

Lisätiedot:

Maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen puh. 050 3829 313

Maankäyttöinsinööri Aicha Löf puh. 040 5634 076

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kiinteistö Oy Kaunialan sairaala on hakenut asemakaavan muutosta 22.1.2026 saapuneella hakemuksella omistamalleen kiinteistölle 235-8-102-2.

Hakemuksen mukaan asemakaavamuutoksen tavoitteena on yhteistyössä kaupungin kanssa kehittää alueesta monipuolinen ja omaleimainen, alueen historiallisia arvoja huomioiva kokonaisuus, jonka käyttötarkoitukset ovat asuminen sekä hoiva- ja palveluasuminen. Hakemuksen mukaan tavoitteena on laatia mahdollisimman joustava ja kestävä asemakaava, joka luo edellytykset korttelialueen rakentamisen vaiheittaiselle kehittämiselle ja toteuttamiselle myös pidemmällä aikajänteellä, sekä muodostaa Kauniaisten strategisia tavoitteita tukevaa kaupunkirakennetta.

Kaavatilanne ja alueen nykytilanne

Suunnittelualueella on voimassa 26.8.1985 vahvistettu asemakaava (Ak 90).

Tontti on osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS). Tontin pinta-ala on 36 997 m<sup>2</sup>. Tontin läpi kulkee johtorasite. Tontille on osoitettu kolme rakennusala sekä ohjeellinen pysäköintialue (p).

Rakennusalojen rakennusoikeudet ovat seuraavat:

-Rakennusoikeus 16 050 k-m<sup>2</sup>, enintään 30 asuntoa

-Rakennusoikeus 2 200 k-m<sup>2</sup>, enintään 40 asuntoa

-Rakennusoikeus 1 050 k-m<sup>2</sup>, enintään 30 asuntoa

Rakennusoikeutta alueella on yhteensä 19 300 k-m<sup>2</sup>.

Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen on **oheismateriaalina**.

Alue sijaitsee Kauniaisten luoteisosassa, lähellä Espoon rajaa. Alueen pohjoispuolella sijaitsee pujottelumäki, jäähalli ja jalkapallohalli sekä runsaasti viheraluetta. Alueen muu ympäristö on pientaloaluetta. Kasavuoren koulukeskus, uimahalli ja keskusurheilukenttä sijaitsevat n. puolen kilometrin päässä.

Tontilla sijaitsee Bad Grankullan rakennus laajennusosineen, sairaalan laajennusosat, palveluasumisyksikkö, kaksi kerrostaloa ja vanhan sairaalan entiset pesutilat. Tarkempi kartta nykytilanteesta hakijan laatimassa alustavassa tontinkäyttöluonnoksessa, joka on **oheismateriaalina**.

## Hakemuksen keskeiset muutokset ja tavoitteet

Korttelin käyttötarkoitus ja laajuus:

Tavoitteena on kehittää asemakaava, joka mahdollistaa hoiva-asumisen uusien yksiköiden rakentamisen (2–3 kpl, yhteensä n. 6 000–7 500 k-m<sup>2</sup>) sekä uusien erikokoisten asuinrakennusten sijoittamisen. Asuinrakennusten kokonaislaajuus määrittyy suunnittelun edetessä (suuntaa antava arvio hakemuksen mukaan on 12 500–19 000 k-m<sup>2</sup>).

Historiallisesti arvokas rakennus:

Lars Sonckin suunnittelema Bad Grankullan vanha päärakennus, joka myöhemmin toimi Sotainvalidien Veljesliiton Kaunialan sotavammasairaalana (n. 2 500 k-m<sup>2</sup>) säilytetään ja kunnostetaan uuteen käyttöön. Päärakennus ja maisemallisesti arvokkaat piha-alueet luovat pohjan alueen identiteetille ja vahvistavat sen vetovoimaa.

Liikenne ja maisema:

Korttelin sisäisiä liikenneratkaisuja parannetaan ja tutkitaan uuden tonttiliittymän mahdollisuutta. Maisemasuunnittelussa tavoitteena mm. säilyttää arvokas itäpuolen puusto, kalliokukkula muistokivineen sekä pohjoispuolen jyrkkä puustovyöhyke.

Palvelut ja yhteydet:

Alue kytkeytyy hyvin Espoon ja Kauniaisten kaupunkirakenteeseen sekä joukkoliikenneverkkoon. Läheiset palvelut, kuten Kasavuoren koulukeskus, tukevat alueen kehittämistä.

