



# Kauniaisten kaupungin Kaavoituskatsaus 2025–2026

# Kaavoituskatsaus

Kaavoituskatsaus laaditaan kerran vuodessa ja se sisältää selostuksen Kauniaisten kaupungissa sekä Uudenmaan liitossa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä.

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



# Maakuntakaavoitus

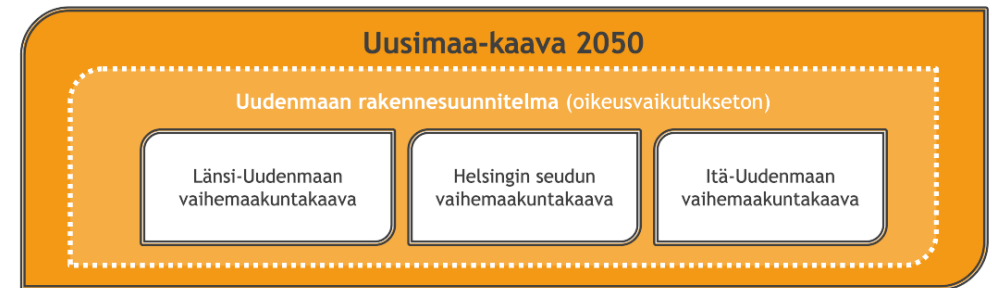
Maakuntakaava on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, jossa osoitetaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä sovitetaan yhteen maakunnallisia ja paikallisia tavoitteita. Maakuntakaava toimii ohjeena yleis- ja asemakaavoja laadittaessa.

## Uusimaa-kaava 2050

Uusimaa-kaava 2050 kattaa lähes koko Uudenmaan alueen. Uusimaa-kaava koostuu kolmen seudun vaihemaakuntakaavoista; Helsingin seudun, Itä-Uudenmaan seudun ja Länsi-Uudenmaan seudun vaihemaakuntakaavat. Kaavakokonaisuus tuli voimaan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä maaliskuussa 2023. Helsingin seudun vaihemaakuntakaava, johon Kauniainen kuuluu, on siis myös kokonaisuudessaan lainvoimainen.

Uusimaa-kaavan aikatahtäin on vuodessa 2050, eli se kertoo, millaista maakunnan aluerakennetta tavoittelemme siihen mennessä. Uudenmaan ennustetaan kasvavan tulevaisuudessa jopa 550 000 asukkaalla ja 290 000 työpaikalla.

## Voimassa oleva maakuntakaavakokonaisuus



Uusimaa-kaava 2050 päätavoitteet ovat:

- kasvun kestävä ohjaaminen ja alueiden välinen tasapaino
- ilmastonmuutokseen vastaaminen sekä luonnonvarojen ja luonnon kestävä käyttö
- hyvinvoinnin ja vetovoimaisuuden lisääminen
- kestävä kilpailukyky

## VISIO-kaava

Uudenmaan liitto käynnisti uuden vaihemaakuntakaavan laadinnan keväällä 2024. Kaava täydentää lainvoimaista kaavakokonaisuutta vihreän ja puhtaan siirtymän teemoilla. Vuoteen 2050 tähtäävä kaava laaditaan koko maakunnan alueelle.

# Helsingin seudun MAL-suunnittelu

Maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimukset ovat sopimuksia, jotka valtio solmii Helsingin, Tampereen, Turun, Oulun, Jyväskylän, Kuopion ja Lahden kaupunkiseutujen kanssa.

Sopimuksissa määritellään valtion ja kaupunkiseutujen yhteiset tavoitteet ja konkreettiset toimenpiteet lähivuosien asuntotuotannolle sekä kestävän yhdyskuntarakenteen ja liikennejärjestelmän kehittämiseksi.

Helsingin kaupunkiseudun ja valtion välinen MAL-sopimus allekirjoitettiin joulukuussa 2024. Sopimuksen konkreettiset toimenpiteet sijoittuvat vuosille 2024–2027 ja pidemmän aikavälin tavoitteet ulottuvat vuoteen 2035.

