

Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2023-2040

Maankäyttöyksikkö – Markanvändningsheten

Kauniainen – Grankulla, xx.xx.2023



Sisällysluettelo

1.	JOHDANTO.....	3
1.1	MIKÄ ON KEHITYSKUVA.....	3
1.2	KAUNIAISTEN KEHITYSKUVAN RAKENNE.....	3
1.3	TAVOITTEET JA LINJAUKSET.....	4
2.	LÄHTÖKOHDAT.....	5
2.2	KAAVOITUSTILANNE.....	5
2.3	VÄESTÖ.....	6
2.4	ASUNTOKANTA JA ASUMISTASO.....	8
2.5	SUUNNITTELUTILANNE.....	9
2.5.1	HELSINGIN SEUDUN MAANKÄYTÖN, ASUMISEN JA LIIKENTEEN (MAL) YHTEISTYÖ.....	9
2.5.2	KAUNIAISTEN MAANKÄYTÖN YLEISSUUNNITELMA 2004 (MASU 2).....	9
2.5.3	KAUNIAISTEN ASUNTO-OHJELMA 2017–2025 (-2040).....	10
2.5.4	MUITA KAUNIAISTEN MAANKÄYTTÖÄ OHJAAVIA HANKKEITA.....	10
2.6	ASUMISEN JA KAUPUNKIKEHITYKSEN NÄKYMIÄ KAUNIAISISSA.....	11
2.8	PIENTALOALUEIDEN TÄYDENTYMINEN.....	12
3.	KAUPUNGIN JÄRJESTÄMÄT PALVELUT.....	12
3.1	ASUKASMÄÄRÄN KASVUN VAIKUTUKSET PALVELUTARPEESEEN.....	12
3.2	LÄNSI-UUDENMAAN HYVINVOINTIALUE.....	12
3.4	VARHAISKASVATUS.....	13
3.5	KOULUT.....	13
3.6	TYÖPAIKAT SEKÄ TOIMITILAT.....	14
4.	KEHITYSKUVA.....	15
4.1	MAANKÄYTÖN JA ASUMISEN VISIO.....	15
4.1.1	KAUNIAISTEN ASUMINEN TULEVAISUUDESSA.....	15
4.1.2	KAUPUNKIRAKENTEELLINEN STRATEGIA.....	15
4.1.3	KEHITTÄMISKOHTEET.....	17
4.1.4	AIKATAULU JA PRIORISOINTI.....	19
4.1.4.1	Vireillä olevat hankkeet.....	20
4.1.4.2	Lähivuosina tutkittavat hankkeet.....	22
4.1.4.3	Myöhemmin tulevaisuudessa tutkittavat hankkeet.....	23
4.2	MITOITUS.....	24
4.3	ARVIOITU VAIKUTUS ASUKASLUVUN KEHITYKSEEN.....	25
5.	TOIMENPITEET.....	26
5.1	KEHITYSKOHTEIDEN JATKOTOIMENPITEET.....	26

5.2	MAANKÄYTTÖSOPIMUS	27
5.3	ASUNTOTUOTANNON KEHITTYMINEN.....	28
5.4	PALVELUIDEN KEHITTÄMINEN	28
5.5	MUUT JATKOTOIMENPITEET	29

LIITTEET

LIITE 1	Asemakaavojen mukainen maankäyttö
LIITE 2	Rakentamattomat ja vajaasti rakennetut asuintontit
LIITE 3	Peruspalvelut
LIITE 4	Kehittämiskohteet ja toimenpiteet
LIITE 5	Kehittämiskohteet -kartta

1. JOHDANTO

1.1 MIKÄ ON KEHITYSKUVA

Kehityskuva on kaavoitusta täydentävä, alueiden käytön ja kehittämisen tueksi laadittava strateginen asiakirja, joka yleispiirteisenä suunnitelmana sijoittuu maankäytön hierarkiassa yleiskaavan rinnalle asemakaavoitusta ohjaavaksi, mutta epäviralliseksi tavoiteohjelmaksi. Kehityskuva on kuvaus alueiden tulevasta maankäytöstä, siihen vaikuttavista tekijöistä ja tulevan maankäytön aiheuttamista muutoksista. Kehityskuvassa otetaan huomioon muun muassa väestön kasvu, palvelujen kestävyys ja kehitystarpeet, olemassa olevat maankäytön suunnitelmat, ympäröivä aluerakenne ja mahdolliset hankkeet sekä yleiset yhteiskunnalliset muutokset. Lisäksi kehityskuva nivoutuu kaupunginvaltuuston 25.4.2022 hyväksymään Kauniaisten kaupunkistrategiaan.

Edellinen Kauniaisten kehityskuva hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 21.9.2015 (§ 53). Kehityskuvan ajanjaksona olivat vuodet 2015-2040. Nyt päivitetty kehityskuva on laadittu virkatyönä ja sen ajanjakso on 2023-2040.

Kauniaisten kehityskuvan päivitystarve vuodelle 2023 mainitaan kaupunkistrategiassa, mutta se on osaltaan myös ympäristön nopean muutoksen seurauksena. Maankäyttö- ja rakennuslain uudistus tuo vahvan tarpeen ottaa kantaa mm. ilmastonmuutokseen ja digitalisaatioon. Eduskunta hyväksyi 1.3.2023 uuden rakentamislain. Uusi laki tuo ilmastonmuutoksen torjunnan kattavasti osaksi rakentamisen lainsäädäntöä. Lain tarkoituksena on myös sujuvoittaa rakentamista, vauhdittaa kiertotaloutta ja digitalisaatiota ja parantaa rakentamisen laatua. Rakentamislaki tulee voimaan 1.1.2025. Päivitettävässä kehityskuvassa on hyvä ottaa huomioon ilmastonmuutokseen vaikuttaminen maankäytön suunnittelun ratkaisulla. Kauniaisten kaupunki on strategissaan ottanut tavoitteeksi olla hiilineutraali kaupunki vuoteen 2030 mennessä.

Uusimman kaupunkistrategian lisäksi kehityskuvatyössä on huomioitu vireillä oleva MAL –yhteistyö, jonka keskipitkä aikajänne on vuodessa 2040 ja pitkä aikajänne 2060. Suunnitelman lyhyempinä aikajänneinä on mm. asunto- ja kerrostalotavoitteet, joiden aikajänne on tämän hetkisen tiedon mukaan vuosissa 2024-2035. MAL –suunnitelma tuotaneen lausuntokierrokselle kevään 2023 aikana.

Vuonna 2020 keväällä levisi maailmanlaajuinen COVID19-pandemia, joka muutti, ehkä jopa pysyvästi, käsitystämme mm. liikkumisesta, työn tekemisen tavoista ja asumistoiveista. Kehityskuvassa on pyritty ennakoimaan tulevaisuutta uudenaikaisessa tilanteessa.

1.2 KAUNIAISTEN KEHITYSKUVAN RAKENNE

Kauniaisten kaupungin alue on suurimmaksi osaksi asemakaavoitettu, minkä vuoksi potentiaaliset kaavoituskohteet ovat luonteeltaan lisä- tai täydennysrakennuskohteita tai jotain korvaavaa rakentamista. Tarkemman tutkimisen arvoiksi kohteiksi valikoituneet kohteet on koottu kartalle, joka toimii kehityskuvan pohjana. Kohteisiin on valittu pääsääntöisesti kaupungin omistamia alueita, mutta lisäksi sellaisia yksityisten omistamia alueita, joista on keskusteltu maanomistajien kanssa – toisinaan hyvinkin alustavasti.

Kehityskuvan kohteet on lajiteltu kolmeen eri ryhmään: vireillä olevat hankkeet sekä lähivuosina ja myöhemmin tulevaisuudessa tutkittaviin hankkeisiin.

Kehityskuva ei pyri olemaan täydellinen listaus niistä potentiaalisista alueista, joiden kohdalla asemakaavaa voidaan ryhtyä muuttamaan. Muitakin asemakaavan muutoskohteita voidaan käynnistää kulloisenkin tarpeen mukaisesti yksityisten tai kaupungin aloitteista. Kehityskuvaan sisältyvän kohteen asemakaavoitus ei käynnisty automaattisesti, vaan kohteiksi valittujen maankäytölliset kehitysmahdollisuudet tutkitaan aina ennen asian jatkovalmistelua. Tällöinkin asemakaavan muutoksen käynnistämisestä päättää kaupunginhallitus yhdyskuntavaliokunnan käsittelyn jälkeen.

Kehityskuvalla pyritään vaikuttamaan kaupungin kehittämiseen Kauniaisten erityis- ja ominaispiirteet huomioiden. Tavoitteena on säilyttää Kauniaisten elinvoimaisuus ja hallittu kasvu sekä monipuolistaa asuntotarjontaa. Kehityskohteet painottuvat jo ennestään tehokkaimmin rakennetuille alueille, asemien vaikutuspiiriin, pää- ja kokoojakatujen varsille sekä harkitusti ja vähäisessä määrin pientalorakenteen reuna-alueille tai sisäosiin. Työn tavoitteena on ollut hyödyntää jo rakennettua kunnallistekniikkaa. Jatkosuunnittelussa on tärkeää, että kussakin aloitettavassa asemakaavan muutoksessa huomioidaan erityisesti rakentamisen sijoittuminen ympäristöönsä, ilmastovaikutukset, luonto- ja kulttuurihistorialliset arvot sekä virkistysyhteydyt ja niiden jatkuvuus. Yhdyskuntarakenteen tasapainoinen ja hallittu tiivistäminen perustuu siihen, että kestävä liikkuminen on Kauniaisissa kilpailukykyistä ja houkuttelevaa.

Kehityskuvassa selvitetään myös tulevan asukasmäärän lisäyksen vaikutusta julkisten peruspalvelujen tarpeeseen. Kehityskuvan tarkoituksena on antaa suuntaviivat myös palvelujen maankäytöllisiin sijoittamismahdollisuuksiin. Kunkin palvelusektorin omissa sektorikohtaisissa ohjelmissa tarkastellaan palvelun tuottamisen sisältö- ja tilatarpeita tarkemmin.

Kehityskuvalla ei oteta kantaa pientaloalueiden tiivistämiseen, yksittäisten tonttien muutostarpeisiin tai maankäytön yleissuunnitelmassa (MASU 2) päätettyihin periaatteisiin.

1.3 TAVOITTEET JA LINJAUKSET

Kauniaisten erityispiirteitä ovat fyysisen laajuuden lisäksi vehreys, puutarhamaisuus, kulttuurihistoria, virkistysarvot ja ihmisläheisyys. Kauniainen on myös tiiviisti rakennettu ainutlaatuinen kaupunki, jossa etäisyydet kaupungin sisällä ja muualle seudulle ovat lyhyet. Kauniaisilla on vahva positiivinen ulkoinen imago ja viimeisimmät tutkimukset osoittavat, että mieluisimpina asumispaikkoina pidetään sekä keskustan että Gallträskin ympäristöä.

Kauniaisten asemakaavat ovat laadittu suurelta osin jo vuosikymmeniä sitten, jolloin ne eivät kaikilta osin vastaa nykyisiin maankäytön suunnittelun ja rakentamisen asettamiin vaatimuksiin. Näiltä osin asemakaavojen ajan tasalla pitäminen on ensisijainen tavoite, koska Kauniainen haluaa tarjota täydennysrakentamiskohteita, joiden kaavat ovat toteutuskelpoisia. Tässä yhteydessä on tutkittu myös voimassa olevissa asemakaavoissa esiintyneitä ja kaupunkikuvassa epämääräisiksi jääneitä yleisiä alueita maankäytön uudelleenarvioinnin kannalta. Jo edellisessä kehityskuvassa nostettiin esille muutamia tällaisia alueita, joiden maankäyttö on todettu tarkemman tutkimisen arvoiseksi. Samat alueet ovat nyt mukana päivittyvässä kehityskuvassa.

Kaupungilla on kaavoituksen kautta vastuu vähähiilisen ympäristön tuottamisesta. Kaavamuutoksilla mahdollistetaan täydennysrakentaminen, joka tuo lisää asumista keskelle jo olemassa olevaa joukkoliikenneverkkoa. Pyöräilyn laatuikäytävän toteuttaminen Espoon kaupunkirata –hankkeen yhteydessä tukee vähähiilisiä liikkumismuotoja ja radan varteen rakentuessaan myös sujuvia

matkaketjuja. Ilmastonmuutoksen hillinnän ja sopeutumisen mahdollisuuksia edistetään kaavasuunnittelussa ja vaikutusten arvioinneissa.

Keskeisenä tavoitteena on mahdollistaa myös vireän kaupungin kehityksen kannalta välttämätön, mutta hallittu väestönkasvu tiivistämällä kaupunkirakennetta soveltuvilla alueilla. Täydennysrakentamisen mitoittamisessa tulee huomioida olemassa olevien julkisten peruspalveluiden nykyiset resurssit sekä kehittämis- ja tehostamismahdollisuudet, jotta kaupunki pystyy tuottamaan kuntalaisille edelleen laadukkaat ja riittävät palvelut. Väestönkasvulla voidaan vaikuttaa myös Kauniaisten yksityisten kaupallisten palveluntuottajien toimintaedellytyksiin ja siten monipuolistaa palvelutarjontaa.

