvelemaan katujen ja kiinteistöjen kuivatusta. Tarkoituksenmukaista on, että hulevesien poisjohtaminen hoidetaan kokonaisuuden kannalta kestäväällä tavalla myös alueen kiinteistöjen osalta. Hulevedet eivät saa päätyä jätevesiviemäriin.

Kauniaisten kuntatekniikan lausunto (kuntatekniikkapäällikkö):

Kaupungin kuntatekniikka toteaa lausunnossaan mm. seuraavaa:

Hulevesien hallinta viivyttämällä kiinteistöllä voidaan katsoa olevan asianmukaista. Lausunnossa ei kuitenkaan oteta kantaa viivytyksen tarkempaan mitoittamiseen tai muihin teknisiin yksityiskohtiin järjestelmän osalta.

Kuntatekniikka katsoo, että hulevesien johtaminen katualueella sijaitsevaan avo-ojaan viivyttämisen jälkeen ei ole perusteltua. HSY:n liitoskohtalausunnossa määritelty hulevesiviemäriin liitoskohta sijaitsee lähellä kiinteistöä eikä siihen liittymisestä voida katsoa aiheutuvan kohtuuttomia kustannuksia. Hakemuksessa esitettyä kustannusarviota noin 20 metrin pituiselle hulevesiviemäriin ei voida pitää realistisena.

Hulevesien johtaminen ojaan Puutarhatiellä on haasteellista eikä alueen avo-ojiin pidä tarpeettomasti johtaa lisää vettä. Kasvavana riskinä on kadun rakenteiden vaurioituminen ja mahdolliset vesivahingot muille kiinteistöille. Todettakoon, että Puutarhatielle on suunnitteilla hulevesiviemäröinti ja sen arvioitu toteutus on v. 2021-2022.

Edellä mainituista syistä kuntatekniikka ei puolla vapautusta hulevesiviemäriin liittymisestä.

Naapureiden kuuleminen:

Ympäristötoimi on hakemuksen johdosta kuullut 235-3-324-10 kiinteistön rajanaapureita (10 kpl). Asian tiimoilta on palautettu kaksi naapurikuulemislomaketta. Toinen naapureista toteaa, ettei taloyhtiöllä ole huomauttamista vapautushakemuksen johdosta. Toisessa naapurihuomautuksessa esitetään huoli siitä, että Puutarhatie 1 A ja B talojen hulevesien johtaminen Puutarhatien avo-ojaan lisää ojan vesimäärää entisestään ja tämä saattaisi aiheuttaa merkittävää kosteusrasitusta kyseisen naapurikiinteistön A-talon kellaritiloihin. Huomautuksessa esitetään, että Puutarhatie 1 hulevedet tulisi käsitellä alustavan, rakennusluvan yhteydessä esitetyn suunnitelman mukaisesti (viivytys tontilla, jonka jälkeen vedet johdetaan HSY: hulevesiverkostoon).

Kyseinen naapurihuomautus löytyy kokonaisuudessaan luottamus henkilöiden **extranetistä**.

Päätösesityksen perustelut

Vesihuoltolain 3 a luvun 17 c §:n mukaan vapautus liittämisvelvollisuudesta hulevesiviemäriin on myönnettävä, jos:

- 1) liittäminen hulevesiviemäriin muodostuisi kiinteistön omistajalle tai haltijalle kohtuuttomaksi, kun otetaan huomioon kiinteistön hulevesien hallinnasta aiheutuneet kustannukset, liittamisestä aiheutuvat kustannukset, vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäröinnin vähäinen tarve tai muu vastaava erityinen syy;
- 2) vapauttaminen ei vaaranna huleveden viemäröinnin taloudellista ja asianmukaista hoitamista 17 a §:ssä tarkoitetulla vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäröinnin alueella; ja
- 3) liittamisestä vapautettavan kiinteistön hulevesi voidaan poistaa muutoin asianmukaisesti.

Jotta vapautus voidaan myöntää, *kaikkien* edellä mainittujen edellytysten on täytyttävä.