MAL-sopimuksen toimenpiteiden toteuttaminen on käynnistynyt Helsingin seudulla kokonaisuutena arvioiden hyvin. Kauniaisissa edistyy esimerkiksi asemanseudun kehittäminen sekä rantaradan baana, jotka ovat osa kestävän ja vähähiilisen yhdyskuntarakenteen ja liikennejärjestelmien kehittämistä.



# Maankäytön suunnittelu Kauniaisissa

## Maankäytön ja asumisen kehityskuva 2023-2040

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 muutokset.

Valtuusto hyväksyi 19.6.2023 (§ 37) Maankäytön ja asumisen kehityskuvan 2023–2040.



## 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.

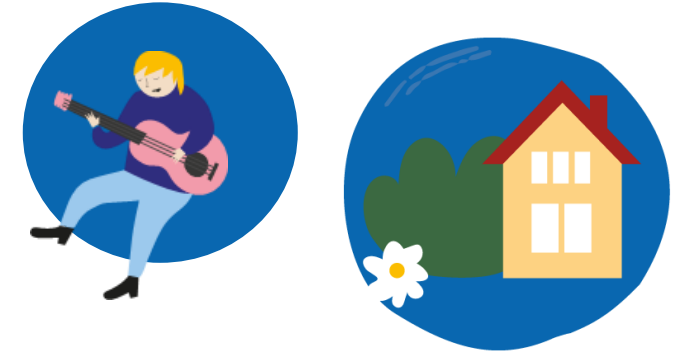
## Kauniaisten asunto-ohjelma

Kauniaisten asunto-ohjelman päivitys on vireillä. Ohjelman tarkoituksena on arvioida kaupungin asuntorakentamista sekä määrittää edellytykset ja lähtökohdat kaupungin toimille asuntotuotannon edistämiseksi.

Tavoitteena on tarjota kokonaiskuva kaupungin asuntotuotannon kehittämismahdollisuuksista, tuoda tukea kaavoitukseen ja päätöksentekoon sekä toimia vastuullisen ja ennakoivan kaupungin työkaluna.

# Kauniaisten strategia 2026

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 15.9.2025 Kauniaisten kaupungin strategian 2026;  
Kestävästi onnellinen – i en lite bättre stad



## 2. Vastuullisesti kasvava ja vahva talous

### 2.1 Kaavoitus on avain väestönkasvuun

#### Kaavoitus luo mahdollisuudet elinvoimaiseen tulevaisuuteen

Johdonmukainen kaavoitus avaa Kauniaisille tilaa kasvaa ja kehittyä. Viihtyisä ympäristö syntyy, kun suunnittelu on selkeää ja päätöksenteko sujuvaa. Yhteinen visio ohjaa kaupunkia kohti elinvoimaista ja tasapainoista kasvua. Arjen sujuvuus ja turvallisuus on keskiössä.

#### Eloisa ja vetovoimainen keskusta

Keskusta on kaupungin sydän. Tiiviimpi rakentaminen, monipuoliset palvelut ja aktiivinen kulttuuritarjonta tuovat sinne elämää ja houkuttelevat niin asukkaita kuin vierailijoitakin ja tukevat yritystoimintaa. Houkutteleva keskusta vahvistaa koko kaupungin identiteettiä.

#### Kestävä ja kaunis puutarhakaupunki

Grani on vihreä, elävä ja kutsuva – puutarhakaupunki parhaimmillaan. Korkealaatuinen ja luonnon monimuotoisuutta tukeva kaupunkiympäristö lisää viihtyvyyttä. Kevyen liikenteen reitit ja pyöräverkoston parannukset tekevät liikkumisesta helppoa ja miellyttävää. Kauniainen etenee kohti hiilineutraaliutta resurssiviisaan tiekartan avulla. GreenGrani-malli, uusiutuva energia ja asukkaiden valinnat vauhdittavat ilmastotavoitteita.