Kaupungin väestönkasvun tavoitteena on kaupungin strategian mukaan maksimissaan 12 000 asukasta vuoteen 2040 mennessä. Vireillä olevan MAL-suunnitelman 2023 mukaan tavoite Kauniaisille on 80 asuntoa vuodessa.

Maankäytön ja asumisen kehityskuvan lähtökohdiksi ja tavoitteiksi on asetettu Kauniaisten erityispiirteet huomioiden seuraavassa luetellut linjaukset:

- Tasapainoinen ja kehittyvä kaupunkiympäristö
 - o Rakennuspaikkojen riittävyyden varmistamiseksi,
 - o Hallitun väestönkasvun mahdollistamiseksi,
 - o Kuntatalouden tasapainottamiseksi
 - o Kaupungin hiilineutraaliustavoitteen mahdollistamiseksi sekä
 - o Palvelutarjonnan kehittämiseksi
- Monipuolisen asuntotuotannon mahdollistaminen
 - o Strategisten tavoitteiden mukaisesti
 - o MAL-velvoitteiden täyttämiseksi
 - o Kauniaislaisten asukkaiden tarpeiden mukaisesti
- Omaleimaisuuden säilyttäminen
 - o Kaupungin erityispiirteet huomioiva kehitys
- Luonto-olosuhteiden ja virkistysyhteyksien turvaaminen
- Kaupunkirakenteen ensisijainen tiivistäminen
 - o Asemien vaikutuspiiriin
 - o Pääkatujen varsille
 - o Olemassa olevan kunnallistekniikan hyödyntäminen
 - o Olevien pysäköintinormien tapauskohtainen harkinta päätösvähennystoimien turvaamiseksi

Tärkeää on, että Kauniainen tekee rohkeita päästövähennystoimia asumisen ja liikenteen osalta sekä kasvaa kestävästi ja kehittyä kaupunkiympäristönä luonnonmonimuotoisuutta tukien.

2. LÄHTÖKOHDAT

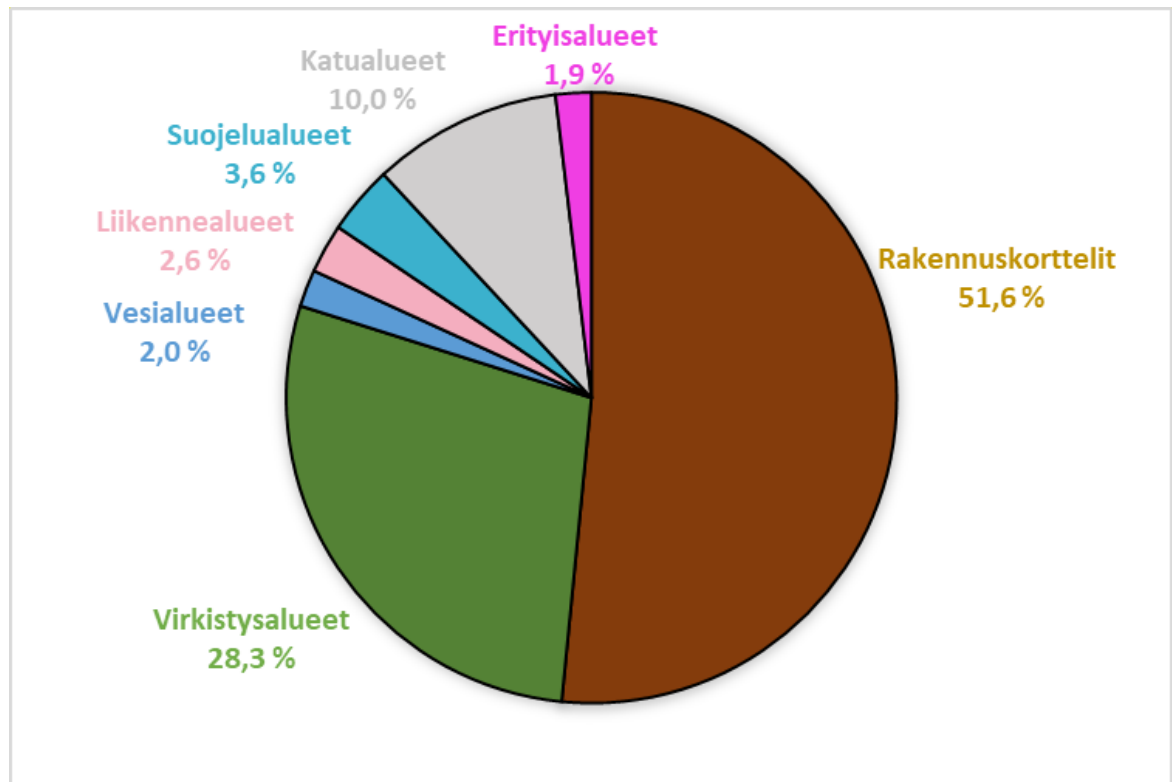
2.2 KAAVOITUSTILANNE

Lähes koko Kauniaisten alue on nykyisin asemakaavoitettu. Kaupungin alueella on voimassa 186 kpl eri aikoina vahvistunutta asemakaavaa, joissa suurimmassa osassa mukana on pientalojen korttelialueita. Asemakaavat kattavat reilut 577 ha eli noin 96 % koko kaupungin alueesta.

Maankäytön suunnittelussa tämä merkitsee olemassa olevien asemakaavojen ja suunnitelmien tarkentamista kulloisiakin tarpeita vastaaviksi. (Ks. liite 1: Asemakaavojen mukainen maankäyttö).

Rakennusmaata asemakaava-alueesta on n. 297 ha eli hieman yli puolet. Virkistysalueita asemakaava-alueesta on yli 28 %. Kaavoitettuja rakennustontteja on reilut 1 000 kpl ja niiden pinta-ala on keskimäärin 2 905 m². Keskimääräinen tonttitehokkuus on 0,31 ja aluetehokkuus 0,16. Rakennusoikeutta kaavoihin sisältyy yhteensä n. 941 000 k-m².

Rakentamattomia asuinrakennustontteja on yhteensä 29 kpl ja niiden käyttämätön rakennusoikeus on yhteensä n. 22 000 k-m². Rakentamattomille tonteille toteutettavien asuntojen laskennallinen lukumäärä on n. 184 asuntoa.



Asemakaavoitetut alueet eri käyttötarkoituksittain v. 2023.

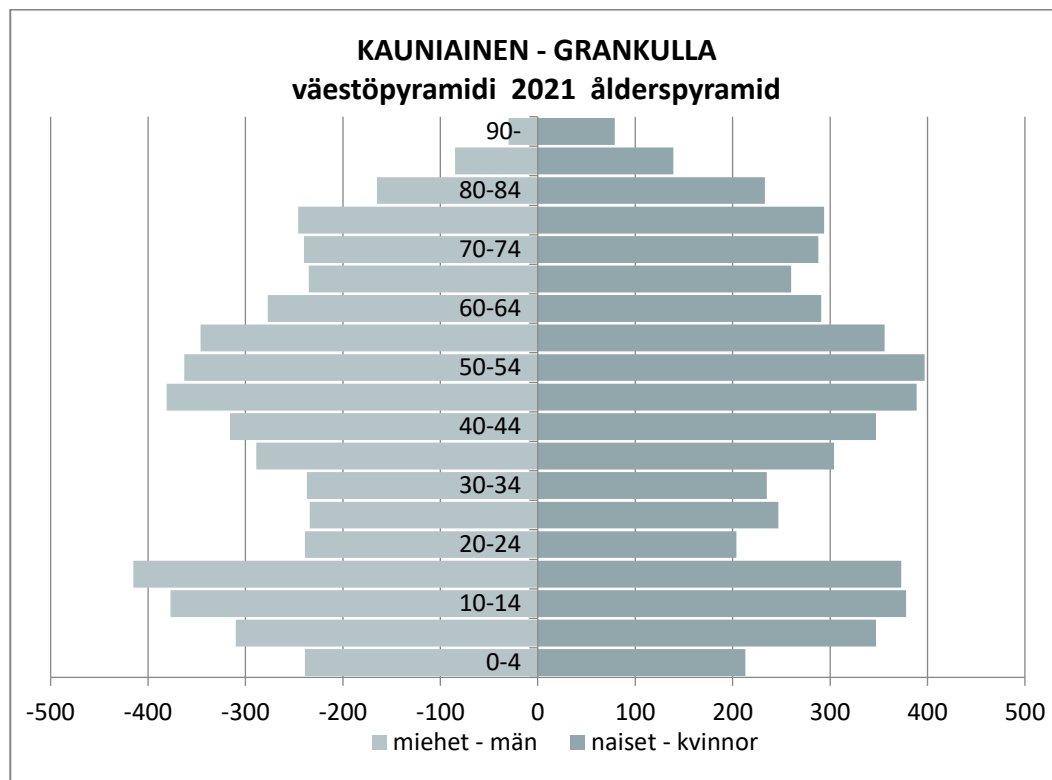
2.3 VÄESTÖ

Kauniaisten väestömäärä on kasvanut 2000-luvulla selkeästi. Vuoden 2021 lopussa väkiluku oli 10 396 asukasta. Suurimmat ikäryhmät ovat 10–19 –vuotiaat (lkm 1543) ja 50–59 –vuotiaat (lkm 1462). Pienimmät ikäryhmät ovat 20-29 –vuotiaat (lkm 924) ja yli 80-vuotiaat (lkm 731). Kuitenkin yli 65 täyttäneiden osuus väestöstä on 22,1 %, mikä on lähes yhtä paljon kuin koko maassa (23,1 %), mutta erityisesti enemmän kuin muissa pääkaupunkiseudun kunnissa¹ ja 90-vuotta täyttäneitäkin on jo yli sata. Alle 15-vuotiaiden osuus väestöstä on 17,9 %, mikä ylittää koko maan osuuden (15,4 %) ja

¹ Espoo 15,2 %, Helsinki 17,6 %, Vantaa 15,7 %.

sijoittuu samalle tasolle Espoon (18,4 %) kanssa². Alle kouluikäisten lasten määrä (lkm 684) on vähentynyt 2000-luvun alusta (lkm 772) reilut 11 %, mutta määrä on vuoden 2016 (lkm 596) jälkeen ollut jälleen kasvussa. Kauniaislaisten keski-ikä on 43 vuotta.³

Vuonna 2015 Kauniaisten väkiluku oli 9 486 asukasta. Suurimmat ikäryhmät vuonna 2015 olivat 10-19 –vuotiaat (lkm 1409) ja 40-49-vuotiaat (lkm 1352). Pienimmät ikäryhmät vuonna 2015 olivat 30-39 –vuotiaat (lkm 875) ja yli 80 –vuotiaat (lkm 532).



Väestörakenne Kauniaisissa v.2021.

Kauniaisissa on lähes 2 900 perhettä ja perheissä elävien osuus väestöstä on 80 %. Perheen keskokoko on 2,88 henkilöä. Kauniaislaisista perheistä lapsiperheitä (lapset alle 18-v) on 1 229 perhettä (43 %) ja lapsiperheen keskokoko on 3,79 henkilöä. Alle kouluikäisiä lapsia on 477 perheessä (17 %) ja kouluikäisiä lapsia 752 perheessä (26 %). Lapsettomien perheiden määrä on kasvussa ja yhä suurempi osuus väestöstä elää yksin.⁴

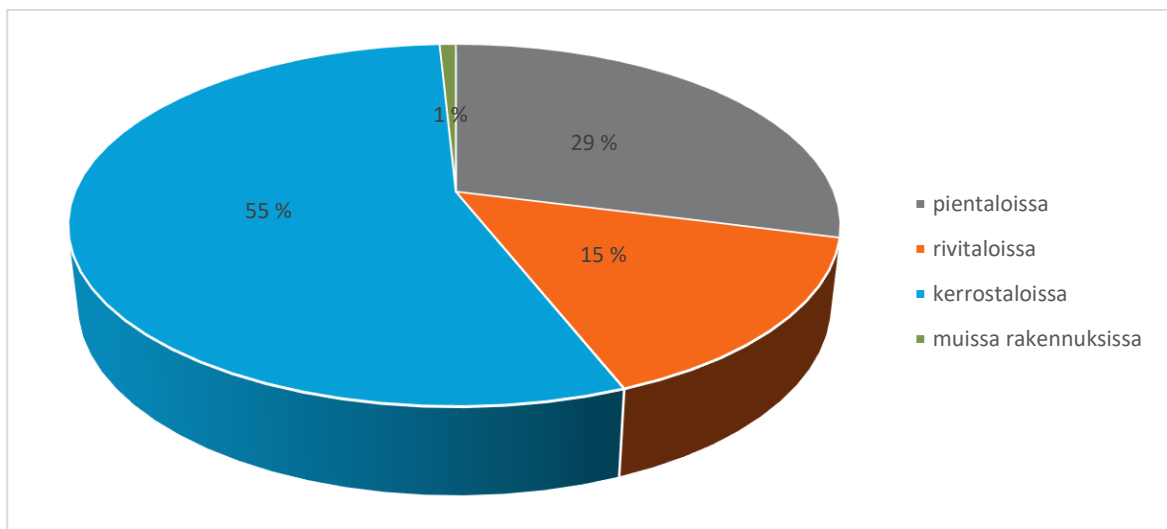
² Helsinki 14,3 %, Vantaa 16,9 %.

³ Tilastokeskus, tilanne 31.12.2021.

