

Lisätiedot:

Maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen puh. 050 3829 313

Maankäyttöinsinööri Viivi Larri, puh. 0504111851

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Vireilletulo ja tavoitteet sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

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

Alueen nykytilanne

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

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

Kaavatilanne

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

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

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

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

Suunnittelualueella on voimassa 15.3.1990 vahvistettu asemakaava (Ak 109).

Tontti on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO-1), jolle voidaan rakentaa opetus- ja majoitustiloja sekä henkilökunnan asuntoja aputiloineen. Tontin pinta-ala on 63 012 m<sup>2</sup>. Tontille on osoitettu rakennusala ja rakennusoikeutta 9 400 k-m<sup>2</sup> korkeintaan kolmikerroksiselle rakentamiselle (III 9400). Lisäksi tontin keskiosaan on osoitettu rakennusala suojellulle rakennukselle (sr II 1600) sekä suojeltava alue (s) huvimajalle ja haudalle. Rakennusoikeutta alueella on yhteensä 11 000 k-m<sup>2</sup>.

Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta on **oheismateriaalina**.

#### Asemakaavan muutoksen 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 hautaa ei saa purkaa tai poistaa. Villa Pelanderin välittömään läheisyyteen, suojeltavalle alueelle ja huvilan sekä asuntoloiden väliseen arboretum-tyyppiseen puistoalueeseen ei osoiteta rakentamista. Asuinrakentaminen on osoitettu suunnittelualueen länsi- ja itäosaan.

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

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

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

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

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

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

### Asemakaavan muutosluonnos

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

### **Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO-1)**

Asemakaavan muutoksella osa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YO-1) säilyy alueen keskiosassa. Alueelle voidaan rakentaa opetus- ja majoitustiloja sekä henkilökunnan asuntoja aputiloineen. Pihojen toteutuksen, päällystemateriaalien ja uuden kasvillisuuden tulee sopeutua olemassa olevaan ympäristöön ja muodostaa yhtenäinen kokonaisuus. Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 5 310 k-m<sup>2</sup>.

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 ¼ 320). Korttelialueen reunaan Villa Pelanderin itäpuolelle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta 40 k-m<sup>2</sup> enintään yksikerroksiselle rakennukselle. Rakennusala on tarkoitettu Lill-Torpet-rakennukselle, joka on esitetty siirrettäväksi nykyisestä sijainnistaan suunnittelualueen itäosasta opistotoiminnan alueelle.

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

Korttelialueen eteläreunaan osoitetaan maanalaisia johtoja varten varattu alueen osa.

#### **Palvelurakennusten korttelialue (P-1)**

Osa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YO-1) muutetaan palvelurakennusten korttelialueeksi, johon saa sijoittaa palveluasumisen toimintoja (P-1). Korttelialueelle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta 1500 k-m<sup>2</sup> enintään kaksikerroksisille rakennuksille (II 1500). Korttelialueen luoteisreunaan Asematien ja Vanhan Turuntien risteuksen 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-m<sup>2</sup> yhdelle asunnolle ja enintään kaksikerroksiselle asuinrakennukselle (1 II 250). Tonttikadun varrella olevalle tontille osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta yhteensä 1900 k-m<sup>2</sup> enintään 14 asunnolle ja enintään kaksikerroksisille asuinrakennuksille (14 II 1900).

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

#### **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-m<sup>2</sup> 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-m<sup>2</sup> enintään 25 asunnolle ja enintään kaksikerroksisille asuinrakennuksille (25 II 2000). Korttelialueen länsireunaan Asematien kaarteeseen osoitetaan ajoneuvoliittymäkielto.

## **Katualueet**

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

## Yleiset määräykset

### **Pysäköinti**

#### **Autopaikat**

Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään seuraavasti:

AR-korttelialue:

- 1,5 ap/asunto
- vieraspysäköintipaikkoja 1 ap/1000 k-m<sup>2</sup>
- vähintään puolet autopaikoista tulee olla katettuja

AO-korttelialue:

- 2 ap/asunto

P-1-korttelialue:

- 1 ap/200 k-m<sup>2</sup>
- esteettömiä autopaikkoja vähintään 1 ap/12 autopaikkaa kohden

YO-1-korttelialue:

- 1 ap/150 k-m<sup>2</sup>

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

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

Autopaikkoja saa rakentaa myös toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin.

### **Polkupyörät**

Pyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään seuraavasti:

AR-korttelialue:

- 1 pp/100 k-m<sup>2</sup>

P-1-korttelialue:

- 1 pp/ 200 k-m<sup>2</sup>

YO-1-korttelialue:

- 1 pp/80 k-m<sup>2</sup>

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. Pihaistutuksissa tulee suosia puita ja pensaita. Rakentaminen on sovitettava alueen oleviin pinnanmuotoihin.

### **Maamassat ja muu materiaali**

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

### **Energia**

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

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

### **Mitoitus**

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

YO-1-korttelialueen pinta-ala on 33 898 m<sup>2</sup> ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 5 310 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa tehokkuutta n.  $e=0.16$ .

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

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

AR-korttelialueiden yhteenlaskettu pinta-ala on 13422 m<sup>2</sup> ja niille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 3 900 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa tehokkuutta n.  $e=0.29$ .

### **Nimistö**

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

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

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

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

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

.....

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

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

Päätös:

Asia jätettiin pöydälle.

Liitteet:

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

Oheismateriaali:

Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen, Työväen Akatemia