

Kauniaisten kaupungin

Kaavoituskatsaus 2026–2027

25.11.2026



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

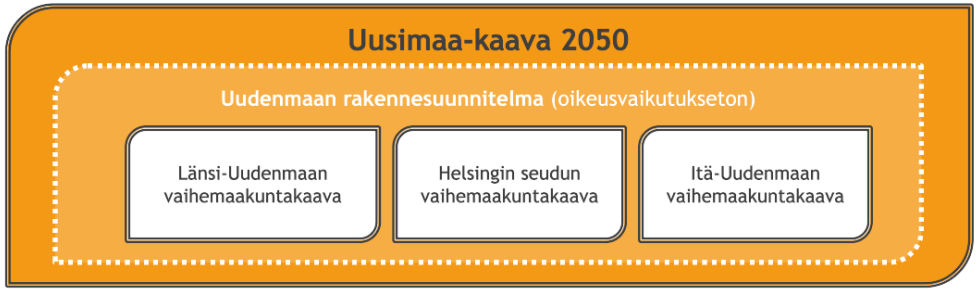
Maakuntakaava on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, jossa osoitetaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä sovitetaan yhteen maakunnallisia ja paikallisia tavoitteita. Maakuntakaava toimii ohjeena yleis- ja asemakaavoja laadittaessa.

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 aikatähtäin 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 laatii vuosina 2024–2027 VISIO-vaihemaakuntakaavaa, joka täydentää voimassa olevia maakuntakaavoja vihreän ja puhtaan siirtymän teemoilla. Kaavaluonnos oli nähtävillä keväällä 2026 ja tavoitteena on asettaa kaavaehdotus nähtäville keväällä 2027.

Lisätietoja: www.uudenmaanliitto.fi/maakuntakaavat



Helsingin seudun MAL-suunnittelu

MAL-suunnitelma on Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen pitkäjänteinen ja strateginen, 15–20 vuotta eteenpäin suuntautuva suunnitelma, joka ohjaa seudun kestävää kasvua.

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

Viimeisin 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.

Uusin MAL-suunnittelukierros on käynnissä. MAL 2023 –linjaukset jatkuvat MAL 2027 –suunnittelussa. MAL 2027 –suunnittelun päätavoitteiden mukaan Helsingin seutu on hiilineutraali, menestyvä ja hyvinvoiva.

Lisätietoja: https://ym.fi/maankayton-asumisen-ja-liikenteen-sopimukset

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.

Lisätietoja: www.kauniainen.fi/kaavoitus

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 asuinympäristöä.
    - **1.1 VÄLITULOS:** Kolme kaavoituskohdetta priorisoitu: Suomenkielinen alakoulu, Työväen 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

