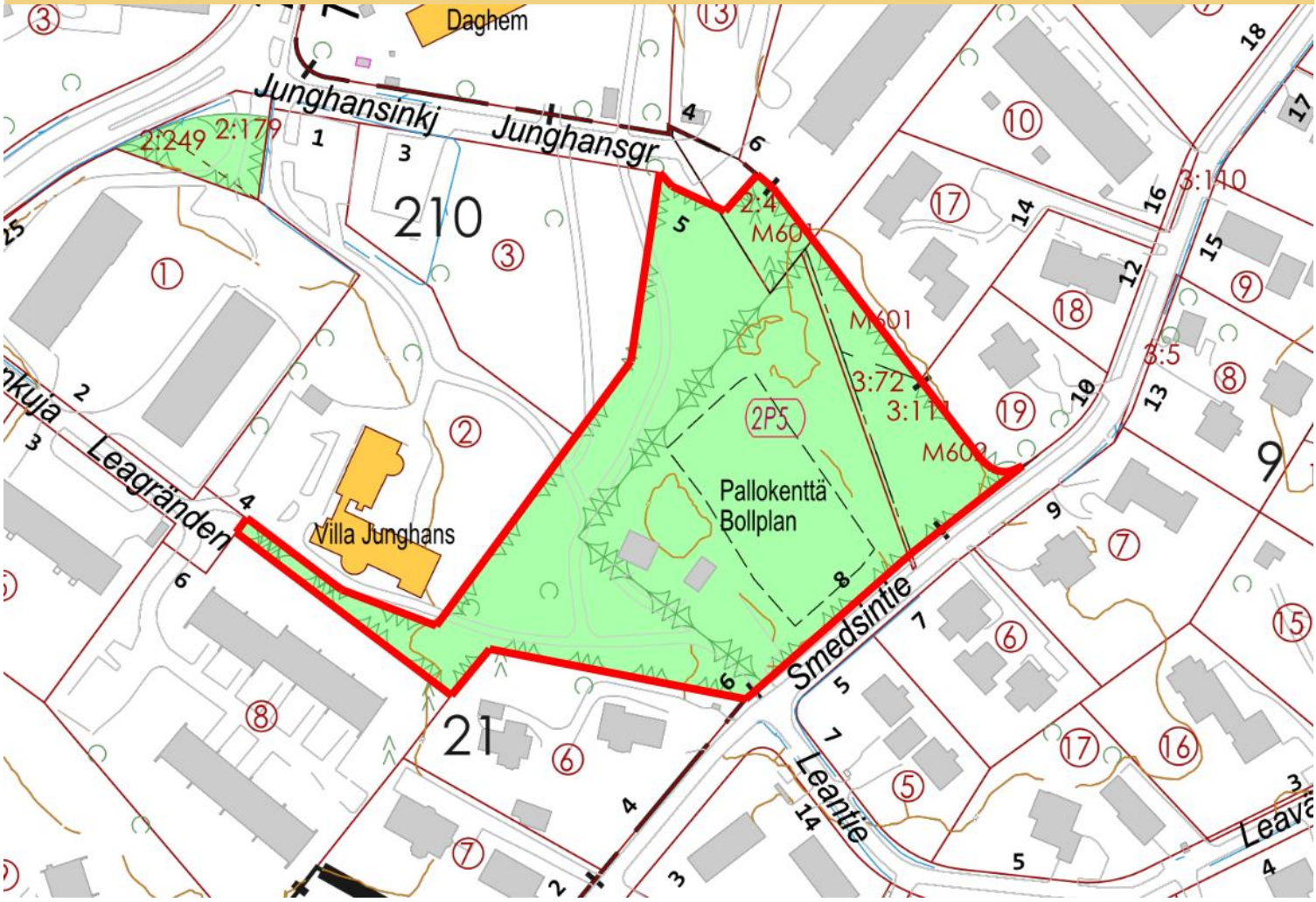


Ak 247

Smedsintie 8

Asemakaavan muutos
2. kaupunginosan virkistysalue

Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 7.10.2026 päivättyä asemakaavakarttaa. Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 27.10.2025 § 190 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta. Vireilletulosta on kuulutettu 26.11.2025.