Vaiheistus ja kaavan joustavuus:

Keskeisenä tavoitteena on luoda joustava ja pitkäikäinen kaavaratkaisu, joka mahdollistaa alueen kehittämisen vaiheittain. Asemakaava tukee toteutettavuutta eri aikajän-teillä ja varmistaa, että uuden rakentamisen sekä ympäristön kehittämisen tarpeet voidaan huomioida myös pitkän aikavälin muutostilanteissa.

## Hakemuksen perustelut

Nykytilanteessa korttelissa on useita käytöstä poistuneita rakennuksia sekä laajoja avopysäköintialueita, jotka eivät palvele kaupunkirakenteen kehittämistä. Alueen potentiaali asuinalueena on merkittävä ja sen uudistaminen tukee kaupungin strategiaa tavoitteita sekä luo vetovoimaisen ja toimivan kokonaisuuden.

Historiallinen arvo:

Bad Grankullan kylpylärakennus, joka myöhemmin on toiminut Sotainvalidien veljesliiton sairaalana, on merkittävä osa Kauniaisten kulttuurihistoriaa. Rakennus on tällä hetkellä pois käytöstä. Sen säilyttäminen ja uusi käyttö luovat alueelle vahvan identiteetin ja lisäävät alueen vetovoimaa.

Toimintojen sopivuus:

Asuminen ja hoiva-asuminen ovat alueelle luontevia toimintoja, ja uusi hoiva-asuminen voi palvella laajasti koko seutua.

Asumisratkaisujen monipuolisuus:

Tavoitteena on kehittää alueelle erilaisia asumisratkaisuja, jotka tukevat monipuolista kaupunkirakennetta. Asuin- ja hoivarakennusten kokojen vaihtelu

on keskeinen keino sovittaa rakentaminen osaksi kaupunkirakennetta, jolloin osa rakennuksista voi olla kerrostaloja, joissa yli neljä kerrosta. Monipuolisen kaupunkirakenteen suunnittelussa kunnioitetaan Kauniaisten arvokasta huvilaympäristöä ja sen ominaispiirteitä. Rakentamisen mittakaava ja arkkitehtuuri sovitetaan ympäristöön niin, että alueen historiallinen luonne säilyy.

**Kaupunkirakenteen eheys:**

Tavoitteena on kehittää suunnitelmaa, joka kytkeytyy luontevasti olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja parantaa alueen saavutettavuutta.

**Kaupungin strategia:**

Kauniaisten kaupungin strategia painottaa asukasmäärän kasvua ja laadukasta kehittämistä. Kortteli on yksi harvoista suurista kehittämiseen vapaista alueesta, mikä tekee siitä strategisesti tärkeän. Asuinrakennusten kokojen vaihtelu mahdollistaa tehokkaan maankäytön ja tukee kaupungin strategiaa kaavoittaa monipuolista asuntokantaa.

**Vetovoimaisuus ja brändäys:**

Historiallisen ilmeen säilyttäminen ja sen hyödyntäminen alueen brändäyksessä tuo merkittävää lisäarvoa sekä kaupungille että asukkaille.

**Kestävyys ja kaupunkikehitys:**

Asemakaavan päivittäminen mahdollistaa maankäytön optimoimisen ja ympäristöarvojen huomioon ottamisen. Muutoksella vahvistetaan kaupungin kestävä kasvua, tuetaan palveluverkoston kehittämistä ja edistetään pitkäjänteistä, toimivaa kaupunkirakennetta.

Kaavamutoshakemus on **oheismateriaalina**.

#### Hakemuksen suhde kaupungin strategiaan tavoitteisiin ja suunnitelmiin

Kauniaisten kaupungin strategian mukaan kaavoitus on avain väestönkasvuun. Kaavoituksella luodaan edellytykset veropohjan kasvulle ja toteutetaan houkuttelevaa kauniaislaista asuin ympäristöä.

Kaunialan kaavallisella uudelleentarkastelulla voidaan mahdollistaa kaupunkikuvallisesti laadukas, Kauniaisiin sopiva ja kulttuuriympäristöä vaaliva eheä kokonaisuus. Asemakaavamuutos luo parhaillaan omaleimaisen alueen, joka tukeutuu olevaan kaupunkirakenteeseen ja palveluihin. Alueen kaavoitus luo edellytyksiä tavoitetulle strategian mukaiselle väestönkasvulle. Edellä mainitut seikat vastaavat kaupungin strategiaa tavoitteita.

