



Kilpailu alkaa syksyllä 2025

Kauniainen, Asuinkerrostalotontti ja suojeltu asemarakennus

Kauniaisten asema-alueella järjestetään suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu, jossa haetaan uutta omistajaa ja toteuttajaa kaavamuutoksella muodostettavalle asuinkerrostalotontille sekä nykyiselle suojellulle asemarakennukselle.

28.8.2025





Sisällysluettelo

1. Kohteen sijainti
2. Johdanto
3. Kilpailun lähtökohtia
4. Suojeltu vanha asemarakennus
5. Kilpailun eteneminen
6. Yhteystiedot ja alustava aikataulu

1. Kohteen sijainti

Myytävä asemakaavamuutoksella muodostettava asuinkerrostalotontti sekä vanha asemarakennus sijaitsevat Kauniaisten keskustassa asema-alueella.

Osoite: Gresantie, Kauniainen



2. Johdanto

Senaatin Asema-alueet Oy käynnistää syksyllä 2025 suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun Kauniaisten asema-alueelle sijoittuvasta asuinkerrostalotontista sekä vanhasta asemarakennuksesta. Kilpailulla haetaan uudisrakentamiseen toteuttajaa sekä vanhalle suojelulle asemarakennukselle uutta omistajaa.

Kilpailijoilta edellytetään ostotarjousta, kokonaissuunnitelmaa – ja konseptia uudisrakentamisen toteuttamiseksi ja vanhan asemarakennuksen käyttöönottamiseksi. Kilpailu on tarkoitus saada päätökseen vuoden 2025 aikana. Asemakaavamuutoksessa muodostuva rakennusoikeus ja asemarakennus tontteineen myydään asemakaavan lainvoimaistuttua tavoitteellisesti vuoden 2026 aikana.

