

Ak 247

Smedsintie 8

Asemakaavan muutos
2. kaupunginosan virkistysalue

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

26.11.2025, päivitetty 2.4.2026.

Valmistelija / lisätiedot:

Kauniaisten kaupunki
Maankäyttöyksikkö
PL 52 02701 Kauniainen

Viivi Larri
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi
050 411 1851

2.4.2026



Kauniaisten kaupunki
Grankulla stad

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Mikä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on kaavoitustyön alkuvaiheessa laadittava suunnitelma kaavan laatimisessa noudatettavasta osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

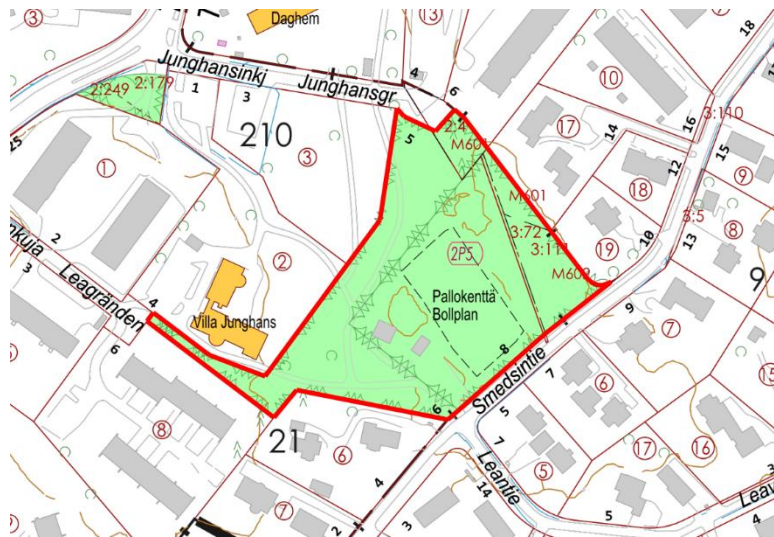
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kertoo

- mitä ollaan kaavoittamassa (suunnittelualue)
- mitkä ovat kaavan laadinnan tavoitteet
- ketkä ovat kaavoituksen osallisia
- miten kaavoitustyöhön voi osallistua ja vaikuttaa
- mitkä ovat kaavan tärkeimmät vaikutukset ja miten niitä selvitetään

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitetään tarpeen mukaan kaavoitustyön edetessä ja se on nähtävillä kaavan valmistelun ajan Kauniaisten kaupungintalossa sekä kaupungin Internet-sivuilla www.kauniainen.fi/Ak247.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty kaavan luonnosvaiheessa. Suunnittelualue on laajentunut alkuperäisestä kaava-alueesta, minkä vuoksi OAS on saatettu ajan tasalle.

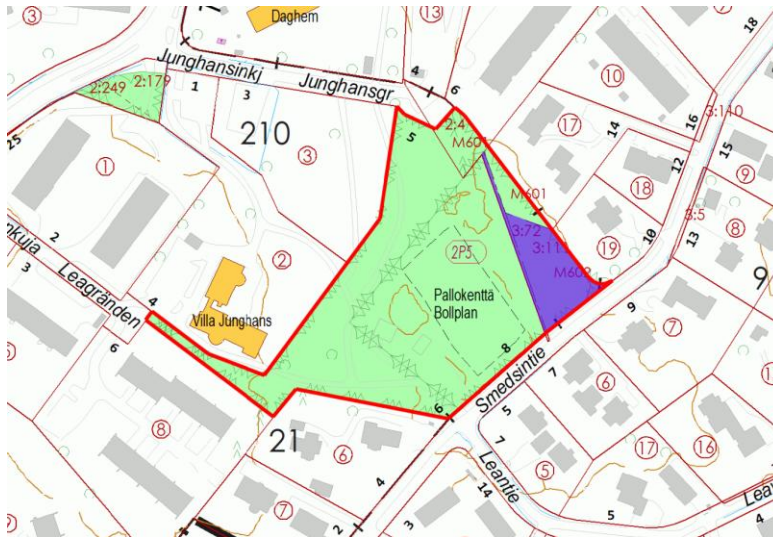
Suunnittelualueen nykytilanne



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti virastokartalla. © Kauniaisten kaupunki

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

Kaava-alue on laajennettu kaavan luonnosvaiheessa. Laajennus koskee pientaloa ympäröivää puistoaluetta sekä urheilu- ja virkistyspalvelualueen, ja nämä alueet on sisällytetty kaava-alueeseen suunnittelun tavoitteiden ja kokonaisuuden toimivuuden varmistamiseksi. Kaava-alueen laajentaminen perustuu liikennejärjestelyihin ja erityisesti siihen, että pientalotontille on tarpeen osoittaa ajoyhteys urheilu- ja virkistyspalvelualueen kautta. Samalla on katsottu tarkoituksenmukaiseksi sisällyttää kaavamutokseen koko viheralue, jotta puistoalueen ja urheilu- ja virkistyspalvelualueen välistä rajaa voidaan tarkistaa.