Valmistelija / lisätiedot:

Kauniaisten kaupunki
Maankäyttöyksikkö
PL 52 02701 Kauniainen

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

7.10.2026

Kauniaisten kaupunki
Grankulla stad

Sisällys

Sisällys 1
SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖKOHDAT 3
1.1 Suunnittelualue 3
1.2 Suunnittelutilanne 3
1.2.1 Maakuntakaava 3
1.2.2 Maankäytön yleissuunnitelma (MASU 2) 4
1.2.3 Maankäytön ja asumisen kehityskuva 2023-2040 4
1.2.4 Asemakaava 4
1.2.5 Rakennusjärjestys 4
1.2.6 Rakennuskiellot 5
1.2.7 Pohjakartta 5
1.3 Selvitys alueesta 5
1.3.1 Maanomistus 5
1.3.2 Rakennettu ympäristö 5
1.3.3 Luonnonympäristö 7
1.3.4 Suojelukohteet 8
1.3.5 Ympäristön häiriötekijät 8
2 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET 8
3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS 9
3.1 Yleisperustelu ja -kuvaus 9
3.2 Mitoitus 10
3.3 Kiinteistöjaotus 10
3.4 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö 10
3.4.1 Maankäyttö 10
3.4.2 Maaperän rakennettavuus ja puhtaus 11
3.4.3 Kaavan mukainen luonnonympäristö 11
3.5 Ympäristön häiriötekijät 12
3.6 Nimistö 12
4 ASEMAKAAVAN MUUTTAMISEN PERUSTEET 12
4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 13
4.2 Maakuntakaava 13
4.3 Yleiskaavan sisältövaatimukset (AKL 39 §) 14
4.4 Resurssiviisauden tiekartta 15
5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET 15
5.1 Yhdyskuntarakenne, rakennettu ympäristö ja maisema 15
5.2 Luonto 16
5.3 Ilmastovaikutusten arviointi 16
5.3.1 Vaikutukset ilmastoon ja ilmastonmuutokseen sopeutumiseen 16
5.4 Liikenne ja tekninen huolto 16
5.5 Ihmisten terveys ja asumisviihtyvyys 16
5.6 Palvelut 17
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 17
7 SUUNNITTELUN VAIHEET 17
7.1 Suunnittelun vireilletulo 17
7.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 17
7.3 Suunnittelu 17
7.4 Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet 17

LIITTEET

Liite 1 Seurantalomake

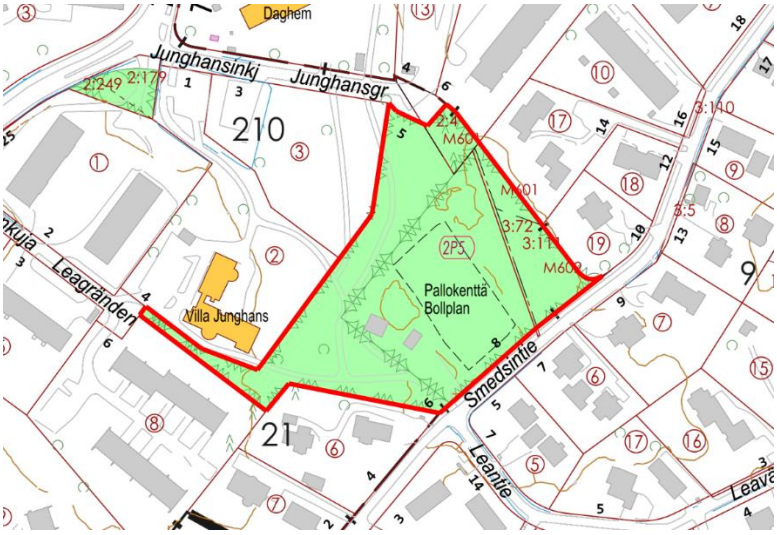
Luettelo asemakaavan muutokseen liittyvistä selvityksistä

Kauniaisten Kaupungintalon alueen liito-oravaselvitys 2024	Luontoselvitys Metsänen Oy, 28.6.2024
Kauniaisten Kaupungintalon alueen luontolausunto 2024	Luontoselvitys Metsänen Oy, 31.1.2024
Espoon ja Kauniaisten kaupunkien ympäristö meludirektiivin mukainen meluselvitys 2022	Espoon ympäristönsuojelun julkaisuja 1/2022
Kauniaisten kasvistokartoitus vuonna 2022	Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy 21.12.2022
Kauniaisten lepakkoselvitys 2023	Faunatica Oy, 13.12.2023
Kauniaisten liito-oravaselvitys 2021	Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 28.5.2021
Kauniaisten pesimälinnustokartoitus vuonna 2022	Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy 30.12.2022
Kauniaisten pienvesiselvitys	Sweco Finland Oy, 19.12.2025
Kauniaisten rakennusinventointi	AEDES Oy, 2005

SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖKOHDAT

1.1 Suunnittelualue

Kaavan tunnistetiedot:
Tunnus: Ak 247
Nimi: Smedsintie 8



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus virastokartalla. © Kauniaisten kaupunki

Suunnittelualueen rajaus:
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.