Muodostettava asuinkerrostalotontti



Vanha asemarakennus



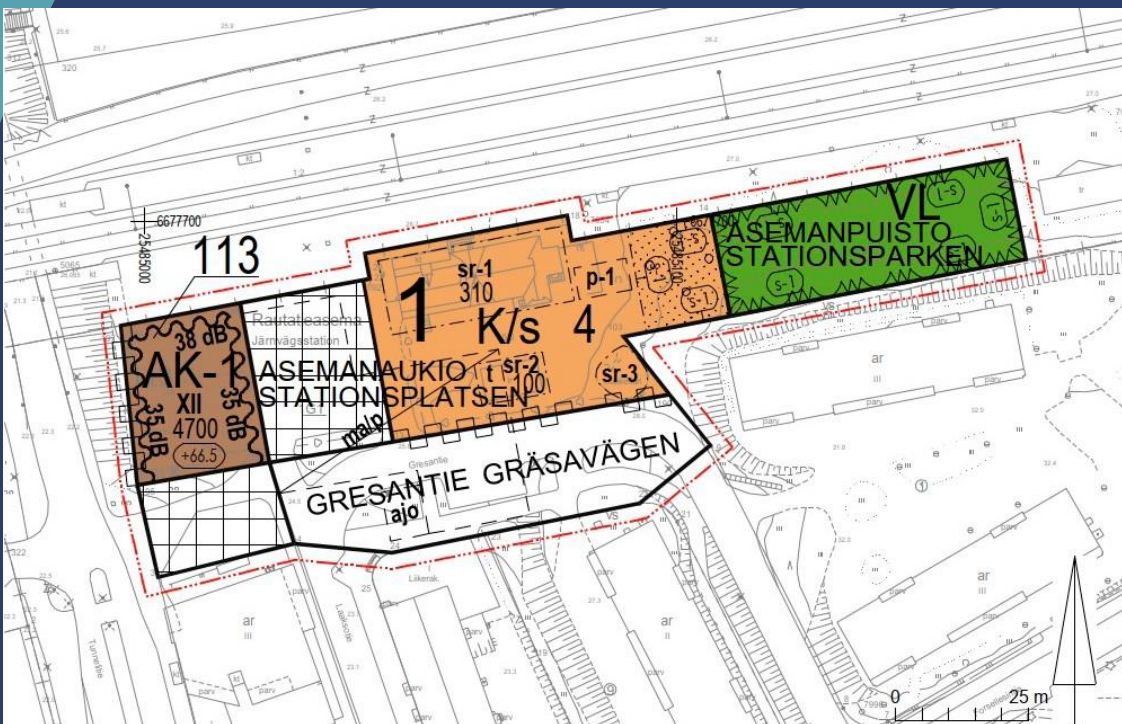
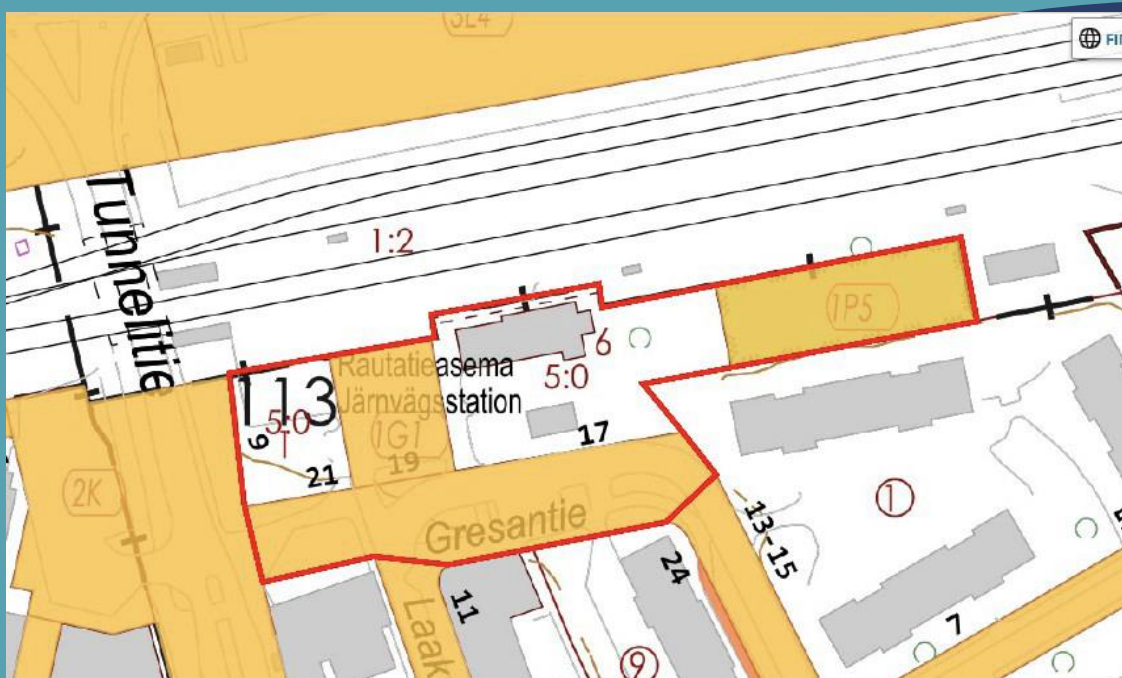
Myytävät tontit + asemarakennus sinisellä rajauksella





3. Kilpailun lähtökohtia (1/2)

- Kokonaisratkaisun tulee olla kaupunkikuvallisesti, toiminnallisesti ja tilasuunnittelultaan korkeatasoinen sekä taloudellisesti toteuttamiskelpoinen. Uudisrakentamiseen asemakaavamuutoksessa kohdistuva (AK-1 kortteli) asuinrakennusoikeus luovutetaan myymällä vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon. Tori- ja katualueet jäävät Kauniaisten kaupungin omistukseen. Vanha asemarakennus kuuluu kilpailualueeseen.
- Kilpailu on suunnattu lähtökohtaisesti ammattimaisille kiinteistöalan toimijoille, rakennuttajille, sijoittajille sekä näiden muodostamille toteuttaja/kilpailijaryhmille.
- Kilpailun jälkeen Kauniaisten kaupunki jatkaa asemakaavamuutosehdotuksen laatimista yhteistyössä kilpailun voittajan ja maanomistajan kanssa.



