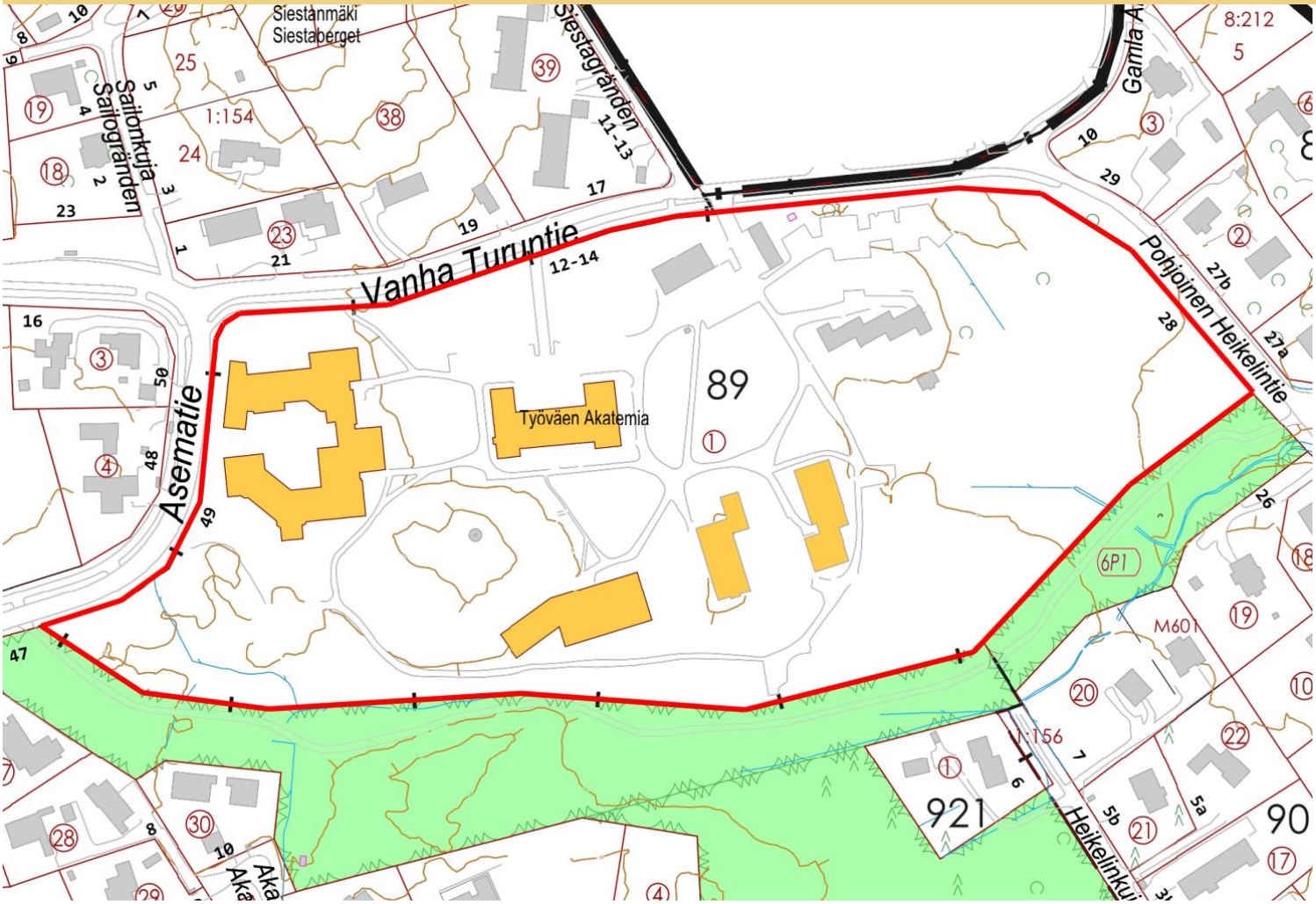


Ak 246

Työväen Akatemia

Asemakaavan muutos
6. kaupunginosan korttelin 89 tontti 1

Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 6.11.2026 päivättyä asemakaavakarttaa. Asemakaavan muutos on tullut vireille tontin 235-6-89-1 omistajan aloitteesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 26.05.2025 § 86 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta. Vireilletulosta on kuulutettu 17.9.2025.

Valmistelija / lisätiedot:

Kauniaisten kaupunki
Maankäyttöyksikkö
PL 52 02701 Kauniainen

Viivi Larri
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi
050 411 1851

6.11.2026

Kauniaisten kaupunki
Grankulla stad

Sisällys

Sisällys 1
1 SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖKOHDAT 3
1.1 Suunnittelualue 3
1.2 Suunnittelutilanne 3
1.2.1 Maakuntakaava 3
1.2.2 Maankäytön yleissuunnitelma (MASU 2) 3
1.2.3 Maankäytön ja asumisen kehityskuva 2023–2040 4
1.2.4 Kauniaisten strategia 2026 4
1.2.5 Asemakaava 4
1.2.6 Rakennusjärjestys 5
1.2.7 Rakennuskiellot 5
1.2.8 Pohjakartta 5
1.3 Selvitys alueesta 5
1.3.1 Maanomistus 5
1.3.2 Rakennettu ympäristö 5
1.3.3 Luonnonolosuhteet 7
1.3.4 Suojelukohteet 8
1.3.5 Ympäristön häiriötekijät 9
2 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET 10
3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS 10
3.1 Yleisperustelu ja -kuvaus 10
3.2 Mitoitus 11
3.3 Kiinteistöjaotus 11
3.4 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö 12
3.4.1 Maankäyttö 12
3.4.2 Maaperän rakennettavuus ja puhtaus 15
3.4.3 Kaavan mukainen luonnonympäristö 15
3.5 Ympäristön häiriötekijät 15
3.6 Nimistö 16
4 KAAVARATKAISU JA SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT 16
4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 17
4.2 Maakuntakaava 17
4.3 Yleiskaavan sisältövaatimukset (AKL 39 §) 17
4.4 Resurssiviisauden tiekartta 18
5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET 19
5.1 Yhdyskuntarakenne, rakennettu ympäristö ja maisema 19
5.2 Luonnonympäristö 19
5.3 Ilmastovaikutusten arviointi 22
5.3.1 Vaikutukset ilmastoon ja ilmastonmuutokseen sopeutumiseen 22
5.3.2 Planect-laskenta 23
5.4 Liikenne ja tekninen huolto 26
5.5 Ihmisten terveys ja asumisviihtyvyys 26
5.6 Palvelut 26
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 26
7 SUUNNITTELUN VAIHEET 27
7.1 Suunnittelun vireilletulo 27
7.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 27
7.3 Suunnittelu 27
7.4 Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet 27

LIITTEET

Liite 1	Asemapiirros
Liite 2	Liikennekaavio ja rakeisuus
Liite 3	Alueleikkaukset- ja julkisivut
Liite 4	Havainnekuvat
Liite 5	Seurantalomake

Luettelo asemakaavan muutokseen liittyvistä selvityksistä ja lähdemateriaalista

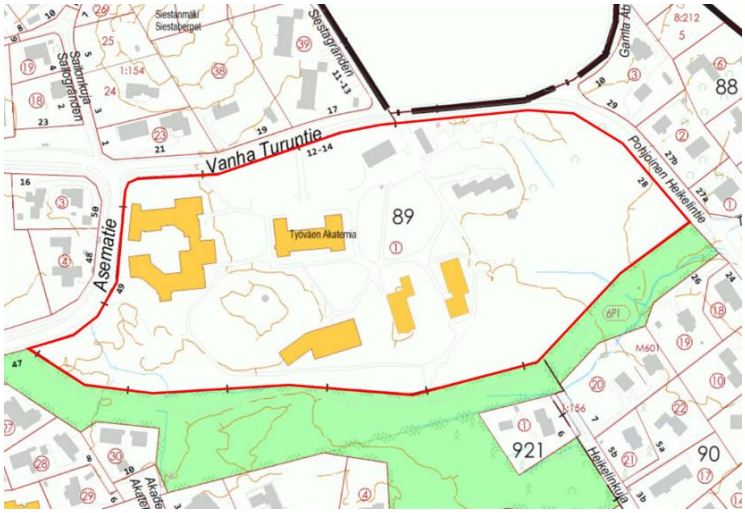
Työväen Akatemian viitesuunnitelma	L Arkkitehdit Oy, 26.10.2026
Työväen Akatemian kulttuuriympäristöselvitys	L Arkkitehdit Oy, 13.1.2026
Työväen Akatemian luontoinventointi	Jouko Sipari biologi FM, 5.9.2025
Kauniaisten liito-oravaselvitys 2021	Ympäristösuunnittelu Enviro, 28.5.2021
Kauniaisten liito-oravaselvitys 2014	Ympäristösuunnittelu Enviro, 28.5.2014
Espoon ja Kauniaisten kaupunkien ympäristö meludirektiivin mukainen meluselvitys 2022	Espoon ympäristönsuojelun julkaisuja 1/2022

1 SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖKOHDAT

1.1 Suunnittelualue

Kaavan tunnistetiedot:
Tunnus: Ak 246
Nimi: Työväen Akatemia

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



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus virastokartalla. © Kauniaisten kaupunki

1.2 Suunnittelutilanne

1.2.1 Maakuntakaava

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

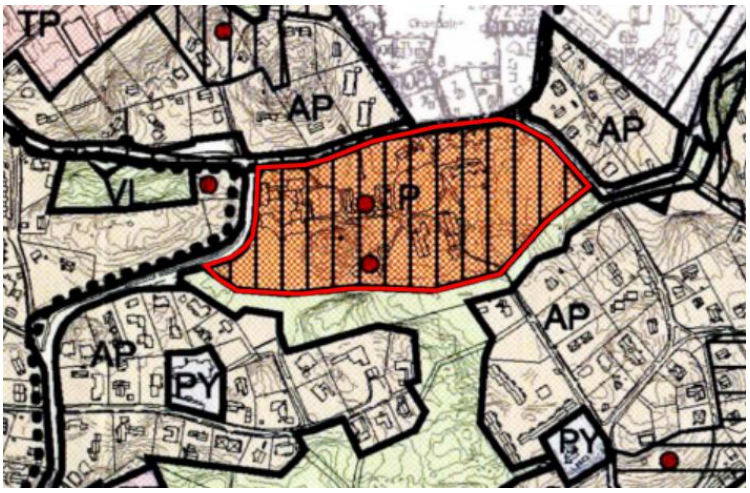


Kuva 2. Ote Uusimaa 2050 -kaavasta. Kaava-alueen likimääräinen sijainti esitetty keltaisella tähdellä.

1.2.2 Maankäytön yleissuunnitelma (MASU 2)

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (MASU 2) suunnittelualue on osoitettu palvelujen ja hallinnon alueeksi (P), jolla on kaksi

arvokasta rakennusta (punaiset ympyrät). Lisäksi alueella on erityisiä ympäristöarvoja (pystyviivoitus).



Kuva 3. Ote Kauniaisten maankäytön yleissuunnitelmasta 2004 (MASU 2). © Kauniaisten kaupunki

1.2.3 Maankäytön ja asumisen kehityskuva 2023–2040

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 19.6.2023 (§ 37) hyväksymän Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuvan 2023–2040 mukaan tavoitteena on mahdollistaa kaupungin hallittu kasvu ja asuntotarjonnan monipuolistaminen Kauniaisten erityispiirteet huomioiden. Kehityskuvan mukaisesti pää- ja kokoojakatujen varsille tulee mahdollistaa suurmaisemaan soveltuvaa rakentamista, joiden mittasuhteet sopeutuvat myös pientalovaltaiseen ympäristöön. Suunnittelualue sijaitsee pääkadun (Asematie) ja kokoojakatujen (Vanha Turuntie ja Pohjoinen Heikelintie) varrella. Kehityskuvan mukaan Kauniaisten huvilayhdyskuntamaista ilmettä tulee vaalia ja sen säilyminen varmistaa jatkossakin.

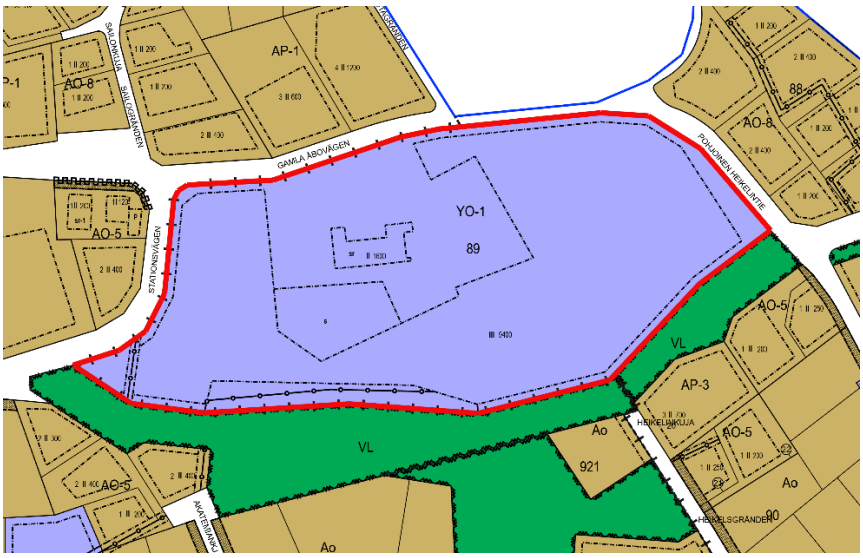
1.2.4 Kauniaisten strategia 2026

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 sekä toteutetaan houkuttelevaa kauniaislaista asuinympäristöä.

1.2.5 Asemakaava

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.



Kuva 4. Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta. © Kauniaisten kaupunki

1.2.6 Rakennusjärjestys

Kauniaisten rakennusjärjestys on tullut voimaan 22.1.2026.

1.2.7 Rakennuskiellot

Kaavamuutosalueella ei ole rakennuskieltoa.

1.2.8 Pohjakartta

Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

1.3 Selvitys alueesta

1.3.1 Maanomistus

Kiinteistö 235-6-89-1 on yksityisessä omistuksessa.