1.2 Suunnittelutilanne

1.2.1 Maakuntakaava

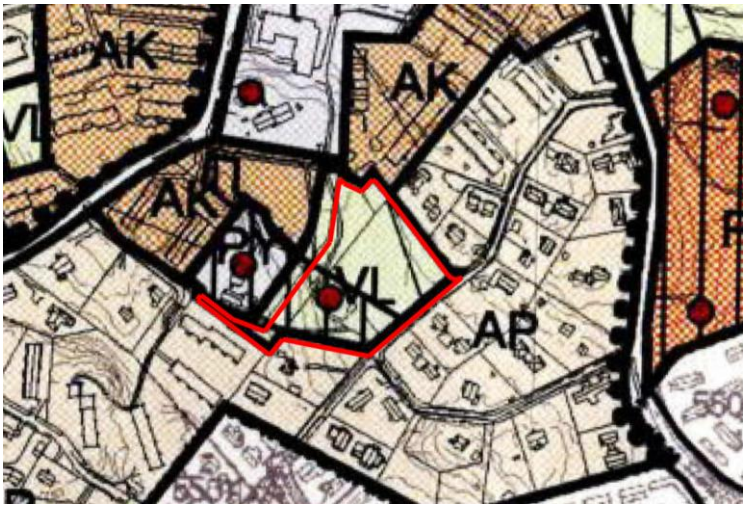
Uusimaa-kaava 2050:ssä (Helsingin seudun vaihemaakuntakaava) suunnittelualue kuuluu keskustatoimintojen alueelle sekä pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle. Uusimaa-kaava on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023.



Kuva 2. Ote Uusimaa 2050 -kaavasta. Kaava-alueen likimääräinen sijainti esitetty keltaisella tähdellä.

1.2.2 Maankäytön yleissuunnitelma (MASU 2)

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.



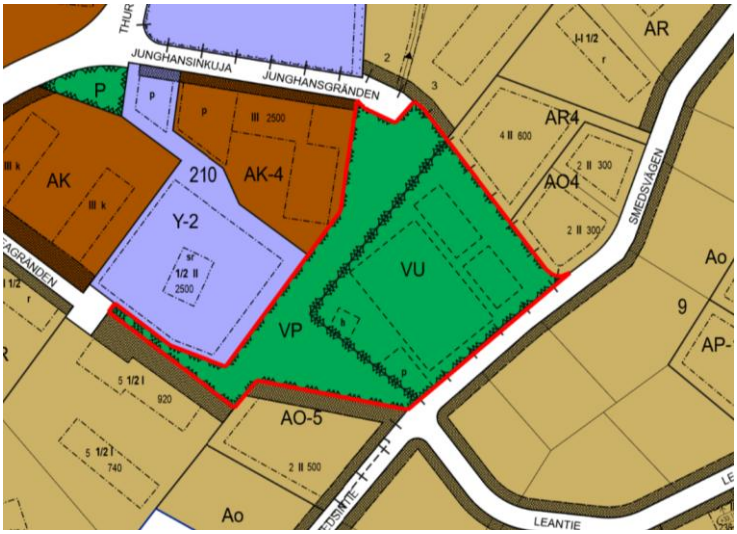
Kuva 3. Ote Kauniaisten maankäytön yleissuunnitelmasta 2004 (MASU 2). © Kauniaisten kaupunki

1.2.3 Maankäytön ja asumisen kehityskuva 2023-2040

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.

1.2.4 Asemakaava

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



Kuva 4. Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta. © Kauniaisten kaupunki

1.2.5 Rakennusjärjestys

Valtuusto hyväksyi 8.12.2025 Kauniaisten rakennusjärjestyksen ja se on tullut voimaan 22.1.2026.

