

Lisätiedot:

Maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen puh. 050 3829 313

Maankäyttöinsinööri Viivi Larri, puh. 0504111851

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Vireilletulo ja tavoitteet sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 27.10.2025 § 190 asemakaavan muutoksen käynnistämisestä. Tavoitteena on muodostaa omakotitalolle oma tontti ja osoittaa omakotitalolle rakennuspaikan nykytilanteen mukainen rakennusala ja rakennusoikeus. Lisäksi tarkastellaan, onko syytä suojella asuinrakennus (ns. puutarhurin asunto) sen kulttuurihistoriallisen arvon takia.

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.

Hanketta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 26.11.2025 ja se on päivitetty 2.4.2026. Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu 26.11.2025 kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla sekä Kaunis Grani -lehdessä. Suunnittelualueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajille on lähetetty kirjeet asemakaavan muutoksen vireilletulosta.

Alueen nykytilanne

Suunnittelualue käsittää 2. kaupunginosan virkistysalueen (kiinteistön 235-2-9903-500, osan tilan 235-402-2-4 määräalasta M601, tilan 235-404-3-72 ja tilan 235-404-3-111 määräalat M601 ja M602). Suunnittelualueen pinta-ala on n. 1,3 ha. Suunnittelualueen kiinteistöt ovat kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta tilaa 235-404-3-72 ja tilan 235-404-3-111 määräalaa M602.

Suunnittelualue sijaitsee noin 200 metrin etäisyydellä Kauniaisten keskustasta, keskustan eteläpuolella. Alueesta noin puolet on puustoista metsikköä ja toinen puoli koostuu muista toiminnoista, kuten urheilukentästä, huoltorakennuksesta sekä pientalosta pihapiireineen. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa ja etelässä pientaloasumiseen, idässä Smedsintiehen sekä lännessä metsäalueeseen ja Villa Junghansin tonttiin. Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee Kauniaisten kaupungin omistama kulttuurihistoriallisesti arvokas huvilarakennus Villa Junghans 1910-luvulta.

Suunnittelualueella sijaitsee pientalo, joka on Kauniaisten rakennusinventoinnin (2005) mukaan toiminut Villa Junghansin puutarhurin asuntona. Kaupungintalokorttelialueen asemakaavamuutoksen yhteydessä saadun Keski-

Uudenmaan maakuntamuseon lausunnon perusteella puutarhurin asunnolle tulee asemakaavassa osoittaa suojelumerkintä ja sitä koskeva määräys.

Rakennus edustaa perinteistä rakennustyyliä: se on puurakenteinen, harjakattoinen ja punamullalla maalattu. Ikkunoiden ympärillä on valkoiset ikkunaluukut ja vuorilaudat, rakennuksen nurkissa valkoiset nurkkalaudat ja kuistilla koristeelliset pylväät. Rakennus on mahdollisesti rakennettu 1920-luvulla. Se on osa Villa Junghansin kokonaisuutta, vaikka sen visuaalinen yhteys päärakennukseen on tiheään puuston vuoksi vähäinen.

Voimassa olevassa kaavassa rakennus on osoitettu virkistysalueen huoltorakennukseksi, mutta se on tällä hetkellä kaupungin käytössä työsuhdeasuntona.

Kaavatilanne

Uusimaa-kaava 2050:ssä (Helsingin seudun vaihemaakuntakaava) suunnittelualue kuuluu keskustatoimintojen alueelle sekä pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle. Uusimaa-kaava on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023.

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (MASU 2) suunnittelualue on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL) ja alueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Suunnittelualueen rakennus on osoitettu arvokkaaksi rakennukseksi.

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 19.6.2023 (§ 37) hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuvassa 2023–2040 sekä kaupunginvaltuuston 28.8.2023 (§ 46) hyväksymissä liitteissä alue on osoitettu tehostettavana/tiivistettävänä kehittämiskohteena. Suunnittelualue on kuulunut kaupungintalon asemakaavamuutosalueeseen, jota kehityskuvassa esitetään merkittävänä ja strategisesti tärkeänä tiivistämisen kohteena.

Suunnittelualueella ovat voimassa 19.5.1989 vahvistettu asemakaava (Ak 107). Suunnittelualueen länsiosa on puistoaluetta (VP) ja itäosa urheilu- ja virkistyspalvelualue (VU). VU-alueelle on osoitettu kolme ohjeellista urheilu- tai pallokenttää, ohjeellinen pysäköimispaikka sekä ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa huoltorakennuksen.

Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta on **oheismateriaalina**.

Asemakaavan muutoksen yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Kauniaisten kaupungin talouden tasapainottamisohjelman toteuttaminen sekä kaupungin kiinteistökannan pienentäminen kaupunginvaltuuston 16.9.2024 § 37 tekemän päätöksen mukaisesti. Kaupungin omistama kiinteistö Smedsintie 8 ja siitä luopuminen ovat osa edellä mainittuja säästötoimenpiteitä. Jotta pientalosta voidaan luopua, on tarpeen muuttaa asemakaavaa siten, että rakennukselle muodostetaan oma tontti.

Kaavamuutoksella osa urheilu- ja virkistyspalvelujen alueesta sekä puistoalueesta muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Suunnittelualueella sijaitsevalle pientalolle muodostetaan oma tontti, jolle osoitetaan rakennuspaikan nykytilanteen mukainen rakennusala ja rakennusoikeus. Lisäksi pientalon

pohjoispuolelle, rakennuksen takapihan puolelle, osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta enintään 10 k-m²:n suuruiselle talousrakennukselle. Takapihalla sijaitsee nykytilanteessa rakennelmia yhteensä noin 6 m². Erillispientalojen korttelialueelle osoitetaan autopaikkavaatimus 1 ap/asunto, joka vastaa Kauniaisten rakennusjärjestyksen pysäköintimitoitusta. Autopaikkavaatimus on alhaisempi kuin esimerkiksi kaupungintalokorttelin kaavamutosehdotuksessa, mikä on perusteltua kestävän liikkumisen edistämisen ja alueen hyvän sijainnin näkökulmasta.

Suunnittelualueella sijaitseva pientalo suojellaan asemakaavalla sen kulttuurihistoriallisten arvojen perusteella. Rakennus kuuluu Villa Junghansin kokonaisuuteen ja on toiminut alun perin puutarhurin asuntona. Rakennus on kulttuurihistoriallisesti sekä kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus Kauniaisten maankäytön yleissuunnitelman MASU2 mukaan. Lisäksi Keski-Uudenmaan maakuntamuseo on Kaupungintalon asemakaavan muutosta koskevassa lausunnossa todennut, että puutarhurin asunnolle tulee asemakaavassa osoittaa suojelumerkintä ja sitä koskeva määräys. Rakennus osoitetaan asemakaavassa suojeltavaksi. Suojelumerkinnällä turvataan rakennuksen säilyminen osana Kauniaisten rakennettua kulttuuriympäristöä.

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle osoitetaan nykytilanteen mukaisesti ohjeellinen pallokenttä, ohjeellinen pysäköimispaikka sekä nykyisen huoltorakennuksen paikalle ohjeellinen talousrakennuksen rakennusala ja rakennusoikeutta 50 k-m². Pallokentän tulevaisuuden kehittämiseksi kentän koillispuolelle osoitetaan lisäksi ohjeellinen talousrakennuksen rakennusala ja rakennusoikeutta 100 k-m². Urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen läpi osoitetaan ajoyhteys erillispientalojen kortteliin. Ajoyhteys alueen kautta on tarpeen pientalotontin saavutettavuuden turvaamiseksi. Ajoyhteys vastaa nykyistä kulkureittiä ja osoitetaan asemakaavassa nykytilanteen mukaisesti.

Suunnittelualueen länsiosassa olevalle lähivirkistysalueelle osoitetaan kaavamutoksessa jalankulku- ja polkupyöräyhteydet Smedsinkentän pysäköimispaikan kohdalta Leankujalle, Villa Junghansin tontille sekä pohjoiseen Junghansinkujan suuntaan. Lisäksi lähivirkistysalueen ja urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen välinen raja tarkentuu vähäisestään kaavamutoksen myötä.

Asemakaavan muutosluonnos

Maankäyttökikössä on valmisteltu asemakaavan muutosluonnos, jonka kartta määräyksineen on **liitteenä 1** ja selostus liitteineen **liitteenä 2**.