1.3.2 Rakennettu ympäristö

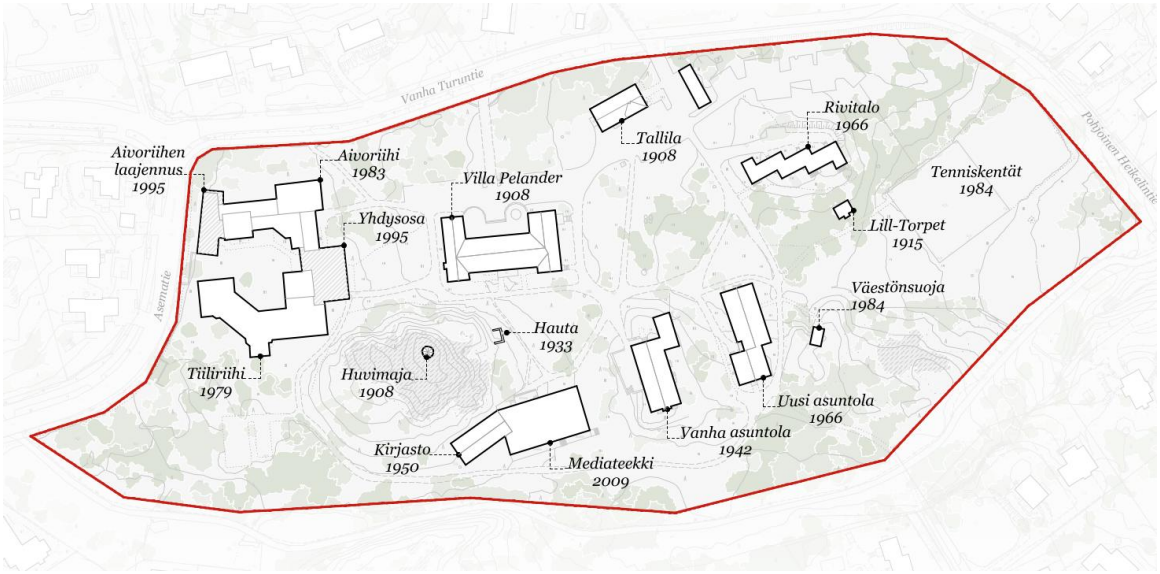
Maankäyttö
Suunnittelualue sijaitsee reilu 1,5 kilometrin etäisyydellä Kauniaisten keskustasta, osittain Espoon rajalla. Suunnittelualue rajautuu lännessä Asematiehen, pohjoisessa Vanhaan Turuntiehen ja idässä Pohjoiseen Heikelintiehen. Etelässä suunnittelualue rajautuu lähivirkistysalueeseen. Suunnittelualueen ympäristö on pientalovaltaista ja koostuu pääasiassa omakotiasumisesta. Suunnittelualueen pohjoispuolella Espoossa asuminen on toteutunut myös omakotivaltaisena.

Rakennukset
Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1908 valmistunut kulttuurihistoriallisesti arvokas ja suojeltu rakennus Villa Pelander. Rakennus toimii nykyään Työväen Akatemian päärakennuksena, mutta alun perin huvila toimi Alexander Pelanderin perheen yksityishuvilana. Suojellun Villa Pelanderin lisäksi suunnittelualueella sijaitsevat talous ja asuinrakennus Tallila, huvimaja sekä lapsille rakennettu leikkimökki Lill-Torpet, jotka edustavat Pelanderin aikaista rakennuskerrostumaa.

Työväen Akatemian kannatusosakeyhtiö osti huvilan tontteineen vuonna 1924, jonka jälkeen tontille on rakennettu useita opistotoimintaa palvelevia rakennuksia. Kaksi asuntolarakennusta, kirjasto, henkilökunnan rivitalo, Tiiliriihi, Aivoriihi, Tiiliriihen yhdysosa, kallioväestönsuoja ja Mediateekki ovat Akatemian aikaisia rakennuksia.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä laaditun kulttuuriympäristöselvityksen (L Arkkitehdit Oy, 2026) mukaan huvila-ajan rakennusten, Villa Pelanderin, Tallilan, huvimajan ja Lill-Torpetin, asema tontilla on edelleen keskeinen ja ne ovat hahmotettavissa tyylillisesti omaksi kokonaisuudekseen. Suunnittelualueen arvokkain maisematila on Villa Pelanderin keskeinen

ympäristö rakennuksen länsi-, etelä- ja itäpuolella kampusmaisine nurmialueineen, istutuksineen ja puustoineen. Alueen länsiosassa sijaitseva kalliomäki on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa s-merkinnällä ja sillä on niin maisemallisesti kuin historiallisesti erityinen asema. Mäellä sijaitsevat huvimaja ja hauta. Muutoin Lill-Torpetin, tenniskentän ja vanhojen kasvimaiden alueen avoin maisematila on jäänyt takapihamaiseksi.



Kuva 5. Suunnittelualueen rakennukset (L Arkkitehdit Oy, 2025).

Suunnittelualueelle on myönnetty poikkeamislupa (yhdyskuntavaliokunta 25.3.2025 § 30) uuden palveluasumisen yksikön toteuttamiselle suunnittelualueen luoteiskulmaan. Poikkeamisluvan mukaan tontille voidaan asemakaavassa osoitetusta pääkäyttötarkoituksesta poiketen sijoittaa maksimissaan 1 500 k-m² palveluasumista ehdolla, että uusi käyttötarkoitus sijoittuu hakemuksen mukaisesti olemassa olevaan rakennukseen. Poikkeamisluvan mukaiselle käyttötarkoituksen muutokselle, osittaiselle purkamiselle ja laajentamiselle on myönnetty rakentamislupa (rakennusvaliokunta 23.9.2026 § 40). Rakentamisluvan mukaan nk. Aivoriihen opetustiloja muutetaan vanhusten palveluasumisen käyttöön. Osa rakennuksesta joudutaan kuitenkin purkamaan ja rakentamaan uusiksi olemassa olevan rakennuksen ulkoasua mukaillen, koska rakenteet ovat huonossa kunnossa. Poikkeamisluvalla hyväksytty käyttötarkoituksen muutos huomioidaan asemakaavan muutoksessa.

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Suunnittelualueen länsipuolella oleva Asematie on pääkatu. Vanha Turuntie, alueen pohjoispuolella, sekä Pohjoinen Heikelintie, alueen länsipuolella, ovat alueellisia kokoojakatuja.

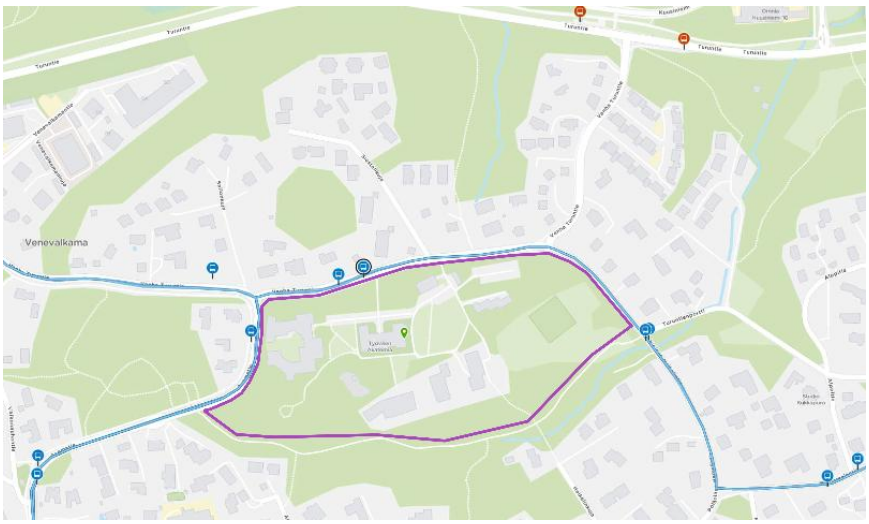
Jalankulku- ja polkupyöräliikenne

Asematiellä on jalankulku- ja pyörätie ajoradan länsipuolella. Vanhalla Turuntiellä on jalankulku- ja pyörätie ajoradan eteläpuolella. Suunnittelualueen eteläpuolella lähivirkistysalueen halki kulkee itä–länsisuunnassa yhdistetty jalankulun ja polkupyöräliikenteen väylä.

Julkinen liikenne

Kauniaisten rautatieasema sijaitsee noin kahden kilometrin kävelyetäisyydellä. Asemalla pysähtyvät lähijunat.

Lähimmät linja-autopysäkit löytyvät Asematieltä, Vanhalta Turuntieltä ja Pohjoiselta Heikelintieltä. Suunnittelualueen koillispuolella noin 300 metrin päässä Espoon puolella Turuntiellä sijaitsevat lähimmät runkolinjapysäkit.



Kuva 6. Joukkoliikenneyhteydet alueella. Suunnittelualueen rajaus osoitettu liilalla. (Helsingin seudun liikenteen (HSL) joukkoliikenneverkosto, 2026)

1.3.3 Luonnonolosuhteet

Suunnittelualueen luonnonolosuhteita on selvitetty asemakaavan muutosta varten alueelle laaditussa luontoinventoinnissa (Sipari, 2025). Luontoselvityksen osana selvitettiin suunnittelualueen biotoopit, kasvillisuus, linnusto ja nisäkkäät.

Suunnittelualue muodostuu loivaprofiilisista kalliokumpareista ja niiden välisistä sedimenttinotkelmista. Maisemaprofiilia hallitsee länsiosan jyrkkärinteinen, korkea kalliomäki. Suurin osa suunnittelualueesta on rakennettua aluetta. Metsäluontoa on säilynyt hieman suunnittelualueen pohjoisreunalla, sekä itä- ja länsireunassa, mutta metsät eivät ole säilyneet luonnontilaisina. Vain suunnittelualueen länsiosan korkea puustoinen kalliomäki on säilynyt osin luonnontilaisena. Kallioalue on mäntyvaltaista kangasmetsää. (Sipari, 2025)

Suunnittelualueen kasvilajisto todettiin luontoinventoinnissa monipuoliseksi mutta tavanomaiseksi kangasmetsien, lehtomaisten metsien ja kulttuuribiotooppien lajistoksi. Rauhoitettuja tai uhanalaisia kasvilajeja ei todettu suunnittelualueella. Suunnittelualueen kasvilajisto ei inventoinnin mukaan aseta rajoituksia alueen maankäytön suunnitteluun. Inventoinnissa kuitenkin todetaan, että päärakennuksen ja kerrostalojen välinen puistoalue on hyvin hoidettu ja lajistoltaan monipuolinen arboretumtyyppinen kokonaisuus. Tämän vuoksi keskiosan puistoalue tulisi jättää nykytilaansa erityisesti puuston osalta. (Sipari, 2025)

Suunnittelualueella ei luontoinventoinnissa todettu uhanalaisia lintu- tai nisäkäslajeja tai uhanalaisille lajeille soveltuvia elinympäristöjä (direktiivi IV(a)), jotka tulisi ottaa huomioon alueen maankäyttöä suunniteltaessa. Lepakko-inventoinneissa ei todettu merkittäviä lepakoiden päivälepo-, lisääntymis- tai ruokailupaikkoja, jotka tulisi ottaa huomioon alueen maankäyttöä suunniteltaessa. Alueen itäpään pommisuoja saattaa olla lepakoille sovelias talvehtimispaikka. Asuntolarakennusten ja päärakennuksen välinen puistoalue tulisi säilyttää myös sen takia, että se on mahdollisesti lepakoiden siirtymäreitti. (Sipari, 2025)

Luontoinventoinnin mukaan suunnittelualueella ei todettu liito-oravaa tai merkkejä liito-oravan oleskelusta alueella. Inventointien yhteydessä ei myöskään todettu liito-oravan käyttävän suunnittelualuetta siirtymäreittinä. (Sipari, 2025)

Aikaisemman, Kauniaisten kaupungin teettämän koko kaupunkia koskevan liito-oravainventoinnin (Ympäristösuunnittelu Enviro, 2014) mukaan kaava-alueen eteläpuolelta ja osin kaava-alueen eteläosaan ulottuen on tunnistettu liito-oravan ydinalue. Vuoden 2014 jälkeen liito-oravan esiintymistä alueella on tarkistettu kahdesti: 2021 ja 2025. Kummallakaan kerralla ei ole havaittu merkkejä liito-oravan esiintymisestä, mutta toisaalta molemmilla kerroilla alue on todettu edelleen liito-oravalle soveltuvaksi. (Ympäristösuunnittelu Enviro, 2021; Sipari, 2025)

Vaikka kyseinen lisääntymis- ja levähdyspaikka on ollut tarkastusvuosina tyhjillään, se on edelleen luonnonsuojelulain suojelema eli sitä ei saa hävittää eikä heikentää. Lisääntymis- ja levähdyspaikka ei saa kulkuyhteyksien heikkenemisen myötä eristyä, eli riittävistä liito-oravien kulkuyhteyksistä on huolehdittava alueella. Suunnittelualueen läpi kulkee kolme liito-oravan kulkuyhteyttä (kuva 7). Itäosan halki pohjoiseteläsuunnassa kulkeva liito-oravan kulkuyhteys on luokiteltu vakaaksi yhteydeksi ja se yhdistää liito-orava-alueet Kauniaisten ja Espoon puolilla. Suunnittelualueen lounaisosassa ja itäosassa kulkee liito-oravan kulkuyhteydet Työväen akatemialta liito-oravan ydinalueelle Siestamäen pohjoisrinteelle. Lounaisosan kulkuyhteys on luokiteltu vakaaksi kulkuyhteydeksi ja länsireunassa Asematien laitaa pitkin kulkeva kulkuyhteys on luokiteltu muutosherkäksi. (Ympäristösuunnittelu Enviro, 2021)



Kuva 7. Liito-oravan kulkuyhteydet ja ydinalueet Kauniaisten liito-oravaselvityksessä. (Ympäristösuunnittelu Enviro, 2021). Suunnittelualueen rajaus liilalla.

1.3.4 Suojelukohteet

Suunnittelualueella sijaitsee asemakaavalla suojeltu rakennus (sr) Villa Pelander sekä suojeltu alue (s), jolla sijaitsevaa huvimajaa ja hautaa ei saa purkaa tai poistaa.

Suunnittelualueen rakennushistoriaa on selvitetty asemakaavan muutosta varten alueelle laaditussa kulttuuriympäristöselvityksessä (L Arkkitehdit Oy, 2026). Villa Pelander on rakennettu vuonna 1908 ja sen arkkitehtuurissa on nähtävissä itävaltalaispiirteitä sekä viittauksia klassismiin ja pohjoismaiseen talonpoikaisrakentamiseen. Rakennuksen niukka koristelu ja neutraali jugendvaikutteisuus ovat tyypillisiä piirteitä 1900-luvun alun kauniaislaisille huviloille. Rakennuksen hahmo on säilynyt verrattain alkuperäisenä, vaikka muutoksia on tehty. 1930-luvun laajennusosa kunnioittaa huvilan alkuperäistä ilmettä. Julkisivuväritys on muuttunut moneen otteeseen, mutta nykyinen ulkomuoto palautettuine koristeluineen on alkuperäisen hengen mukainen.

Villa Pelander on säilyttänyt keskeisen asemansa alueen päärakennuksena historiansa ajan. Rakennusajan ihanteen mukaisesti huvila on yhteydessä ympäristöön kaikilta puolilta, eikä takapihamaista vaikutelmaa synny mistään suunnasta. Suunnittelualueen uudemmat rakennukset on rakennettu etäälle, noin 40 metrin päähän Villa Pelanderista, mikä on mahdollistanut rakennuksen länsi-, etelä, ja itäpuolelle muodostuneen keskeisen puutarhaympäristön muodostumisen kampusmaisine nurmialueineen, istutuksineen ja puustoineen. Villa Pelanderin kerrosala on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan 1488 k-m².