1.2.6 Rakennuskiellot

Asemakaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

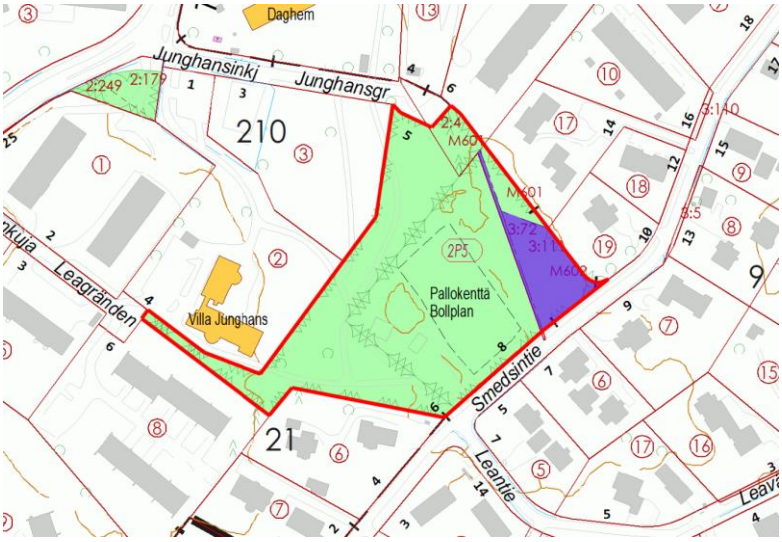
1.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

1.3 Selvitys alueesta

1.3.1 Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistöt ovat kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta tilaa 235-404-3-72 ja tilan 235-404-3-111 määräalaa M602.



Kuva 5. Suunnittelualueen maanomistus. Yksityisten omistamat kiinteistöt kaava-alueella on korostettu violetilla värillä. © Kauniaisten kaupunki

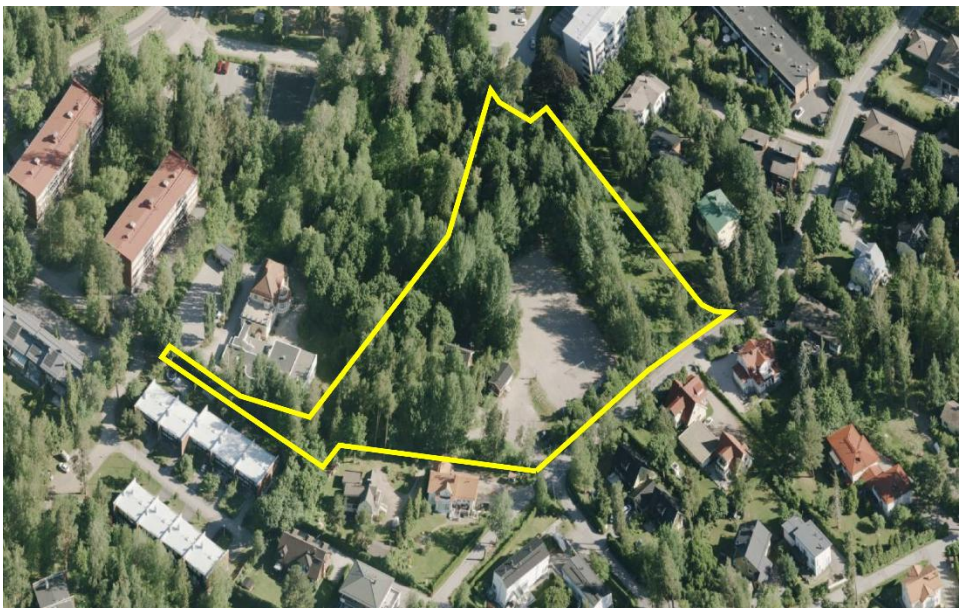
1.3.2 Rakennettu ympäristö

Maankäyttö

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 metsään ja Villa Junghansin tonttiin. Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee Kauniaisten kaupungin omistama historiallinen huvilarakennus Villa Junghans 1910-luvulta.

Suunnittelualueella sijaitsee pientalo, joka on Kauniaisten rakennusinventoinnin (2005) mukaan toiminut Villa Junghansin puutarhurin asuntona. Rakennus edustaa perinteistä rakennustyyliä: se on puurakenteinen, harjakattoinen ja punamullalla maalattu. Ikkunoiden ympärillä on valkoiset ikkunaluukut ja vuorilaudat, ja rakennuksen nurkissa valkoiset nurkkalaudat. Kuistilla on koristeelliset pylväät. Rakennus on mahdollisesti rakennettu 1920-luvulla.

