

Aika 17.02.2026 klo 18:00 - 20:57

Paikka Kaupungintalo, kokoushuoneet 1-2

LUETTELO KÄSITELLYISTÄ ASIOISTA

Pykälä	Otsikko	Sivu
§ 11	Kokouksen järjestäytyminen	3
§ 12	Kunnossapitoa ja liikuntapalveluja koskeva tuotantotapa-analyysi	4
§ 13	Kauniaisten hautausmaan laajennuksen suunnitelma	7
§ 14	Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)	10
§ 15	Yhdyskuntatoimen tuloarvioiden alitukset vuodelta 2025	12
§ 16	Yhdyskuntatoimen keskeneräisten investointihankkeiden lisämäärärahaesitykset	14
§ 17	Keskusta-alueen visiotyön käynnistäminen	16
§ 18	Asemakaavan muutos, 6. kaupunginosan kortteli 89, tontti 1, Työväen Akatemia	19
§ 19	Suunnittelutavoitteet, asemakaavan muutos, 1. kaupunginosan kortteli 1004 sekä puistoalueet (Bensowinkujan itäpuoli) sekä kaavoituksen käynnistämissopimuksen hyväksyminen	27
§ 20	Kauniaisten pienvesiselvitys 2025	33

Puheenjohtaja Konsta Saarela

Läsnä	Saarela Konsta Tupamäki Binga Ollila Joonas Berglund Pontus Myllymäki Hanna-Riikka Stenberg Stefan Alava Bergroth Ulla Virkkula Irmeli Hellberg Johanna Villa Sami Harju Marianna Anna Ahtila Porvali Leena	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen varajäsen kaupunginhallituksen edustaja yhdyskuntatoimen johtaja kuntatekniikkapäällikkö talous- ja hallintoasiantuntija	läsnä § 11-17, 19-20 läsnä §§:t 11-13
Poissa	Forsskåhl Stella Blom Sabina	jäsen nuorisovaltuuston edustaja	
Käsitellyt asiat	11 - 20		
Allekirjoitukset	Konsta Saarela puheenjohtaja Joonas Ollila pöytäkirjantarkastaja	Leena Porvali pöytäkirjanpitäjä Ulla Alava Bergroth pöytäkirjantarkastaja	
Pöytäkirja asetetaan yleisesti nähtäville	Kauniaisten kaupungin kotisivuilla 24.02.2026		

Yhdyskuntavaliokunta	§ 11	17.02.2026
----------------------	------	------------

Kokouksen järjestäytyminen

YLV 17.02.2026 § 11

Valiokunta on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet jäsenistä on läsnä.

Päätösehdotus:

Puheenjohtaja toteaa läsnä olevat sekä kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Valiokunta valitsee kaksi pöytäkirjantarkastajaa.

Päätös:

Puheenjohtaja totesi kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.
Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Joonas Ollilla ja Ulla Alava Bergroth.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 12

17.02.2026

Kunnossapitoa ja liikuntapalveluja koskeva tuotantotapa-analyysi

YLV 17.02.2026 § 12

525/00.01.01.00/2024

Lisätiedot:

kuntatekniikkapäällikkö, Anna Ahtila, puh. 050 544 6427

kunnossapitoinsinööri, Antti Artimo, puh. 050 555 8081

liikuntapäällikkö Tero Kuivalainen, puh. 050 380 7687

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kaupunginhallitus päätti 28.10.2024 § 153 talouden tasapainottamiseksi ja prosessien kehittämiseksi käynnistää tuotantotapaselvityksiä eri toimialojen palveluista ja hallinnon toiminnoista. Tuotantotapaselvityksellä tarkoitetaan palvelun tai toiminnon erillistä sisäistä tai ulkopuolisen asiantuntijan toteuttamaa arviointia siitä, voidaanko kyseinen palvelu toteuttaa nykyistä tehokkaammin, tarkoituksenmukaisemmin tai erilaista tuotantotapaa hyödyntäen.

Yhdeksi selvityksen kohteeksi valikoitiin liikuntapalvelut ja kunnossapitopalvelut. Selvityksen toteutti PTCServices Oy.

Selvityksessä arvioitiin toimialojen nykytilaa, kustannustasoa, henkilöstörakennetta, lakisääteisiä velvoitteita sekä vaihtoehtoisia tuotantotapoja. Arviointi sisälsi tausta-aineistojen analyysin, verrokkikuntien vertailun sekä haastatteluja.

Tuotantotapaselvityksen aikana on selvitetty, että korkeaan palvelutasoon ja nopeaan reagointiin nojaavassa pienessä kunnassa ulkoistaminen lisäisi viivettä ja transaktiokustannuksia sekä toisi epävarmuutta, mutta ulkoistamisella ei saada kalusto- tai osaamiskaalaa. Lainsäädäntö (kunnossapitolaki, kuntalaki) ja turvallisuusvaatimukset vahvistavat, että suora ohjattavuus, paikallistuntemus ja oma valmius ovat sekä laadun että kustannustehokkuuden kannalta paras ratkaisu. Kunnossapidon henkilöstön vahvuutena on pitkäjänteisyys, sitoutuneisuus ja kaupungin erityispiirteiden huomioiminen, joita ovat mm. pääkaupunkiseudun liikenteen ominaispiirteet, nopea reagointi, eteläisen rannikkosuomen tuomat vaihtelevat sääolosuhteet ja laaja tehtäväkenttä.

Tuotantotapaselvityksen yhteydessä on todettu, että mekaaninen henkilötötyövuosiin kohdistuva vähennys lisää suoraan riskejä lakisääteisen palvelutason toteutumisessa kunnossapidossa, varautumisessa, työturvallisuudessa ja kuntalaisten luottamuksessa. Lakisääteinen vastuu ja palvelutason ohjaus edellyttää mitoitettua ja ennakoivaa henkilöstöä sekä laatutason lupauksen täyttämistä.

Tuotantotapaselvityksessä on havaittu, että sesonkiaikojen ulkopuolisten työtehtävien määrän kasvattaminen henkilöstöresurssien mahdollisuuksien mukaan on yksi keino tehostaa toimintaa. Maanrakennustöitä lisäämällä, mm. pohjatöiden ja soveltuvien asfalttityömaiden osalta nykyisten päällysteiden purku

ja avo-ojien saneeraustyöt voidaan taata, että henkilöstö on tasaisesti työllistetty läpi vuoden. Tuotantotapaselvityksessä on suositeltu, että pidetään 3–5 vuoden rullaava lista mahdollisista pienistä maanrakennustöistä, jotka tulevat toteutukseen sesonkien ulkopuolella. Kokonaisuudessaan säästöpotentiaali on 100 000 € vuodessa, jos kunnossapidon resurssit ovat käytettävissä maanrakennustöihin henkilöstön ja konekaluston suhteen. Säästöt eivät välttämättä näy täysin viivan alle jäävässä tuloksessa, vaan osa säästöistä näkyy liikenneväylien investointiohjelmassa. Kun päällystys pystytään purkamaan omana työnä, voidaan liikenneväylien investointiohjelmassa tehdä enemmän katu ympäristöä parantavia toimenpiteitä.

Vuonna 2026 on kunnossapidon työohjelmassa omana maanrakennustyönä hautausmaan laajennuksen pohjatyöt. Hautausmaan laajennuksen pohjatöiden teettäminen omana työnä tulee säästämään arviolta 30 000 – 40 000 € verrattuna siihen, että koko urakka kilpailutettaisiin.

Toinen keino parantaa kustannustehokkuutta on tehostaa hankintasopimuksia. Kunnossapito hankkii pääosin ns. bulkkitavaraa, mm. liikennemerkkejä ja kiviaines, joiden hankinnassa voitaisiin siirtyä perinteisestä kilpailutusmenettelystä dynaamiseen hankintajärjestelmään (DPS), jossa yhtenä tarjoustekniikkana on sähköinen huutokauppa. Kyseistä hankintajärjestelmää käyttämällä on tuotantotapaselvityksen mukaan tyypillistä saada 10-20 prosentin säästö hankintojen hinnasta. Arvioitu säästö vuositasolla on noin 50 000 € ja tämä säästö on tietysti riippuvainen mm. keliolosuhteista. Kuntateknikka tulee kouluttamaan hankinnoista vastaavia kyseiseen hankintajärjestelmään alkuvuoden 2026 aikana.

Selvityksen keskeiset havainnot:

- Liikuntapalveluiden ja kunnossapitopalveluiden tehtävät vastaavat sisällöllisesti muiden kuntien rakenteita, mutta Kauniaisten palvelutaso on paikallisista olosuhteista johtuen keskimääräistä korkeampi.
- Henkilöstöä kuvaa vahva paikallistuntemus ja hiljainen tieto. Tätä pidetään merkittävänä laatutekijänä, mutta myös riskinä henkilövaihdosten yhteydessä.
- Liikuntapalveluiden ja kunnossapitopalveluiden laajamittainen yhdistäminen ei ole tarkoituksenmukaista niiden erilaisen lainsäädäntöperustan, osaamisvaatimusten ja palvelutason vuoksi.
- Myöskään laajamittaiselle ulkoistamiselle ei katsota olevan edellytyksiä Kauniaisten palvelutason ja reagointivaatimusten vuoksi. Laajamittaisen ulkoistuksen katsotaan huonontavan kustannustehokkuutta.
- Mekaaniset henkilöstövähennykset sisältäisivät merkittäviä riskejä lakisääteisten tehtävien toteutumiselle, turvallisuudelle ja varautumiselle.
- Kunnossapidon henkilöstöresurssien hyödyntämisen kasvattaminen mahdollisuuksien mukaan maanrakennustoiminnassa tasapainottaisi kausitöiden välistä työmäärää.

Selvityksen mukaan kunnossapitopalveluiden näkökulmasta keskeisimmiksi vaihtoehtoisiksi tuotantotavoiksi tunnistettiin:

- Kunnossapidon hankintajärjestelmän monipuolistaminen, mm. sähköiseen huutokauppaan.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 12

17.02.2026

- Maanrakennustöiden ja pienimuotoisten rakennustöiden teettäminen omana työnä sesonkiaikojen ulkopuolella.
- Liikunta- ja kunnossapitopalveluiden yhteiset kalustoinvestoinnit ja niiden käytön optimointi.