Suunnittelualueen keskellä sijaitsevalle kalliomäelle on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu suojeltava alue (s), jonka mukaan alueella olevaa huvimajaa ja hautaa ei saa purkaa tai poistaa (RakL 135§ 1 mom. nojalla annettu määräys). Kulttuuriympäristöselvityksen mukaan mäellä sijaitseva huvimaja on rakennettu vuonna 1908 ja se on osa Villa Pelanderin alkuperäistä huvilakokonaisuutta. Huvimaja liittyy muotokieleltään, koristelultaan ja väritykseltään kiinteästi muiden huvilakokonaisuuden rakennusten joukkoon. Mäen juurella oleva hauta on Akatemian

johtokunnan ensimmäisen puheenjohtajan Julius Ailion hauta. Hauta sekä sen ympärillä olevat liuskekivipäällysteiset polut ja kirjaston rinteen monivuotinen kasvillisuus edustavat Paul Olssonin tekemiä puutarhasuunnitelmia, jotka hän suunnitteli Työväen Akatemiaan vuosina 1934 ja 1948.

1.3.5 Ympäristön häiriötekijät

Liikenne

Suunnittelualueella ei ole suoritettu liikennelaskentoja asemakaavan muutosta varten. Asematiellä ja Vanhalla Turuntiellä on suoritettu liikennelaskenta vuonna 2024. Tuolloin liikennemäärä (KAVL) Asematiellä välillä Vanha Turuntie–Akatemiantie oli 3 000 ajon./vrk ja raskaan liikenteen osuus 7 %. Liikennemäärä (KAVL) Vanhalla Turuntiellä välillä Turuntie-Asematie oli 3 200 ajon./vrk ja raskaan liikenteen osuus 6 %. Sekä Asematiellä, että Vanhalla Turuntiellä liikennemäärä on pysynyt samana vuosien 2020 ja 2024 välillä.

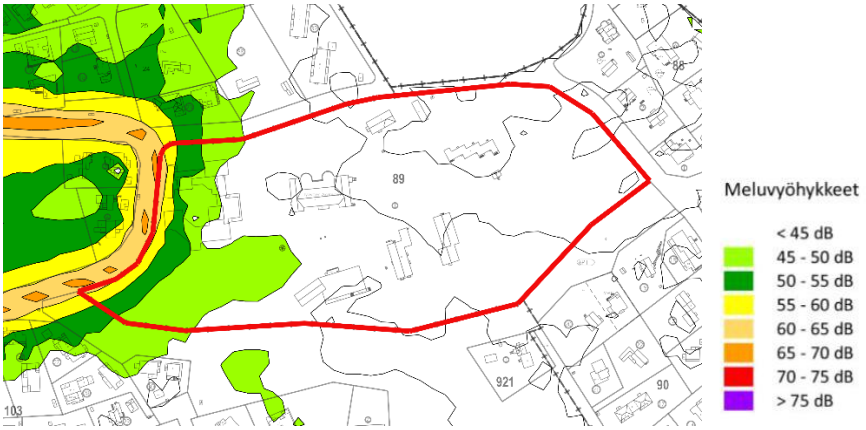
Asemakaavamuutoksen liikennevaikutukset selvitetään tarkemmin kaavan ehdotusvaiheessa.

Ilmanlaatu

Ilmanlaatuvaikutusten arvio perustuu suositusetäisyyksiin, jotka on esitetty Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) oppaassa 2/2015 ”Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa”. Suunnittelualueen kannalta merkittävimmät ilmanlaatua heikentävät lähteet ovat Asematien sekä Vanhan Turuntien liikenne, joiden vuorokausiliikennemäärät ovat noin 3 000 ja 3 200 ajoneuvoa. Suunnittelualueen ympäristö on avoin ja tuulettuvuus liikenneväylien varsilla hyvä, jolloin oppaassa esitetyt suositusetäisyydet ajoradan reunasta asunnon julkisivulle ovat sovellettavissa suunnittelualueella. Suositusetäisyys ajoradan reunasta asuinrakennuksiin on 10 metriä, kun kadulla liikennöi alle 5000 ajoneuvoa arki vuorokautena. Suunnittelualueen suositusetäisyys on siis 10 metriä. Ilmanlaatu ei aiheuta suunnittelualueella jatkotoimenpiteitä tai rakenteellisia erityisvaatimuksia.

Melu

Vuonna 2022 tehdyn Espoon ja Kauniaisten kaupunkien ympäristömeludirektiivin mukaisen meluselvityksen mukaan suunnittelualueen länsiosaan kohdistuu tieliikenteen melua (Promethor Oy, 2022). Koko Kauniaisten kattavassa meluselvityksessä ei ole huomioitu alueellisten kokoojakatujen, Vanhan Turuntien ja Pohjoisen Heikelintien, liikennettä. Liikennemelun vaikutuksia alueella tutkitaan tarkemmin asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheessa.



Kuva 8. Meluselvitys; tieliikenteen päiväajan keskiäänitaso (L Aeq,7-22) maanteillä ja kaduilla Kauniaisissa. Suunnittelualueen rajaus punaisella. (Promethor Oy, 2022)

Lentomelun suhteen suunnittelualue ei ole voimassa olevan maakuntakaavan mukaan varsinaista lentomelualuetta (Lden 55–60 dBA). Kauniainen kuuluu kuitenkin Uusimaa 2050 – kaavassa oikeusvaikutuksettomana osoitettuun ns. lentoliikenteen laskeutumisvyöhykkeeseen, jossa laskeutuvien lentokoneiden melu aiheuttaa ajoittain häiriöitä. Rakennusjärjestys sisältää lentomelun huomioon ottamista koskevat ääneneristävyysvaatimukset, jotka tulee huomioida rakentamislupavaiheessa. Helsinki-Vantaan lentoaseman lentokonemeluselvityksen 2019

mukaan alue ei ole lentomelualuetta (Lden 55 dB), mutta verhokäyrä (Lden 50 dB) ylettyy suunnittelualueen luoteisosaan.

2 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

Asemakaavan muutos on tullut 17.9.2025 vireille maanomistajan hakemuksesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 26.5.2025 § 86 asemakaavan muutoksen käynnistämisestä.

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 rajaus määrittyvät suunnitteluprosessissa. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovittamiseen, liikenteen vaikutusten arviointiin sekä viherympäristön säilyttämiseen. Rakentamisessa tulee suosia vähäpäästöisiä energiaratkaisuja.

3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

3.1 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 on huomioitu 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. Suunnittelualueen täydennysrakentamista on havainnollistettu kuvassa 9. Täydennysrakentaminen sijoittuu suunnittelualueen länsi- ja itäosaan. Läntinen pientaloasuminen on esitetty rivitaloina. Itäisellä alueella pientaloasuminen on esitetty rivitaloina, paritaloina ja erillispientaloina. Täydennysrakentaminen tukeutuu olemassa olevaan katuverkostoon.



Kuva 9. Suunnittelualueen viitesuunnitelma (L Arkkitehdit Oy, 2026) Löytyy liitteestä 1.

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. Opistotoiminnan alueen tonttiliittymät säilyvät nykyisellään ja alueen sisäiset kulku- ja ajoyhteydet säilyville rakennuksille pysyvät ennallaan. Säilyvät pysäköintipaikat riittävät toteuttamaan opistotoiminnalle esitettävän autopaikkavelvoitteen.

Suunnittelualueelle on myönnetty 23.9.2026 rakentamislupa vanhusten palveluasumisen yksikön toteuttamiselle suunnittelualueen luoteisosaan. Rakentamisluvan mukaisesti opetustiloja muutetaan vanhusten palveluasumisen käyttöön. Osa rakennuksesta joudutaan purkamaan ja rakentamaan uusiksi olemassa olevan rakennuksen ulkoasua mukaillen nykyisten rakenteiden huonon kunnon vuoksi. Palveluasuminen on esitetty kaavan viitesuunnitelmassa ja huomioidaan asemakaavan muutoksessa. Palveluasumisen tonttiliittymä kytkeytyy Vanhaan Turuntiehen. Villa Pelanderin ja palveluasumisrakennuksen välinen hoidettu puutarha-alue säilyy. Palveluasumisen piha-alue on esitetty viitesuunnitelmassa nykyiselle sisäpihamaiselle alueelle.

Itäisellä alueella pientaloasuminen on esitetty rivitaloina, paritaloina ja erillispientaloina. Alue rajautuu Vanhaan Turuntiehen, Pohjoiseen Heikelintiehen, opistotoiminnan alueen sisäiseen kulkuväylään sekä etelässä kallioiseen ja metsäiseen rinteeseen. Viitesuunnitelmassa esitetyn rivitalotontin uusi tonttiliittymä esitetään Vanhalta Turuntieltä ja paritalotontin ajoyhteys tapahtuu rasitteellisesti rivitaloalueen kautta. Pohjoisen Heikelintien varteen on esitetty erillispientaloasumista. Kullakin kolmella erillispientalolla on oma noin 800–850 m^2 tontti. Uudet tonttiliittymät esitetään Pohjoiselta Heikelintieltä.

Läntinen pientaloasuminen on esitetty rivitaloina. Rivitaloalue rajautuu Asematiehen, palveluasumisen alueeseen, opistotoiminnan alueen sekä kallioiseen rinteeseen ja etelässä viheralueeseen. Uudet asuinrakennukset on esitetty 2-kerroksisina, harjakattoisina ja puuverhoiltuina. Rakennusten ulkoverhoilun värit ovat maanläheisiä värejä ja rakennusten keskinäistä vaihtelevuutta luodaan värityksellä.

3.2 Mitoitus

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on n. 6,3 ha, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 13 360 k-m^2, mikä vastaa aluetehokkuutta e_a=0.21. Suunnittelualueen kokonaisrakennusoikeuden määrä kasvaa 2 360 k-m^2 voimassa olevaan kaavaan verrattuna.

YO-1-korttelialueen pinta-ala on 33 847 m^2 ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 5 310 k-m^2, mikä vastaa tehokkuutta n. e=0.16.

P-2-korttelialueen pinta-ala on 5 670 m^2 ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 1500 k-m^2, mikä vastaa tehokkuutta n. e=0.26.

AO-korttelialueen pinta-ala on 2 465 m^2 ja sille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 750 k-m^2, mikä vastaa tehokkuutta n. e=0.30.

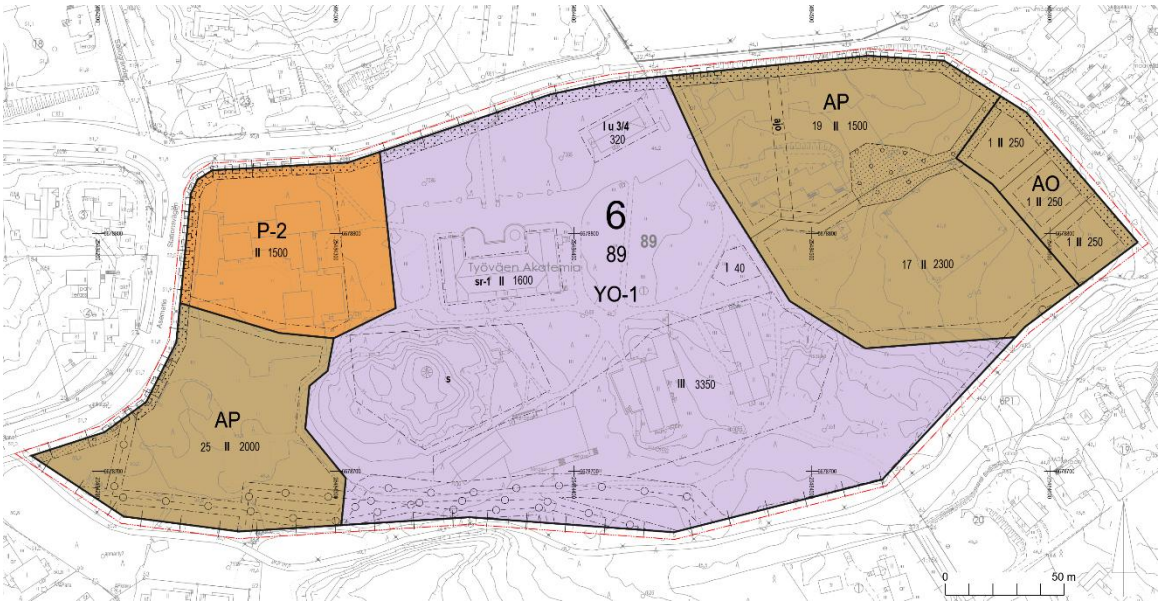
AP-korttelialueiden yhteenlaskettu pinta-ala on 21 028 m^2 ja niille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 5 800 k-m^2, mikä vastaa tehokkuutta n. e=0.28.

3.3 Kiinteistöjaotus

Kaavamuutosalueen tonteille laaditaan sitovat tonttijaot ja tonttijaon muutokset tarvittavilta osin kaavan ehdotusvaiheessa.

3.4 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

3.4.1 Maankäyttö



Kuva 10. Kaavakartta, luonnosvaihe.

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 asuntolarakennusta, 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 pohjoisreunaan Vanhan Turuntien varteen osoitetaan 5 m leveä istutettavan alueen osa. Korttelialueen eteläreunaan osoitetaan maanalaisia johtoja varten varattu alueen osa.

Palvelurakennusten korttelialue (P-2)
Osa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YO-1) muutetaan palvelurakennusten korttelialueeksi, johon saa sijoittaa palveluasumisen toimintoja (P-2). Korttelialueelle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta 1500 k-m² enintään kaksikerroksisille

rakennuksille (II 1500). Korttelialueen luoteisreunaan Asematien ja Vanhan Turuntien risteyksen kohdalle osoitetaan ajoneuvoliittymäkielto. Korttelialueen pohjois- ja länsireunaan Vanhan Turuntien sekä Asematien varteen osoitetaan 4 m leveä istutettavan alueen osa.

Erillispientalojen korttelialue (AO)
Osa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YO-1) muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Korttelialue jaetaan ohjeellisesti kolmeen tonttiin, jotka sijaitsevat Pohjoisen Heikelintien varrella.

Pohjoisen Heikelintien varressa sijaitseville tonteille osoitetaan kullekin rakennusala ja rakennusoikeutta 250 k-m^2 yhdelle asunnolle ja enintään kaksikerroksiselle asuinrakennukselle (1 II 250).

Korttelialueen koillisreunaan Pohjoisen Heikelintien varteen osoitetaan 5 m leveä istutettavan alueen osa. Korttelialueen kaakkoisreunaan osoitetaan maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Korttelialueen kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 750 k-m^2.

Asuinpientalojen korttelialue (AP)
Osa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YO-1) muutetaan asuinpientalojen korttelialueiksi (AP).

Läntisemmälle AP-korttelialueelle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta yhteensä 2 000 k-m^2 enintään 25 asunnolle ja enintään kaksikerroksisille asuinrakennuksille (25 II 2000). Korttelialueen länsireunaan Asematien kaarteeseen osoitetaan ajoneuvoliittymäkielto. Korttelialueen eteläreunaan osoitetaan maanalaisia johtoja varten varattu alueen osa. Korttelialueen länsireunaan Asematien varteen osoitetaan 4 m leveä istutettavan alueen osa.

