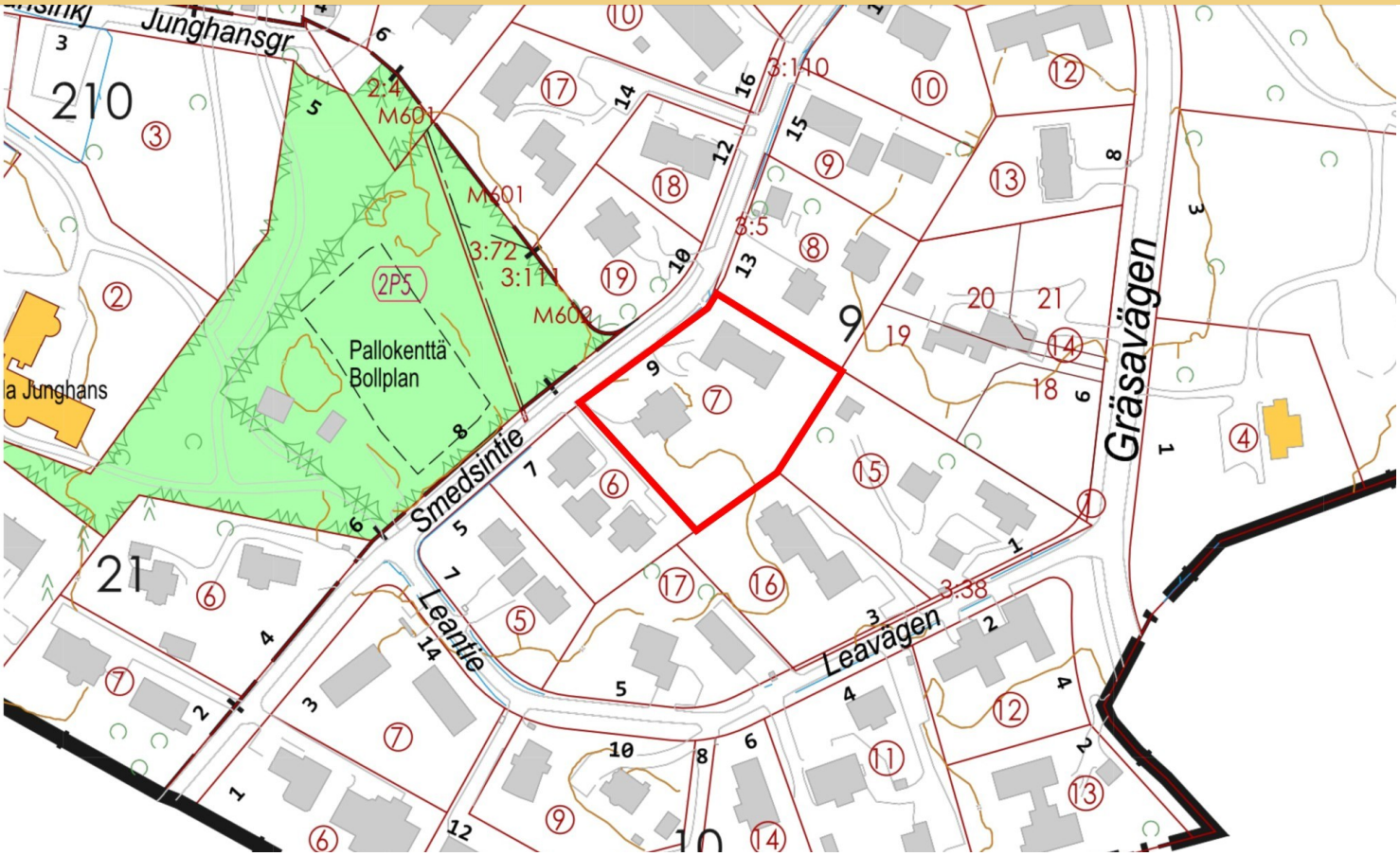


Ak 253

Smedsintie 9–11

Asemakaavan muutos
1. kaupunginosan korttelin 9 tontti 7

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

25.11.2026

Valmistelija / lisätiedot:

Kauniaisten kaupunki
Maankäyttöyksikkö
PL 52 02701 Kauniainen

Aicha Löf
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi
040 563 4076

25.11.2026

Kauniaisten kaupunki
Grankulla stad

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Mikä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on?