Hyvinvointi- ja vapaa-aikavaliokunta on käsitellyt tämän tuotantotapaselvityksen vastaavasti kokouksessaan 4.2.2026.

Tuotantotapaselvitys on **oheismateriaalina** (ei julkinen).

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta merkitsee tiedoksi liikunta- ja kunnossapitopalveluja koskevan tuotantotapaselvityksen ja siitä käydyn keskustelun sekä esittää, että kaupunginhallitus käsittelee asian ja määrittelee mahdolliset jatkotoimenpiteet.

.....

PTCServices Oy:n konsultti Jussi Pyykkönen esitteli selvityksen Teamsin välityksellä. Kuntatekniikkapäällikkö oli läsnä kokouksessa vastaamassa kysymyksiin.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

Kuntatekniikan tuotantotapaselvitys

Jakelu:

Kaupunginhallitus

Yhdyskuntavaliokunta

§ 13

17.02.2026

Kauniaisten hautausmaan laajennuksen suunnitelma

YLV 17.02.2026 § 13

96/10.03.01.02.00/2026

Lisätiedot:

Kuntatekniikkapäällikkö Anna Ahtila, puh. 050 544 6427

Projektiasiantuntija Stefan Tammilehto, puh. 040 482 4727

Kaupunginpuutarhuri Emmi Silvennoinen, puh. 050 500 4128

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Taustaa

Kauniaisten kaupungin ylläpitämä ja omistama hautausmaa sijaitsee Kasavuoren alueella. Alueen pinta-ala on noin 3,1 hehtaaria. Hautausmaa on perustettu vuonna 1927 ja se on poikkeuksellisesti kaupungin eikä seurakuntayhtymän omistama – yksiä ainoita kunnan omistamia hautausmaita koko Suomessa. Järjestely perustuu maapalstan lahjoitukseen, jossa ehtona oli hautausmaan perustaminen. Hautausmaa on vihitty luterilaiseksi hautausmaaksi, mutta kaikkien uskontokuntien hautaukset ovat mahdollisia.

Hautausmaata on laajennettu aikaisemminkin, viimeksi mm. vuosina 1997 ja 2004.

Hautausmaalla varaudutaan tulevaisuuteen ja mm. arkkupaikkojen riittävyyden turvaamiseen. Kuntatekniikka on laatinut vuonna 2024 tarveselvityksen hautausmaan laajentamisesta (**liitteenä**), jota on käsitelty yhdyskuntavaliokunnassa 09.04.2024 § 28. Tässä yhteydessä selvitettiin ja selostettiin laajennustarve, -määrät sekä alustavat kustannukset. Samassa yhteydessä esiteltiin myös luonnossuunnitelma, joka hyväksyttiin ja jonka pohjalta nyt esitettävä lopullinen ja valmis suunnitelma on laadittu. Hankkeelle on varattu 150.000 euron erillismääräraha toteuttamista varten kaupungin investointiohjelmaan vuodelle 2025 (siirretty vuodelle 2026). Taloudellisten suhdanteiden ja kuntatekniikan suuren työmäärän vuoksi on rakentamisen kaavailtu käynnistyvän nyt vuonna 2026.

Nykytilanne ja tarve

Hautausmaalla on tätä nykyä hautapaikkoja käytössä noin 1900 kpl. Näiden joukossa on mm. neljän uurnan hautoja, yhden arkun/9 uurnan paikkoja sekä kahden arkun paikkoja. Kahden arkun hautapaikat ovat loppuneet. Yhden arkun/ yhdeksän uurnan paikkoja on jäljellä enää rajoitetusti. Hautauksien määrä vuositasolla on ollut keskimäärin noin 60 kpl viiden edeltävän vuoden tarkastelujaksolla. Hautauksien määrä on ollut kasvussa ja oletusarvoisesti hautauksien määrä jatkaa kasvuaan, ottaen huomioon väestön ikärakenne ja kuolleisuus. Uurnahautausten suosio on kasvanut, mutta se ei ole poistanut arkkuhautojen tarvetta.

Suunnitelma

Hautausmaan laajennussuunnitelmat on laadittu vuosien 2024-2025 aikana silloisen puitesopimussuunnittelija Finnmap-Infran kanssa. Suunnittelussa on määritetty laajennuksen lopullinen sijainti sekä eri elementtien ja kohteiden asemoinnit. Suunnitelma on tämän esityslistatekstin liitteenä.

Suunnitelmissa on pidetty lähtökohtana rajallisen alueen mahdollisimman tehokas hyödyntäminen. Suunnitelmissa on säästää nykyinen huoltoalue sekä metsää rajaamaan aluetta. Lopullisessa suunnitelmassa rakennetaan 54 arkkupaikkaa, 10 kpl islam-uskoisten hautapaikkaa, sekä 62 neljän uurnan paikkaa. Laajennusalueelta halkoo neljä uutta pääkäytävää – nykyisestä nuoresta kuusialtaosasta poistetaan vain käytävien suuaukoilta pienet osat, jotta laajennusalue yhdistyy nykyiseen hautausmaan alueeseen. Laajennusosalle rakennetaan uusi valaistus, joka noudattaa olemassa olevaa tyyliä (maalatut pylväät ja valaisinmalli). Alueen käytävät liitetään hulevesiviemäriin ja huoltoa sekä ylläpitoa helpottamaan rakennetaan kaksi uutta vesipistettä.

Alueen reunaan sijoitetaan uurnametsä, joka omalta osalta rajaa hautausmaan aluetta sekä Kasavuoren koulun että -metsän suuntaan. Uurnametsä rajataan matalalla paasikivimuurilla ja aidalla sekä liuskekivikiveyksellä muistoalueen edustalla. Koko laajennusosa aidataan ulkoreunoiltaan alkuperäistä vastaavilla tummilla aitaelementeillä, jotka yhdistyvät nykyiseen aluetta kiertävään aitaukseen. Puustoa jätetään alueen itäreunaan (huoltoalueen rajalle) sekä uurnametsän rajaamalle alueelle. Rakennusaikaiset maanmuokkaustyöt ja hautausmaan luonne estävät suuremman puumäärän jättämisen alueelle. Alueen puut ovat mitattu, niiden määrät ovat erikseen arvioidut ja katselmoidut – kaadettavat puut ovat merkitty oheismateriaaliin *Hautausmaa laajennus, kaadettava puusto*. Uusia istutuksia tehdään osoitetuille alueille.

Kunnossapidon tarpeet on huomioitu mm. lumitilavarauksilla, huomioimalla kalusto ja käytävien leveydet sekä lisäämällä vesipisteitä alueelle. Alue myös kytkeytyy olemassa olevaan hautausmaahan verrattain saumattomasti ja näiden alueiden nykyiset jättepisteet ovat hyvillä etäisyyksillä, uusi alue huomioiden.

Kustannukset:

Hankkeen arvioidut ja hyväksytyt kustannukset ovat noin 150.000 €/alv 0 %. Työ on alustavien suunnitelmien mukaan mahdollista toteuttaa osittain omana työnä, haastavimmat kokonaisuudet joudutaan toteuttamaan urakkatyönä. Käytännössä rakennustöiden aikana tullaan mm. kaatamaan puita, rakentamaan uusi maapohja sekä käytäviä ja tekemään istutuksia. Alueen ympäri kiertävää aitaa myös jatketaan ja tälle tehdään tarvittavat perustukset. Hankkeella on varattuna erillismääräraha vuodelle 2026.

Rakentamisen on kaavailtu alkavan kevättalvella 2026 puiden kaadolla ennen lintujen pesimärauhan alkamista. Maanrakennustyöt käynnistyvät tämän jälkeen kevät-/kesällä 2026.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 13

17.02.2026

Yhteenvedo

Kuntatekniikka tuo yhdyskuntavaliokunnan käsittelyyn valmiit rakennussuunnitelmat hautausmaan laajennukselle. Tarkoituksena on tuoda suunnitelmat tiedoksi ja hyväksyttäväksi, näin turvaten hankkeen laillisen etenemisen, varmistuen avoimen ja prosessinmukaisen käsittelyn. Hankkeesta tiedotetaan kaupungin kotisivuilla ja hautausmaan infotaululla.

Hyväksytyjen rakennussuunnitelmien myötä kuntatekniikka voi aloittaa hankkeen valmistelevat työt, ja edetä hankkeessa rakentamisvaiheeseen. Rakennushankkeen puiden kaadolle on haettu erillistä maisematyölupaa. Kuntatekniikka kilpailuttaa tarpeen mukaan hankkeen eri rakennusvaiheita pienkilpailutuksina tai olemassa olevia puitesopimuksia hyödyntäen – pääosa rakennustöistä tehdään omana työnä.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta päättää hyväksyä hautausmaan laajennuksen suunnitelman.

.....

Kuntatekniikkapäällikkö oli läsnä kokouksessa esittelemässä suunnitelmaa sekä vastaamassa kysymyksiin.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Tarveselvitys

Oheismateriaali:

Oheismateriaali 1: Hautausmaan laajennus, nykytilanne (kartta)
Oheismateriaali 2: Hautausmaan laajennus, suunnitelma
Oheismateriaali 3: Hautausmaa laajennus, kaadettava puusto
Oheismateriaali 4: Hautausmaan laajennuksen tarveselvitys 2024

Yhdyskuntavaliokunta

§ 14

17.02.2026

Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)

YLV 17.02.2026 § 14

Valiokunta, sen puheenjohtaja tai toimialajohtaja voivat kuntalain 92 §:n ja hallintosäännön 25.1 §:n mukaan ottaa käsiteltäväkseen alaisensa viranhaltijan toimivaltaan siirrettyssä asiassa tehdyn päätöksen, jollei kaupunginhallitus, 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. Käsiteltäväksi ei myöskään saa ottaa kuntalain 51 §:ssä tarkoitettulle kuntien yhteiselle toimielimelle siirrettyjä asioita, jos asianomaiset kunnat niin sopivat.

Valiokunnalle on kuntalain 92 §:n mukaisesti lähetetty viranhaltijoiden päätöspöytäkirjoja edellisen kokouksen jälkeen tehdyistä päätöksistä. Päätösluettelo on esityslistan **oheismateriaalina** (ei julkaista). Puheenjohtajalle ja toimialajohtajalle viranhaltijapäätökset on toimitettu sähköisesti hallintosäännön 26.3 §:n määräyksen mukaisesti.