Itäisempi AP-korttelialue jaetaan ohjeellisesti kahteen tonttiin, joista pohjoisen puoleinen tontti sijaitsee Vanhan Turuntien varrella ja etelänpuoleinen tontti AO-korttelin lounaispuolella. Vanhan Turuntien varrella sijaitsevalle tontille osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta yhteensä 1 500 k-m^2 enintään 19 asunnolle ja enintään kaksikerroksisille asuinrakennuksille (19 II 1500). Tontille osoitetaan ohjeellinen ajoyhteys (ajo) etelänpuoleiselle tontille. Etelänpuoleiselle AP-tontille osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta yhteensä 2 300 k-m^2 enintään 17 asunnolle ja enintään kaksikerroksisille asuinrakennuksille (17 II 2300). Korttelialueen keskelle osoitetaan alueen osa, joka on säilytettävä puustoisena. Korttelialueen pohjoisreunaan Vanhan Turuntien varteen osoitetaan 5 m leveä istutettavan alueen osa.

Yleiset määräykset

PYSÄKÖINTI:
AUTOPAIKAT:

Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään seuraavasti:

AP-korttelialue:
- 1 ap/asunto
- vieraspysäköintipaikkoja 1 ap/ 7 asuntoa
- vähintään puolet autopaikoista tulee olla katettuja

AO-korttelialue:
- 1 ap/ asunto

P-2-korttelialue:
- 1 ap/200 k-m^2
- esteettömiä autopaikkoja vähintään 1 ap/12 autopaikkaa kohden

YO-1-korttelialue:
- 1 ap/150 k-m^2

AP-, P-2- 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:

AP-korttelialue:
- 1 pp/50 k-m^2, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto.

P-2-korttelialue:
- 1 pp/ 200 k-m^2

YO-1-korttelialue:
- 1 pp/80 k-m^2

Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista tulee sijaita katetussa tilassa, ja vähintään puolet tulee olla runkolukittavia. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkoa.

JULKISIVUT JA RAKENNUSTAPA:

Uudisrakennusten tulee muodostaa korkeatasoinen ja ympäristöön soveltuva kokonaisuus. Uudisrakennusten tulee arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja väritykseltään sopeutua YO-1-korttelin suojeltuun rakennukseen ja muuhun rakennettuun ympäristöön.

AP- ja AO-korttelialueilla:
Rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla pääosin puuta.
Rakentamisessa tulee käyttää vähähiilisiä ratkaisuja.
Asuinrakennuksissa tulee olla harjakatto tai mansardikatto.

AP-korttelialueella:
Julkisivujen verhoilussa on käytettävä maanläheisiä värejä ja rakennusten keskinäistä vaihtelevuutta on luotava julkisivuvärityksellä.

PIHAT:

Leikki- tai oleskelualueina olevat alueet on säilytettävä mahdollisimman luonnontilaisena tai tarpeen tullen istutettava. Istutettavan kasvillisuuden tulee olla kotimaista, kerroksellista ja monilajista.

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

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

AP-korttelialueella on sallittava naapuritonttien kesken yhteisjärjestely ajoyhteyksien, huoltoliikenteen ja ulko-oleskelutilojen järjestämiseksi.

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.

3.4.2 Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Geologian tutkimuskeskuksen maaperäkartan mukaan (1:20 000) alueen maaperä on kalliomaata, hiekkaa, hiekkamoreenia ja hienoa hietaa. Asemakaavan muutoksen laadinnassa ei ole tullut esille seikkoja, joiden perusteella alueella tulisi tehdä maaperän pilaantuneisuustutkimus.

3.4.3 Kaavan mukainen luonnonympäristö

Suunnittelualueelle tehdyn luontoselvityksen mukaan suunnittelualueen kasvilajisto on monipuolista, mutta tavanomaista kangasmetsien, lehtomaisten metsien ja kulttuuribiotooppien lajistoa. Suunnittelualueella ei todettu rauhoitettuja tai uhanalaisia kasvilajeja. Suunnittelualueen kasvilajisto ei aseta rajoituksia alueen maankäytön suunnitteluun.

Suunnittelualueella ei todettu uhanalaisia lintu- tai nisäkäslajeja tai uhanalaisille lajeille soveltuvia elinympäristöjä (direktiivi IV(a)), jotka tulisi ottaa huomioon alueen maankäyttöä suunniteltaessa. Inventoinneissa ei todettu merkittäviä lepakoiden päivälepo-, lisääntymis- tai ruokailupaikkoja, jotka tulisi ottaa huomioon alueen maankäyttöä suunniteltaessa. Mikäli väestönsuojaan suunnitellaan muutoksia tai purkaa, se tulisi inventoida loppusyksystä tai talvella lepakoiden osalta. Luontoselvityksessä todetaan, että suunnittelualueen keskiosan arboretumtyyppinen puistoalue tulisi säilyttää nykytilassaan lajistollisesti monipuolisena ja hyvin hoidettuna arboretumtyyppisenä kulttuuribiotooppina sekä mahdollisena lepakoiden siirtymäreittinä. Kaavaluonnoksessa keskiosan puistoalueelle ei ole osoitettu rakentamista ja suunnittelualueen maisemallisesti merkittävät sekä alueen viihtyisyyden kannalta olennaiset puut ja puuryhmät tulee ensisijaisesti säilyttää.

Alueen vettä läpäisemättömien pintojen osuus lisääntyy nykytilanteeseen verrattuna erityisesti suunnittelualueen itä- ja lounaisosassa. Hulevesien käsittely tulee tutkia ja suunnitella erikseen. Alueelle laaditaan hulevesiselvitys kaavan ehdotusvaiheessa.

3.5 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan haitallisia vaikutuksia ympäristöönsä.

Uuden maankäytön aiheuttamaa liikennettä on arvioitu Ympäristöministeriön julkaisun ”Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa” (Suomen ympäristö, 27/2008) mukaisilla tunnusluvuilla (taulukko 4.5, Helsingin seudun joukkoliikennevyöhyke). Arvioinnissa on huomioitu kaavamuutoksen mahdollistama uusi asuinkerrosala sekä alueen sijainti joukkoliikennevyöhykkeellä.

Uuden asuinrakentamisen aiheuttama laskennallinen liikennetuotos on arviolta noin 117 {[6550*(5,08/100)*0,45]/1,56}*1,22 henkilöautoa vuorokaudessa. Liikenteen lisäys on paikallisen katuverkon välityskyvyn kannalta vähäinen eikä edellytä liikenneverkkoon kohdistuvia toimenpiteitä. Palvelurakennusten korttelialueella (P-2) päättyy nykyinen opistotoiminta ja rakennuksen käyttötarkoitus muuttuu palveluasumiseksi, jonka luonteeseen liittyvä liikenne painottuu pääosin henkilökunnan työmatkaliikenteeseen sekä huolto- ja asiointiliikenteeseen.

Käyttötarkoituksen muutos ei siten aiheuta merkittävää lisäystä alueen liikennemääriin, ja kokonaisliikenteen kasvu jää maltilliseksi.

Asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan haitallisia vaikutuksia liikennejärjestelmän toimivuuteen tai liikenneturvallisuuteen. Tarkempi liikenteen toimivuustarkastelu tehdään kaavan ehdotusvaiheessa.

Ilmanlaatuvaikutusten arvio perustuu Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) oppaassa 2/2015 ”Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa” esitettyihin suositusetäisyyksiin. Ilmanlaadun osalta suunnittelualueen ympäristö on avoin ja hyvin tuulettuva, joten suositusetäisyydet vastaavat todellista tilannetta. Suunnittelualueen kannalta merkittävimmät päästölähteet ovat Asematien ja Vanhan Turuntien liikenne. Suositusetäisyys ajoradan reunasta asuinrakennuksiin on 10 metriä, kun kadulla liikennöi alle 5000 ajoneuvoa arkivuorokautena. Ilmanlaadun ei oleteta aiheuttavan suunnittelualueella jatkotoimenpiteitä tai rakenteellisia erityisvaatimuksia.

Espoon ja Kauniaisten kaupunkien ympäristömeludirektiivin mukaisessa meluselvityksessä (Promethor Oy 2022) suunnittelualueen länsiosaan kohdistuu yli 55 dB:n melua Asematien liikenteestä. Alueelle kohdistuva tieliikenteen aiheuttama melu voidaan torjua rakennusten ja rakenteiden sijoittelulla niin, että suunnittelualueelle muodostuu raja-arvon 55 dB alittavia leikkiin ja oleskeluun soveltuvia piha-alueita. Liikennemelua ja sen vaikutuksia tutkitaan tarkemmin kaavan ehdotusvaiheessa.

Lentomelu saattaa aiheuttaa ajoittain häiriötä Kauniaisten alueella, jonka vuoksi rakentamislupavaiheessa tulee huomioida rakennusjärjestyksen lentomelun huomioon ottamista koskevat ääneneristävyysvaatimukset.

3.6 Nimistö

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta alueen nimistöön.

4 KAAVARATKAISU JA SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan pientalojen täydennysrakentaminen ja palveluasumisen sijoittaminen alueelle. Alueelle osoitetaan täydennysrakentamista, joka sovitetaan ympäröivään rakennuskantaan sekä alueen kulttuurihistoriallisiin arvoihin.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 15.9.2025 uuden Kestävästi onnellinen – i en lite bättre stad strategian vuodesta 2026 alkaen. 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 erityyppisten asuinpientalojen rakentamisen, mikä vastaa erilaisiin asumistarpeisiin. Asuinpientalojen korttelialueelle (AP) voidaan rakentaa niin rivitaloja, kytkettyjä pientaloja kuin erillisiä pientaloja. Asemakaavassa ohjataan olemassa olevan puuston säilyttämiseen sekä edellytetään, että leikki- tai oleskelualueina olevat alueet on säilytettävä mahdollisimman luonnontilaisena tai tarpeen tullen istutettava. Istutettavan kasvillisuuden tulee olla kotimaista, kerroksellista ja monilajista. Lisäksi rakentaminen on sovitettava alueen oleviin pinnanmuotoihin, mikä osaltaan vahvistaa maiseman ja rakennetun ympäristön yhteensovitusta.

Suunnittelualue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella ja on bussiyhteyksin kytkeytynyt Kauniaisten keskustan seudulliseen raideliikenteeseen. Kaavamuutoksella täydennetään yhdyskuntarakennetta ja lisätään asumista hyvien liikenneyhteyksien alueella, mikä vastaa Kauniaisten omien tavoitteiden lisäksi myös valtakunnallisia sekä Helsingin seudun maankäytön tavoitteita.

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Tällöin maakuntakaava ohjaa asemakaavoitusta. Laadittaessa asemakaavaa alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on AKL 54 §:n mukaan otettava huomioon soveltuvin osin myös mitä yleiskaavansisältövaatimuksissa (AKL 39 §) säädetään. Lisäksi MRA 25 §:n mukaan asemakaavan selostuksessa on tällöin myös esitettävä selvitys kaavan suhteesta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan.

4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavamuutoksessa on huomioitu valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Kaavamuutosta koskevat erityisesti seuraavat pääteemat:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
Laaditulla asemakaavan muutoksella tiivistetään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Kaavassa asumiseen, opistotoimintaan ja palveluasumiseen osoitetut alueet ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
Kaavamääräyksillä ohjataan olemassa olevan puuston säilyttämiseen ja sen huomioimiseen täydennysrakentamisen suunnittelussa. Pihojen päällystemateriaaleissa suositaan vettä läpäiseviä ratkaisuja ja pihaistutuksissa puita ja pensaita, millä edistetään hulevesien hallintaa ja ilmastonmuutokseen sopeutumista. Kaavaratkaisussa on tunnistettu alueeseen vaikuttavat ympäristön häiriötekijät. Kaavan ehdotusvaiheessa tehdään tarkentavia selvityksiä ja annetaan tarvittavat kaavamääräykset näiden huomioimiseksi.

4.2 Maakuntakaava

Voimassa olevassa Uusimaa-kaavassa 2050 suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle. Merkinnällä osoitettujen alueiden yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen ja joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parantaen. Vyöhykettä tulee kehittää tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen. Helsingin seudulla vyöhykettä tulee kehittää rakenteeltaan verkostomaisena joukkoliikennekaupunkina.

Vyöhykkeen kehittämiseen liittyvät yksityiskohtaisemmat aluevaraustarpeet ja muut alueidenkäyttöön liittyvät järjestelyt on tutkittava yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Vyöhykkeen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee turvata luonnon- ja kulttuuriympäristön erityisten arvojen säilyminen sekä edistää ekologisen verkoston kytkeytymistä vyöhykkeen ulkopuoliseen viherrakenteeseen. Tiivistettäessä yhdyskuntarakennetta on kiinnitettävä huomiota vyöhykkeen arvokkaisiin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun. Lisäksi tulee turvata riittävät virkistysmahdollisuudet sekä virkistysyhteydet vyöhykkeen sisällä ja sen ulkopuolelle. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin.

Laadittava asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen.

4.3 Yleiskaavan sisältövaatimukset (AKL 39 §)

Asemakaavan muutoksessa on soveltuvin osin huomioitu yleiskaavan sisältövaatimukset.

Yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.	Asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen.
1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;	Esitetty rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.
2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen	Esitetty rakentaminen hyödyntää olemassa

hyväksikäyttö;	olevaa yhdyskuntarakennetta.
3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;	Kaavaratkaisu vastaa asumisen tarpeisiin lisäämällä asumisen määrää hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden läheisyydessä.
4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla;	Esitetty rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan infrastruktuuriin ja yhdyskuntarakenteeseen ja tehostaa osaltaan niiden käyttöä.
5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;	Kaava tukee turvallisen terveellisen ja tasapainoisen elinympäristön muodostumista.
6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;	Kaavan mahdollistama täydennysrakentaminen tukee palveluiden toimintaedellytyksiä.
7) ympäristöhaittojen vähentäminen;	Kaavan mukainen rakentaminen ei aiheuta ympäristöhaittoja.
8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen;	Rakennetun ympäristön arvot on huomioitu kaavoituksessa.
9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.	Kaavaratkaisu ei vaikuta virkistysalueisiin tai niiden määrään.
Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.	Kaavasta ei aiheudu kohtuutonta haittaa.

4.4 Resurssiviisauden tiekartta

Kauniainen on sitoutunut edistämään kestävää kehitystä ja tavoittelee hiilineutraaliutta vuoteen 2030 mennessä. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 12.5.2025 § 15 Kauniaisten päivitetyn resurssiviisauden tiekartan, jonka avulla näitä tavoitteita toteutetaan. Kaavan suunnitteluratkaisussa toteutetaan seuraavia resurssiviisauden tiekarttaan kirjattuja teemakokonaisuuksia ja toimenpiteitä:

- Kannustetaan rakentajia energiatehokkuuteen. Määrätään, että rakennuspaikalla tulee ensisijaisesti hyödyntää uusiutuvia energiamuotoja, kuten maalämpöä, aurinkoenergiaa tai muita soveltuvia uusiutuvia energialähteitä.
- Suositaan puurakentamista sekä suositaan puuta ja vähähiilisiä rakennusmateriaaleja. Määrätään, että AP- ja AO-korttelialueilla rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla pääosin puuta ja rakentamisessa tulee käyttää vähähiilisiä ratkaisuja.
- Vältetään puiden kaatoa. Määrätään, että maisemallisesti merkittävät, alueen viihtyisyyden kannalta olennaiset ja ilmastonmuutoksen sopeutumisen kannalta olennaiset puut ja puuryhmät tulee ensisijaisesti säilyttää. Puiden elinolosuhteita ei saa tarpeettomasti muuttaa ja juuristoalueelle kohdistuvia häiriöitä tulee välttää.
- Kehitetään pyöräpysäköintiä. Määrätään, että vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista tulee sijaita katetussa tilassa, ja vähintään puolet tulee olla runkolukittavia. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkoa.