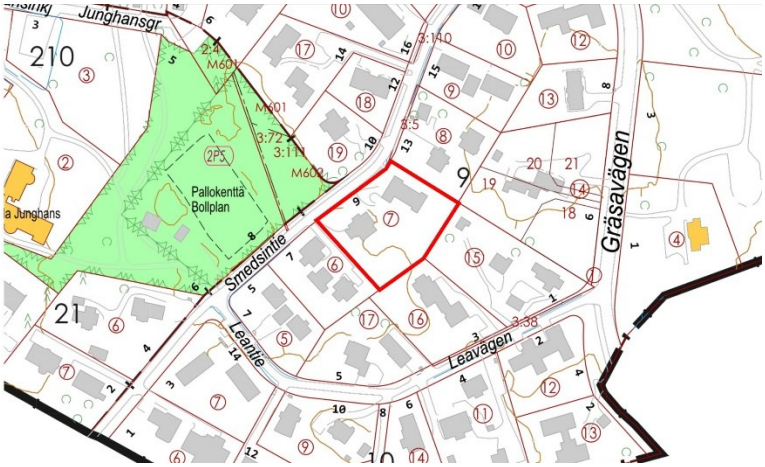
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on kaavoitustyön alkuvaiheessa laadittava suunnitelma kaavan laatimisessa noudatettavasta osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

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 http://www.kauniainen.fi/Ak253

Suunnittelualueen nykytilanne

Suunnittelualue käsittää 1. kaupunginosan korttelin 9 tontin 7 osoitteessa Smedsintie 9–11. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 3000 m^2 ja se on yksityisessä omistuksessa.



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti virastokartalla. © Kauniaisten kaupunki

Suunnittelualue rajautuu luoteessa Smedsintiehen, muutoin ympäristössä on eri aikakausina rakentunutta pientaloasutusta. Tontilla sijaitsee kaksi asuinrakennusta, jotka ovat rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan valmistuneet vuonna 1965 ja 2004.

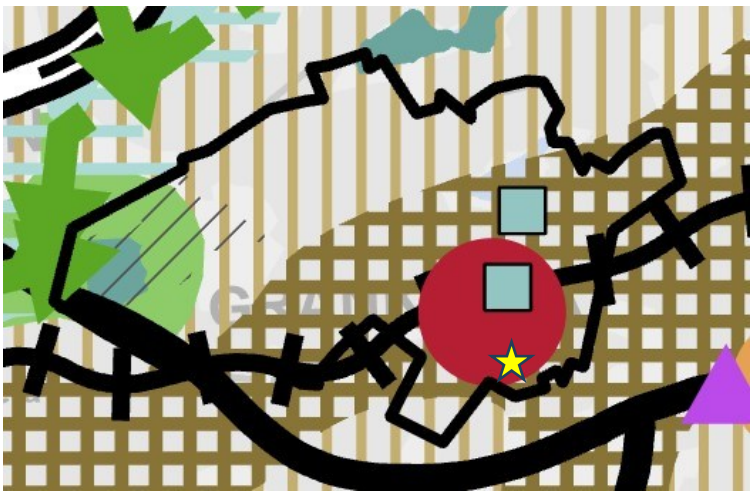
Suunnittelun tavoitteet

Asemakaavan muutos on tullut vireille maanomistajan hakemuksesta.

