

Lisätiedot:

Maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen, puh. 050 3829 313

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Maankäyttöinsinööri Aicha Löf, puh. 040 563 4076

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Tausta

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

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

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

Visiotyö

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

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

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

### Miksi keskusta-alueen visiota tehdään?

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

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

### Vision tuottamat hyödyt

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

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

### Suunnittelun käynnistäminen

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

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

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

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

.....

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

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

Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

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

Oheismateriaali:

Keskusta-alueen vision periaatteet  
Alustava aluerajaus

Jakelu:

Kaupunginhallitus