Rakennus on osa Villa Junghansin kokonaisuutta, vaikka sen visuaalinen yhteys päärakennukseen on tiheän puuston vuoksi vähäinen. Voimassa olevassa kaavassa rakennus on osoitettu virkistysalueen huoltorakennukseksi, mutta se on tällä hetkellä kaupungin käytössä työsuhdeasuntona.



Kuva 6. Suunnittelualue vuoden 2024 viistoilmakuvassa etelästä pohjoiseen päin, suunnittelualueen likimääräinen rajaus keltaisella. © Kauniaisten kaupunki



Kuva 7. Suunnittelualueella sijaitseva pientalo urheilukentän suunnasta kuvattuna vuonna 2026. © Kauniaisten kaupunki

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Suunnittelualueen itäpuolella oleva Smedsintie on päättyvä tonttikatu, jonka ajoneuvoliikenne koostuu tonteille ajosta. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Junghansinkujaan ja lännessä Leankujaan, jotka ovat niin ikään päättyviä tonttikatuja.

Jalankulku ja polkupyöräliikenne

Suunnittelualueella kulkee yhdistetty jalankulun ja polkupyöräliikenteen väylä viheralueen halki Smedsintieltä Villa Junghansille ja Junghansinkujalle. Suunnittelualueen itäpuolella olevalla Smedsintiellä on jalkakäytävä ajoradan pohjoispuolella Leantien risteykseen asti.

Julkinen liikenne

Suunnittelualue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Kauniaisten rautatieasema sijaitsee noin 400 metrin kävelyetäisyydellä, ja asemalla pysähtyvät lähijunat. Lähin linja-autopysäkki sijaitsee Leankujalla, jossa liikennöi lähibussi. Lisäksi Kauppalantiellä noin 200 metrin etäisyydellä sijaitsevalta linja-autopysäkiltä on tiheät linja-autoyhteydet.

1.3.3 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen luonnonolosuhteita on tarkasteltu osana Kauniaisten kaupungintalon kaavamuutosaluetta koskevaa luontolausuntoa ja liito-oravaselvitystä, joiden selvitysalueeseen suunnittelualue sisältyy.

Luontolausunnon (Luontoselvitys Metsänen Oy, 2024) perusteella suunnittelualueella ei sijaitse luonnonsuojelulain, vesilain tai metsälain mukaisia erityisen arvokkaita luontokohteita. Alueen elinympäristöt ovat olleet pitkään ihmistoiminnan vaikutuksen alaisia, eikä alueella ole tunnistettu luonnontilaisen kaltaisia luontotyyppejä. Puistometsässä tai sen laiteilla voi esiintyä puustoisia luontotyyppejä, tosin niissäkin on oletettavasti havaittavissa ihmistoiminnan vaikutuksia.

Luontolausunnossa on arvioitu, että suunnittelualueella sijaitsevalla pientalolla on kohtalainen potentiaali toimia lepakoiden päiväpiilona. Lisäksi suunnittelualueella sijaitsevalla viheralueella on todettu lepakoille mahdollisesti soveltuvia kolopuita. Alueen puistometsä ja osin piha-alueetkin soveltuvat lepakoiden saalistusalueiksi sekä kulkuyhteyksiksi. Alueella olevan puistometsän ja urheilukentän laiteiden voidaan arvioida soveltuvan lajin käyttöön. Mikäli potentiaalisia päiväpiiloja eli rakennuksia ja kolopuita on häviämässä, niiden osalta tulisi tehdä tarkastukset tai lentotarkkailut ennen purkamista tai kaatamista. Koko kaupungin kattavan Kauniaisten lepakkoselvityksen (Faunatica Oy, 2023) mukaan suunnittelualueella ei sijaitse lepakoille tärkeitä alueita tai yhteystarpeita.

Suunnittelualueelta ei ole löydetty merkkejä liito-oravan esiintymisestä keväällä 2024 tehdyssä liito-oravaselvityksessä (Luontoselvitys Metsänen Oy, 2024). Selvitysalue ei ole liito-oravan elinympäristönä laadukkaimmasta päästä, eikä se ole pinta-alaltaan kovin laaja. Kohteella voi kuitenkin olla merkitystä osana liito-oravan kulkuyhteysverkostoa Kauniaisten tunnettujen liito-oravien ydinalueiden välillä. Suunnittelualueelta löydetyistä kahdesta mahdollisesta kolohaavasta todettiin, että itäisempi on vain kolon aloitus. Suunnittelualueella ei ole todettu liito-oravahavaintoja myöskään vuonna 2021 tehdyssä koko kaupungin kattavassa liito-oravaselvityksessä (Ympäristösuunnittelu Enviro, 2021). Suunnittelualuetta lähin liito-oravan ydinalue sijaitsee Forsellesintiellä noin 500 metriä kaava-alueelta pohjoiseen. Suunnittelualue ei ole osa liito-oravien kulkuyhteysverkostoa Kauniaisten liito-oravaselvityksen (2021) mukaan.

