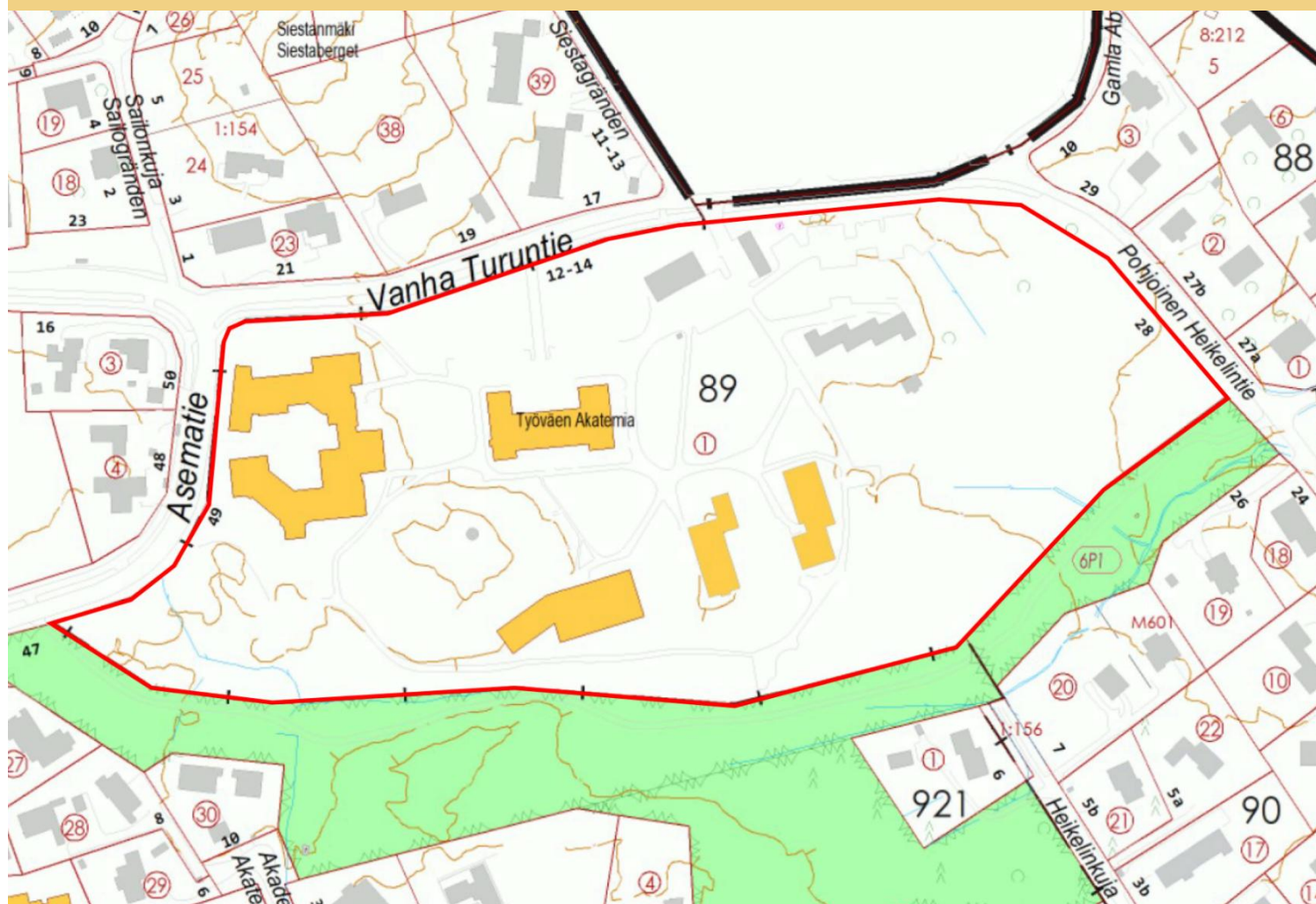




Ak 246

Työväen Akatemia

Asemakaavan muutos

6. kaupunginosan korttelin 89 tontti 1

Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 10.2.2026 päivättyä asemakaavakarttaa. Asemakaavan muutos on tullut vireille tontin 235-6-89-1 omistajan aloitteesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 26.05.2025 § 86 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta. Vireilletulosta on kuulutettu 17.9.2025.

Valmistelija / lisätiedot:

Kauniaisten kaupunki
Maankäyttöyksikkö
PL 52 02701 Kauniainen

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

10.2.2026



Kauniaisten kaupunki
Grankulla stad

Sisällys

Sisällys 1

1	SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖKOHDAT.....	3
1.1	Suunnittelualue.....	3
1.2	Suunnittelutilanne.....	3
1.2.1	Maakuntakaava.....	3
1.2.2	Maankäytön yleissuunnitelma (MASU 2).....	3
1.2.3	Maankäytön ja asumisen kehityskuva 2023–2040	4
1.2.4	Kauniaisten strategia 2026.....	4
1.2.5	Asemakaava	4
1.2.6	Rakennusjärjestys.....	5
1.2.7	Rakennuskiellot	5
1.2.8	Pohjakartta	5
1.3	Selvitys alueesta.....	5
1.3.1	Maanomistus.....	5
1.3.2	Rakennettu ympäristö.....	5
1.3.3	Luonnonolosuhteet	7
1.3.4	Suojelukohdeet	8
1.3.5	Ympäristön häiriötekijät.....	9
2	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET.....	10
3	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	10
3.1	Yleisperustelu ja -kuvaus.....	10
3.2	Mitoitus	11
3.3	Kiinteistöjaotus	11
3.4	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö.....	12
3.4.1	Maankäyttö	12
3.4.2	Maaperän rakennettavuus ja puhtaus	15
3.4.3	Kaavan mukainen luonnonympäristö	15
3.5	Ympäristön häiriötekijät.....	15
3.6	Nimistö	16
4	KAAVARATKAISU JA SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	16
4.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	17
4.2	Maakuntakaava.....	17
4.3	Yleiskaavan sisältövaatimukset (AKL 39 §).....	17
4.4	Resurssiviisauden tiekartta	18
5	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET	19
5.1	Yhdyskuntarakenne, rakennettu ympäristö ja maisema	19
5.2	Luonnonympäristö	20
5.3	Ilmastovaikutusten arviointi	22
5.3.1	Vaikutukset ilmastoon ja ilmastonmuutokseen sopeutumiseen.....	22
5.3.2	Planect-laskenta	23
5.4	Liikenne ja tekninen huolto.....	25
5.5	Ihmisten terveys ja asumisviihtyvyys.....	26
5.6	Palvelut.....	26
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	26
7	SUUNNITTELUN VAIHEET	26
7.1	Suunnittelun vireilletulo.....	26
7.2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	26
7.3	Suunnittelu.....	27
7.4	Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet.....	27

LIITTEET

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

Luettelo asemakaavan muutokseen liittyvistä selvityksistä

Työväen Akatemian viitesuunnitelma	L Arkkitehdit Oy, 30.12.2025
Työväen Akatemian kulttuuriympäristöselvitys	L Arkkitehdit Oy, 13.1.2026
Työväen Akatemian luontoinventointi	Jouko Sipari biologi FM, 5.9.2025
Kauniaisten liito-oravaselvitys	Ympäristösuunnittelu Enviro, 28.5.2021
Espoon ja Kauniaisten meluselvitys 2022	Promethor Oy, 2022

1 SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖKOHDAT

1.1 Suunnittelualue

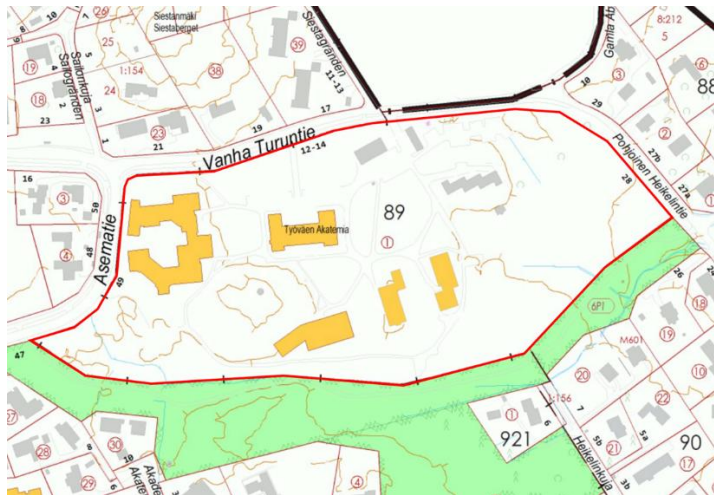
Kaavan tunnistetiedot:

Tunnus: Ak 246

Nimi: Työväen Akatemia

Suunnittelualueen raja:

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



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen raja virastokartalla.

1.2 Suunnittelutilanne

1.2.1 Maakuntakaava

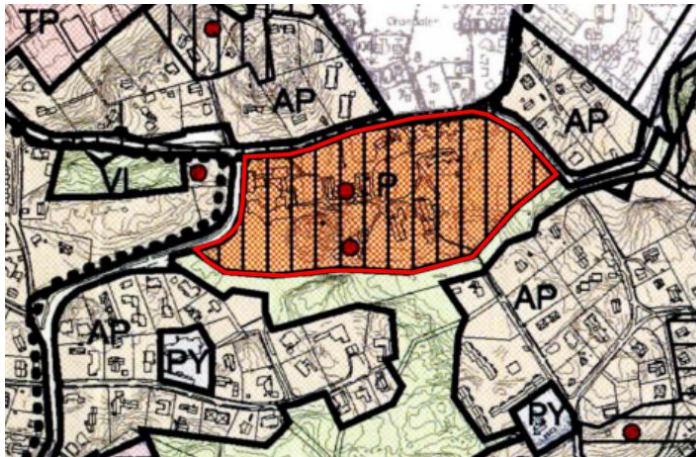
Uusimaa-kaava 2050:ssä (Helsingin seudun vaihemaakuntakaava) suunnittelualue kuuluu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen. Uusimaa-kaava on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023.