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

Valiokunnan puheenjohtajan ja toimialajohtajan on otto-oikeuskelpoisista päätöksistä hallintosäännön 26.3 §:n mukaisesti tiedon saatuaan otettava huomioon otto-oikeusaika ja valiokunnan kokousaikataulu.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Valiokunta

- a) merkitsee tiedoksi oheismateriaalista ilmenevät päätökset,
- b) päättää olla käyttämättä kuntalain 92 §:n mukaista otto-oikeuttaan niissä ottokelpoisissa päätöksissä, joissa kuntalain mukainen otto-oikeusaika ei ole kulunut umpeen ja
- c) toteaa, että myöskään valiokunnan puheenjohtaja ja toimialajohtaja eivät ole ottaneet asioita valiokunnan käsiteltäviksi.

Päätös:

Yhdyskuntavaliokunta

§ 14

17.02.2026

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

EI JULKAISTA - Viranhaltijapäätösten päätösluettelo

Yhdyskuntavaliokunta	§ 15	17.02.2026
----------------------	------	------------

Yhdyskuntatoimen tuloarvioiden alitukset vuodelta 2025

YLKV 17.02.2026 § 15

26/02.02.02/2026

Lisätiedot:

yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju, puh. 050 304 1234
talous- ja hallintoasiantuntija Leena Porvali, puh. 050 382 9233
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Käyttötalousosan tulosalueiden määrärahat ja tuloarviot ovat sitovia valtuuston nähden nettomääräisinä, toimintakatteina. Investointiosassa valtuustoon nähden sitovina ovat hankkeiden tuloarviot ja määrärahat. Käyttötalouden sitovia toimintakatteita eikä investointiosan tuloarvioita ja määrärahoja ole lupa ylittää.

Kaupungin vuoden 2025 tilinpäätöksen valmisteluun liittyen sitovien määrärahojen ylityksille tai toimintatulojen alituksille on saatava KV:n hyväksyntä. Sitovien määrärahojen alituksille tai toimintatulojen ylityksille ei tarvita vastaavaa hyväksymistä, ja ne raportoidaan täydellisinmin vasta varsinaisen tilinpäätöksen yhteydessä.

Toimialoilta on pyydetty tulosaluekohtaiset selitykset olennaisista tulojen alituksista tai menojen ylityksistä mukaan lukien investointimäärärahojen ylitykset talousarvioon 2025 nähden. Yhdyskuntatoimen maankäytön tulosalueen vuoden 2025 tuotot ovat alittuneet valtuuston hyväksymään talousarvioon nähden. Käyttötalouden muut tuotot ja menot sekä investoinnit ovat toteutuneet varattujen määrärahojen puitteissa. Perustelut alitukseen alla:

Tulojen alitukset/Maankäyttö

Alitus	1 206 973,83
--------	--------------

Yhdyskuntatoimen koko toimialan tuloarvio vuodelle 2025 oli 22 056 038 euroa ja tilinpäätöksen mukainen toteuma 20 746 862,64 euroa. Erotus, 1 309 175,36 euroa koostuu pääosin maankäytön tulosalueella toteutumatta jääneistä maankäyttösopimuskorvauksista.

Maankäyttösopimuskorvausten mukaisiin tuottoihin (TA 2025 - 1 271 400€) sisältyivät sopimuskorvaukset liittyen kohteiden Gresantie 1-5 ja Venevalkamantie 1 asemakaavan muutoksiin. Gresantie 1-5 maankäyttösopimuskorvauksesta (1 128 836 €) on toteutunut 46 960 € Bensowinkujan katualueen osan luovutuksella. Sopimuskorvauksen loppuosan (1 081 876 €) suoritus siirtyy vuodelle 2026 määräajan ollessa 29.7.2026. Venevalkamantie 1 asemakaavan muutos on tullut voimaan 21.4.2023, mutta maankäyttösopimuskorvauksen toteutumisen ajankohta riippuu kyseisen tontin luovutuksen ajankohdasta, ollen kuitenkin viimeistään 20.4.2027 mennessä, eikä tonttia ole vielä luovutettu.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta

§ 15

17.02.2026

Valiokunta päättää antaa KH:lle esitystekstin mukaisen selvityksen yhdyskuntatoimen vuoden 2025 määrärahojen alituksista. Alitussummat perustuvat alustavan tilinpäätöksen mukaisiin toteumiin ja summat voivat vielä tarkentua asian lopulliseen käsittelyyn mennessä.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Jakelu:

Kaupunginhallitus

Yhdyskuntavaliokunta	§ 16	17.02.2026
----------------------	------	------------

Yhdyskuntatoimen keskeneräisten investointihankkeiden lisämäärärahaesitykset

YLKV 17.02.2026 § 16

26/02.02.02/2026

Lisätiedot:

yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju, puh. 050 304 1234
talous- ja hallintoasiantuntija Leena Porvali, puh 050 382 9233
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Käynnissä olevien ja vuodenvaihteen yli jatkuvien investointihankkeiden määrärahatarpeet on pyritty jo talousarvion laadintavaiheessa ennakoimaan siten, että määrärahojen jakauma toteutusvuosille vastaa mahdollisimman hyvin todellisuutta ja tulevan vuoden määrärahatarvetta. Budjetin laadintavaiheessa kyseessä voi kuitenkin olla vain arvio, jolloin määrärahan käytön tarkentuessa hankkeen etenemisen myötä saattaa olla tarpeen käsitellä hankekohtainen rahoitus normaalin lisämäärärahakäsittelyn mukaisesti. Valtuuston hyväksymässä budjettikirjassa kohdassa 1.6.2 Talousarvion sitovuus ohjeistaan lisämäärärahoista seuraavasti: *"Investointimäärärahat ovat sitovia hankekohtaisesti tai ryhmittäin siten, kun ne on esitetty investointiosassa talousarviokirjan lopussa. Investointihankkeen myöhästyessä tai ulottuessa vuodenvaihteen yli, on hankkeen toteutusta oikeus jatkaa edellyttäen hankkeen kokonaismenojen pysymistä edellisen vuoden määrärahojen puitteissa. Hankkeiden jatkamisen vaikutukset talousarvioon käsitellään normaalin lisämäärärahakäsittelyn luonteisesti."*

Yhdyskuntatoimen toteutusvastuulle kuuluvien investointihankkeiden osalla vuoden 2025 työohjelmaan sisältyy joitakin keskeneräisiä hankkeita, joiden aikatauluus ulottuu vuodenvaihteen yli ja joille ei budjetin laadintavaiheessa ole pystytty ennustamaan riittävää määrärahavarausta vuoden 2025 talousarviossa. Selvitykset em. hankkeista perusteluineen ovat esityslistalla alla:

IRTAIN OMAISUUS

IRTOM/Ruokapalvelujen laitehankinnat

(1000 e)	TA 2025 Budget 2025	TA-muutos Bdg ändring	Ta yht Bdg sammanl	Toteutuma Budgetutfall	Poikkeama Awikkelse
Menot - Utgifter	180,0	0,0	180,0	28,9	-151,1
Netto	180,0	0,0	180,0	28,9	-151,1

Perustelut:

Svenska skolcentrum, astianpalautuslinjasto ja korikuljetinkone (100 000 €):
Vuonna 2025 laadittiin kone- ja laitemitoitukset sekä tekniset valmistelut, mutta hankintaprosessi ei edennyt kilpailutukseen, jolloin toteutus siirtyy vuodelle 2026.
Svenska skolcentrum. raepesukone (25 000 €):
Hankinnan valmistelu tehtiin, mutta kilpailutus keskeytettiin tarjouspyynnön virheen vuoksi, jolloin toteutus siirtyy vuodelle 2026.

Yhdyskuntavaliokunta	§ 16	17.02.2026
----------------------	------	------------

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Valiokunta päättää esittää KH:lle, että se esittäisi edelleen KV:lle että keskeneräisten investointihankkeiden loppuunsaattamista varten myönnettäisiin yhteensä 125.000 euron suuruinen lisämääräraha. Lisämääräraha-anomukset perustuvat alustavan tilinpäätöksen mukaisiin toteumiin ja summat voivat vielä tarkentua asian lopulliseen (KV) käsittelyyn mennessä

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Jakelu:

Kaupunginhallitus

Yhdyskuntavaliokunta

§ 17

17.02.2026

Keskusta-alueen visiotyön käynnistäminen

YLV 17.02.2026 § 17

90/10.00.00.02/2026

Lisätiedot:

Maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen, puh. 050 3829 313

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Maankäyttöinsinööri Aicha Löf, puh. 040 563 4076

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Tausta

Kauniaisten kaupungin uudessa strategiassa (KV 15.09.2025 § 48) linjataan, että kaupunki kasvaa vastuullisesti: aktiivinen kaavoitus, kohdennetut investoinnit ja tehokas johtaminen mahdollistavat kestävä talouden ja kehittyvän elinympäristön. Strategian mukaan kaavoitus on avain väestönkasvuun ja kaavoituksella tullaan luomaan edellytykset veropohjan kasvulle ja toteutetaan houkuttelevaa kauniaislaista asuinympäristöä.

Priorisoitujen kaavakohteiden rinnalla on päätetty edistää myös laajemman keskusta-alueen kokonaisvisiointia. Keskusta-alueen rakentamista tehostetaan, korkeutta nostetaan ja toteutetaan keskustasta elävä oleskelutila kaupunkilaisille. Tavoitteena on tukea strategian mukaista väestönkasvua, jonka myötä asukasluku on tarkoitus nostaa 12 250 asukkaaseen vuoteen 2040 mennessä.

Keskusta-alueen vision aluerajaus sisältää kaupungin omistamia alueita, joilla on kehittämispotentiaalia, merkittävimpana kaupungintalon kortteli, jonka tulevaisuus muodostaa keskeisen lähtökohdan sekä visiotyölle että alueen kaavallisten tavoitteiden määrittelylle. Tilakeskus valmistelee parhaillaan kaupungintalon kuntoarvion päivitystä ja rakennuksen korjausvelan määrittelyä, ja tämä selvitystyö on tarkoitus tuoda päätöksentekoon mahdollisesti kuluvan kevään aikana. Ratkaisun jälkeen voidaan arvioida, perustuuko kaupungintalokorttelin tuleva suunnittelu rakennuksen korjaamiseen vai uuden rakennuspaikan hyödyntämiseen.