Suunnittelualueella ei ole todettu uhanalaisten tai silmälläpidettävien kasvien esiintymiä vuonna 2022 tehdyssä koko kaupungin kattavassa Kauniaisten kasvistokartoituksessa (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy, 2022). Luontolausunnossa (Luontoselvitys Metsänen Oy, 2024) todetaan, alueelta on suositeltavaa selvittää alueen kasvillisuutta ja samalla myös sijaitseeko siellä enää huomionarvoisia luontotyyppejä. Selvityskohteena olisi lähinnä puistometsä, joka sijaitsee suunnittelualueen pohjoispuolella. Vieraslajien osalta lajistoa kannattaa kartoittaa koko alueelta. Lausunnossa todetaan, että alueella on todennäköisesti niin niukasti lahopuuta, että sinne ei voi muodostua merkittäviä esiintymiä lahokaviosammalta.

Suunnittelualue ei kuulu Kauniaisten linnustoltaan arvokkaimpiin alueisiin vuonna 2022 tehdyn Kauniaisten pesimälinnustokartoituksen (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy, 2022) mukaan. Työssä kartoitettiin tarkasti viiden kohteen pesimälinnusto, ja lisäksi koko kaupungin linnustoa. Kaava-alue ei kuulunut selvityksessä viiteen tarkemmin selvitettävään alueeseen, joihin todettiin sisältyvän linnustoltaan arvokkaimmat kaupungin alueet. Luontolausunnossa (Luontoselvitys Metsänen Oy, 2024) todetaan, että selvitysalueen rakennukset voivat tarjota pesimäpaikkoja joillekin uhanalaisille lajeille kuten varpusille ja tervapääskyille. Puistometsän alue on niin pieni, että on epätodennäköistä, että siellä esiintyisi merkittävästi uhanalaisia lajeja. Kuitenkin uhanalainen viherpeippo on mahdollinen pesimälaji. Jatkosuosituksina luontolausunnossa esitetään alueen pesimälinnustoselvitystä erityisesti varpusen ja tervapääskyn osalta ainakin siltä osin, kun kaava aiheuttaa tarvetta purkaa rakennuksia.

Suunnittelualueen läheisyydessä alueen länsipuolella on todettu 3 x 15 metrin kokoinen kostea painanne, jolla voi olla merkitystä hulevesien viivytyksessä (Sweco Finland Oy, 2025). Kohde on mahdollisesti sopiva monimuotoisuuta tukeville hulevesirakenteille kuten viivytyspainanteille, mutta sen valuma-alue on pintavaluntamallin mukaan pieni. Veden säilyminen painanteessa johtuu todennäköisesti joko paikallisesti tiivistyneestä pohjasta tai pintavalunnasta. Suunnittelualue kuuluu painanteen valuma-alueelle.

1.3.4 Suojelukohteet

Suunnittelualueella ei ole asemakaavalla tai rakennussuojelulla suojeltuja kohteita.

1.3.5 Ympäristön häiriötekijät

Ilmanlaatu ja melu

Suunnittelualueen kannalta merkittävin päästölähde on Smedsintie, jonka liikennemäärä on vähäinen. Alueen ympäristö on avoin ja hyvin tuulettuva. Ilmanlaatu ei näin ollen aiheuta suunnittelualueella jatkotoimenpiteitä tai rakenteellisia erityisvaatimuksia.

Melu

Suunnittelualue sijaitsee Smedsintien varrella. Smedsintie on päättyvä liityntäkatu, jonka ajoneuvoliikenne koostuu tonteille ajosta. Espoon ja Kauniaisten kaupunkien ympäristömeludirektiivin mukaisessa meluselvityksessä (Espoon ympäristönsuojelun julkaisuja, 2022) suunnittelualueen päiväaikainen melutaso on 45–50 dB, paitsi ihan länsiosassa 50–55 dB. Yöaikainen melutaso on alle 45 dB, paitsi länsiosassa paikoin 45–50 dB.