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

1.2.2 Maankäytön yleissuunnitelma (MASU 2)

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



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

1.2.3 Maankäytön ja asumisen kehityskuva 2023–2040

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.

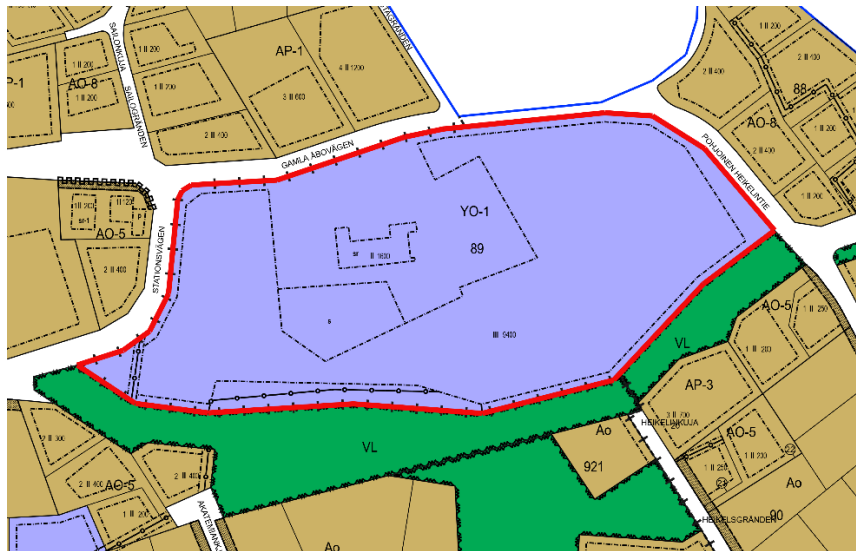
1.2.4 Kauniaisten strategia 2026

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

1.2.5 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 15.3.1990 vahvistettu asemakaava (Ak 109).

Tontti on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO-1), jolle voidaan rakentaa opetus- ja majoitustiloja sekä henkilökunnan asuntoja aputiloineen. Tontin pinta-ala on 63 012 m². Tontille on osoitettu rakennusala ja rakennusoikeutta 9 400 k-m² korkeintaan kolmikerroksiselle rakentamiselle (III 9400). Lisäksi tontin keskiosaan on osoitettu rakennusala suojellulle rakennukselle (sr II 1600) sekä suojeltava alue (s) huvimajalle ja haudalle. Rakennusoikeutta alueella on yhteensä 11 000 k-m².



Kuva 4. Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta.

1.2.6 Rakennusjärjestys

Valtuusto hyväksyi 8.12.2025 Kauniaisten rakennusjärjestyksen ja se on tullut voimaan 22.1.2026.

1.2.7 Rakennuskiellot

Kaavamuutosalueella ei ole rakennuskieltoa.

1.2.8 Pohjakartta

Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

1.3 Selvitys alueesta

1.3.1 Maanomistus

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

1.3.2 Rakennettu ympäristö

Maankäyttö

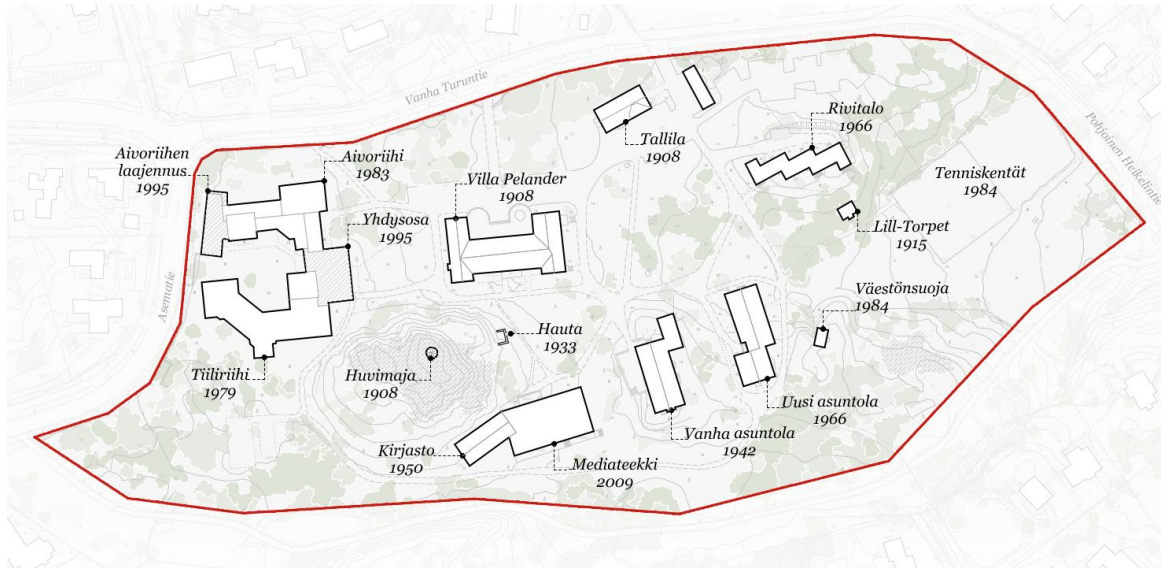
Suunnittelualue sijaitsee reilu 1,5 kilometrin etäisyydellä Kauniaisten keskustasta, osittain Espoon rajalla. Suunnittelualue rajautuu lännessä Asematiehen, pohjoisessa Vanhaan Turuntiehen ja idässä Pohjoiseen Heikelintiehen. Etelässä suunnittelualue rajautuu lähivirkistysalueeseen. Suunnittelualueen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

Rakennukset

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

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

Asemakaavamuutoksen yhteydessä laaditun kulttuuriympäristöselvityksen (L Arkkitehdit Oy, 2026) mukaan Huvila-ajan rakennusten, Villa Pelanderin, Tallilan, huvimajan ja Lill-Torpetin, asema tontilla on edelleen keskeinen ja ne ovat hahmotettavissa tyylillisesti omaksi kokonaisuudekseen. Suunnittelualueen arvokkain maisematila on Villa Pelanderin keskeinen ympäristö rakennuksen länsi-, etelä- ja itäpuolella kampusmaisine nurmialueineen, istutuksineen ja puustoineen. Alueen länsiosassa sijaitseva kalliomäki on suojeltu lainvoimaisessa asemakaavassa s-merkinnällä ja sillä on niin maisemallisesti kuin historiallisesti erityinen asema. Mäellä sijaitsevat huvimaja ja hauta. Muutoin Lill-Torpetin, tenniskentän ja vanhojen kasvimaiden alueen avoin maisematila on jäänyt takapihamaiseksi.



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

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

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

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

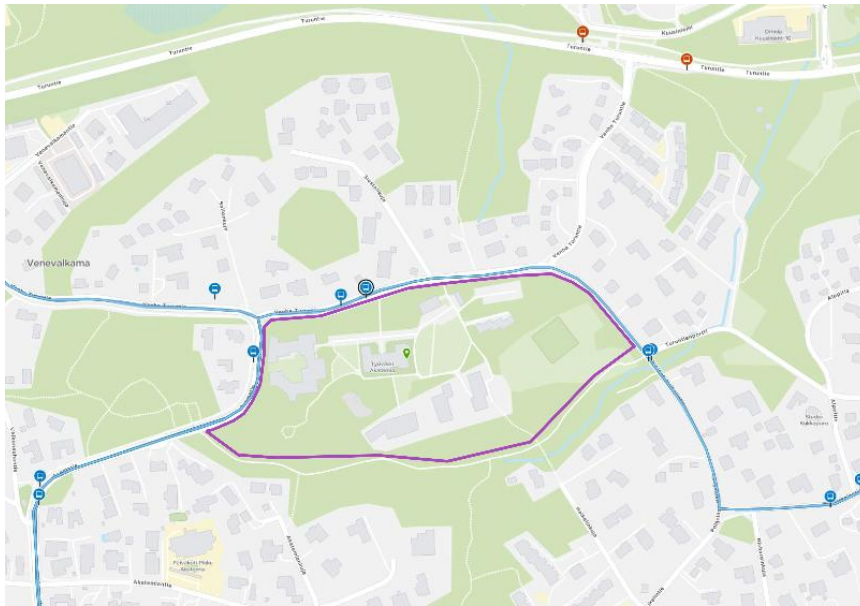
Jalankulku- ja polkupyöräliikenne

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

Julkinen liikenne

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

Lähimmät linja-autopysäkit löytyvät Asematieltä, Vanhalta Turunttieltä ja Pohjoiselta Heikelinttieltä. Suunnittelualueen koillispuolella noin 300 metrin päässä Espoon puolella Turunttiellä sijaitsevat lähimmät runkolinjapysäkit.



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

1.3.3 Luonnonolosuhteet

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

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

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

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

Luontoinventoinnin mukaan liito-orava ei aseta rajoituksia alueen maankäytön suunnittelulle. Suunnittelualueella ei todettu liito-oravaa tai merkkejä liito-oravan oleskelusta alueella. Inventointien yhteydessä ei myöskään todettu liito-oravan käyttävän suunnittelualuetta siirtymäreittinä. (Sipari, 2025)

Aikaisemman, Kauniaisten kaupungin teettämän koko kaupunkia koskevan liito-oravainventoinnin (Ympäristösuunnittelu Enviro, 2021) mukaan suunnittelualueen läpi kulkee kolme liito-oravan kulkuyhteyttä (kuva 7). Länsiosan halki pohjoiseteläsuunnassa kulkeva liito-

oravan kulkuyhteys on luokiteltu vakaaksi yhteydeksi ja se yhdistää liito-orava-alueet Kauniaisten ja Espoon puolilla. Suunnittelualueen lounaisosassa ja itäosassa kulkee liito-oravan kulkuyhteydet Työväen akatemialta liito-oravan ydinalueelle Siestämäen pohjoisrinteelle. Lounaisosan kulkuyhteys on luokiteltu vakaaksi kulkuyhteydeksi ja länsireunassa Asematien laitaa pitkin kulkeva kulkuyhteys on luokiteltu muutosherkäksi. Liito-oravan ydinalueella Työväen Akatemian eteläpuolella ei huhtikuussa 2021 löytynyt merkkejä liito-oravasta. Viimeisin merkki liito-oravasta on keväältä 2014.