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Asemakaavan muutoksella osa urheilu- ja virkistyspalvelujen alueesta (VU) ja puistoalueesta (VP) osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Muodostuvalla korttelialueella sijaitseva pientalo (ns. puutarhurin asunto) osoitetaan suojelumerkinnällä (sr-1): Kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siihen saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia arvoja. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät. Rakennukseen kohdistuvista korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Suojeltavalle rakennukselle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta yhdelle asunnolle 120 k-m² yhteen kerrokseen ja ullakolle. Rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi 2/3 osaa (1 l u 2/3 120).

Korttelialueen pohjoisosaan osoitetaan rakennusala yksikerroksiselle enintään 10 k-m² suuruiselle talousrakennukselle (t I 10). Korttelialueen eteläosaan osoitetaan maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Alueen osalle ei saa sijoittaa kiinteitä tai raskaita rakenteita eikä istuttaa puita

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU-1)

Smedsintien urheilukentän alue osoitetaan urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi, jolle saa toteuttaa aluetta palvelevia rakennuksia ja rakennelmia (VU-1). Alueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 150 k-m² kahdelle ohjeelliselle talousrakennuksen rakennusalalle. Talousrakennukset saavat olla enintään yksikerroksisia.

Alueen läpi osoitetaan ajoyhteys kortteliin 215 (ajo). Alueen eteläosaan osoitetaan nykyisen pysäköintialueen paikalle ohjeellinen pysäköimispaikan aluevaraus, jonka pysäköimispaikat tulee toteuttaa pinnoitteiltaan vettäläpäisevinä (p-1). Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue nimetään Smedsinkentäksi.

Lähivirkistysalue (VL)

Smedsinkentän ja Villa Junghansin välinen alue osoitetaan lähivirkistysalueeksi (VL). Lähivirkistysalueelle osoitetaan sijainniltaan ohjeellinen jalankulku- ja polkupyöräyhteys (pp).

Yleiset määräykset

Pysäköinti

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / asunto.

Viheralueet

VL-alueella olemassa oleva puusto tulee säilyttää siten, että sallitaan vain maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.

Rakennustapa

Uudisrakennusten tulee arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään sopeutua AO-korttelin suojeltuun rakennukseen ja muuhun rakennettuun ympäristöön.

Pihat

Piha-alue tulee toteuttaa siten, että alueelle luonteenomainen viherympäristö ja kasvillisuuden monimuotoisuus säilyvät. Tontilla olevat suurikokoiset puut tulee ensisijaisesti säilyttää. Puiden elinolosuhteita ei saa tarpeettomasti muuttaa, ja juuristoalueelle kohdistuvia häiriöitä tulee välttää.

Rakentamattomat korttelialueen osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin, on säilytettävä luonnonmukaisena tai istutettava. Rakentamattomilla piha-alueilla tulee käyttää vettä läpäiseviä pintamateriaaleja. Tontti tulee rajata pensasistutuksin tai aidata.

Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on n. 1,3 ha, jolle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 280 k-m² mikä vastaa aluetehokkuutta noin $e=0.02$. Rakennusoikeus kasvaa voimassa olevaan kaavaan (Ak 107) verrattuna 280 k-m². Rakennusoikeuden kasvu on laskennallinen ja kaavateknillinen, kasvu liittyy olemassa olevan rakennuskannan sekä nykyisten toimintojen virallistamiseen asemakaavassa.

AO-korttelialueen pinta-ala on n. 700 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 130 k-m², mikä vastaa tehokkuutta noin e=0.18. Lisäksi kaava-alueeseen liittyy virkistysalueita yhteensä 11 871 m², joka on n. 94 % kaava-alueen pinta-alasta.

Nimistö

Asemakaavan muutoksella suunnittelualueelle virallistetaan jo käytössä olevaa nimistöä. Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue nimetään vakiintuneessa käytössä olevalla nimellä Smedsinkenttä – Smedsplanen.

Asemakaavan ehdotusvaiheessa laaditaan sitova tonttijaon muutos.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Valiokunta päättää asettaa liitteen mukaisen 2. kaupunginosan virkistysaluetta koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville AKL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti kaupungin ilmoitustaululle kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Liitteet:

Kaavakartta määräyksineen Ak 247 Smedsintie 8 luonnos (liite1)
Kaavaselostus Ak 247 Smedsintie 8 luonnos liitteineen (liite 2)

Oheismateriaali:

Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta Ak 247, Smedsintie 8