⁴ Tilastokeskus, tilanne 2021.

2.4 ASUNTOKANTA JA ASUMISTASO

Kauniaisissa on yhteensä 4928 asuntoa (v. 2015 asuntoja 4206), joista vakinaisesti asuttuja on 4474 asuntoa. Asunnoista pientaloissa (omakoti- ja paritalot) on 1431 asuntoa, rivitaloissa 740 asuntoa ja kerrostaloissa 2717 asuntoa sekä muissa rakennuksissa 40 asuntoa. Alla on esitetty asuntojen osuudet talotyypeittäin. Asuntoväestöstä noin 56 % asuu pientalossa (v. 2015 noin 62 %), kerrostalossa asuvien osuus on noin 43 % (v. 2015 noin 38 %). Asunnon hallintaperuste on useimmiten omistus, 73 % (v. 2015, 72 %). Vuokralla asuu noin 25 % (v. 2015, 24 %), joista 25 % arava tai korkotukivuokra-asunnossa (v. 2015, 29 %) ja 75 % muussa vuokra-asunnossa (ml. vapaarahoitteiset) (v. 2015, 71 %).⁵



Asuntojen osuudet talotyypeittäin Kauniaisissa v. 2021.

Asuntojen keskimääräinen pinta-ala on pientaloissa 183 m² ja rivitaloissa 106 m². Kerrostaloasuntojen keskimääräinen pinta-ala on 71 m². Keskimääräinen pinta-ala asuntoa kohden Kauniaisissa on 109 m² (v. 2015, 113 m²), kun koko maassa vastaava luku on 86 m² ja pääkaupunkiseudulla 75 m².⁶

Keskimääräinen asuinpinta-ala asukasta kohden on 47,6 m² (v. 2015, 47,1 m²). Pinta-ala on säilynyt samalla tasolla viime vuodet. Asuinpinta-ala asukasta kohden on Kauniaisissa selvästi korkeampi kuin muissa pääkaupunkiseudun kunnissa tai koko maassa, joissa vastaavat luvut ovat: Espoo 36,5 m², Helsinki 34,5 m², Vantaa 35,2 m² ja koko maa 41,5 m².⁷

⁵ Tilastokeskus, tilanne 2021.

⁶ Tilastokeskus, tilanne 2021, kerrosala korjattu huoneistoalaksi kertoimella 0,85.

⁷ Tilastokeskus, tilanne 2021.

2.5 SUUNNITTELUTILANNE

2.5.1 HELSINGIN SEUDUN MAANKÄYTÖN, ASUMISEN JA LIIKENTEEN (MAL) YHTEISTYÖ

Helsingin seudun maankäytön, liikenteen ja asumisen neuvottelukunta on laatinut toteutusohjelman 2020 (MAL-2020), jossa on tarkastelu mm. asuntorakentamisen edellytyksiä kunnissa. MAL –sopimuksesta saavutettiin neuvottelutulos lokakuussa 2020. MAL-sopimukseen sisältyvät asuntotuotannon, asuntokaavoituksen sekä kohtuuhintaisen asuntotuotannon ja 40-vuotisen korkotukiasuntotuotannon tavoitteet sopimuskaudella 2020-2023 tarkoittavat Kauniaisissa keskimäärin 80 asuntoa vuodessa, joista kohtuuhintaisen asumisen osuus on 24 asuntoa ja 14 asuntoa 40-vuotisen korkotuen ja/tai erityisryhmien piiriin kuuluvia.

Kaavoitustavoite MAL-sopimuksen ensimmäisellä nelivuotiskaudella ei ole Kauniaisissa toteutunut, mutta keskimääräiset asuntotuotantotavoitteet pitemmällä aikavälillä on mahdollista tavoittaa, mikäli vireillä olevat kaavahankkeet etenevät ja saadaan vietyä hyväksymiskäsittelyyn.

Uusi maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL 2023) suunnittelukierros on käynnistynyt Helsingin seudulla. MAL 2023 täsmentää ja tarkistaa edellistä MAL –suunnitelmaa päivittyvien tavoitteiden ja toimintaympäristömuutosten osalta. Suunnitelma ilmaisee seudun kuntien yhteisen tavoitetilan seudun kehityksestä vuoteen 2040 ja luo näkemystä vuoteen 2060 asti. MAL 2023 jatkaa seudun maankäytön ja liikennejärjestelmän suunnittelun perinnettä ja päivittää edellisen MAL 2019 -suunnitelman. MAL 2023 -suunnitelma toimii kuntien puolelta lähtökohtana valtion ja kuntien väliselle MAL-sopimukselle, jossa sovitaan tärkeimmistä lähivuosien maankäytön, asumisen ja liikenteen toimenpiteistä Helsingin seudulla.

Helsingin seudun asuntotuotantotavoite ja sitä vastaava asemakaavan määrä Kauniaisille vuosille 2024–2027 pysynee samana ollen tavoitteena 80 asuntoa vuodessa, sitä vastaava asuntokaavatarve vuodessa on Kauniaisten osalta 7 300 kem. MAL 2023 suunnitelman on tarkoitus tulla lausunnoille kevään 2023 aikana.

2.5.2 KAUNIAISTEN MAANKÄYTÖN YLEISSUUNNITELMA 2004 (MASU 2)

Kauniaisten yhdyskuntarakenteen kehitystä ja maankäyttöä koskevat periaatteet on esitetty kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa (Masu 2). Yleissuunnitelmassa on tarkasteltu kaupungin maankäytöllisiä tarpeita vuoteen 2020 asti. Keskeisimpinä teemoina Masu 2:ssa ovat viheralueet, rakennettu ympäristö ja liikenne. Masu 2 on laadittu pitkälti voimassa olevat asemakaavat toteavana eikä se sisällä uutta maankäyttöä.

Valtaosa Kauniaisten rakennusmaasta on pientaloaluetta. Erityisesti vanhimpien asemakaavojen mukaisilla pientaloalueilla on vielä mahdollisuuksia täydennysrakentamiseen. Masu 2:n tavoitteena on väljyyden, vehreyden ja huvilakaupunkimaisen luonteen säilyttäminen Kauniaisten pientaloalueilla. Pientaloalueiden kaavoituksessa on Kauniaisissa ollut käytäntönä, että asemakaavassa määrätään asuntojen lukumäärä. Masu 2:n periaatteena on, ettei pientaloalueilla

kaavamuutoksin lisätä tonttien rakennusoikeutta, mutta sitä voidaan suurilla tonteilla järjestellä joustavammin asuntojen kesken.

2.5.3 KAUNIAISTEN ASUNTO-OHJELMA 2017–2025 (-2040)

Viimeisimmän kaupungissa laaditun asunto-ohjelman tavoitteena on ollut tarkastella kaupungin asuntorakentamista sekä edellytyksiä ja lähtökohtia kaupungin toimenpiteille asuntotuotannon edistämiseksi. Ohjelman varsinainen tarkastelukausi oli vuosien 2017 ja 2025 välinen aika. Ohjelmassa on selvitetty kaupungin asunto-oloja sekä asuntopoliittisia ja kaavallisia mahdollisuuksia kaupungin toteuttamalle asuntotuotannolle 2040 asti. Asunto-ohjelma vastaa myös siihen, miten Kauniaisten kaupunki osaltaan pyrkii toteuttamaan pääkaupunkiseudun yhteisiä asuntopoliittisia tavoitteita.

Vuoden 2023 kaavoitusohjelmassa on arvioitu vireillä olevin kaavojen kautta arviota vuosittaiselle asuntotuotannolle ja sen kautta asukasluvun kehitykselle lyhyelle ja pitkälle aikavälille. Vuoden 2023 kaavoitusohjelmassa tarkastelu tehtiin ajanjaksoille 2023-2027, 2028-2031 sekä 2032 - 2040. Kaavoitusohjelma on oikea työkalu asuntotuotannon ja asukasluvun kehityksen tarkastelulle, sillä ohjelma laaditaan vuosittain.

Kauniaisten maankäyttöarviot perustuvat siihen, että varovaisella ennustamisella ja huomioiden vireillä olevat kaavahankkeet kaupungin väestö kasvaisi vuoteen 2040 mennessä hieman alle 12 000 asukkaaseen. Arvio huomioi vain laskennallisesti vireillä olevan kaavapotentiaalin realisoinnin. Ja siten väestönkasvu on mahdollista, jos suunniteltu tuotantopotentiaali toteutuu.

Tällä hetkellä asuntotuotannon kannalta merkittäviä ja kaupungin strategiassa priorisoituja vireillä olevia asemakaavamuutoksia ovat asemanseudun alue, kaupungintalon alue, Gresantie 1-5 (Bensowin alue), Bensowinkujan itäpuoli ja Palokunnantie 9 (VPK).

Tulevien lähivuosien asuntotuotanto keskittyy Asematielle, Helsingintielle ja Venevalkamantielle. Näillä alueilla on valtuuston hyväksymät asemakaavat. Kaupungin omistamien alueiden osalta voidaan asemakaavallista tarkastelua tehdä suunniteltujen hankkeiden toteuttamiseksi.

Yksityisessä omistuksessa olevien pientaloalueiden osalta toteutetaan voimassa olevan asemakaavan mukaista rakentamista.

Kaavoituksessa tulee kuitenkin huomioida myös tulevaisuuden palvelutarpeet ja varautua näihin. Kaupunki pyrkii luomaan Kauniaisissa sellaiset asunto-olosuhteet, että tarjolla on monipuolisesti erilaisia asuntoja.

2.5.4 MUITA KAUNIAISTEN MAANKÄYTTÖÄ OHJAAVIA HANKKEITA

Espoon kaupunkirata

Espoon kaupunkirata (ESKA) on osa pääkaupunkiseudun joukkoliikennejärjestelmän kehittämistä. Helsingin seudun MAL-sopimuksessa valtio ja kunnat ovat sopineet, että valtio käynnistää Espoon kaupunkiradan Leppävaara-Kauklahti toteuttamisen ratasuunnitelman mukaisesti. Lopputilanteessa kaksi eteläisintä raidetta on tiheän kaupunkijunaliikenteen käytössä ja kaksi pohjoisinta raidetta nopeamman lähiliikenteen ja Turun suunnan kaukoliikenteen käytössä. Suunnitelmassa on esitetty

Kilon, Keran, Kauniaisten, Koivuhovin, Tuomarilan, Espoon keskuksen sekä Kaukalahden liikennepaikkojen kehittäminen, yhteydet muuhun maankäyttöön sekä liityntäpysäköinti.

Espoon kaupunkiradan toteutus on käynnistynyt rakentamissuunnittelulla alkuvuodesta 2020 ja hanke valmistuu arviolta 2028.

Rantaradanbaana

Rantaradanbaana on tulevaisuudessa pyöräilyn pääväylä Helsingin rajalta Leppävaaraan ja edelleen Espoon keskuksen suuntaan ja se on osa Espoon baanaverkkoa. Rantaradanbaanan tavoitteena on kehittää jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä rantaradan varressa. Suunniteltu reitti on turvallinen ja esteetön kaikille käyttäjille, ja se oikaisee monia kiertoreittejä. Samassa yhteydessä parannetaan kulkua asemanseuduilla ja lisätään pyöräpysäköintiä. Juna-asemien laatutasoa ja käytettävyyttä parannetaan, sillä toimivat ja viihtyisät asemat lisäävät joukkoliikenteen houkuttelevuutta. Hyvät kävelyn ja pyöräilyn yhteydet asemille sekä toimivat ja turvalliset pyörien liityntäpysäköintimahdollisuudet varmistetaan. Tavoitteena on saada Espoon kaupunkiradan (ESKA) yhteydessä toteutettavat baanatan osat suunniteltua kevääseen 2023 mennessä.

2.6 ASUMISEN JA KAUPUNKIKEHITYKSEN NÄKYMÄÄ KAUNIAISSA

Kaupungistuminen, elämisen monipaikkaistuminen, digitalisaatio ja asukkaiden entistä yksilöllisemmät tarpeet haastavat toimialaa ja asumispalveluja tarjoavia tahoja. Asumisella ja arjen sujuvuudella on iso merkitys ihmisten elämässä.

Innolink Research Oy laati kaupungin tilauksesta helmikuussa 2023 tutkimuksen, jonka tavoitteena oli selvittää asukkaiden asuntotarve, minkälaisia asuntoja tulisi kaavoittaa ja kenelle sekä ajankohtainen tilanne Kauniaisiin ja sieltä ulos suuntautuvan muuttoliikenteen syistä. Kohderyhmän muodostivat viimeisten 2-3 vuoden aikana Kauniaisiin muuttaneet ja Kauniaisista pois muuttaneet henkilöt.

Tutkimuksen keskeisinä tuloksina sekä tulo- että lähtömuuttajien osalta oli, että Kauniaisilla on vahva positiivinen ulkoinen imago. Kauniainen koetaan turvalliseksi ja sen sijainti on hyvä. Sen sijaan kaupungin sisäinen elinvoimakehitys kaipaa huomiota. Etenkin poismuuttaneiden vastauksissa korostui, että asuntojen hintatasoa ei pidetä tulotasolle mielekkäänä, asuntotarjonta ei ole monipuolinen ja kaupunkiympäristö ei ole kehittynyt.