Visiotyö

Keskusta-alueen visio laaditaan suunnitelmana, joka toimii asemakaavoitusta yleispiirteisempänä kehittämisvälineenä. Tavoitteena on muodostaa selkeä ja yhtenäinen kokonaiskuva keskustan tulevasta kehityssuunnasta tilanteessa, jossa alueella on useita eriaikaisia ja eritasoisia kehittämistarpeita.

Visiotyön keskeinen tuotos on suunnitteluperiaate-tasoinen kokonaisuus, joka määrittää keskustan kehittämisen päälinjat, kuten täydennysrakentamisen sijoittumisen ja tavoiteltavan kaupunkikuvan, tunnistaa keskeiset rakenteelliset mahdollisuudet ja rajoitteet, ohjaa myöhempiä suunnitteluvaiheita ja varmistaa ennakoitavuuden sekä johdonmukaisuuden.

Vaikuttaminen ja vuorovaikutus muodostavat osan keskusta-alueen vision valmistelua. Asukkaiden, taloyhtiöiden ja muiden paikallisten toimijoiden näkemykset ovat tärkeitä sekä nykytilanteen ymmärtämisessä että alueen kehittämistarpeiden tunnistamisessa.

Miksi keskusta-alueen visiota tehdään?

Koska suuri osa keskustan tonteista ja rakennuksista on yksityisessä omistuksessa, keskustan kehittäminen edellyttää yksityisten maanomistajien toteuttamaa kiinteistökehitystä. Vision keskeinen tehtävä on luoda edellytykset sille, että tätä kehitystä voidaan viedä eteenpäin hallitusti sekä kaupungin strategian tavoitteita tukevalla tavalla. Vision kautta mahdollistetaan kiinteistöjen kehittäminen kannattavasti, ennakoitavasti ja laadukkaasti siten, että se tukee kaupungin pitkän aikavälin tavoitteita, huomioiden myös kaupungin päätöksen hiilineutraaliuudesta vuoteen 2030 mennessä. Kaupunki luo vision avulla edellytyksiä kehitykselle mahdollistamalla kaavamuutoksia, jotka parantavat kiinteistöjen käyttömahdollisuuksia ja arvoa.

Selkeät pelisäännöt, kannattava täydennysrakentaminen, ennakoitava laatu sekä kaupungin aktiivinen yhteistyö tekevät kaavallisesta kehittämisestä kiinnostavaa maanomistajille. Vaikka kaupungin maaomaisuus on keskustassa rajallinen, kaupungilla on keskeinen rooli kehityksen suunnannäyttäjänä. Päättäjien selkeät strategiset linjaukset ohjaavat kokonaisuutta ja varmistavat, että keskustan kehittäminen etenee kaupungin tavoitteiden mukaisesti. Visio pyrkii mahdollistamaan sekä olemassa olevan rakennuskannan kehittämisen että alueen rakenteellisen uudistamisen tavalla, joka vahvistaa keskustan julkisia tiloja, kaupunkielämää ja elävyyttä.

Vision tuottamat hyödyt

- tukee ennakoivaa ja kokonaisuuksia huomioivaa päätöksentekoa
- auttaa tunnistamaan kehittämisen mahdollisuudet ja reunaehdot kuten kulttuuriympäristön ja luontoarvojen vaalimisen
- helpottaa tarvittaessa toimenpiteiden ja investointien priorisointia kaupungin päätöksenteossa
- luo yhteisen suunnan ja tilannekuvan keskustan kehittämisestä

Lähtökohtana on väestönkehityksen kääntäminen. Kauniaisten väestökehitys on ollut laskeva, mikä heikentää palveluiden kannattavuutta ja saavutettavuutta, kaupungin taloudellista perustaa sekä kaupungin yleistä elinvoimaa ja houkuttelevuutta. Keskusta-alueen visio on keskeinen väline tämän kehityksen kääntämisessä.

Suunnittelun käynnistäminen

Maankäyttöyksikkö laatii työn alkuun korttelikohtaisen täydennysrakentamisen tarkastelun ja kasvulaskelmat, jotka toimivat visiotyön teknisenä perustana. Visiotyötä jatketaan todennäköisesti ulkopuolisen asiantuntijan kanssa, jotta kokonaisuudesta saadaan riittävän analysoitu, havainnollinen ja vaihtoehtoja sisältävä ratkaisu.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 17

17.02.2026

Täydennysrakentamisen tarkastelu on valmis arviolta keväällä 2026. Luonnosvaiheen valmistuminen, ottaen huomioon mahdollisen ulkopuolisen asiantuntijan hankinnan ja kaupungintalon kuntoarvion, olisi alustavasti syksyllä 2026.

Keskusta-alueen vision periaatteet ja alustava aluerajaus **oheismateriaaleina**. Aluerajaus tulee tarkentumaan työn edetessä.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Valiokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy keskusta-alueen visiotyön käynnistämisen sekä sille esitetyt periaatteet ja tavoitteet. Työn tarkempi laajuus ja sisältö tarkentuu työn edetessä.

.....

Jäsen Ollila esitti pj Saarelan kannattama että päätösesitys muutetaan kuulumaan seuraavasti:

”Valiokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy keskusta-alueen visiotyön käynnistämisen sekä sille esitetyt *alustavat* periaatteet ja tavoitteet. Työn tarkempi laajuus ja sisältö tarkentuu työn edetessä.”

Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Valiokunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy keskusta-alueen visiotyön käynnistämisen sekä sille esitetyt *alustavat* periaatteet ja tavoitteet. Työn tarkempi laajuus ja sisältö tarkentuu työn edetessä.

Oheismateriaali:

Keskusta-alueen vision periaatteet
Alustava aluerajaus

Jakelu:

Kaupunginhallitus

Yhdyskuntavaliokunta

§ 18

17.02.2026

Asemakaavan muutos, 6. kaupunginosan kortteli 89, tontti 1, Työväen Akatemia

YLV 17.02.2026 § 18

602/10.02.03/2024

Lisätiedot:

Maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen puh. 050 3829 313

Maankäyttöinsinööri Viivi Larri, puh. 0504111851

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Vireilletulo ja tavoitteet sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos on tullut vireille tontin 235-6-89-1 maanomistajan hakemuksesta. Hakemuksessa on esitetty nykyisen opistotoiminnan alueen kehittämistä opistotoiminnan, pientaloasumisen ja palveluasumisen alueeksi. Kaupunginhallitus on päättänyt 26.5.2025 § 86 asemakaavan muutoksen käynnistämisestä siten, että 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 raja- ja määritykset suunnitteluprosessissa. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön soveltamiseen, liikenteen vaikutusten arviointiin sekä viherympäristön säilyttämiseen. Rakentamisessa tulee suosia vähäpäästöisiä energiaratkaisuja.

Hanketta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 17.9.2025. Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu 17.9.2025 kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla sekä Kaunis Grani -lehdessä. Suunnittelualueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajille on lähetetty kirjeet asemakaavan muutoksen vireilletulosta.

Alueen nykytilanne

Suunnittelualue käsittää 6. kaupunginosan korttelin 89 tontin 1. Alueen pinta-ala on n. 6,3 ha. Kiinteistö 235-6-89-1 on yksityisessä omistuksessa.

Suunnittelualue sijaitsee reilu 1,5 kilometrin etäisyydellä Kauniaisten keskustasta, osittain Espoon rajalla. Suunnittelualue rajautuu lännessä Asematiehen, pohjoisessa Vanhaan Turuntiehen ja idässä Pohjoiseen Heikelintiehen. Etelässä suunnittelualue rajautuu lähivirkistysalueeseen. Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1908 valmistunut kulttuurihistoriallisesti arvokas ja suojeltu rakennus Villa Pelander. Villa Pelanderin lisäksi suunnittelualueella sijaitsevat talous ja asuinrakennus Tallila, huvimaja sekä Lill-Torpet, jotka edustavat Pelanderin aikaista rakennuskorostumaa. Työväen Akatemian aikaisia opistotoimintaa palvelevia rakennuksia ovat kaksi asuntolarakennusta, kirjasto, henkilökunnan rivitalo, Tiiliriihi, Aivorihi, Tiiliriihen yhdysosa, kallioväestönsuoja ja Mediateekki. Suurin osa suunnittelualueesta on rakennettua aluetta. Metsäluontoa on säilynyt

Yhdyskuntavaliokunta

§ 18

17.02.2026

hieman suunnittelualueen pohjoisreunalla, sekä itä- ja länsireunassa, mutta metsät eivät ole säilyneet luonnontilaisina.

Kaavatilanne

Uusimaa-kaava 2050:ssä (Helsingin seudun vaihemaakuntakaava) suunnittelualue kuuluu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen. Uusimaa-kaava on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023.

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (MASU 2) suunnittelualue on osoitettu palvelujen ja hallinnon alueeksi (P), jolla on kaksi arvokasta rakennusta, Villa Pelander ja kirjasto. Lisäksi alueella on erityisiä ympäristöarvoja.

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 19.6.2023 (§ 37) hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuvassa 2023–2040 sekä kaupunginvaltuuston 28.8.2023 (§ 46) hyväksymissä liitteissä suunnittelualueelle osoitettu maankäyttö on linjassa kehityskuvan tavoitteiden kanssa, joiden mukaan mm. pää- ja kokoojakatujen varsille tulee mahdollistaa suurmaisemaan soveltuvaa rakentamista, joiden mittasuhteet sopeutuvat myös pientalovaltaiseen ympäristöön. Kaikessa kehittämisessä on tärkeää suunnitella alueet ympäristön ehdoilla.

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 15.9.2025 hyväksymässä ja vuodesta 2026 alkaen voimassa olevassa strategiassa Kestävästi onnellinen – i en lite bättre stad Työväen Akatemia on nostettu yhdeksi kolmesta kaupungin priorisoimasta kaavahankkeesta. Lisäksi asemakaavamuutos tukee kaupungin strategian mukaisia tavoitteita, joiden mukaan kaavoitus on avain väestökasvuun ja kaavoituksella luodaan edellytykset veropohjan kasvulle ja toteutetaan houkuttelevaa kauniaislaista asuinympäristöä.

Suunnittelualueella on voimassa 15.3.1990 vahvistettu asemakaava (Ak 109).