5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET

5.1 Yhdyskuntarakenne, rakennettu ympäristö ja maisema

Kaavaratkaisun mukainen täydennysrakentaminen tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta sijoittamalla uutta asutusta joukkoliikenneyhteyksien ja olemassa olevan katu- ja palveluverkon äärelle. Täydennysrakentamista osoitetaan suunnittelualueen itä- ja länsiosiin, ja se mahdollistaa uusien asuntojen rakentamisen laskennallisesti noin 119 asukkaalle (55 k-m²/asukas). Asemakaavaratkaisu tukee Kauniaisten kaupunkistrategian väestönkasvutavoitetta mahdollistamalla ympäristöön soveltuvan täydennysrakentamisen alueelle. Kaupungin tavoitteena on kaavoituksella luoda edellytyksiä veropohjan vahvistumiselle ja asukasluvun kasvulle niin, että vuoteen 2040 mennessä Kauniaisten väkiluku on 12 250 asukasta.

Täydennysrakentamisen sijoittelussa on huomioitu alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot. Alueella on kaksi suojeltavaa kohdetta: Villa Pelander (sr-1) sekä suojeltava alueen osa (s), jolla sijaitsee huvimaja ja hauta. Kaavaratkaisulla ei kohdisteta muutoksia suojeltaviin kohteisiin. Kaavamuutoksessa osoitetaan yleismääräys siitä, että uudisrakennusten tulee arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja värityksel tään sopeutua YO-1-korttelin suojeltuun rakennukseen ja muuhun rakennettuun ympäristöön. Kaavamääräys varmistaa, että uudisrakennukset sopeutuvat Villa Pelanderin kulttuurihistoriallisiin arvoihin sekä liittyvät luontevasti osaksi ympäröivää rakennettua ympäristöä. Kulttuuriympäristöselvityksen (L Arkkitehdit Oy, 2026) mukaan Villa Pelanderin ympäristö länsi-, etelä, ja itäpuolella muodostaa suunnittelualueen arvokkaimman maisematilan, jolle ovat ominaisia kampusmainen nurmialue, istutukset ja puusto. Villa Pelanderin välittömään ympäristöön ei esitetä lisärakentamista ja huvilan ja asuntoloiden välinen arboretum-tyyppinen puistoalue säilyy rakentamattomana.

Täydennysrakentaminen toteutetaan alueen pientalovaltaiseen luonteeseen soveltuvalla tavalla rivitaloina, paritaloina ja erillispientaloina. Kaavamuutoksessa täydennysrakentaminen on sovitettu ympäröivään kaupunkirakenteeseen toimintojen sijoittelun sekä kaavamerkintöjen ja -määräysten avulla. Täydennysrakentaminen sijoittuu alueille, joilla ei nykytilanteessa ole enää opistotoiminnan käyttötarvetta. Kaavamuutoksessa AP- ja AO-korttelialueiden asuinrakennusten arkkitehtuuria ohjataan määräyksillä, joiden tavoitteena on eheä, tunnistettava ja korkeatasoinen kokonaisuus. AP- ja AO-korttelialueilla rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla pääosin puuta. Asuinrakennuksissa tulee olla harjakatto tai mansardikatto. AP-korttelialueilla julkisivujen verhoilussa on käytettävä maanläheisiä värejä ja rakennusten keskinäistä vaihtelevuutta on luotava julkisivuvärityksellä.

Kaavaratkaisulla on vähäisiä maisemavaikutuksia suunnittelualueen välittömään katuympäristöön. Täydennysrakentaminen muuttaa katunäkymiä erityisesti niissä kohdissa, joissa tonttiliittymien toteuttaminen edellyttää kadun reunan puuston ja muun kasvillisuuden poistamista. Muutos näkyy katutilan avartumisena ja rakennusten lisääntyneenä näkyvyytenä suhteessa nykytilanteeseen. Esimerkiksi Pohjoisen Heikelintien varteen esitetään kolmea erillispientalotonttia ja Asematien ja Vanhan Turuntien varteen esitetään rivitalo-täydennysrakentamista. Muutos on luonteeltaan tavanomaista pientaloalueen täydennysrakentamista, eikä se muuta merkittävästi katujen mittakaavaa tai toiminnallista luonnetta. Maisematilan avoimuus lisääntyy myös virkistysalueen reunaan esitetyn täydennysrakentamisen myötä. Virkistysalueen halki kulkeva jalankulku- ja pyöräilyväylä sijoittuu paikoin noin 3–5 metrin etäisyydelle suunnittelualueesta, ja kaavaluonnoksen mahdollistama rakentaminen muuttaa näkymiä jalankulku- ja pyöräilyväylälle. Suunnittelualueen eteläreuna on nykytilanteessa pääosin metsäinen lukuun ottamatta avointa nurmialuetta suunnittelualueen kaakkoisosassa.

5.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen luontoarvoja on selvitetty asemakaavan muutosta varten laaditussa luontoinventoinnissa (Sipari, 2025), jossa tarkasteltiin biotooppeja, kasvillisuutta, linnustoa ja

nisäkkäitä. Luontoinventoinnissa ei tunnistettu rauhoitettuja tai uhanalaisia kasvilajeja, uhanalaisia lintu- tai nisäkäslajeja tai uhanalaisille lajeille soveltuvia elinympäristöjä (direktiivi IV (a)), jotka tulisi ottaa huomioon alueen maankäyttöä suunniteltaessa. Lepakkoinventoinneissa ei havaittu merkittäviä lepakoiden päivälepo-, lisääntymis- tai ruokailupakkoja, mutta alueen itäpään väestönsuojan arvioidaan kuitenkin voivan toimia lepakoille soveltuvana talvehtimispaikkana. Väestönsuojaan ei osoiteta kaavamuutoksessa muutoksia. Suunnittelualueen asuntolarakennusten ja päärakennuksen välinen puistoalue on lajistollisesti monipuolinen ja hoidettu arboretumtyyppinen kulttuuribiotooppi, joka toimii myös mahdollisena lepakoiden siirtymäreittinä. Kaavaratkaisussa puistoalueelle ei osoiteta muutoksia, ja alue säilytetään nykytilassaan, mikä turvaa alueen ekologisten arvojen säilymisen.

Vuoden 2025 luontoinventoinnissa (Sipari, 2025) kaava-alueella ei havaittu liito-oravaa tai merkkejä sen oleskelusta, eikä alueen arvioitu toimivan liito-oravan siirtymäreittinä. Koko Kauniaisten kaupungin kattavassa liito-oravaselvityksessä (Ympäristösuunnittelu Enviro, 2014) kaava-alueen eteläpuolelle ja osittain kaava-alueen eteläosaan sijoittuu vuonna 2014 tunnistettu liito-oravan ydinalue. Liito-oravan esiintymistä alueella on tämän jälkeen selvitetty vuosina 2021 ja 2025. Kummassakaan selvityksessä ei havaittu merkkejä liito-oravan esiintymisestä, mutta alueen on edelleen arvioitu soveltuvan liito-oravan elinympäristöksi (Ympäristösuunnittelu Enviro, 2021; Sipari, 2025). Vaikka alueella ei ole myöhemmissä selvityksissä havaittu liito-oravaa, vuonna 2014 tunnistettu lisääntymis- ja levähdyspaikka on otettava huomioon alueen maankäyttöä suunniteltaessa, koska se on luonnonsuojelulailla suojeltu. Lisääntymis- ja levähdyspaikan säilymisen kannalta on lisäksi huolehdittava siitä, etteivät sitä ympäröivät kulkuyhteydet heikkene siten, että alue eristyy ympäröivistä liito-oravalle soveltuvista elinympäristöistä. Kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen kohdistuu osittain alueille, joilla on tunnistettu liito-oravan mahdollisia kulkuyhteyksiä. Rakentamisen seurauksena kaksi pohjoiseen suuntautuvaa ja yksi länteen suuntautuva kulkuyhteys voivat heikentyä tai katketa. Kyseisiä yhteyksiä ei kuitenkaan ole arvioitu lisääntymis- ja levähdyspaikan säilymisen kannalta välttämättömiksi kulkuyhteyksiksi. Alueelta säilyy edelleen toimivia yhteyksiä ympäröiville liito-oravalle soveltuville alueille, minkä vuoksi kaavaratkaisun ei arvioida heikentävän liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkaa.

Kaavaratkaisun mukainen rakentaminen johtaa olemassa olevan puuston ja muun kasvillisuuden poistumiseen sekä elinympäristöjen häviämiseen täydennysrakentamispaikoista. Vaikutukset kohdistuvat suunnittelualueen itä- ja länsiosien metsäisiin reuna-alueisiin, joille osoitetaan uutta rakentamista ja piha-alueita. Helsingin seudun maanpeiteaineisto (HSY, 2024) osoittaa, että suunnittelualue on nykytilanteessa suurelta osin puuston ja muun kasvillisuuden peittämää (kuva 11). Kaavaratkaisun mukainen pientalotäydennysrakentaminen sijoittuu AP- ja AO-kortteleihin, jotka näkyvät kuvassa 11 suunnittelualueen itä- ja länsiosassa.





Kuva 11. Helsingin seudun maanpeiteaineisto kaavamuutosalueella ja sen lähiympäristössä (Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, 2024). Maanpeiteaineiston päällä on esitetty punaisella 3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva ja mustalla kaavaratkaisun mukaiset korttelialueet, ohjeelliset tonttien rajat sekä rakennusalat.

Suunnittelualueen lounaisosassa asuinpientalojen korttelialueen (AP) kohdalla sijaitseva pienialainen, runsaspuustoinen metsikkö muuttuu kaavaratkaisun myötä pääosin rakennetuksi ympäristöksi (kuva 11). Metsikön kasvilajisto on nykytilassa monipuolinen mutta luonteeltaan tavanomainen, ja alueella on havaittu runsaasti tulokaslajeja sekä istutuskarkulaisia. Suunnittelualueen itäosassa asuinpientalojen korttelialueen (AP) kohdalla oleva kookaspuustoinen sekametsä muuttuu kaavaratkaisussa pääosin rakennetuksi ympäristöksi. Metsän kasvilajisto on todettu monipuoliseksi mutta tavanomaiseksi lehtimetsien ja kulttuuribiotooppien sekalajistoksi. Osa metsän puustosta säilytetään osoittamalla korttelialueen keskelle alueen osa, joka on säilytettävä puustoisena.

Kaavaratkaisu vähentää suunnittelualueen viherpeitteisyyttä ja vaikutuksia lievennetään kaavamääräyksillä. Leikki- tai oleskelualueina olevat alueet on säilytettävä mahdollisimman luonnontilaisena tai tarpeen tullen istutettava. Istutettavan kasvillisuuden tulee olla kotimaista, kerroksellista ja monilajista. Maisemallisesti merkittävät, alueen viihtyisyyden kannalta olennaiset ja ilmastonmuutoksen sopeutumisen kannalta olennaiset puut ja puuryhmät tulee ensisijaisesti säilyttää. Puiden elinolosuhteita ei saa tarpeettomasti muuttaa ja juuristoalueelle kohdistuvia häiriöitä tulee välttää. Pihojen päällystemateriaaleissa tulee suosia vettäläpäiseviä materiaaleja. Pihaistutuksissa tulee suosia puita ja pensaita. Rakentaminen on sovitettava alueen oleviin pinnanmuotoihin. Näillä määräyksillä pyritään turvaamaan alueen vehreä yleisilme sekä lieventämään puuston poistosta aiheutuvia vaikutuksia elinympäristöihin. Tonttien pihasuunnittelua ohjaa myös rakennusjärjestys, jossa määrätään muun muassa asuinpientalotonttien pihan viherpeitteisyydestä.

Rakentamisen seurauksena vettä läpäisemättömien pintojen osuus kasvaa erityisesti suunnittelualueen itä- ja lounaisosassa, mikä estää huleveden imeytymisen maaperään ja lisää pintavaluntaa. Kaavassa ohjataan suosimaan vettä läpäiseviä päällystemateriaaleja, jolla pyritään parantamaan hulevesien hallintaa. Hulevesien käsittelyä tarkennetaan kaavan ehdotusvaiheessa laadittavalla hulevesiselvityksellä.

Kaavaratkaisu ei ole kokonaisuudessaan linjassa Kauniaisten resurssiviisauden tiekartan tavoitteiden kanssa, joiden mukaan luontokato on pysäytetty ja viherpinta-ala ei vähene. Kaavan mukainen täydennysrakentaminen johtaa kuitenkin viherpinta-alan supistumiseen ja lisää luontokatoa suunnittelualueella. Metsäalueiden poistuminen vähentää alueen puustoisia elinympäristöjä ja heikentää hiilensidontakykyä ja hiilivarastoja. Tällä on merkitystä

ilmastonmuutoksen hillitsemisen, -sopeutumisen että luonnon monimuotoisuuden turvaamisen kannalta.

Luontovaikutusten arviointia tarkennetaan kaavatyön edetessä erityisesti rakentamisen tarkemman sijoittelun, reuna-alueiden puuston säilyttämismahdollisuuksien sekä hulevesiratkaisujen osalta.

5.3 Ilmastovaikutusten arviointi

5.3.1 Vaikutukset ilmastoon ja ilmastonmuutokseen sopeutumiseen

Asemakaavan muutos lisää Kauniaisten kaupungin hiilijalanjälkeä erityisesti maankäytön muutoksen ja täydennysrakentamisen seurauksena. Rakennetun ympäristön laajeneminen suunnittelualueen itä- ja länsiosissa vähentää kasvillisuutta ja puustoa, mikä heikentää alueen hiilinieluja, hiilivarastoja ja viherympäristöä kaupungissa.

Kaavaratkaisun mahdollistama uudisrakentamisen määrä on huomattava suhteessa alueen nykyiseen rakennuskantaan. Täydennysrakentamiseen osoitetaan rakennusoikeutta 6 550 k-m², jolloin suunnittelualueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa 13 360 k-m²:iin. Uudisrakentaminen lisää päästöjä kaikissa elinkaaren vaiheissa: tuote- ja rakentamisvaiheessa syntyy suurin osa päästöistä, mutta myös rakennusten käyttö ja elinkaaren loppuvaihe tuottavat ilmastovaikutuksia. Tämä vastaa yleisiä havaintoja siitä, että suurin osuus kaavahankkeiden ilmastopäästöistä muodostuu rakentamisvaiheessa ja että uudisrakentamisen määrä on suorassa suhteessa ilmastovaikutusten kokonaismäärään.