Vetovoimaisuuden saralla Kauniainen koetaan edellä mainittujen tekijöiden lisäksi luonnonläheisenä kaupunkina. Kaupungilla on hyvät vapaa-ajan ja julkiset palvelut. Lisäksi perhe-elämän mahdollisuudet koettiin olevan riittoisat. Tulokset osoittivat, ettei kaupallisia palveluja pidetä riittävinä eikä tarpeeksi monipuolisina. Sekä kokemus- että mielikuvapohjainen näkemys Kauniaisista kehittyvänä kaupunkiympäristönä, joka tarjoaa asukkaille monipuoliset kaupalliset palvelut, on heikentynyt merkittävästi. Tämä voidaan huomioida maankäytönsuunnittelussa mm. kaupunkikeskustan viihtyvyyden ja palvelutarjonnan kehittämisessä. Tyytyväisyys kaupallisiin palveluihin oli myös huonontunut vuoden 2017 laaditun kyselyn tuloksiin. Tuloksissa toistui näkemys, ettei kaupunki ole edistyksellinen eikä uudistuva mutta toisaalta asukastyytyväisyys ja Kauniaisten suosittelevaaste on varsin hyvällä tasolla. Kaupungissa asumista suosittelevat iso osa sekä tulo- että lähtömuuttajista.

Asumisen osalta tuloksissa nousi vahvasti esiin, että mieluisimpina asumispaikkoina pidetään sekä keskustaa että Gallträskin ympäristöä. Asumisenmuotona korostui kirkkaasti tarve kerrostaloasunnolle keskustassa.

Kuntatalouden näkökulmasta tuloksissa nousi esille, että tulomuuttajien ikäprofiili painottuu merkittävässä määrin iäkkäämpään väestöön, kun taas lähtömuuttajissa näyttää olevan suhteessa enemmän työikäisiä asukkaita.

2.8 PIENTALOALUEIDEN TÄYDENTYMINEN

Kauniaisissa toteutuu pientalotonteille vuosittain n. 10–20 asuntoa. Kauniaisten lisärakentamispotentiaalia sisältävät pientalotontit ovat pääosin yksityisessä omistuksessa ja toteutuvat siten maanomistajien omien intressien mukaisesti. Pientaloalueiden tiivistämisen kannalta oleellista on uusien asuntojen rakentaminen. Edellisen kehityskuvan yhteydessä on tutkittu pientalotontit, joilla on mahdollista toteuttaa uusia asuntoja voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti. Rakentamattomat ja vajaasti rakennettujen pientalotonttien tilanne on päivitetty ja esitetty liitteessä 2.

Kauniaisissa on n. 900 kaavoitettua pientalotonttia, joilla on rakennusoikeutta yhteensä n. 550 000 k-m² eli n. 58 % kaavoitetusta rakennusoikeudesta. Kokonaan rakentamattomia pientalotontteja on 26 kpl (2015: 65 kpl). Rakennusoikeutta näillä tonteilla on n. 16 000 k-m² (2015: 29 000 k-m²) ja rakennettavia asuntoja laskennallisesti n. 91 kpl (2015: n. 160 kpl). Vuoden 2015 tilannetta vastaavat luvut on osoitettu suluissa. Vajaasti rakennettuja pientalotontteja, joille on jäljellä olevan rakennusoikeuden ja asuntojen lukumäärän perusteella mahdollista rakentaa lisää asuntoja on n. 170 kpl. Valtaosa näistä on kahden asunnon tontteja, joille on rakennettu yksi asunto. Asuntoja vajaasti rakennetuille tonteille voitaisiin nykyisten asemakaavojen mukaan rakentaa laskennallisesti lisää n. 227 kpl. Asukasmäärässä tämä tarkoittaisi laskennallisesti n. 680 (3 hlö/as) asukkaan lisäystä.

3. KAUPUNGIN JÄRJESTÄMÄT PALVELUT

3.1 ASUKASMÄÄRÄN KASVUN VAIKUTUKSET PALVELUTARPEESEEN

Kaupungin väestönkasvun tavoitteena on vuonna 2040 maksimissaan 12 000 asukasta. Kasvutavoite vastaa 0,75 % vuositavoitetta viiden vuoden keskiarvon perusteella. Seuraavassa on tarkasteltu tavoitteen mukaisen asukasmäärän lisäyksen vaikutusta julkisten palvelujen tarpeeseen (ks. liite 3: Peruspalvelut).

3.2 LÄNSI-UUDENMAAN HYVINVOINTIALUE

Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue on järjestänyt sosiaali- ja terveystalouden palvelut sekä opiskeluhuollon psykologi- ja kuraattoripalvelut 1.1.2023 alkaen Espoon, Hangon, Inkoon, Karkkilan, Kauniaisten, Kirkkonummen, Lohjan, Raaseporin, Siuntion ja Vihdin asukkaille. Kauniaisten kaupunki ei vastaa enää perusterveydenhuollosta eikä sosiaalipalvelujen tarjonnasta. Kauniaisten kaupungissa sijaitsee kuitenkin edelleen terveysasemarakennus, joka on kaupungin omistuksessa. Rakennusta käyttää tällä hetkellä Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue ja rakennuksen käyttö tulevaisuudessa on vielä auki liittyen mm. hyvinvointialueen siirtymäaikaan.

3.4 VARHAISKASVATUS

Nykytila

Kaupungilla on 7 varhaiskasvatusyksikköä ja yksi perhepäiväkoti, joissa järjestetään noin 400 hoitopaikkaa. Yksiköt riittävät palvelemaan tämänhetkistä väestömäärää, kun osa perheistä käyttää yksityistä päivähoidtoa.

Tammikummun päiväkoti valmistuu keväällä 2023, ja se otetaan käyttöön 1.8.2023 alkaen. Toiminnan käynnistyessä on sillä vaikutuksia muuhun varhaiskasvatukseen. Metsämajan päiväkodin toiminta ja Oasen esiopetusryhmä –yksikön toiminta lakkaa. Päiväkoti Pikku Akatemiassa toimiva vuorohoitoryhmä siirtyy Tammikummun päiväkotiin. Vuorohoitoryhmän tiloissa jatkuu toiminta Pikku Akatemiassa alle 3-vuotiaiden lasten ryhmänä. Sansinpellon päiväkodin, Satuvuoren ryhmäperhepäiväkodin ja Kielikylpy Grani Språkbud -yksikön toimintaan ei Tammikummun päiväkodin valmistuminen vaikuta.

Daghemmet Grankotten –varhaiskasvatusyksikön toiminta päättynee lähivuosina, arviolta vuoden 2024 kesällä. Päätös (KH § 7, 11.3.2019) perustuu siihen, että rakennus on ylittänyt käyttöikänsä eikä sitä enää kannata korjata.

Kauniainen on valittu mukaan opetus- ja kulttuuriministeriön kaksivuotisen esiopetuksen kokeiluun. Kaksivuotisen esiopetuksen kokeilun tarkoituksena on vahvistaa koulutuksellista tasa-arvoa, kehittää esiopetuksen laatua ja vaikuttavuutta, selvittää varhaiskasvatuksen sekä esi- ja alkuopetuksen välisiä jatkumoa, perheiden palveluvalintoja sekä saada tietoa kaksivuotisen esiopetuksen vaikutuksista lasten kehitys- ja oppimisedellytyksiin, sosiaalisiin taitoihin ja terveen itsetunnon muodostumiseen. Kaksivuotisen esiopetuksen kokeilu päättyy kesällä 2024.

Kehittämistarpeet

Ruotsinkielisen esiopetuksen osalta on esiopetus siirtynyt jo koulun tiloihin. Suunnittelussa on suomenkielisen esiopetuksen saaminen perusopetuksen yhteyteen yksi- tai kaksivuotisena uuden rakennettavan koulukeskuksen yhteyteen.

Kielikylpy Grani Språkbud –yksikön tilat eivät täysin vastaa tarpeeseen, joten viimeistään seuraavan palveluverkkoselvityksen yhteydessä olisi syytä harkita toiminnan sijoittumista. Jos suomenkielisten varhaiskasvatuspaikkojen kysyntä jatkaa kasvua on tarkoituksen mukaista osoittaa koko Tammikummun päiväkoti suomenkielisen varhaiskasvatuksen käyttöön.

3.5 KOULUT

Nykytila

Kauniaisissa on kolme suomenkielistä ja kolme ruotsinkielistä koulua, joista osa sijaitsee samassa rakennuksessa. Kasavuoren koulukeskuksen tiloissa toimii Kasavuoren koulu ja Kauniaisten lukio. Svenska Skolcentrumin tiloissa toimii Hagelstamska skolan ja Gymnasiet Grankulla samskola.

Mäntymäen koulu on suomenkielinen alakoulu (luokat 1–6), jossa lukuvuonna 2022–2023 on 471 opiskelijaa. Kasavuoren koulu on suomenkielinen yläkoulu (luokat 7–9), jossa opiskelijoita on 362. Kauniaisten lukiossa opiskelijoita on 427.

Granhultsskolan on ruotsinkielinen alakoulu, jossa opiskelijoita on 337. Granhultskolanin tiloissa on ollut lisäksi 47 esikoululaista elokuusta 2022 alkaen. Ruotsinkielisessä yläkoulussa Hagelstamska skolanissa opiskelijoita on 324. Gymnasiet Grankulla samskola on ruotsinkielinen lukio, jossa on lukuvuonna 2022–2023 opiskelijoita 296.

Lukuvuonna 2022–2023 Mäntymäen koulussa ulkopaikkakuntalaisia on noin 6 prosenttia ja Kasavuoren koulussa noin 37 prosenttia. Granhultsskolanissa ulkopaikkakuntalaisia on noin 7 prosenttia ja Hagelstamska skolanissa noin 39 prosenttia. Lukion opiskelijoista Kauniaisten lukiosta on noin 88 prosenttia ulkopaikkakuntalaisia, ja Gymnasiet Grankulla samskolanissa prosenttimäärä on 64.

Kehittämistarpeet

Mäntymäen koulu on käymässä ahtaaksi kasvavan opiskelijamäärän takia. Uuden suomenkielisen koulukeskuksen suunnittelu on käynnistynyt 2021 ja kaupunginhallitus on hyväksynyt tarveselvityksen marraskuussa 2021 (§ 241). Sen jälkeen on tehty lisäselvityksiä mm. mahdollisen uuden rakennuksen sijoituspaikasta tai vanhan rakennuksen korjaamisesta/laajentamisesta. Kauniaisten talousarvioon 2023 on asetettu tavoitteeksi *"suomenkielisen alakoulun ja esiopetuksen uuden rakennuksen kaava hyväksytyt valtuustossa valtuustokauden aikana"*.

Lukioiden nykytilaa ja kehittämistarpeita on selvitetty Lukio-ohjelmassa (hyväksytty KH 11.01.2021 § 4). Siinä on tarkasteltu erilaisia vaihtoehtoja, kuten *"yksi rakennus, kaksi lukiota"* –vaihtoehto, jossa lukiot toimisivat yhteisissä tiloissa, tai *"suuremmat lukiot"* –vaihtoehtoa. Myös entiseen malliin toimimista on tarkasteltu.

3.6 TYÖPAIKAT SEKÄ TOIMITILAT

Kauniaisissa työllisen työvoiman määrä on noin 4300 henkilöä. Työllisestä työvoimasta alle 20 % käy työssä Kauniaisissa. Loppuosan työpaikat sijaitsevat naapurikunnissa ja kauempanakin, mikä tarkoittaa vilkasta työmatkaliikennettä ja Kauniaisten profiloitumista asumiskunnaksi.⁸

Kauniaisissa on noin 2300 työpaikkaa. Työpaikoista lähes puolet on yksityisellä sektorilla (49 %), yrittäjiä on noin 15 % ja reilu kolmannes työpaikoista sijoittuu kuntasektorille (35 %). Palvelujen työpaikkojen osuus on yli 90 %, kun taas jalostuksen ja alkutuotannon osuus on muutaman prosentin työpaikoista.⁹ Teollisuuden työpaikkoja on jäljellä vielä Venevalkamantien varrella. Toimitilarakentaminen on keskittynyt kaupungin keskustaan hyvien kulkuyhteyksien läheisyyteen. Tulevaisuudessa voidaan kaavoituksessa tutkia asumisen yhteydessä sijaitsevien työtilojen tarve ja näin parantaa etätömahdollisuuksia sekä luoda toimintaedellytyksiä pienyrityksille.

⁸ Tilastokeskus, tilanne 2020.

⁹ Tilastokeskus, tilanne 2020.

4. KEHITYSKUVA

4.1 MAANKÄYTÖN JA ASUMISEN VISIO

4.1.1 KAUNIAISTEN ASUMINEN TULEVAISUUDESSA

Kauniaisten tulee pyrkiä tarjoamaan monipuolisia asumisvaihtoehtoja eri elämänvaiheissa oleville nykyisille ja tuleville asukkaille. Asumisen monipuolistaminen nykyisestä tarkoittaisi lisäämistä erityisesti kerrostaloasuntojen, pienten asuntojen, vuokra-asuntojen ja ARA -asuntojen määrää.

