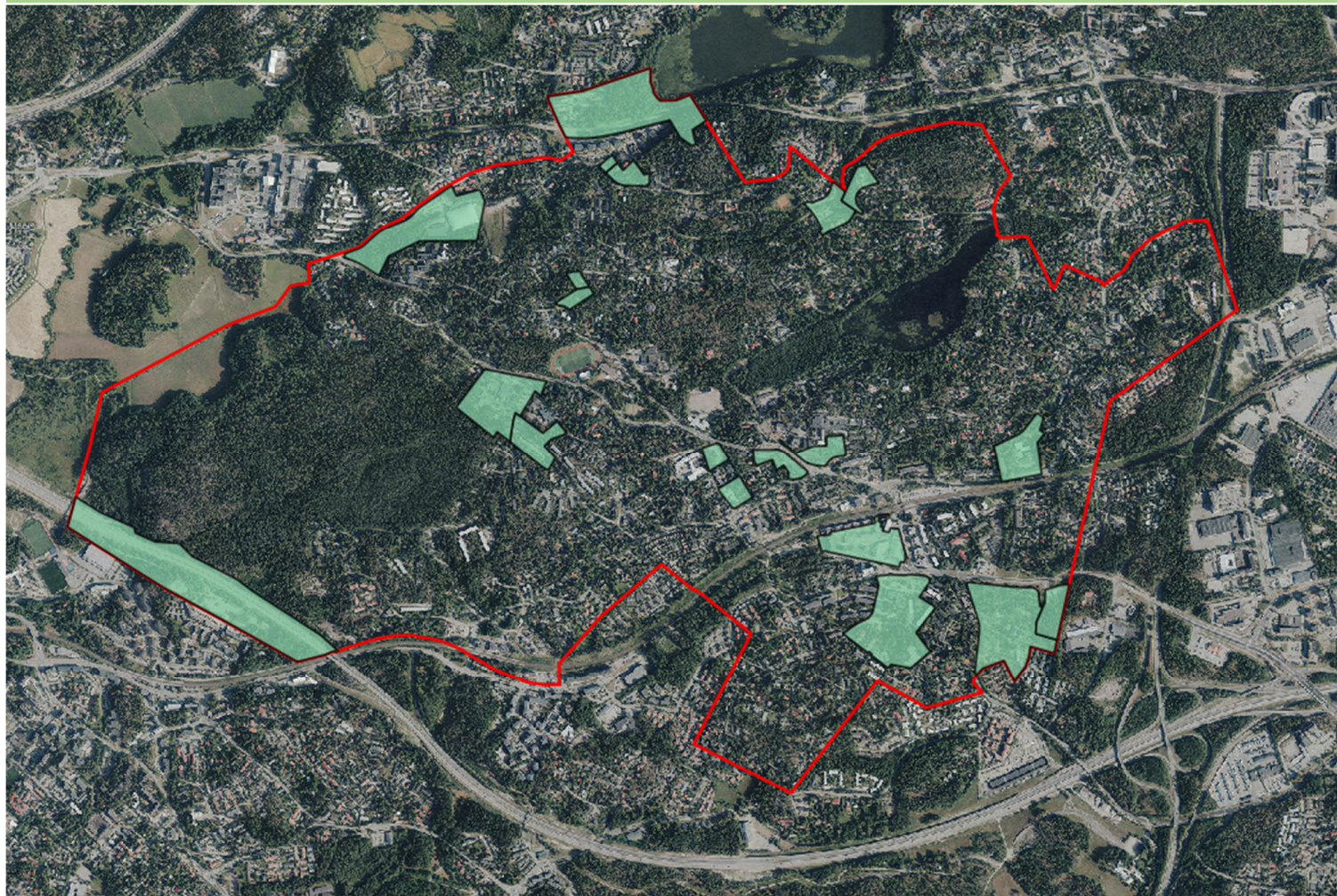




# Kaavoituskatsaus 2021–2022



Kauniaisten kaupunki  
Grankulla stad

21.10.2021

## Sisällys

|                                                            |   |
|------------------------------------------------------------|---|
| KAAVOITUSKATSAUS 2021–2022 .....                           | 2 |
| MAAKUNTAKAAVOITUS .....                                    | 2 |
| VIREILLÄ OLEVAT MAAKUNTAKAAVAT .....                       | 2 |
| UUSIMAA-KAAVA 2050 .....                                   | 2 |
| HELSINGIN SEUDUN MAL 2023 -SUUNNITTELU .....               | 2 |
| MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU KAUNIAISSA .....                    | 3 |
| MAANKÄYTÖN JA ASUMISEN KEHITYSKUVA 2015 .....              | 3 |
| KAUNIAISTEN MAANKÄYTÖN YLEISSUUNNITELMA.....               | 3 |
| VIREILLÄ OLEVAT ASEMAKAAVAT JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSET ..... | 3 |
| 1. Turunväylän alue.....                                   | 3 |
| 2. Vanha Turuntie 42 / Jäähallin alue, Ak 214 .....        | 4 |
| 3. Kasavuoren koulukeskus, Ak 239.....                     | 4 |
| 4. Urheilutie 17, Ak 229.....                              | 4 |
| 5. Kylpylöntie 7-9, Ak 241 .....                           | 4 |
| 6. Akatemiantie 20, Ak 240.....                            | 4 |
| 7. Tammikummun alue, Ak 222 .....                          | 4 |
| 8. Venevalkamantie 1, Ak 215 .....                         | 5 |
| 9. Vanha Turuntie 27–29, Ak 238.....                       | 5 |
| 10. Pohjoinen Heikelintie 23–25, Ak 228 .....              | 5 |
| 11. Lindstedtintie 19, Ak 235 .....                        | 5 |
| 12. Palokunnantie 9, Ak 216 .....                          | 5 |
| 13. Bredantie 15–17, Ak 217 .....                          | 5 |