## LOPPUTULOKSET

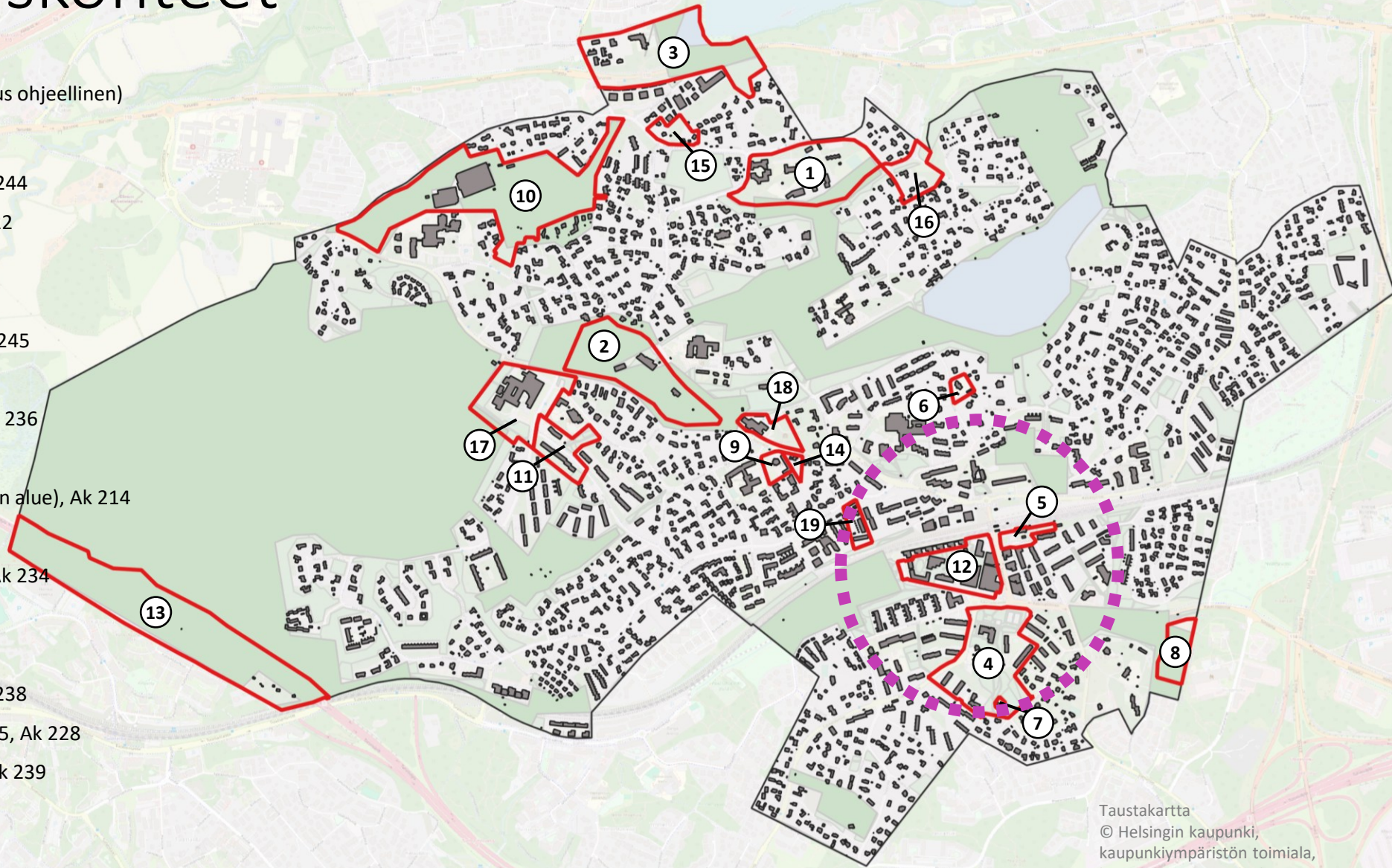
1. **LOPPUTULOS:** Kaavoituksella luodaan edellytykset veropohjan kasvulle ja toteutetaan houkuttelevaa kauniaislaista asuin ympäristöä.
  - **1.1 VÄLITULOS:** Kolme kaavoituskohdetta priorisoitu: Suomenkielinen alakoulu, Työvään Akatemia ja Tammikumpu.
  - **1.2 VÄLITULOS:** Kaupungintalokorttelin kaavoituksen suunnittelu ja laajemman keskusta-alueen kokonaisvisiointi: rakentamista tehostettu, korkeutta nostettu ja toteutettu keskustasta elävä oleskelutila kaupunkilaisille.
  - **1.3 VÄLITULOS:** Pyöräverkostosuunnitelma laadittu, pyöräilyn pääväylien laatutasoa nostettu ja kävelijöiden turvallisuutta parannettu.
2. **LOPPUTULOS:** Asukasluku 12 250 vuoteen 2040 mennessä.
  - **2.1 VÄLITULOS:** Varmistamme vuosittaisella seurannalla kaavoituksen riittävyyden lopputulokseen pääsemiseksi
3. **LOPPUTULOS:** Turvatut luontoalueet Kauniaisten pinta-alasta vähintään 30 %.
  - **3.1 VÄLITULOS:** Vuosittainen seuranta turvattujen luontoalueiden %-osuudesta.