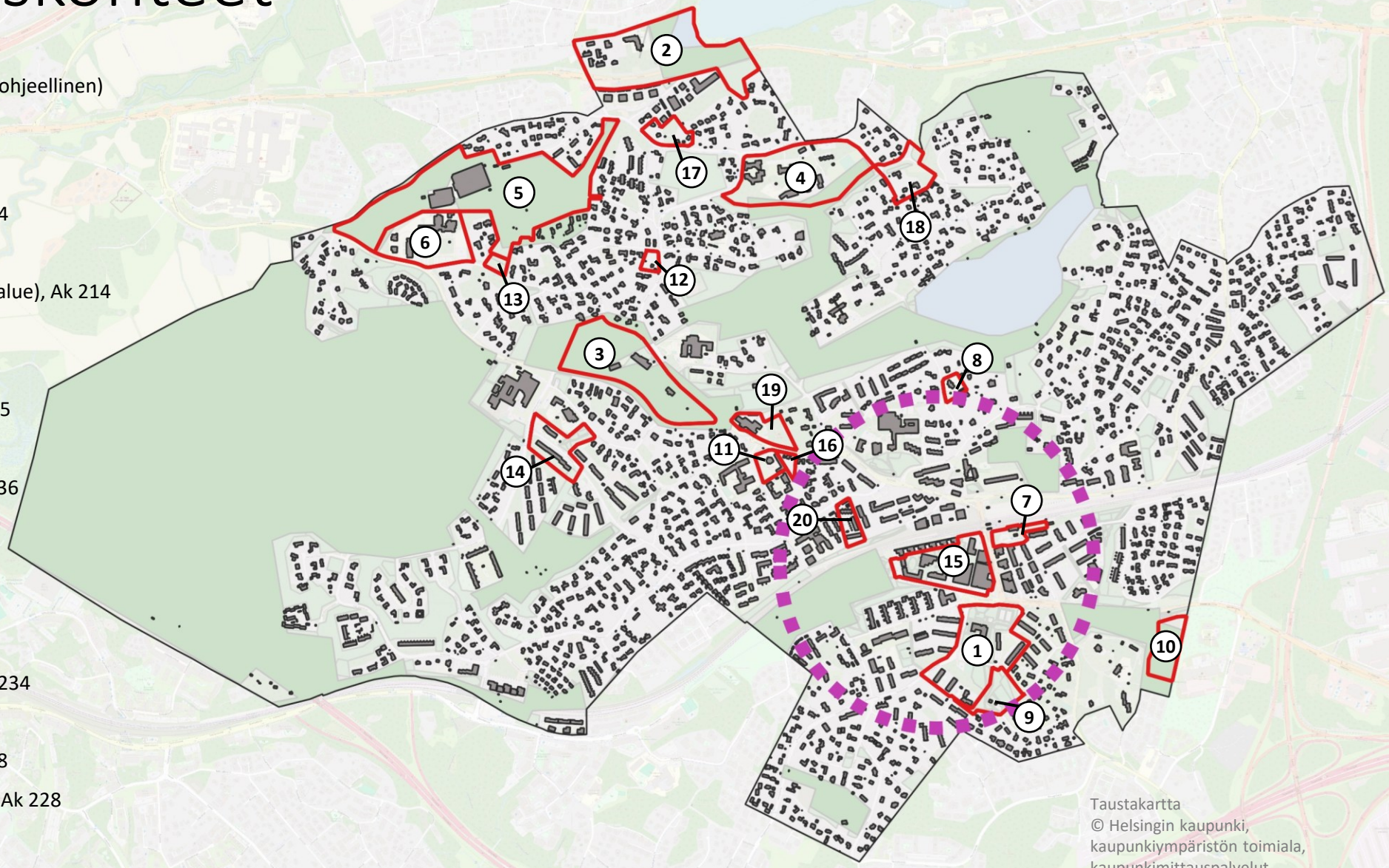
3. LOPPUTULOS: Turvatut luontoalueet Kauniaisten pinta-alasta vähintään 30 %.
    - **3.1 VÄLITULOS:** Vuosittainen seuranta turvattujen luontoalueiden %-osuudesta.

Lisätietoja: https://www.kauniainen.fi/kaupunki-ja-paatoksenteko/paatoksenteko/strategiat-ohjelmat-ja-saannot/

Kaavoituskohteet

Keskusta-alueen visio (rajaus ohjeellinen)

1. Kaupungintalon alue
2. Tammikummun alue, Ak 222
3. Suomenkielinen koulu, Ak 244
4. Työväen Akatemia, Ak 246
5. Vanha Turuntie 42 (Jäähallin alue), Ak 214
6. Kauniala, Ak 248
7. Asemanseutu, Ak 243
8. Eteläinen Heikelintie 5, Ak 245
9. Smedsintie 8, Ak 247
10. Bensowinkujan itäpuoli, Ak 236
11. Palokunnantie 9, Ak 216
12. Akatemiantie, Ak 249
13. Pujottelukuja 1, Ak 250
14. Urheilutie 12 ja 17, Ak 229
15. Kauniaisten liikekeskusta, Ak 234
16. Asematie 18
17. Vanha Turuntie 27–29, Ak 238
18. Pohjoinen Heikelintie 23–25, Ak 228
19. Asematie 17–19, Ak 227
20. Bredantie 8



Taustakartta
© Helsingin kaupunki,
kaupunkiympäristön toimiala,
kaupunkimittauspalvelut,
Helsingin seudun kunnat sekä HSY, 2024
© openstreetmap.org

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. Visiotyön tavoitteena on valmistua vuonna 2027.