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

1.3.4 Suojelukohteet

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

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

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

Suunnittelualueen keskellä sijaitsevalle kalliomäelle on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu suojeltava alue (s), jonka mukaan alueella olevaa huvimajaa ja hautaa ei saa purkaa tai poistaa (RakL 135§ 1 mom. nojalla annettu määräys). Kulttuuriympäristöselvityksen mukaan mäellä sijaitseva huvimaja on rakennettu vuonna 1908 ja "huvimajan muotokieli, koristelu ja väritys toistavat muiden huvilakokonaisuuden jugendrakennusten aiheita". Paviljonki on osa Villa Pelanderin alkuperäistä huvilakokonaisuutta ja liittyy kiinteästi muotokieleltään, koristelultaan ja väritykseltään muiden huvilakokonaisuuden rakennusten joukkoon. Mäen juurella oleva hauta on Akatemian johtokunnan ensimmäisen puheenjohtajan Julius Ailion hauta. Hauta sekä sen

ympäriällä olevat liuskekivipäällysteiset polut ja kirjaston rinteiden monivuotinen kasvillisuus edustavat Paul Olssonin puutarhasuunnitelmia, jotka hän teki Työväen Akatemiaan vuosina 1934 ja 1948.

1.3.5 Ympäristön häiriötekijät

Liikenne

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

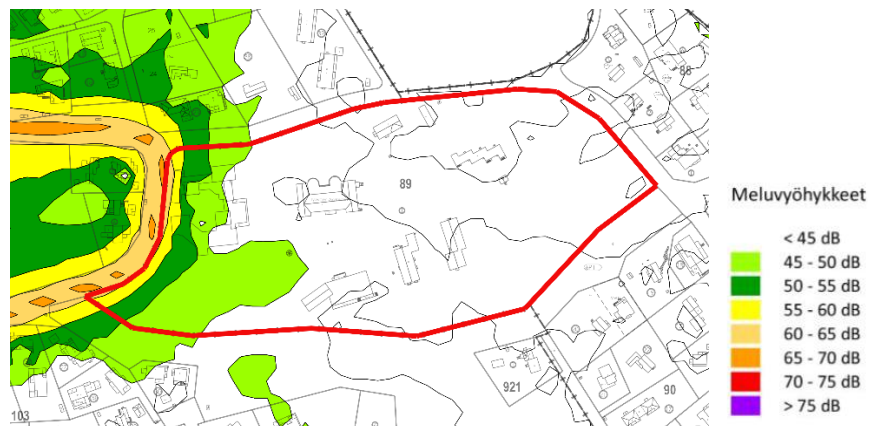
Asemakaavamuutoksen liikennevaikutukset selvitetään tarkemmin kaavan ehdotusvaiheessa.

Ilmanlaatu

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

Melu

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



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

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

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

2 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

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

Tavoitteena on tutkia uusien pientalojen ja palveluasumisen sijoittamista alueelle. Lisäksi kaavamuutoksessa tarkastellaan opistotoimintaa, yleisten alueiden ja liikenteen järjestelyä. Rakennusoikeuden määrä ja kerroksisuus, kaupunkikuvalliset ratkaisut sekä kaava-alueen tarkempi rajausta määrittävät suunnitteluprosessissa. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovittamiseen, liikenteen vaikutusten arviointiin sekä viherympäristön säilyttämiseen. Rakentamisessa tulee suosia vähäpäästöisiä energiaratkaisuja.

3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

3.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

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

Asemakaavan muutos perustuu L Arkkitehtien laatimaan viitesuunnitelmaan. Suunnittelualueen täydennysrakentamista on havainnollistettu kuvassa 9. Täydennysrakentaminen sijoittuu suunnittelualueen länsi- ja itäosaan. Läntinen pientaloasuminen on esitetty rivitaloina. Itäisellä alueella pientaloasuminen on esitetty rivitaloina, paritaloina ja erillistaloina. Itäisen osan rivitalo- ja paritaloalueet tukeutuvat uuteen päättävään tonttikatuun, joka liittyy Vanhan Turuntien ja Pohjoisen Heikelintien liittymään. Muuten täydennysrakentaminen tukeutuu olemassa olevaan katuverkostoon.



Kuva 9. Suunnittelualueen viitesuunnitelma (L Arkkitehdit Oy, 2025) Löytyy liitteestä 1.

Opistotoiminnan alueeseen ei esitetä muutoksia rakennuskannan tai luonnonympäristön osalta. Alueen suojeltu päärakennus Villa Pelander sekä asuntolat, Tallila, kirjasto ja mediateekki säilyvät

ennallaan. Lill-Torpet on esitetty siirrettäväksi opistotoiminnan alueelle. Opistotoiminnan alueen luonnonympäristö, kuten arboretum-tyyppinen puistoalue ja kalliomäet, säilytetään nykyisessä tilassaan, eikä näille alueille osoiteta muutoksia.

Suunnittelualueella on myönnetty 25.3.2025 poikkeamislupa uuden palveluasumisen yksikön toteuttamiselle. Poikkeamisluvan nojalla on hyväksytty olemassa olevan Aivoriin ja sen laajennusosien käyttötarkoituksen muuttaminen palveluasumiseksi sekä Tiiliriin purkaminen. Palveluasumisen tonttiliittymä kytkeytyy Vanhaan Turuntiehen. Villa Pelanderin ja rakennuksen välinen hoidettu puutarha-alue säilyy. Palveluasumisen piha-alue on esitetty viitesuunnitelmassa nykyiselle sisäpihamaiselle sijainnille.

Itäisellä alueella pientaloasuminen on esitetty rivitaloina, paritaloina ja erillistaloina. Alue rajautuu Vanhaan Turuntiehen, Pohjoiseen Heikelintiehen, opistotoiminnan alueen sisäiseen kulkuväylään ja etelässä kallioiseen ja metsäiseen rinteeseen. Rivitalojen ja paritalojen alueiden tonttiliittymät kytkeytyvät uuteen päätyvään tonttikatuun. Erillistalojen tonttiliittymät kytkeytyvät Pohjoiselle Heikelintielle ja kullakin erillistalolla on oma noin 800 m² tontti. Läntinen pientaloasuminen on esitetty rivitaloina. Alue rajautuu Asematiehen, palveluasumisen alueeseen, opistotoiminnan alueen sisäiseen kulkuväylään sekä kallioiseen rinteeseen ja etelässä viheralueeseen. Uudet asuinrakennukset ovat 2-kerroksisia, harjakattoisia ja puuverhoiltuja.

3.2 Mitoitus

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on n. 6,3 ha, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 13 610 k-m², mikä vastaa aluetehokkuutta $e_a=0.22$. Suunnittelualueen kokonaisrakennusoikeuden määrä kasvaa 2 610 k-m² 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-2-korttelialueen pinta-ala on 5 646 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 1500 k-m², mikä vastaa tehokkuutta n. $e=0.27$.

AO-korttelialueen pinta-ala on 9 534 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 2900 k-m², mikä vastaa tehokkuutta n. $e=0.30$.

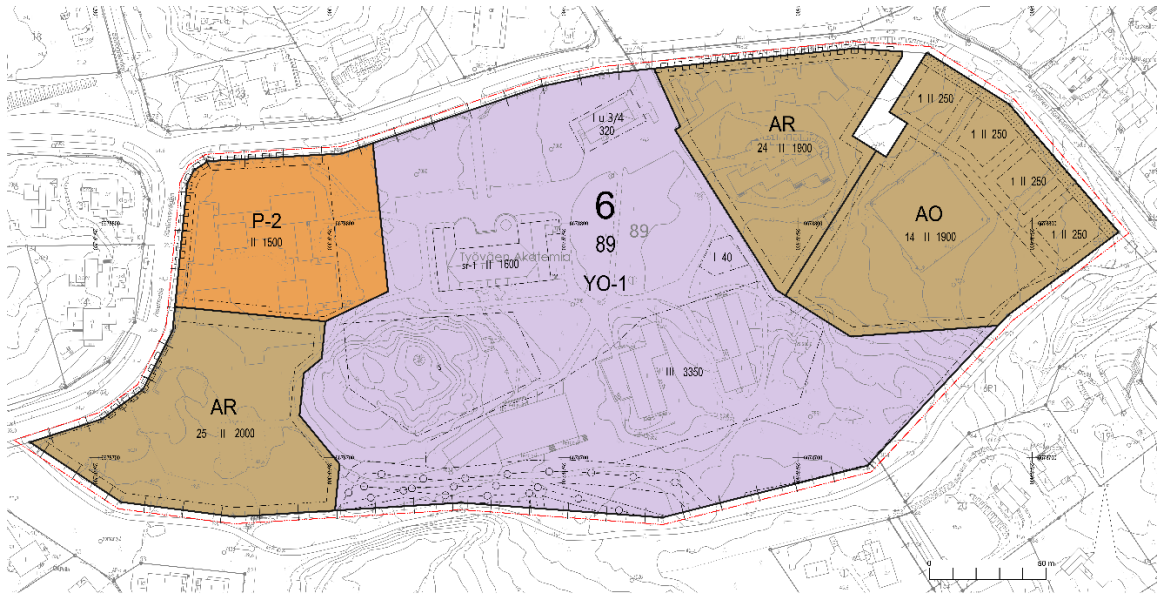
AR-korttelialueiden yhteenlaskettu pinta-ala on 13422 m² ja niille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 3 900 k-m², mikä vastaa tehokkuutta n. $e=0.29$.