Kuva 2. Suunnittelualan maanomistus. Yksityisten omistamat kiinteistöt kaava-alueella on korostettu violetilla värillä. © Kauniaisten kaupunki

Suunnittelualan keskellä Smedsintien varrella sijaitsee pallokenttä ja sen vieressä on huoltorakennus. Huoltorakennuksen länsipuolella sijaitsee pientalo ja sen ympärillä on aidattu piha-alue. Suunnittelualan länsi ja pohjoisosat ovat metsäisiä. Alueen halki kulkee kävely- ja pyöräilyväylä.

Suunnittelualueella sijaitseva pientalo on kaupungin omistuksessa ja sitä vuokrataan palvelusuhdeasuntona. Rakennus on toiminut Villa Junghansin huvilan puutarhurin asuntona ja se on mahdollisesti rakennettu 1920-luvulla. Rakennus on kunnostettu 1988 ja se on n. 120 k-m² kokoinen 1. kerros ja ullakko yhteenlaskettuna.

Suunnittelun tavoitteet

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 kiinteistö kantaa 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.

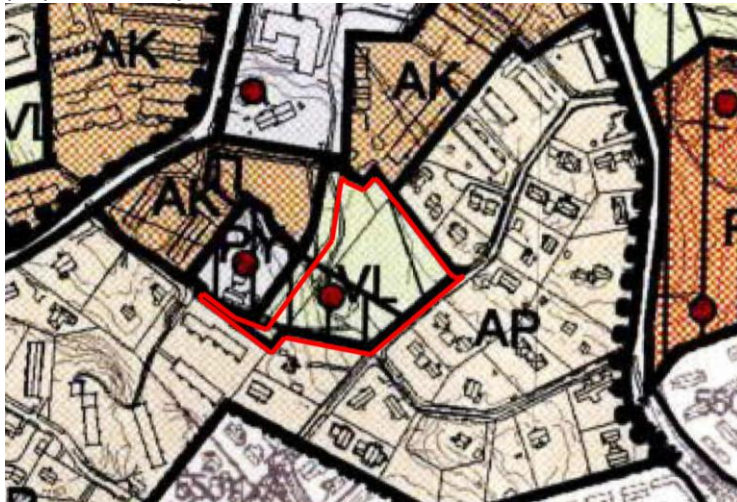
Suunnittelun lähtökohdat ja aiemmat suunnitelmat

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



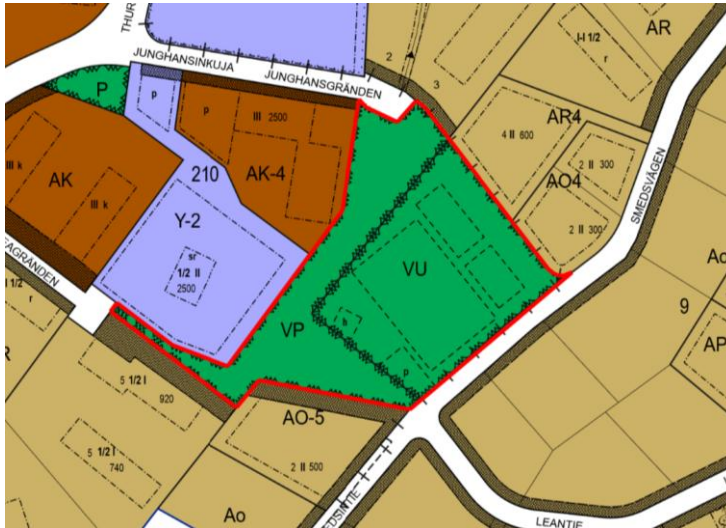
Kuva 1. Ote Uusimaa 2050 -kaavasta. Kaava-alueen likimääräinen sijainti esitetty keltaisella tähdellä.

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.



Kuva 3. Ote Kauniaisten maankäytön yleissuunnitelmasta 2004 (MASU 2) © Kauniaisten kaupunki

Suunnittelualueella on 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. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,3 ha.