# Kaavoituskohteet



Keskusta-alueen visio (rajaus ohjeellinen)

1. Työväen akatemia, Ak 246
2. Suomenkielinen koulu, Ak 244
3. Tammikummun alue, Ak 222
4. Kaupungintalon alue
5. Asemanseutu, Ak 243
6. Eteläinen Heikelintie 5, Ak 245
7. Smedsintie 8, Ak 247
8. Bensowinkujan itäpuoli, Ak 236
9. Palokunnantie 9, Ak 216
10. Vanha Turuntie 42 (Jäähallin alue), Ak 214
11. Urheilutie 12 ja 17, Ak 229
12. Kauniaisten liikekeskusta, Ak 234
13. Turunväylän alue
14. Asematie 18
15. Vanha Turuntie 27–29, Ak 238
16. Pohjoinen Heikelintie 23–25, Ak 228
17. Kasavuoren koulukeskus, Ak 239
18. Asematie 17–19, Ak 227
19. Bredantie 8



# Kaupunkistrategiassa priorisoidut kaavahankkeet

## Keskusta-alueen visio

Kaupunginvaltuuston 15.9.2025 hyväksymän Kauniaisten strategian 2026 mukaan keskusta-alueelle laaditaan kokonaisvisio, jossa tarkastellaan keskusta-alueen rakentamisen tehokkuutta, rakentamisen korkeutta ja mahdollistetaan keskustasta elävä oleskelutila kaupunkilaisille. Esitetty aluerajaus tarkentuu.

