

**Lisätiedot:**

maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen, puh. 050 382 9313

maankäyttöinsinööri Viivi Larri, puh. 050 411 1851

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

**Tausta**

Kauniaisten kaupunki omistaa kiinteistön 235-8-9902-200 Akatemiantien ja Asematien risteyksestä sekä kiinteistön ympärillä olevat katualueet. Kiinteistö on asemakaavassa vuodelta 1964 osoitettu aukioksi, mutta sitä ei ole toteutettu. Kaupungilla ei ole tarvetta aukion toteuttamiseen, minkä vuoksi alue on tunnistettu kehittämiskohteeksi Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuvassa 2023–2040.

Maankäytön ja asumisen kehityskuvan mukaan aukio on epätarkoituksenmukainen ja toteuttamaton. Lisäksi alueen kunnallistekniikka on vajaakäytöllä. Alueen käyttötarkoitusta tulisi uudelleenarvioida ja kehityskuvan mukaan alue sopisi asumiselle.

**Kaavatilanne ja alueen nykytilanne**

Voimassa olevassa asemakaavassa (AK 33, vahvistettu 12.11.1964)

kaavamuutosalue on osoitettu aukioksi ja katualueeksi. Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen on **oheismateriaalina**.

Suunnittelualue sijaitsee noin 1,5 kilometrin etäisyydellä Kauniaisten keskustasta. Alueella sijaitsee pieni metsikkö ja nurmialuetta. Suunnittelualueella sijaitsee lisäksi Carunan puistomuuntamo. Suunnittelualue rajautuu lännessä ja etelässä pientalotontteihin, pohjoisessa Akatemiantiehen ja idässä Asematiehen.

Uusimaa-kaava 2050:ssä (Helsingin seudun vaihemaakuntakaava) suunnittelualue kuuluu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle.

**Perustelut kaavoituksen käynnistämiseen**

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa toteuttamatta jääneen aukioalueen muuttaminen asuinkäyttöön. Kaavatyössä tutkitaan alueen täydennysrakentamista pientaloasumisella siten, että rakentaminen sopii ympäröivään kaupunkirakenteeseen sekä Kauniaisten ominaispiirteisiin kuuluvaan väljään ja vehreään puutarhakaupunkimiljööseen.

Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuvassa 2023–2040 alue on osoitettu kehittämiskohteeksi. Maankäytön ja asumisen kehityskuvan mukaan aukio on epätarkoituksenmukainen ja toteuttamaton. Lisäksi alueen kunnallistekniikka on vajaakäytöllä. Alueen käyttötarkoitusta tulisi uudelleenarvioida ja kehityskuvan mukaan alue sopisi asumiselle.

**Hakemuksen suhde kaupungin strategiaan tavoitteisiin**

Alueen muuttamista asuinkäyttöön tukevat Kauniaisten maankäytön yleissuunnitelma sekä Kauniaisten kaupungin strategia. Maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (MASU 2) suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP). Kauniaisten kaupungin strategian mukaan

kaavoituksella luodaan edellytykset veropohjan kasvulle ja kehitetään houkuttelevaa kauniaislaista asuinympäristöä. Akatemiantie yleisen alueen osoittaminen asumiseen tukee näitä tavoitteita lisäämällä edellytyksiä väestönkasvulle.

Akatemiantien asemakaavamuutos on kaavoitusohjelmassa 2026 osoitettu muihin valmistelussa oleviin kaavahankkeisiin, joita edistetään resurssien puitteissa. Kaavaa on tarkoitus edistää siten, ettei kaavan laatiminen viivästytä kaavoitusohjelman ja strategian kärkihankkeiden etenemistä.

Asemakaavamuutos on tarkoitus valmistella siten, että kaava etenee vireilletulon jälkeen suoraan ehdotusvaiheeseen ilman erillistä kaavaluonnosvaihetta. Menettely perustuu kaavamuutoksen vähäisiin vaikutuksiin. Kaavamuutoksen vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, liikenteeseen, teknisen huollon järjestämiseen, luontoon, maisemaan, ihmisten elinoloihin sekä yhdyskuntatalouteen arvioidaan kokonaisuutena vähäisiksi. Kaavamuutoksen tavoitteena oleva pientaloasumisen lisääminen täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta eikä muuta olennaisesti alueen nykyistä luonnetta.

Alueidenkäyttölain 62 §:n mukaan osallisille on varattava mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua mielipiteensä asiasta. Laissa ei kuitenkaan edellytetä erillisen kaavaluonnoksen laatimista tai nähtäville asettamista. Osallisten vaikutusmahdollisuudet turvataan osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaehdotuksen nähtävillä olon yhteydessä. Vastaavaa menettelyä on sovellettu useissa kunnissa, ja esimerkiksi Espoossa asemakaavoja valmistellaan vastaavissa tilanteissa ilman erillistä luonnosvaihetta.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää kaupunginhallitukselle, että 8. kaupunginosan aukion sekä katualueen osan (Akatemiantie) asemakaavan muutos käynnistetään. Tavoitteena on mahdollistaa käyttötarkoitukseltaan toteuttamatta jääneen aukion muuttaminen asuinkäyttöön. Tavoitteena on tutkia uuden pientaloasumisen sijoittamista alueelle. Rakennusoikeuden määrä ja kaupunkikuvalliset ratkaisut sekä kaava-alueen tarkempi rajausta määrittävät suunnitteluprosessissa. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovittamiseen ja viherympäristön säilyttämiseen.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen, Akatemiantie

Jakelu:

Kaupunginhallitus

KH 07.09.2026 § 104

385/10.02.03/2026

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus päättää, että 8. kaupunginosan aukion sekä katualueen osan (Akatemiantie) asemakaavan muutos käynnistetään. Tavoitteena on mahdollistaa

käyttötarkoitukseltaan toteuttamatta jääneen aukion muuttaminen asuinkäyttöön. Tavoitteena on tutkia uuden pientaloasumisen sijoittamista alueelle. Rakennusoikeuden määrä ja kaupunkikuvalliset ratkaisut sekä kaava-alueen tarkempi rajausta määrittävät suunnitteluprosessissa. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovittamiseen ja viherympäristön säilyttämiseen.

Samalla kaupunginhallitus päättää, että kaavaprosessissa voidaan jättää asemakaavaluonnos tekemättä ja edetä suoraan ehdotusvaiheeseen.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen, Akatemiantie