| 14. Asematie 10–14, Ak 230 .....                           | 5 |
| 15. Teinikuja 2, Ak 231 .....                              | 5 |
| 16. Kauniaisten liikekeskusta, Ak 234 .....                | 6 |
| 17. Kaupungintalon alue, Ak 221 .....                      | 6 |
| 18. Gresantie 1–5 (Bensowin alue), Ak 206.....             | 6 |
| 19. Bensowinkujan itäpuoli, Ak 236.....                    | 6 |
| 20. Helsingintie 10 (Raamattuopisto), Ak 220 .....         | 6 |
| Kaavoitushankkeiden seuranta .....                         | 6 |
| Yhteystiedot .....                                         | 7 |



## KAAVOITUSKATSAUS 2021–2022

Kaavoituskatsaus laaditaan kerran vuodessa ja se sisältää selostuksen Kauniaisten kaupungissa sekä Uudenmaan liitossa vireillä olevista kaavahankkeista.

Kaavoituskatsauksen ilmestymisen jälkeen vireille tulevista hankkeista kuulutetaan Kaunis Grani -lehdessä ja kaupungin Internet-sivuilla sekä ilmoitetaan erikseen osallisille kirjeitse.

## MAAKUNTAKAAVOITUS

Uudenmaan liitto on maakunnan kehittäjä, jonka toimialue käsittää 26 kuntaa ja ulottuu pääkaupunkiseudulta pohjoisessa Hyvinkäälle, lännessä Hankoon ja idässä Loviisaan. Uudenmaan liitto suunnittelee toimialueensa maankäyttöä kokonaisuutena yli kuntarajojen ja laatii maakuntakaavat. Maakuntakaava on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, jossa osoitetaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä sovitetaan yhteen maakunnallisia ja paikallisia tavoitteita. Maakuntakaava toimii ohjeena yleis- ja asemakaavoja laadittaessa.

## VIREILLÄ OLEVAT MAAKUNTAKAAVAT

### UUSIMAA-KAAVA 2050

Uusimaa-kaava kattaa lähes koko Uudenmaan alueen, ja sen aikatahtain on vuodessa 2050. Kaikki maankäytön keskeiset teemat yhteen kokoava maakuntakaava on valmisteltu vuosina 2016–2020.

