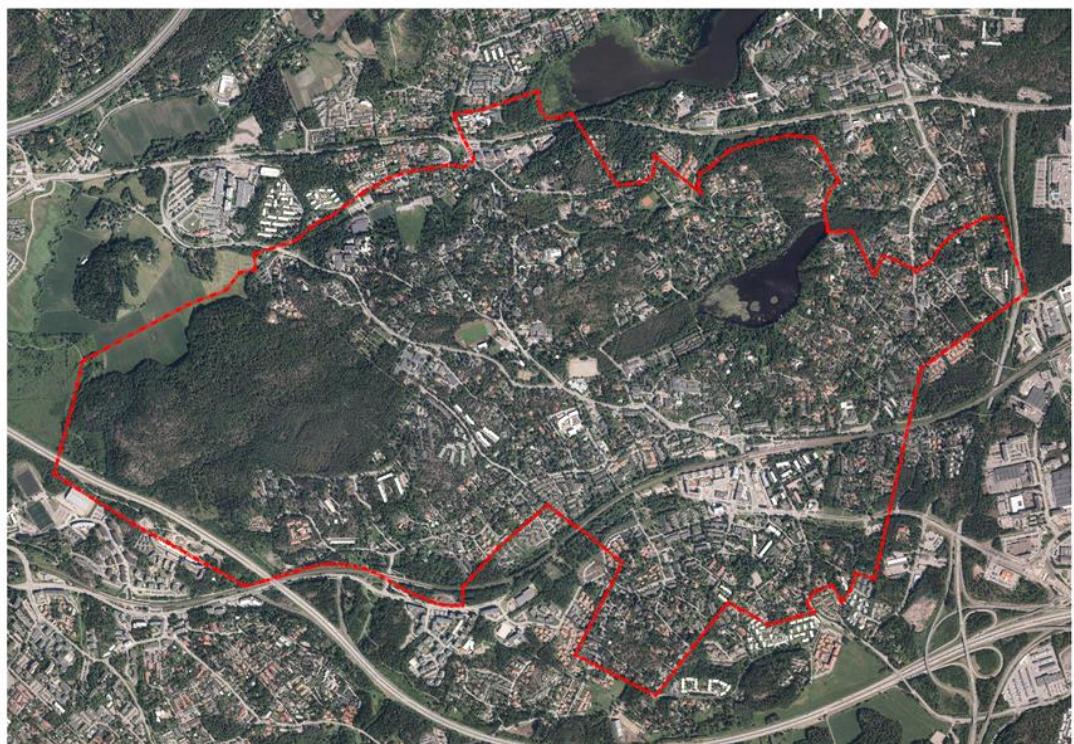




Kauniaisten kaupunki
Grankulla stad

2015

KAUNIAISTEN MAANKÄYTÖN JA ASUMISEN KEHITYSKUVA



Maankäytöksikkö – Markanvändningsenheten
Kauniainen – Grankulla
26.8.2015

Sisällysluettelo

1. JOHDANTO	3
1.1 MIKÄ ON KEHITYSKUVA?	3
1.2 KAUNIAISTEN KEHITYSKUVAN RAKENNE	3
1.3 TAVOITTEET JA LINJAUKSET	4
2. LÄHTÖKOHDAT	6
2.1 RAKENNETUN YMPÄRISTÖN KEHITTÄMINEN	6
2.2 KAAVOITUSTILANNE	7
2.3 VÄESTÖ	8
2.4 ASUNTOKANTA JA ASUMISTASO	10
2.5 SUUNNITTELUTILANNE	10
2.5.1 HELSINGIN SEUDUN MAANKÄYTÖN, ASUMISEN JA LIIKENTEEN (MAL) YHTEISTYÖ	10
2.5.2 KAUNIAISTEN MAANKÄYTÖN YLEISSUUNNITELMA 2004 (MASU 2)	11
2.5.3 KAUNIAISTEN ASUNTO-OHJELMA 2012–2016 (-2020)	12
2.5.4 HELSINGIN SEUDUN ASUNTOSTRATEGIA 2025	13
2.6 ASUMISEN TULEVAISUUDEN NÄKYMÄ	13
2.7 VAIKUTTAMINEN VÄESTÖN IKÄJAKAUMAAN	14
2.8 PIENTALOALUEIDEN TÄYDENTYMINEN	14
3. PALVELUT	16
3.1 ASUKASMÄÄRÄN KASVUN VAIKUTUKSET PALVELUTARPEESEEN	16
3.2 TERVEYDENHUOLTO JA SAIRAANHOITO	16
3.3 VANHUKSET JA MUUT PALVELUASUMISTA TARVITSEVAT	16
3.4 PÄIVÄKODIT	17
3.5 KOULUT	17
3.6 TYÖPAIKAT SEKÄ TOIMITILAT	18
4. KEHITYSKUVA	19
4.1 MAANKÄYTÖN JA ASUMISEN VISIO	19
4.1.1 KAUNIAISTEN ASUMINEN TULEVAISUDESSA	19
4.1.2 KAUPUNKIRAKENTEELLINEN STRATEGIA	19
4.1.3 KEHITTÄMISKOHTEET	20
4.1.4 AIKATAULU JA PRIORISOINTI	22
4.2 MITOITUS	26
4.3 VAIKUTUKSET VÄESTÖÖN	26
5. TOIMENPITEET	29
5.1 KEHITYSKOHTEIDEN JATKOTOIMENPITEET	29
5.2 ASUNTOTUOTANNON KEHITTÄMINEN	29
5.3 PALVELUIDEN KEHITTÄMINEN	30
5.4 MUUT JATKOTOIMENPITEET	31

LIITTEET

- | | |
|---------|--|
| LIITE 1 | Asemakaavojen mukainen maankäyttö |
| LIITE 2 | Rakentamattomat ja vajaasti rakennetut asuintontit |
| LIITE 3 | Kunnalliset peruspalvelut |
| LIITE 4 | Kehittämiskohdeet ja toimenpiteet |
| LIITE 5 | Kehityskuva-kartta |

1. JOHDANTO

1.1 MIKÄ ON KEHITYSKUVA?

Kehityskuva on kaavoitusta täydentävä, alueiden käytön ja kehittämisen tueksi laadittava strateginen asiakirja, joka yleispiirteisenä suunnitelmana sijoittuu maankäytön hierarkiassa yleiskaavan rinnalle asemakaavoitusta ohjaavaksi, mutta epäviralliseksi tavoiteohjelmaksi. Kehityskuva on kuvaus alueiden tulevasta maankäytöstä, siihen vaikuttavista tekijöistä ja tulevan maankäytön aiheuttamista muutoksista. Kehityskuvassa otetaan huomioon muun muassa väestön kasvu, palvelujen kestävyys ja kehitystarpeet, työpaikkojen kehitys, olemassa olevat maankäytön suunnitelmat, ympäröivä aluerakenne ja mahdolliset hankkeet sekä yleiset yhteiskunnalliset trendit.

Kehityskuva esitetään useimmiten havainnollisena tekstin, karttojen, kaavioiden ja kuvien yhdistelmänä. Kehityskuvaan voidaan valita kehittämисalueita, joita tutkitaan tarkemmin kehityskuvan yhteydessä tai myöhemmässä vaiheessa. Strategisena asiakirjana kehityskuvaa tulee myös tarkistaa ja päivittää esimerkiksi valtuustokausittain.

Kauniaisten ensimmäinen kehityskuva hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 15.3.2010 (§ 13). Kehityskuvan ajanjaksona olivat vuodet 2009–2017, jolloin se oli ajallisesti yhdenmukainen pääkaupunkiseudun kuntien yhteisen suunnittelun kanssa. Kehityskuvan tavoitteet ja mahdollisuudet määriteltiin luottamushenkilöistä ja virkamiehistä koostuneessa työryhmässä. Muutoin kehityskuva laadittiin virkatyönä.

Uuden valtuustokauden alkaessa vuoden 2013 alussa aiempaa kehityskuvaa päivitettiin tavoitteena saada se vastaamaan uuden valtuiston tavoitteita. Kaupunginhallitus palautti 2.10.2013 asian uudelleen valmisteltavaksi joidenkin kehittämistarpeiden painotusten tarkentamiseksi. Kehityskuvatyötä päättiin jatkaa aiempaa käsittelytapaa avoimempana ja aiemmasta poiketen myös yksityisten omistamia maita koskevana sekä ns. visiotyypisenä Kauniaisten maankäytön kokonaiskuvana. Aiheesta pidettiin yhdyskuntalautakunnan ja kaupunginhallituksen kanssa lähetekeskustelu 20.1.2015. Lisäksi keskeneräisestä kehityskuvatyöstä keskusteltiin vielä yhdyskuntalautakunnan kanssa 24.3.2015 sekä kaupunginhallituksen kanssa 15.4.2015. Uusi maankäytön ja asumisen kehityskuva on laadittu virkatyönä.

1.2 KAUNIAISTEN KEHITYSKUVAN RAKENNE

Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva on koko kunnan aluetta koskeva strateginen ja visiotasoinen suunnitelma, joka esitetään karttamuotoisina kaavioina ja sitä täydentävinä teksteinä, kuvina ja piirroksina. Päivitetyn kehityskuvan ajanjaksona ovat vuodet 2015–2040, jolloin kehityskuvan ajanjakso sopeutuu pääkaupunkiseudun kuntien yhteisen suunnittelun.

Kauniaisten kaupungin alue on suurimmaksi osaksi asemakaavoitettu. Tästä huolimatta työssä on lähdetty ennakkoluulottomasti etsimään potentiaalisia alueita lisä-, täydennys- ja korvaavalle rakentamiselle. Tarkemman tutkimisen arvoisiksi kohteiksi valikoituneet kohteet on koottu kartalle, joka toimii kehityskuvan pohjana. Kohteisiin on valittu pääsääntöisesti kaupungin omistamia alueita, mutta lisäksi sellaisia yksityisten omistamia alueita, joista on keskusteltu maanomistajien kanssa – toisinaan hyvinkin alustavasti.

Kehityskuva ei pyri olemaan täydellinen listaus niistä potentiaalisista alueista, joiden kohdalla asemakaavaa voidaan ryhtyä muuttamaan. Muitakin asemakaavan muutoskohteita voidaan käynnistää kulloisenkin tarpeen mukaisesti yksityisten tai

kaupungin aloitteista. Kehityskuvaan sisältyvän koteen asemakaavoitus ei käynnisty automaattisesti, vaan kohteiksi valittujen maankäytölliset kehitysmahdollisuudet tutkitaan aina ennen asian jatkovalmistelua. Tällöinkin asemakaavan muutoksen käynnistämisenstä päättää kaupunginhallitus yhdyskuntalautakunnan käsittelyn jälkeen. Raportin loppuosaan on esitetty ohjeellinen prioriteettijärjestys, jolla kehityskuvakohteiden edellytykset asemakaavojen muuttamiselle tutkitaan.

Kehityskuulla pyritään vaikuttamaan kaupungin kehittämiseen Kauniaisten erityis- ja ominaispiirteet huomioiden. Tavoitteena on säilyttää Kauniaisten elinvoimaisuus ja hallituksen kasvu sekä vaikuttaa positiivisesti Kauniaisten ikäarakenteeseen ja monipuolistaa asuntotarjontaa. Kehityskohteet painottuvat jo ennestään tehokkaimmin rakennettuihin alueille, asemien vaikutuspiiriin, pää- ja kokoojakatujen varsille sekä harkitusti ja vähäisessä määrin pientalorakenteen reuna-alueille tai sisäosiin. Työn tavoitteena on ollut hyödyntää jo rakennettu kunnallistekniikka. Jatkosuunnittelussa on tärkeää, että kussakin aloitettavassa asemakaavan muutoksessa huomioidaan erityisesti rakentamisen sijoittuminen ympäristöönsä, luonto- ja kulttuurihistorialliset arvot sekä virkistysyhteydet.

Kehityskuvassa selvitetään myös tulevan asukasmäärään lisäyksen vaikutusta julkisten peruspalvelujen tarpeeseen. Kehityskuvan tarkoituksesta on antaa suuntaviivat myös palvelujen maankäytöllisiin sijoittamismahdollisuksiin. Kunkin palvelusektorin omissa sektorikohtaisissa ohjelmissa tarkastellaan palvelun tuottamisen sisältö- ja tilatarpeita tarkemmin.

Kauniaisten kehityskuvassa paneudutaan siis seuraaviin kysymyksiin:

- kaupunkirakenteellinen strategia
- kehittämalueet
- toteuttamiskelpoiset asemakaavat
- kysytään vastaava asuntotuotanto
- asukkaiden ikäjakauma
- asumismuotojen jakauma
- palvelujen kestävyys

Kehityskualla ei oteta kantaa pientaloalueiden tiivistämiseen, yksittäisten tonttien muutostarpeisiin tai maankäytön yleissuunnitelmassa (MASU 2) päättetyihin periaatteisiin. Kehityskuva ei ole myöskään kannanotto kehityskuvan ulkopuolelle jäävien asemakaavojen ajamukaisudesta, vaikka aihetta työssä sivutaankin.

1.3 TAVOITTEET JA LINJAUKSET

Kauniaisten erityispiirteitä ovat fyysisen laajuuden lisäksi vehreys, puutarhamaisuus, kulttuurihistoria, virkistysarvot ja ihmisläheisyys. Kauniainen on myös tiiviisti rakennettu ainutlaatuinen kaupunki, jossa etäisyydet kaupungin sisällä ja muualle seudulle ovat lyhyet. Kauniainen mielletään usein myös "valmiaksi" kaupungiksi. Tästä johtuen tavoitteiden asettelussa on otettu lähtökohdaksi nykyinen kaupunkirakenne, jota kehitetään olemassa olevan kunnallistekniikan mahdollistamilla alueilla em. erityispiirteet huomioiden.

Kauniaisten asemakaavat ovat laadittu suurelta osin jo vuosikymmeniä sitten, jolloin ne eivät kaikilta osin vastaa nykyisiin maankäytön suunnittelun ja rakentamisen asettamiin vaatimuksiin. Näiltä osin asemakaavojen ajan tasalla pitäminen on ensisijainen tavoite, koska Kauniainen haluaa tarjota täydennysrakentamiskohteita, joiden kaavat ovat toteutuskelpoisia. Tässä yhteydessä on tutkittu myös vanhoissa asemakaavoissa

esiintyneitä ja kaupunkikuvassa epämääräisiksi jääneitä yleisiä alueita maankäytön uudelleenarvioinnin kannalta. Kehityskuvaan on nostettu muutamia tällaisia alueita, joiden maankäyttö on todettu tarkemman tutkimisen arvoiseksi. Lisäksi uudelleenarvointi ja ajanmukaisuustarkastelu käsittäävät kehityskuvatyön ulkopuolella vanhojen asemakaavojen alueita, joiden kaavat ovat osittain tai kokonaan toteutuskelvottomia tai vaativat päivittämistä esim. rakennusoikeuden toteuttamisen mahdollistamiseksi.

