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

YLKV 17.02.2026 § 18

Lisätiedot:
Maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen puh. 050 3829 313
Maankäyttöinsinööri Viivi Larri, puh. 0504111851
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Vireilletulo ja tavoitteet sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos on tullut vireille tontin 235-6-89-1 maanomistajan hakemuksesta. Hakemuksessa on esitetty nykyisen opistotoiminnan alueen kehittämistä opistotoiminnan, pientaloasumisen ja palveluasumisen alueeksi. Kaupunginhallitus on päättänyt 26.5.2025 § 86 asemakaavan muutoksen käynnistämisestä siten, että tavoitteena on tutkia uusien pientalojen ja palveluasumisen sijoittamista alueelle. Lisäksi kaavamuutoksessa tarkastellaan opistotoimintaa, yleisten alueiden ja liikenteen järjestelyä. Rakennusoikeuden määrä ja kerroksisuus, kaupunkikuvalliset ratkaisut sekä kaava-alueen tarkempi rajaus määrittyvät suunnitteluprosessissa. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovittamiseen, liikenteen vaikutusten arviointiin sekä viherympäristön säilyttämiseen. Rakentamisessa tulee suosia vähäpäästöisiä energiaratkaisuja.

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

Alueen nykytilanne

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

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

Kaavatilanne

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

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

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

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

Suunnittelualueella on voimassa 15.3.1990 vahvistettu asemakaava (Ak 109).

Tontti on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO-1), jolle voidaan rakentaa opetus- ja majoitustiloja sekä henkilökunnan asuntoja aputiloineen. Tontin pinta-ala on 63 012 m². Tontille on osoitettu rakennusala ja rakennusoikeutta 9 400 k-m^2 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-m^2.

Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta on **oheismateriaalina.**

<u>Asemakaavan muutoksen yleisperustelu ja -kuvaus</u>

Asemakaavan muutoksella osa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta osoitetaan palveluasumisen käyttöön ja osa asuinkäyttöön. Alueelle osoitetaan täydennysrakentamista, joka sovitetaan ympäröivään rakennuskantaan sekä alueen kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Suunnittelussa huomioidaan erityisesti asemakaavalla suojeltu Villa Pelander sekä huvilan eteläpuolella sijaitseva suojeltava alue, jolla olevaa huvimajaa ja hautaa ei saa purkaa tai poistaa. Villa Pelanderin välittömään läheisyyteen, suojeltavalle alueelle ja huvilan sekä asuntoloiden väliseen arboretum-tyyppiseen puistoalueeseen ei osoiteta rakentamista. Asuinrakentaminen on osoitettu suunnittelualueen länsi- ja itäosaan.

Asemakaavan muutos perustuu L Arkkitehtien laatimaan viitesuunnitelmaan, jossa täydennysrakentaminen sijoittuu suunnittelualueen länsi- ja itäosaan. Läntinen pientaloasuminen on esitetty rivitaloina ja itäisellä alueella pientaloasuminen on

esitetty rivitaloina, paritaloina ja erillistaloina. Itäisen osan rivitalo- ja paritaloalueet tukeutuvat uuteen päättyvään tonttikatuun, joka liittyy Vanhan Turuntien ja Pohjoisen Heikelintien liittymään. Muuten täydennysrakentaminen tukeutuu olemassa olevaan katuverkostoon.

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

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

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

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

<u>Asemakaavan muutosluonnos</u>

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

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

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

Korttelialueen eteläosaan, jossa sijaitsee Mediateekki, kirjasto ja kaksi 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 eteläreunaan osoitetaan maanalaisia johtoja varten varattu alueen osa.

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

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

Pohjoisen Heikelintien varressa sijaitseville tonteille osoitetaan kullekin rakennusala ja rakennusoikeutta 250 k-m² yhdelle asunnolle ja enintään kaksikerroksiselle asuinrakennukselle (1 II 250). Tonttikadun varrella olevalle tontille osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta yhteensä 1900 k-m² enintään 14 asunnolle ja enintään kaksikerroksisille asuinrakennuksille (14 II 1900).

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

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

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

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

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

Yleiset määräykset

Pysäköinti
Autopaikat
Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään seuraavasti:

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

AO-korttelialue:
- 2 ap/asunto

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

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

AR-, P-1- ja YO-1-korttelialue:
Pysäköintiin käytettävät alueet tulee jäsentää osiin ja maisemoida istutuksin naapuritontteja sekä katu- ja puistoalueita vasten.
Autopaikkoja saa rakentaa myös toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin.

Polkupyörät
Pyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään seuraavasti:

AR-korttelialue:
- 1 pp/100 k-m^2

P-1-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.

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

AR- ja AO-korttelialueilla:
Asuinrakennusten runkomateriaalin ja julkisivumateriaalin tulee olla pääosin puuta.
Asuinrakennuksissa tulee olla harjakatto tai mansardikatto.