3.3 Kiinteistöjaotus

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

3.4 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

3.4.1 Maankäyttö



Kuva 10. Kaavakartta, luonnosvaihe.

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO-1)

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

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

Korttelialueen eteläosaan, jossa sijaitsee Mediateekki, kirjasto ja kaksi asuntolarakennusta, osoitetaan rakennusala ja nykyisen tilanteen toteavat merkinnät (III 3350). Korttelialueen pohjoisosaan, jossa sijaitsee Tallila, osoitetaan rakennusala ja nykyisen tilanteen toteavat merkinnät (I u ¾ 320). Korttelialueen reunaan Villa Pelanderin itäpuolelle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta 40 k-m² enintään yksikerroksiselle rakennukselle. Rakennusala on tarkoitettu Lill-Torpet-rakennukselle, joka on esitetty siirrettäväksi nykyisestä sijainnistaan suunnittelualueen itäosasta opistotoiminnan alueelle.

Korttelialueella Villa Pelanderin eteläpuolella sijaitsevalle kalliomäelle osoitetaan suojeltava alueen osa (s), jolla olevaa huvimajaa tai hautaa ei saa purkaa tai poistaa.

Korttelialueen eteläreunaan osoitetaan maanalaisia johtoja varten varattu alueen osa.

Palvelurakennusten korttelialue (P-2)

Osa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YO-1) muutetaan palvelurakennusten korttelialueeksi, johon saa sijoittaa palveluasumisen toimintoja (P-2). Korttelialueelle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta 1500 k-m² enintään kaksikerroksisille rakennuksille (II 1500). Korttelialueen luoteisreunaan Asematien ja Vanhan Turuntien risteyksen kohdalle osoitetaan ajoneuvoliittymäkielto.

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 kaakkosreunaan 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 päättävä tonttikatu. Tonttikatu palvelee kadun varrella olevia AR- ja AO-kortteleita.

Yleiset määräyksetPYSÄKÖINTI: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-2-korttelialue:

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

YO-1-korttelialue:

- 1 ap/150 k-m²

AR-, P-2- ja YO-1-korttelialue:

Pysäköintiin käytettävät alueet tulee jäsentää osiin ja maisemoida istutuksin naapuritontteja sekä katu- ja puistoalueita vasten.

Autopaikkoja saa rakentaa myös toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin.

POLKUPYÖRÄT:

Pyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään seuraavasti:

AR-korttelialue:

- 1 pp/100 k-m²

P-2-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.

JULKISIVUT JA RAKENNUSTAPA:

Uudisrakennusten tulee arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään 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 julkisivuväriyksellä.

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. Pihastutuksissa tulee suosia puita ja pensaita. Rakentaminen on sovittava 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.

3.4.2 Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

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

3.4.3 Kaavan mukainen luonnonympäristö

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

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

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

3.5 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan haitallisia vaikutuksia ympäristöönsä.

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

Uuden asuinrakentamisen aiheuttama laskennallinen liikennetuotos on arviolta noin 120 $\{[6800 \cdot (5,08/100) \cdot 0,45]/1,56\} \cdot 1,22$ henkilöautoa vuorokaudessa. Liikenteen lisäys on paikallisen katuverkon välityskyvyn kannalta vähäinen eikä edellytä liikenneverkkoon kohdistuvia toimenpiteitä. Palvelurakennusten korttelialueella (P-2) päättyvä nykyinen opistotoiminta ja rakennuksen käyttötarkoitus muuttuu palveluasumiseksi, jonka luonteeseen liittyvä liikenne painottuu pääosin henkilökunnan, huolto- ja asiointiliikenteeseen. Käyttötarkoituksen muutos ei siten aiheuta merkittävää lisäystä alueen liikennemääriin, ja kokonaisliikenteen kasvu jää maltilliseksi.

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

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

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

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

3.6 Nimistö

Asemakaavan muutoksella on vaikutusta alueen nimistöön. Suunnittelualueen koillisosaan toteutettavalle uudelle tonttikadulle suunnitellaan nimi kaavan ehdotusvaiheessa.

4 KAAVARATKAISU JA SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

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

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 15.9.2025 uuden Kestävästi onnellinen – i en lite bättre stad strategian vuodesta 2026 alkaen. Kaavaratkaisu tukee Kauniaisten kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista edistämällä houkuttelevan kauniaislaisen asuin ympäristön 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. Asemakaavassa ohjataan olemassa olevan puuston ja kasvillisuuden säilyttämiseen sekä edellytetään rakentamattomien korttelialueen osien, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin, säilyttämistä luonnontilaisena tai istuttamista. Istutettavan kasvillisuuden tulee olla kotimaista, kerroksellista ja monilajista. Lisäksi rakentaminen on sovitettava alueen oleviin pinnanmuotoihin, mikä osaltaan vahvistaa maiseman ja rakennetun ympäristön yhteensovitusta.

Suunnittelualue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella ja on bussiyhteyksin kytkeytynyt Kauniaisten keskustan seudulliseen raideliikenteeseen. Kaavamuutoksella täydennetään yhdyskuntarakennetta ja lisätään asumista hyvien liikenneyhteyksien alueella, mikä vastaa Kauniaisten omien tavoitteiden lisäksi myös valtakunnallisia sekä Helsingin seudun maankäytön tavoitteita. Kaupunkirakenteen tiivistämisellä vahvistetaan asuntotuotannon jatkuvuuden rinnalla palveluiden kestävyttä ja kehittymistä sekä Kauniaisten joukkoliikenteen palvelutasoa.

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Tällöin maakuntakaava ohjaa asemakaavoitusta. Laadittaessa asemakaavaa alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa,

on AKL 54 §:n mukaan otettava huomioon soveltuvin osin myös mitä yleiskaavansisältövaatimuksissa (AKL 39 §) säädetään. Lisäksi MRA 25 §:n mukaan asemakaavan selostuksessa on tällöin myös esitettävä selvitys kaavan suhteesta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan.

4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Laaditulla asemakaavan muutoksella tiivistetään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Kaavassa asumiseen, opistotoimintaan ja palveluasumiseen osoitetut alueet ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa. Tiivistäminen tukee osaltaan joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä lisääntyvän asukasmäärän kautta.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Kaavamääräyksillä ohjataan olemassa olevan puuston säilyttämiseen ja sen huomioimiseen täydennysrakentamisen suunnittelussa. Piha-alueiden päällystemateriaaleissa suositetaan vettä läpäiseviä ratkaisuja ja pihaistutuksissa puita ja pensaita, millä edistetään hulevesien hallintaa ja ilmastomuutokseen sopeutumista. Kaavaratkaisussa on tunnistettu alueeseen vaikuttavat ympäristön häiriötekijät. Kaavan ehdotusvaiheessa tehdään tarkentavia selvityksiä ja annetaan tarvittavat kaavamääräykset näiden huomioimiseksi.

4.2 Maakuntakaava

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

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

Laadittava asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen.

4.3 Yleiskaavan sisältövaatimukset (AKL 39 §)

Asemakaavan muutoksessa on soveltuvin osin huomioitu yleiskaavan sisältövaatimukset.

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

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

4.4 Resurssiviisauden tiekartta

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

- Kannustetaan rakentajia energiatehokkuuteen. Määrätään, että rakennuspaikalla tulee ensisijaisesti hyödyntää uusiutuvia energiamuotoja, kuten maalämpöä, aurinkoenergiaa tai muita soveltuvia uusiutuvia energialähteitä.
- Suositaan puurakentamista sekä suositaan puuta ja vähähiilisiä rakennusmateriaaleja. Määrätään, että AR- ja AO-korttelialueilla asuinrakennusten runkomateriaalin ja julkisivumateriaalin tulee olla pääosin puuta.
- Vältetään puiden kaatoa. Määrätään, että 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.
- Kehitetään pyöräpysäköintiä. Määrätään, että vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista tulee sijaita katetussa tilassa, ja vähintään puolet tulee olla runkolukittavia.

5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET

5.1 Yhdyskuntarakenne, rakennettu ympäristö ja maisema

Kaavaratkaisun mukainen täydennysrakentaminen tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta sijoittamalla uutta asutusta joukkoliikenneyhteyksien ja olemassa olevan katu- ja palveluverkon äärelle. Täydennysrakentamista osoitetaan suunnittelualueen itä- ja länsiosiin, ja se mahdollistaa uusien asuntojen rakentamisen noin 120 asukkaalle (55 k-m²/asukas). Asemakaavaratkaisu tukee Kauniaisten kaupunkistrategian väestönkasvutavoitetta mahdollistamalla ympäristöön soveltuvan täydennysrakentamisen alueelle. Kaupungin tavoitteena on kaavoituksella luoda edellytyksiä veropohjan vahvistumiselle ja asukasluvun kasvulle niin, että vuoteen 2040 mennessä Kauniaisten väkiluku on 12 250 asukasta.

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

Täydennysrakentaminen toteutetaan alueen pientalovaltaiseen luonteeseen soveltuvalla tavalla erillispientaloina ja rivitaloina. Kaavamuutoksessa täydennysrakentaminen on sovitettu ympäröivään kaupunkirakenteeseen toimintojen sijoittelun sekä kaavamerkintöjen ja -määräysten avulla. Täydennysrakentaminen sijoittuu alueille, joilla ei nykytilanteessa ole enää opistotoiminnan käyttötarvetta. Kaavamuutoksessa AR- ja AO-korttelialueiden asuinrakennusten arkkitehtuuria ohjataan määräyksillä, joiden tavoitteena on eheä, tunnistettava ja korkeatasoinen kokonaisuus. 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 julkisivuväriyksellä.