Uusimaa-kaava koostuu kolmen seudun vaihekaavoista, joilla vastataan seutujen erilaisiin tarpeisiin. Kaavat on laadittu Helsingin seudulle, Itä-Uudellemaalle ja Länsi-Uudellemaalle. Seutujen vaihekaavoja ohjaavana taustavisiona toimii Uudenmaan rakennesuunnitelma, joka kattaa koko Uudenmaan ja siinä esitetään kokonaiskuva maakunnan aluerakenteesta vuonna 2050.

Uusimaa-kaavan kokonaisuus on tullut Helsingin hallinto-oikeuden 24.9.2021 päätöksen myötä voimaan siltä osin kuin valitukset hylättiin. Voimaantulon myötä kaavakokonaisuus korvaa pääosin aiemmin voimassa olleet maakuntakaavat.

Uusimaa-kaavan muutoksenhakuprosessi on vielä kesken. Niiltä osin kuin valitukset on hyväksytty, maakuntavaltuuston päätökset ovat edelleen täytäntöönpanokiellossa. Lainvoiman kaava saa vasta, kun mahdolliset jatkovalitukset on ratkaistu korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

Lisätietoja: [www.uudenmaanliitto.fi/aluesuunnittelu](http://www.uudenmaanliitto.fi/aluesuunnittelu).

## HELSINGIN SEUDUN MAL 2023 -SUUNNITTELU

Helsingin seudulla on meneillään valtion ja 15 kunnan yhteinen MAL 2023 -suunnittelu eli maankäytön, asumisen ja liikenteen uusin suunnittelukierros. MAL-suunnittelua tehdään neljän vuoden sykleissä. Edellinen MAL-suunnitelma, MAL 2019, loi pohjan nykyiselle MAL 2023 -työlle, jossa seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämistarpeita nyt tarkennetaan ja syvennetään.

MAL 2023 -työssä laaditaan seudullinen ja strateginen maankäytön, asumisen ja liikenteen kokonaisuus, joka sisältää suunnitelman seudun maankäytön kehityksestä, asuntotuotantotavoitteista ja muista asuntopoliittisista toimenpiteistä sekä kaikki liikennemuodot sisältävän lakisääteisen liikennejärjestelmäsuunnitelman.

Lisätietoja: [www.hsl.fi/mal](http://www.hsl.fi/mal).

## MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU KAUNIAISSA

### MAANKÄYTÖN JA ASUMISEN KEHITYSKUVA 2015

Kehityskuva on kaupunginvaltuuston näkemyksiä kaupungin kehittämisestä ilmentävä yleispiirteinen ja strateginen kuvaus alueiden tulevasta maankäytöstä ja siihen vaikuttavista tekijöistä sekä maankäytön aiheuttamista muutoksista. Kehityskuvassa otetaan huomioon muun muassa väestön kasvu, palvelujen kestävyys ja kehitystarpeet, työpaikkojen kehitys, olemassa olevat maankäytön suunnitelmat, ympäröivä aluerakenne ja mahdolliset hankkeet sekä yleiset yhteiskunnalliset trendit.

Kehityskuvan ajanjaksona ovat vuodet 2015–2040, jolloin ajanjakso sopeutuu nykyiseen pääkaupunkiseudun kuntien yhteiseen suunnitteluun. Kaupungin väestönkasvun tavoitteena on ollut 10 000 asukasta vuoteen 2020 ja 12 000 asukasta vuoteen 2040 mennessä. Tavoite noudattaa Kauniaisten kaupunkistrategian ja pääkaupunkiseudun yhden prosentin vuosittaista kasvutavoitetta. Tavoitteena on säilyttää Kauniaisten elinvoimaisuus ja hallittu kasvu sekä vaikuttaa positiivisesti Kauniaisten ikärakenteeseen ja monipuolistaa asuntotarjontaa Kauniaisten erityis- ja ominaispiirteet huomioiden.

Valtuusto hyväksyi 21.9.2015 Maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:n. Kehityskuvakohteiden asemakaavoitus tulee vireille normaalin päätöksenteon kautta. Kehityskuva päivitetään valtuustokauden 2021–2024 alkupuolella.

### KAUNIAISTEN MAANKÄYTÖN YLEISSUUNNITELMA

Maankäytön yleissuunnitelmassa on esitetty Kauniaisten yhdyskuntarakenteen kehitystä ja maankäyttöä koskevia periaatteita, asetettu lähtökohtia ja tavoitteita asemakaavoitusta varten sekä osoitettu eri toimintoja varten varatut alueet. Maankäytön yleissuunnitelma (MASU 2) hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 13.12.2004.

