Asemakaavan muutos, 2. kaupunginosan virkistysalue (Smedsintie 8)

YLKV 20.10.2026 § 79

424/10.02.03/2025

Lisätiedot:
Maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen puh. 050 3829 313
Maankäyttöinsinööri Viivi Larri, puh. 050 411 1851
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Vireilletulo, tavoitteet ja kaavamuutoksen aikaisempi käsittely

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

Yhdyskuntavaliokunta päätti 14.4.2026 (§ 34, linkki) asettaa asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville sekä pyytää siitä tarvittavat lausunnot. Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 13.5.–15.6.2026, jolloin siitä jätettiin 5 lausuntoa. Luonnoksesta ei jätetty kirjallisia mielipiteitä.

Lausunnossaan Lupa- ja valvontavirasto totesi, ettei pidä tarpeellisena kaavan hyväksymistä varten selvittää lepakoiden esiintymistä talossa. Lupa- ja valvontavirasto näki hyvänä, että Smedsintie 8 omakotitalo on osoitettu asianmukaisella suojelumerkinnällä ja kaavamääräyksellä. Lisäksi Lupa- ja valvontavirasto totesi, että kaavan luontoselvitysaineistoa tulee täydentää maastoselvityksellä, jotta voidaan varmuudella selvittää, sijaitseeko alueella luontoarvoja. Kaavoitus on arvioinut Lupa- ja valvontaviraston esittämää täydennystarvetta ja laatinut asiasta vastineen.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) esitti lausunnossaan, että aluetta palvelevat vesihuoltolinjat on rakennettu valmiiksi ja niiden sijainti tulee huomioida sekä kunnossapidettävyys varmistaa jatkosuunnittelun yhteydessä. Vesihuoltolinjoja varten tulee korttelialueelle merkitä vähintään 6 metriä leveä johtovarausalue ja kaavamääräykseen tulee mainita, että johtovarausalueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita.

Caruna Espoo Oy totesi lausunnossaan, että kaavalla on vähäiset vaikutukset sähkönjakeluun eikä sillä ole muuta huomautettavaa asemakaavan muutosluonnoksesta. Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo piti annettua suojelumääräystä asianmukaisena, eikä sillä ollut huomautettavaa asemakaavan muutosluonnoksesta. Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo lisäksi katsoi, että uudelle talousrakentamiselle osoitetut reunaehdot ovat riittävät. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksella ei ollut kommentoitavaa kaavamuutokseen liittyen. Lausuntoihin on laadittu vastineet, ja lausunnot vastineineen ovat **liitteenä 1.**

Asemakaavan muutosehdotus

Saadun palautteen ja tarkentuneen suunnittelun perusteella asemakaavan muutosehdotusta on luonnosvaiheen jälkeen päivitetty seuraavasti:

Kaavamääräyksiä on täydennetty siten, että VL-alueella tulee säilyttää lahopuuta luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi.

Erillispientalotontille sijoittuvan talousrakennuksen rakennusoikeutta on nostettu 10 kerrosneliömetristä 20 kerrosneliömetriin. Muutos mahdollistaa aiempaa monipuolisemmat piha-alueen suunnitteluratkaisut, kuten pihasaunan sijoittamisen tontin takaosaan. Rakennusoikeuden lisäys on vähäinen suhteessa tontin kokonaisrakennusoikeuteen. Vastaava ratkaisu oli myös esitetty kaupungintalon kaavamuutosehdotuksessa, jonka suunnittelualueeseen kaavamuutosalue kuului.

Kaavakarttaan on tehty teknisluonteisia tarkistuksia. Kaavaselostusta on täydennetty.

Maankäyttöyksikössä on laadittu asemakaavan muutosehdotus, jonka kaavakartta määräyksineen on **liitteenä 2** ja asemakaavaselostus liitteineen on **liitteenä 3**. Kaava-alueelle on laadittu ehdotus sitovasta tonttijaosta (Tj 215/01), jolla muodostuu 2. kaupunginosan korttelin 215 tontti 1. Tonttijakokartta on **liitteenä 4**.

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 I u 2/3 120). Korttelialueen pohjoisosaan osoitetaan rakennusala yksikerroksiselle enintään 20 k-m2 suuruiselle talousrakennukselle (t I 20). 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). Lähivirkistysalue nimetään Aino Junghansin puistoksi.
<u>Yleiset määräykset</u>

Pysäköinti
Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / asunto.

Viheralueet
VL-alueella olemassa oleva puusto tulee säilyttää siten, että sallitaan vain maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Alueella tulee säilyttää lahopuuta luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi.

Rakennustapa
Uudisrakennusten tulee arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja väritykseltään 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 korttelinalueen 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.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus hyväksyy asemakaavan muutosluonnoksesta annettuihin lausuntoihin laaditut vastineet ja asettaa liitteen mukaisen 2. kaupunginosan virkistysaluetta (Smedsintie 8) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen ja liitteenä olevan asemakaavan muutoksen yhteydessä laaditun ehdotuksen sitovasta tonttijaosta nähtäville AKL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Päätösesitys hyväksyttiin.

Liitteet:

LIITE 1 Lausunnot vastineineen (Ak 247, Smedsintie 8)
LIITE 2 Kaavakartta määräyksineen (Ak 247, Smedsintie 8, ehdotus)
LIITE 3 Selostus liitteineen (Ak 247, Smedsintie 8, ehdotus)
LIITE 4 Tonttijako (Tj 215/01, ehdotus)

Oheismateriaali:

Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen (Ak 247, Smedsintie 8)