Keskeisenä tavoitteena on mahdolistaa myös vireän kaupungin kehityksen kannalta välittämätön, mutta hallitu väestönkasvu tiivistämällä kaupunkirakennetta soveltuilla alueilla. Täydennysrakentamisen mitoittamisessa tulee huomioida olemassa olevien julkisten peruspalveluiden nykyiset resurssit sekä kehittämisen- ja tehostamismahdolisuudet, jotta kaupunki pystyy tuottamaan kuntalaisille edelleen laadukkaat ja riittävät palvelut. Väestönkasvulla voidaan vaikuttaa myös Kauniaisten yksityisten kaupallisten palveluntuottajien toimintaedellytyksiin ja siten monipuolistaa palveluntarjontaa.

Kaupungin väestönkasvun tavoitteena on 10 000 asukasta vuoteen 2020 ja 12 000 asukasta vuoteen 2040 mennessä, joka noudattaa pääkaupunkiseudun yhden prosentin vuosittaista kasvutavoitetta.

Maankäytön ja asumisen kehityskuvan lähtökohdiksi ja tavoitteiksi on asetettu Kauniaisten erityispiirteet huomioiden seuraavassa luetellut linjaukset:

VAHVA JA ITSENÄINEN

- Kaupunkirakenteen aktiivinen kehittäminen
 - o Rakennuspaikkojen riittävyyden varmistamiseksi,
 - o Hallituksen väestönkasvun mahdolistamiseksi sekä
 - o Kuntatalouden tasapainottamiseksi
- Monipuolisen asuntotuotannon mahdolistaaminen
 - o Strategisten tavoitteiden mukaisesti myös kohtuuhintaisen asumisen mahdolistamiseksi
 - o MAL-velvoitteiden täyttämiseksi
- Omaleimaisuuden säilyttäminen
 - o Omaehdot ja erityispiirteet huomioiva kehitys

KUNNALLISTEKNIIKAN TEHOKAS HYÖDYNTÄMINEN

- Uusi maankäyttö ohjataan olemassa olevan kunnallistekniikan piiriin
- Kaavataloudellinen tarkastelu
- Viihdyisyys, luonto-olosuhteet ja virkistysyhteydet turvataan

TOIMIVA KAUPUNKIRAKENNE JA EHEÄ KAUPUNKIKUVA

- Ajanmukaiset, toteuttamiskelpoiset ja kysyntään vastaavat asemakaavat
- Kaupunkirakenteen ensisijainen tiivistäminen
 - o Asemien vaikutuspiiriin sekä
 - o Pääkatujen varsille
- Kaupunkikuvan ja katutilojen eheyttäminen

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 RAKENNETUN YMPÄRISTÖN KEHITTYMINEN

Kauniaisten kaupunki sai alkunsa 1900-luvun alussa perustetusta huvilayhdyskunnasta. Suuriin puutarhatonteihin perustuva huvila-asutus keskittyi ensin rautatien varrelle sekä Gallträskin ympäristöön. Vuonna 1920 huvilayhdyskunnasta tuli kauppala ja ensimmäinen asemakaava vahvistettiin vuonna 1941. Tämä asemakaava ei juuri muuttanut Kauniaisten kaupunkikuvaa, vaan pääinvastoin korosti yhdyskunnan puistomaista ympäristöä. Itsenäiseksi kauppalaksi muuttuminen sekä asukasmäärän kasvu tekivät tosin välttämättömäksi kaavoittaa palveluita varten uusia tontteja.



Puhelinyydistyksen talo, 1920-luku

Suurten villojen aikakausi alkoi sodan jälkeen olla ohi. Kauniaisiin alettiin rakentaa keskimääräistä kookkaampia omakotitaloja. Kauppala laajeni merkittävästi, kun Kasavuoren alue liitettiin Kauniaisiin vuonna 1957. Kasavuoren alueella on edelleen vanhin voimassa oleva asemakaava vuodelta 1959.



Katunäkymä: Gresantie (asema vasemmalla) 1950-luku.



Kauniainen keskusta etelästä, 1960-luku

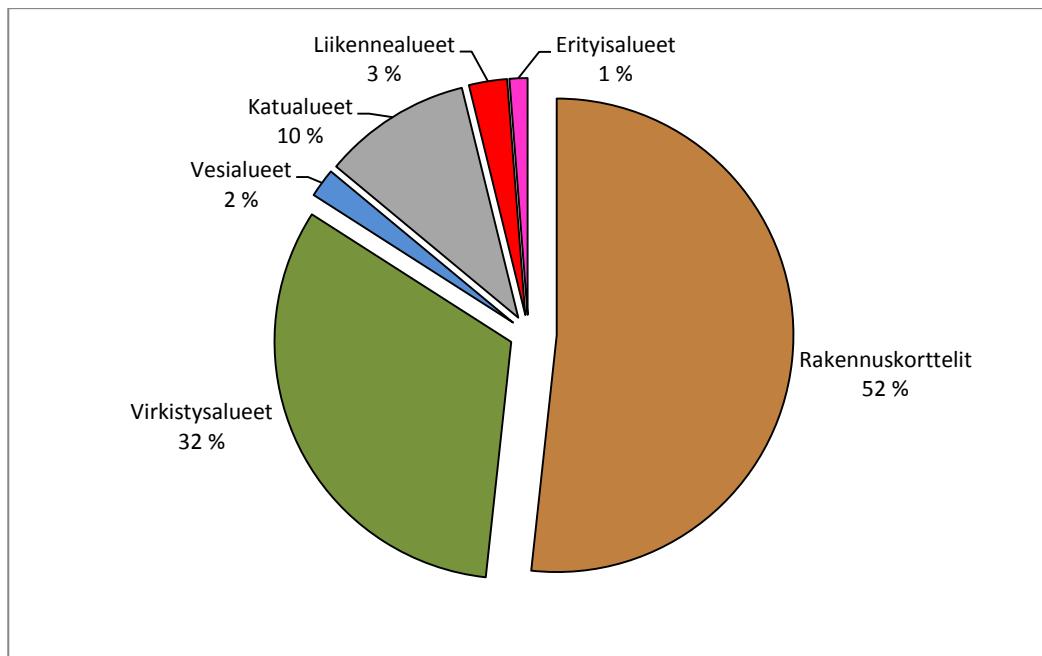
2.2 KAAVOITUSTILANNE

Lähes koko Kauniainen alue on nykyisin asemakaavoitettu. Kaupungin alueella on voimassa 173 kpl eri aikoina vahvistunutta asemakaavaa, joissa suurimmassa osassa mukana on pientalojen korttelialueita. Asemakaavat kattavat reilut 577 ha eli noin 96 % koko kaupungin alueesta. Maankäytön suunnittelussa tämä merkitsee olemassa olevien asemakaavojen ja suunnitelmiien tarkentamista kulloisiakin tarpeita vastaaviksi.

Rakennusmaata asemakaava-alueesta on n. 298 ha eli hieman yli puolet. Virkistysalueita asemakaava-alueesta on yli 32 %. Kaavoitettuja rakennustontteja on reilut 1000 kpl ja

niiden pinta-ala on keskimäärin 2933 m^2 . Keskimääräinen tonttitehokkuus on 0,31 ja aluetehokkuus 0,16. Rakennusoikeutta kaavoihin sisältyy yhteensä n. 926 000 k-m².

Rakentamattomia asuinrakennustonteja on yhteensä 70 kpl ja niiden käyttämätön rakennusoikeus on yhteensä n. 54 000 k-m². Rakentamattomille tonteille toteutettavien asuntojen laskennallinen lukumäärä on 471 asuntoa. (Ks. liite 1: Asemakaavojen mukainen maankäyttö).



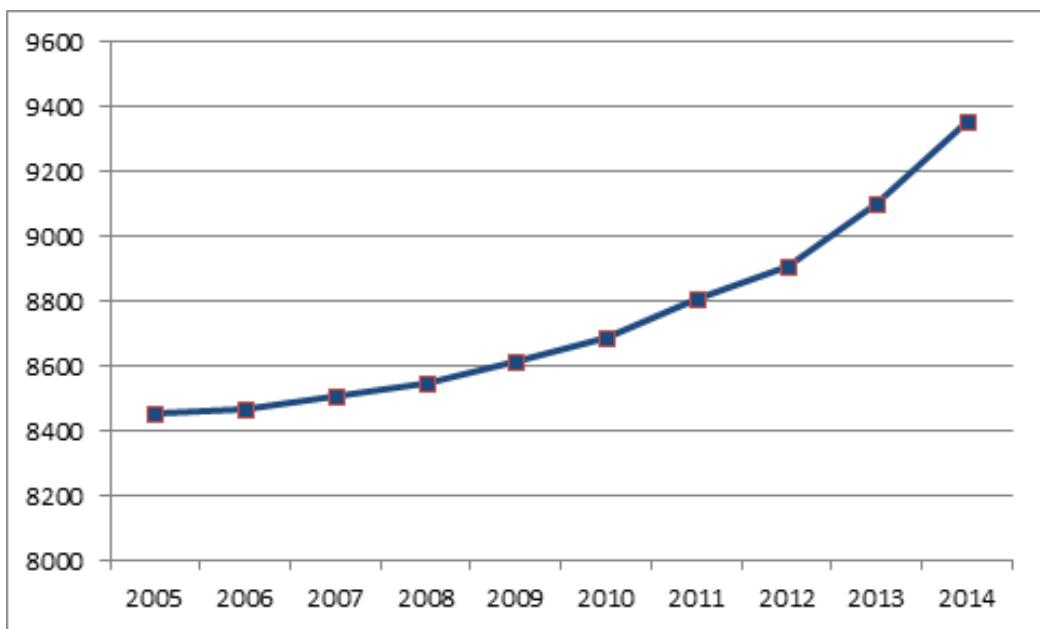
Asemakaavoitetut alueet eri käyttötarkoituksiin v. 2014.

2.3 VÄESTÖ

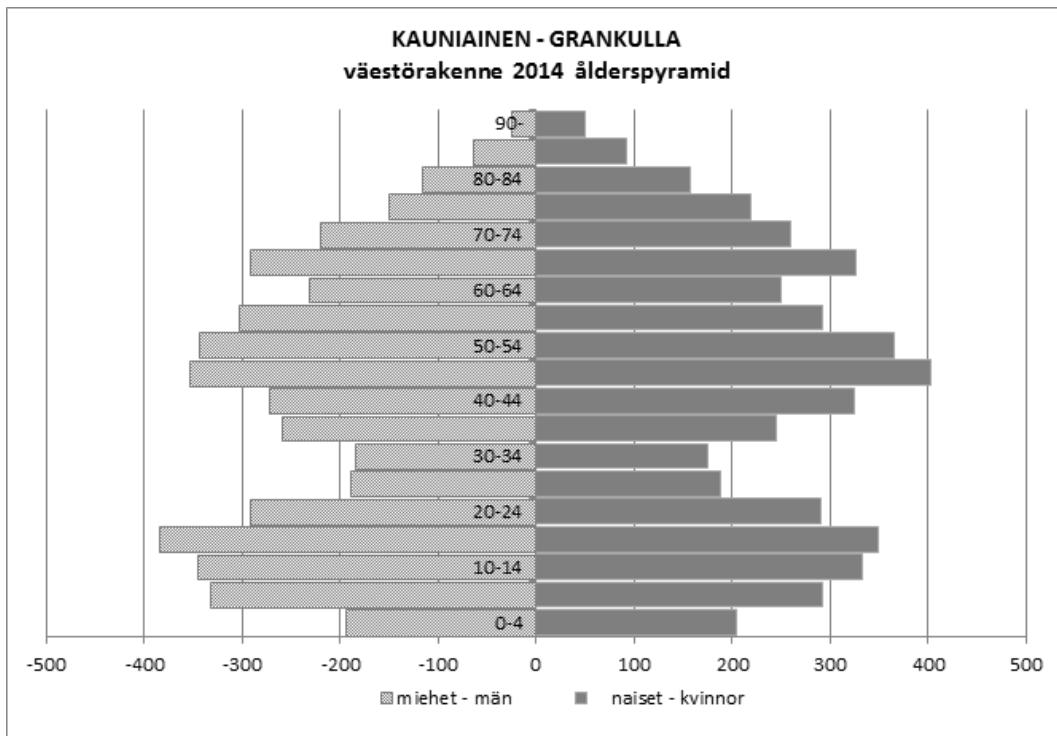
Kauniaisten väkiluku on noussut selkeästi vuodesta 2005. Vuoden 2014 lopussa väestömäärä oli 9358 asukasta¹. Suurimmat ikäryhmät muodostavat 10–19 -vuotiaat ja 40–49 -vuotiaat. Yli 63-vuotiaiden osuus väestöstä on yli 20 %, mikä on enemmän kuin koko maassa ja erityisesti muissa pääkaupunkiseudun kunnissa². Pienimmät ikäryhmät ovat 20–29 ja 30–39 -vuotiaat. Alle koululäkien lasten määrä on vähentynyt 2000-luvun alusta reilut 15 % ja suuntaus on edelleen lievästi laskeva.

¹ Väestörekisterikeskus

² Tilastokeskus



Väestön kehitys Kauniaisissa v. 2005 – 2014.³



Väestörakennus Kaunaisissa v.2014.

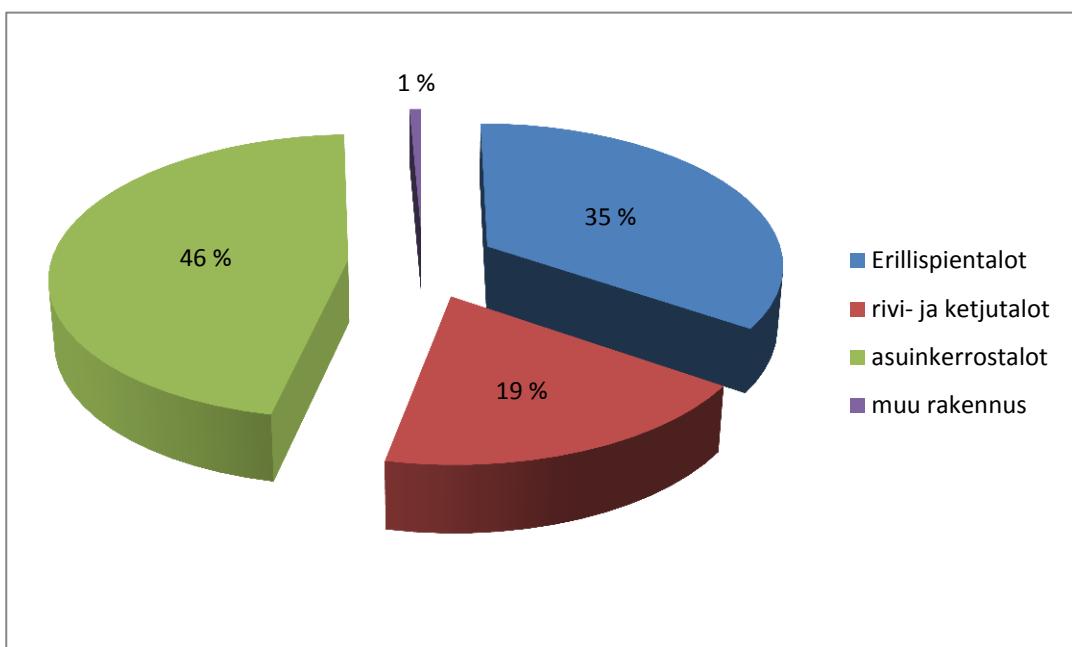
Kauniaislaisista reilut 80 % elää perheessä. Perheen keskikoko on 3,0 henkilöä. Tyypillisessä kauniaislaisessa lapsiperheessä on molemmat vanhemmat ja kaksi 7–17 -vuotiasta lasta. Nuoria lapsiperheitä Kaunaisissa on vähän. Lapsettomia perheitä on yhä enemmän. Yksin elävien osuus väestöstä kasvaa tasaisesti.