### 1. Työväen akatemia, Ak 246

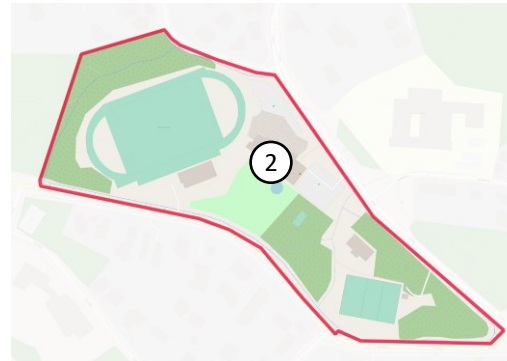
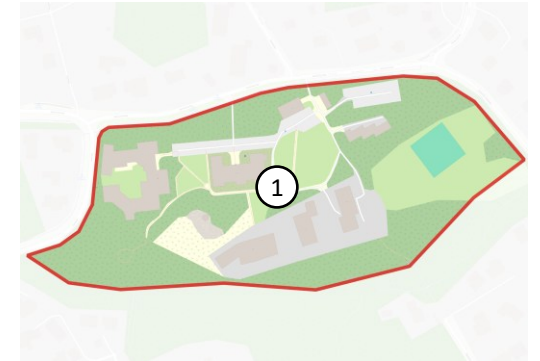
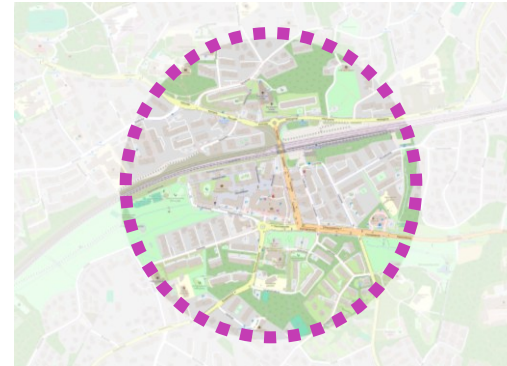
Tavoitteena on tutkia uusien pientalojen ja palveluasumisen sijoittamista alueelle. Lisäksi kaavamuutoksessa tarkastellaan opistotoimintaa, yleisten alueiden ja liikenteen järjestelyä. Rakennusoikeuden määrä ja kerroksisuus, kaupunkikuvalliset ratkaisut sekä kaava-alueen tarkempi rajausta määrittyvät suunnitteluprosessissa. Kaupunginhallitus on päättänyt 26.05.2025 § 86 asemakaavan muutoksen käynnistämisestä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu syksyllä 2025. Kaavaluonnosta valmistellaan syksyllä 2025.

### 2. Suomenkielinen koulu, Ak 244

Tavoitteena on mahdollistaa suomenkielisen koulun sekä uimahallin sijoittaminen alueelle. Lisäksi tarkastellaan virkistysalueiden aluevaraukset ja päivitetään asemakaavamerkinnot ja -määräykset näiden osalta. Kaupunginhallitus päätti 2.10.2023 asemakaavamuutoksen käynnistämisestä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu syksyllä 2023.

### 3. Tammikummun alue, Ak 222

Tavoitteena on tarkastella asuinrakentamisen sijoittamista alueelle. Samalla tutkitaan lähialueisiin liittyvät virkistys- ja luontoarvot sekä Turuntien liikennealueen muuttaminen katualueeksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu kesällä 2016. Alueen kaavoitusta on tarkoitus jatkaa uuden strategian mukaisesti.



# Muut vireillä olevat kaavahankkeet

## 4. Kaupungintalon alue

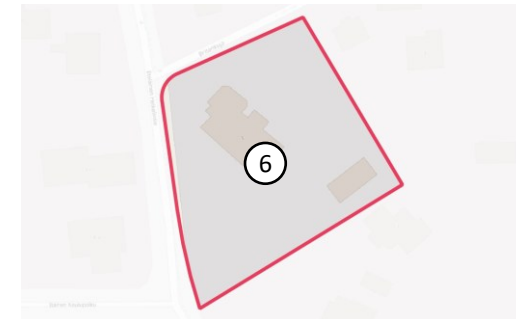
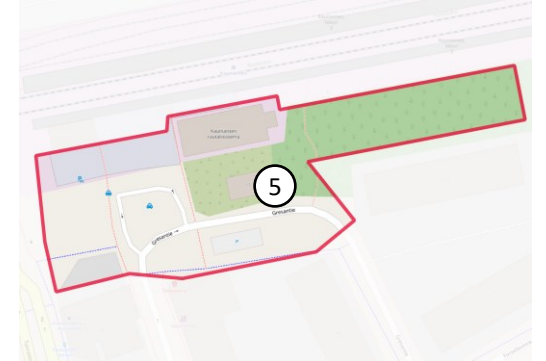
Kaupunginvaltuusto hylkäsi 17.3.2025 kaavamuutoksen ja samalla kehotti viranhaltijoita valmistelemaan kaupunginhallitukselle esityksen alueen kaavoituksen käynnistämisestä kokonaan uudella käynnistyspäätöksellä ja siihen liittyvillä tavoitteilla. Alueen kehittäminen on vireillä kaupungin strategian 2026 mukaisesti.