1. Kaupungintalon alue

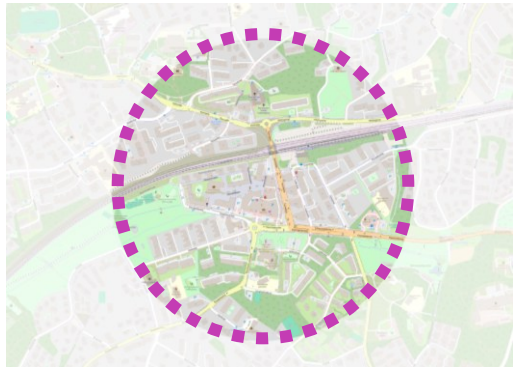
Kaupunginvaltuusto hylkäsi 17.3.2025 kaavamuutoksen ja samalla kehotti viranhaltijoita valmistelemaan kaupunginhallitukselle esityksen alueen kaavoituksen käynnistämisestä kokonaan uudella käynnistyspäätöksellä ja siihen liittyvillä tavoitteilla. Alueen kehittämistä edistetään keskusta-alueen visiotyön valmistuttua.

2. 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 jatketaan uuden strategian mukaisesti. Kaavaluonnos on tarkoitus asettaa nähtäville vuoden 2027 aikana.

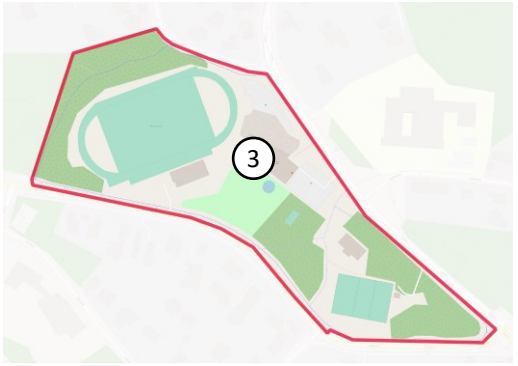
3. Suomenkielinen koulu, Ak 244

Tavoitteena on mahdollistaa suomenkielisen koulun sekä uimahallin sijoittaminen alueelle. Lisäksi tarkastellaan virkistysalueiden aluevaraukset ja päivitetään asemakaavamerkinnät ja -määräykset näiden osalta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu syksyllä 2023. Kaavaluonnos laaditaan, mikäli rakentamisesta päätetään tehdä esisuunnitelma.









Taustakartta © openstreetmap.org

Muut vireillä olevat kaavahankkeet

4. Työväen Akatemia, Ak 246

Tavoitteena on tutkia uusien pientalojen ja palveluasumisen sijoittamista alueelle. Lisäksi kaavamuutoksessa tarkastellaan opistotoimintaa, yleisten alueiden ja liikenteen järjestelyä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu syksyllä 2025. Alueen asemakaavaluonnos on valmistelussa.

5. Vanha Turuntie 42 (Jäähallin alue), Ak 214

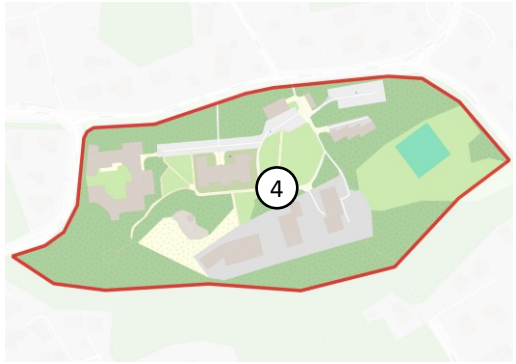
Tavoitteena on mahdollistaa alueelle uusi jäähalli, pysyvän jalkapallohallin toteuttaminen sekä tutkia alueen urheilutoimintoja tukevien liikunta-, varasto- ja sosiaalitilojen toteuttamista alueelle. Suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota alueen luontoarvoihin ja liikennejärjestelyihin sekä suunnitelman ympäristöön sovittamiseen. Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä kesän 2023 aikana. Valtuusto päätti 18.5.2026, että jäähallialueen asemakaavamuutoksen laadintaa edistetään.