Kaavaratkaisulla on vähäisiä maisemavaikutuksia suunnittelualueen välittömään katu-ympäristöön. Täydennysrakentaminen muuttaa katunäkymiä erityisesti niissä kohdissa, joissa tonttiliittymien toteuttaminen edellyttävät reunapuuston ja muun kasvillisuuden poistamista. Muutos näkyy katutilan avartumisena ja rakennusten lisääntyneenä näkyvyytenä suhteessa nykytilanteeseen. Esimerkiksi Pohjoisen Heikelintien varteen esitetään neljää erillispientalotonttia ja Pohjoisen Heikelintien ja Vanhan Turuntien risteykseen esitetään uutta tonttikatua. Asematien ja Vanhan Turuntien varteen esitetään rivitalo- täydennysrakentamista. Muutos on luonteeltaan tavanomaista pientaloalueen täydennysrakentamista, eikä se muuta merkittävästi katujen mittakaavaa tai toiminnallista luonnetta.

Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsevaan lähivirkistysalueeseen kohdistuu vähäisiä maisemavaikutuksia. Maisematilan avoimuus lisääntyy virkistysalueen reunaan esitetyn täydennysrakentamisen myötä. Virkistysalueen halki kulkeva jalankulku- ja pyöräilyväylä sijoittuu paikoin noin 3–5 metrin etäisyydelle suunnittelualueesta, ja kaavaluonnoksen mahdollistama rakentaminen muuttaa näkymiä suunnittelualueen itä- ja länsiosassa. Suunnittelualueen eteläreuna on nykytilanteessa pääosin metsäinen lukuun ottamatta avointa nurmialuetta suunnittelualueen itäosassa.

5.2 Luonnonympäristö

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

Kaavaratkaisun luontovaikutukset kohdistuvat ensisijaisesti suunnittelualueen itä- ja länsiosien metsäisiin reuna-alueisiin, joille osoitetaan uutta rakentamista ja piha-alueita. Helsingin seudun maanpeiteaineisto (HSY, 2024) osoittaa, että suunnittelualue on nykytilanteessa suurelta osin puuston ja muun kasvillisuuden peittämää (kuva 11). Luontoinventoinnin (Sipari, 2025) mukaan suunnittelualueella ei ole todettu luonnontilaisia biotooppeja, joten alueen elinympäristöt ovat ihmistoiminnan muokkaamia. Kaavaratkaisun mukainen pientalotäydennysrakentaminen sijoittuu AR- ja AO-kortteleihin, jotka näkyvät suunnittelualueen itä- ja länsiosassa.



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

Suunnittelualueen lounaisosassa rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueen (AR) kohdalla sijaitseva pienialainen, runsaspuustoinen metsikkö muuttuu kaavaratkaisun myötä rakennetuksi ympäristöksi (kuva 11). Metsikön kasvilajisto on nykytilassa monipuolinen mutta luonteeltaan tavanomainen, ja alueella on havaittu runsaasti tulokaslajeja sekä istutuskarkulaisia. Suunnittelualueen itäosassa rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueen (AR), uuden tonttikadun sekä erillispientalojen korttelialueen (AO) kohdalla oleva kookaspuustoinen sekametsä muuttuu kaavaratkaisussa rakennetuksi ympäristöksi. Metsän kasvilajisto on todettu monipuoliseksi mutta tavanomaiseksi lehtimetsien ja kulttuuribiotooppien sekalajistoksi.

Kaavaratkaisu aiheuttaa luontokatoa alueella. Täydennysrakentamisen vaikutukset kohdistuvat erityisesti suunnittelualueen itä- ja länsiosiin, joissa sijaitsee edellä kuvattuja metsäisiä ja kasvillisuudeltaan monipuolisia, joskin ihmistoiminnan muokkaamia elinympäristöjä. Rakentaminen johtaa olemassa olevan puuston ja muun kasvillisuuden poistumiseen sekä elinympäristöjen häviämiseen.

Metsäalueiden poistuminen vähentää puustoisten elinympäristöjen määrää. Vaikutukset kohdistuvat tavanomaisiin ja jo ihmistoiminnan muokkaamiin elinympäristöihin. Luontoinventoinnissa ei tunnistettu rauhoitettuja tai uhanalaisia kasvilajeja, uhanalaisia lintu- tai nisäkäslajeja tai uhanalaisille lajeille soveltuvia elinympäristöjä (direktiivi IV (a)), jotka tulisi ottaa huomioon alueen maankäyttöä suunniteltaessa. Lepakkoinventoinneissa ei havaittu merkittäviä lepakoiden päivälepo-, lisääntymis- tai ruokailupakkoja, mutta alueen itäpään pommisuojan arvioidaan kuitenkin voivan toimia lepakoille soveltuvana talvehtimispaikkana. Suunnittelualueen asuntolarakennusten ja päärakennuksen välinen puistoalue on lajistollisesti monipuolinen ja hoidettu arboretum-tyyppinen kulttuuribiotooppi, joka toimii myös mahdollisena lepakoiden siirtymäreittinä. Kaavaratkaisussa puistoalueelle ei osoiteta muutoksia, ja alue säilytetään nykytilassaan, mikä turvaa alueen ekologisten arvojen säilymisen.

Kaavaratkaisu vähentää suunnittelualueen viherpeitteisyyttä ja vaikutuksia lievennetään kaavamääräyksillä. 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 vettäläpäiseviä materiaaleja. Pihaistutuksissa tulee suosia puita ja pensaita. Rakentaminen on sovitettava alueen oleviin pinnanmuotoihin. Näillä määräyksillä pyritään turvaamaan alueen vihreä yleisilme sekä lieventämään puuston poistosta aiheutuvia vaikutuksia elinympäristöihin. Tonttien pihasuunnittelua ohjaa myös rakennusjärjestys, jossa määrätään muun muassa asuinpienaloitonttien pihan viherpeitteisyydestä.

Kaavaratkaisu vaikutukset liito-oravien kulkuyhteyksiin arvioidaan kokonaisuutena vähäisiksi. Luontoinventoinnin (Sipari, 2025) mukaan alueella ei todettu liito-oravaa tai merkkejä sen oleskelusta, eikä alueen arvioitu toimivan liito-oravan siirtymäreittinä. Aiemmassa Kauniaisten kaupungin teettämässä selvityksessä (Ympäristösuunnittelu Enviro, 2021) suunnittelualueen läpi on kuitenkin esitetty liito-oravan kulkuyhteyksiä, joista länsiosan pohjois-eteläsuuntainen yhteys on luokiteltu vakaaksi ja Asematien laitaa pitkin kulkeva yhteys muutosherkäksi. Täydennysrakentaminen kohdistuu näille alueille. Kaavaratkaisussa liito-oravan liikkumisedellytyksiä pyritään turvaamaan säilyttämällä opistotoiminnan alueen luonnonympäristö nykyisellään sekä ohjaamalla kaavamääräyksiin suunnittelualueen puuston säilyttämistä ja täydentämistä, millä ylläpidetään puustoisia yhteyksiä alueen sisällä.

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

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

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

5.3 Ilmastovaikutusten arviointi

5.3.1 Vaikutukset ilmastoon ja ilmastomuutokseen sopeutumiseen

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

Kaavaratkaisun mahdollistama uudisrakentamisen määrä on huomattava suhteessa alueen nykyiseen rakennuskantaan. Täydennysrakentamiseen osoitetaan rakennusoikeutta noin 6 800 k-m², jolloin suunnittelualueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa 13 610 k-m²:iin. Uudisrakentaminen lisää päästöjä kaikissa elinkaaren vaiheissa: tuote- ja rakentamisvaiheessa syntyy suurin osa päästöistä, mutta myös rakennusten käyttö ja elinkaaren loppuvaihe tuottavat ilmastovaikutuksia. Tämä vastaa yleisiä havaintoja siitä, että suurin osuus kaavahankkeiden ilmastopäästöistä muodostuu rakentamisvaiheessa ja että uudisrakentamisen määrä on suorassa suhteessa ilmastovaikutusten kokonaismäärään.

Kaavaratkaisussa pyritään lieventämään rakentamisesta aiheutuvan hiilijalanjäljen kasvua edistämällä vähähiilistä ja ilmastokestävää rakentamista. AR- ja AO-kortteleissa asuinrakennusten runkomateriaalin tulee olla pääosin puuta. Puurakentaminen pienentää rakentamisen elinkaaren aikaista hiilijalanjälkeä verrattuna tavanomaisiin, päästöintensiivisiin rakennerratkaisuihin. Lisäksi puutuotteet sitovat hiiltä rakennuksiin pitkäksi ajaksi ja toimivat siten hiilivarastona.

Kasvillisuuden vähenemisestä aiheutuvia vaikutuksia lievennetään kaavamääräyksiin. Korttelialueiden rakentamattomat 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 ja pihaistutuksissa puita ja pensaita. Nämä ratkaisut tukevat sekä ilmastomuutoksen hillintää että ilmastomuutokseen sopeutumista.