³ Tilastokeskus ja Väestörekisterikeskus

2.4 ASUNTOKANTA JA ASUMISTASO

Kauniaisissa oli vuoden 2013 lopussa yhteensä 3669 vakinaisesti asuttua asuntoa. Keskimääräinen asuinpinta-ala henkeä kohden oli $47,4 \text{ m}^2$. Luku on säilynyt samalla tasolla viime vuosina. Asuinpinta-ala asukasta kohden on Kaunaisissa selvästi korkeampi kuin muissa pääkaupunkiseudun kunnissa tai koko maassa, joissa vastaavat luvut vuonna 2013 olivat seuraavat: Espoo $36,2 \text{ m}^2$, Helsinki $34,2 \text{ m}^2$, Vantaa $35,0 \text{ m}^2$ ja koko maa $39,8 \text{ m}^2$.⁴

Kaunaislaisista suurin osa asuu pientaloissa, noin 65 %. Erillisissä pientaloissa sijaitsevien asuntojen keskimääräinen pinta-ala oli vuoden 2013 lopussa 207 m^2 ja rivi- tai ketjutaloissa sijaitsevien asuntojen 122 m^2 . Kerrostaloasuntojen keskimääräinen pinta-ala oli 82 m^2 . Keskimääräinen pinta-ala asuntoa kohden Kaunaisissa oli 133 m^2 , kun koko maassa vastaava luku oli 100 m^2 ja pääkaupunkiseudulla 88 m^2 .⁵



Asuntojen lukumäärä Kaunaisissa talotyyppittäin v. 2013.⁶

2.5 SUUNNITTELUTILANNE

2.5.1 HELSINGIN SEUDUN MAANKÄYTÖN, ASUMISEN JA LIIKENTEEN (MAL) YHTEISTYÖ

Helsingin seudun 14 kuntaa ovat jatkaneet strategista yhteistyötä MAL-neuvottelukunnan puitteissa. Helsingin seudun yhteistyökokous (HSYK) hyväksyi seudun vision vuonna 2009 ja seuraavana vuonna 2010 hyväksyttiin seudulle yhteiset maankäytön, asumisen ja liikenteen strategiset linjaukset. Vuonna 2011 teetettiin konsulttityönä Helsingin metropolialueen yhdyskuntarakenteeseen ja aluekehitykseen liittyvä tulevaisuuden kehityskuvapuheenvuoro "Rajaton metropoli". Voimassa oleva maankäytön, asumisen ja liikenteen aiesopimus 2012–2015 allekirjoitettiin seudun kuntien ja Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän sekä valtion välillä kesäkuussa 2012. Aiesopimuksen mukaan seudullisena tavoitteena on rakentaa vuosittain keskimäärin 12 000 – 13 000 asuntoa.

⁴ Tilastokeskus

⁵ Tilastokeskus

⁶ Tilastokeskus

Tavoitteena on myös, että alueen kunnissa on uustuotannosta valtion tukema vuokra-asuntotuotantoa vähintään 20 % (2500 as/v). ARA-vuokra-asuntojen tulee olla ensisijaisesti normaaleja vuokra-asuntoja. Kauniainen on aiesopimuksessa sitoutunut sopimuskaudella keskimääräiseen 60 asunnon vuosittaiseen tuotantoon. ARA-vuokra-asuntojen osuus tästä on keskimäärin 12 asuntoa vuodessa. Sopimusta on tarkoitettu jatkaa myös vuoden 2015 jälkeen.

Kesällä 2014 allekirjoitettiin valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen sopimus suurten infrahankkien tukemiseksi ja asumisen edistämiseksi. Sopimuksella kunnat sitoutuvat em. MAL-aiesopimuksen asuntotonttien kaavoitus- ja asuntotavoitteisiin, jonka lisäksi kaavotustavoitetta korotetaan seuraavalla sopimuskaudella (2016–2019) n. 25 %:lla em. sopimuksen tasoon verrattuna. Kuntakohtaiset osuudet hyväksytään viimeistään kevääseen 2015 mennessä. Vastaavasti valtio tukee sopimuksessa mainittuja suuria infrastruktuurihankkeita, Länsimetroon jatkettua Matinkylästä Kivenlahteen, Pisara-rataa ja Helsinki-Riihimäki -rataosan kapasiteetin parantamista (1. vaihe). Seudun liityntäpysäköinnin kehittämistoimenpiteet sekä vastuu- ja kustannusjako kuvataan HLJ2015-suunnitelmassa ja sisällytetään laadittavaan MAL-aiesopimukseen 2016–2019.

Helsingin seudulle on valmistunut keväällä 2015 yhteinen maankäyttösuunnitelma (MASU), jossa sovitaan yhteen alue- ja yhdyskuntarakenteen sekä liikennejärjestelmän kehittämisperiaatteet ja -ratkaisut. MASU hyväksytään vuoden 2015 aikana. Työn yhteydessä on määritelty maankäytö- ja rakennuslain 46 a §:n mukaisen pääkaupunkiseudun yhteisen yleiskaavan tarve ja todettu, että siihen ei toistaiseksi ole tarvetta.

Helsingin seudun maankäytön, liikenteen ja asumisen neuvottelukunta on laatinut toteutusohjelman 2020 (MAL-2020), jossa tarkastellaan mm. asuntorakentamisen edellytyksiä kunnissa.

Kauniainen on omalta osaltaan toteuttanut pääkaupunkiseudun tavoitteita ja täytänyt MAL-aiesopimuksen asuntotuotantotavoitteet, vaikka ARA-tuotantotavoite ei ole kokonaisuudessaan toteutunutkaan. Tiiviistä rakennetusta ympäristöstä huolimatta toteuttamiskelpoista kaavavaranta Kauniaisista löytyy edelleen runsaasti. Kauniainen sijoittuu Kasavuorta lukuun ottamatta parhaimmille saavutettavuusvyöhykkeille, jolloin kaikki maankäytön kehittämishankkeet toteuttavat myös seudullista tavoitetta asuntotuotannon sijoittamisesta hyvien liikenneyhteyksien varrelle.

2.5.2 KAUNIAISTEN MAANKÄYTÖN YLEISSUUNNITELMA 2004 (MASU 2)

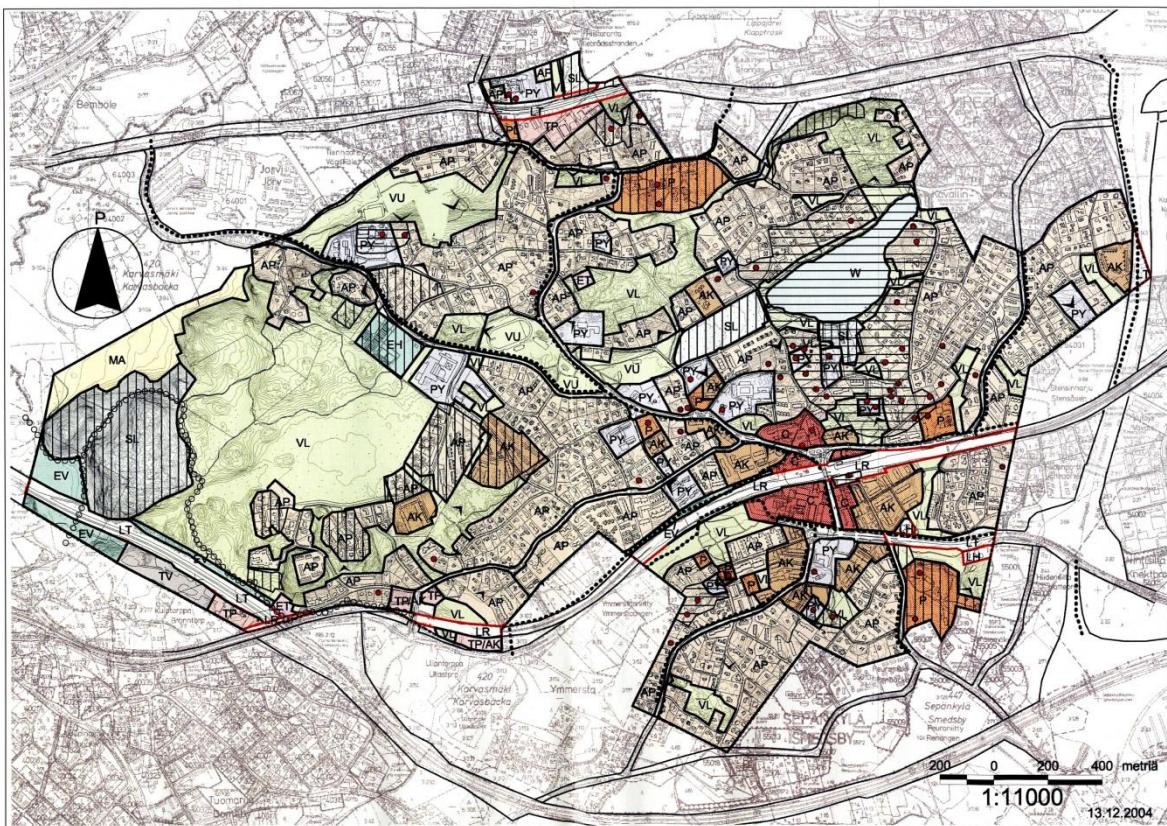
Kauniaisten yhdyskuntarakenteen kehitystä ja maankäytöä koskevat periaatteet on esitetty kaupunginvaltuiston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa (Mamu 2). Yleissuunnitelmassa on tarkasteltu kaupungin maankäytöllisiä tarpeita vuoteen 2020 asti. Keskeisimpinä teemoina Mamu 2:ssa ovat viheralueet, rakennettu ympäristö ja liikenne. Mamu 2 on laadittu pitkälti voimassa olevat asemakaavat toteavana eikä se sisällä uutta maankäytöä.

Mamu 2:n mukaan Kauniaisten varsinaiset kerrostaloalueet sijaitsevat keskustassa ja sen lähitumumassa sekä Kasavuoren alueella. Asumisen osalta Mamu 2:n tavoitteena on varautua uusien asuinkerrostalojen rakentamiseen keskustaan. Mamu 2:sta poiketen on kerrostaloalueutta kaavotettu myös Venevalkamantien varrelle sekä Koivuhovin aseman ympäristöön.

Valtaosa Kauniaisten rakennusmaasta on pientaloalueita. Erityisesti vanhimpien asemakaavojen mukaisilla pientaloalueilla on vielä mahdollisuukset

täydennysrakentamiseen. Masu 2:n tavoitteena on väljyyden, vehreyden ja huvilakaupunkimaisen luonteen säilyttäminen Kauniaisten pientaloalueilla. Pientaloalueiden kaavoituksessa on Kaunaisissa ollut käytäntöä, että asemakaavassa määritetään asuntojen lukumäärä. Masu 2:n periaatteena on, ettei pientaloalueilla kaavamuutoksin lisätä tonttien rakennusoikeutta, mutta sitä voidaan suurilla tonteilla järjestellä joustavammin asuntojen kesken (mm. Meurmanin vuoden 1964 kaavat).

Masu 2 on osittain päivitystarpeessa. Yhdyskuntalautakunnan ja kaupunginhallituksen kanssa kehityskuvatyön yhteydessä käydissä keskusteluissa vuonna 2013 on todettu, että koko MASU:n päivitys on liian työläs suhteessa siitä saatavaan hyötyyn huomioiden MASU:n oikeusvaikutuksettomuus. Näin ollen yhdyskuntatoimi on katsonut, että päivitys voidaan toteuttaa pientaloalueisiin ja kulttuurihistoriallisten arvojen turvaamiseen liittyvien asemakaavan muutoksiin periaatteiden osalta kehityskuvan käsitelyn jälkeen.



Maankäytön yleissuunnitelman 2004 (Masu 2) suunnitelmakartta.

2.5.3 KAUNIAISTEN ASUNTO-OHJELMA 2012–2016 (-2020)

Vuosille 2012–2016 laaditun asunto-ohjelman tavoitteena on tarkastella kaupungin asuntorakentamista sekä edellytyksiä ja lähtökohtia kaupungin toimenpiteille asuntotuotannon edistämiseksi. Ohjelmassa on selvitetty kaupungin asunto-oloja sekä asuntopoliittiset ja kaavalliset mahdollisuudet kaupungin toteuttamalle asuntotuotannolle kuluvan vuosikymmenen loppuun. Asunto-ohjelma vastaa myös siihen, miten Kauniaisten kaupunki osaltaan pyrkii toteuttamaan pääkaupunkiseudun yhteisiä asuntopoliittisia tavoitteita.

Kauniaisten maankäyttöarviot perustuvat siihen, että kaupungin väestö voisi lähivuosituhmenten aikana kasvaa noin 10 000 asukkaaseen. Tämä on hyvin mahdollista,

jos suunniteltu tuotantopotentiaali toteutuu. Asukasmäärän lisäys tavoiteajanjaksolla voisi olla 1200–1300 henkilöä.

Kauniaisten asuntotuotantotavoite vuosien 2012–2020 välisenä aikana on vuosittain keskimäärin 60 asuntoa ja yhteensä 540 asuntoa. Asuntotuotanto on keskittynyt viime vuosina keskustan ja Venevalkamantien alueille, tulevana vuosina Koivuhovin alueelle. Yksityisessä omistuksessa olevien pientaloalueiden osalta toteutetaan voimassa olevan asemakaavan mukaista rakentamista. Kaupungin omistamien alueiden osalta voidaan asemakaavallista tarkastelua tehdä suunniteltujen hankkeiden toteuttamiseksi.

Kaupunki käyttää asunto-ohjelmakaudella omassa omistuksessaan olevan, tosin suppean, kaavavarannon suurimmaksi osaksi asuntotuotantoon ja tekee lisäksi väestötavoitteita tukevia kohdennettuja kaavamuutoksia. Kaavoituksessa tulee kuitenkin huomioida myös tulevaisuuden palvelutarpeet ja varautua näihin.

Kaupunki pyrkii luomaan Kauniaisissa sellaiset asunto-olosuhteet, että tarjolla on monipuolisesti erilaisia asuntoja. Erityisen tärkeänä pidetään asuntotarjonnan riittävyyttä nuorisolle, erityistä apua ja tukea asumisessaan tarvitseville sekä kaupungin henkilökunnalle. Kaupungin henkilökunnan asumisen turvaaminen liittyy kaupungin tavoitteeseen varmistaa itselleen riittävä henkilöstön saanti kiristyvillä työvoimamarkkinoilla.