## 5. Asemanseutu, Ak 243

Tavoitteena on tutkia asuin- ja liikekerrostalon sekä maanalaisten pysäköintitilojen sijoittamista alueelle. Lisäksi kaavamuutoksessa tarkastellaan asemarakennuksen käyttötarkoitus sekä yleisten alueiden jäsentely ja käyttömahdollisuudet ja eri toimintojen yhteensovittaminen. Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 22.8.–23.9.2024. Kaavamuutosalueella on vireillä tontinluovutuskilpailu, jonka tavoitteena on löytää nykyiselle asemarakennukselle ja toistaiseksi rakentamattomalle tonttialueelle asuin- ja liiketiloja sisältävä kokonaisratkaisu sekä niille toteuttaja ja uusi omistaja.

## 6. Eteläinen Heikelintie 5

Tavoitteena on mahdollistaa yleisten rakennusten korttelialueen muuttaminen asuinkäyttöön. Tontille on tarkoitus osoittaa alueen kulttuuriympäristön arvot ja luontoarvot huomioon ottavaa täydennysrakentamista. Kaupunginhallitus on päättänyt 25.3.2024 asemakaavan muutoksen käynnistämisestä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 24.10. –25.11.2024. Kaavaluonnos on parhaillaan valmisteilla.



# Muut vireillä olevat kaavahankkeet

## 7. Smedsintie 8, Ak 247

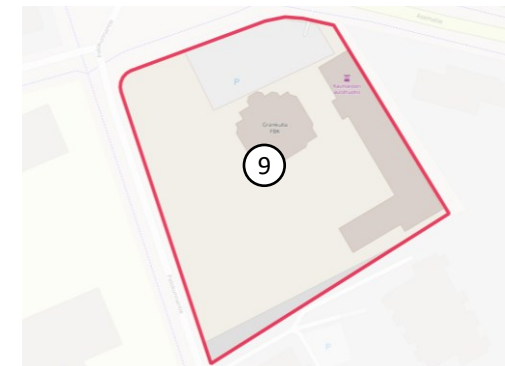
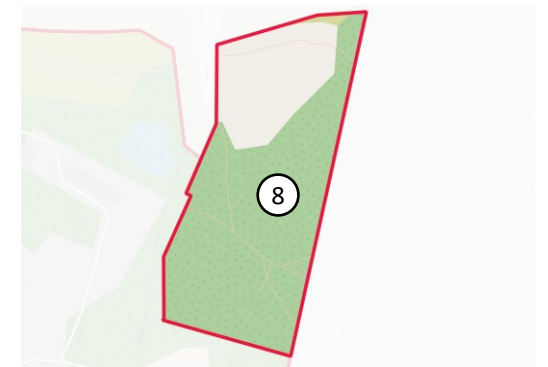
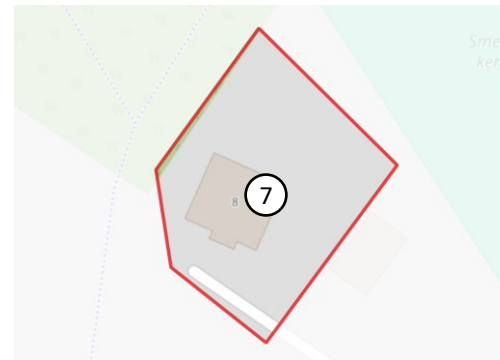
Alueelle on tarkoitus aloittaa kaavoitus kaupungin talouden tasapainottamisohjelman mukaisesti. Tavoitteena on muodostaa alueesta oma tontti ja esittää oleva rakennusoikeus. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laaditaan, mikäli kaupunginhallitus päättää asemakaavamuutoksen käynnistämisestä.

## 8. Bensowinkujan itäpuoli, Ak 236

Tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että alueelle on mahdollista sijoittaa paloasemarakennus sekä asuinrakentamista. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu alkuvuodesta 2021. Asemakaavatyötä jatketaan syksyllä 2025.

