



Kauniaisten keskusta-alueen visio 2050

Alustava työohjelma

KAUNIAISTEN KAUPUNKI – GRANKULLA STAD

12.10.2026



Työn tausta

Kauniaisiin ollaan laatimassa keskusta-alueen visio. Kauniaisten kaupungin uudessa strategiassa (KV 15.9.2025 § 48) linjataan, että kaupunki kasvaa vastuullisesti. Strategian mukaan kaavoitus on avain väestönkasvuun ja kaavoituksella tullaan luomaan edellytykset veropohjan kasvulle sekä toteutetaan houkuttelevaa kauniaislaista asuinympäristöä. Strategiassa linjataan, että Kauniaisten keskusta-alueelle laaditaan kokonaisvisio, joka tukee edellä mainittujen tavoitteiden saavuttamista.

Strategian mukaisesti kaupunginhallitus (2.3.2026 § 23) on päättänyt käynnistää keskusta-alueen visiotyön. Strategiassa mainittuja toimenpiteitä ovat keskustan rakentamisen tehostaminen, korkeuden nostaminen ja keskustasta elävän oleskelutilan toteuttaminen kaupunkilaisille. Visiotyön tavoitteena on tukea strategian mukaista väestönkasvua, jonka myötä asukasluku on tarkoitus nostaa 12 250 asukkaaseen vuoteen 2040 mennessä.

Työn tavoite

Kauniaisten keskustaan laaditaan **noin vuoteen 2050 tähtäävä keskusta-alueen visio**. Alustava aluerajaus on esitetty liitteessä. Visiotyön tavoitteena on muodostaa yhteinen näkemys keskustan pitkän aikavälin kehittämisestä sekä määrittää keskustan kehittämisen keskeiset periaatteet ja tavoiteltu tulevaisuuden kuva. Vision tarkoituksena on tukea keskustan elinvoimaisuuden, viihtyisyyden, saavutettavuuden ja kaupunkikuvan kehittämistä Kauniaisten erityispiirteet huomioon ottaen.

Vision tulee perustua Kauniaisten erityispiirteisiin, kuten huvilakaupunkimaiseen identiteettiin, vehreyteen, yhteisöllisyyteen, korkeaan ympäristön laatuun sekä ihmisen mittakaavaiseen kaupunkirakenteeseen. Tavoitteena on tunnistaa, mikä tekee Kauniaisten keskustasta nimenomaan kauniaislaista ja miten näitä ominaispiirteitä voidaan vahvistaa myös tulevaisuudessa.

Kauniaisten keskusta muodostuu useista eri maanomistajien omistamista kiinteistöistä, ja alueen kehittäminen edellyttää pitkän aikavälin yhteistä näkemystä. Vision tarkoituksena on luoda ennakoitava kehys keskustan kehittämiselle sekä sovittaa yhteen asumisen, palveluiden, liikkumisen, kaupunkivihreän, laadukkaan julkisen ympäristön ja mahdollisen täydennysrakentamisen tavoitteita. Samalla visio tukee kaupungin strategian tavoitteiden toteuttamista sekä hiilineutraalisuuteen liittyviä tavoitteita. Vuorovaikutus muodostaa osan keskusta-alueen vision valmistelusta. Asukkaiden, taloyhtiöiden ja muiden paikallisten toimijoiden näkemykset ovat tärkeitä sekä nykytilanteen ymmärtämisessä että alueen kehittämistarpeiden tunnistamisessa.

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



Visio ei sisällä sitovia suunnitteluratkaisuja, vaan toimii ohjeellisesti tarkemman suunnittelun lähtökohtana.

Visiotyön keskeinen tuotos on selkeä ja joustava kehityskonsepti, joka määrittää keskustan kehittämisen päälinjat, tunnistaa alueen mahdollisuudet ja reunaehdot sekä tukee myöhempää suunnittelua. Vision tavoitteena on luoda johdonmukainen perusta keskustan pitkäjänteiselle kehittämiselle.

Kaupunginhallituksen hyväksymät keskusta-alueen vision alustavat periaatteet (KH 2.3.2026 § 23):

- Väestön kasvun kääntäminen nousuun
 - o Lisätään asumista erityisesti radan ja keskustan palveluiden läheisyydessä.
- Elinvoimainen, toimiva ja viihtyisä keskusta
 - o Vahvistetaan palveluja ja yritystoimintaa lisäämällä asumista. Parannetaan arjen sujuvuutta sekä luodaan edellytyksiä elävälle ja viihtyisälle kaupunkiympäristölle.
- Kestävä ja ilmastoystävällinen kaupunkirakenne
 - o Ohjataan kasvu alueille, joilla on hyvät joukkoliikenneyhteydet ja mahdollisuudet kävelyyn ja pyöräilyyn.
- Laadukas ja viihtyisä kaupunkiympäristö
 - o Mahdollistetaan keskustan julkisten tilojen, kävely- ja pyöräily-ympäristöjen sekä kaupunkivihreän kehittäminen.
- Kaupunkikuvan ja kulttuuriympäristön arvojen turvaaminen
 - o Uusi rakentaminen sovitetaan huolellisesti olemassa olevaan kaupunkikuvaan ja kulttuuriympäristöön.
- Selkeä ja ennakoitava kehittämissuunta päätöksenteolle
 - o Visio muodostaa yhteisen linjan, jonka perusteella hankkeita arvioidaan, vaiheistetaan ja priorisoidaan.