2.5.4 HELSINGIN SEUDUN ASUNTOSTRATEGIA 2025

Helsingin seudulle on valmisteilla asuntostrategia, joka ottaa kantaa seudulliseen asuntokysymykseen. Asuntostrategiaa on valmisteltu yhteistyössä seudullisen maankäyttösuunnitelman (MASU 2050) ja liikennejärjestelmäsuunnitelman (HLJ 2015) kanssa. Tämän valmistelun keskeisenä tavoitteena on ollut, että vuonna 2050 Helsingin seudun 14 kunnan alueella asuisi kaksi miljoonaa ihmistä, mikä tarkoittaisi yhden prosentin vuosittaisista väestönkasvua. Asuntostrategia hyväksytään vuoden 2015 aikana.

Asuntostrategiassa on esitetty asunto- ja maapoliittisia linjauksia paitsi seudun asunto- ja maapolitiikan tukemiseksi myös maankäytön, liikenteen ja asumisen kokonaisuuden eteenpäin viemiseksi. Asunto- ja maapoliittisilla linjauksilla tavoitellaan etenkin monipuolista, täydentävää ja uudistavaa asuntorakentamista yhdyskuntarakenteen tiivistämiseksi erityisesti joukkoliikenneyhteyksien tuntumassa ja merkittävässä asumisen keskittymissä sekä maapolitiikan keinojen hyödyntämistä ja asunto- ja yhdyskuntarakentamisen tukien ohjaamista tämän tavoitteen saavuttamiseksi.

2.6 ASUMISEN TULEVAISUUDEN NÄKYMÄ

Seuraavaan on koottu asumiseen liittyviä yleisiä tulevaisuuden kehitysnäkymiä:

- *Uusia asuntoja tarvitaan edelleen*
Helsingin seudun asuntotarve on maan suurin. Väestönkasvun ennustetaan jatkuvan pitkälle tulevaisuteen perustuen pitkälti ulkomailta tulevaan muuttoon.
- *Asumisen laatu paranee*
Asumisen tekninen taso, laitteet ja tekniikka kehittyvät. Sijainnin, lähipalveluiden ja yhteyksien merkitys korostuu.
Asuminen erilaistuu
- Asumisen erot kasvavat. Kunnat kilpailevat hyvistä asukkaista. Tavoitellut asukkaat ovat nuoria, aktiivisia, työssäkäyviä, hyvin koulutettuja ja yhteisöllisiä. Asumisen

kulutus- ja sijoitusosuus jatkaa kasvuaan ja asuminen on tulevaisuudessakin suhteellisen kallista. Osa asunnontarvitsijoista ei selviä ilman asumisen tukea ja kohtuuhintaista sosiaalista asumista tarvitaan.

- *Asumiselta odotetaan joustavuutta*
Asumisen tulee vastata asukkaiden muuttuviin elämäntilanteisiin ja perheolosuhteisiin. Asuinrakennusten ja asuntojen tulee olla ratkaisuillaan joustavia.
- *Erilaisia asumismuotoja eri asumistarpeisiin*
Eri elämänvaiheissa tarvitaan erilaisia asuntoja. Eri ikäryhmillä ja erilaisilla perhekunnilla on erilaisia tarpeita asumismuotojen suhteen. Vuokra-asuminen ja osaomistusasuminen ovat omistusasumisen vaihtoehtoja.
- *Asukkaat ikääntyväät*
Väestön vanhetessa asuntojen ja asuinypäristöjen esteettömyys muodostuvat yhä tärkeämmiksi vaatimuksiksi. Ikääntyvät asukkaat tarvitsevat monipuolista palveluasuntorakentamista.
- *Kaupunkiympäristöä koskevat odotukset kasvavat*
Ympäristön laadulta, turvallisuudelta ja palveluilta vaaditaan yhä enemmän. Erityisesti tämä koskee perheitä, joilla on päiväkoti- ja kouluikäisiä lapsia.
- *Liikkuminen lisääntyy*
Liikkumisen määrä työssä ja vapaa-aikana kasvaa edelleen. Työmatkapendelöinti lisääntyy ja pitkät työmatkat ovat yhä yleisempiä. Joukkoliikenteeseen tukeutuvaa asumista tulee suosia.
- *Asukkaiden asumistoiveet ovat yhä konservatiivisia*
Suomalaisen suhde asumiseen on arkisen käytännöllinen. Suomi kaupungistuu, mutta "kaupunkiluonnolla" on yhä enemmän kysyntää. Kysyntä suuntautuu enenevässä määrin erimuotoisiin kaupunkipientaloihin ja -villoihin.

2.7 VAIKUTTAMINEN VÄESTÖN IKÄJAKAUMAAN

Kauniaisten väestön ikäjakauman vinoutumaa on omalta osaltaan pyrittävä korjaamaan asuntojen tarjonnalla. Kauniaisissa tarvitaan asuntoja erityisesti 25–29 -vuotiaille sekä lapsiperheille, joissa lapset ovat päivähoidokäisiä. Lapsiperheiden lukumäärää kasvattamalla kaupungin väestön keski-ikää voidaan alentaa. Nuorille aikuisille, opiskelijoille ja lapsiperheille suunnattujen asuntojen tulee olla kohtuuhintaisia. Tämän vuoksi myös vuokra-asuminen sekä erilaisten osaomistus- ja palvelusuhdeasuntojen määrän lisääminen on perusteltua.

2.8 PIENTALOALUEIDEN TÄYDENTYMINEN

Kaunaisissa toteutuu pientalotonteille vuosittain n. 10–20 asuntoa. Kauniaisten lisärakentamispotentiaalia sisältävät pientalotontit ovat pääosin yksityisessä omistuksessa ja toteutuvat siten maanomistajien omien intressien mukaisesti. Pientaloalueiden tiivistämisen kannalta oleellista on uusien asuntojen rakentaminen. Kehityskuvan päivittämisen yhteydessä on tutkittu pientalotontit, joilla on mahdollista toteuttaa uusia asuntoja voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti. Rakentamattomat ja vajaasti rakennetut pientalotontit ovat esitetty liitteessä 2.

Kaunaisissa on n. 900 kaavoitettua pientalotonttia, joilla on rakennusoikeutta yhteensä n. 540 000 k-m² eli n. 58 % kaavoitetusta rakennusoikeudesta. Kokonaan rakentamattomia pientalotontteja on 65 kpl. Rakennusoikeutta näillä tonteilla on n. 29 000 k-m² ja rakennettavia asuntoja laskennallisesti n. 160 kpl. Vajaasti rakennettuja pientalotontteja, joille on jäljellä olevan rakennusoikeuden ja asuntojen lukumäärän perusteella mahdollista rakentaa lisää asuntoja on n. 200 kpl. Valtaosa näistä on kahden asunnon tontteja, joille on rakennettu yksi asunto. Asuntoja vajaasti rakennetuille tonteille voitaisiin nykyisten asemakaavojen mukaan rakentaa laskennallisesti lisää n. 360 kpl. Asukasmäärässä tämä tarkoittaisi laskennallisesti n. 900 (2,5 hlö/as) asukkaan lisäystä.

3. PALVELUT

3.1 ASUKASMÄÄRÄN KASVUN VAIKUTUKSET PALVELUTARPEESEEN

Kaupungin väestönkasvun tavoitteena on 10 000 asukasta vuoteen 2020 ja 12 000 asukasta vuoteen 2040 mennessä, mikä noudattaa pääkaupunkiseudun yhden prosentin vuosittaisista kasvutavoitteista. Seuraavassa on tarkasteltu tavoitteen mukaisen asukasmääärän lisäyksen vaikutusta julkisten palvelujen tarpeeseen (ks. liite 3: Kunnalliset peruspalvelut).

3.2 TERVEYDENHUOLTO JA SAIRAANHOITO

Nykytila

Kauniaisten perusterveydenhuollosta vastaa Kauniaisten terveysasema. Terveyskeskuksen vuodeosasto, jossa on 30 sairaansijaa, sijaitsee Tammikummussa Lippajärven rannalla. Lisäksi Kauniaisilla on Espoon Puolarmetsän sairaalassa yhdeksän paikkaa.

Kehittämistarpeet

Kunnallisessa terveydenhuollossa mitoituksesta on keskimäärin yksi lääkäri ja yksi hoitaja 2000 asukasta kohden. Kun 1.1.2014 lähtien potilaalla on ollut oikeus valita terveysasema oman asuinpaikan ulkopuolelta, on Kauniaisten terveyskeskuksen käyttäjäksi kirjautunut lähes 600 uutta asiakasta. Nykyisen terveysaseman tilat ovat väestömääärän lisäystäkin ajatellen tulevaisuudessa riittävät, kun suunnitelmissa on siirtää terveysaseman tiloissa sijaitseva kotihoidon yksikkö muualle. Lisääntyvään kysyntään pystytään vastaamaan myös muun muassa pidentämällä terveysaseman aukioloaikaa.

Sote-järjestämislain hyväksyminen ja toimeenpano mahdollisesti vuodesta 2017 alkaen voi aiheuttaa muutoksia Kauniaisten perusterveydenhuollon ja sosiaalipalvelujen palvelutarjontaan ja tarvittaviin toimitiloihin. Näitä vaikutuksia ei tässä vaiheessa kuitenkaan pystyä vielä ennakoimaan.

3.3 VANHUKSET JA MUUT PALVELUASUMISTA TARVITSEVAT

Nykytila

Kaunaisissa on pääasiassa vanhusväestölle tarkoitettuja kaupungin hoitopaikkoja Villa Anemonessa, joka on 20-paikkainen muistisairaille tarkoitettu tehostetun palveluasumisen yksikkö, sekä Villa Bredan 18-paikkaisessa vanhainkodissa. Villa Apollo (Palokunnantie 7) käsittää 16 eläkeläisille tarkoitettua vuokra-asuntoa sekä kuuden henkilön ryhmäkodin. Palokunnantie 5:n yksityisessä asunto-osakeyhtiössä kaupunki omistaa neljä eläkeläisasuntoa ja Casa Seniorissa (Yhtiöntie 31) on kolme kaupungin omistamaa vuokra-asuntoa. Omien yksiköiden lisäksi kaupunki ostaa sekä laitoshoitoa että palveluasumista myös ulkopuolisilta palveluntuottajilta, kuten esimerkiksi asumispalvelua kehitysvammaisille Ersintiellä sijaitsevasta asumisyksiköstä (Etevan ja Kårkullan yhteenliittymä).

Kehittämistarpeet

Väestön kasvun ja ikääntymisen seurauksena on odotettavissa, että palveluasumisen tarve lisääntyy oleellisesti. Palvelujen tuottamistapoja koskevat ratkaisut vaikuttavat tällöin merkittävästi kaupungin tilatarpeisiin. Palveluasumista tarvitseville tulisi olla tarjolla monimuotoisia asumisvaihtoehtoja, koska heidän tarpeensa ovat erilaisia. Hoitokulujen

kohtuullistamisen ja hoidon laadun parantamisen vuoksi nykyisin hajallaan sijaitsevia palveluja tulisi keskittää.

Kauniaisten ikääntymispoliittisen strategian (2011–2016) linjausten mukaisesti Villa Bredan aluetta kehitetään vanhuspalveluiden keskuksena, jonne keskitetään palvelut neuvonnasta ja nykyistä laajemmasta päiväkeskustoiminnasta ympäri vuorokautiseen hoitoon ja hoivaan. Tavoitteena on luoda laadukas ja houkutteleva asuin- ja palvelu ympäristö. Palvelukeskus peruskorjataan ja laajennusosaan rakennetaan tehostetun palveluasumisen ryhmäkoteja noin 60 asukkaalle. Lisäksi alueelle rakennetaan vapaarahoitteisena asuntotuontionta esteettömiä asuntoja, joista noin puolet on senioriasuntoja ja puolet vuokra-asuntoja, joiden asukasvalintoihin kaupungilla on oikeus vaikuttaa. Kauniaisten erityisryhmien asumistarvetta on kartoitettu ja asukkaiden toiveena on saada asumispalveluja siten, että asukkaille järjestyy asunto ja siihen rätälöidyt palvelut Villa Bredan yhteyteen tulevista kerrostaloista tai muualta palvelujen tuntumasta.

Mikäli tavoitteen mukainen väestönkasvu toteutuu, Villa Bredan alueen toteutuminenkaan ei riitä kattamaan kaupungin palveluasumisen tarvetta. Tulevaisuudessa tulisi mahdollistaa myös yksityisen palveluasumisen toteuttaminen palvelujen lähelle.

3.4 PÄIVÄKODIT

Nykytila

Kaupungilla on 6 omaa päiväkotia ja 2 ostopalvelupäiväkotia, joissa voidaan järjestää yhteensä noin 480 hoitopaikkaa. Viime vuosina päiväkotien määrää on vähennetty ja yksiköiden kokoa suurennettu. Päiväkotiverkostoselvitys 2014–2024 mukaisesti. Kasavuoren päiväkoti valmistui vuonna 2012 ja Sansinpellon päiväkoti vuonna 2015. Lisäksi Koivuhoviin on kaavoitettu tontti uudelle päiväkodille. Nykyisten päiväkotien lisäksi Kauniaisissa toimivat yksityinen päiväkoti ja yksityinen ryhmäperhepäiväkoti. Päiväkodit riittävät palvelemaan tämänhetkistä väestömäärään, kun osa perheitä käyttää yksityistä päivähoitoa.

Kehittämistarpeet

Päivähoitoikäisen väestön lisäys tarkoittaa hoitopaikkojen lisätarvetta. Lisätarpeeseen pystytään vastaamaan nykyisillä tiloilla päiväkotien henkilökuntaa lisäämällä ja Koivuhovin päiväkodin rakentamisella.

Mahdolliset lakiuudistukset (laki kotihoidon tuen jakamisesta vanhempien välillä, laki esiopetuksen velvoittavuudesta ja varhaiskasvatuslaki) lisäävät hoitopaikkatarvetta, vaikutuksen voidaan arvioida olevan noin 35 hoitopaikkaa. Lisäpaikkatarve on mahdollista huomioida Koivuhovin päiväkodin suunnittelussa. Tulevaisuudessa luovuttaessa vanhojen, pienien päiväkotien käytöstä kunnallisessa päivähoidossa, tulee niiden vuokraamista yksityisten päivähoidon tuottajien käyttöön harkita. Tällöin perheillä olisi mahdollista valita lapsilleen myös pieni päivähoito yksikkö mahdollisine painotuksineen.

3.5 KOULUT

Nykytila

Kauniaisissa on kolme suomenkielistä ja kolme ruotsinkielistä koulua. Suomenkieliset alaluokat (luokat 1–6) ovat Mäntymäen koulussa, jossa lukuvuonna 2014–2015 on 390 oppilasta. Granhultsskolan on ruotsinkielinen alakoulu, jossa oppilaita on 400. Kasavuoren

koulussa on suomenkieliset yläluokat (luokat 7–9), joilla oppilaita on 335. Ruotsinkielisessä yläkoulussa - Hagelstamska skolan – oppilaita on 300. Suomenkielinen Kauniaisten lukio sijaitsee Kasavuoren koulukeskuksen yhteydessä ja oppilaita siellä on 375. Gymnasiet Grankulla samskola on ruotsinkielinen lukio, jossa on lukuvuonna 2014–2015 oppilaita 280 ja seuraavana lukuvuonna 290. Kauniainen palvelee suuressa määrin myös naapurikuntien asukkaita. Lukuvuonna 2013–2014 ulkopaikkakuntalaisia perusopetuksen oppilaista oli noin 27 % (390) ja lukion opiskelijoista noin 70 % (450).