Kaunialan asemakaavamuutos on linjassa Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuvan 2023–2040 kanssa, jossa se on mainittu lähivuosina tutkittavissa hankkeissa kehittämiskohteena seuraavien teemojen osalta:

- asemakaavan ajanmukaistaminen
- kerrostaloasumista ja palveluita
- tehostaminen
- kulttuurihistorialliset arvot

Asemakaavamuutoksen suhde maankäytön ja asumisen kehityskuvan kaupunkirakenteelliseen strategiaan on yhtenevä siten, että rakentaminen sijoittuu olemassa olevan kaupunkirakenteen sisälle ja rakennettua ympäristöä täydennetään nykyisen kaupunkirakenteen sisällä. Kasvu tapahtuu sisäänpäin eikä rakentaminen kohdistu viheralueisiin. Maankäytön hallitulla tiivistämisellä vahvistetaan asuntotuotannon jatkuvuuden rinnalla palveluiden kestävyttä ja kehittymistä.

Valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen (RKY) ensimmäinen inventointi julkaistiin 1993, jolloin Kauniala on ollut mukana luettelossa. Valtakunnallista luetteloa päivitettiin 2000-luvulla ja osa kohteista luokiteltiin paikallisesti merkittäviksi kohteiksi, joiden suojelu ja arvottaminen siirtyi paikallisesti arvioitavaksi. RKY 2009 luettelossa ei ole mainintaa Kaunialan sotavammassairaalan vanhasta päärakennuksesta eli Bad Grankullasta, tai Kaunialan sairaalasta, eikä sen alue rajaudu ko. inventoinnin muihin kohteisiin. Kauniaisten kaupungin rakennusinventointiluetteloon (2005) on Bad Grankulla kirjattu. Nykyisellään rakennus ei ole asemakaavalla suojeltu. Asemakaavamuutoksen yksi tavoite on tarkastella ko. rakennuksen suojelutarve.

Kaava-alueesta on laadittu hakijan toimesta kulttuuriympäristöselvitys (Sarc + Sigge Arkkitehdit Oy 2025). Hakija on myös selvittänyt alueen rakennuskannan säilyttämisedellytyksiä.

Vuoden 2025 lopulla on myönnetty purkulupa sairaalarakennuksen uudemmille osille sekä sen vieressä sijaitsevalle pesularakennukselle. Asuinkerrostaloille ollaan hakemassa purkulupaa, ja sen käsittely tapahtuu kevään aikana. Palveluasumisyksikön purkulupaa haetaan myöhemmässä vaiheessa.

Kauniaisten kaupunki on sitoutunut olemaan hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä. Tämä tavoite ohjaa kaupungin ilmastotyötä, joka keskittyy mm. erityisesti rakennusten ja liikenteen, aiheuttamien ilmastopäästöjen vähentämiseen. Suunnittelussa tulee sovittaa viherympäristöjä ja -rakenteita yhteen kestäväällä tavalla kaupungin tiivistämistavoitteiden kanssa. Asemakaavamuutoksen yhteydessä tulee huomioida alueen viherympäristön säilyminen. Suunnittelussa tulee myös huomioida rakentamisen energiaratkaisut, rakentamisessa tulee suosia vähäpäästöisiä ratkaisuja.

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen edellyttäne kaupunkin ja hakijan välistä maankäyttösopimusta, joka allekirjoitetaan ennen asemakaavamuutoksen hyväksymistä.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Valiokunta esittää kaupunginhallitukselle, että Kaunialan kaavamuutos käynnistetään. Tavoitteena on tutkia asuin- ja hoivarakentamisen sijoittamista alueelle. Lisäksi kaavamuutoksessa tarkastellaan Bad Grankullan kaavasuojelelun tarve ja sisäiset liikenteen järjestelyt. 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.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Oheismateriaali:

Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen  
Tontinkäyttöluonnos  
Kaavamuutoshakemus

Jakelu:

Hakija  
Kaupunginhallitus

KH 23.03.2026

52/10.02.03/2026

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus päättää, että Kaunialan kaavamuutos käynnistetään. Tavoitteena on tutkia asuin- ja hoivarakentamisen sijoittamista alueelle. Lisäksi kaavamuutoksessa tarkastellaan Bad Grankullan kaavasuojelelun tarve ja sisäiset liikenteen järjestelyt. Rakennusoikeuden määrä ja kerroksisuus, kaupunkikuvalliset ratkaisut sekä kaava-alueen tarkempi rajausta määrittyvät suunnitteluprosessissa. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovittamiseen, liikenteen vaikutusten arviointiin sekä viherympäristön säilyttämiseen. Rakentamisessa tulee suosia vähäpäästöisiä energiaratkaisuja.

Päätös:

Oheismateriaali:

Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen  
Tontinkäyttöluonnos  
EI JULKAISTA - Kaavamuutoshakemus

Jakelu:

Hakija