

Lisätiedot:

maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen, puh. 050 382 9313

maankäyttöinsinööri Viivi Larri, puh. 0504111851

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Tausta:

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kokouksessaan 16.9.2024 § 37 talouden tasapainottamisohjelman 2025–2027. Talouden tasapainottamisohjelman mukainen tavoite on optimoida kaupungin julkisten rakennusten määrää ja pienentää kaupungin kiinteistökantaa 10 % kerrosalassa mitattuna vuosien 2024–2028 aikana. Kaupungin omistama Smedsintie 8 ja sen myynti on osa edellä mainittuja säästötoimenpiteitä. Jotta Smedsintie 8 omakotitalosta voidaan luopua, tarvitaan asemakaavamuutos, jossa omakotitalolle muodostetaan oma tonttinsa. Kaupunginhallituksessa 5.5.2025 § 75 päätettiin, että Smedsintie 8 myymisen valmistelut käynnistetään ja että kaavoituksen käynnistäminen tuodaan erikseen päätöksentekoon.

Kaavatilanne ja alueen nykytilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa (AK 107, vahvistettu 19.5.1989) kaavamuutosalue on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelualueeksi VU. Omakotitalon kohdalle on kaavassa osoitettu ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa huoltorakennuksen. Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen on **oheismateriaalina**.

Omakotitalo (74 m²) on kaupungin omistuksessa ja sitä vuokrataan palvelussuhdeasuntona. Rakennus on toiminut Villa Junghansin huvilan puutarhurin asuntona ja se on mahdollisesti rakennettu 1920-luvulla. Rakennus on kunnostettu 1988. Kauniaisten rakennusinventoinnissa (2005) todetaan, että puutarhurin asunnolla on historiallinen ja ympäristöllinen arvo.

Smedsintie 8 omakotitalo ympäristöineen kuuluu Kaupungintalon alueen (Ak 221) kaavamuutosalueeseen. Kaupunginvaltuusto hylkäsi kaupungintalon alueen kaavamuutoksen kokouksessaan 17.3.2025 § 6. Samalla valtuusto kehotti viranhaltijoita valmistelevaan kaupunginhallitukselle esityksen alueen kaavoituksen käynnistämisestä kokonaan uudella käynnistyspäätöksellä ja siihen liittyvillä tavoitteilla. Kaupunginvaltuusto hyväksyi uuden strategian 15.9.2025 kokouksessaan. Strategian yhtenä välituloksena on esitetty kaupungintalokorttelin kaavoituksen suunnittelu ja laajemman keskusta-alueen kokonaisvisiointi. Jotta Smedsintie 8:n asemakaavamuutoksen eteneminen voisi tapahtua lähiaikoina, on tarkoituksenmukaista erottaa se omaksi kaavahankkeekseen.

Perustelut kaavoituksen käynnistämiseen

Kaavamuutos perustuu Kauniaisten kaupungin talouden tasapainottamisohjelmaan. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Kauniaisten kaupungin luopuminen Smedsintie 8 omakotitalosta. Tavoitteena on muodostaa omakotitalolle oma tontti ja osoittaa omakotitalolle rakennuspaikan nykytilanteen mukainen rakennusala ja rakennusoikeus. Lisäksi tavoitteena on suojella asuinrakennus (ns. puutarhurin asunto), sen kulttuurihistoriallisen arvon takia.

Vaikka keskusta-alueen kokonaisvisio on vasta suunnitteilla, Smedsintie 8:n osalta ei ole odotettavissa merkittäviä muutoksia nykytilanteeseen nähden. Asuinrakennuksen suojeluesitys ja tontin muodostaminen vastaavat jo nyt niitä tavoitteita, joita kokonaisvisiossa alueelle todennäköisesti esitetään. Villa Juhghansin puutarhurin asunnolla on rakennusinventoinnin (2005) mukaan kulttuurihistoriallista arvoa. Suojelun toteuttaminen asemakaavassa ei ole ristiriidassa laajemman kokonaisvision kanssa, vaan päinvastoin tukee kaupungin tavoitteita säilyttää arvokas rakennuskanta. Näin ollen kaavamuutos ei aiheuta haittaa kokonaisvision laadinnalle tai sen toteutukselle.

Hakemuksen suhde kaupungin strategiaan tavoitteisiin

Asemakaavamuutos toteuttaa kaupunginvaltuuston 15.9.2025 hyväksymän strategian kohtaa 2.1 kaavoitus on avain väestönkasvuun sekä sen loppu- ja välitavoitteita.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää kaupunginhallitukselle, että osassa 2. kaupunginosan puistoaluetta (Smedsintie 8) asemakaavan muutos käynnistetään. Tavoitteena on muodostaa omakotitalolle oma tontti ja osoittaa omakotitalolle rakennuspaikan nykytilanteen mukainen rakennusala ja rakennusoikeus. Lisäksi tavoitteena on suojella asuinrakennus (ns. puutarhurin asunto) sen kulttuurihistoriallisen arvon takia.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen, Smedsintie 8

Jakelu:

Kaupunginhallitus

KH 27.10.2025

424/10.02.03/2025

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus päättää käynnistää asemakaavan muutos osassa 2. kaupunginosan puistoaluetta (Smedsintie 8). Tavoitteena on muodostaa omakotitalolle oma tontti ja osoittaa omakotitalolle rakennuspaikan nykytilanteen mukainen rakennusala ja rakennusoikeus. Lisäksi tavoitteena on suojella asuinrakennus (ns. puutarhurin asunto) sen kulttuurihistoriallisen arvon takia.

Päätös:

Oheismateriaali:

Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen, Smedsintie 8