Kehittämistarpeet

Kauniaislaiden 7-vuotiaiden lukumäärän on arvioitu laskevan vuoteen 2040 mennessä 11 % ja vastaavasti 13-vuotiaiden lukumäärän on arvioitu kasvavan 12 % ja 16-vuotiaiden 15 %. Tästä aiheutuvaan oppilasmäärän kasvuun on mahdollista vastata pienentämällä ulkopaikkakuntalaisten osuutta Kauniaisten peruskouluissa, mikäli oppilasmäärää ei kasvateta.

Kauniaisten lukioiden oppilasmäärää sen sijaan tulisi kasvattaa väestönlaskun lisäksi myös taloudellisista syistä. Lukioiden toiminta on sopeutettava tilanteeseen, jossa resurssseja on nykyistä niukemmin. Taustalla ovat valtion toimet lukiokoulutuksen rahoitusjärjestelmän uudistamiseksi ja lukio-opetuksen rahoituksen supistamiseksi. Nämä ja laadittavana olevat molempien lukioiden lukiostategiat saattavat vaatia rakenteellisia muutoksia, jotka vaikuttavat lukioiden tilankäyttötarpeisiin.

Myös yhtenäisen peruskoulun perustamista sekä lukioiden toimintaedellytysten ja yhteistyön kehittämistä koskeva selvitys on parhaillaan työn alla. Selvityksen perusteella mahdollisesti tehtävät muutokset saattavat edellyttää uudistuksia koulujen tiloihin ja piha-alueisiin. Lisäksi pedagoginen kehitystyö vaatii, että tilat vastaavat osaamistaitoja ja oppimistarpeita tulevaisuudessa, jolloin joustavat tilat mahdollistavat oppimisen ajasta ja paikasta riippumatta.

3.6 TYÖPAIKAT SEKÄ TOIMITILAT

Kauniaisissa on noin 2200 työpaikkaa ja työllisen työvoiman määrä on hieman yli 3700. Kauniaisten työllisestä työvoimasta vain hieman yli 20 % käy työssä Kaunaisissa. Loppuosan työmatkat suuntautuvat naapurikuntiin ja kauemmaksiin, mikä tarkoittaa vilkasta työmatkaliikeennettä ja Kauniaisten profiloitumista asumiskunnaksi.⁷

Kauniaisten työpaikoista palvelujen työpaikkojen osuus työpaikoista on yli 90 %, alkutuotannon ja jalostuksen työpaikkojen osuus muutaman prosentin⁸. Teollisuuden työpaikkoja on jäljellä vielä Venevalkamantien varrella. Toimitilarakentamiseen vaikuttaa merkittävästi sijainti hyvien kulkuyhteyksien varrella. Toimitilarakentaminen onkin keskittynyt kaupungin keskustaan. Rakentamattomia toimitilarakentamisen tontteja ovat vielä toimistotontit Kauniaistentien varressa sekä Tunnelitien ja rautatieaseman välissä. Lisäksi rautatieasema on mahdollista muuttaa toimitilaksi ja Koivuhovin aseman läheisyyteen sijoittaa liiketiloja asuinkerrostalojen yhteyteen. Myös yksityisten toimijoiden hankkeet sijoittaa mm. hoiva- ja palveluasumista ja päivähoidtoa Kaunaisiin sekä Villa Bredan alueen toteuttaminen lisäävät työpaikkoja kaupungissa. Tulevaisuudessa voidaan kaavoituksessa tutkia asumisen yhteydessä sijaitsevien työtilojen tarve ja näin parantaa etätyömahdollisuuksia sekä luoda toimintaedellytyksiä pienyrityksille.

⁷ Tilastokeskus 2012

⁸ Tilastokeskus 2012

4. KEHITYSKUVA

4.1 MAANKÄYTÖN JA ASUMISEN VISIO

4.1.1 KAUNIAISTEN ASUMINEN TULEVAISUUDESSA

Kauniaisten tulee pyrkiä tarjoamaan monipuolisia asumisvaihtoehtoja eri elämänvaiheissa oleville nykyisille ja tuleville asukkaille. Erityisesti tulee kiinnittää huomioita lapsiperheisiin ja asumisessaan palveluja tarvitseviin asukkaisiin. Asumista tulee monipuolistaa nykyisestä lisäämällä erityisesti kerrostalojen, pienten asuntojen, vuokra-asuntojen ja ARA -asuntojen määrää sekä toteuttamalla mahdollisesti asumisoikeusasuntoja.

Uusien asuntojen mahdollistaminen rikastaa Kauniaisten asukastypologiaa sekä laskee väestön keski-ikää. Lisäksi uudet asunnot mahdollistavat iäkkäiden asukkaiden siirtymisen suurista pientaloista kerrostaloihin lähelle palveluita. Vastaavasti pientaloalueille muuttavat lapsiperheet tasapainottavat asuinalueiden ikäjakamaa ja sosiaalista tasapainoa.

Palveluasumisen tarjontaan tulee niin ikään saada vaihtoehtoja erilaisten tarpeiden tyydyttämiseksi. Siten yksityisten palveluntarjoajien hankkeisiin tulee suhtautua avoimesti, kaupungin omia palveluita täydentävään ja kuntalaisten valinnanvapautta lisäävänä mahdollisuutena.

Kauniaisten vanhoja ja vehreitä pientaloalueita tulee vaalia ensisijaisesti sellaisenaan. Kehityskuvatyön ulkopuolella, MASU:n periaatteiden tutkimisen yhteydessä, pientaloalueiden rakennusoikeuksien uudelleenjärjestelyn mahdollisuksia ja asuntojen lukumäärää tulee tarkastella kriittisesti huomioiden kuitenkin kerrannaisvaikutuksena syntyvät kunnan palveluvelvoitteet sekä kauniaislaiselle rakentamiselle tyyppillinen mittakaava. Tällä voidaan ottaa huomioon muutokset asumisessa ja asumisjärjestelyissä sekä huomattavan suuren rakennusoikeuksien tarkoituksenmukainen ja kestävä käyttö.

4.1.2 KAUPUNKIRAKENTEELLINEN STRATEGIA

Kauniaisten imagollista profiloitumista vehreänä huvilayhdyskuntana tulee vaalia ja sen säilyminen tulee varmistaa tulevissa maankäyttöratkaisuissa. Rakennettua ympäristöä täydennetään ja eheytetään ensisijaisesti nykyisen kaupunkirakenteen sisällä. Maankäytön hallitulla tiivistämällä vahvistetaan asuntotuotannon jatkuvuuden rinnalla palveluiden kestävyyttä ja kehittymistä sekä Kauniaisten joukkoliikenteen palvelutasoa ja korostetaan kaupungin statusta joukkoliikenteen seudullisena solmukohtana sekä joukkoliikenteeseen tukeutuvana kaupunkina.

Volyymitaan voimakkaampi rakentaminen tulee keskittää ensisijaisesti Kauniaisten aseman vaikutuspiiriin (< 600 metriä) sekä Koivuhovin aseman välittömään läheisyyteen. Lisäksi pää- ja kokoojakatujen varsille tulee mahdolistaan suurmaisemaan soveltuva rakentamista kuten esimerkiksi kaupunkiviljoja, joiden mittasuhteet sopeutuvat myös pientalovaltaiseen ympäristöön. Kaikessa kehittämisen on tärkeää suunnitella alueet ympäristön ehdoilla.

Puisto- ja viheralueverkosto säilytetään laajuudeltaan lähes ennallaan samalla sen laatua ja palvelevuutta parantaen. Kaupunkirakenteen tiivistäminen viheralueiden reuna-alueilla tulee kuitenkin mahdolistaan virkistys- ja ekologisia yhteyksiä oleellisesti heikentämättä. Muutettaessa nykyisten viheralueiden osia asumiseen, tulee muutettava alue hyödyntää mahdollisimman tehokkaasti, jotta saatava hyötytuhde menetettävään viheralueeseen nähdä on mahdollisimman hyvä.

4.1.3 KEHITTÄMISKOHTEET

Kaupungin maankäytölliset kehittämistavoitteet on kohdennettu erikseen määritellylle 37 kehittämiskohteelle, jotka liittyvät osin toisiinsa tai sijaitsevat toistensa välittömässä läheisyydessä. Näistä alueista 25 on pääosin kaupungin omistuksessa. Kehityskohteiksi on valittu vain sellaisia yksityisten omistamia alueita, joista on keskusteltu ennalta omistajien ja kaupungin välillä.

Kehittämiskohteiksi tähän kehityskuvatyöhön on valittu seuraavat alueet, jotka ovat myös liitteenä 4. Kohteiden perässä olevat kirjaimet merkitsevät maankäytöllisen tutkimisen pääasialisia syitä, jonka vuoksi aluetta tulisi kehittää.

- K** **Kunnallistekniikan vajaakäyttö**
- U** Kiinteistöjen käyttötarkoituksen **uudelleenarviointi**
- A** **Ajanmukaisuuden arvointitarve**
- T** **Tehostaminen / Tiivistäminen**
- E** **Ensimmäinen asemakaava**

Kunnallistekniikan vajaakäytöksi on kehityskuvaan tutkittaessa tulkittu alueet, joiden infrastruktuuri on valmis, eikä esitettyjen alueiden käyttöönotto edellytä kaupungilta merkittäviä investointeja. Kaikki tämän otsikon alla olevat kohteet rajoittuvat rakennettuun katualueeseen. Tällöin on tarkoituksenmukaista ja taloudellisesti kannattavaa tutkia alueelle uutta maankäyttöä, jolloin kunnallistekniikan yksikkökohtainen kustannus pienenee, kaupunkikuva eheytyy (selkeät katutilat) ja alueiden kunnossapito varmistuu.

Kiinteistöjen uudelleenarviointi käsittää pääasiallisesti rakennettuja kiinteistöjä, joilla sijaitsevat rakennukset ovat tulleet tai tulossa käyttöökänsä päähän, toiminta rakennuksissa on loppunut tai kiinteistöjen käyttöön kohdistuu muita epävarmuustekijöitä. Tällöin on tarkoituksenmukaista tarkastella kriittisesti myös alueen kaavallista tilannetta suhteessa ympäristöön sekä muihin intresseihin ja tarpeisiin. Uudelleenarviointi-kategoriaan on luettu myös rakentamattomia tai vajaasti rakennettuja kiinteistöjä, joiden kaavan käyttötarkoitusta on syytä tutkia avoimesti tulevaisuuden tarpeet huomioiden. Oleellista tässä kategoriassa on tutkia alueet riittävän ajoissa ennen oletettuja muutoksia, jotta kiinteistöjen ja niillä olevien rakennusten käytölle ei syntyisi turhia katkoksia.

Ajanmukaisuuden arvointitarpeesta puhutaan maankäyttö- ja rakennuslaissa ensisijaisesti toteuttamattomien asemakaavan osien tai alueiden kohdalla. Kehityskuvakohteiden kohdalla tulkintaa on lavennettu koskemaan myös rakennettuja alueita siten, että kiinteistöjen olosuhteissa on tapahtunut voimassa olevan asemakaavan laativisajankohdan jälkeen jotain sellaista, jonka vuoksi asemakaava ei olisi sellaisenaan enää toteutettavissa tai sen toteuttaminen saattaisi aiheuttaa epätoivotun lopputuloksen. Tällaisia muutoksia ovat voineet aiheuttaa esim. luonto- tai kulttuurihistoriallisten arvojen muutokset, autoistuminen, vesilosuhteet, muuttunut ympäristö ja rakentamistapa yms. tai jopa asemakaavan vastainen toteutus. Aihe tulee huomioida etenkin korvaavan rakentamisen kohdalla.

Tehostaminen/tiivistäminen-kategoria kohdistuu ns. ensisijaisena tavoitteena vain muutamaan kohteeseen, joissa voimassa oleva asemakaava on ns. tehoton tai alueeseen kohdistuu muuten muutospaineita. Toissijaisesti kategoria voidaan liittää lähes kaikkiin kohteisiin.

Ensimmäinen asemakaava koskee tässä yhteydessä ainoastaan Turunväylän aluetta, jossa ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Kartta kehittämiskohdeista on liitteenä 5.

Kaupungin omistamat kohteet:

1	Turunväylän alue	E	T
2	Kasavuorentien pohjoispuoli	K	T
3	Urheilutie 17 (Satuvuoren pvk)	U	
4	Ullanmäentie 6–8	K	T
5	Krouvinkalliontien eteläpuoli	K	T
6	Pujottelukuja 1	K	U
7	Jäähallin alue / Urheilupuisto	T	
8	Tammikummun alue	U	A
9	Asematie 44–46	A	T
10	Akatemiantie 14	K	U
11	Niinimäen länsipuoli	K	T
12	Asematie 17	U	T
13	Pohjoinen Suotie 11–13	U	T
14	Oppilaskodintie 8-10	K	T
15	Kauniaistentie 10 (Kaupungintalon tontti)	T	U
16	Junghansinkuja 3	A	T
17	Yhtiöntie 4	K	T
18	Ersintien pohjoispuoli	K	T
19	Martankuja 2–4	U	T
20	Juusintie 9	T	
21	Puutarhatie 13	K	T
22	Mäntymäentie 2 (Mäntymäen koulu)	A	
23	Palokunnantie 1 (Grankotten)	U	T
24	Pohjoinen Suotie 1	A	
25	Pohjoinen Heikelintie 12 (Heikelintien pvk)	A	U

Yksityisten omistamat kohteet:

26	Keskusta (Tribuuni ja Kauppakeskus Grani)	U	
27	Gresantie 1–5 (Bensowin alue)	A	U
28	Helsingintie 10 (Raamattuopisto)	U	T
29	Bredantie 8	A	T
30	Asematie 10–14	A	T
31	Asematie 13	U	T
32	Palokunnantie 9 (VPK)	U	T
33	Bredantie 15–17	U	T
34	Pohjoinen Suotie 3	A	
35	Pohjoinen Heikelintie 25	T	
36	Kylpyläntie 19–23 (Kauniala)	A	T
37	Juusintie 2	K	T

4.1.4

AIKATAULU JA PRIORISOINTI

Kohteiden asemakaavoituksen aikataulua priorisoitaessa tulee arvioda tarve-hyötysuhteetta suhteessa kaupungin strategisiin tavoitteisiin sekä kaupunkia sitovii seudullisiin velvoitteisiin. Ensiarvoisen tärkeää on kuitenkin ennakoida tulevia tarpeita, jotta asemakaavat olisivat lainvoimaisia ja toteutettavissa hankkeiden aktivoituttua. Lisäksi hankkeiden etusijajärjestysessä on otettava huomioon kulttuurihistoriallisten rakennusten tyhjäkäytön välttäminen ja siten arvokkaiden rakennusten säilymisen varmistaminen, monipuolisen asuntotuotannon mahdollistaminen sekä kunnallisten ja yksityisten palveluiden turvaaminen. Kaikessa suunnittelussa tulee varmistaa oikea-aikaisuus.