## 9. 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.



# Muut vireillä olevat kaavahankkeet

## 10. Vanha Turuntie 42 (Jäähallin alue), Ak 214

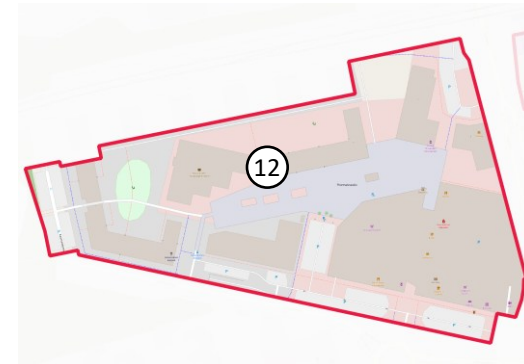
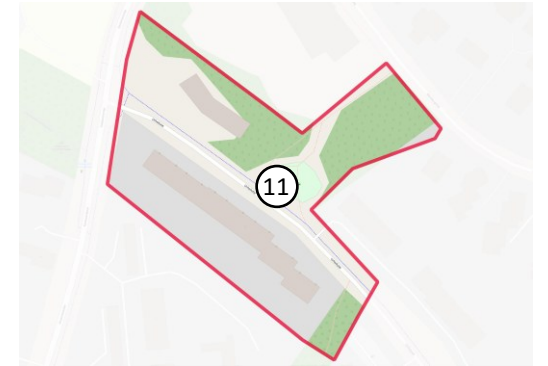
Tavoitteena on mahdollistaa alueelle toinen jäähalli, pysyvän jalkapallohallin toteuttaminen sekä tutkia alueen urheilutoimintoja tukevien liikunta-, varasto- ja sosiaalityöjen toteuttamista alueelle. Suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota alueen luontoarvoihin ja liikennejärjestelyihin sekä suunnitelman ympäristöön sovittamiseen. Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä kesän 2023 aikana.

## 11. Urheilutie 12 ja 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 syksyllä 2025.

## 12. 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.



# Muut vireillä olevat kaavahankkeet

## 13. Turunväylän alue

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

## 14. Asematie 18

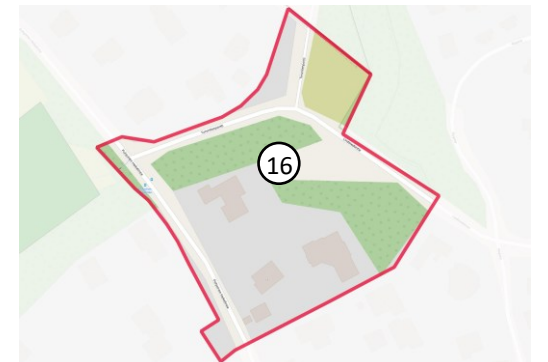
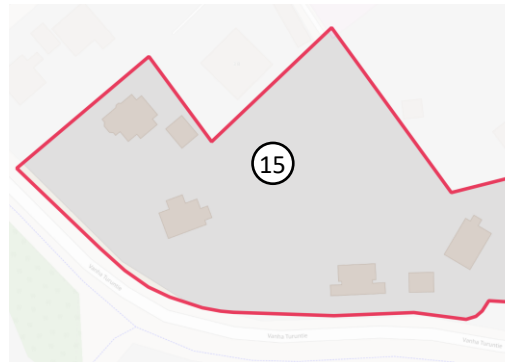
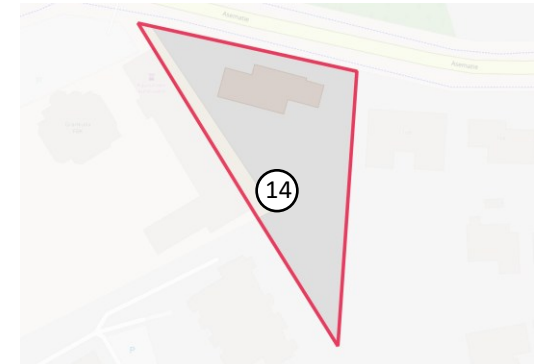
Tavoitteena on tarkastella tontin soveltuvuutta täydennysrakentamiseen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laaditaan, mikäli kaupunginhallitus päättää asemakaavamuutoksen käynnistämisestä.