Kuva 8. Ote Kauniaisten meluselvityksestä. Tieliikenteen päiväajan keskiäänitaso (L Aeq,7-22) maanteillä ja kaduilla Kauniaisissa. (Espoon ympäristönsuojelun julkaisuja, 2022) Suunnittelualueen rajaus punaisella.

Helsinki-Vantaan lentoaseman lentokonemeluselvityksen 2019 mukaan suunnittelualue ei ole lentomelualuetta. Suunnittelualue ei ole myöskään voimassa olevan maakuntakaavan mukaan lentomelualuetta (Lden 55–60 dBA). Kauniainen kuuluu kuitenkin Uusimaa 2050 – kaavassa oikeusvaikutuksettomana osoitettuun ns. lentoliikenteen laskeutumisvyöhykkeeseen, jossa laskeutuvien lentokoneiden melu aiheuttaa ajoittain häiriöitä. Rakennusjärjestys sisältää lentomelun huomioon ottamista koskevat ääneneristävyysvaatimukset, jotka tulee huomioida rakentamislupavaiheessa.

2 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN 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 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.

Smedsintie 8 omakotitalo ympäristöineen kuului Kaupungintalon alueen (Ak 221) kaavamuutosalueeseen. Kaupunginvaltuusto hylkäsi kaupungintalon alueen kaavamuutoksen kokouksessaan 17.3.2025 § 6. Samalla valtuusto kehotti viranhaltijoita valmistelemaan 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 asemakaavamuutoksen eteneminen voisi tapahtua lähiaikoina, on tarkoituksenmukaista erottaa se omaksi kaavahankkeekseen.

Kaava-aluetta on laajennettu kaavan luonnosvaiheessa. Laajennus koskee pientalon ympäröimää puistoaluetta sekä urheilu- ja virkistyspalvelualuetta, 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 kaavamuutokseen koko viheralue, jotta puistoalueen ja urheilu- ja virkistyspalvelualueen välistä rajaa voidaan tarkistaa.

3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

3.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutos on luonteeltaan pääosin nykytilanteen toteava. Asemakaavan muutoksella muodostetaan pientalolle oma tontti ja osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeus nykytilanteen mukaisesti. Pientalon pihalle osoitetaan vähäisesti rakennusoikeutta lisärakentamiselle: tontin pohjoisosaan osoitetaan rakennusala enintään 20 k-m^2 suuruiselle talousrakennukselle.

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 alueellinen vastuumuseo on kaavaluonnosta koskevassa lausunnossaan todennut, että puutarhurin asunnolle osoitetuttu suojelumerkintä on asianmukainen.

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle osoitetaan nykytilanteen mukaisesti ohjeellinen pallokenttä, ohjeellinen pysäköimispaikka sekä nykyisen huoltorakennuksen paikalle ohjeellinen talousrakennuksen rakennusala ja rakennusoikeutta 50 k-m^2. Pallokentän tulevaisuuden kehittämiseksi kentän koillispuolelle osoitetaan lisäksi ohjeellinen talousrakennuksen rakennusala ja rakennusoikeutta 100 k-m^2. Urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen läpi osoitetaan ajoyhteys erillispientalojen kortteliin. Ajoyhteys alueen kautta on tarpeen pientalotontin saavutettavuuden turvaamiseksi. Ajoyhteys osoitetaan asemakaavassa nykytilanteen mukaisesti.

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

3.2 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on n. 1,3 ha, jolle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 290 k-m² mikä vastaa aluetehokkuutta e=n. 0.02. Rakennusoikeus kasvaa voimassa olevaan kaavaan (Ak 107) verrattuna 290 k-m². Rakennusoikeuden kasvu on laskennallinen ja kaavateknillinen. Kasvu liittyy olemassa olevan rakennuskannan virallistamiseen asemakaavassa sekä osin uusien talousrakennusten rakentamiseen.