Tontti on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO-1), jolle voidaan rakentaa opetus- ja majoitustiloja sekä henkilökunnan asuntoja aputiloineen. Tontin pinta-ala on 63 012 m². Tontille on osoitettu rakennusala ja rakennusoikeutta 9 400 k-m² korkeintaan kolmikerroksiselle rakentamiselle (III 9400). Lisäksi tontin keskiosaan on osoitettu rakennusala suojellulle rakennukselle (sr II 1600) sekä suojeltava alue (s) huvimajalle ja haudalle. Rakennusoikeutta alueella on yhteensä 11 000 k-m².

Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta on **oheismateriaalina**.

Asemakaavan muutoksen yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksella osa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta osoitetaan palveluasumisen käyttöön ja osa asuinkäyttöön. Alueelle osoitetaan täydennysrakentamista, joka sovitetaan ympäröivään rakennuskantaan sekä alueen kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Suunnittelussa

huomioidaan erityisesti asemakaavalla suojeltu Villa Pelander sekä huvilan eteläpuolella sijaitseva suojeltava alue, jolla olevaa huvimajaa ja hautaa ei saa purkaa tai poistaa. Villa Pelanderin välittömään läheisyyteen, suojeltavalle alueelle ja huvilan sekä asuntoloiden väliseen arboretum-tyyppiseen puistoalueeseen ei osoiteta rakentamista. Asuinrakentaminen on osoitettu suunnittelualueen länsi- ja itäosaan.

Asemakaavan muutos perustuu L Arkkitehtien laatimaan viitesuunnitelmaan, jossa täydennysrakentaminen sijoittuu suunnittelualueen länsi- ja itäosaan. Läntinen pientaloasuminen on esitetty rivitaloina ja itäisellä alueella pientaloasuminen on esitetty rivitaloina, paritaloina ja erillistaloina. Itäisen osan rivitalo- ja paritaloalueet tukeutuvat uuteen päättävään tonttikatuun, joka liittyy Vanhan Turuntien ja Pohjoisen Heikelintien liittymään. Muuten täydennysrakentaminen tukeutuu olemassa olevaan katuverkostoon.

Opistotoiminnan alueeseen ei esitetä muutoksia rakennuskannan tai luonnonympäristön osalta. Alueen suojeltu päärakennus Villa Pelander sekä asuntolat, Tallila, kirjasto ja mediateekki säilyvät ennallaan. Lill-Torpet on esitetty siirrettäväksi opistotoiminnan alueelle. Opistotoiminnan alueen luonnonympäristö, kuten arboretum-tyyppinen puistoalue ja kalliomäet, säilytetään nykyisessä tilassaan, eikä näille alueille osoiteta muutoksia.

Kaavaratkaisu tukee Kauniaisten kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista edistämällä houkuttelevan kauniaislaisen asuinympäristön muodostumista. Täydennysrakentaminen sovitetaan alueen mittakaavaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan, ja kaavamääräyksillä ohjataan säilyttämään alueelle ominainen vehreä kaupunkikuva. Kaava mahdollistaa monipuolisen kaupunkirakenteen kehittymisen alueella sallimalla erillispientalojen (omakoti- ja paritalot) sekä rivitalojen rakentamisen, mikä vastaa erilaisiin asumistarpeisiin.

Kaavamuutoksella täydennetään yhdyskuntarakennetta ja lisätään asumista hyvien liikenneyhteyksien alueella, mikä vastaa Kauniaisten omien tavoitteiden lisäksi myös valtakunnallisia sekä Helsingin seudun maankäytön tavoitteita. Kaupunkirakenteen tiivistämisellä vahvistetaan asuntotuotannon jatkuvuuden rinnalla palveluiden kestävyyttä ja kehittymistä sekä Kauniaisten joukkoliikenteen palvelutasoa.

Suunnittelualueella on myönnetty 25.3.2025 poikkeamislupa uuden palveluasumisen yksikön toteuttamiselle. Poikkeamisluvan nojalla on hyväksytty olemassa olevan Aivoriin ja sen laajennusosien käyttötarkoituksen muuttaminen palveluasumiseksi sekä Tiiliriin purkaminen. Poikkeamisluvalla toteutettava muutos huomioidaan asemakaavan muutoksessa.

Asemakaavan muutosluonnos

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

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO-1)

Asemakaavan muutoksella osa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YO-1) säilyy alueen keskiosassa. Alueelle voidaan rakentaa opetus- ja majoitustiloja sekä henkilökunnan asuntoja aputiloineen. Pihojen toteutuksen, päällystemateriaalien ja uuden kasvillisuuden tulee sopeutua olemassa olevaan ympäristöön ja muodostaa yhtenäinen kokonaisuus. Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 5 310 k-m².

Korttelialueella sijaitsee huvilarakennus Villa Pelander, joka osoitetaan suojelumerkinnällä (sr-1): Kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siihen saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia arvoja. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät. Rakennukseen kohdistuvista korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Villa Pelanderille osoitetaan rakennusala ja samat merkinnät kuin voimassa olevassa kaavassa (II 1600).

Korttelialueen eteläosaan, jossa sijaitsee Mediateekki, kirjasto ja kaksi asuntorakennusta, osoitetaan rakennusala ja nykyisen tilanteen toteavat merkinnät (III 3350). Korttelialueen pohjoisosaan, jossa sijaitsee Tallila, osoitetaan rakennusala ja nykyisen tilanteen toteavat merkinnät (I u ¾ 320). Korttelialueen reunaan Villa Pelanderin itäpuolelle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta 40 k-m² enintään yksikerroksiselle rakennukselle. Rakennusala on tarkoitettu Lill-Torpet-rakennukselle, joka on esitetty siirrettäväksi nykyisestä sijainnistaan suunnittelualueen itäosasta opistotoiminnan alueelle.

Korttelialueella Villa Pelanderin eteläpuolella sijaitsevalle kalliomäelle osoitetaan suojeltava alueen osa (s), jolla olevaa huvimajaa tai hautaa ei saa purkaa tai poistaa.

Korttelialueen eteläreunaan osoitetaan maanalaisia johtoja varten varattu alueen osa.

Palvelurakennusten korttelialue (P-1)

Osa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YO-1) muutetaan palvelurakennusten korttelialueeksi, johon saa sijoittaa palveluasumisen toimintoja (P-1). Korttelialueelle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta 1500 k-m² enintään kaksikerroksisille rakennuksille (II 1500). Korttelialueen luoteisreunaan Asematien ja Vanhan Turuntien risteyksen kohdalle osoitetaan ajoneuvoliittymäkielto.

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Osa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YO-1) muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Korttelialue jaetaan ohjeellisesti viiteen tonttiin, joista neljä pienempää tonttia sijaitsevat Pohjoisen Heikelintien varrella ja viides, suurin tontti sijaitsee uuden tonttikadun varrella.

Pohjoisen Heikelintien varressa sijaitseville tonteille osoitetaan kullekin rakennusala ja rakennusoikeutta 250 k-m² yhdelle asunnolle ja enintään kaksikerroksiselle asuinrakennukselle (1 II 250). Tonttikadun varrella olevalle

tontille osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta yhteensä 1900 k-m² enintään 14 asunnolle ja enintään kaksikerroksisille asuinrakennuksille (14 II 1900).

Korttelialueen koillisreunaan osoitetaan 5 m leveä istutettavan alueen osa. Korttelialueen kaakkoisreunaan osoitetaan maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Korttelialueen kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 2 900 k-m².

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR)

Osa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YO-1) muutetaan rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueiksi (AR).

Itäisemmälle AR-korttelialueelle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta yhteensä 1 900 k-m² enintään 24 asunnolle ja enintään kaksikerroksisille asuinrakennuksille (24 II 1900). Korttelialueen pohjoisreunaan Vanhalle Turuntielle osoitetaan ajoneuvoliittymäkielto.

Läntisemmälle AR-korttelialueelle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta yhteensä 2 000 k-m² enintään 25 asunnolle ja enintään kaksikerroksisille asuinrakennuksille (25 II 2000). Korttelialueen länsireunaan Asematien kaarteeseen osoitetaan ajoneuvoliittymäkielto.

Katualueet

Suunnittelualueen koillisosaan osoitetaan uusi päättävä tonttikatu. Tonttikatu palvelee kadun varrella olevia AR- ja AO-kortteleita.

Yleiset määräykset

Pysäköinti

Autopaikat

Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään seuraavasti:

AR-korttelialue:

- 1,5 ap/asunto
- vieraspysäköintipaikkoja 1 ap/1000 k-m²
- vähintään puolet autopaikoista tulee olla katettuja

AO-korttelialue:

- 2 ap/asunto

P-1-korttelialue:

- 1 ap/200 k-m²
- esteettömiä autopaikkoja vähintään 1 ap/12 autopaikkaa kohden

YO-1-korttelialue:

- 1 ap/150 k-m²

AR-, P-1- ja YO-1-korttelialue:

Pysäköintiin käytettävät alueet tulee jäsentää osiin ja maisemoida istutuksin naapuritontteja sekä katu- ja puistoalueita vasten.

Autopaikkoja saa rakentaa myös toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin.

Polkupyörät

Pyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään seuraavasti:

AR-korttelialue:

- 1 pp/100 k-m²

P-1-korttelialue:

- 1 pp/ 200 k-m²

YO-1-korttelialue:

- 1 pp/80 k-m²

Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista tulee sijaita katetussa tilassa, ja vähintään puolet tulee olla runkolukittavia.

Julkisivut ja rakennustapa

Uudisrakennusten tulee arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään sopeutua YO-1-korttelin suojeltuun rakennukseen ja muuhun rakennettuun ympäristöön.

AR- ja AO-korttelialueilla:

Asuinrakennusten runkomateriaalin ja julkisivumateriaalin tulee olla pääosin puuta.

Asuinrakennuksissa tulee olla harjakatto tai mansardikatto.

AR-korttelialueilla:

Julkisivujen verhoilussa on käytettävä maanläheisiä värejä ja rakennusten keskinäistä vaihtelevuutta on luotava julkisivuväriyksellä.

Pihat

Rakentamattomat korttelialueen osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin, on säilytettävä luonnontilaisena tai istutettava. Istutettavan kasvillisuuden tulee olla kotimaista, kerroksellista ja monilajista.

Maisemallisesti merkittävät sekä alueen viihtyisyyden kannalta olennaiset puut ja puuryhmät tulee ensisijaisesti säilyttää. Puiden elinolosuhteita ei saa tarpeettomasti muuttaa ja juuristoalueelle kohdistuvia häiriöitä tulee välttää.