3. Kilpailun lähtökohtia (2/2)

- Kilpailualueella on tällä hetkellä 13.6.2011 voimaan tullut asemakaava Ak 189 (alempi kuva). Punaisen rajauksen sisällä valkoisella esitetyt alueet ovat Senaatin Asema-alueet Oy:n omistuksessa. Rajauksen sisällä olevat keltaiset alueet ovat ja jäävät Kauniaisten kaupungin omistukseen.
- Alueelle on laadittu Senaatin Asema-alueet Oy:n aloitteesta asemakaavanmuutosluonnos, jonka Kauniaisten kaupungin yhdyskuntavaliokunta päätti 28.5.2024 asettaa nähtäville 22.8-23.9.2024 väliseksi ajaksi. Asemakaavanmuutosluonnoksessa on esitetty AK-1 korttelialueelle rakennusoikeutta 4700 k-m², kerrosluku XII. Korttelialueella K/s sijaitsee suojeltu asemarakennus pihapiireineen ja rakennuksineen.
- Kilpailijoiden tulee laatia ostotarjous, konsepti ja suunnitelmat molemmista tonteista (uusi kerrostalotontti + asemarakennus tontteineen)

4. Suojeltu vanha asemarakennus

Kilpailuehdotuksessa on osoitettava käyttö, konsepti tontilla 4 sijaitsevalle suojelluille rakennuksille ja korttelikokonaisuudelle. Asemarakennus, talousrakennus ja maakellari ovat suojeltu voimassa olevalla asemakaavalla. Näiden suojelua jatketaan vastaisuudessaakin. Asemarakennus on palanut sisäosiltaan vuonna 2008.

Asemakaavaluonnoksessa on esitetty seuraava suojelumääräys sr-1:

"Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos tai lisärakennustöitä, jotka muuttavat sen arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Muutoksista pyydettävä museoviranomaisen lausunto."

Ensisijaisesti asemakaavaluonnoksen käyttötarkoitus on osoitettu K/s korttelissa liike- ja toimistorakentamiseen, mutta kilpailussa on mahdollista esittää myös muita vaihtoehtoja. Soveltuvia toimintoja ovat esimerkiksi kahvila- ja ravintolapalvelut.

Suojellut rakennukset luovutetaan myymällä kilpailun voittajalle.



5. Kilpailun eteneminen

- Kilpailu toteutetaan yhteistyössä Kauniaisten kaupungin kanssa. Kilpailun myytävät kohteet omistaa Suomen valtio ja Senaatin asema-alueet Oy toimii omistajan hallinnollisena edustajana
- Kilpailu on kaksivaiheinen siten, että sen ensimmäisessä vaiheessa kilpailija toimittaa kilpailunjärjestäjälle luonnostasaisen kilpailuehdotuksen, selvityksen ostajatahoista ja loppukäyttäjistä sekä indikatiivisen tarjouksen rakennusoikeuden ostamisesta (uusi kerrostalotontti + suojeltu asemarakennus).
- Kilpailun toiseen vaiheeseen (neuvotteluvaihe) valitaan toimitettujen kilpailuehdotusten perusteella parhaiten ensimmäisen vaiheen arvioinnissa menestyneet kilpailijat. Kilpailun toiseen vaiheeseen valitaan 1–4 kilpailijaa/kilpailijaryhmää. Toisessa vaiheessa kilpailijat tarkentavat suunnitelmiaan mahdollisen arviointiryhmän palautteen perusteella lopulliseksi kilpailusuunnitelmaksi ja tekevät sitovan tarjouksen rakennusoikeuden asemanseudun rakennusten, määräalojen ja niille kaavamuutoksella mahdollistettavien uudisrakennusoikeuden ostamisesta.
- **Tunnukset projektipankkiin pyydetään erikseen. Ilmoitathan pyynnön yhteydessä nimen, sähköpostiosoitteen, yrityksen nimen ja postiosoitteen.**
- **Tunnukset pyydetään osoitteesta kirsi.lotjonen@senaatti.fi**



6. Yhteystiedot ja alustava aikataulu

Antti-Ville Haapanen

Kiinteistökehityspäällikkö,
Senaatin Asema-alueet Oy

antti-ville.haapanen@senaatti.fi

040 643 4022

Maankäyttö ja kaavoitus:

Minna Penttinen

Maankäyttöpäällikkö,
Kauniaisten kaupunki

minna.penttinen@kauniainen.fi

050 382 9313

Kilpailun alustava aikataulu:

09/2025 Kilpailuohjelman julkaiseminen

17.9.2025 klo 09:30 Kilpailun aloitusinfo

Kauniaisten kaupungintalolla

(kohdekäyntimahdollisuus alueella ja rakennuksissa)

11/2025 Ensimmäisen vaiheen
kilpailuehdotusten palautus

12/2025 Kilpailun toinen vaihe käynnistyy

Kevät 2026 Kilpailun ratkaiseminen