Tavoitteena on muuttaa suunnittelualueen asemakaavaa siten että tontille mahdollistetaan kolmen asuinrakennuksen sijoittaminen Maankäytön yleissuunnitelman (MASU 2) periaatteiden (3.4 Pientalovaltaiset alueet) mukaisesti. Tällöin rakennusoikeus voidaan jakaa tontilla vapaasti enintään kolmen asunnon kesken. Tontin suurin sallittu peittoala ja kokonaisrakennusoikeus eivät muutu nykyisestä.

Suunnittelun lähtökohdat ja aiemmat suunnitelmat

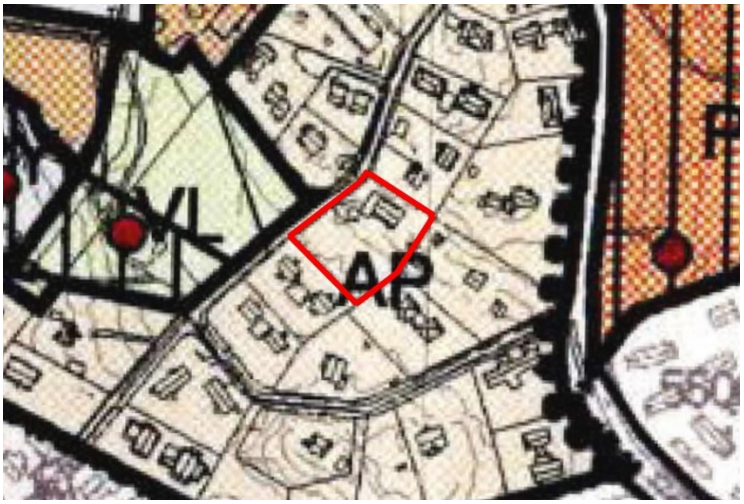
Uusimaa-kaava 2050:ssä (Helsingin seudun vaihemaakuntakaava) suunnittelualue kuuluu pääkaupunkiseutujen ydinvyöhykkeelle ja keskustatoimintojen alueelle. Uusimaa-kaava on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023.



Kuva 2. Ote Uusimaa 2050 -kaavasta. Kaava-alueen likimääräinen sijainti esitetty keltaisella tähdellä. (Uudenmaan liiton karttapalvelu).

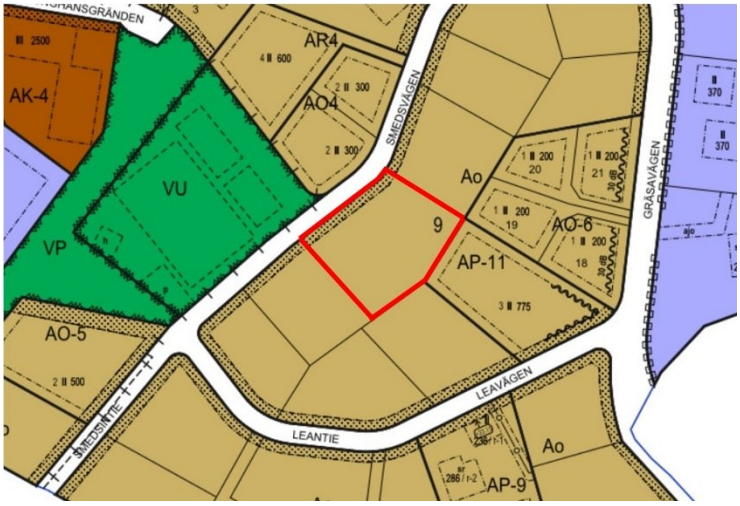
Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (MASU 2) suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi alueeksi (AP). MASU 2:n mukaan yksittäisistä kaava-alueista kehittämistoimenpiteitä voidaan harkita yli 3000 m²:n suuruisilla tonteilla, joilla enimmäisrakennusoikeus on 775 k-m². Tällöin tontin rakennusoikeus voidaan jakaa vapaasti enintään kolmen asunnon kesken kaavan mukaista peittoalaa ja rakennusoikeutta ylittämättä. Tällöinkään tontteja ei kaupunkikuvallisista ja rakenteellisista syistä jaeta.