Edellä mainitulla tavalla uusien asuntojen mahdollistaminen rikastaisi Kauniaisten asukastypologiaa ja laskisi väestön keski-ikää sekä muuttaisi Kauniaisten elinvoimaprofiilia. Lisäksi uudet asunnot mahdollistavat iäkkäiden asukkaiden siirtymisen suurista pientaloista kerrostaloihin lähelle palveluita. Vastaavasti pientaloalueille muuttavat lapsiperheet tasapainottavat asuinalueiden ikäjakaumaa ja sosiaalista tasapainoa. Tasapuolisuuden nimissä kaupungin on tarkoitus tuottaa edellytyksiä monipuoliselle ja muuntojoustavalle asuntorakentamiselle, jotta asunnot palvelisivat eri-ikäisiä kuntalaisia. Valtuuston 4.2.2019 hyväksymässä Kauniaisten asunto-ohjelmassa korostetaan asuntotyyppien, -kokojen ja hallintamuotojen monipuolisuutta. Tällöin kauniaislaisten olisi mahdollista löytää omasta kotikaupungistaan kuhunkin elämäntilanteeseensa soveltuva asunto. Nykyisin kaikissa Kauniaisissa laadittavissa asuinkerrostalorakentamista sisältävissä asemakaavan muutoksissa edellytetään asuntotuotannon monipuolisuutta.

4.1.2 KAUPUNKIRAKENTEELLINEN STRATEGIA

Maankäytön hallittu tiivistäminen

Kauniaisten imagollista profiloitumista vehreänä huvilayhdyskuntana tulee vaalia ja sen säilyminen tulee varmistaa jatkossakin tulevilla maankäyttöratkaisuissa. Rakennettua ympäristöä täydennetään ja eheytetään ensisijaisesti nykyisen kaupunkirakenteen sisällä. Maankäytön hallitulla tiivistämisellä vahvistetaan asuntotuotannon jatkuvuuden rinnalla palveluiden kestävyttä ja kehittymistä sekä Kauniaisten joukkoliikenteen palvelutasoa.

Volyymiltaan voimakkaampi rakentaminen tulee keskittää ensisijaisesti Kauniaisten aseman vaikutuspiiriin sekä Koivuhovin aseman välittömään läheisyyteen. Lisäksi pää- ja kokoojakatujen varsille tulee mahdollistaa suurmaisemaan soveltuvaa rakentamista, joiden mittasuhteet sopeutuvat myös pientalovaltaiseen ympäristöön. Kaikessa kehittämisessä on tärkeää suunnitella alueet ympäristön ehdoilla.

Puisto- ja viheralueverkosto säilytetään laajuudeltaan ennallaan samalla sen laatua ja palvelevuutta parantaen. Kaupunkirakenteen tiivistäminen viheralueiden reuna-alueilla tulee kuitenkin olla mahdollista virkistys- ja ekologisia yhteyksiä oleellisesti heikentämättä. Muutettaessa nykyisten viheralueiden osia asumiseen, tulee muutettava alue hyödyntää mahdollisimman tehokkaasti, jotta saatava hyötysuhde menetettävään viheralueeseen nähden on mahdollisimman hyvä.

Hiilinielu ja resurssiviisaus

Hiilinielujen ylläpitoon, säilyttämiseen ja lisäämiseen ohjaavaa maankäytön suunnittelua saavutetaan tukemalla eheää yhdyskuntarakennetta pirstoutumisen sijaan. Suurten yhtenäisten metsäalueiden säilyttäminen, ekologisten yhteyksien varjelu sekä viherverkostojen ja virkistysalueiden kehittäminen luonnonarvoja uhkaamatta on olennaista. Uudet kaavoitettavat

alueet tulisi sijoittaa valmiiseen yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen. Kaavoitusta tulisi miettiä pitkällä aikavälillä. On hyvä tunnistaa, että maankäytössä eri tavoitteiden yhteensovittaminen, kuten samanaikainen tiivistäminen ja toisaalta viheralueiden vaaliminen, aiheuttavat arvoriitoja. Se, että tiivistetään olevaa, eikä varata rakentamiseen viheralueita edesauttaa useita resurssiviisauden tavoitteita. Kasvillisuuden ja maaperän hiilinielut ja -varastot säilyvät, lisääntyville sateille, monimuotoisuudelle, muuttuvalle lajistolle ja ihmisten virkistäytymiselle on tilaa viheralueilla. Esimerkiksi avopysäköintialueita voidaan ottaa rakentamiskäyttöön. Kaupungin kasvu sisäänpäin aiheuttaa kuitenkin painetta ottaa rakentamiskäyttöön kaupunkirakenteen sisäisiä pieniä viheralueita, jotka voivat olla ihmisille tärkeitä lähivirkistysalueita.

Pysäköintipaikkamitoituksen tapauskohtainen harkinta

Kauniaisten kaupungissa on yleisesti käytössä alla olevat pysäköintipaikkamitoitukset

Asuinkerrostalot:

Raideliikenteeseen tukeutuvat kohteet, <500 m asemalle	1 ap/100 k-m ²
Turuntiehen tukeutuvat kohteet, <500 m pysäkillä	1 ap/100 k-m ²
Muut alueet	1 ap/85 k-m ²

Erillispientalot:

Asunto	2 ap/asunto
--------	-------------

Rivitalot tai kytketyt pientalot:

Asunto	1,5 ap/asunto
--------	---------------

Kauniaisten nykyiset olosuhteet ja erityispiirteet sekä kaupungin kaupunkistrategian mukaisiin kestäväan kehitykseen ja hiilineutraaliustavoitteisiin nojaten tulisi asemakaavoituksen yhteydessä harkita pysäköintipaikkamitoitusten lieventämistä. Lieventäminen tulee tutkia tapauskohtaisesti asemakaavoituksen yhteydessä. Lisäksi kerrostaloasuntojen velvoiteautopaikkoja määrittävään normiin voidaan harkita lisättäväksi vähimmäislukumäärää ohjaava kerroin, jolloin pienien asuntojen kohdalla autopaikkojen ja asuntojen määrän suhde ei muodostuisi epätasapainoiseksi. Vastaavasti suurien asuntojen kohdalla voitaisiin soveltaa enimmäismäärää, jolloin autopaikkojen määrä ei puolestaan kasvaisi kohtuuttoman suureksi. Lievennysten tulee tukeutua kaupunkistrategiaan eikä se saa tapahtua asuntotuotannon kustannuksella. Lievennykset voisivat tulla kyseeseen esim. seuraavissa tapauksissa.

- tuettu asuminen
- opiskelija-asuminen
- yhteiskäyttöautojen sijoittaminen taloyhtiön tontille
- olemassa olevan kerrostalotontin täydennysrakentaminen
- keskeinen sijainti joukkoliikennekäytävässä

4.1.3 KEHITTÄMISKOHTEET

Kaupungin maankäytölliset kehittämistavoitteet on päivitetty ja ne on kohdennettu erikseen määritellyille 35 kehittämiskohteelle, jotka liittyvät osin toisiinsa tai sijaitsevat toistensa välittömässä läheisyydessä. Näistä alueista 19 on kokonaan kaupungin omistuksessa, 6 on sekä kaupungin että yksityisten omistuksessa ja 10 kokonaan yksityisten omistuksessa. Kehityskohteiksi on valittu vain sellaisia yksityisten omistamia alueita, joista on keskusteltu ennalta omistajien ja kaupungin välillä.

Kehittämiskohteiksi tähän kehityskuvatyöhön on valittu seuraavat alueet, jotka ovat myös liitteenä 4. Kohteiden perässä olevat kirjaimet merkitsevät maankäytöllisen tutkimisen pääasiallisia syitä, jonka vuoksi aluetta tulisi kehittää. Kehittämiskohteen sijainti kehityskuvassa ei automaattisesti johda kaavamuutokseen vaan vaatii tarkempaa maankäytöllistä tarkastelua. Kaavoituksen aloittamisesta päättää erikseen kaupunginhallitus.

K	Kunnallistekniikan vajaakäyttö
U	Kiinteistöjen käyttötarkoituksen uudelleenarviointi
A	Ajanmukaisuuden arviointitarve
T	Tehostaminen / Tiivistäminen
E	Ensimmäinen asemakaava

Kunnallistekniikan vajaakäytöksi on kehityskuvaa tutkittaessa tulkittu alueet, joiden infrastruktuuri on valmis, eikä esitettyjen alueiden käyttöönotto edellytä kaupungilta merkittäviä investointeja. Kaikki tämän otsikon alla olevat kohteet rajoittuvat rakennettuun katualueeseen. Tällöin on tarkoituksenmukaista ja taloudellisesti kannattavaa tutkia alueelle uutta maankäyttöä, jolloin kunnallistekniikan yksikkökohtainen kustannus pienenee, kaupunkikuva eheytyy ja alueiden kunnossapito varmistuu.

Kiinteistöjen uudelleenarviointi käsittää pääasiallisesti rakennettuja kiinteistöjä, joilla sijaitsevat rakennukset ovat tulleet tai tulossa käyttöikänsä päähän, toiminta rakennuksissa on loppunut tai kiinteistöjen käyttöön kohdistuu muita epävarmuustekijöitä. Tällöin on tarkoituksenmukaista tarkastella kriittisesti myös alueen kaavallista tilannetta suhteessa ympäristöön sekä muihin intresseihin ja tarpeisiin. Uudelleenarviointi-kategoriaan on luettu myös rakentamattomia tai vajaasti rakennettuja kiinteistöjä, joiden kaavan käyttötarkoitusta on syytä tutkia avoimesti tulevaisuuden tarpeet huomioiden. Oleellista tässä kategoriassa on tutkia alueet riittävän ajoissa ennen oletettuja muutoksia, jotta kiinteistöjen ja niillä olevien rakennusten käytölle ei syntyisi turhia katkoksia.

Ajanmukaisuuden arviointitarpeesta puhutaan maankäyttö- ja rakennuslaissa ensisijaisesti toteuttamattomien asemakaavan osien tai alueiden kohdalla. Kehityskuvakohteiden kohdalla tulkintaa on lavennettu koskemaan myös rakennettuja alueita siten, että kiinteistöjen olosuhteissa on tapahtunut voimassa olevan asemakaavan laatimisajankohdan jälkeen jotain sellaista, jonka vuoksi asemakaava ei olisi sellaisenaan enää toteutettavissa tai sen toteuttaminen saattaisi aiheuttaa epätoivotun lopputuloksen. Tällaisia muutoksia ovat voineet aiheuttaa esim. luonto- tai kulttuurihistoriallisten arvojen muutokset, autoistuminen, vesiolosuhteet, muuttunut ympäristö ja rakentamistapa yms. tai jopa asemakaavan vastainen toteutus. Aihe tulee huomioida etenkin korvaavan rakentamisen kohdalla.

Tehostaminen/tiivistäminen-kategoria kohdistuu ns. ensisijaisena tavoitteena vain muutamaan kohteeseen, joissa voimassa oleva asemakaava on ns. tehoton tai alueeseen kohdistuu muuten muutospainetta. Toissijaisesti kategoria voidaan liittää lähes kaikkiin kohteisiin.

Ensimmäinen asemakaava koskee tässä yhteydessä ainoastaan Turunväylän aluetta, jossa ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Kartta kehittämiskohteista on liitteenä 5.

Kaupungin omistamat kohteet:

1	Tammikummun alue	U	A
2	Jäähallin alue/Urheilupuisto (Vanha Turuntie 42)	T	
3	Asematie 44–46	A	T
4	Niinimäen länsipuoli	K	T
5	Pujottelukuja 1	K	U
6	Akatemiantie 14	K	U
7	Krouvikalliontien eteläpuoli	K	T
8	Kasavuoren koulukeskus	T	
9	Suomenkielinen koulukeskus	U	
10	Pohjoinen Suotie 11–13	U	T
11	Oppilaskodintie 8-10	K	T
12	Martankuja 2–4	U	T
13	Puutarhatie 13	K	T
14	Juusintie 9	T	
15	Kasavuorentien pohjoispuoli	K	T
16	Asematie 17-19	U	T

17	Ersintien pohjoispuoli	K	T
18	Ullanmäentie 6–8	K	T
19	Yhtiöntie 4	K	T

Kaupungin ja yksityisten omistamat kohteet:

20	Urheilutie 17 ja 12 (Satuvuoren pvk)	U	
21	Bredantie 15–17	U	T
22	Asemanseutu	U	T
23	Kauniaistentie 10, kaupungintalon alue	T	U
24	Bensowinkujan itäpuoli	U	T
25	Turunväylän alue	E	T

Yksityisten omistamat kohteet:

26	Vanha Turuntie 27-29	T	
27	Pohjoinen Heikelintie 23-25	T	
28	Lindstedtintie 19	T	
29	Kylpyläntie 19–23 (Kauniala)	A	T
30	Juusintie 2	K	T
31	Teinikuja 2	T	
32	Palokunnantie 9 (VPK)	U	T
33	Asematie 18	T	
34	Bredantie 8	A	T
35	Gresantie 1–5 (Bensowin alue)	A	U

4.1.4 AIKATAULU JA PRIORISOINTI

Kohteiden asemakaavoituksen aikataulua priorisoitaessa tulee arvioida tarve-hyötysuhdetta suhteessa kaupungin strategiaan tavoitteisiin sekä kaupunkia sitoviin seudullisiin velvoitteisiin. Ensiarvoisen tärkeää on kuitenkin ennakoida tulevia tarpeita, jotta asemakaavat olisivat lainvoimaisia ja toteutettavissa hankkeiden aktivoiduttua. Lisäksi hankkeiden etusijajärjestyksessä on otettava huomioon kulttuurihistoriallisten rakennusten tyhjäkäytön välttäminen ja siten

arvokkaiden rakennusten säilymisen varmistaminen, monipuolisen asuntotuotannon mahdollistaminen sekä kunnallisten ja yksityisten palveluiden turvaaminen. Kaikessa suunnittelussa tulee varmistaa oikea-aikaisuus.