Visiotyössä toivotaan rohkeita ja ennakkoluulottomia näkemyksiä keskustan tulevaisuudesta Kauniaisten erityispiirteet huomioon ottaen. Visiotyössä voidaan esittää myös vaihtoehtoisia kehittämisperiaatteita, jotka tukevat keskustan pitkän aikavälin kehittämistä ja perustuvat alueen tunnistettuihin vahvuuksiin.

Visiotyön valmistuttua Kauniaisten keskustaan laaditaan kaupungin toimesta suunnitteluperiaatteet, joissa visiossa esitettyjä tavoitteita ja kehittämislinjauksia tarkennetaan. Suunnitteluperiaatteiden tarkoituksena on ohjata myöhemmin tapahtuvaa maankäytön ja liikenteen suunnittelua, joissa suunnitteluratkaisut täsmentyvät. Nyt laadittava konsulttityö toimii suunnitteluperiaatteiden pohjamateriaalina.



Työn sisältö ja vaiheet

Visiotyö koostuu alustavasti seuraavista työvaiheista:

1. Käynnistys, lähtötiedot ja alkuvaiheen vuorovaikutus

- Työ käynnistetään aloituskokouksella, jossa tarkennetaan työn tavoitteet, toteutustapa, aikataulu ja vuorovaikutuksen järjestäminen.
- Tutustuminen alueeseen ja sitä koskeviin esiin nostettuihin tavoitteisiin tilaajan kanssa käytyjen keskustelujen, tehtyjen selvitysten ja maastokäyntien pohjalta.
- Työn alkuvaiheessa kerätään asukkaiden ja keskustan toimijoiden näkemyksiä vuorovaikutustilaisuuden ja kyselyn avulla vision lähtökohdiksi. Konsultti vastaa alkuvaiheen vuorovaikutuksen suunnittelusta ja järjestämisestä yhteistyössä kaupungin kanssa.

2. Nykytilan ja tulevaisuuden analyysi sekä yhteenveto visiotyön keskeisistä tavoitteista

- Lähtötietojen, maastokäynnin ja alkuvaiheen vuorovaikutuksen perusteella laaditaan analyysi keskustan nykytilasta, tulevaisuudesta sekä kehittämisen keskeisistä reunaehdoista.
- Analyysin tavoitteena on muodostaa yhteinen ymmärrys keskustan nykyisestä tilanteesta sekä tunnistaa keskeiset kehittämisteemat ja tulevaisuuden mahdollisuudet.
- Vaiheen tuloksena määritellään visiotyön tarkentuneet tavoitteet ja keskeiset suunnittelukysymykset.
- Työvaiheen keskeiset havainnot ja johtopäätökset esitellään tilaajalle.

3. Visioluonnokset

- Analyysin ja asetettujen tavoitteiden pohjalta laaditaan kaksi visioluonnosta Kauniaisten keskustan pitkän aikavälin kehittämisestä. **Visiotyön tarkoituksena on muodostaa keskustan pitkäjänteistä kehittämistä ohjaava selkeä ja joustava kokonaisuus.** Visiotyön tulee mahdollistaa erilaisten toteuttamisvaihtoehtojen sekä eri toimijoiden muuttuvien tarpeiden ja toteutusaikataulujen huomioon ottaminen.
- Visioluonnokset esitellään tilaajalle.

4. Vuorovaikutus: visioluonnosten asettaminen nähtäville sekä vuorovaikutustilaisuus

- Visioluonnokset asetetaan julkisesti nähtäville.
- Asukkaille sekä keskustan toimijoille järjestetään yhteinen työpaja tai muu vuorovaikutustilaisuus. Vuorovaikutuksen tavoitteena on arvioida visioluonnoksia, kerätä näkemyksiä niiden vahvuuksista ja kehittämistarpeista sekä tunnistaa mahdolliset tarkennustarpeet. Konsultti vastaa vuorovaikutustilaisuuden suunnittelusta, toteutuksesta ja tulosten yhteenvedosta yhteistyössä kaupungin kanssa.