Kuva 4. Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta. © Kauniaisten kaupunki

Ohjeellinen aikataulu

Asemakaavan muutoksen laatimisen alustava aikataulu on seuraava:

- Kaavoitustyön aloittaminen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen syksyllä 2025. Osallisille tiedotetaan kaavoituksen alkamisesta.
- Asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston laatiminen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivittäminen keväällä 2026.
- Asemakaavan muutosluonnos asetetaan nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 30 §:n mukaisesti keväällä 2026. Osallisilla sekä muilla kaupungin asukkailla on mahdollisuus esittää asemakaavan muutosluonnoksesta mielipide. Luonnoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot kaupungin hallintokunnilta ja muilta eri viranomaisilta.
- Kaavaluonnosta työstetään sekä tehdään siihen tarvittavat muutokset ja korjaukset lausunnot ja osallisten esittämät mielipiteet huomioon ottaen.
- Asemakaavan muutosehdotus asetetaan MRA 27 §:n mukaisesti virallisesti nähtäville vuonna 2026. Osallisilla on mahdollisuus jättää ehdotuksesta kirjallinen muistutus. Ehdotuksesta pyydetään tarvittaessa lausunnot viranomaisilta ja sidosryhmiltä.
- Ehdotukseen tehdään annettujen lausuntojen ja muistutusten johdosta tarvittavat korjaukset, minkä jälkeen asemakaava esitetään kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Osalliset

Kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavamuuos saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa siten, että osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Tämän asemakaavan muutoksen laadintaan osallisia ovat:

- Suunnittelualueen maanomistajat ja asukkaat
- Naapurikiinteistöjen maanomistajat ja asukkaat

- Lupa- ja valvontavirasto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- HSY vesihuolto
- Caruna Oy
- Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo

Lisäksi kaavaprosessin aikana kuullaan tarvittaessa myös muita viranomaisia ja tahoja.

Tiedottaminen ja osallistuminen

Asemakaavoituksen vireilletulosta sekä valmisteluaineiston, asemakaavaluonnosten ja -ehdotusten nähtävillä olosta kuulutetaan virallisesti kaupungin ilmoitustaululla. Lisäksi kaavoituksen vaiheista ilmoitetaan Kaunis Grani -lehdessä ja kaupungin internetsivuilla www.kauniainen.fi. Nähtävillä asetettavat asiakirjat ovat esillä Kauniaisten kaupungintalolla ja kaupungin internetsivuilla.

Edellä mainituista kaavoitustyön vaiheista tiedotetaan kirjeitse suunnittelualan maanomistajille sekä naapurikiinteistöjen maanomistajille. Muilta osallisilta pyydetään tarvittaessa lausunto kaava-asiasta.

Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä asemakaavan muutosluonnoksesta ja jättää kirjallinen muistutus asemakaavan muutosehdotuksesta näiden nähtävilläoloaikana.

Asemakaavan muutosluonnoksesta mielipiteen antaneille, jotka ovat sitä erikseen pyytäneet, ilmoitetaan kaupungin perusteltu kannanotto (vastine). Asemakaavan muutosehdotuksesta muistutuksen tehneille ilmoitetaan kaavan hyväksymistä koskevan kaupunginvaltuuston päätöksen jälkeen kaupungin vastine esitettyyn muistutukseen. Mikäli allekirjoittaneita on useita, toimitetaan kannanotto ensimmäiselle allekirjoittaneelle.

Kaupunginvaltuuston kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollisuus valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.

Selvitettävät vaikutukset ja vaikutusten arviointi

Asemakaavan laadinnan yhteydessä selvitetään kaavan toteutuksen ympäristövaikutukset alueidenkäyttölain sekä maankäyttöasetuksen (MRA) edellyttämällä tavalla. Alueidenkäyttölain 9 §:n mukaan: ”Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.”

Ympäristövaikutusten selvityksessä käsitellään myös periaatteet mahdollisten haitallisten vaikutusten estämiseksi tai lieventämiseksi. Ympäristövaikutuksia käsitellään osana kaavoitusprosessia.

Asemakaavatyössä tarkastellaan erityisesti suunnitelman vaikutuksia:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, luontoarvoihin,
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon,
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Asukkaiden ja maiseman kannalta tärkeitä selvitettäviä vaikutuksia ovat vaikutukset kaupunkikuvaan ja lähiympäristöön.

Kaavaprosessin yhteydessä tehdään tarvittavia ja tarkentavia lisäselvityksiä kullekin aihepiirille tarkoituksenmukaisin menetelmin.

Yhteystiedot ja palaute

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa palautetta maankäyttöyksikköön. Hankkeeseen liittyen voi ottaa yhteyttä koko kaavoitusprosessin ajan Kauniaisten kaupungin edustajaan. Lisätietoja antaa:

maankäyttöinsinööri Viivi Larri, puh. 050 411 1851
maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen, puh. 050 382 9313

sähköposti: etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kauniaisissa 2.4.2026

Viivi Larri
maankäyttöinsinööri

Minna Penttinen
maankäyttöpäällikkö