Kaavaratkaisussa pyritään lieventämään rakentamisesta aiheutuvan hiilijalanjäljen kasvua edistämällä vähähiilistä ja ilmastokestävää rakentamista. AP- ja AO-kortteleissa rakentamisessa tulee käyttää vähähiilisiä ratkaisuja. Kaavamääräyksellä rakentamisratkaisua ei suoraan sidota tietyn materiaalin käyttöön vaan ohjataan kokonaisvaltaisesti vähähiiliseen rakentamiseen. Samalla uusien rakennusten tulee alittaa valtioneuvoston asetuksessa uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvoista (2/2026) säädetyt hiilijalanjäljen raja-arvot niiden käyttötarkoitusluokkien osalta, joille raja-arvot on asetettu.

Kasvillisuuden vähenemisestä aiheutuvia vaikutuksia lievennetään kaavamääräyksin. Leikki- tai oleskelualueina olevat alueet on säilytettävä mahdollisimman luonnontilaisena tai tarpeen tullen istutettava. Istutettavan kasvillisuuden tulee olla kotimaista, kerroksellista ja monilajista. Maisemallisesti merkittävät, alueen viihtyisyyden kannalta olennaiset ja ilmastonmuutoksen sopeutumisen kannalta olennaiset puut ja puuryhmät tulee ensisijaisesti säilyttää. Puiden elinolosuhteita ei saa tarpeettomasti muuttaa ja juuristoalueelle kohdistuvia häiriöitä tulee välttää. Pihaistutuksissa tulee suosia puita ja pensaita. Nämä ratkaisut tukevat sekä ilmastonmuutoksen hillintää että ilmastonmuutokseen sopeutumista.

Kaava edistää myös uusiutuvien energialähteiden hyödyntämistä. Rakennuspaikalla tulee ensisijaisesti hyödyntää uusiutuvia energiamuotoja, kuten maalämpöä, aurinkoenergiaa tai muita soveltuvia uusiutuvia energialähteitä. Tämä vähentää rakennusten käytön aikaisia päästöjä ja tukee Kauniaisten ilmastotavoitteita.

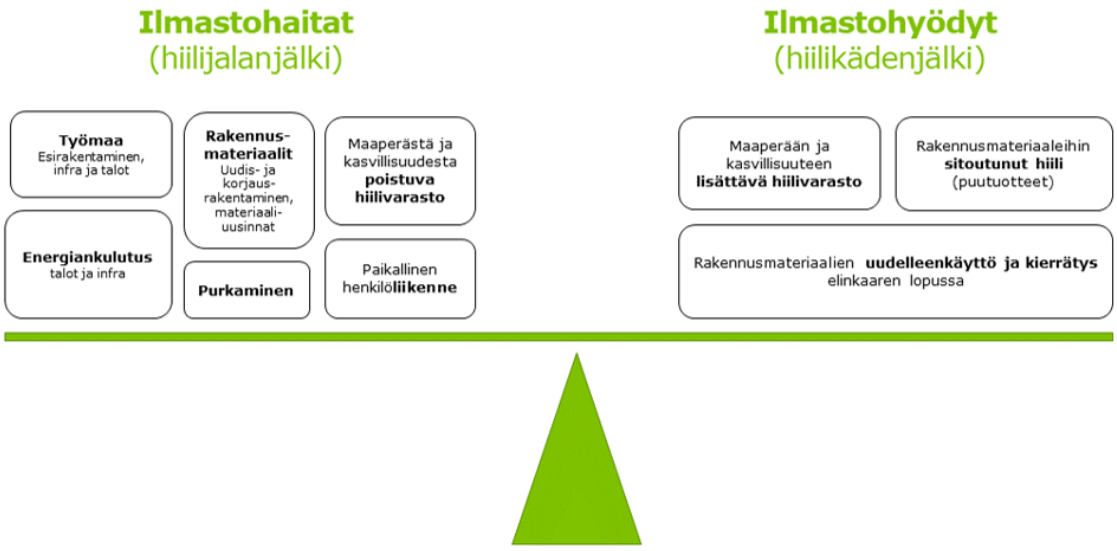
Ilmastonmuutokseen sopeutumista vahvistetaan lisäksi hulevesien hallinnan ja lämpösaarekeilmiön lieventämisen keinoin. Pihojen päällystemateriaaleissa tulee suosia vettäläpäiseviä materiaaleja, ja yleismääräyksissä on useampi kohta kasvillisuuden ja puiden säilyttämisestä sekä istuttamisesta. Hulevesien hallintaa tarkennetaan kaavatyön edetessä laadittavalla hulevesiselvityksellä.

Kaavan toteuttaminen lisää alueen asukasmäärää, mikä kasvattaa kasvihuonekaasupäästöjä. Alueperusteiset päästöt ovat Kauniaisissa keskimäärin 2,43 tonnia hiilidioksidiekvivalenttia (CO_2-ekv) asukasta kohden, jolloin asukasmäärän lisäys AP- ja AO-alueilla kasvattaa päästöjä yhteensä noin 289,17 t CO_2-ekv. Lisäksi kulutusperusteiset päästöt Kauniaisissa ovat keskimäärin 9,18 t

CO_2-ekv asukasta kohden, mikä merkitsee asukasmäärän lisäyksen osalta noin 1 092,42 t CO_2-ekv lisäystä. Asemakaava sisältää useita määräyksiä ja ratkaisuja, joilla pyritään edistämään ilmastokestävää rakentamista ja parantamaan alueen sopeutumiskykyä. Tästä huolimatta kaavan toteuttaminen lisää kasvihuonekaasupäästöjä ja vähentää alueen hiilinieluja ja -varastoja.

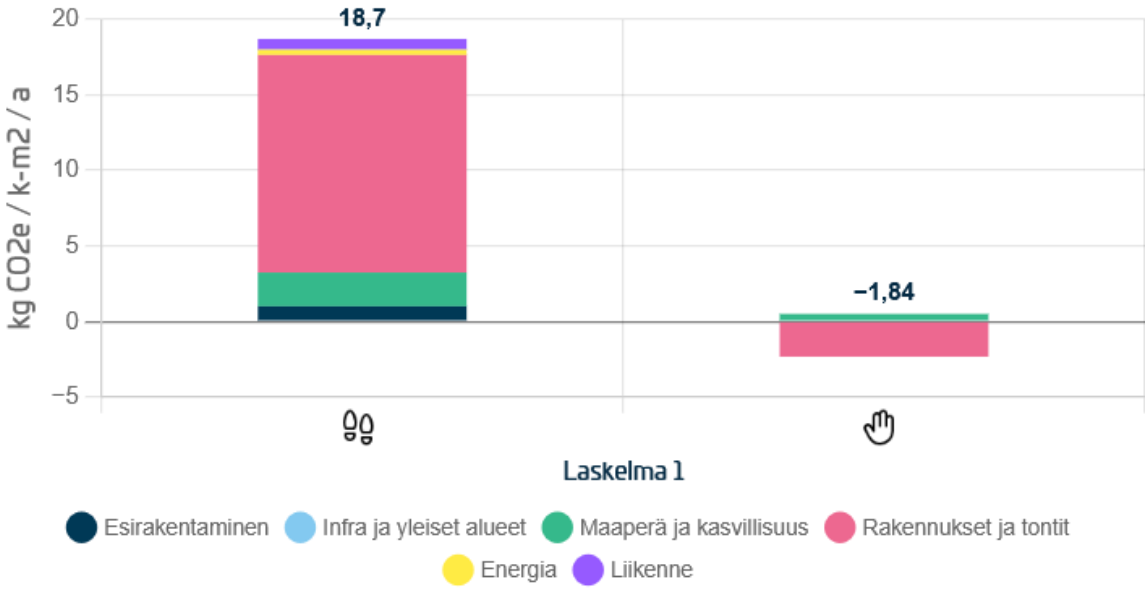
5.3.2 Planect-laskenta

Ilmastovaikutusten laskennallinen arviointi on toteutettu Sitowisen Planect-ohjelmistolla, joka on asemakaavojen vähähiilisyyden arviointimenetelmä. Laskuri arvioi esirakentamisen, infran ja yleisten alueiden, rakennusten ja tonttien, energian, liikenteen sekä maaperän ja kasvillisuuden hiilivarastoja (hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki).



Kuva 12. Ilmastohaitat ja ilmastohyödyt selitettynä.

Kaava-alueen elinkaaren aikainen hiilijalanjälki on rakennettavaan kerrosalaan ja arvioinnin tarkasteluaikaan suhteutettuna noin 18,7 kg CO_2e / k-m² / vuosi, ja hiilikädenjälki noin −1,84 kg CO_2e / k-m² / vuosi.



Kuva 13. Kaava-alueen elinkaaren aikainen hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki rakennettavaan kerrosalaan suhteutettuna.

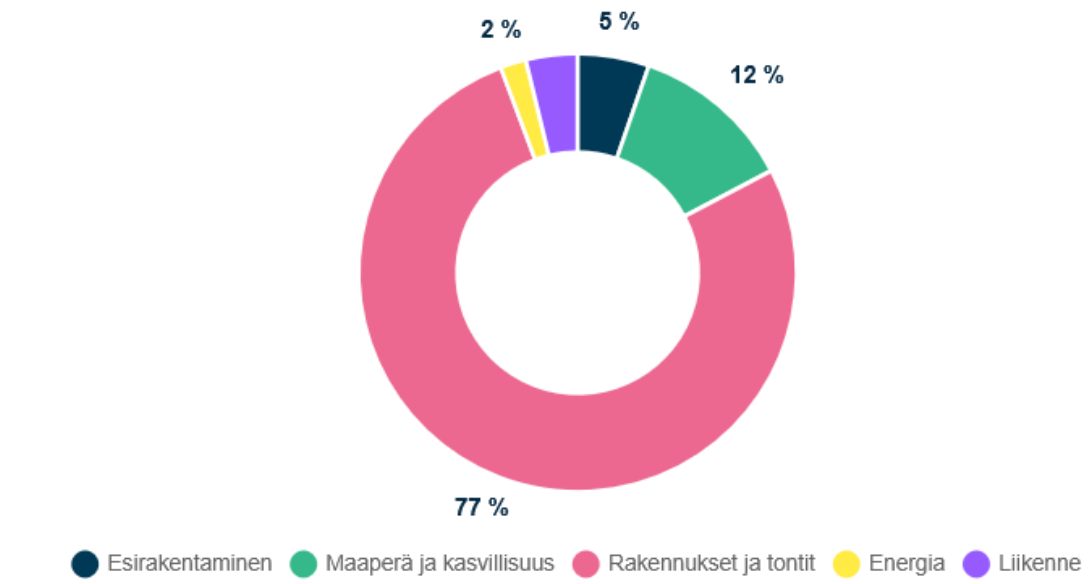
Kaavaratkaisun toteuttaminen tuottaa keskimäärin 18,7 kg hiilidioksidiekvivalenttipäästöjä yhtä kerrosneliömetriä kohden vuodessa. Suurin osa kaavaratkaisun hiilijalanjäljestä aiheutuu

rakennusten ja tonttien rakentamisesta ja ylläpidosta, mikä on tyypillistä täydennysrakentamishankkeille. Rakennusten ja tonttien rakentamisen ilmastovaikutukset ovat yleensä merkittävät ja muodostavat valtaosan koko kaava-alueen elinkaaren aikaisista hiilipäästöistä. Myös maaperän ja kasvillisuuden osuus hiilijalanjälestä on kohtalainen, kun taas esirakentamisen, liikenteen ja energian osuudet jäävät pienemmäksi. Kaavaratkaisu ei muodosta infran ja yleisten alueiden rakentamisen päästöjä ollenkaan.

Kaavaratkaisun ilmastohyöty eli hiilikädenjälki on −1,84 kg hiilidioksidiekvivalenttia yhtä kerrosneliömetriä kohden vuodessa. Hiilikädenjälkeä pienentää alueen hiilinielujen väheneminen erityisesti suunnittelualueen itä- ja länsiosissa. Hiilikädenjälkeä puolestaan kasvattavat rakennusmateriaalien vähähiilisyys ja eloperäisen hiilen sitoutuminen rakenteisiin. Lisäksi materiaalien uudelleenkäyttö ja energiahyötykäyttö voivat kasvattaa hiilikädenjälkeä, mikäli nämä hyödyt toteutuvat kaavan mukaisessa rakentamisessa.

Merkittävimmän osan kaavan hiilijalanjäljestä aiheuttavat:

- Rakennukset ja tontit (77 %)
- Maaperä ja kasvillisuus (12 %)
- Esirakentaminen (5 %)



Kuva 14. Kaava-alueen elinkaaren aikaisen hiilijalanjäljen koostuminen.

Ilmastopäästöt (hiilijalanjälki) arvioidaan Planectissa erikseen alueen eri elinkaarivaiheille. Arvioinnissa käytettävät elinkaarivaiheet ovat elinkaarilaskennan yleisten periaatteiden ja Rakennusten vähähiilisyyden arviointimenetelmän (Ympäristöministeriö, 2021) mukaisia.

	Hiilijalanjälki			Hiilikädenjälki
	A – Tuote- ja rakentamisvaihe	B - Käyttövaihe	C – Elinkaaren loppu	D – Ilmastohyödyt
Esirakentaminen	Materiaalit ja työmaatoiminnot			
Infra ja yleiset alueet	Materiaalit ja työmaatoiminnot	Materiaaliuusinnat	Purkaminen, kierrätys, loppusijoitus	
Rakennukset ja tontit	Materiaalit ja työmaatoiminnot	Materiaaliuusinnat	Purkaminen, kierrätys, loppusijoitus	Eloperäinen hiili Materiaalien uudelleenkäyttö ja kierrätys
Energia		Energiankulutus		
Liikenne		Polttoaineiden ja sähkön kulutus		
Maaperän ja kasvillisuuden hiilivarastot	Poistuva hiilivarasto			Muutokset hiilinieluissa

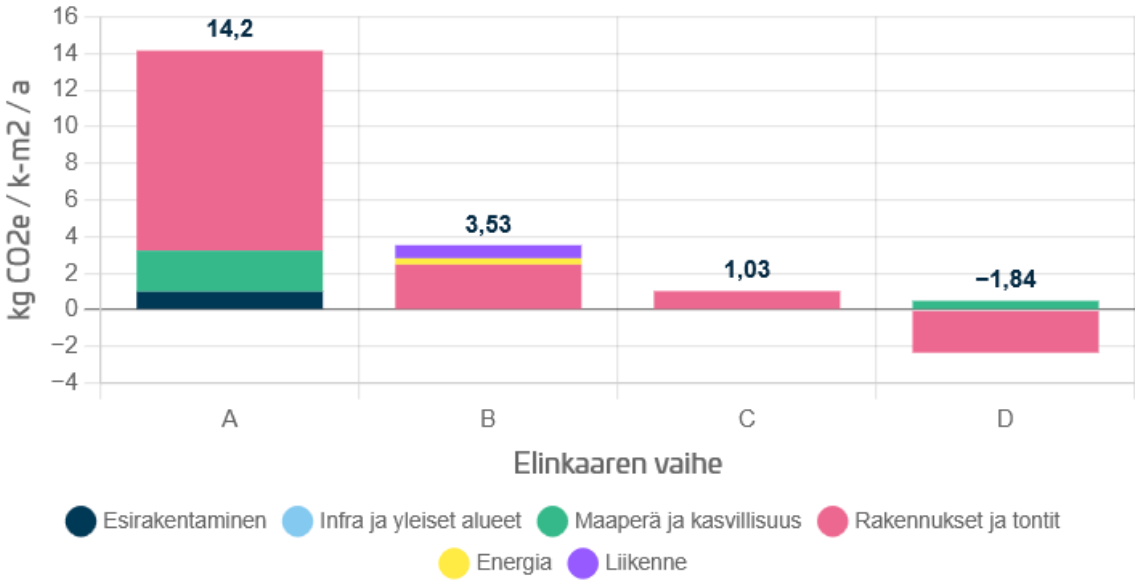
Kuva 15. Laskennan elinkaarivaiheet selitettynä.