Seuraavaan on esitetty ohjeellinen priorisointi jakamalla kehityskuvakohteet kolmeen kiireellisyysluokkaan, joiden mukaan kohteiden kaavallinen tarkastelutarve tulisi tutkia. Ensimmäisessä luokassa ovat vireillä olevat hankkeet, asemanseudun välittömässä läheisyydessä sijaitsevat kohteet sekä kaupungin palveluiden kannalta oleelliset tai kiireelliset hankkeet. Toisessa luokassa ovat täydennysrakennuskohteet, joiden asuntotuotantopotentiaali on merkittävä, mutta joiden tutkimiseen tulee varata enemmän aikaa. Kolmannessa luokassa ovat tulevaisuuden reservikohteet tai muutoin kiireettömät hankkeet. Järjestystä tulee voida muuttaa kulloinenkin tarve ja resurssien käyttö huomioiden. Kehityskuvakohteet ovat hyvinkin samat mitä on esitetty 2015 vuoden kehityskuvassa. Edellisessä kehityskuvassa esitetyt kehityskohteita ei ole läheskään kaikkia vielä tutkittu, joten niiden poistaminen ei ole nähty tarkoituksenmukaisena. Toisaalta on hyvä tunnistaa, että esitetyt kohteet ovat potentiaalisia kehityskohteita, ja mahdollinen asemakaavamuutostyön aloitus edellyttää tarkempaa tutkimusta. Esimerkiksi osa kohteista sijoittuu olemassa oleville viheralueille, jolloin tulee olla erittäin painava syy ottaa viheralue muuhun käyttöön.

4.1.4.1 Vireillä olevat hankkeet

Kauniaistentie 10, kaupungintalon alue (kohdenro 23) (kaupunki ja yksityinen)

- vireillä
- toimintojen uudelleenjärjestelyt
- kerrostaloasumista ja palveluita
- tehostaminen

Asemanseutu (kohdenro 22) (kaupunki ja yksityinen)

- vireillä
- asuin- ja liikerakentamista
- asemarakennuksen käyttötarkoituksen tutkiminen
- tehostaminen

Bensowinkujan itäpuoli (kohdenro 24) (kaupunki ja yksityinen)

- vireillä
- asuinrakentamista ja paloasemarakennus
- toimintojen uudelleen järjestely

Suomenkielinen koulukeskus (kohdenro 9) (kaupunki)

- vireillä sijoittumisen osalta
- julkisten palveluiden kehittäminen

Gresantie 1–5 (Bensowin alue) (kohdenro 35) (yksityinen)

- vireillä
- asemakaavan ajanmukaistaminen ja toimintojen uudelleen järjestäminen

- asumista ja palveluita
- luonto-, maisema- ja kulttuurihistorialliset arvot

Palokunnantie 9 (VPK) (kohdenro 32) (yksityinen)

- vireillä
- kerrostaloasumista
- tehostaminen
- kulttuurihistorialliset arvot

Jäähallin alue/Urheilupuisto (kohdenro 2) (kaupunki)

- vireillä
- urheilurakentamista
- viheryhteydet

Lindstedtintie 19 (kohdenro 28) (yksityinen)

- vireillä
- MASU 2:n mukainen tiivistäminen
- asumista, 2 rakennuspaikkaa

Bredantie 15–17 (kohdenro 21) (kaupunki ja yksityinen)

- vireillä
- asumista
- tehostaminen

Tammikummun alue (kohdenro 1) (kaupunki)

- vireillä
- asumista ja palveluita
- luontoarvot

Teinikuja 2 (kohdenro 31) (yksityinen)

- vireillä
- asuinrakentamista
- tehostaminen

Pohjoinen Heikelintie 23-25 (kohdenro 27) (yksityinen)

- vireillä
- MASU 2:n mukainen tiivistäminen
- asumista
- 1 rakennuspaikka

Kasavuoren koulukeskus (kohdenro 8) (kaupunki)

- vireillä
- julkisten palveluiden kehittäminen/jatkuvuus
- laajentamisen mahdollistaminen

Asematie 17-19 (kohdenro 16) (kaupunki)

- vireillä
- julkisten palveluiden kehittäminen/jatkuvuus (terveyskeskus)
- mahdollinen tiivistäminen (asuminen)

Urheilutie 12 ja 17 (Satuvuoren pvk) (kohdenro 20) (kaupunki ja yksityinen)

- vireillä
- palveluiden kehittäminen/jatkuvuus
- asemakaavan ajanmukaistaminen

Vanha Turuntie 27-29 (kohdenro 26) yksityinen

- vireillä
- asumista

4.1.4.2 Lähivuosina tutkittavat hankkeet

Turunväylän alue (kohdenro 25) (kaupunki ja yksityinen)

- tutkitaan alueelle sopivaa maankäyttöä yhteistyössä Espoon kanssa
- liikenneyhteydet, melu, ilmanlaatu, tärinä

Asematie 18 (kohdenro 33) (yksityinen)

- alueen tehostaminen
- asumista

Pujottelukuja 1 (kohdenro 5) (kaupunki)

- epätarkoituksenmukainen ja toteuttamaton torialue + viheralueen osa
- kunnallistekniikan vajaakäyttö
- asumista
- 2 rakennuspaikkaa

Akatemiantie 14 (kohdenro 6) (kaupunki)

- epätarkoituksenmukainen ja toteuttamaton torialue
- asumiseen
- 1 rakennuspaikka
- siirrettävä muuntamo

Bredantie 8 (kohdenro 34) (yksityinen)

- asemakaavan ajanmukaistaminen
- kerrostaloasumista
- tehostaminen

Kylpyläntie 19–23 (Kauniala) (kohdenro 29) (yksityinen)

- asemakaavan ajanmukaistaminen
- kerrostaloasumista ja palveluita
- tehostaminen

- kulttuurihistorialliset arvot

Ullanmäentie 6–8 (kohdenro 18) (kaupunki)

- tulevaisuuden kehityskohde
- kerrostaloasumista

Pohjoinen Suotie 11–13 (kohdenro 10) (kaupunki)

- kaavan ajanmukaisuuden tarkastelu
- toteuttamiskelpoiseksi saattaminen
- asumista

4.1.4.3 Myöhemmin tulevaisuudessa tutkittavat hankkeet

Asematie 44–46 (kohdenro 3) (kaupunki)

- käyttötarkoituusrajojen tarkastelu
- tiivistä ja matalaa asumista
- virkistysyhteydet, liikennemelu

Kasavuorentien pohjoispuoli (kohdenro 15) (kaupunki)

- kunnallistekniikan vajaakäyttö
- asumista
- täydennysrakentamista
- viheryhteydet

Yhtiöntie 4 (kohdenro 19) (kaupunki)

- kunnallistekniikan vajaakäyttö
- asumista
- 1 rakennuspaikka

Juusintie 9 (kohdenro 14) (kaupunki)

- tiivistämistä
- pientaloasumista

Ersintien pohjoispuoli (kohdenro 17) (kaupunki)

- kunnallistekniikan vajaakäyttö, katutila
- täydennysrakentamista
- asumista
- viheryhteydet

Krouvikalliontien eteläpuoli (kohdenro 7) (kaupunki)

- kunnallistekniikan vajaakäyttö
- täydennysrakentamista
- asumista
- viheryhteydet

Niinimäen länsipuoli (kohdenro 4) (kaupunki)

- kunnallistekniikan vajaikäyttö
- asumista
- viheryhteydet, luontoarvot

Puutarhatie 13 (kohdenro 13)

(kaupunki)

- maankäytön uudelleen järjestelyt
- asumista
- viheralueet, luonto

Juusintie 2 (kohdenro 30)

(yksityinen)

- maankäytön uudelleen järjestelyt
- asumista
- viheralueet, luonto

Martankuja 2–4 (kohdenro 12)

(kaupunki)

- tulevaisuuden reservi
- asemakaavan ajanmukaistaminen
- käyttötarkoituksen arviointi

Oppilaskodintie 8–10 (kohdenro 11)

(kaupunki)

- kunnallistekniikan vajaikäyttö
- lisärakentamista
- asumista
- luontoarvot

4.2 MITOITUS

Voimassa olevien ja toteutumattomien sekä vireilläolevien asemakaavojen mukaan Kauniaisiin olisi mahdollista toteuttaa n. 1 400 uutta asuntoa, mikä tarkoittaisi noin 2 500 asukkaan lisäystä nykytilanteeseen. Kaikkien voimassa olevien kaavojen toteutuminen kokonaisuudessaan ei kuitenkaan ole realistista.

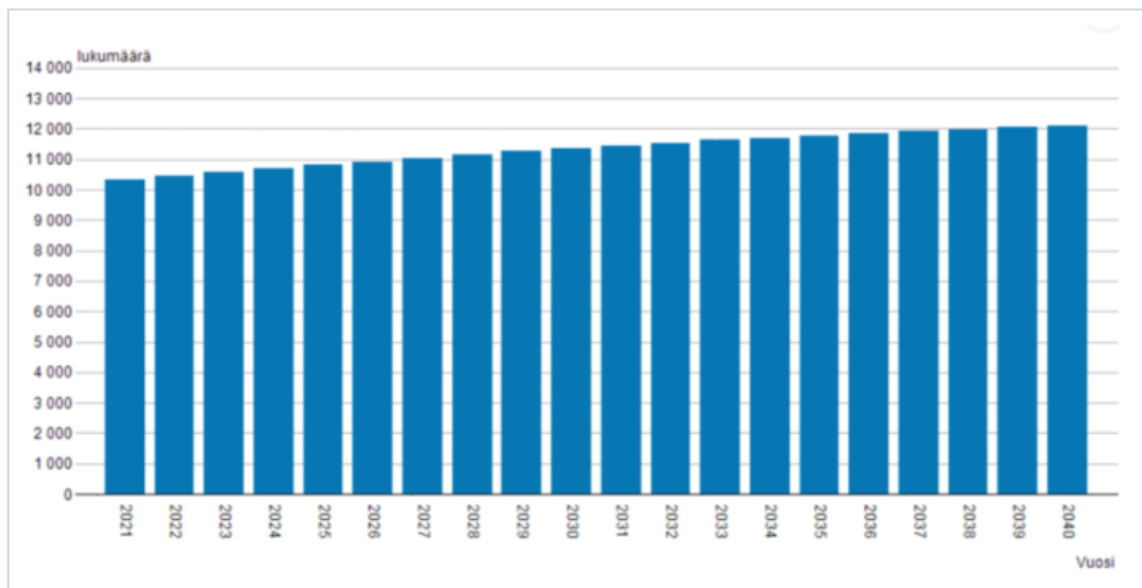
Muut kehityskuvakohteet sisältävät laskennallisesti arvioituna n. 70 000–90 000 k-m² rakennusoikeutta, joka tarkoittaa n. 1 000 uutta asuntoa. Kehityskuvakohteiden laskennalliset rakennusoikeudet ovat karkeita arvioita ja niiden realisoitumista on vaikea arvioida ennalta, sillä hankkeiden toteutumisista ei ole tietoa. Esitetystä 70 000 – 90 000 k- m² rakennusoikeuden arvioon sisältyy mm. Turunväylän alue, jonne on viimeisimpien viitesuunnitelmien mukaan esitetty Kauniaisten näkökulmasta merkittävää rakennusoikeutta asumiselle.

Todellinen mitoitus muotoutuu asemakaavaprosesseissa kunkin hankkeen yksilöllisten mahdollisuuksien ja ominaisuuksien tarkemman tutkimisen ja päätöksenteon lopputuloksena. Näin ollen tässä vaiheessa ei ole tarkoituksenmukaista asettaa kohteille sitovia tavoitteita tai rajoitteita.

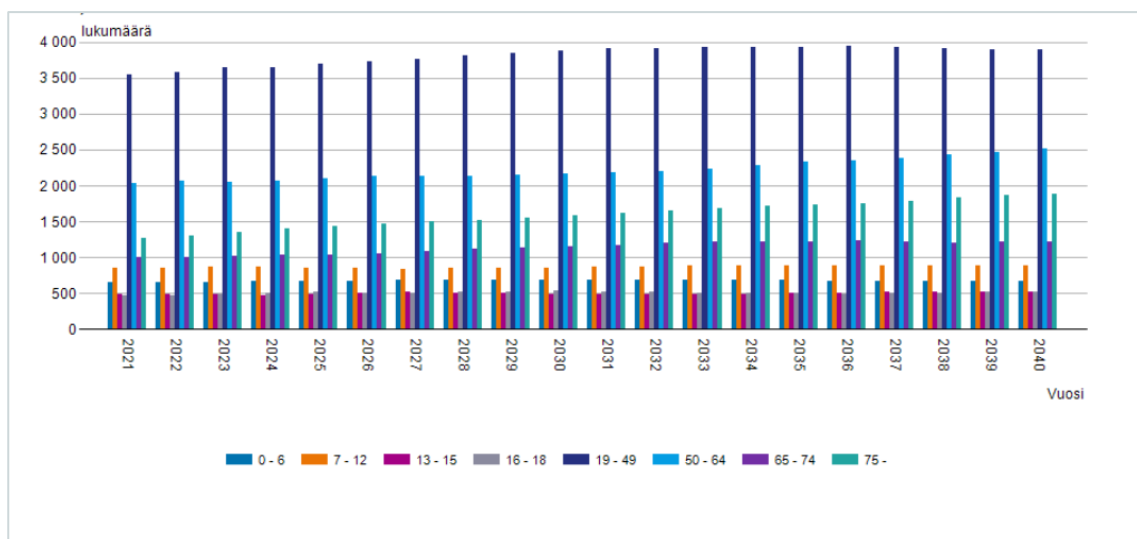
4.3 ARVIOITU VAIKUTUS ASUKASLUVUN KEHITYKSEEN

Kehityskuvassa esitettyjen vireillä olevien asemakaavamuutosten arvioitu vaikutus asuntojen lukumäärän ja asukasluvun kehitykseen on tarkastelu edellisessä kappaleessa.