Tavoitteena on tutkia em. MASUn periaatteiden muutostarpeita ja -mahdollisuuksia, voimassa olevien asemakaavojen ajanmukaisuutta sekä niistä aiheutuvia muutostarpeita ja valmistella päivitetyt periaatteet päätöksentekoon niiden siirtämiseksi asemakaavoitukseen.

### VIREILLÄ OLEVAT ASEMAKAAVAT JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSET

#### 1. Turunväylän alue

Alueelle tutkitaan soveltuvaa maankäyttöä, minkä jälkeen kaupunginhallitus voi päättää asemakaavoituksen käynnistämisestä.

## 2. Vanha Turuntie 42 / Jäähallin alue, Ak 214

Hankkeen alkuperäisenä tavoitteena oli mahdollistaa toisen jäähallin toteuttaminen alueelle. Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 8.11.–8.12.2016. Luonnoksen nähtävillä olon jälkeen toisen jäähallin mahdollistamisesta on luovuttu. Sen sijaan tavoitteena on mahdollistaa nykyisen jäähallin lisäksi pysyvän jalkapallohallin toteuttaminen sekä tutkia em. toimintoja tukevien liikuntatilojen toteuttamista alueelle. Suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota alueen luontoarvoihin ja liikennejärjestelyihin sekä suunnitelman ympäristöön sovittamiseen. Tavoitteena on asettaa kaavaehdotus nähtäville vuoden 2022 aikana.

## 3. Kasavuoren koulukeskus, Ak 239

Tavoitteena on mahdollistaa Kasavuoren koulukeskuksen mahdolliset laajennustarpeet. Samalla tutkitaan tontin rajausta suhteessa sitä ympäröiviin viher- ja katualueisiin. Lisäksi tarkastellaan katu- ja liikennealueiden aluevarauksia ja päivitetään asemakaavamerkinnot ja -määräykset näiden osalta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu syksyllä 2021.

## 4. Urheilutie 17, Ak 229

Tavoitteena on muuttaa aiemmin kaupungin päiväkotikäytössä olleen ja jatkossa yksityisessä päiväkotikäytössä olevan tontin käyttötarkoitus yleisten rakennusten korttelialueeksi ja järjestellä rakennusoikeus ja -alat uudelleen. Samalla tutkitaan katu-, liikenne- ja puistoalueiden käyttötarkoituksia ja ulottuvuuksia. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laaditaan, kun suunnittelutyö käynnistyy.

## 5. Kylpylöntie 7-9, Ak 241

Tavoitteena on muuttaa suunnittelualueen asemakaavaa Maankäytön yleissuunnitelman (MASU 2) periaatteiden (3.4 Pientalovaltaiset alueet) mukaisesti. Muutoksella tontille mahdollistetaan neljän asuinrakennuksen sijoittaminen siten, että tontin suurin sallittu peittoala on 600 m<sup>2</sup> ja kokonaisrakennusoikeus 800 k-m<sup>2</sup>. Kaavoitustyötä koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto olivat nähtävillä syys-lokakuussa.

## 6. Akatemiantie 20, Ak 240

Tavoitteena on muuttaa suunnittelualueen asemakaavaa siten, että tontille mahdollistetaan kolmen asuinrakennuksen sijoittaminen Maankäytön yleissuunnitelman (MASU 2) periaatteiden (3.4 Pientalovaltaiset alueet) mukaisesti. Tällöin rakennusoikeus voidaan jakaa tontilla vapaasti enintään kolmen asunnon kesken. Tontin suurin sallittu peittoala ja kokonaisrakennusoikeus eivät muutu nykyisestä. Kaavoitustyötä koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto olivat nähtävillä syyskuussa.

## 7. Tammikummun alue, Ak 222

Tavoitteena on muuttaa alue pääosin asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Samalla tutkitaan lähialueisiin liittyvät virkistys- ja luontoarvot sekä Turuntien liikennealueen muuttaminen katualueeksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu kesällä 2016.