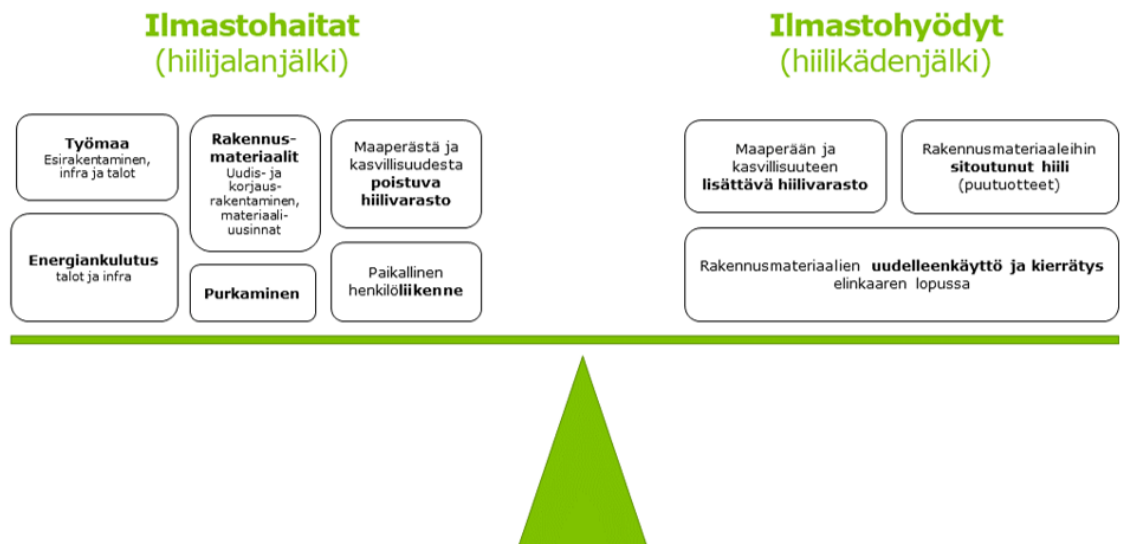
Kaava edistää myös uusiutuvien energialähteiden hyödyntämistä. Rakennuspaikalla tulee ensisijaisesti hyödyntää uusiutuvia energiamuotoja, kuten maalämpöä, aurinkoenergiaa tai muita soveltuvia uusiutuvia energialähteitä. Tämä vähentää rakennusten käytön aikaisia päästöjä ja tukee Kauniaisten ilmastotavoitteita.

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

Kaavan toteuttaminen lisää alueen asukasmäärää, mikä kasvattaa kasvihuonekaasupäästöjä. Alueperusteiset päästöt ovat Kauniaisissa keskimäärin 2,43 tonnia hiilidioksidiekvivalenttia (CO₂-ekv) asukasta kohden, jolloin asukasmäärän lisäys AR- ja AO-alueilla kasvattaa päästöjä yhteensä noin 301,32 t CO₂-ekv. Lisäksi kulutusperusteiset päästöt Kauniaisissa ovat keskimäärin 9,18 t CO₂-ekv asukasta kohden, mikä merkitsee asukasmäärän lisäyksen osalta noin 1 138,32 t CO₂-ekv lisäystä. Asemakaava sisältää useita määräyksiä ja ratkaisuja, joilla pyritään edistämään ilmastokestävää rakentamista ja parantamaan alueen sopeutumiskykyä. Tästä huolimatta kaavan toteuttaminen lisää kasvihuonekaasupäästöjä ja vähentää alueen hiilinieluja ja -varastoja.

5.3.2 Planect-laskenta

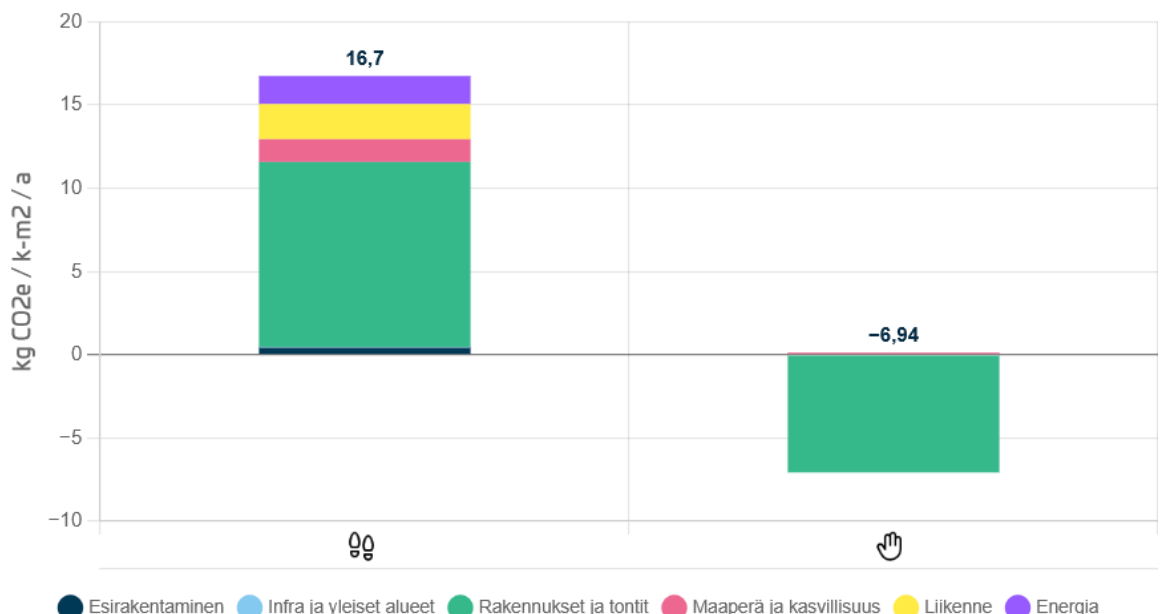
Ilmastovaikutusten laskennallinen arviointi on toteutettu Sitowisen Planect-ohjelmistolla, joka on asemakaavojen vähähiilisyyden arviointimenetelmä. Laskuri arvioi esirakentamisen, infran ja yleisten alueiden, rakennusten ja tonttien, energian, liikenteen sekä maaperän ja kasvillisuuden hiilivarastoja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



Kuva 12. Ilmastohaitat ja ilmastohyödyt selitettynä.

Kaava-alueen elinkaaren aikainen hiilijalanjälki on rakennettavaan kerrosalaan ja arvioinnin tarkasteluajkaan suhteutettuna noin 16,7 kg CO₂e / k-m² / vuosi, ja hiilikädenjälki noin -6,94 kg CO₂e / k-m² / vuosi.

Tulosten yhteenveto



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

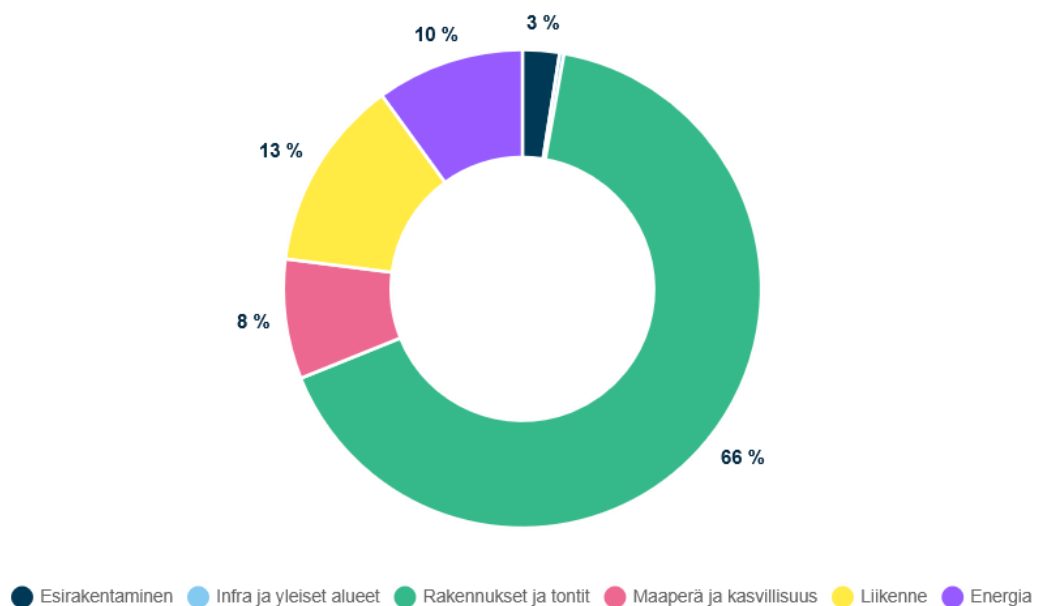
Kaavaratkaisun toteuttaminen tuottaa keskimäärin 16,7 kg hiilidioksidiekvivalenttipäästöjä yhtä kerrosneliometriä kohden vuodessa. Suurin osa kaavaratkaisun hiilijalanjäljestä aiheutuu rakennusten ja tonttien rakentamisesta ja ylläpidosta, mikä on tyypillistä täydennysrakentamishankkeille. Myös liikenteen, energian ja maaperän sekä kasvillisuuden osuus on kohtalainen, kun taas esirakentamisen sekä infran ja yleisten alueiden osuus jää vähäiseksi.

Kaavaratkaisun ilmastohyöty eli hiilikädenjälki on $-6,94$ kg hiilidioksidiekvivalenttia yhtä kerrosneliometriä kohden vuodessa. Hiilikädenjälkeä kasvattaa erityisesti rakennusmateriaalien vähähiilisyys. Puurakentamista koskeva kaavamääräys edistää vähähiilisiä rakennusratkaisuja ja pienentää rakennusten elinkaaren aikaisia päästöjä. Puutuotteet varastoivat eloperäistä hiiltä koko käyttökänsä ajan, mikä lisää alueen kokonaisilmastohyötyjä. Lisäksi materiaalien uudelleenkäyttö ja energiahyötykäyttö voivat kasvattaa hiilikädenjälkeä, mikäli ne toteutuvat kaavan mukaisessa rakentamisessa.

Merkittävimmän osan kaavan hiilijalanjäljestä aiheuttavat:

- Rakennukset ja tontit (66 %)
- Liikenne (13 %)
- Energia (10 %)

Hiilijalanjäljen osat



Kuva 14. Kaava-alueen elinkaaren aikaisen hiilijalanjäljen koostuminen.