Seuraavaan on esitetty ohjeellinen priorisointi jakamalla kehityskuvakohteet kolmeen kiireellisyysluokkaan, joiden mukaan kohteiden kaavallinen tarkastelutarve tulisi tutkia. Ensimmäisessä luokassa ovat vireillä olevat hankkeet, asemanseudun välittömässä läheisyydessä sijaitsevat kohteet sekä kaupungin palveluiden kannalta oleelliset tai kiireelliset hankkeet. Toisessa luokassa ovat täydennysrakennuskohteet, joiden asuntotuotantopotentiaali on merkittävä, mutta joiden tutkimiseen tulee varata enemmän aikaa. Kolmannessa luokassa ovat tulevaisuuden reservikohteet tai muutoin kiireettömät hankkeet. Järjestystä tulee voida muuttaa kulloinenkin tarve ja resurssien käyttö huomioiden.

4.1.4.1

VUOSINA 2015–2017 TUTKITTAVAT HANKKEET

Asematie 13: Medix Biochemica Oy Ab

(yksityinen)

- vireillä
- käyttötarkoituksen muutos
- kerrostaloasumista
- tehostaminen

Helsingintie 10: Raamattuopisto

(yksityinen)

- vireillä
- kerrostaloasumista ja palveluita
- alueen tehostaminen

Keskusta

(kaupunki)

- liikekeskustan kehittäminen ja valmiaksi saattaminen
- palveluita ja asumista

Asematie 10–14

(yksityinen)

- asemakaavan ajanmukaistaminen
- kerrostaloasumista
- tehostaminen

Pohjoinen Suotie 1–3 (sis. Heikelintien pvk)

(kaupunki ja yksityinen)

- asemakaavan ajanmukaistaminen
- pientaloasumista
- pvk-tontti asumiseen
- luonto- ja kulttuurihistorialliset arvot

Mäntymäentie 2: Mäntymäen koulu (kaupunki)

- asemaakaavan ajanmukaistaminen
- julkisten palvelujen kehittäminen/jatkuvuus
- laajentamisen mahdollistaminen

Urheilutie 17: Satumuoren pvk (kaupunki)

- palveluiden kehittäminen/jatkuvuus
- rakenteellisesti ja logistiisesti soveltuva paikka julkiselle rakentamiselle

Bredantie 15–17 (sis. Grankotten pvk) (kaupunki ja yksityinen)

- vireillä
- toimintojen uudelleenjärjestely
- kerrostaloasumista
- tehostaminen
- kunnallisten palveluiden kehittäminen/jatkuvuus

Turunväylän länsipuoli (kaupunki ja yksityinen)

- tutkitaan alueelle sopivaa maankäyttöä yhteistyössä Espoon kanssa
- liikenneyhteydet, melu, ilmanlaatu, tärinä

Asematie 17

- täydennysrakentamista
- kerrostaloasumista
- julkisten palveluiden kehittäminen/jatkuvuus (terveyskeskus)

Palokunnantie 9: VPK (yksityinen)

- vireillä
- kerrostaloasumista ja palveluita
- tehostaminen
- kulttuurihistorialliset arvot

Kauniaistentie 10 (sis. kaupungintalon tontti) (kaupunki)

- toimintojen uudelleenjärjestelyt
- kerrostaloasumista ja palveluita
- tehostaminen

Junghansinkuja 3 (kaupunki)

- asemaakaavan ajanmukaistaminen
- kerrostaloasumista
- tehostaminen

4.1.4.2 VUOSINA 2015–2020 TUTKITTAVAT HANKKEET

Asematie 44–46 (kaupunki)

- käyttötarkoitusrajojen tarkastelu
- tiivistä ja matalaa asumista
- virkistysyhteydet, liikennemelu

Bredantie 8	(yksityinen)
<ul style="list-style-type: none"> ○ asemaakaavan ajanmukaistaminen ○ kerrostaloasumista ○ tehostaminen 	
Kylpyläntie 19–23: Kauniala	(yksityinen)
<ul style="list-style-type: none"> ○ asemaakaavan ajanmukaistaminen ○ kerrostaloasumista ja palveluita ○ tehostaminen ○ kulttuurihistorialliset arvot 	
Kasavuorentie, pohjoispuoli	(kaupunki)
<ul style="list-style-type: none"> ○ kunnallistekniikan vajaakäyttö ○ asumista ○ täydennysrakentamista ○ viheryhteydet 	
Vanha Turuntie 42: Jäähalli/urheilupuisto	(kaupunki)
<ul style="list-style-type: none"> ○ urheilurakentamista ○ viheryhteydet 	
Pujottelukuja 1	(kaupunki)
<ul style="list-style-type: none"> ○ epätarkoituksenmukainen ja toteuttamaton torialue + viheralueen osa ○ kunnallistekniikan vajaakäyttö ○ asumista ○ 2 rakennuspaikkaa 	
Akatemiantie 14	(kaupunki)
<ul style="list-style-type: none"> ○ epätarkoituksenmukainen ja toteuttamaton torialue ○ asumiseen ○ 1 rakennuspaikka ○ siirrettävä muuntamo 	
Yhtiöntie 4	(kaupunki)
<ul style="list-style-type: none"> ○ kunnallistekniikan vajaakäyttö ○ asumista ○ 1 rakennuspaikka 	
Juusintie 9	(kaupunki)
<ul style="list-style-type: none"> ○ tiivistämistä ○ pientaloasumista 	
Pohjoinen Suotie 11–13	(kaupunki)
<ul style="list-style-type: none"> ○ kaavan ajanmukaisuuden tarkastelu ○ toteuttamiskelpoiseksi saattaminen ○ asumista 	

4.1.4.3 VUOSINA 2015–2025 TUTKITTAVAT HANKKEET

Gresantie 1–5 (Bensowin alue) (yksityinen)

- asemakaavan ajanmukaistaminen
- asumista mahd. mukaan
- luonto-, maisema- ja kulttuurihistorialliset arvot

Pohjoinen Heikellintie 25 (yksityinen)

- Masu 2:n mukainen tiivistäminen
- asumista
- 1–2 asuntoa lisää

Ersintien pohjoispuoli (kaupunki)

- kunnallistekniikan vajaakäyttö, katutila
- täydennysrakentamista
- asumista
- viheryhteydet

Krouvinkalliontien eteläpuoli (kaupunki)

- kunnallistekniikan vajaakäyttö
- täydennysrakentamista
- asumista
- viheryhteydet

Niinimäki, länsipuoli (kaupunki)

- kunnallistekniikan vajaakäyttö
- asumista
- viheryhteydet, luontoarvot

Ullanmäentie 6–8 (kaupunki)

- tulevaisuuden kehityskohde
- kerrostaloasumista
- liityntäpäskööinnin kehitys

Puutarhatie 13 (kaupunki ja yksityinen)

- maankäytön uudelleen järjestelyt
- asumista
- viheralueet, luonto

Martankuja 2–4 (kaupunki)

- tulevaisuuden reservi
- asemakaavan ajanmukaistaminen
- käyttötarkoituksen arviointi

Tammikumpu (kaupunki)

- kaavan tarkistaminen mahd. muuttuvan tarpeen mukaisesti
- palveluita ja asumista

Oppilaskodintie 8–10	(kaupunki)
○ kunnallistekniikan vajaakäyttö	
○ lisärakentamista	
○ asumista	
○ luontoarvot	

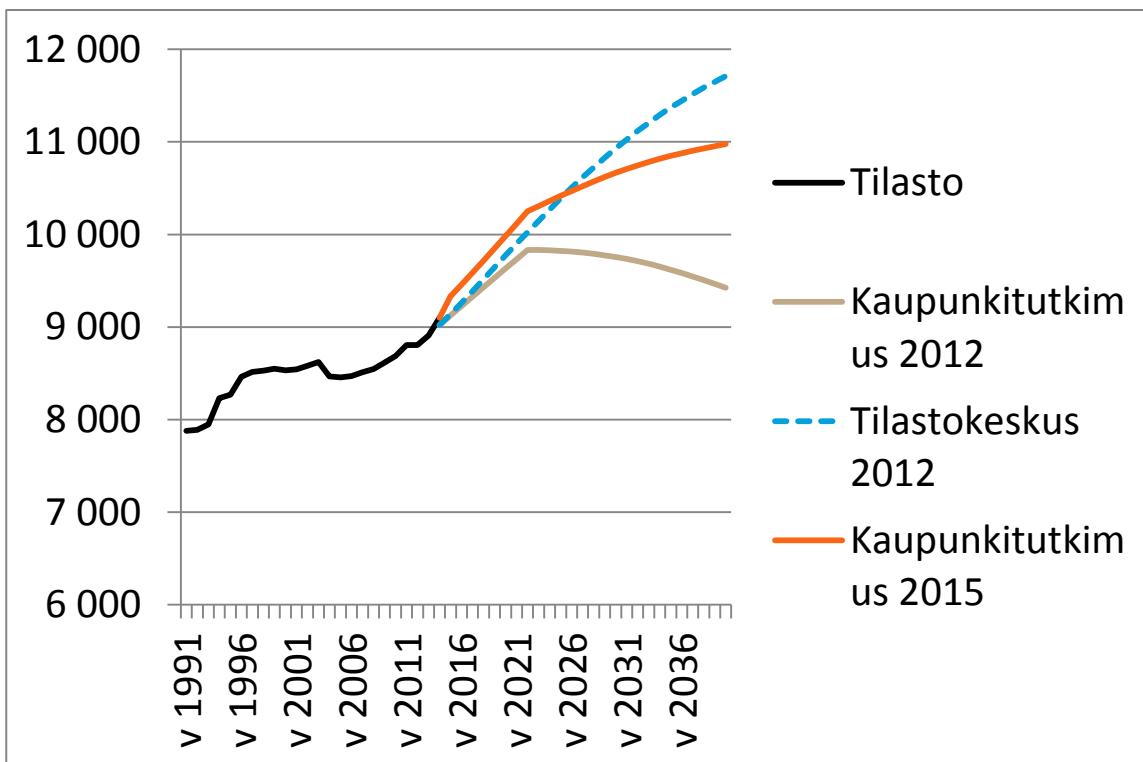
4.2 MITOITUS

Nykyisten asemakaavojen ja vireillä olevien kaavasuunnitelmien mukaan Kauniaisiin olisi mahdollista toteuttaa reilut 950 uutta asuntoa, mikä tarkoittaisi tavoitteen mukaista noin 2000 asukkaan lisäystä nykytilanteeseen. Vanhojen asemakaavojen toteutuminen kokonaisuudessaan ei kuitenkaan ole realistista, jolloin olemassa oleva kaavavaranto sisältyy osittain kehityskuvan mitoituslukuihin.

Kehityskuvakohteet sisältävät laskennallisesti (laskutavasta riippuen) arvioituna n. 60 000–80 000 k-m^2 rakennusoikeutta, joka tarkoittaa n. 800 (± 50) uutta asuntoa. Laskentaperusteena asuntomääälle on käytetty erillistaloja lukuun ottamatta 1 as./ 80 k-m^2 MAL-seurannassa käytetyn tulkinnan mukaisesti. Todellinen mitoitus muotoutuu asemakaavaprosesseissa kunkin hankkeen yksilöllisten mahdollisuksien ja ominaisuuksien tarkemman tutkimisen ja päätöksenteon lopputuloksena. Näin ollen tässä vaiheessa ei ole tarkoitukseenmukaista asettaa kohteille sitovia tavoitteita tai rajoitteita.

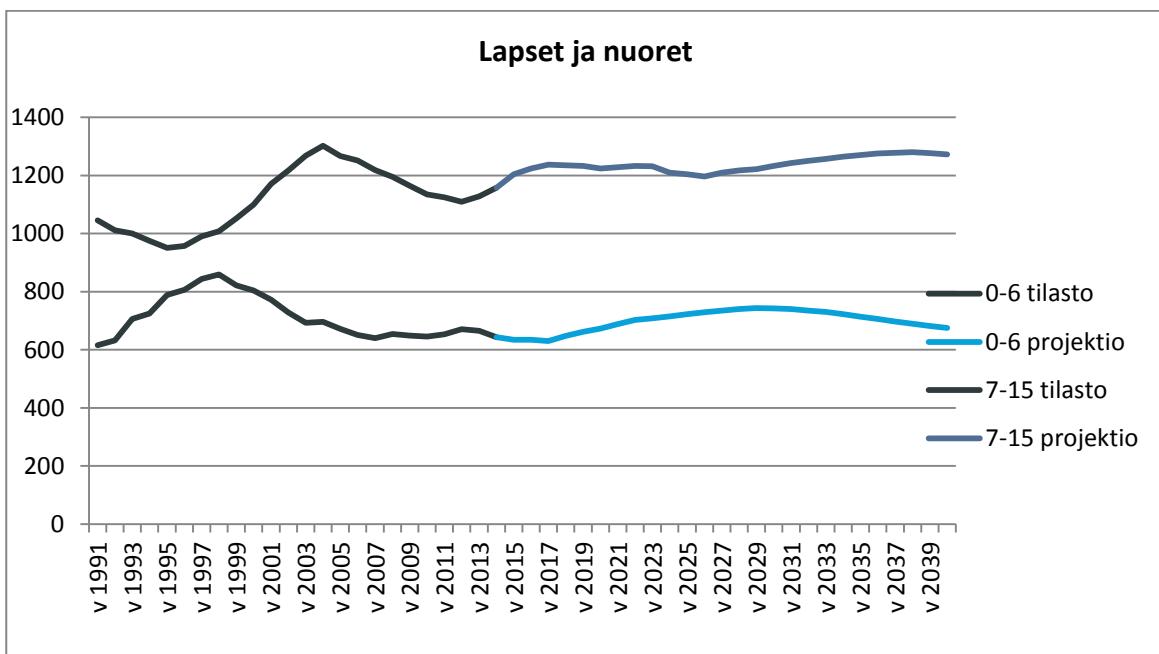
4.3 VAIKUTUKSET VÄESTÖÖN

Kauniaisten väestöennusteet ovat perustuneet olemassa olevaan kaavavarantoon ja siten näyttäneet aiemmissa projektioissa (mm. Kaupunkitutkimus 2012), että väestömäärä pienensi vuoden 2020 jälkeen. Yhdyskuntatoimi on korjauttanut uusinta projektiota (2015) pääkaupunkiseudun maankäytön suunnittelutyön yhteydessä siten, että projektio ottaa huomioon Kauniaisten kohdalla myös tulevia kehityskohteita.