AR-korttelialueilla:
Julkisivujen verhoilussa on käytettävä maanläheisiä värejä ja rakennusten keskinäistä vaihtelevuutta on luotava julkisivuvärityksellä.

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

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

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

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

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

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

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

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

P-1-korttelialueen pinta-ala on 5 646 m^2 ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 1500 k-m^2, mikä vastaa tehokkuutta n. e=0.27.

AO-korttelialueen pinta-ala on 9 534 m^2 ja sille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 2900 k-m^2, mikä vastaa tehokkuutta n. e=0.30.

AR-korttelialueiden yhteenlaskettu pinta-ala on 13422 m^2 ja niille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 3 900 k-m², mikä vastaa tehokkuutta n. e=0.29.

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

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

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

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

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

…….

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

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

Päätös:

Asia jätettiin pöydälle.

Liitteet:

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

Oheismateriaali:

Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen, Työväen Akatemia

YLKV 10.03.2026 § 27

Lisätiedot:
Maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen puh. 050 3829 313
Maankäyttöinsinööri Viivi Larri, puh. 0504111851
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Valiokunta jätti asian pöydälle kokouksessaan 17.2.2026.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

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

……

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

Pj Saarela jätti jäsen Ollilan kannattamana asiaan uuden vastaesityksen 7.1:

”Valiokunta toteaa, ettei kaava esitetyssä muodossa vastaa alueen kehittämistavoitteisiin ja päättää 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.”

Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Asia palautettiin.

YLKV 17.11.2026

602/10.02.03/2024

Lisätiedot:
Maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen puh. 050 3829 313
Maankäyttöinsinööri Viivi Larri, puh. 0504111851
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Yhdyskuntavaliokunta käsitteli kaavaluonnoksen nähtäville asettamista 10.3.2026 § 27 ja päätti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi. Valiokunta piti esitettyä rakennusoikeuden määrää lähtökohtaisesti mahdollisena, mutta edellytti suunnitteluratkaisun kehittämistä muun muassa asumistypologioiden monipuolisuuden, rakentamisen väljyyden ja vehreyden sekä pysäköinti- ja liikennejärjestelyjen osalta.

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 on 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-m2, josta uudelle asumiselle oli 6 800 k-m2. Nyt esitettävässä kaavaluonnoksessa kokonaisrakennusoikeus on 13 250 k-m2, josta uuden pientaloasumisen osuus on 6 550 k-m2.

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 m2 kokoinen alue puustoisena säilytettäväksi. Alue sijoittuu itäosan pientaloalueen keskelle ja 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-m2, 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.

Kaavaluonnoksessa uusille asuinkortteleille on osoitettu asuntojen enimmäismäärät. Näiden sekä osoitetun rakennusoikeuden perusteella voidaan arvioida asuntojen keskimääräistä kokoa tilanteessa, jossa rakentaminen toteutuu kaavaratkaisun mukaisesti ja asuntoja rakennetaan enimmäismäärä. Asuntojen laskennalliset keskikoot ovat asuinpientalojen korttelialueella (AP) 79 m², 80 m² ja 135 m². Kaavaluonnos mahdollistaa eri kokoisten perheasuntojen toteuttamisen. Keskikoot ovat pysyneet samoina verrattuna aikaisempaan kaavaluonnokseen (ylkv 10.3.2026 § 27).

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

<u>Asemakaavan muutosluonnos</u>

Maankäyttöyksikössä on valmisteltu asemakaavan muutosluonnos, jonka kartta määräyksineen on **liitteenä 3** ja selostus liitteineen **liitteenä 4.**

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

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

YO-1-korttelialue:
- 1 ap/150 k-m2

AP-, P-1- ja YO-1-korttelialue:
Pysäköintiin käytettävät alueet tulee jäsentää osiin ja maisemoida istutuksin naapuritontteja sekä katu- ja puistoalueita vasten.
Autopaikkoja saa rakentaa myös toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin.

Polkupyörät

Pyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään seuraavasti:

AP-korttelialue:
- 1 pp/50 k-m2, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto.

P-1-korttelialue:
- 1 pp/ 200 k-m2

YO-1-korttelialue:
- 1 pp/80 k-m2

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

Julkisivut ja rakennustapa

Uudisrakennusten tulee muodostaa korkeatasoinen ja ympäristöön soveltuva kokonaisuus. Uudisrakennusten tulee arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja värityksel tään 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.

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-1-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.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

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

Päätös:

Liitteet:

LIITE 3 Kaavakartta määräyksineen (Ak 246, Työväen Akatemia, luonnos)
LIITE 4 Kaavaselostus liitteineen (Ak 246, Työväen Akatemia, luonnos)

Oheismateriaali:

OHEISMATERIAALI Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen (Työväen Akatemia)