Tilastokeskuksen 2021 ennusteen mukaan Kauniaisten väestöennuste vuonna 2040 on 12 107 asukasta sen ollessa vuonna 2022 ja 2023 vuodenvaihteessa 10 250. Väestömuutos vuodesta 2021 vuoteen 2040 vastaa keskiarvoltaan n. 0,85 %:n vuosittaista kasvua. Väestöennuste kuvaa tulevaa väestönkehitystä. Ennusteessa lasketaan, mikä olisi alueen tuleva väestö, jos viime vuosien väestönkehitys jatkuisi samanlaisena. Tiedot julkaistaan kolmen vuoden välein.



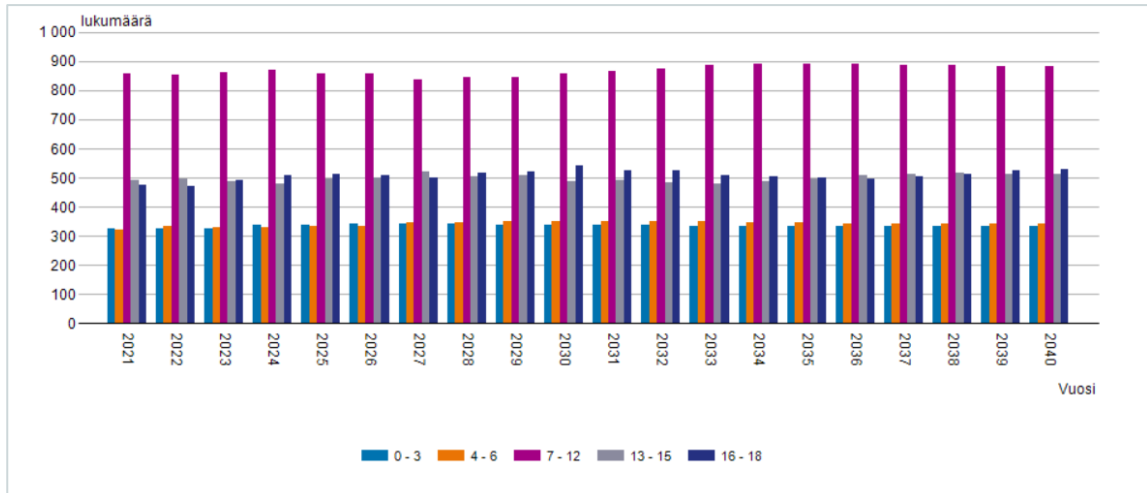
Kauniaisten väestöennuste 2021-2014 lähde: Tilastokeskus (2021).



Kauniaisten väestöennuste ikäluokittain. Lähde: Tilastokeskus (2021).

Ennusteen mukaan yli 65-vuotiaiden osuus väestöstä kasvaa lähes 40 %:lla vuoteen 2040 mennessä. 50-64 vuotiaiden osuus kasvaa ennusteen mukaan lähes 25 %.

Lisäksi väestö ikääntyy ja väestön elinikä pitänee. Kauniaisten kaupunkistrategian mukaisesti on tarpeen myötävaikuttaa senioriasumisen toteuttamiseen keskustan läheisyydessä.



Kauniaisten väestöennuste ikäluokittain lasten ja nuorten osalta. Lähde: Tilastokeskus (2021).

Lasten ja nuorten ennusteet osoittavat, että määrät kasvanevat hieman vuoteen 2040, lisäksi vuosittaista vaihtelua on havaittavissa. Ennusteiden huomiointi edellyttää yhteistyötä sivistystoimen operatiivisen suunnittelun ja maankäytön suunnittelun välillä kuten esimerkiksi uuden suomenkielisen koulurakennuksen osalta. Uuden rakennuksen tilaratkaisujen on palveltava nykyistä pedagogista ajattelua, mutta sen tulee muovautua myös tulevaisuuden tarpeisiin niin pedagogiikan kuin ajateltavissa olevan oppilas- ja lapsimäärän mukaan. Asukasmäärän kehitystä on vaikea ennustaa vuosikymmeniksi eteenpäin, mutta kasvun ja oppimisen ympäristöjen sekä rakennuksen tulee mukautua erilaisiin ja muuttuviin tarpeisiin. Tämän mahdollistaa se, että koulukiinteistön käyttöaste voi olla käytännössä 90–110 prosenttia.

5. TOIMENPITEET

5.1 KEHITYSKOHTEIDEN JATKOTOIMENPITEET

Kehityskuvassa esitettyjen kohteiden tutkiminen tulee suorittaa yksilöllisesti kuhunkin hankkeeseen soveltuvin ja tarkoituksenmukaisin menetelmin. Mikäli kohteiden kaavallinen tarkastelu todetaan tarkemman tutkimisen jälkeen edelleen tarkoituksenmukaiseksi, valmistellaan ehdotus asemakaavan muutokseen ryhtymisestä yhdyskuntavaliokunnan kautta kaupunginhallituksen päätettäväksi.

Ennen asian valmistelua päätöksentekoon tulee tutkia riittävässä määrin mm. seuraavia asioita:

- maankäytölliset perusteet / perustelut asemakaavan muuttamiselle
- kunnallistekninen valmius ja kapasiteetti (mahd. saneeraustarve)
- kulttuurihistorialliset-, luonto- ja virkistysarvot
- alustava kaavataloudellinen arvio

Tulot:

- tontinmyynnistä saatavat tulot
- yhdyskuntarakentamisesta (maankäyttösopimukset) ja kaavoituksesta syntyvien kustannusten korvaukset maanomistajilta
- mahdollisesti kiinteistövero

5.2 MAANKÄYTTÖSOPIMUS

Maankäyttösopimuksella tarkoitetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti kunnan ja maanomistajan tekemää sopimusta, jolla sovitaan kaavan toteuttamiseen liittyvistä reunaehdoista, esimerkiksi asuntotuotannon laatuun ja määrään, hankkeiden toteuttamisaikatauluun, yleisten alueiden rakentamiseen, johtojen ja laitteiden sijoittamiseen ja rasiteoikeuksiin liittyen, sekä maanomistajan osallistumisesta yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin (maankäyttösopimuskorvaus). Asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Kaupunki aloittaa maankäyttösopimusneuvottelut kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen niissä tapauksissa, joissa maankäyttösopimus on todettu tarpeelliseksi.

Maankäyttösopimuskorvauksen määrä määritetään tapauskohtaisesti kaavoitettavan alueen arvonnousun perusteella. Kaupunki huomioi maankäyttösopimuksissa sekä kaupungin että maanomistajan edun ja tavoitteet sekä kohtelee maanomistajia tasapuolisesti. Mikäli kaavoitus käsittää vain rakennusoikeuden uudelleenjärjestelyä ilman rakennusoikeuden mainittavaa lisäystä tai kaavoituksen päätarkoituksena on kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennuksen suojelu ja rakennusoikeuden lisäys perustuu suojelusta aiheutuvan haitan kompensointiin, maankäyttösopimuskorvaus voidaan jättää määrittämättä.

Maankäyttösopimus on osa kunnan maapolitiikkaa. Kunnan maapolitiikka käsittää kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiseksi (MRL 5 a §). Maapolitiikalla yhdessä kaavoituksen kanssa on suuri merkitys kunnan strategian toteuttamiseen sekä edellytysten luomiseen asunto- ja elinkeinopolitiikalle. Maankäyttösopimus on yksi maapoliittinen keino, jota kunta voi käyttää strategiansa toteuttamiseen ja tavoitteidensa saavuttamiseen. Maankäyttökorvauksilla on merkittävä vaikutus kaavoituksesta suoraan ja välillisesti aiheutuvien kustannusten kattamiseen ja siten kaupungin talouteen. Kuten edellä todettu maankäyttösopimuksen merkitys on kuitenkin laajempi kuin vain maankäyttökorvauksen suorittamisesta sopiminen.

Kauniainen on lähes kauttaaltaan asemakaavoitettu kunta, jossa rakentaminen on pääasiassa täydennysrakentamista ja kaavoitus hankekaavoitusta. Yksittäinen kaavamuutos ei välttämättä aiheuta välitöntä tarvetta yhdyskuntarakentamiseen, mutta useampi yksittäinen kaavamuutos pidemmällä aikavälillä johtaa tarpeeseen parantaa esimerkiksi katuverkkoa ja hulevesijärjestelyjä sekä laajemmin kunnan palveluverkkoa, kuten päiväkotia ja kouluja.

5.3 ASUNTOTUOTANNON KEHITTYMINEN

Kauniaisten asukasmäärätavoite; vuonna 2040 maksimissaan 12 000 asukasta, edellyttää kehityskuvassa ja kaavoitusohjelmassa osoitettujen vireillä olevien kaavahankkeiden edistämistä. Kasvutavoite 0,75 % vuodessa viiden vuoden keskiarvolla on mahdollista saavuttaa.

Lähivuosien asuntotuotanto kohdistuu lainvoimaisten asemakaavojen toteuttamiseen osoitteissa Asematie 10-14 (n. 60 asuntoa lisäyksenä nykyiseen), SRO Helsingintie 10 (n. 90 asuntoa) ja valituksenalaisessa Venevalkamantie 1 (n. 20 asuntoa). Näiden lisäksi pientaloalueille valmistuu vuosittain kymmenkunta asuntoa.

Tulevaisuudessa asuntotuotanto on riippuvainen vireillä olevien kaavahankkeiden edistymisestä ja toteutumisesta. Kaupunkistrategiassa mainitut Bensowin alueen ja Palokunnantien 9 (VPK) kaavat tuottaisivat toteutuessaan yhteensä arviolta 160 asuntoa. Bredantie 15-17 n. 60 asuntoa. Pitkään vireillä ollut kaupungintalon alue voisi toteutuessaan tuottaa n. 350 asuntoa. Kaupungintalon alueen lisäksi merkittäviä asuntotuotannollisesti vireillä olevia tai mahdollisesti vireille tulevia kaavahankkeita on mm. Tammikummun alue, Turunväylän eteläpuoli sekä Kaunialan alue.

Monipuolisen asuntotuotannon toteuttaminen on asetettu Kauniaisten strategiassa yhdeksi tavoitteeksi. Monipuolisempi asuntotarjonta mahdollistaisi Kauniaisten asukkaille asunnon löytämisen eri elämäntilanteissa ja elämäntilanteen muuttuessa.

5.4 PALVELUIDEN KEHITTÄMINEN

Aiemmin kappaleessa kolme on käyty läpi kehityskuvan vaikutuksia palveluiden ja työpaikkojen kehitykseen ja tarpeeseen. Vaikka nykyinen palvelutaso onkin pääasiassa riittävä, tulee myös jatkossa näiden osa-alueiden säilyvyys ja kehittyminen varmistaa. Tämä tarkoittaa, että jokaisen valmisteltavan asemakaavan muutoksen yhteydessä laadittava vaikutusarviointi tulee tehdä vastuullisesti.

Varhaiskasvatukseen ja koulutukseen liittyvät muutokset maankäytössä ja rakennusten käytössä tulee harkita yhdessä yhdyskuntatoimen sekä sivistystoimen välillä. Tällöin vapautuvien tilojen uusiokäyttö tulee harkittavaksi ennen maankäytöllisen uudelleenarvioinnin aloittamista. Toisaalta maankäytölliset sekä yhdyskuntarakenteelliset argumentit tulevat esiin heti tarveharkinnan alussa. Näin toimittaessa myös resurssit voidaan kohdistaa oikein.

Kehityskuvaan sisältyy tällä hetkellä olemassa olevat päiväkodit kaupungin omistamissa kohteissa: Satuvuori, Heikelintie, Puistokuja, Grankotten sekä yksityisten omistamat kohteet: Bensow ja VPK. Lisäksi palvelukartalla on osoitettu elokuussa 2023 aloittava Tammikummun päiväkotit.

Koulujen osalta kehityskuvakohteet liittyvät molempiin suomenkielisiin kouluihin. Kasavuoren koulukeskuksen osalta vireillä olevan asemakaavamuutoksella, jolla mahdollistetaan koulun laajentamistarve. Suomenkielisen koulukeskuksen suunnittelu on käynnistynyt 2021. Kauniaisten talousarvioon 2023 on asetettu tavoitteeksi *"suomenkielisen alakoulun ja esiopetuksen uuden rakennuksen kaava hyväksytty valtuustossa valtuustokauden aikana"*.