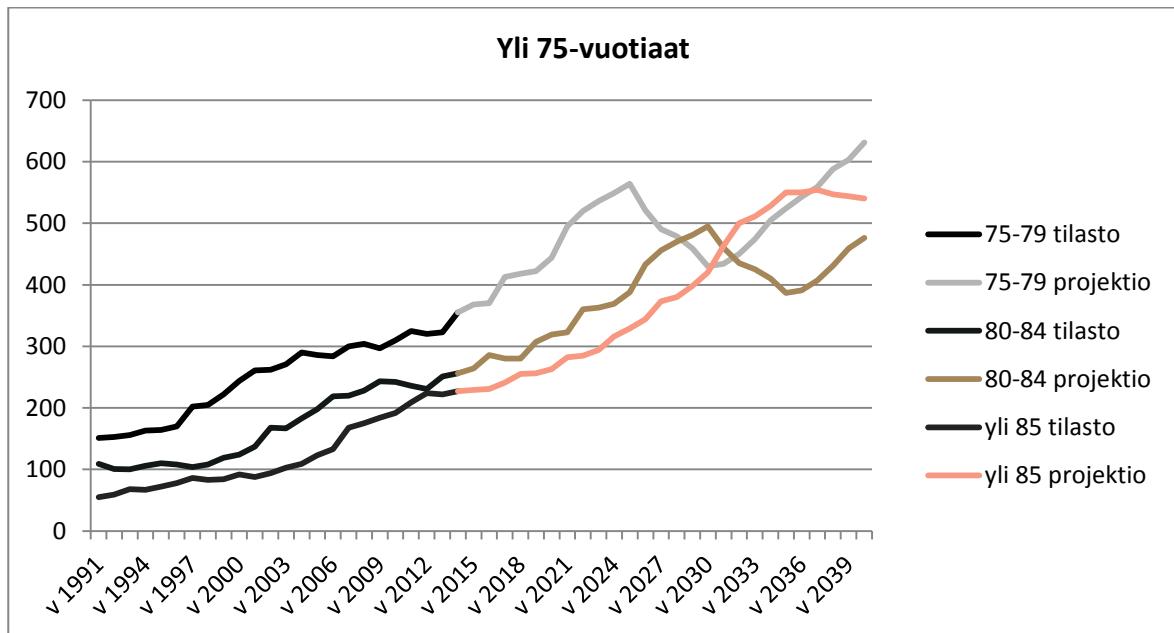
Vertailu: Kaupunkitutkimuksen projektilo 2015 v.s. Kaupunkitutkimus 2012 ja Tilastokeskus 2012.
Lähde: Kaupunkitutkimus TA Oy

Päivähoito- ja alakouluikäisten lasten kohdalla ennusteet osoittavat, että määrä kasvaa vuoteen 2030 saakka, mutta laskee nykyiselle tasolle vuoteen 2040 mennessä. Vastaavasti yläkouluikäisten ja 2. asteelle siirtyvien lukumäärä kasvaa tasaisesti jopa 15 % nykyisestä tasosta. Ennusteiden huomiointi edellyttää yhteistyötä sivistystoimen operatiivisen suunnittelun ja maankäytön suunnittelun välillä.

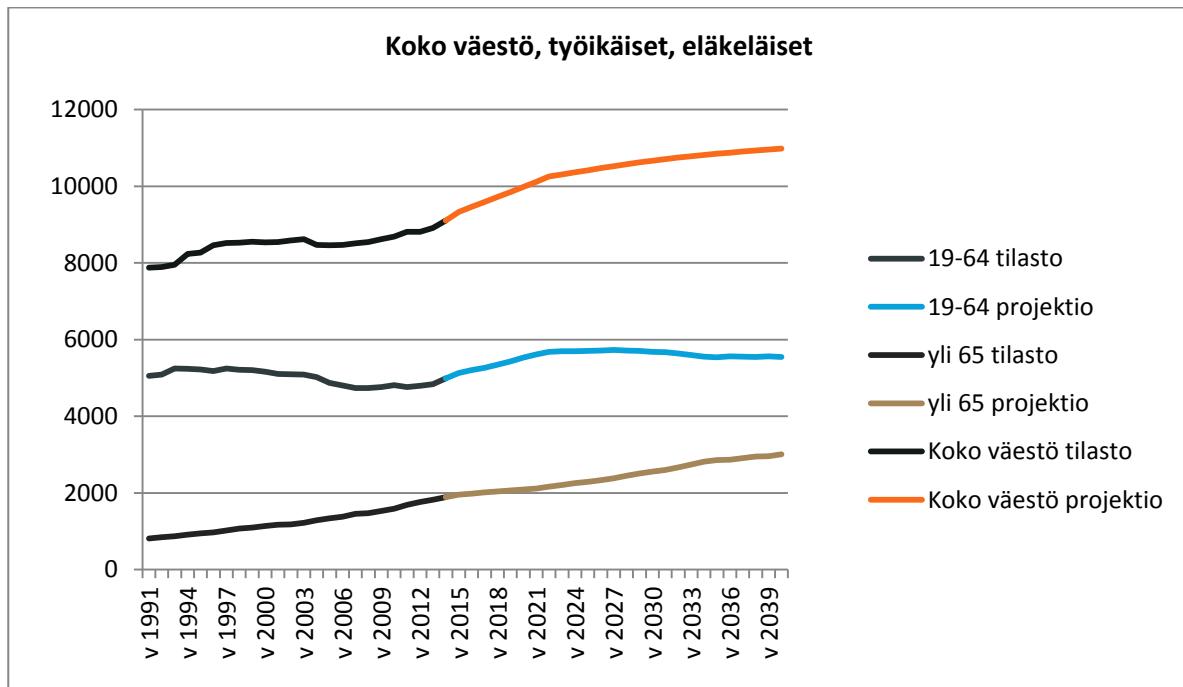


Projektilo ikäryhmittäin; Lapset ja nuoret. Väestöprojektilo 2015. Lähde: Kaupunkitutkimus TA Oy.

Ennusteen mukaan vanhusten osuus väestöstä kasvaa vuoteen 2040 mennessä noin kaksinkertaiseksi ja yli 65-vuotiaiden osuuskin lähes 50 %:lla. Samalla työikäisten määrä säilyy lähes ennallaan. Ennusteen mukaisen väestökehityksen edellyttämää palvelutarvetta ei pystytä hoitamaan pelkillä kunnallisilla palveluilla. Maankäytön suunnittelulla on mahdollisuus vaikuttaa väestökehitykseen keski-ikää alentavasti ja muuttaa ennusteen toteutumaa sekä varautua palvelujen kehittämiseen.



Yli 75-vuotiaat. Väestöprojekti 2015. Lähde: Kaupunkitutkimus TA Oy



Ikkunat ja ikkunien käytössä. Väestöprojekti 2015. Lähde: Kaupunkitutkimus TA Oy

5. TOIMENPITEET

5.1 KEHITYSKOHTEIDEN JATKOTOIMENPITEET

Kehityskuvassa esitetyjen kohteiden tutkiminen voidaan aloittaa, kun valtuusto on hyväksynyt Maankäytön ja asumisen kehityskuvan. Kohteiden tutkiminen tulee suorittaa yksilöllisesti kuhunkin hankkeeseen soveltuvin ja tarkoituksenmukaisin menetelmin. Mikäli kohteiden kaavallinen tarkastelu todetaan tarkemman tutkimisen jälkeen edelleen tarkoituksenmukaiseksi, valmistellaan ehdotus asemakaavan muutokseen ryhtymisestä yhdyskuntalautakunnan kautta kaupunginhallituksen päättäväksi.

Ennen asian valmistelua päätöksentekoon tulee tutkia riittävässä määrin mm. seuraavia asioita:

- maankäytölliset perusteet / perustelut asemakaavan muuttamiselle
- kunnallistekninen valmius ja kapasiteetti (mahd. saneeraustarve)
- kulttuurihistorialliset-, luonto- ja virkistysarvot
- alustava kaavataloudellinen arvio
 - *Todellinen kaavataloudellinen laskelma on mahdollista tehdä vasta asemakaavan pääasialisen sisällön muodostuttua. Koska kaavan sisältö muokkautuu lakisääteisessä asemakaavaprosessissa, tarkoittaa tämä ajallisesti aikaisintaan ehdotusvaihetta, jolloin mm. rakennusoikeus, pysäköintiratkaisut ja kunnallistekniset ratkaisut ovat tiedossa.*

Kaavatalouslaskelmissa esitetään mm. kaavan toteutuksesta kaupungille aiheutuvat:

Kustannukset:

- kaavoituskustannukset
- yhdyskuntateknisen huollon järjestämisestä aiheutuvat kustannukset
- alueen rakennuskelpoiseksi saattamisen kustannukset (mahd. pilantunneen maaperän kunnostus ja esirakentaminen)

Tulot:

- tontinmyynnistä saatavat tulot
- yhdyskuntarakentamisesta (maankäyttösopimukset) ja kaavoituksesta syntyvien kustannusten korvaukset maanomistajilta
- mahdollisesti kiinteistövero

5.2 ASUNTOTUOTANNON KEHITTYMINEN

Kauniaisten asukasmäärätavoite (12 000) vuoteen 2040 mennessä edellyttää MAL-ainesopimusseksakin vaadittua 60 asunnon vuosittaisista tuotantoa. Kehityskuva on laadittu siten, että tämä tavoite on mahdollista saavuttaa huomioiden olemassa oleva kaavavaranto.

Kuluvan vuosikymmenen asuntotuotanto kohdistuu lainvoimaisten asemakaavojen toteuttamiseen Koivuhovissa (n. 300 asuntoa), Villa Bredan alueella (n. 50 asuntoa) sekä Kauniaisten aseman vaikutuspiirissä: Ratapolku 2–4 (n. 100 asuntoa), Kauniaistentie 9 (n.40 asuntoa) ja Forssellesintie 16 (n. 20 asuntoa). Näiden lisäksi pienitaloalueille valmistuu vuosittain kymmenkunta asuntoa. Tulevalla 2020-luvulla asuntotuotanto hidastuu selkeästi ja keskitty jo pääosin kehityskuvakohteiden toteuttamiseen sekä nykyisten asemakaavojen mahdollistamille alueille kuten Gallträskin eteläpuolelle (n. 20 asuntoa). Koska suurin osa kaavavarannosta muodostuu tällä hetkellä pienitalonttien yksittäisistä rakennuspaikoista, tulee asuntotuotannon jatkuvuus varmistaa kehityskuvassa esitetyjen ja merkittävää

asuntopotentiaalia sisältävien asemakaavan muutosten toteutusvalmiaksi saattamisella vuosikymmenen vaihteeseen mennessä.

Monipuolisen asuntotuotannon toteuttaminen on asetettu Kauniaisten strategiassa yhdeksi tavoitteeksi. Niin ikään tavoitteellinen väestön ikärakenteen nuorentaminen edellyttää pienien asuntojen ja pienien perheasuntojen toteuttamista, jotta mm. nuorten perheiden on mahdollista asettua Kaunaisiin. Toinen kerrostaloasuntojen merkittävä kohderyhmä ovat ikääntyvä kauniaislaiset, jotka muuttavat suurista pientaloista kerrostaloihin. Näiltä asunnoilta vaaditaan erityisesti keskeistä sijaintia ja esteettömyyttä. Vapautuviin pientaloihin voi vastaavasti muuttaa nuoremmat ikäpolvet. Em. tavoitteiden saavuttaminen edellyttää kaavoituksen päämäärätietoista ohjausta sekä erityisen valveutunutta päätöksentekoa rakennuspaikkojen luovutusvaiheessa.

MAL-velvoitteena oleva 12 asunnon vuosittainen ARA-tuotantotavoite ei ole toistaiseksi toteutunut täysimääräisenä. Siten Koivuhovin alueen tonttien luovutuksen yhteydessä on tärkeää varmistaa tonttivaraus myös ARA-kohteelle. Alustavasti tällaiseksi on kaavailtu tonttia osoitteessa Bredantie 56, joka mahdollistaa n. 45 asunnon toteuttamisen. Tulevia kehityskuvakohteita tarkasteltaessa potentiaalisten ARA-kohteiden kaavoitus kannattaa jakaa suunnitelmallisesti eri puolille kaupunkia ja ajoittaa eri vuosille tuotannon tasaisen jakaantumisen ja jatkuvuuden takaamiseksi. Myös säantelemättömien vuokra-asuntojen tarjonta tulee varmistaa vastaavalla tavalla. Jatkotoimenpiteenä kehityskuvaan perustuvan "asuntopoliittisen" suunnitelman laatiminen helpottaisi tavoitteen konkretisoitumista.

Vaihtoehtoihin ja uusiin asumis- ja omistusmuotoihin tulee suhtautua avoimesti. Olemassa oleviin vaihtoehtoihin lukeutuvat toistaiseksi Kaunaisista puuttuvat osaomistus- ja asumisoikeusasunnot. Harkinta kulloisenkin asunto- tai omistusratkaisun suhteen tulee tehdä ensisijaisesti asuntopoliittisin ja maankäytöllisin perustein. Suunnitelmallisuus helpottaisi niin ikään uusien asumis- ja omistusmuotojen jalkautumista Kaunaisiin sekä yksittäisten kohteiden harkintaa.

5.3 PALVELUIDEN KEHITTÄMINEN

Aiemmin kappaleessa kolme on käty läpi kehityskuvan vaikutuksia palveluiden ja työpaikkojen kehitykseen ja tarpeeseen. Vaikka nykyinen palvelutaso onkin pääasiassa riittävä, tulee myös jatkossa näiden osa-alueiden säilyvyys ja kehittyminen varmistaa. Tämä tarkoittaa, että jokaisen valmisteltavan asemakaavan muutoksen yhteydessä laadittava vaikutusarvointi tulee tehdä vastuullisesti.

Terveyskeskuksen mahdolliset saneeraus- ja laajennustarpeet voidaan huomioida ja turvata kehityskuvakohdetta Asematie 17 tarkasteltaessa. Koska kyseinen kohde sijaitsee terveyskeskuksen tontilla, on myös välttämätöntä tutkia koko alueen maankäytölliset ratkaisut.

Vanhuspalveluita koskevia ja kehityskuvaan sisältyviä yksityisiä hankkeita voidaan edistää kokonaisharkintaa käyttäen. Hankkeita arvioitaessa tulee huomioida Kauniaisten oma palveluiden tarve sekä alueiden soveltuvuus ko. tarkoitukseen. Kauniaisten keskeinen sijainti seudulla saattaa houkutella mm. hoivatoimijoita kaupunkiin omaa tarvetta enemmän. Kaunaisella ei ole kuitenkaan intressiä profiloitua vanhuspalveluiden sijaintikaupungiksi. Kaikesta huolimatta yrittäjämyönteisyys tulee edelleen säilyttää.

Varhaiskasvatukseen ja koulutukseen liittyvät muutokset maankäytössä ja rakennusten käytössä tulee harkita yhdessä yhdyskuntatoimen sekä sivistystoimen välillä. Tällöin vapautuvien tilojen uusiokäyttö tulee harkittavaksi ennen maankäytöllisen

uudelleenarvioinnin aloittamista. Toisaalta maankäytölliset sekä yhdyskuntarakenteelliset argumentit tulevat esiin heti tarveharkinnan alussa. Näin toimittaessa myös resurssit voidaan kohdistaa oikein.