#### 8. Venevalkamantie 1, Ak 215

Tavoitteena on muuttaa alue asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Asemakaavan muutosehdotus oli uudelleen nähtävillä 21.1. – 1.3.2021. Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan lokakuussa 2021. Kaava ei ole saanut vielä lainvoimaa.

#### 9. Vanha Turuntie 27–29, Ak 238

Tavoitteena on tarkastella rakennusoikeuden ja rakennuspaikkojen määrää alueella. Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 21.1.–20.2.2014, jonka jälkeen asemakaavan muutosalue on erotettu omaksi hankkeekseen. Asemakaavan muutoksen laadinta on toistaiseksi keskeytynyt.

#### 10. Pohjoinen Heikelintie 23–25, Ak 228

Tavoitteena on tarkastella rakennusoikeuden ja rakennuspaikkojen määrää alueella. Samalla tutkitaan alueeseen liittyvien katu- ja puistoalueiden ulottuvuuksia ja käyttötarkoituksia. Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 4.4.–6.5.2019. Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymiskäsittely edellyttää maankäyttösopimusneuvottelujen jatkumista.

#### 11. Lindstedtintie 19, Ak 235

Tavoitteena on tutkia lisärakentamista tontin eteläosaan luonto-olosuhteet huomioiden. Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 18.8.–17.9.2021. Tavoitteena on asettaa asemakaavan muutosehdotus nähtäville vuoden 2022 aikana.

#### 12. Palokunnantie 9, Ak 216

Tavoitteena on nykyisen paloaseman tontin muuttaminen asuinkerrostalokäyttöön. Tontilla sijaitseva vanha paloasema esitetään suojeltavaksi. Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 11.6.–11.8.2020.

#### 13. Bredantie 15–17, Ak 217

Tavoitteena on muuttaa alue pääosin asuinkerrostalokäyttöön. Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 22.2.–23.3.2018.

#### 14. Asematie 10–14, Ak 230

Tavoitteena on tarkistaa asemakaavaa siten, että se mahdollistaa korvaavan asuinkerrostalorakentamisen ja maankäytön tehostamisen ympäristö huomioiden. Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 21.1.–22.2.2021. Tavoitteena on saattaa kaavaehdotus valtuuston hyväksyttäväksi alkuvuodesta 2022.

#### 15. Teinikuja 2, Ak 231

Tavoitteena on tutkia tontille korvaavaa asuinrakentamista. Hankkeen yhteydessä länsipuolinen puistoalue nimetään ja sen kaavamääräykset päivitetään. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu keväällä 2019.

## 16. Kauniaisten liikekeskusta, Ak 234

Asemakaavan muutos laaditaan ensisijaisesti toteavana eli sen tavoitteena on päivittää keskustan aluevaraukset ja määräykset vastaamaan toteutunutta maankäyttöä. Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 12.3.–14.4.2020. Tavoitteena on saattaa kaavaehdotus hyväksyttäväksi vuoden 2022 aikana.

## 17. Kaupungintalon alue, Ak 221

Tavoitteena on muuttaa korttelin 8 tontin 16 (Kauniaistentie 10) ja korttelin 210 tontin 3 (Junghansinkuja 3) asemakaava ensisijaisesti asumiseen sekä palveluja ja kaupungin hallintotilat mahdollistavaksi. Asemakaavan muutoksen yhteydessä tutkitaan myös korttelin 210 tontin 2 (Junghansinkuja 1) ulottuvuus ja toimintojen sijoittuminen sekä virkistys- ja katualueiden aluevaraukset ja toiminnot. Lisäksi korttelin 8 tonttien 12 ja 13 (Junghansinkuja 4 ja 6) sekä korttelin 210 tontin 1 (Leankuja 2) kaavamerkinnot ja -määräykset päivitetään. Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 11.1.–28.2.2018. Kaupunginhallitus palautti 20.4.2020 kaavaehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi.