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

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

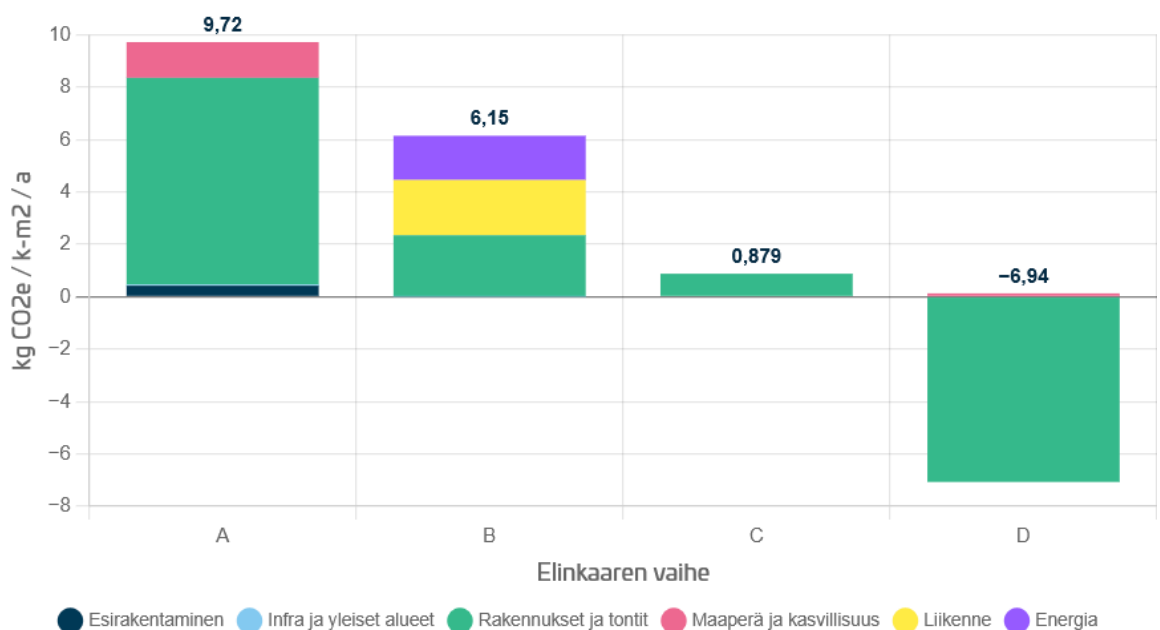
Kuva 15. Laskennan elinkaarivaiheet selitettynä.

Tuote- ja rakentamisvaihe (A-vaihe) muodostaa suurimman osan kaavaratkaisun hiilijalanjäljestä, noin 9,72 kg CO₂e / k-m² / vuosi. Tuote- ja rakentamisvaiheen päästöistä valtaosa (noin 81 %) syntyy rakennuksista ja tonteista, eli rakennusmateriaalien valmistuksesta, kuljetuksesta ja rakentamisesta. Seuraavaksi suurin osuus (noin 14 %) liittyy maaperään ja kasvillisuuteen, mikä aiheutuu alueelta poistuvan hiilivaraston menetyksestä.

Käyttövaiheen (B-vaihe) päästöt ovat noin 6,15 kg CO₂e / k-m² / vuosi. Käyttövaiheen päästöistä noin 38 % syntyy materiaaliuusinoista, noin 35 % liikenteestä, eli polttoaineiden ja sähkön kulutuksesta ja noin 27 % energiankulutuksesta.

Elinkaaren loppuvaiheen (C-vaihe) päästöt noin 0,879 kg CO₂e / k-m² / vuosi. Elinkaaren loppuvaiheen päästöt muodostuvat rakennuksista ja tonteista, eli rakennusten purkamisesta, materiaalien kierrätyksestä ja loppusijoituksesta.

Tulokset elinkaarivaiheittain



Kuva 16. Kaava-alueen ilmastovaikutukset esitettynä elinkaarivaiheittain.

5.4 Liikenne ja tekninen huolto

Uudet asukkaat lisäävät joukkoliikenteen käyttäjiä, jalankulkua, pyöräilyä sekä ajoneuvoliikennettä alueella. Uuden asuinrakentamisen aiheuttama laskennallinen liikennetuotos on arviolta noin 120 henkilöautoa vuorokaudessa. Ajoneuvoliikenteen lisäys on paikallisen katuverkon välityskyvyn kannalta vähäinen eikä edellytä liikenneverkkoon kohdistuvia toimenpiteitä. Kaavaratkaisun mukainen uusi tonttikatu sijoittuu alueen koillisosaan ja palvelee kadun varrella olevia AR- ja AO-kortteleita. Tonttikatu on päättävä ja siten alueelle ei muodostu läpiajoliikennettä.

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

Suunnittelualueen eteläosassa sijaitsee useita yleisiä vesi- ja viemäriinjoja, jotka on esitetty kaavaluonnoksessa johtoja varten varattuina alueen osina YO-1- ja AO-kortteleissa. Läntisessä AR-korttelissa asemakaavan mukainen rakentaminen edellyttää vesihuoltolinjojen siirtämistä, minkä vuoksi johtoja ei ole merkitty kaavakartalle luonnosvaiheessa. Kaavan ehdotusvaiheessa johtoalueiden sijainti ja tarvittavat siirrot tarkennetaan yhteistyössä maanomistajan ja Helsingin seudun ympäristöpalvelujen (HSY) kanssa.

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

5.5 Ihmisten terveys ja asumisviihtyvyys

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

5.6 Palvelut

Asemakaavan muutos ei aiheuta muutostarpeita alueen palveluverkkoon. Uuden maankäytön mukainen täydennysrakentaminen tuo alueelle laskennallisesti noin 120 uutta asukasta (55 k-m²/asukas). Terveys-, koulu- ja päiväkotipalvelut sijaitsevat lähietäisyydellä, mikä tukee uusien asukkaiden sujuvaa palveluiden saavutettavuutta.

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

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista, kun kaava on saanut lainvoiman.

7 SUUNNITTELUN VAIHEET

7.1 Suunnittelun vireilletulo

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

7.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

7.3 Suunnittelu

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

7.4 Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet

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

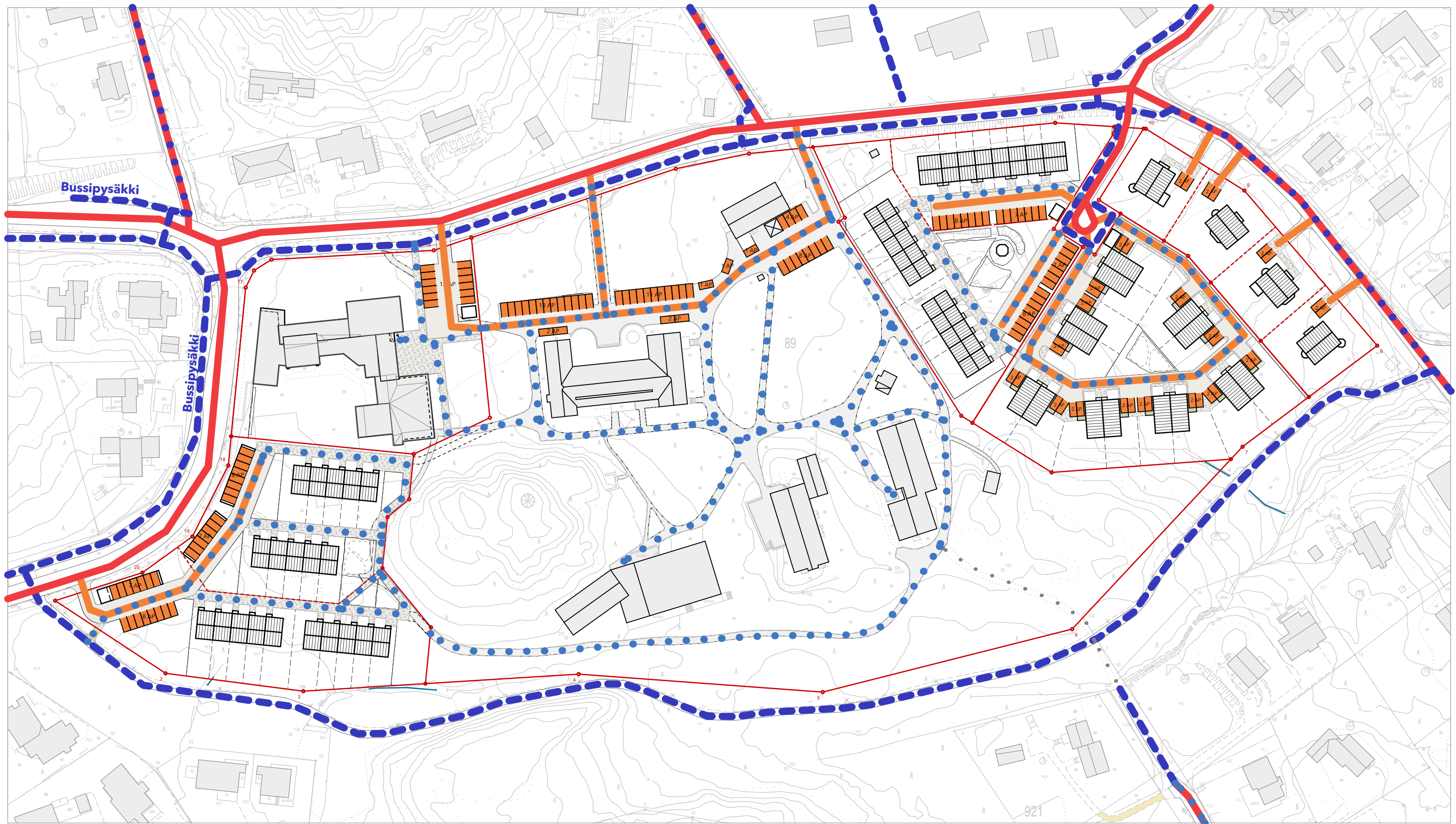
Kauniaisissa 10.2.2026

Viivi Larri
maankäyttöinsinööri

Minna Penttinen
maankäyttöpäällikkö



Liite 1 / Bilaga 1 (1/1)
Asemapiirustus / Situationsplan
Ak 246 Työvään Akatemia / Arbetarakademin
asemakaavan muutos / detaljplaneändring