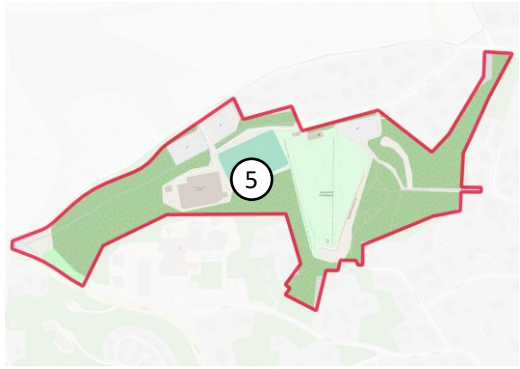
6. Kauniala, Ak 248

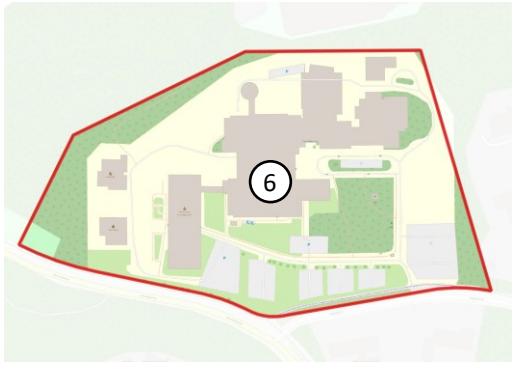
Tavoitteena on mahdollistaa asuin- ja hoivarakentamisen sijoittaminen alueelle. Kaavoitustyötä koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 10.6.2026 alkaen. Alueen asemakaavaluonnos on valmistelussa.

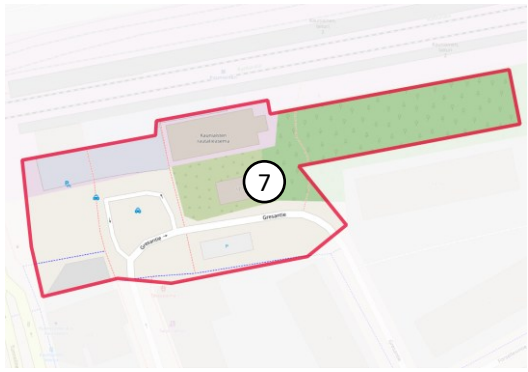
7. Asemanseutu, Ak 243

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.









Taustakartta © openstreetmap.org

Muut vireillä olevat kaavahankkeet

8. Eteläinen Heikelintie 5, Ak 245

Tavoitteena on mahdollistaa yleisten rakennusten korttelialueen muuttaminen asuinkäyttöön. Tontille on tarkoitus osoittaa alueen kulttuuriympäristön arvot ja luontoarvot huomioon ottavaa täydennysrakentamista. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 17.12.2025–31.1.2026. Kaavaehdotusta valmistellaan.

9. Smedsintie 8, Ak 247

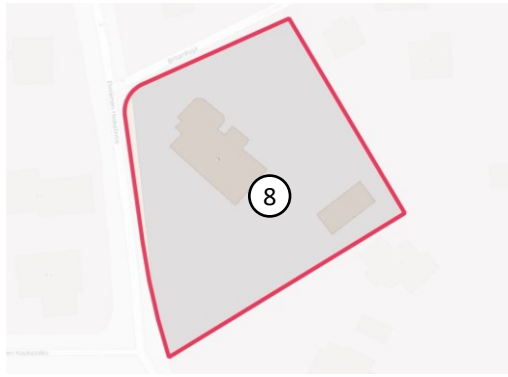
Tavoitteena on muodostaa omakotitalolle oma tontti ja osoittaa omakotitalolle rakennuspaikan nykytilanteen mukainen rakennusala ja rakennusoikeus. Lisäksi tarkastellaan, onko syytä suojella asuinrakennus (ns. puutarhurin asunto) sen kulttuurihistoriallisen arvon takia. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 13.5.–15.6.2026. Kaavaehdotusta valmistellaan.