Pihojen päällystemateriaaleissa tulee suosia vettä läpäiseviä materiaaleja. Pihaistutuksissa tulee suosia puita ja pensaita. Rakentaminen on sovitettava alueen oleviin pinnanmuotoihin.

Maamassat ja muu materiaali

Alueella tulee pyrkiä kierrättämään kaava-alueen rakentamisessa muodostuvia ja käytettäviä massoja ja materiaaleja mahdollisimman tehokkaasti.

Energia

Rakennuspaikalla tulee ensisijaisesti hyödyntää uusiutuvia energiamuotoja, kuten maalämpöä, aurinkoenergiaa tai muita soveltuvia uusiutuvia energialähteitä.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 18

17.02.2026

Kaavamääräyksiä tullaan tarkentamaan tarvittavilta osin kaavan ehdotusvaiheessa, jolloin myös laaditaan tarvittavat selvitykset mm. liikenteen osalta.

Mitoitus

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on n. 6,3 ha, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 13 610 k-m², mikä vastaa aluetehokkuutta $e_a=0.22$. Suunnittelualueen kokonaisrakennusoikeuden määrä kasvaa 2 610 k-m² voimassa olevaan kaavaan verrattuna.

YO-1-korttelialueen pinta-ala on 33 898 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 5 310 k-m², mikä vastaa tehokkuutta n. $e=0.16$.

P-1-korttelialueen pinta-ala on 5 646 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 1500 k-m², mikä vastaa tehokkuutta n. $e=0.27$.

AO-korttelialueen pinta-ala on 9 534 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 2900 k-m², mikä vastaa tehokkuutta n. $e=0.30$.

AR-korttelialueiden yhteenlaskettu pinta-ala on 13422 m² ja niille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 3 900 k-m², mikä vastaa tehokkuutta n. $e=0.29$.

Nimistö

Suunnittelualueen koillisosaan toteutettavalle uudelle tonttikadulle suunnitellaan nimi kaavan ehdotusvaiheessa. Kaavamuutoksen tavoitteita koskevassa, kaupunginhallitukselle ja yhdyskuntavaliokunnalle järjestetyssä, keskustelutilaisuudessa 11.8.2025 on esitetty kadun nimeämistä Alexander Pelanderin mukaan, nimiehdotuksena *Pelanderinkuja*. Alexander Pelanderin merkittävä rooli alueen kulttuurihistoriassa puoltaa ehdotuksen jatkoselvittämistä kaavan jatkovalmistelussa.

Asemakaavaa varten laaditaan ehdotusvaiheessa mm. liikenteellinen toimivuustarkastelu, hulevesiselvitys sekä varjostusanalyysi. Ehdotusvaiheessa laaditaan myös sitova tonttijaon muutos.

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

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Valiokunta päättää asettaa liitteen mukaisen 6. kaupunginosan korttelin 89 tonttia 1 koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville AKL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti kaupungin ilmoitustaululle kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta tarvittavat lausunnot.

.....

Tämä asia käsiteltiin kokouksen viimeisenä asiana. Jäsen Virkkula ilmoitti jääviytensä (yhteisöjäävi) ja poistui kokouksesta.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 18

17.02.2026

Päätös:

Pj esitti jäsen Stenbergin kannattaessa asian pöydälle jättöä. Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Asia jätettiin pöydälle.

Liitteet:

Kaavakartta määräyksineen Ak 246 Työväen Akatemia luonnos (liite1)
Kaavaselostus liitteineen Ak 246 Työväen Akatemia luonnos (liite 2)

Oheismateriaali:

Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen, Työväen Akatemia

Yhdyskuntavaliokunta

§ 19

17.02.2026

Suunnittelutavoitteet, asemakaavan muutos, 1. kaupunginosan kortteli 1004 sekä puistoalueet (Bensowinkujan itäpuoli) sekä kaavoituksen käynnistämissopimuksen hyväksyminen

YLV 17.02.2026 § 19

427/10.02.03/2025

Lisätiedot:

maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen, puh. 050 3829 313
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kaupunki on vastaanottanut asemakaavamuutoshakemuksen, joka koskee Bensowinkujan itäpuolella sijaitsevaa tonttia

235-1-1004-1 (jäljempänä Tontti 1). Alueelle on voimassa kaupunginhallituksen päätös 7.9.2020 § 147 asemakaavamuutoksen käynnistämisestä sekä kaupunginhallituksen 31.5.2021 § 105 päätös asemakaavamuutoksen tavoitteista (myöhemmin lisää kohdassa tausta). Alueen lähtökohdat ovat muuttuneet ja näin ollen maanomistaja on jättänyt päivitetyn asemakaavamuutoshakemuksen. Tarkoituksena on päättää alueen asemakaavamuutokselle uudet suunnittelutavoitteet sekä esittää hyväksyttäväksi asemakaavamuutoksen uusi käynnistämissopimus.

Tontti 1 on voimassa olevassa asemakaavassa Ak 191 osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-4). Rakennusoikeus on 5450 k-m² ja kerrosluku VI. Tontilla on aiemmin ollut polttonesteen jakeluasema. Tontti 1 on rakentamaton.

Kaupunki omistaa Tontin 1 eteläpuolisen tontin, Tontin 2. Tontti 2 on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa paloasematoimintaa palvelevan rakennuksen (Y-6). Rakennusoikeus on 900 k-m² ja kerrosluku II. Tontti 2 on rakentamaton. Kaupunki omistaa myös Tontin 2 eteläpuolisen puistoalueen.

Edellä mainittu suunnittelualue **liitteenä** olevassa käynnistämissopimuksessa (sopimusalue).

Tausta

Maankäyttöyksikkö kartoitti syksyllä 2019 Bensowinkujan itäpuolen alueen, Tontin 1, Tontin 2 ja sen eteläpuolelle sijaitsevan puistoalueen, maankäytöllistä kehityspotentiaalia kokonaiskuvan hahmottamiseksi ja päätyi siihen, että Bensowinkujan itäpuolelle olisi mahdollista parhaiten sijoittaa paloasemarakennus sekä jäljelle jäävälle alueelle asuinkerrostalorakentamista, mikäli aluetta voitaisiin tutkia kokonaisuutena maanomistusrajoista riippumatta. Tontin 1 maanomistajan mukaan toimistorakentamisen toteuttamiselle ei ole löytynyt kysyntää ja maanomistaja on esittänyt tontin kehittämismahdollisuuksien selvittämistä asuinrakentamisen osalta. Tontin 1 omistaja haki maaliskuussa 2020 maankäyttöyksikön kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella asemakaavan muutosta siten, että alueen maankäyttöä muutettaisiin

Yhdyskuntavaliokunta

§ 19

17.02.2026

asuinkerrostalorakentamiseen yhdessä kaupungin omistamien alueiden kanssa paloasemarakennuksen sijoittaminen alueelle huomioiden.

Kaupunginhallitus päätti 7.9.2020 § 147 että 1. kaupunginosan korttelin 1004 (Bensowinkuja 2-4) sekä osan puistoaluetta käsittävän alueen asemakaavaa muutetaan siten, että alueelle on mahdollista sijoittaa paloasemarakennus sekä townhouse-tyyppistä tai matala-asuinkerrostalorakentamista. Lisäksi KH edellytti päätöksessään seuraavaa: Rakennusoikeuden määrä ja kerroksisuus sekä kaupunkikuvalliset ratkaisut määrittyvät suunnitteluprosessissa. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovitamiseen. Asemakaavamuutoksessa tulee tutkia ja esittää vaihtoehtoisia ratkaisuja rakennusoikeuden määrästä, rakennusten sijoittelusta ja suunnitelluista rakennustyypeistä. Lisäksi KH hyväksyi asemakaavan muutoksen käynnistämissopimuksen sekä oikeutti kaupunginjohtajan tekemään sopimukseen tarvittavia teknisiä korjauksia sekä allekirjoittamaan sopimuksen.

Edellä mainittu kaavoituksen käynnistämissopimus allekirjoitettiin 23.10.2020 ja siinä sovittiin mm. kaavoitukselle asetetuista yleisistä tavoitteista, asemakaavan muutoksen käynnistämiseen liittyvistä ehdoista sekä asemakaavan muutoksen laadinnan tavoiteaikataulusta. Sopijapuolten tavoitteena oli laadittavalla asemakaavan muutoksella mahdollistaa teknisesti ja taloudellisesti toteuttamiskelpoisen asuinrakentamisen sekä paloasematoimintaa palvelevan rakennuksen sijoittaminen alueelle. Sopimuksen mukaan asemakaavan muutoksen tavoitteena oli saada kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2022 aikana. Sopimusehdoissa todettiin, että sopimus raukeaa, mikäli jompikumpi sopijaosapuoli katsoo, että jatkamisedellytyksiä sovittujen tavoitteiden mukaisesti ei ole. Laadittu sopimus raukeaa myös, mikäli asemakaavan muutosta ei ole hyväksytty Kauniaisten kaupunginvaltuustossa 31.12.2022 mennessä. Sopimus on rauennut sillä asemakaavan muutos ei ole edennyt eikä sitä ole kaupunginvaltuusto hyväksynyt.

Asemakaavan muutoksen perusratkaisun linjaamiseksi maankäyttö tutki KH:n päätöksen mukaisesti kolmea suunnitelmavaihtoehtoa. Vaihtoehdot erosivat asuinrakentamisen osalta keskenään rakennustyyppin, sijoittelun ja rakennusoikeuden määrän osalta. Paloasemarakennuksen sijainti oli kaikissa suunnitelmavaihtoehtoissa osoitettu paloasematoiminnan ja kaupunkirakenteen kannalta optimaalisesti Bensowinkujan alkupäähän. Myös paloasemarakennuksen koko ja sijoittelu tontilla olivat eri suunnitelmavaihtoehtoissa samat. Lisäksi oli tutkittu myös paloasemarakennukselle suunnitellun alueen vaihtoehtoinen toteuttaminen asuinrakentamiseen.

Alla yhteenvetoa laadituista kolmesta vaihtoehdosta.