Tässä tapauksessa voidaan katsoa, että vesihuoltolain 17 c §:n mukaiset kaikki edellytykset eivät täyty ja näin ollen kiinteistölle 235-3-324-10 ei voida myöntää anottua vapautusta hulevesiviemärin liittamisestä. Alla perustelut:

Kohta 1)

Kuntatekniikan lausunnon mukaan hakemuksessa esitettyä kustannusarviota noin 20 m pituiselle hulevesiliitokselle ei voida pitää todenmukaisena. Todelliset kustannukset tulevat mitä todennäköisimmin olemaan huomattavasti esitettyä pienemmät. Liittyminen HSY:n hulevesiverkostoon ei myöskään vaadi sen suurempia muutoksia kiinteistökohtaiseen hulevesijärjestelmään eikä näin ollen myöskään nosta kustannuksia. Liittymisestä aiheutuneet kustannukset tullaan jakamaan kahden hallinnanjakalueen kesken. Edellä mainittuihin perusteluihin viitaten, ei kiinteistön liittymisen

Yhdyskuntavaliokunta

§ 109

06.10.2020

HSY:n hulevesiverkostoon tässä tapauksessa voida katsoa aiheuttavan kiinteistön omistajille kohtuuttomia kustannuksia verrattuna avo-ojavaihtoehtoon.

Kohta 2)

Kyseisen kiinteistön vapauttamisen ei voida katsoa vaarantavan huleveden viemäroinnin taloudellista ja asianmukaista hoitamista 17 a §:ssä tarkoitulla vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäroinnin alueella.

Kohta 3)

Kuntatekniikan lausunnon mukaan hulevesien johtaminen Puutarhatien katualueella sijaitsevaan avo-ojaan saattaa aiheuttaa kadun rakenteiden vaurioitumista sekä vesivahinkoja alueen muille kiinteistöille. Edellä mainittuun viitaten, hulevesien johtaminen avo-ojaan ei tässä tapauksessa voida katsoa olevan asianmukainen käsittelyratkaisu.

Todettakoon, että kuntatekniikalta saatujen tietojen mukaan HSY:n hulevesiverkostoa tullaan vuosina 2020-21 laajentamaan myös Puutarhatielle. Tämä tarkoittaa sitä, että kyseisen kiinteistön olisi tällöin joka tapauksessa liityttävä HSY:n hulevesiverkostoon.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta päättää edellä selostettujen perusteluiden mukaisesti olla myöntämättä kiinteistölle 235-3-324-10 vapautusta yleiseen hulevesiviemäriin liittämisvelvollisuudesta.

Sovelletut säännökset:

Vesihuoltolaki (119/2001) 17 b ja 17 c

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 110

06.10.2020

Yhdyskuntatoimen vuoden 2020 toinen osavuosikatsaus

169/02.02.02/2020

YLKV 06.10.2020 § 110

Lisätiedot:

yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju, puh. 050 304 1234

toimialasihteeri Leena Porvali, puh. 050 382 9233

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Vuoden toisessa osavuosikatsauksessa raportoidaan strategisten ja toiminnallisten tavoitteiden sekä investointihankkeiden toteumaa ja etenemistä ajalta tammi-elokuu. Erityinen huomio tulee kohdistaa mahdollisiin poikkeamiin suhteessa hyväksyttyyn talousarvioon. Samalla arvioidaan loppuvuoden tapahtumia suhteessa talousarvioon ja annetaan tilinpäätösennuste.

Kaupunginhallitus on käsitellyt osavuosikatsauksen kokouksessaan 28.9.2020. Yhdyskuntatoimen alainen osuus toimitetaan tiedoksi valiokunnan kokoukseen 6.10.2020. Asian lopullinen valtuustokäsittely on 16.11.2020.

Käyttötalous. tuotot

Vuoden 2020 talousarvion mukainen tulotavoite on 17,1 milj. euroa. Tulotavoitteesta on vuoden toisen osavuosikatsauksen mukaisessa tilanteessa toteutunut 9,6 milj.euroa, joka vastaa 56%:a kokonaisennusteesta ja noudattaa vastaavan ajankohdan mukaista tavanomaista toteumaa. Myynti- ja vuokratuottojen ennustetaan toteutuvan talousarvion mukaisesti, sillä osa tuloista painottuu loppuvuoteen.

Maankäyttösopimuskorvaukset ja maaomaisuuden luovutukset

Vuoden talousarvion 2020 mukainen tulotavoite on 3,64 miljoonaa euroa. Tavoitteeseen sisältyy Gallträskin etelä -kaava-alueella sijaitsevien tonttien myyntivoitot sekä maankäyttösopimuskorvaukset liittyen Palokunnantie 9 ja Helsingintie 10 asemakaavan muutoksiin. Tulotavoitteesta on toisen vuosineljänneksen aikana toteutunut 0,89 miljoonaa euroa; tonttien myynnit osoitteissa Kavallintie 12 ja 16 C, sekä talousarvion ulkopuolinen tontinosan myynti. Kaikki luovutettavana olleet Gallträskin alueen rakentamattomat tontit on nyt luovutettu.