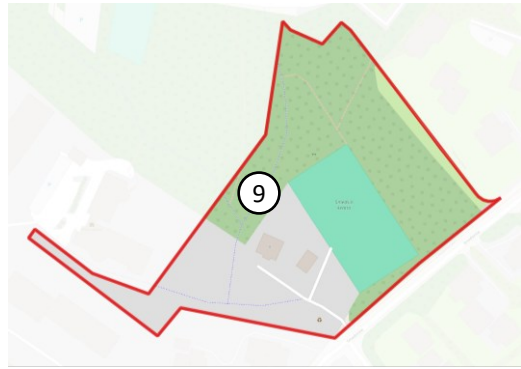
10. Bensowinkujan itäpuoli, Ak 236

Tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että alueelle on mahdollista sijoittaa asuinrakentamista. Osallistumis- ja arviointi- suunnitelma on laadittu alkuvuodesta 2021. Kaavaluonnokseen liittyvä valmisteluaineistoa valmistellaan.

11. Palokunnantie 9, Ak 216

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









Taustakartta © openstreetmap.org

Muut vireillä olevat kaavahankkeet

12. Akatemiantie, Ak 249

Tavoitteena on mahdollistaa käyttötarkoitukseltaan toteuttamatta jääneen aukion muuttaminen asuinkäyttöön. Tavoitteena on tutkia uuden pientaloasumisen sijoittamista alueelle. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 16.9.2026 alkaen. Alueen kaavaluonnos on valmistelussa.

13. Pujottelukuja 1, Ak 250

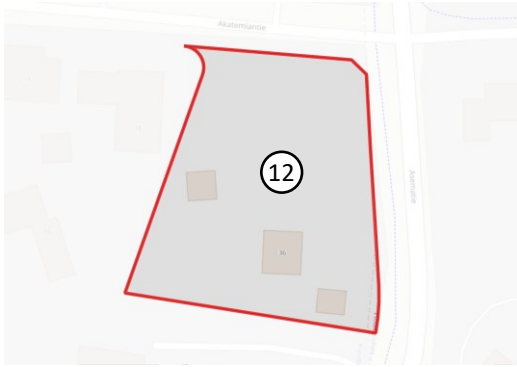
Tavoitteena on mahdollistaa käyttötarkoitukseltaan toteuttamatta jääneen aukion muuttaminen asuinkäyttöön. Tavoitteena on tutkia uuden pientaloasumisen sijoittamista alueelle. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 16.9.2026 alkaen. Alueen kaavaluonnos on valmistelussa.

14. Urheilutie 12 ja 17, Ak 229

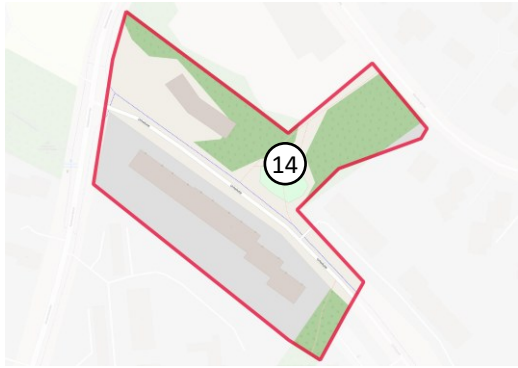
Tavoitteena on muuttaa aiemmin kaupungin päiväkotikäytössä olleen ja jatkossa yksityisessä päiväkotikäytössä olevan tontin käyttötarkoitus yleisten rakennusten korttelialueeksi ja järjestellä rakennusoikeus ja -alat uudelleen. Samalla tutkitaan katu-, liikenne- ja puistoalueiden käyttötarkoituksia ja ulottuvuuksia. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laaditaan vuoden 2027 alussa.

15. Kauniaisten liikekeskusta, Ak 234

Asemakaavan muutos laaditaan ensisijaisesti toteavana eli sen tavoitteena on päivittää keskustan aluevaraukset ja määräykset vastaamaan toteutunutta maankäyttöä. Asemakaavan muutosehdotus on ollut nähtävillä 12.3.–14.4.2020.