Tuote- ja rakentamisvaihe (A-vaihe) muodostaa suurimman osan kaavaratkaisun hiilijalanjäljestä, noin 14,2 kg CO_2e / k-m² / vuosi (kuva 16). Tuote- ja rakentamisvaiheen päästöistä valtaosa (noin 77 %) syntyy rakennuksista ja tonteista, eli rakennusmateriaalien valmistuksesta, kuljetuksesta ja rakentamisesta. Rakennuksiin ja tontteihin liittyvistä päästöistä noin 83 % muodostuu rakennusten maanpäällisistä osista ja 11 % perustuksista. Uudisrakentamisen toteutusratkaisuilla on siten merkittävä vaikutus kaavaratkaisun hiilijalanjälkeen. Tuote- ja rakentamisvaiheen päästöistä seuraavaksi suurin osuus (noin 16 %) liittyy maaperään ja kasvillisuuteen ja aiheutuu alueelta poistuvan hiilivaraston menetyksestä.

Käyttövaiheen (B-vaihe) päästöt ovat noin 3,53 kg CO_2e / k-m² / vuosi. Käyttövaiheen päästöistä noin 70 % syntyy materiaaliuusinnoista, noin 20 % liikenteestä, eli polttoaineiden ja sähkön kulutuksesta ja noin 10 % energiankulutuksesta.

Elinkaaren loppuvaiheen (C-vaihe) päästöt noin 1,03 kg CO_2e / k-m² / vuosi. Elinkaaren loppuvaiheen päästöt muodostuvat rakennuksista ja tonteista, eli rakennusten purkamisesta, materiaalien kierrätyksestä ja loppusijoituksesta.

Tulokset elinkaarivaiheittain



Kuva 16. Kaava-alueen ilmastovaikutukset esitettynä elinkaarivaiheittain.

5.4 Liikenne ja tekninen huolto

Uudet asukkaat lisäävät joukkoliikenteen käyttäjiä, jalankulkua, pyöräilyä sekä ajoneuvoliikennettä alueella. Uuden asuinrakentamisen aiheuttama laskennallinen liikennetuotos on arviolta noin 117 henkilöautoa vuorokaudessa. Ajoneuvoliikenteen lisäys on paikallisen katuverkon välityskyvyn kannalta vähäinen eikä edellytä liikenneverkkoon kohdistuvia toimenpiteitä.

Pysäköinnin järjestämistä ohjataan kaavamääräyksin: AP-, P-2- ja YO-1-korttelialueilla pysäköintiin käytettävät alueet tulee jäsentää osiin ja maisemoida istutuksin naapuritontteja sekä katu- ja puistoalueita vasten. Autopaikkoja saa rakentaa myös toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin. Pohjoisen Heikelintien varrella välittömästi suunnittelualueen ulkopuolella säilyy kaupungin jalkakäytävävaraus, mikä säilyttää mahdollisuuden jalankulkuympäristön kehittämiseen tulevaisuudessa. Asemakaavan muutosta varten laaditaan tarkemmat liikenneselvitykset kaavan ehdotusvaiheessa.

Suunnittelualueen eteläosassa sijaitsee useita yleisiä vesi- ja viemärilinjoja, jotka on esitetty kaavaluonnoksessa johtoja varten varattuina alueen osina YO-1, AP- ja AO-kortteleissa.

Kaavamuutosalueen pohjoisosassa sijaitsee muuntamo, jolle tulee kaavamuutoksen edetessä etsiä sopiva sijainti kaava-alueelta tai osoittaa sopiva kaavamerkintä nykysijaintiin. Muutoin teknisen huollon järjestämisen ei arvioida aiheuttavan tavanomaisesta rakentamisesta poikkeavia haasteita tai vaikutuksia.

5.5 Ihmisten terveys ja asumisviihtyvyys

Asumiseen osoitetut alueet ovat ympäröivien asuintonttien tavoin hyvin asumiseen soveltuvia, ja suunnitteluratkaisussa on pyritty viihtyisään sekä Kauniaisten asuntotuotantoa monipuolistavaan kokonaisuuteen. Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuvan 2023–2040 mukaisesti kaavaratkaisu tukee rivitaloasuntojen tarjonnan lisäämistä, mikä vastaa kaupungin viime vuosikymmenen kerrostalo- ja omakotivaltaisen rakentamisen aiheuttamaan asuntotarjonnan epätasapainoon. Kaavaratkaisulla ei arvioida olevan kielteisiä vaikutuksia ihmisten terveyteen, elinoloihin tai asumisviihtyvyyteen nykytilanne huomioiden, kunhan mahdollisimman paljon viherympäristöä säästetään.

5.6 Palvelut

Asemakaavan muutos ei aiheuta muutostarpeita alueen palveluverkkoon. Uuden maankäytön mukainen täydennysrakentaminen tuo alueelle laskennallisesti noin 119 uutta asukasta (55 k-m^2/asukas). Terveys-, koulu- ja päiväkotipalvelut sijaitsevat lähietäisyydellä, mikä tukee uusien asukkaiden sujuvaa palveluiden saavutettavuutta.

Suunnittelualueelle on myönnetty poikkeamislupa 25.3.2025, jonka nojalla tontille voidaan sijoittaa asemakaavasta poiketen palveluasumisen yksikkö. Asemakaavan muutos mahdollistaa palveluasumisen kehittämisen pysyvänä osana alueen maankäyttöä. Kauniaisten kaupungilla on tarve kasvattaa palveluasumisen paikkoja väestön ikääntyessä, jonka lisäksi uusi hoivakoti tuo Kauniaisiin samalla uusia työpaikkoja.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista, kun kaava on saanut lainvoiman.

7 SUUNNITTELUN VAIHEET

7.1 Suunnittelun vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille alueen maanomistajan hakemuksesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 26.05.2025 § 86 asemakaavan muutoksen käynnistämisestä. Kaava on kuulutettu vireille 17.9.2025.

7.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavaan liittyy erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 17.9.2025. Suunnitelma on luettavissa osoitteessa www.kauniainen.fi/ak246 ja maankäyttöyksikössä kaupungintalolla.

7.3 Suunnittelu

Kauniaisten maankäyttöyksikössä kaavan valmistelusta on vastannut maankäyttöinsinööri Viivi Larri. Hankkeen esisuunnittelusta on vastannut L Arkkitehdit Oy.

7.4 Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu 17.9.2025 kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla sekä Kaunis Grani -lehdessä. Suunnittelualueen ja naapurimaanomistajille on lähetetty kirjeet asemakaavan muutoksen vireilletulosta.

Yhdyskuntalautakunnan ja kaupunginhallituksen jäsenten kanssa pidettiin keskustelutilaisuus 11.8.2025 asemakaavan muutoksen tavoitteista.

Asemakaavan muutosluonnos

Yhdyskuntavaliokunta käsitteli asemakaavan muutosluonnosta 17.2.2026 § 18 ja päätti jättää asian yksimielisesti pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Yhdyskuntavaliokunnan kokouksessa 10.3.2026 § 27 valiokunta totesi yksimielisesti, ettei kaava esitetyssä muodossa vastaa alueen kehittämistavoitteisiin ja päätti palauttaa kaavaluonnoksen valmisteltavaksi seuraavin muutoskehotuksin:

- Valiokunta painottaa, että rakennusoikeuden määrä lähtökohtaisesti saisi olla ehdotetun suuruinen, mutta tämä edellyttää erittäin hyvää suunnitteluratkaisua kokonaisuudelle ja muiden edellytysten toteutumiselle.
- Suunnittelun tulee mahdollistaa enemmän yksityisiä projekteja, mikä edellyttää mahdollisuutta perustaa tontteja pienille erillistaloyhtiöille tai omakotitaloille.
- Omakotitalo- ja erillistalotonttien tulee kooltaan ja asemoinniltaan vastata Pohjoisen Heikelintien mittakaavaa. Lisäksi on huomioitava istutettavat tontinosat Kauniaisille tyypilliseen tapaan.
- Rivitaloalueet on suunniteltu liian tiiviiksi. Alueen viihtyisyys tulee taata riittävällä väljyydellä, omien pihojen koolla, rakennusten sijoittelulla maaston muodot huomioiden, vehreydellä sekä rakennusmassojen monipuolisuudella.
- Autopaikat tulee pääosin sijoittaa asuntojen läheisyyteen ja välttää isojen pysäköintialueiden suunnittelua. Myös kaupungin linjaukset pyöräpaikkojen määrästä tulee huomioida.
- Rivi- ja paritaloasunnot tulee suunnitella riittävän suuriksi monipuolisiksi perheasunnoiksi.
- Liikennejärjestelyt on suunniteltava huolellisesti. Erityisesti itäpäädyn liittyminen risteysalueeseen vaikuttaa nykymuodossaan vaaralliselta.

Valiokunnan palautuspäätöksen jälkeen kaavaluonnosta ja siihen liittyvää viitesuunnitelmaa on tarkistettu palautuspäätöksen perusteella. Muutokset koskevat rakennusoikeuden ja korttelitehokkuuksien tarkistamista, korttelialueiden käyttötarkoituksia, rakentamisen mittakaavaa ja sijoittelua, puustoisia ja istutettavia alueen osia, pysäköintiratkaisuja, rakennusten arkkitehtuuria sekä liikennejärjestelyjä. Alla kuvattu muutokset tarkemmin:

Kaavaluonnoksen kokonaisrakennusoikeutta on vähennetty ja suunnitteluratkaisua tarkennettu palautuspäätöksen perusteella. Aikaisemmassa (ylkv 10.3.2026 § 27) kaavaluonnoksessa koko suunnittelualueen rakennusoikeudeksi oli esitetty 13 500 k-m^2, josta uudelle asumiselle oli 6 800 k-m^2. Nyt esitettävässä kaavaluonnoksessa kokonaisrakennusoikeus on 13 250 k-m^2, josta uuden pientaloasumisen osuus on 6 550 k-m^2.

Korttelitehokkuuksia on tarkistettu. Aiemmassa kaavaluonnoksessa (ylkv 10.3.2026 § 27) uuden pientaloasumisen korttelitehokkuudet olivat e=0.27–0.31. Tarkistetussa kaavaluonnoksessa ne vaihtelevat välillä e=0.22–0.33. Merkittävin yksittäinen muutos koskee suunnittelualueen itäosan pohjoisempaa pientalotonttia, jonka tonttitehokkuutta on pienennetty e=0.31:stä e=0.22:een.

Kaavaluonnosta on tarkennettu siten, että se mahdollistaa aiempaa monipuolisemmin erillisiä pientalohankkeita ja pienempiä yhtiömuotoisia toteutuksia. Aiemmassa kaavaluonnoksessa esitetyt rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueet (AR) on muutettu asuinpientalojen korttelialueiksi (AP). Lisäksi viitesuunnitelmassa yhtiömuotoisena paritalokorttelina esitetty alue on osoitettu kaavaluonnoksessa asuinpientalojen korttelialueeksi (AP) erillispientalojen korttelialueen (AO) sijasta. AP-merkintä mahdollistaa alueella erilaisia pientalotyyppejä ja toteutustapoja.

Kaavaluonnokseen liittyvää viitesuunnitelmaa on tarkennettu erityisesti rivitaloina esitettyjen asuinpientalojen korttelien (AP) osalta. Länsiosassa rivitalojen massoja on rikottu porrastuksella, joka luo rytmiä rakennusten julkisivuihin. Lisäksi autokatokset asettuvat asuntomassojen päätyyn samalla porrastuksella. Itäosan rivitalojen pitkiä rakennusmassoja on jaettu siten, että yhdessä rivitalossa on aiemman viiden tai seitsemän asunnon sijasta kolme asuntoa. Rakennusmassojen lyhentäminen mahdollistaa useammissa asunnoissa ikkunoiden avaamisen kolmeen ilmansuuntaan sekä muodostaa alueelle pienipiirteisempää mittakaavaa.

Suunnitteluratkaisun asettuminen ympäröivään vehreään puutarhakaupunkiin on huomioitu osoittamalla kaavassa istutettavat alueen osat suunnittelualueen itä-, pohjois- ja länsireunoihin reunustamaan katunäkymiä Pohjoisen Heikelintien, Vanhan Turuntien ja Asematien varrelle. Lisäksi suunnittelualueen koillisreunassa sijaitsevan metsän puuston säilymistä on edistetty osoittamalla noin 1 000 m^2 kokoinen alue puustoisena säilytettäväksi. Alue sijoittuu itäosan pientaloalueen keskelle ja viitesuunnitelmassa muun muassa monien asuntojen pihat avautuvat tälle alueelle. Puut tarjoavat monia tärkeitä ekosysteemipalveluja niin ihmisille kuin muulle elonkirjolle, ja niiden säilyttäminen tukee niin ilmastonmuutokseen sopeutumista kuin sen hillitsemistä. Kaavamääräys mahdollistaa muun muassa asuinpientalojen korttelialueen yhteisten oleskelu- ja leikkipihojen sijoittamisen puustoiselle alueelle.

Kaavaluonnokseen liittyvää viitesuunnitelmaa on tarkennettu pysäköintipaikkojen osalta. Pysäköintipaikat on viitesuunnitelmassa jaettu aiempaa pienempiin kokonaisuuksiin ja sijoitettu rakennusten yhteyteen, jolloin laajoista yhtenäisistä pysäköintialueista on voitu luopua. Kaavamääräysten pysäköintinormeja on tarkistettu Kauniaisten rakennusjärjestyksen mukaisiksi ja kestävän liikkumisen edellytykset paremmin huomioon ottaviksi. AP- ja AO-korttelialueilla autopaikkojen vähimmäisvaatimus on muutettu tasolle 1 ap/asunto. Lisäksi AP-korttelin vieraspysäköintipaikkojen lukumäärä on linkitetty asuntojen lukumäärään: vieraspysäköintipaikkoja on rakennettava 1 ap/ 7 asuntoa. Pyöräpaikkavaatimusta on tiukennettu ja AP-korttelialueella pyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 pp/50 k-m^2, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto.

Kaavaluonnoksen määräyksiä on tarkennettu rakennusten arkkitehtuuriin liittyen. Kaavamääräyksiä on täydennetty siten, että uudisrakennusten tulee muodostaa korkeatasoinen ja ympäristöön soveltuva kokonaisuus. Lisäksi viitesuunnitelman havainnekuvien arkkitehtonista ilmettä on tarkistettu soveltumaan paremmin Kauniaisten laadukkaaseen pientalovaltaiseen ympäristöön.