Käyttötalouteen kirjattava kiinteän omaisuuden luovutusvoitto (muut toimintatuotot) toteutuu talousarviota suurempana toteutuneiden kauppahintojen ollessa arvioituja korkeammat. Vuodelle 2020 ajoitetut maankäyttösopimuskorvaukset (maksutuotot) eivät toteudu, koska kaavoitusprosessit eivät ole edenneet suunnitellusti. Em. poikkeamat on päivitetty koko vuoden tuloennusteeseen.

Käyttötalous. menot

Vuoden 2019 talousarvion mukainen menoarvio on 11,8 milj. euroa. Tästä on toteutunut 6,9 milj. euroa, joka vastaa 58,8 %:a vuoden kokonaisbudje-

Yhdyskuntavaliokunta

§ 110

06.10.2020

tista. Menojen toteuma noudattaa tavanomaista vuoden toisen osavuosi-
katsauksen ajankohdan mukaista toteumaa. Merkittäviä poikkeamia tilin-
päättökseen nähden ei tässä vaiheessa vuotta ole, vähäisenä poikkeama-
na voidaan ennustaa, että sisäiset erät eivät kaikilta osin tule toteutumaan
ennusteen mukaisena.

Käyttötalouden tunnusluvut ja suoritteet, elokuun aikaiset toteumat sekä ti-
linpäättösennusteet ilmenevät Extranetin oheismateriaalista

Kaupunkistrategia 2018-2022

Raportti yhdyskuntatoimen strategisten tavoitteiden toteumista jaetaan va-
liokunnan jäsenille luottamusmiesten Extranettiin.

Henkilöstö

Toimialalla vallinnut resurssivaje on hieman helpottunut uusien rekrytoin-
tien myötä, mutta vajaan on edelleen sekä tilakeskuksessa että kunta-
tekniikassa. Kuntatekniikan tulosalueella on huhtikuussa aloittanut uusi
kuntatekniikkainsinööri sekä kesäkuussa kuntatekniikan projekti-insinöörin
viransijainen. Tilakeskuksessa aloitti heinäkuussa uusi projektivalvoja ja
rakennusvalvontaan saatiin palkattua uusi 2. rakennustarkastaja touko-
kuussa. Lisäksi on palkattu kausityöntekijöitä korvaamaan työvoimavaje-
ta.

Investoinnit

Yhdyskuntatoimen toteutusvastuulla vuonna 2020 olevien investointien
määrärahavaraus on yhteensä 8,3 milj. euroa, josta on elokuun loppuun
mennessä toteutunut 1,8 milj.euroa. Investointien tarkemmat perustelut
sekä tilinpäättösennuste ilmenevät Extranetin oheismateriaalista.

YTJ:

Valiokunta merkitsee vuoden 2020 toisen osavuosi-
katsauksen sekä loppu-
vuoden ennusteen tiedoksi.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

MUUTOKSENHAKUOHJEET

Pöytäkirja

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

Muutoksenhakukiellot ja kieltojen perusteet

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

Pykälät: 100, 101, 102, 103, 107, 108, 110

Muun lainsäädännön mukaan seuraaviin päätöksiin ei saa hakea muutosta valittamalla.

Pykälät ja lakiviittaukset: PYKÄLÄT JA LAKIVIITTAUKSET

Oikaisuvaatimusohje

Seuraaviin päätöksiin tyytymätön voi kuntalain 134 §:n 1 mom. (410/2015) mukaan tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen.

Pykälät: 104, 106

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:

KH/Valiokunta	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 arkilauantai, 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 viranomais 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

Viranomais, 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>.

Kunnallisvalitus, pykälät: PYKÄLÄT Valitusaika 30 päivää
(katso erillinen muutoksenhakuohje kaava- ja rakennusjärjestysasioissa)

Hallintovalitus, pykälät: 109 Valitusaika 30 päivää
(katso erillinen muutoksenhakuohje)

Muu valitusviranomais (katso erillinen muutoksenhakuohje)

Viranomais, pykälät: PYKÄLÄT Valitusaika XX 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. Asianosaisten 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 asianosaisten 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

Valituksessa on ilmoitettava:

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

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle. Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite (esim. sähköpostiosoite), johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Jos usea tekee valituksen yhdessä, voidaan joku heistä ilmoittaa valituksessa yhdyshenkilöksi. Jollei yhdyshenkilöä ole ilmoitettu, yhdyshenkilönä toimii valituksessa ensimmäiseksi mainittu valittaja. Asiamiehen on tarvittaessa esitettävä valtakirja (laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 32 §).

Valitukseen on liitettävä:

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

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus voi tuomioistuinmaksulain (1455/2015) mukaan periä muutoksenhakuasian käsittelystä oikeudenkäyntimaksun (260 euroa 1.1.2019 alkaen (asetus 1383/2018)).