Vaihtoehto 1 (Pistetalo)

Vaihtoehdossa 1 oli tutkittu pistetalototeutusta. Suunnitteluratkaisussa suunnittelualueelle on sijoitettu kolme pistetaloa, joissa on 4–5 kerrosta. Rakennukset on sijoitettu rinteeseen siten, että ylärinteessä alueen kaakkoisosassa on mahdollista säilyttää metsäistä aluetta. Pistemäinen rakennusten massoittelu ei peitä maisemaa ja säilyttää vehreitä näkymiä sekä piha-alueita. Pysäköinti on

Yhdyskuntavaliokunta

§ 19

17.02.2026

suunniteltu rakenteellisena ja pysäköintilaitosten reunat on sovitettu maastoon terassoinnein. Suunnitteluratkaisussa yhteiskäyttötilojen toteuttaminen on mahdollista ja katto soveltuu tasakattona toteutettuna viherkaton tai aurinkopaneelien alustaksi. Pistetaloratkaisu on mahdollista toteuttaa monipuolisella huoneistojakaumalla (pieniä ja isoja asuntoja), tosin osa asunnoista aukeaa paloasemarakennusten suuntaan. Vaihtoehto 1 on esitetyistä toteutusratkaisuista tehokkain, esitetty kerrosala on 5 225 k-m².

Vaihtoehto 2 (Lamellitalot)

Vaihtoehdossa 2 oli tutkittu lamellitalototeutusta. Suunnitteluratkaisussa suunnittelualueelle on sijoitettu kolme lamellitaloa, joissa on 4–5 kerrosta. Rakennukset on sijoitettu rinteeseen siten, että ylärinteessä alueen kaakkoisosassa on mahdollista säilyttää metsäistä aluetta. Lamellitaloratkaisun pitkänomainen massoittelu peittää maisemaa verrattuna pistetalototeutukseen. Pysäköinti on suunniteltu rakenteellisena, mutta pysäköintilaitoksen toteuttaminen vaatii isompia louhintoja verrattuna muihin toteutusvaihtoehtoihin ja pysäköintiratkaisu aiheuttaa pihalle kaiteita, tukimuuriratkaisuja ja isoja täyttöjä. Suunnitteluratkaisussa yhteiskäyttötilojen toteuttaminen on mahdollista ja katto soveltuu tasakattona toteutettuna viherkaton tai aurinkopaneelien alustaksi. Myös lamellitaloratkaisu on mahdollista toteuttaa monipuolisella huoneistojakaumalla (pieniä ja isoja asuntoja), lisäksi asunnot saadaan aukeamaan pois paloasemarakennuksista ilta-aurion suuntaan. Vaihtoehto 2 on esitetyistä toteutusratkaisuista toiseksi tehokkain, esitetty kerrosala on 4 430 k-m².

Vaihtoehto 3 (Townhouse)

Vaihtoehdossa 3 oli tutkittu townhouse-toteutusta. Suunnitteluratkaisussa suunnittelualueelle on sijoitettu kolme kolmekerroksista townhouse-rakennusta. Rakennukset on sijoitettu katutilaa rajaavana ja siten, että ylärinteessä alueen kaakkoisosassa on mahdollista säilyttää metsäistä aluetta. Myös townhouseratkaisun massoittelu peittää näkymiä, mutta rakennukset ovat muita tutkittuja vaihtoehtoja matalampia. Townhouse-ratkaisu vaatii myös esitetyistä suunnitteluratkaisuista vähiten louhintoja. Pysäköinti on suunniteltu rakenteellisena rinteeseen, pysäköintilaitoksista ei kuitenkaan ole suoraa kulkua kaikkiin asuntoihin. Lisäksi maanalaisen pysäköinnin toteuttamisen taloudellinen realismi on tämän kokoluokan hankkeessa kyseenalainen. Townhouse-ratkaisussa huoneistojakauma on yksipuolinen, lisäksi se asettaa tiettyjä rajoitteita asuntojen ominaisuuksille. Asunnot ovat isoja, mutta kapeita ja putkimaisia, lisäksi portaat kerrosten välillä vievät suhteellisen paljon pohjapinta-alaa. Esteetön asuminen edellyttää hissiyhteyttä kerrosten välillä. Ensimmäisessä kerroksessa vain asunnon toisessa päädyssä on ikkunat, joten osa ensimmäisen kerroksen tiloista jäisi ikkunattomiksi. Edellä mainituista toteutusratkaisun rajoitteitten takia townhouse-vaihtoehdosta on vaikea saada taloudellisesti toimivaa yhtälöä verrattuna muihin vastaavan hintaluokan asuntotyyppeihin. Tontin 1-1004-1 omistaja ei nähnyt, että asuntotyyppille olisi kysyntää tässä ympäristössä. Townhousetyyppisen rakentamisen voidaan katsoa olevan omimmillaan tiiviimmässä kaupunkirakenteessa, ei niinkään huvilakaupunkimiljöössä. Vaihtoehto 3 on esitetyistä toteutusratkaisuista volyymiltään pienin, esitetty kerrosala on 3 680 k-m².

Ottaen huomioon kaupungin maankäytölliset tavoitteet (kaupunkirakenteen tiivistäminen pääkatujen varsilla, monipuolinen asuntotarjonta, vehreän ja viihtyisän yleisilmeen säilyttäminen, seudulliset MAL-asuntotuotantotavoitteet) sekä hankkeen tekninen ja taloudellinen toteuttamiskelpoisuus maankäyttö esitti toukokuussa 2021 yhdyskuntavaliokunnalle ja edelleen kaupunginhallitukselle jatkosuunnittelun kannalta soveltuvimpana vaihtoehtoon 1 (Pistetalo) perustuvaa toteutusratkaisua.

Kaupunginhallitus päätti 31.5.2021 § 105 asettaa Bensowinkujan itäpuolen asemakaavan muutokselle seuraavat vaihtoehto 3:n mukaiseen toteutusratkaisuun perustuvat suunnittelutavoitteet:

- Asuinrakentamisen sijoittelu tulee toteuttaa vehreitä näkymiä säilyttävänä.
- Rakennukset on suunniteltava korkeintaan 2-3 kerroksisina townhousetyyppisinä.
- Asuinrakentamisen määrässä ei ylitetä 3 680 k-m²:ä.
- Autopaikotus tulee järjestää pääosin rakenteellisesti. Paikoitukseen johtavat ajoyhteydet tulee toteuttaa korkeatasoisesti.
- Rakennukset suunnitellaan harjakattoisina ja puurakenteisina.
- Autopaikkojen suunnitteluun koordinoitusti Bensowin säätiön kanssa tulee kiinnittää erityistä huomiota.
- Suunnitelmassa tulee pyrkiä ratkaisuun, jossa mahdollisimman vähän joudutaan louhimaan kalliota.
- Suunnitelma käsitellään valiokunnassa ja kaupunginhallituksessa siten, että alueen kokonaisuus, Bensowin säätiön ajantasainen kaava mukaan lukien esitellään visualisoinneissa yhtenä kokonaisuutena.

Nykytilanne

Kuten todettu alueen kaavoitusta varten laadittu käynnistämissopimus on rauennut. Lisäksi maankäyttöolosuhteet alueella ovat muuttuneet. Grankulla frivilliga brandkår rf on 25.11.2024 päivätyssä kirjeessään ilmoittanut kaupungille, ettei yhdistys jatka Bensowinkuja 4:n (Tontti 2) varausta sijoittaa paloasematoimintaa palvelevaa rakentamista. Näin ollen kaupungin omistamalle ja hyvin keskeisellä sijainnilla olevalle tontilla on tarkoituksenmukaista sijoittaa toimintaa, joka tukee kaupungin kehittämistä.

Tontin 1 maanomistaja on päivittänyt 22.9.2025 asemakaavamuutoshakemustaan omistamalleen Tontille 1. Maanomistaja haluaa selvittää Tontin 1 kehittämismahdollisuudet asuntorakentamiseen. Tontin 1 omistajan kanssa on käyty neuvotteluja alueen maankäytön kehittämisestä. Maanomistajalla on edelleen intressejä kehittää aluetta asuinrakentamista varten ja toteaa ettei kaavan mukaiselle toimistorakentamiselle ole alueella kysyntää. Voimassa olevan asemakaavan mukaista toimistorakennushanketta on yritetty saada käyntiin, mutta kysyntää toimistorakentamiselle ei näyttäisi olevan. Alueen asemakaavan muuttamista asuinrakentamiselle on tutkittu useamman vuoden ajan kuten edellä todettu. Maanomistaja pyytää kohteliaimmin, että Kauniaisten kaupunki jatkaisi asemakaavamuutoksen valmistelua asuntorakentamisen mahdollistamiseksi tontilla. Asemakaavamuutoshakemus **ohjeismateriaalina**.

Tontin 1 omistajan kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella sekä Tontin 1 omistaja että maankäyttö toteavat, että aluetta on tarkoituksenmukaista kehittää

Yhdyskuntavaliokunta

§ 19

17.02.2026

asuinrakentamisen alueena yhteistyössä maanomistusrajoista riippumatta. Yhteisenä intressinä on kehittää aluetta, jotta alueelle saataisiin toteuttamiskelpoinen ja maankäytöllisesti järkevä kokonaisuus. Lisäksi alueen kokonaisuuden kehittäminen varmistettaisiin alueen potentiaalın hyödyntäminen.

Esitetyn suunnittelualueen pinta-ala on n. 1,4 ha. Alueella on käytöstä poistunut huoltoasemarakennus. Muilta osin alue on luonnontilainen. Suunnittelualue rajoittuu itäpuolelta Espoon kaupungin rajaan sekä keskuspaloaseman tonttiin ja puistoalueeseen, etelä- ja länsipuolella Bensowin säätiön alueisiin sekä puistoalueeseen ja Bensowinkujaan. Pohjoispuolella alue rajoittuu Kauniaistentiehen.

Alueen vieressä ns. Bensowin säätiön alueella on tullut voimaan asemakaavan muutos (Gresantie 1-5 asemakaavan muutos), joka mahdollistaa alueelle mm. sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten muuttamisen asuinkäyttöön. Kaava-alueen Bensowinkujan puoleiselle alueelle on osoitettu sen itäosaan kaksi- ja kolmikerroksisia asuintaloja. Bensowinkujan alkupäähän on osoitettu kaksikerroksisia erillis- tai paritaloja.