Liikennejärjestelyiden suunnitteluun on kiinnitetty huomiota ja aikaisemmassa kaavaluonnoksessa esitetystä päättyvästä tonttikadusta on luovuttu. Suunnitelmaa päättyvästä tonttikadusta on muutettu, koska tonttikadun liittyminen Vanhan Turuntien ja Pohjoisen Heikelintien risteysalueeseen oli näkemien kannalta haasteellinen eikä kadun toteuttamista arvioitu tarkoituksenmukaiseksi suhteessa saavutettaviin hyötyihin. Risteysalueelle on osoitettu ajoneuvoliittymäkielto. Itäisen AP-korttelialueen ajoneuvoliittymä on ohjeellisesti osoitettu Vanhan Turuntien varteen. Korttelin sisäinen ajo järjestetään kaavassa osoitetun ohjeellisen ajoyhteyden (ajo) kautta.

Kauniaisissa 6.11.2026

Viivi Larri
maankäyttöinsinööri

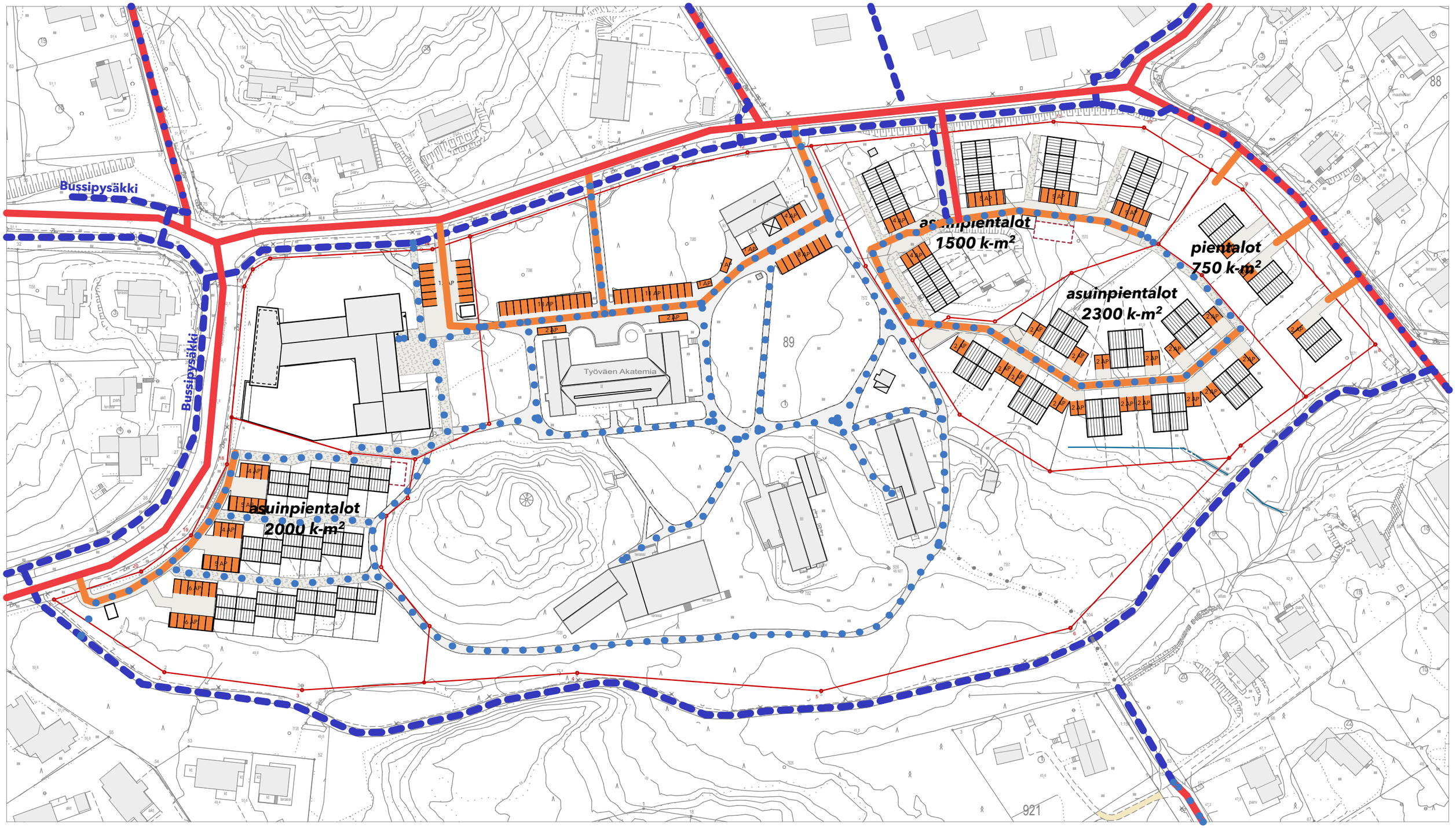
Minna Penttinen
maankäyttöpäällikkö



Liite 1 / Bilaga 1	(1/1)
Asemapiirros / Situationsplan	
Ak 246 Työväen Akatemia / Arbetarakademin asemakaavan muutos / detaljplaneändring	

L Arkkitehdit Oy
Kalevankatu 6
FI-00100 HELSINKI
puh. 09-4242 560
info@l-ark.fi
www.l-ark.fi

KAUNIAISTEN TYÖVÄEN AKATEMIA
26.10.2026
Asemapiirros 1:1250



Tonttien sisäiset yhteydet

- Tonttien sisäiset kulkureitit
- Tonttien sisäinen ajoneuvoliikenne autopaikoille
- Autopaikat

Julkisilla alueilla olevat yhteydet

- Autoliikenne (katualueet)
- Jalankulku ja pyöräily (katu- ja yleiset alueet)
- Autoliikenne, jalankulku ja pyöräily (katualueet)
- Epäviralliset polut

arkkitehdit

L Arkkitehdit Oy
Kalevankatu 6
FI-00100 HELSINKI
puh. 09-4242 560
info@l-ark.fi
www.l-ark.fi

KAUNIAISTEN TYÖVÄEN AKATEMIA
26.10.2026
Liikennekaavio 1:1250

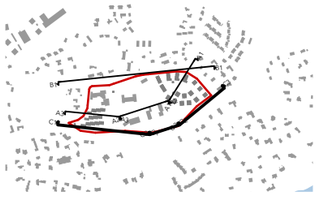
Liite 2 / Bilaga 2 (1/2)
Liikenne / Trafik
Ak 246 Työväen Akatemia / Arbetarakademin asemakaavan muutos / detaljplaneändring

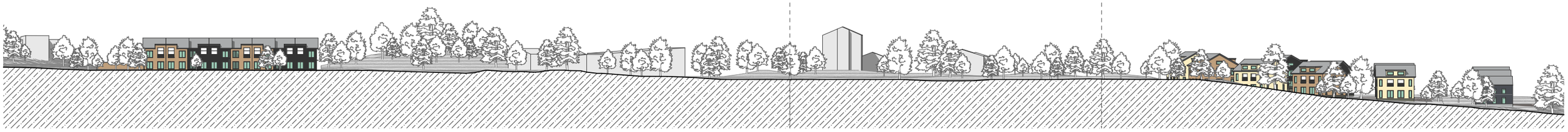
arkkitehdit

L Arkkitehdit Oy
Kalevankatu 6
FI-00100 HELSINKI info@l-ark.fi
puh. 09-4242 560 www.l-ark.fi

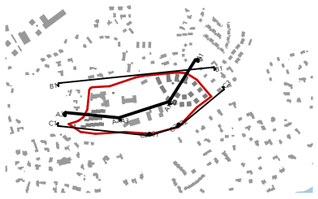
KAUNIAISTEN TYÖVÄEN AKATEMIA
26.10.2026
Rakeisuus 1:4000

Liite 2 / Bilaga 2 (2/2)
Rakeisuuskartta / Nollikarta
Ak 246 Työväen Akatemia / Arbetarakademin
asemakaavan muutos / detaljplaneändring

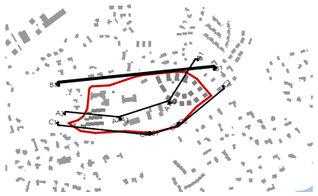


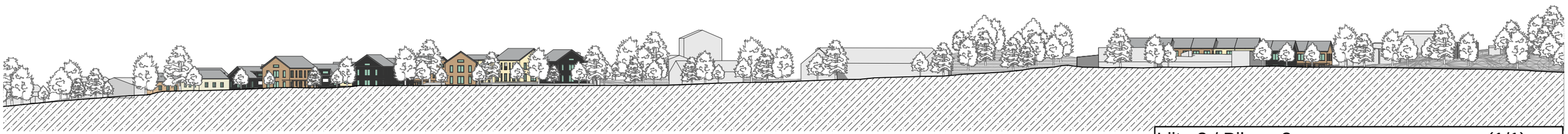


Aluejulkisivu etelästä puistoreitin suunnasta



Alueleikkaus länsi-itä suunnittelualueen poikki





Aluejulkisivu pohjoisesta Vanhan Turuntien suunnasta

L Arkkitehdit Oy
Kalevankatu 6
FI-00100 HELSINKI info@l-ark.fi
puh. 09-4242 560 www.l-ark.fi

KAUNIAISTEN TYÖVÄEN AKATEMIA
26.10.2026
Alueleikkaukset ja -julkisivut 1:1250

Liite 3 / Bilaga 3 (1/1)
Alueleikkaukset ja aluejulkisivut /
Områdessektioner och områdesfasader
Ak 246 Työväen Akatemia / Arbetarakademin
asemakaavan muutos / detaljplaneändring



L Arkkitehdit Oy
Kalevankatu 6
FI-00100 HELSINKI
puh. 09-4242 560
info@l-ark.fi
www.l-ark.fi

KAUNIAISTEN TYÖVÄEN AKATEMIA
26.10.2026
Näkymä koillisesta

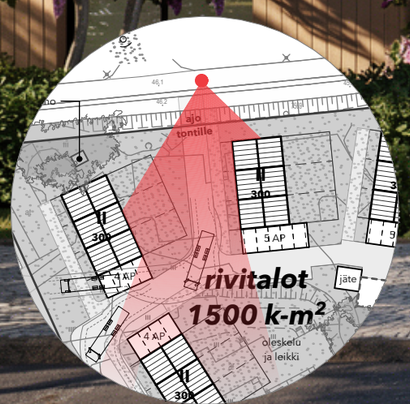
Liite 4 / Bilaga 4 (1/5)
Havainnekuvat / Illustration
Ak 246 Työväen Akatemia / Arbetarakademin asemakaavan muutos / detaljplaneändring



L Arkkitehdit Oy
Kalevankatu 6
FI-00100 HELSINKI info@l-ark.fi
puh. 09-4242 560 www.l-ark.fi

KAUNIAISTEN TYÖVÄEN AKATEMIA
26.10.2026
Näkymä lounaasta

Liite 4 / Bilaga 4 (2/5)
Havainnekuvat / Illustration
Ak 246 Työväen Akatemia / Arbetarakademin asemakaavan muutos / detaljplaneändring

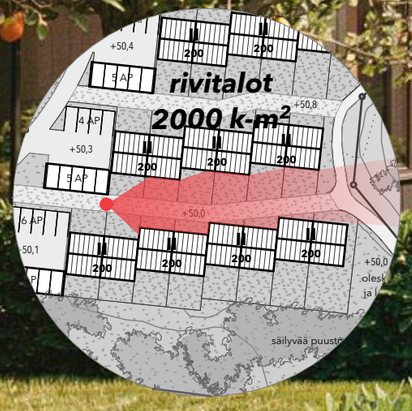


arkkitehdit

L Arkkitehdit Oy
Kalevankatu 6
FI-00100 HELSINKI
puh. 09-4242 560
info@l-ark.fi
www.l-ark.fi

KAUNIAISTEN TYÖVÄEN AKATEMIA
26.10.2026
Näkymä Turuntieltä saavuttaessa rivitaloalueelle A

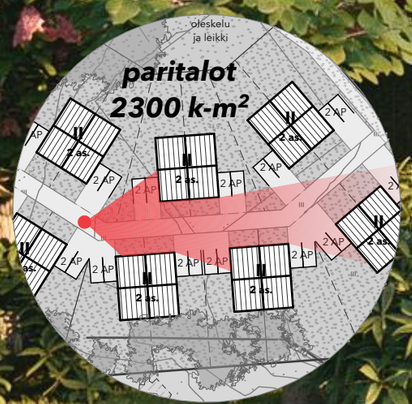
Liite 4 / Bilaga 4 (3/5)
Havainnekuvat / Illustration
Ak 246 Työväen Akatemia / Arbetarakademin asemakaavan muutos / detaljplaneändring



L Arkkitehdit Oy
Kalevankatu 6
FI-00100 HELSINKI
puh. 09-4242 560
info@l-ark.fi
www.l-ark.fi

KAUNIAISTEN TYÖVÄEN AKATEMIA
26.10.2026
Näkymä rivitaloalueen D reitiltä

Liite 4 / Bilaga 4 (4/5)
Havainnekuvat / Illustration
Ak 246 Työväen Akatemia / Arbetarakademin asemakaavan muutos / detaljplaneändring



L Arkkitehdit Oy
Kalevankatu 6
FI-00100 HELSINKI
puh. 09-4242 560
info@l-ark.fi
www.l-ark.fi

KAUNIAISTEN TYÖVÄEN AKATEMIA
26.10.2026
Näkymä yhteydestä Työväen Akatemian ja paritaloalueen B välillä

Liite 4 / Bilaga 4 (5/5)
Havainnekuvat / Illustration
Ak 246 Työväen Akatemia / Arbetarakademin asemakaavan muutos / detaljplaneändring

Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Kauniainen	**Täyttämispvm**	5.11.2026
Kaavan nimi	Työväen Akatemia		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	17.9.2025
Pysyvä kaavatunnus		**Kunnan kaavatunnus**	Ak 246
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	6,3012	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	6,3012

Ranta-asemakaava

	Rantaviivan pituus [km]		
Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**	
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**	

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**6,3010**	**100,00**	**13360**	**0,21**	**0,0000**	**2360**
A yhteensä	2,3493	37,3	6550	0,28	2,3493	6550
P yhteensä	0,5670	9,0	1500	0,26	0,5670	1500
Y yhteensä	3,3847	53,7	5310	0,16	-2,9163	-5690
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,0000**	**0,00**	**0**	**0,0000**	**0**

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	**1**	**1600**	**0**	**0**

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**6,3010**	**100,00**	**13360**	**0,21**	**0,0000**	**2360**
A yhteensä	2,3493	37,3	6550	0,28	2,3493	6550
AO	0,2465	10,5	750	0,30	0,2465	750
AP	2,1028	89,5	5800	0,28	2,1028	5800
P yhteensä	0,5670	9,0	1500	0,26	0,5670	1500
P-2	0,5670	100,0	1500	0,26	0,5670	1500
Y yhteensä	3,3847	53,7	5310	0,16	-2,9163	-5690
YO-1	3,3847	100,0	5310	0,16	-2,9163	-5690
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	**1**	**1600**	**0**	**0**
Asemakaava	1	1600	0	0