Tontin rekisteripinta-ala on 3000 m², mutta tonttijaon mukainen pinta-ala ylittää 3000 m². Tämän perusteella maankäyttöyksikössä on tulkittu tontin kuuluvan asemakaavan yli 3000 m²:n tontteja koskevien määräysten piiriin. Näin ollen kiinteistölle voidaan laatia asemakaavamuutos, jolla rakennusoikeus 775 k-m² voidaan jakaa enintään kolmen asunnon kesken.



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

Suunnittelualueella on voimassa sisäasiainministeriön 12.11.1964 vahvistama asemakaava (Ak 33), jossa tontti on osoitettu enintään kaksihuoneistoisten asuintalojen korttelialueeksi (Ao). Asemakaavan mukaan tontille saa sijoittaa yhden enintään kaksi asuinhuoneistoa käsittävän ja enintään kaksikerroksisen päärakennuksen peittoalaltaan enintään 350 m². Lisäksi alimmaiseksi saa rakentaa enintään 2,1 metriä korkeita huonetiloja talon omaan käyttöön, kuten taloustiloja ja autotalleja. Tämän lisäksi tontille saa sijoittaa enintään 75 m²:n suuruisen yksikerroksisen talousrakennuksen talonmiehen asuntoineen. Tontin kokonaisrakennusoikeus on 775 k-m² ja sallittu peittoala 425 m².



Kuva 4. Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta. © Kauniaisten kaupunki

Selvitettävät vaikutukset ja vaikutusten arviointi

Asemakaavan laadinnan yhteydessä selvitetään kaavan toteutuksen ympäristövaikutukset alueidenkäyttölain (AKL) sekä asetuksen (MRA) edellyttämällä tavalla. AKL 9 §:n mukaan: *” Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä 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.”*

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.

Ohjeellinen aikataulu

Asemakaavan muutoksen laatimisen alustava aikataulu on seuraava:

- Kaavoitustyön aloittaminen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen loppuvuodesta 2026. Osallisille tiedotetaan kaavoituksen alkamisesta.

- Asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston laatiminen loppuvuodesta 2026.

- Asemakaavan muutosluonnos asetetaan nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 30 §:n mukaisesti loppuvuodesta 2026. Osallisilla sekä muilla kaupungin asukkailla on mahdollisuus esittää asemakaavan muutosluonnoksesta mielipide. Luonnoksesta pyydetään lausunto rakennustarkastajalta.

- 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 alkuvuodesta 2027. 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 asemakaavan muutos esitetään yhdyskuntavaliokunnan hyväksyttäväksi.

Osalliset

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

Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista 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

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 sähköisellä ilmoitustaululla kaupungin internetsivuilla www.kauniainen.fi. Lisäksi kaavoituksen vaiheista ilmoitetaan Kaunis Grani –lehdessä. Nähtäville asetettavat asiakirjat ovat esillä kaupungin internetsivuilla ja Kauniaisten kaupungintalolla.

Edellä mainituista kaavoitustyön vaiheista tiedotetaan kirjeitse suunnittelualueen 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 yhdyskuntavaliokunnan päätöksen jälkeen kaupungin vastine esitettyyn muistutukseen. Mikäli allekirjoittaneita on useita, toimitetaan kannanotto ensimmäiselle allekirjoittaneelle.

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

Yhteystiedot ja palaute

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa palautetta maankäyttöyksikköön. Hankkeeseen liittyen voi olla yhteydessä Kauniaisten kaupungin edustajaan koko kaavoitusprosessin ajan.

Lisätietoja antaa:

maankäyttöinsinööri Aicha Löf, puh: 040 563 4076
maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen, puh. 050 3829 313

sähköposti: etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kauniaisissa 25.11.2026

Aicha Löf
maankäyttöinsinööri

Minna Penttinen
maankäyttöpäällikkö