Perustelut

Asemakaavan muutoksella alueelle olisi mahdollista sijoittaa asuinrakentamista maankäytöllisesti ja toiminnallisesti optimaaliselle paikalle sekä tiivistää maankäyttöä raideliikenneaseman ja keskustan palveluiden välittömässä läheisyydessä. Edelleen asuntorakentamisen tiivistäminen parantaisi asuntotarjonnan lisäksi osaltaan myös keskustan lähipalveluita ja niiden kehittymistä lisääntyvän asukasmäärän kautta. Asuinrakentamisen kaavalla varmistettaisiin myös nykyisin osin epäsiistin alueen toteutuminen ja parannettaisiin merkittävästi sisääntuloväylän kaupunkikuvaa. Näin ollen asemakaavan muutoksen laatiminen olisi kaupungin strategisten ja yleisten tavoitteiden mukaista. Kaupungin strategian yhtenä tavoitteena on kaupungin vastuullisesti kasvava ja vahva talous ja edelleen kaavoitus on avain väestönkasvuun, minkä mukaan kaavoituksella luodaan edellytykset veropohjan kasvulle ja toteutetaan houkuttelevaa kauniaislaista asuinympäristöä.

Todettakoon, että tässä vaiheessa alueen kehittämistä ei ole tarpeen lyödä lukkoon alueelle tarkkoja rakennusoikeudellisia tavoitteita eikä rakentamisen kerroskorkeutta. Mikäli jo vireillä olevan kaavan tavoitteiden päivittämisestä päätetään, tullaan alueelle laatimaan viitesuunnitelma kaavoituksen tueksi. Viitesuunnitelman keskeisenä tarkoituksena on suunnitella alueella asuinrakentamista alueen ympäristö sekä oleva ja tuleva rakentaminen ja ympäristö huomioiden. Suunnittelussa huomioidaan jo aikaisemmin laaditut asuinrakentamisen vaihtoehdot sekä niiden analyysit ja keskinäiset vertailut.

Asemakaavan muutoksen käynnistämissopimus sekä maankäyttösopimus

Sekä kaupunki että hakija ovat todenneet, että aluetta on tarkoituksenmukaista kehittää yhteistyössä, jotta alueelle saataisiin toteuttamiskelpoinen asemakaava. Tavoitteena laadittavalla asemakaavan muutoksella on mahdollistaa teknisesti ja taloudellisesti toteuttamiskelpoisen asuntorakentamisen sijoittaminen

Yhdyskuntavaliokunta

§ 19

17.02.2026

sopimusalueelle, kaupunkikuvan vaalimisen kannalta tarkoituksenmukaisella tavalla. Lisäksi kaupungin alueen puolella on tavoitteena huomioida olemassa olevat viheralueet ja luontoarvot.

Koska myös kaupungilla on oma intressi jatkaa alueen kehittämistä toteutettavaksi, on tarkoituksenmukaista laatia uusi kaavoituksen käynnistämissopimus, jolla sovitaan asemakaavan muutoksen laatimiseen liittyvistä tavoitteista ja ehdoista. Lisäksi sovitaan kustannusten jaosta sekä varmistetaan oikeudenmukainen, avoin ja läpinäkyvä prosessi. Sopimus on **liitteenä 1.**

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen edellyttäne kaupungin ja hakijan välistä maankäyttösopimusta ja/tai kiinteistökaupan esisopimusta, jotka allekirjoitetaan ennen asemakaavan muutoksen hyväksymistä.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta päättää, että 1. kaupunginosan korttelin 1004 (Bensowinkuja 2-4) sekä osan puistoaluetta käsittävän alueen asemakaavaan tavoitteena on mahdollistaa asuinrakentamisen sijoittaminen alueelle. Rakennusoikeuden määrä ja kerroksisuus sekä kaupunkikuvalliset ratkaisut määrittyvät suunnitteluprosessissa. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovittamiseen.

Kaupunki vastaa kaava-asiakirjojen laatimisesta kustannuksineen. Kaupunki ja hakija vastaavat yhdessä asemakaavan muutoksen edellyttämien viitesuunnitelmien ja selvitysten laatimisesta. Kustannukset jaetaan puoliksi.

Lisäksi valiokunta esittää kaupunginhallitukselle, että KH hyväksyy asemakaavan muutoksen käynnistämissopimuksen sekä oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään sopimukseen tarvittavia teknisiä korjauksia sekä allekirjoittamaan sopimuksen.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Asemakaavoituksen käynnistämissopimus

Oheismateriaali:

Asemakaavamuutoshakemus

Jakelu:

Kaupunginhallitus
Hakija

Yhdyskuntavaliokunta

§ 20

17.02.2026

Kauniaisten pienvesiselvitys 2025

YLV 17.02.2026 § 20

166/02.08.00.00.00/2025

Lisätiedot:

ympäristöasiantuntija Helena Suomela, puh 040 169 9605

ympäristöpäällikkö Anna-lena Granlund-Blomfelt, puh. 050-323 6269

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kauniaisten pienvesiselvityksessä kartoitettiin kaupungin alueella esiintyvät pienvedet – purot, norot, lähteet, tihkupinnat, lammet sekä rakennetussa ympäristössä kulkevat uomat – sekä niiden luonnontila, hydrologia, ekologinen arvo ja merkitys hulevesien hallinnassa, maisemassa ja virkistyksessä. Selvitys tehtiin maastokäynnein heinäkuussa 2025, ja raportti valmistui joulukuussa 2025. Selvityksen toteutti Sweco Oy (**oheismateriaali** jaetaan valiokunnalle).

Maastotyöt tehtiin poikkeuksellisen kuivan ja lämpimän ajanjakson aikana, mutta tästä huolimatta useat pohjavesivaikutteiset kohteet olivat selvästi havaittavissa. Selvityksessä tarkasteltiin 22 kohdetta neljällä valuma-alueella, ja tavoitteena oli paitsi tunnistaa mahdolliset vesilain suojaamat pienvesiluontotyypit myös arvioida kaikkien kohteiden hulevesi- ja tulvariskialttiutta, luonto- ja maisema-arvoja, kunnostuspotentiaalia ja maankäytön kehityspaineita.

Seitsemän kohdetta todettiin vesilain 2. luvun 11 §:n mukaisiksi luonnontilaisen kaltaiseksi pienvesiksi, joita koskee heikentämiskielto. Näihin kuuluivat muun muassa Venevalkamantien noro, Lippajärven lähde ja sitä seuraava noro sekä useat Kasavuoren metsän tihkupinnat ja lähteikköalueet. Nämä kohteet osoittautuivat pienilmastoltaan viileiksi ja kosteiksi, lajistoltaan lähde- ja noroympäristöille tyypillisiksi sekä rakenteeltaan hyvin säilyneiksi tai vain lievästi heikentyneiksi. Niiden ekologinen arvo on korkea ja ne muodostavat arvokkaita kokonaisuuksia muun muassa luonnonsuojelualueiden vieressä. Useilla kohteilla esiintyi vieraslajeja, kuten japanintatarta, jättipalsamia ja valkokarhunköynnöstä, joiden poistaminen olisi tärkeää luonnontilan turvaamiseksi.

Muut tarkastetut kohteet vaihtelivat luonnontilaltaan voimakkaasti muokatuista ja selvästi rakennetun ympäristön muovaamista uomista luonnonsuojelullisesti merkittäviin kosteikkoihin, suopainanteisiin ja kulttuurihistoriallisiin puistoympäristöihin. Esimerkiksi Bensowinlampi ja Skvatterbäcken osoittautuivat tärkeiksi sekä hulevesien viivytyksen että maisema- ja virkistysarvojen kannalta. Skvatterbäckenin valuma-alue on laaja ja siihen kohdistuu merkittävä rakentamisen paine, mikä lisää tarvetta työmaavesien hallintaan ja puron varjostuksen vahvistamiseen. Useilla muilla kohteilla havaittiin paikallista merkitystä esimerkiksi hulevesien tasaamisessa, mutta ei varsinaista pienvesiluontotyyppiä.

Selvityksen keskeiset suositukset painottavat luonnontilaisten ja luonnontilaisten kaltaisten kohteiden suojaamista kaikilta maankäytön muutoksilta ja rakentamiselta sekä suojelun vahvistamista esimerkiksi suojavyöhykkeitä

Yhdyskuntavaliokunta

§ 20

17.02.2026

laajentamalla ja tietyissä kohteissa myös luonnonsuojelualueita kasvattamalla. Pienvesien lähiympäristöön suositellaan keskimäärin noin 30 metrin suojavyöhykkeitä, jotta varjostus, kosteustasapaino ja pienilmasto säilyvät. Laajemmassa kaupunkirakenteessa suositellaan vieraslajien poistamista, roskien siivousta, uomien rakenteellisen monimuotoisuuden parantamista esimerkiksi puuaineksella, varjostavan kasvillisuuden lisäämistä sekä hulevesien hallinnan tehostamista koko valuma-alueella. Suursuon kaltaisille kohteille ehdotetaan jatkoselvityksiä hydrologiasta ja ennallistamisen mahdollisuuksista. Lisäksi maanalaisista putkista purkautuvien uomien osalta suositellaan selvittämään putkien vaikutus ekologiaan ja uomien virtaamien vaihteluihin.

Kokonaisuutena selvitys tarjoaa Kauniaisten kaupunkisuunnittelulle, ympäristötyölle ja hulevesien hallinnalle kattavan tilannekuvan kaupungin pienvesistä ja niiden arvosta. Se kokoaa suositukset, joiden avulla pienvesiä voidaan suojella, kehittää ja huomioida osana maankäyttöä ja luonnon monimuotoisuuden edistämistä sekä varautua ilmastonmuutokseen esimerkiksi tulvariskien hallinnan kautta. Selvityksen toteutti ympäristötoimen ohjauksella Sweco Oy.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta kirjaa Kauniaisten pienvesiselvityksen 2025 tiedoksi.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

Kauniaisten pienvesiselvitys 2025 (ei julkaista)

Jakelu:

Muutoksenhakuohje koskee pykäliä: § 11, § 12, § 13, § 14, § 15, § 16, § 17, § 18, § 19, § 20

MUUTOKSENHAKUKIELTO VALMISTELUA TAI TÄYTÄNTÖÖNPANOJA KOSKEVASTA PÄÄTÖKSESTÄ

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska asia koskee vain valmistelua.

Sovellettavat lainkohdat: Kuntalaki (410/2015) 136 §