## 18. Gresantie 1–5 (Bensowin alue), Ak 206

Tavoitteena on muuttaa korttelin 200 itäosan käyttötarkoitus asumiseen. Samalla tarkistetaan korttelin länsiosan käyttötarkoitus nykytoimintojen kehittämisen mahdollistavaksi. Lisäksi päivitetään suunnittelualan virkistysalueiden osalta aluevaraukset sekä asemakaavamerkinnot ja -määräykset. Asemakaavan muutoksen yhteydessä tarkastellaan suunnittelualan rakennusten ja pihapiirien suojeluarvoja ja osoitetaan tarvittavat suojelumääräykset. Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 17.10.–22.11.2019. Tavoitteena on asettaa kaavaehdotus nähtäville vuoden 2022 aikana.

## 19. Bensowinkujan itäpuoli, Ak 236

Tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että alueelle on mahdollista sijoittaa paloasemarakennus sekä asuinrakentamista. Tavoitteena on aloittaa suunnittelu vuoden 2022 aikana.

## 20. Helsingintie 10 (Raamattuopisto), Ak 220

Tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että kaava mahdollistaa Raamattuopiston nykytoimintojen kehittämisen lisäksi asuinrakentamisen. Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 14.5.2020–15.6.2020. Tavoitteena on saattaa kaavaehdotus hyväksyttäväksi vuoden 2022 aikana.

## Kaavoitushankkeiden seuranta

Vireillä olevien asemakaavojen vaiheita voi seurata kaupungin Internet-sivuilla osoitteessa: [www.kauniainen.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-maankaytto/kaavoitus/kaavoitushankkeet](http://www.kauniainen.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-maankaytto/kaavoitus/kaavoitushankkeet). Kaavoitushankkeiden hankekohtaiset sivut löytyvät myös suoraan kaavatunnuksilla esim. [www.kauniainen.fi/Ak221](http://www.kauniainen.fi/Ak221).

Kaavamuutosalueet ovat nähtävillä myös kaupungin karttapalvelusta osoitteessa: <https://kartat.kauniainen.fi>

## Yhteystiedot

Maankäytön suunnitteluun liittyvissä asioissa voi kääntyä seuraavien henkilöiden puoleen:

maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen, p. 050 382 9313 (etunimi.sukunimi@kauniainen.fi)

maankäyttöinsinööri Nina Forsberg, p. 050 411 1851 (etunimi.sukunimi@kauniainen.fi)