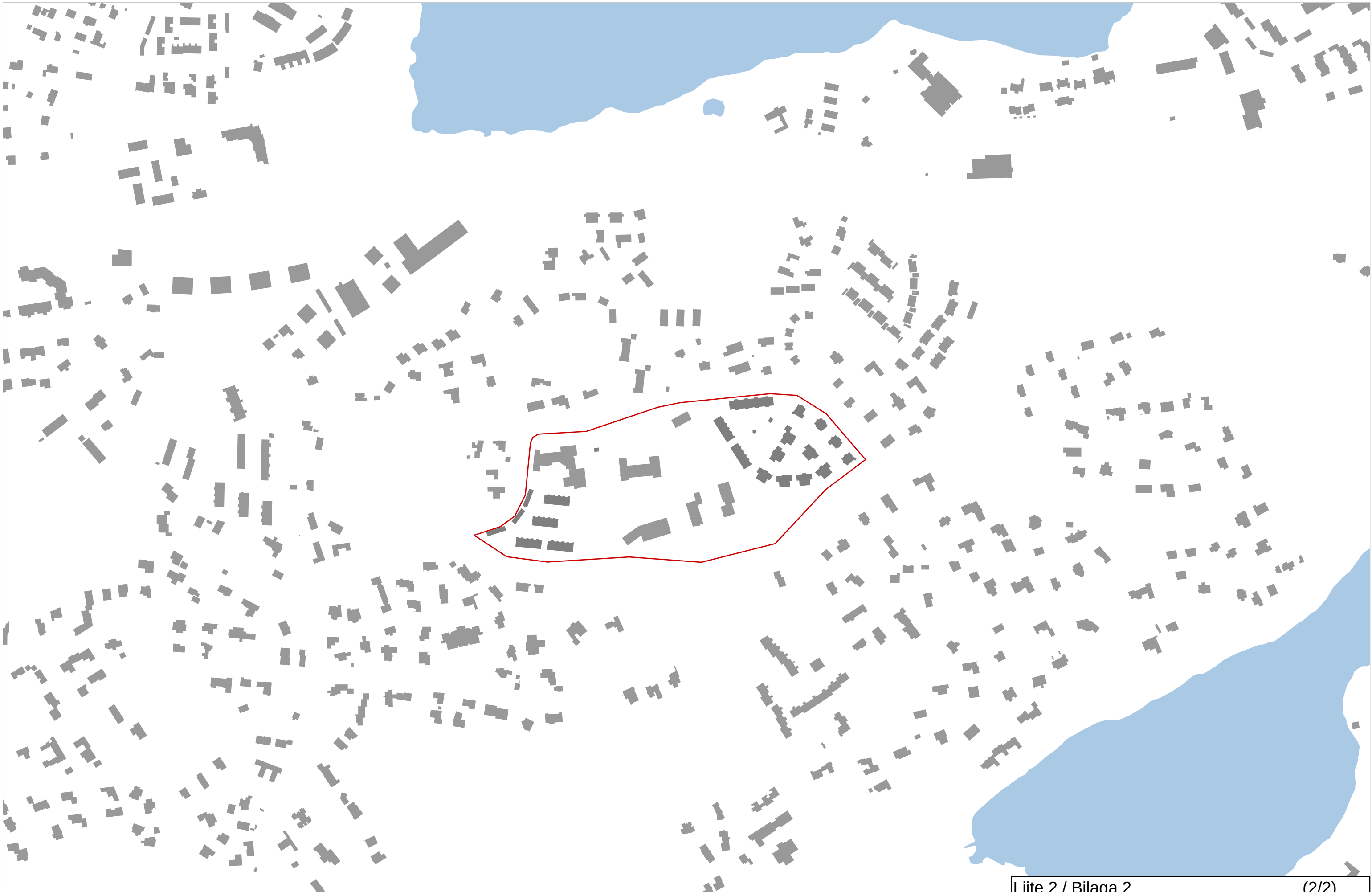
Tonttien sisäiset yhteydet

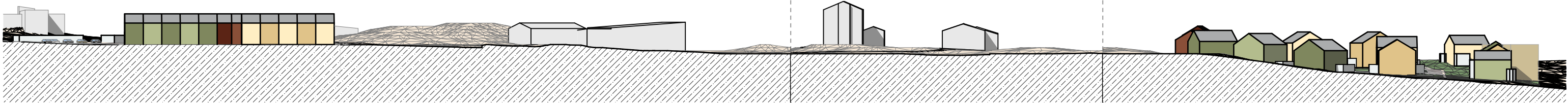
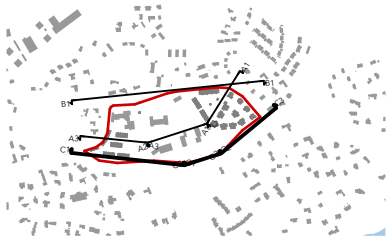
- ● ● ● ● ● Tonttien sisäiset kulkureitit
- Tonttien sisäinen ajoneuvoliikenne autopaikoille
- Autopaikat

Julkisilla alueilla olevat yhteydet

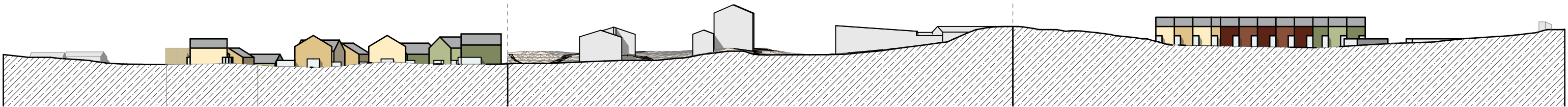
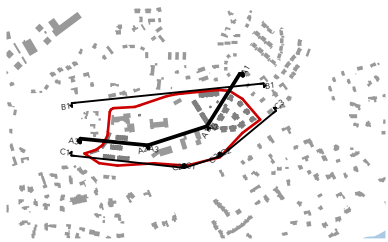
- Autoliikenne (katualueet)
- Jalankulku ja pyöräily (katu- ja yleiset alueet)
- ● ● ● ● ● Autoliikenne, jalankulku ja pyöräily (katualueet)

● ● ● ● ● ● Epäviralliset polut

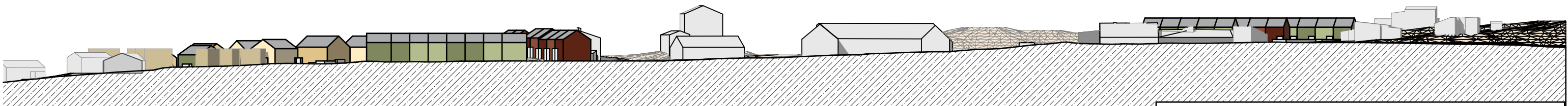
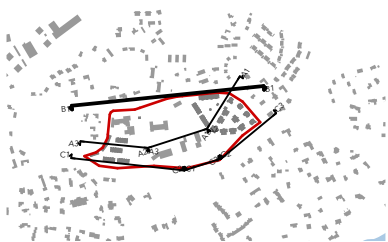




Aluejulkisivu etelästä puistoreitin suunnasta



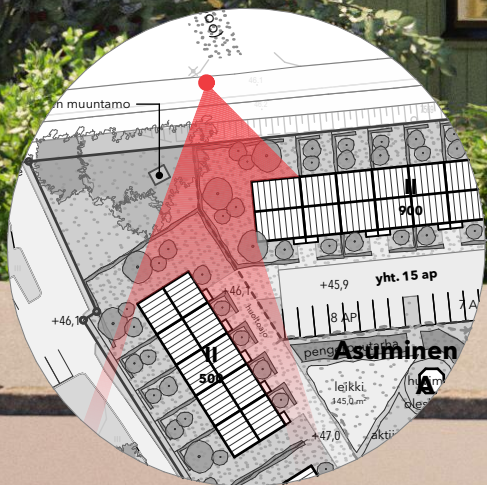
Alueleikkaus länsi-itä suunnittelualueen poikki



Aluejulkisivu pohjoisesta Vanhan Turuntien suunnasta











Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Kauniainen	Täyttämispvm	9.2.2026
Kaavan nimi	Työväen Akatemia		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	17.9.2025
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	Ak 246
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	6,3012	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	6,3012

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	6,3012	100,00	13610	0,22	0,0000	2610
A yhteensä	2,2956	36,4	6800	0,30	2,2956	6800
P yhteensä	0,5646	9,0	1500	0,27	0,5646	1500
Y yhteensä	3,3898	53,8	5310	0,16	-2,9114	-5690
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0512	0,8			0,0512	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	6,3012	100,00	13610	0,22	0,0000	2610
A yhteensä	2,2956	36,4	6800	0,30	2,2956	6800
AR	1,3422	58,5	3900	0,29	1,3422	3900
AO	0,9534	41,5	2900	0,30	0,9534	2900
P yhteensä	0,5646	9,0	1500	0,27	0,5646	1500
P-2	0,5646	100,0	1500	0,27	0,5646	1500
Y yhteensä	3,3898	53,8	5310	0,16	-2,9114	-5690
YO-1	3,3898	100,0	5310	0,16	-2,9114	-5690
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0512	0,8			0,0512	
Kadut	0,0512	100,0			0,0512	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	1	1600	0	0
Asemakaava	1	1600	0	0