Päiväkotiverkostoselvitys 2014–2024 ja Päivähoidon kiinteistöstrategia toimivat ohjeellisina ja auttavat em. harkinnassa, mutta on tärkeää säilyttää avarakatseisuus tuoreiden ideoiden mahdollistamiseksi. Kehityskuvaan sisältyy tällä hetkellä olemassa olevat päiväkodit kaupungin omistamissa kohteissa: Satuvuori, Heikeltie, Puistokuja, Grankotten sekä yksityisten omistamat kohteet: Bensow ja VPK. Lisäksi tulee varautua esim. erityisryhmien tai erikoispainottuneiden yksityisten päivähoitolopalveluiden tuottajien tarpeisiin, mikä osaltaan monipuolistaa päivähoitotarjontaa.

Koulujen osalta kehityskuvakohteet liittyvät molempien suomenkielisiin kouluihin; Kasavuoren välillisesti (Urheilutie 17, ent. Satuvuoren pvk) sekä Mäntymäen kouluun. Jälkimmäisessä vireillä oleva laajennushanke edellyttää asemakaavallista tarkastelua mm. rakennusoikeuden ja pysäköintiratkaisujen osalta ja se tullaan tutkimaan vielä vuoden 2015 aikana. Ruotsinkielisten koulujen kohdalla ei ole tiedossa akuuttia tarvetta kaavaharkinnalle, mutta esiintyviin muutoksiin suhteuduttaan periaatteessa myönteisesti. Kaikkia julkisen rakentamisen tontteja tarkastellaan vuosittain maankäytöllisistä näkökulmista yhdessä kaupungin tilahallinnon kanssa, jotta mahdolliset hankkeet voidaan suorittaa ilman viivytyksiä.

Työpaikkojen osalta kaupunki suhtautuu yrittäjiin ja yritymisiin myönteisesti. Kauniaisten erityispiirteet tulee huomioida erityisesti hankkeiden soveltuvuusharkinnassa. Keskustan valmiaksi saattaminen, palveluiden monipuolistaminen sekä keskustan vetovoiman säilyttäminen ovat prioriteeteiltaan kaupungin tärkeimmät tavoitteet. Muita kuin suoranaisia kaupallisia palveluita voidaan sijoittaa myös keskusta-alueen ulkopuolelle. Kehityskuvakohteisiin sisältyviä merkittäviä työpaikkakohteita ovat mm. Raamattuopiston, VPK:n sekä Kaunialan alueet. Tulevissa asemakaavan muutoksissa tulee tutkia mahdollisuuden asumisen yhteyteen liittyviin liike-, työ- ja toimitiloihin myös pientaloalueilla.

5.4 MUUT JATKOTOIMENPITEET

Maankäytön ja asumisen kehityskuva on tarkoitus päivittää jatkossakin määräajoin. Valtuustokausittainen päivitysrytmä on looginen ja toteuttaa demokraattista järjestelmää. Tällöin uuden valtuuston on mahdollista asettaa valtuustokauttaan koskevat painotukset maankäytölle ja asumiselle. Tämän kehityskuvan valmistuttua vain reilu vuosi ennen uuden valtuustokauden alkua, on tarkoituksenmukaista, että seuraava päivitys tehdään vasta valtuustokauden 2021–2024 aluksi. Aiempia ajankohtia on kuitenkin mahdollinen, mikäli sille on erityistä tarvetta.

Määratietoisen ja ohjelmoidun maankäytön suunnittelun varmistamiseksi olisi jatkossa tarkoitukseenmukaista sisällyttää vuosittaiseen kaavoitusohjelmaan seuraavana kahtena vuotena tutkittavia kehityskuvakohteita. Tällöin reagointikyky vallitsevaan tontti- tai asuntotuotantotarpeeseen olisi nykyistä mallia tehokkaampi.

Masu 2 periaatteiden päivittäminen koskee ensisijaisesti pientaloalueiden kehittämistä, asemakaavojen ajanmukaisuuden arvointia ja muutosperiaatteiden uudistamista sekä rakennustapaan liittyviä tarkastelupaineita. Periaatteiden valmistelu päättöksentekoon on määritetty aloittaa syksyllä 2015.

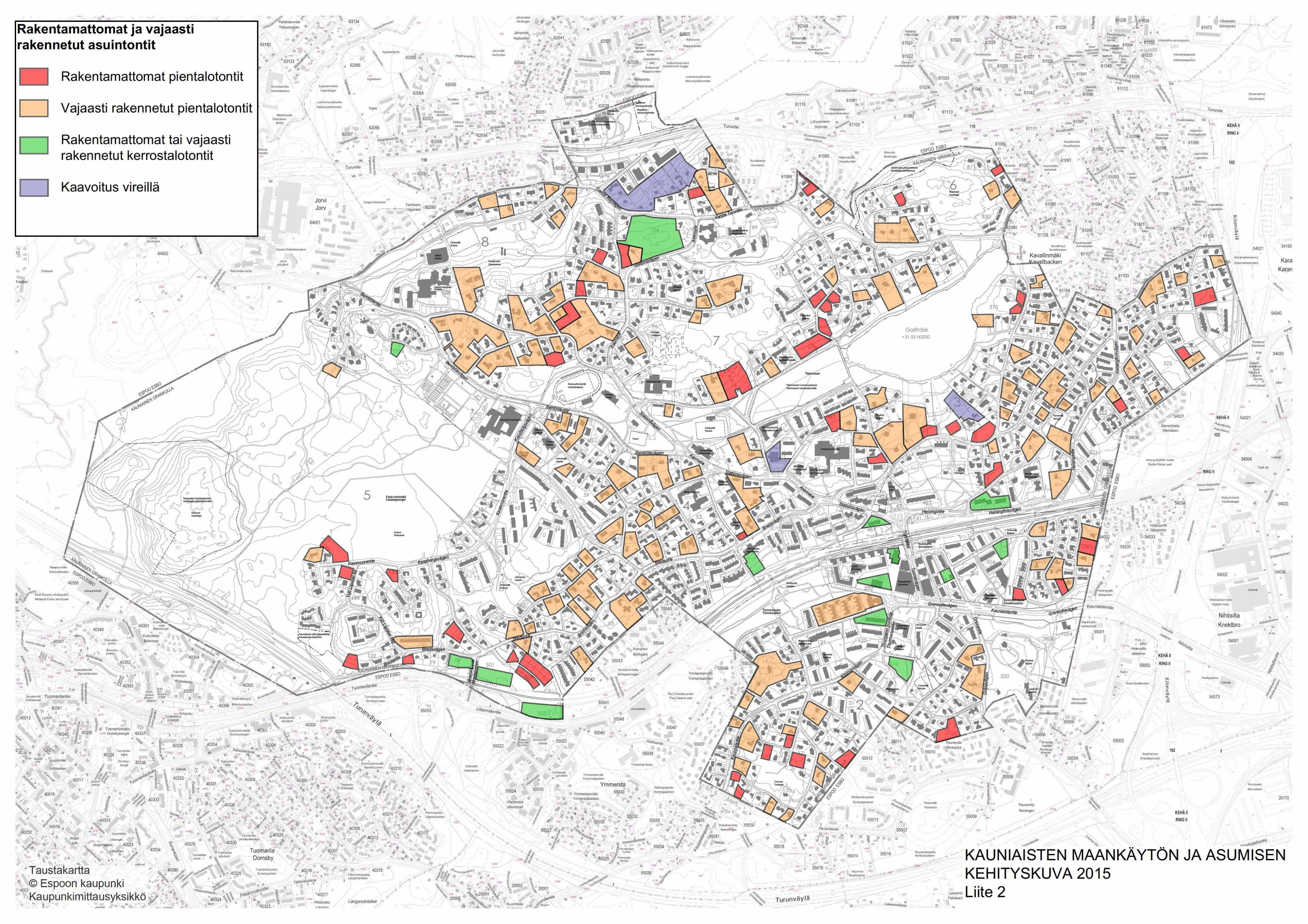
Asemakaavojen mukainen maankäyttö

- Kerrostaloalueet
- Pientaloalueet
- Liike- ja palvelurakennusten alueet
- Yleisten rakennusten alueet
- Teollisuusrakennusten alueet
- Virkistysalueet
- Liikenneyalueet
- Erityisalueet
- Suojaviheralueet
- Suojelualueet
- Vesialueet
- Katu- tai kaavoittamattomat alueet



Rakentamattomat ja vajaasti rakennetut asuintontit

- Rakentamattomat pientalotontit
- Vajaasti rakennetut pientalotontit
- Rakentamattomat tai vajaasti rakennetut kerrostalotontit
- Kaavoitus vireillä



KAUNIAISTEN MAANKÄYTÖN JA ASUMISEN
KEHITYSKUVA 2015
Liite 2

Kunnalliset peruspalvelut

-  Päiväkodit
-  Suunnitellut päiväkodit
-  Koulut
-  Vanhusten palvelut
-  Terveysasema



KAUNIAISTEN MAANKÄYTÖN JA ASUMISEN
KEHITYSKUVA 2015

Liite 3

Kohteita kaupungin omistamilla alueilla

1	Turunväylän alue	A	T
2	Kasavuorentien pohjoispuoli	K	T
3	Urheilutie 17 (Satuvuoren pvk)	U	
4	Ullanmäentie 6-8, EV-alue	K	T
5	Krouvinkalliontien eteläpuoli	K	T
6	Pujottelukuja 1	K	U
7	Jäähallin alue / Urheilupuisto	T	
8	Tammikummun alue	U	A
9	Asematie 44-46	A	T
10	Akatemiantie 14	K	U
11	Niinimäen länsipuoli	K	T
12	Asematie 17	U	T
13	Pohjoinen Suotie 11-13	U	T
14	Oppilaskodintie 8-10	K	T
15	Kauniaistentie 10 (Kaupungintalon tontti)	T	U
16	Junghanskuja 3	A	T
17	Yhtiöntie 4	K	T
18	Ersintien pohjoispuoli	K	T
19	Martankuja 2-4	U	T
20	Juusintie 9	T	
21	Puutarhatie 13	K	T
22	Mäntymäentie 2 (Mäntymäen koulu)	A	
23	Palokunnantie 1 (Grankotten)	U	T
24	Pohjoinen Suotie 1	A	
25	Pohjoinen Heikelintie 12 (Heikelintien pvk)	A	U

Kunnallistekniikan vajaakäyttö	K
Kiinteistöjen käyttötarkoitukseen uudelleenarvointi	U
Asemakaava vanhentunut - ajamukaisuuden arvointitarve	A
Tehostaminen / Tiivistäminen	T
Ensimmäinen asemakaava	E

Kohteita yksityisessä omistuksessa olevilla alueilla

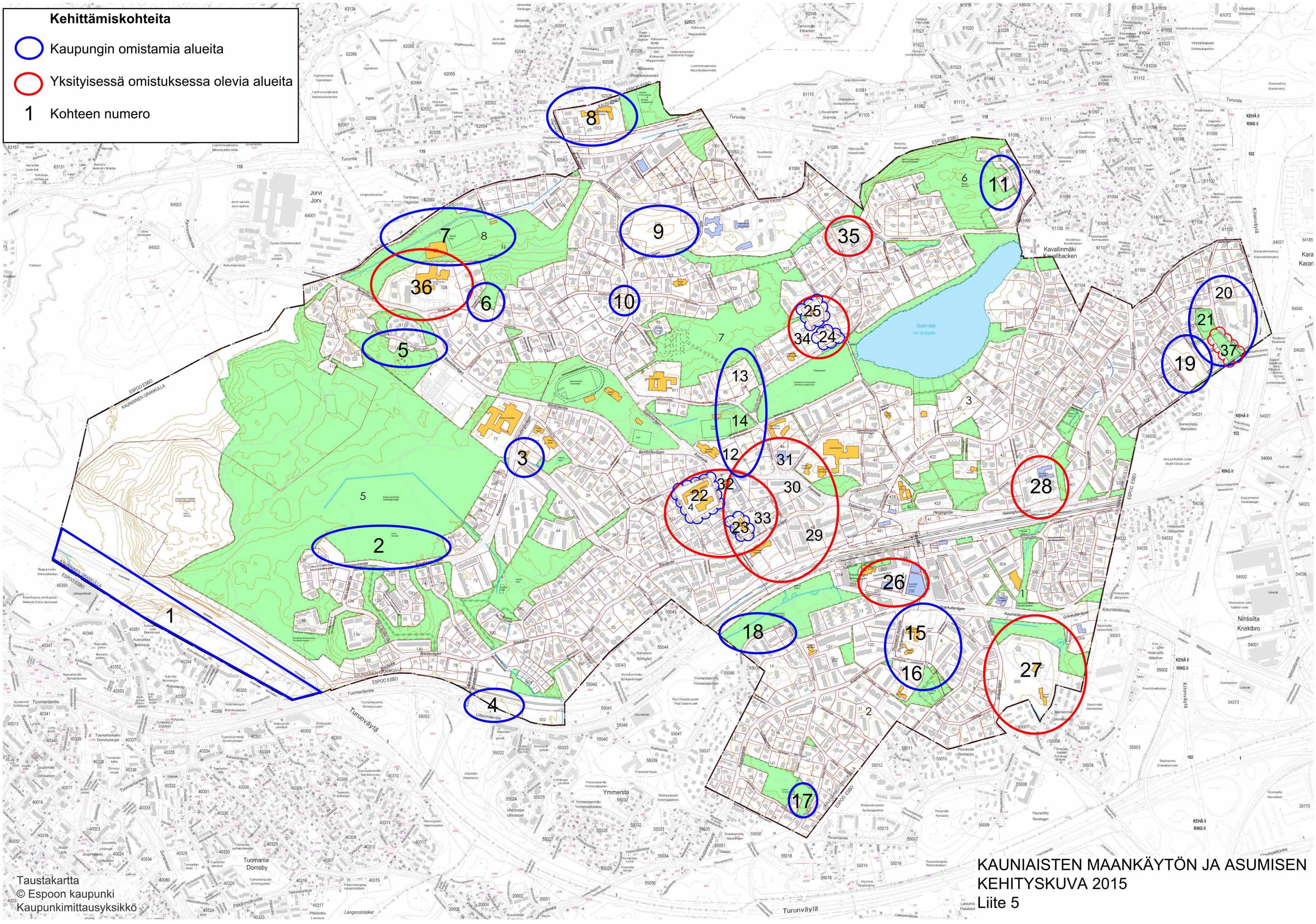
26	Keskusta (Tribuuni ja Kauppakeskus Grani)	U	
27	Gräsantie 1-5 (Bensowin alue)	A	U
28	Helsingintie 10 (Raamattuopisto)	U	T
29	Bredantie 8	A	T
30	Asematie 10-14	A	T
31	Asematie 13	U	T
32	Palokunnantie 9 (VPK)	U	T
33	Bredantie 15-17	U	T
34	Pohjoinen Suotie 3	A	
35	Pohjoinen Heikelintie 25	T	
36	Kylpyläntie 19-23 (Kauniala)	A	T
37	Juusintie 2	K	T

Kehittämiskohteita

● Kaupungin omistamia alueita

○ Yksityisessä omistuksessa olevia alueita

1 Kohteen numero



KAUNIAISTEN MAANKÄYTÖN JA ASUMISEN
KEHITYSKUVA 2015
Liite 5