5. Visiotyön viimeistely: Kauniaisten keskusta-alueen visio 2050

- Visioluonnokset viimeistellään vuorovaikutuksesta ja nähtävilläolosta saadun palautteen sekä tilaajan ohjauksen perusteella Kauniaisten keskusta-alueen visioksi. Visiota



havainnollistetaan asemapiirroksella sekä tarkoituksenmukaisilla teemakartoilla, kaavioilla, visualisoinneilla ja muulla havainnollistavalla aineistolla.

- Ohjausryhmälle järjestetään visiotyön esittely- ja kommentointitilaisuus, jonka jälkeen työhön tehdään mahdolliset muutokset ennen valmiin työn palautusta ja hyväksymiskäsittelyä. Tähän päättyy konsultin työosuus. Tarkoitus on, että kaupunginvaltuusto hyväksyy keskusta-alueen vision loppuvuodesta 2027.

Palautettava aineisto:

- Kauniaisten keskusta-alueen visio 2050 -visiotyö, palautusmuoto PDF, A3, sisältää:
 - yleissuunnitelma suunnittelualueesta
 - teemakartat, kaaviot ja muu ideoita havainnollistava aineisto
 - suunnitelman ratkaisuja havainnollistavat, lyhyet kuvaustekstit
 - suunnitelman visualisoinnit: vähintään kaksi maantason katunäkymäkuvaa ja yksi ilmakuvauspotus
 - lisäksi työhön sisällytetään:
 - nykytilan ja tulevaisuuden analyysi, vision tavoitteet sekä vuorovaikutuksesta saatu materiaali.
 - valikoidut tuotokset visioluonnokset-vaiheesta
- Havainnekuvat ja visualisoinnit toimitetaan lisäksi erillisinä A3-kokoisina PDF-tiedostoina sekä korkearesoluutioisina PNG- tai JPG-kuvina.

Työn ohjaus ja aikataulu

Kaupungin edustajat keräävät konsultille lähtötietopaketin alueella tehdyistä selvityksistä ja alueen suunnittelutilanteesta sekä ohjaavat konsulttityötä.

Suunnittelutyöhön liittyvän vuorovaikutuksen toteuttaminen on konsultin vastuulla. Vuorovaikutustilaisuudet ovat kaksikielisiä.

Työtä ohjaa ohjausryhmä, joka tulee nimeämään ennen työskentelyn aloittamista. Työn ohjauksen apuna käytetään tarvittaessa ohjausryhmän lisäksi muita asiantuntijoita.

Alustava aikataulu:

Työn kesto on n. 12 kuukautta, 01/2027–12/2027. Työn aikana järjestetään alustavasti noin neljä suunnittelukokousta ohjausryhmän ja konsultin kesken (aloituskokous, analyysin ja tavoitteiden esittely, visioluonnosten esittely ja lopullisen visiotyön kommentointi). Valmiin työn aineistot toimitetaan sovituissa, tilaajalle sopivassa digitaalisessa formaatissa. Työn on oltava valmiina konsultin osalta viimeistään **joulukuussa 2027**, jonka jälkeen visiotyö viedään hyväksyttäväksi kaupunginvaltuustolle.



- **aloituskokous, ohjausryhmä 1, 01/2027**
- alkuvaiheen vuorovaikutuksen toteuttaminen, 2/2027
- **nykytilan ja tulevaisuuden analyysin sekä vision tavoitteiden esittely, ohjausryhmä 2, 3/2027**
- **Visioluonnosten esittely, ohjausryhmä 3, 4/2027**
- visioluonnosten asettaminen nähtäville sekä vuorovaikutustilaisuus 5-6/2027
- visiotyön työstö 6-8/2027
- **visiotyön esittely- ja kommentointitilaisuus, ohjausryhmä 4, 9-10/2027**
- muutokset ja työn palautus 11-12/2027
- hyväksymiskäsittely (kaupunki hoitaa): yhdyskuntavaliokunta -> kaupunginhallitus -> kaupunginvaltuusto (arvio alkuvuosi 2028).

Lähtötiedot

Suunnittelun tausta-aineisto:

- Alustava työohjelma (tämä asiakirja), pdf
- Pohjakartta, dwg
- Ajantasakaavaotteet, pdf/dwg
- Keskusta-alueen rakennusoikeus- ja mitoitusarkkitehtuurit, pdf
- Ilmakuva alueesta, jpg
- Viistoilmakuvia alueesta, jpg
- Suunnittelualueen alustava rajausta, jpg
- Ote Kauniaisten kaupungin strategiasta, pdf
- Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2023–2040, pdf
- Väestön kehityksen paikalliset trendit (MDI), pdf
- Liikenteen kehittämissuunnitelma xx.xx.2026 (luonnos 14.9.2026, Sweco), pdf
- Rakennusinventointi, pdf
- RKY-aluekartta, pdf
- Paikkatietokarttoja ja aluetta koskeva muu taustamateriaali

Liitteet



Liite 1. Suunnittelualueen alustava rajausta virastokartalla