## 15. 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.

## 16. 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.



# Muut vireillä olevat kaavahankkeet

## 17. Kasavuoren koulukeskus, Ak 239

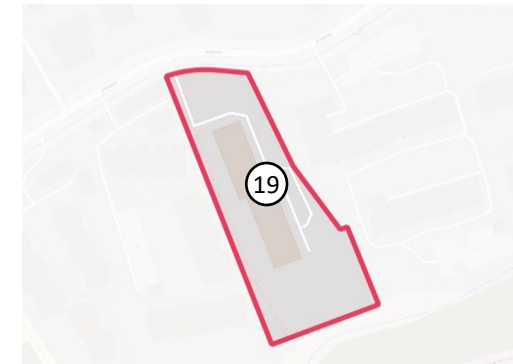
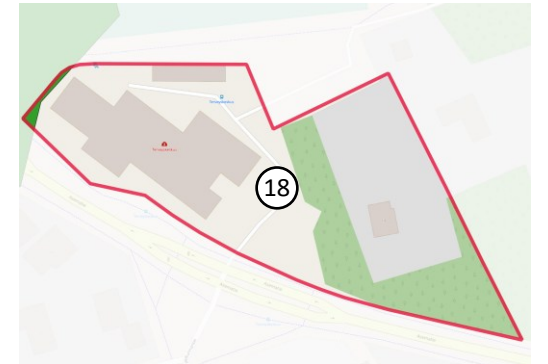
Tavoitteena on mahdollistaa Kasavuoren koulukeskuksen mahdolliset laajennustarpeet. Samalla tutkitaan tontin rajausta suhteessa sitä ympäröiviin viher- ja katualueisiin. Lisäksi tarkastellaan katu- ja liikennealueiden aluevarauksia ja päivitetään asemakaavamerkinnot ja -määräykset näiden osalta. Osallistumis-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

## 18. Asematie 17-19, Ak 227

Tavoitteena on tutkia alueen itäosan täydennysrakentamista. Samalla tutkitaan terveyskeskuksen edellyttämät asemakaavalliset tarkistustarpeet. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laaditaan, kun suunnittelutyö käynnistyy.

## 19. Bredantie 8

Tavoitteena on tarkastella uudis- ja täydennysrakentamisen mahdollisuuksia alueella. Kaupunginhallitus on päättänyt 15.1.2024 asemakaavan muutoksen käynnistämisestä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laaditaan, kun suunnittelutyö käynnistyy.





# Kaavoitushankkeiden seuranta

Vireillä olevien asemakaavojen vaiheita voi seurata kaupungin Internet-sivuilla osoitteessa: [www.kauniainen.fi/kaavoitushankkeet](http://www.kauniainen.fi/kaavoitushankkeet)

Kaavoitushankkeiden hankekohtaiset sivut löytyvät myös suoraan kaavatunnuksilla esim. [www.kauniainen.fi/Ak221](http://www.kauniainen.fi/Ak221)

Kaavamuuotosalueet ovat nähtävillä myös kaupungin karttapalvelusta osoitteessa <https://kauniainen.asiointi.fi>

## Yhteystiedot

Maankäytön suunnitteluun liittyvissä asioissa voi kääntyä seuraavien henkilöiden puoleen:

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

maankäyttöinsinööri Aicha Löf, p. 040 563 4076  
([etunimi.sukunimi@kauniainen.fi](mailto:etunimi.sukunimi@kauniainen.fi))

maankäyttöinsinööri Viivi Larri, p. 050 411 1851  
([etunimi.sukunimi@kauniainen.fi](mailto:etunimi.sukunimi@kauniainen.fi))