Taustakartta © openstreetmap.org

Muut vireillä olevat kaavahankkeet

16. Asematie 18

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

17. 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 kyseinen alue on erotettu omaksi hankkeekseen.

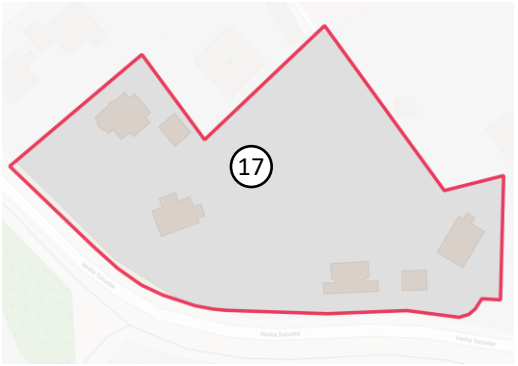
18. Pohjoinen Heikelintie 23-25, Ak 228

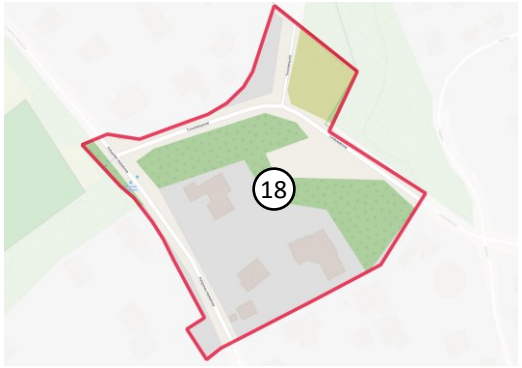
Tavoitteena on tarkastella rakennusoikeuden ja rakennuspaikkojen määrää alueella. Samalla tutkitaan alueeseen liittyvien katu- ja puistoalueiden ulottuvuuksia ja käyttötarkoituksia. Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 4.4.–6.5.2019. Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymiskäsittely edellyttää maankäyttösopimusneuvottelujen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

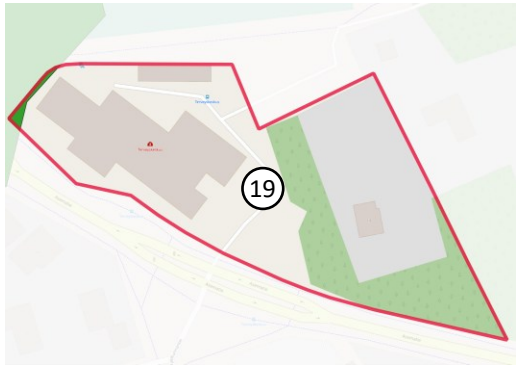
19. Asematie 17-19, Ak 227

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







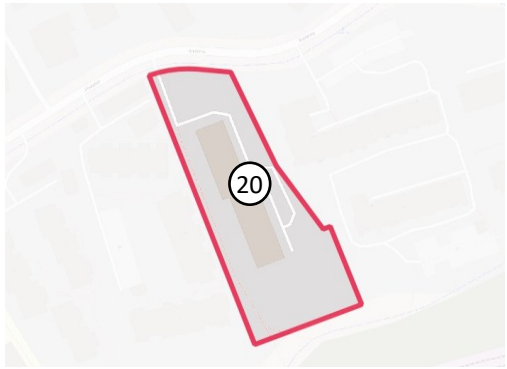


Taustakartta © openstreetmap.org

Muut vireillä olevat kaavahankkeet

20. Bredantie 8

Tavoitteena on tarkastella uudis- ja täydennysrakentamisen mahdollisuuksia alueella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laaditaan, kun suunnittelutyö käynnistyy.



Taustakartta © openstreetmap.org



Kaavoitushankkeiden seuranta

Vireillä olevien asemakaavojen vaiheita voi seurata kaupungin Internet-sivuilla osoitteessa: www.kauniainen.fi/kaavoitushankkeet

Kaavoitushankkeiden hankekohtaiset sivut löytyvät myös suoraan kaavatunnuksilla esim. www.kauniainen.fi/Ak221

Kaavamuutosalueet 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)

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

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