Kauniaisissa 21.10.2021

Kauniaisten kaupunki  
Maankäyttöyksikkö



# KAAVOITUSKATSAUS 2021–2022

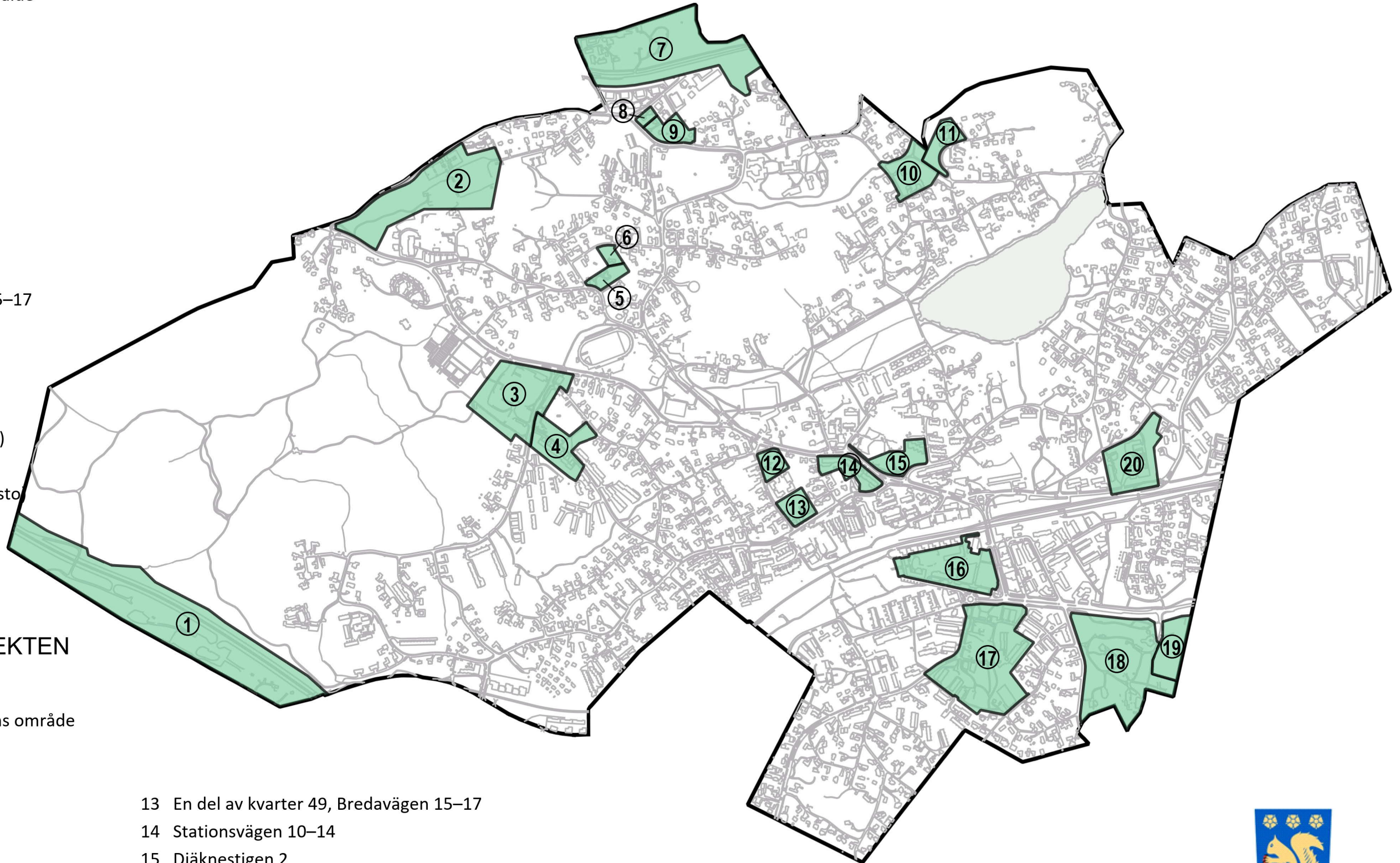
## PLANLÄGGNINGSÖVERSIKT 2021–2022

### KAAVOITUSKOHTEET

- 1 Turunväylän alue
- 2 Vanha Turuntie 42 / Jäähallin alue
- 3 Kasavuoren koulukeskus
- 4 Urheilutie 17
- 5 Kylpylätie 7-9
- 6 Akatemiantie 20
- 7 Tammikummun alue
- 8 Venevalkamantie 1
- 9 Vanha Turuntie 27-29
- 10 Pohjoinen Heikelintie 23–25
- 11 Lindstedtintie 19
- 12 Palokunnantie 9
- 13 Osa korttelia 49, Bredantie 15–17
- 14 Asematie 10–14
- 15 Teinikuja 2
- 16 Kauniaisten liikekeskusta
- 17 Kaupungintalon alue
- 18 Gresantie 1-5 (Bensowin alue)
- 19 Bensowinkujan itäpuoli
- 20 Helsingintie 10 (Raamattuopisto)

### PLANLÄGGNINGSOBJEKTEN

- |                                        |                                           |
|----------------------------------------|-------------------------------------------|
| 1 Åboledens område                     | 13 En del av kvarter 49, Bredavägen 15–17 |
| 2 Gamla Åbovägen 42 / Ishallens område | 14 Stationsvägen 10–14                    |
| 3 Kasavuoren koulukeskus               | 15 Djäknestigen 2                         |
| 4 Sportvägen 17                        | 16 Grankulla affärscentrum                |
| 5 Badets väg 7-9                       | 17 Stadshusområdet                        |
| 6 Akademivägen 20                      | 18 Gräsavägen 1-5 (Bensowska området)     |
| 7 Ekkullaområdet                       | 19 Östra sidan av Bensowsgränden          |
| 8 Båtlämningsvägen 1                   | 20 Helsingforsvägen 10 (Raamattuopisto)   |
| 9 Gamla Åbovägen 27-29                 |                                           |
| 10 Norra Heikelvägen 23–25             |                                           |
| 11 Lindstedtsvägen 19                  |                                           |
| 12 Brandkårsvägen 9                    |                                           |



Kauniaisten kaupunki  
Grankulla stad

Maankäyttöyksikkö  
Markanvändningsenheten

21.10.2021