Ruotsinkielisten koulujen kohdalla ei ole tiedossa akuuttia tarvetta kaavaharkinnalle, mutta esiintyviin muutoksiin suhteudutaan periaatteessa myönteisesti. Kaikkia julkisen rakentamisen

tontteja tarkastellaan vuosittain maankäytöllisistä näkökulmista yhdessä kaupungin tilakeskuksen kanssa, jotta mahdolliset hankkeet voidaan suorittaa ilman viivytyksiä.

Työpaikkojen osalta kaupunki suhtautuu yrittäjiin ja yrittämiseen myönteisesti. Kauniaisten erityispiirteet tulee huomioida erityisesti hankkeiden soveltuvuusharkinnassa. Palveluiden monipuolistaminen sekä keskustan vetovoiman säilyttäminen ovat prioriteeteiltaan kaupungin tärkeimmät tavoitteet. Muita kuin suoranaisia kaupallisia palveluita voidaan sijoittaa myös keskustaluon ulkopuolelle. Tulevissa asemakaavan muutoksissa tulee tutkia mahdollisuudet asumisen yhteyteen liittyviin liike-, työ- ja toimitiloihin myös pientaloalueilla. Asemanseudun kaavamutoksen myötä ja kaupunkiradan rakennettua mahdollisuudet asemanseudun viihtyisyyteen paranevat ja mahdollistavat uusien palveluiden sijoittumisen alueelle. Asuntotuotannon osalta Kauniaisten tulee pyrkiä tarjoamaan monipuolisia asumisvaihtoehtoja eri elämänvaiheissa oleville nykyisille ja tuleville asukkaille.

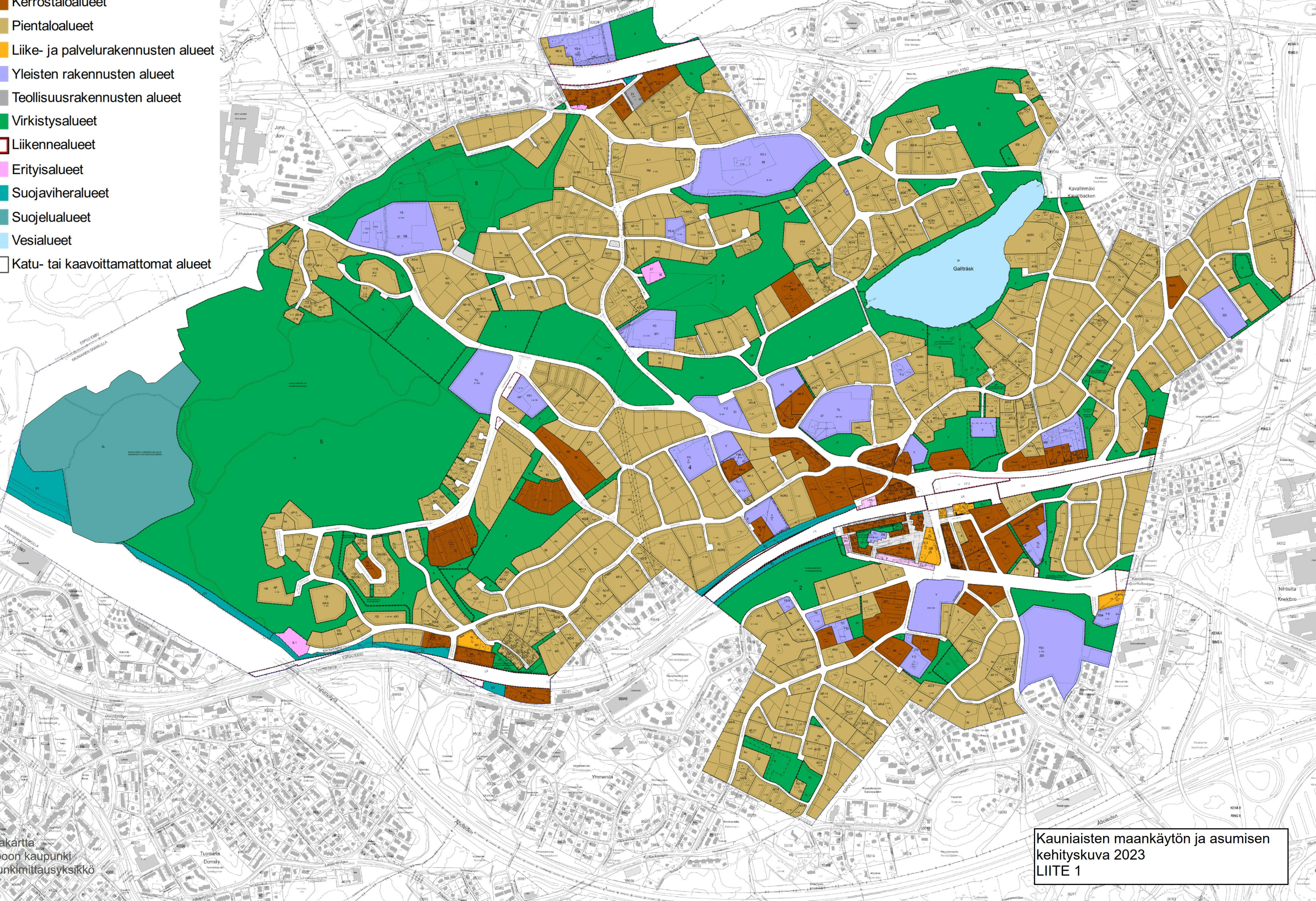
5.5 MUUT JATKOTOIMENPITEET

Maankäytön ja asumisen kehityskuva on tarkoitus päivittää jatkossakin määräajoin. Valtuustokausittainen päivitysrytmi on looginen ja toteuttaa demokraattista järjestelmää. Tällöin uuden valtuuston on mahdollista asettaa valtuustokauttaan koskevat painotukset maankäytölle ja asumiselle.






Määrätietoisen ja ohjelmoidun maankäytön suunnittelun varmistamiseksi olisi jatkossa tarkoituksenmukaista sisällyttää vuosittaiseen kaavoitusohjelmaan seuraavina lähivuosina tutkittavia kehityskuvakohteita. Tällöin reagoitakyky vallitsevaan tontti- tai asuntotuotantotarpeeseen olisi nykyistä mallia tehokkaampi.

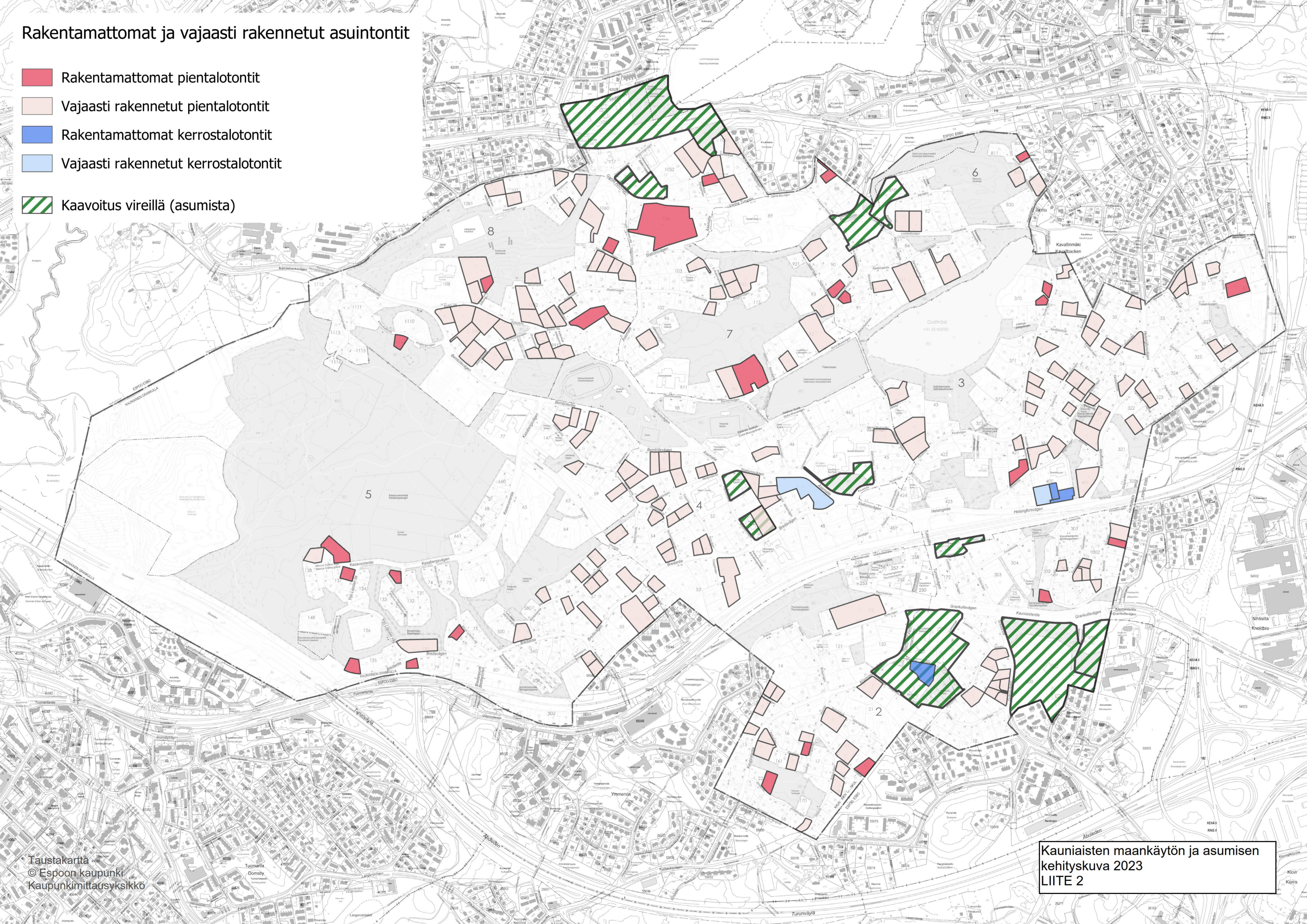
Asemakaavojen mukainen maankäyttö

-  Kerrostaloalueet
-  Pientaloalueet
-  Liike- ja palvelurakennusten alueet
-  Yleisten rakennusten alueet
-  Teollisuusrakennusten alueet
-  Virkistysalueet
-  Liikennealueet
-  Erityisalueet
-  Suojaviheralueet
-  Suojelualueet
-  Vesialueet
-  Katu- tai kaavoittamattomat alueet



Rakentamattomat ja vajaasti rakennetut asuintontit

-  Rakentamattomat pientalotontit
-  Vajaasti rakennetut pientalotontit
-  Rakentamattomat kerrostalotontit
-  Vajaasti rakennetut kerrostalotontit
-  Kaavoitus vireillä (asumista)



Peruspalvelut



Varhaiskasvatus



Koulut



Senioripalvelut



Terveysasema



Kohteet kaupungin omistamilla alueilla

1	Tammikummun alue	U	A
2	Jäähallin alue/Urheilupuisto (Vanha Turuntie 42)	T	
3	Asematie 44–46	A	T
4	Niinimäen länsipuoli	K	T
5	Pujottelukuja 1	K	U
6	Akatemiantie 14	K	U
7	Krouvinkalliontien eteläpuoli	K	T
8	Kasavuoren koulukeskus	T	
9	Suomenkielinen koulukeskus	U	
10	Pohjoinen Suotie 11–13	U	T
11	Oppilaskodintie 8-10	K	T
12	Martankuja 2–4	U	T
13	Puutarhatie 13	K	T
14	Juusintie 9	T	
15	Kasavuorentien pohjoispuoli	K	T
16	Asematie 17-19	U	T
17	Ersintien pohjoispuoli	K	T
18	Ullanmäentie 6–8	K	T
19	Yhtiöntie 4	K	T

Kohteet kaupungin ja yksityisten omistamilla alueilla

20	Urheilutie 17 ja 12 (Satuvuoren pvk)	U	
21	Bredantie 15–17	U	T
22	Asemanseutu	U	T
23	Kauniaistentie 10, kaupungintalon alue	T	U
24	Bensowinkujan itäpuoli	U	T
25	Turunväylän alue	E	T

Kohteet yksityisessä omistuksessa olevilla alueilla

26	Vanha Turuntie 27-29	T	
27	Pohjoinen Heikelintie 23-25	T	
28	Lindstedtintie 19	T	
29	Kylpyläntie 19–23 (Kauniala)	A	T
30	Juusintie 2	K	T
31	Teinikuja 2	T	
32	Palokunnantie 9 (VPK)	U	T
33	Asematie 18	T	
34	Bredantie 8	A	T
35	Gresantie 1–5 (Bensowin alue)	A	U

Kunnallistekniikan vajaakäyttö

K

Kiinteistöjen käyttötarkoituksen **uudelleenarviointi**

U

Asemakaava **vanhentunut** - ajanmukaisuuden arviointitarve

A

Tehostaminen / Tiivistäminen

T

Ensimmäinen **asemakaava**

E

Kehittämiskohteet

1 Kohteen numero

○ Kaupungin omistuksessa

○ Kaupungin ja yksityisen omistuksessa

○ Yksityisen omistuksessa