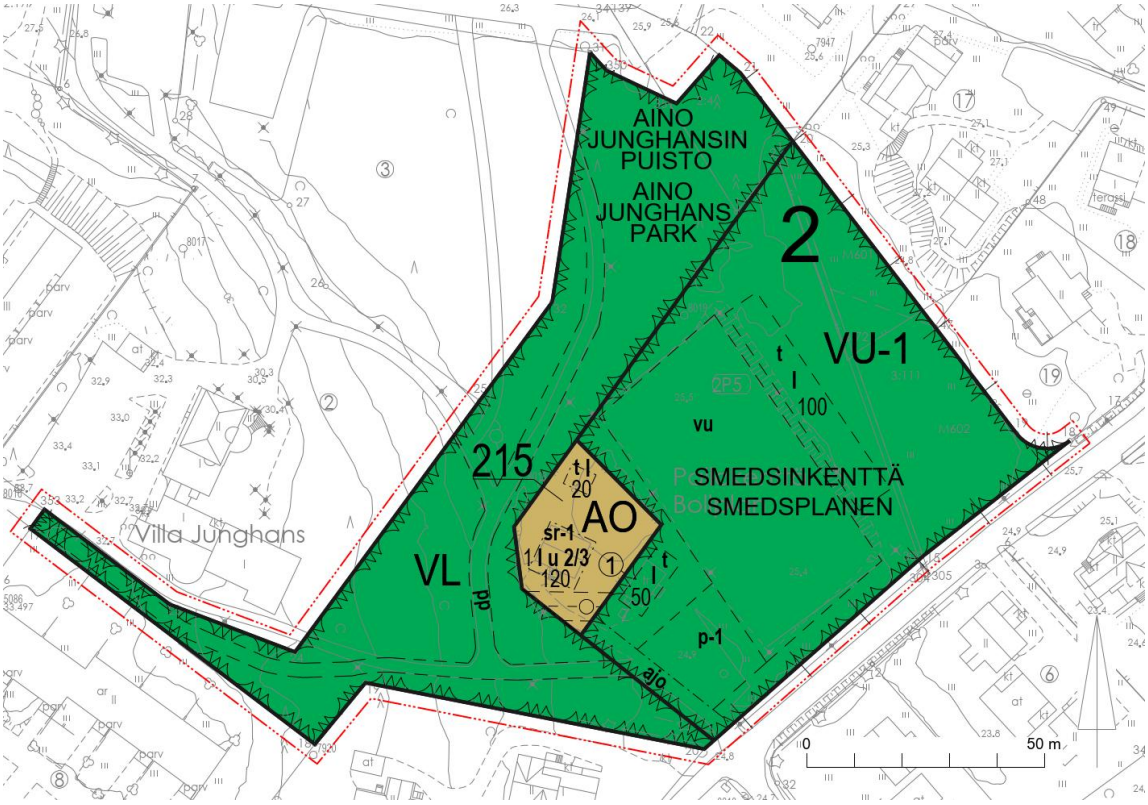
AO-korttelialueen pinta-ala on n. 700 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 140 k-m², mikä vastaa tehokkuutta n. e=0.20. Lisäksi kaava-alueeseen liittyy virkistysalueita yhteensä 11 871 m², joka on n. 94 % kaava-alueen pinta-alasta.

3.3 Kiinteistöjaotus

Asemakaavan muutokseen sisältyy sitova tonttijako (Tj 215/01), jolla muodostuu 2. kaupunginosan korttelin 215 tontti 1.

3.4 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

3.4.1 Maankäyttö



Kuva 9. Kaavakartta.

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-m^2 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-m^2 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.

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. 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.

3.4.2 Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Asemakaavan muutosta varten ei ole tehty erillisiä maaperätutkimuksia eikä asemakaavan muutoksen laadinnassa ole tullut esille seikkoja, joiden perusteella alueella tulisi tehdä maaperän pilaantuneisuustutkimus. Alueella ei ole tiettävästi ollut ympäristölle haitallista toimintaa eikä ympäristövahinkoja.

3.4.3 Kaavan mukainen luonnonympäristö

Suunnittelualueelta laaditun luontoselvityksen perusteella alueella ei sijaitse luonnonsuojelulain, vesilain tai metsälain mukaisia erityisen arvokkaita luontokohteita.

Suunnittelualueella sijaitsevalla pientalolla arvioidaan olevan kohtalainen potentiaali toimia lepakoiden päiväpiilona. Kaavaratkaisussa pientalo suojellaan sen kulttuurihistoriallisten arvojen

perusteella, mikä estää rakennuksen purkamisen ja tukee samalla lepakoille soveltuvien paikkojen säilymistä. Alueella sijaitsevan puistometsän sekä urheilukentän reuna-alueiden voidaan arvioida soveltuvan lepakoiden saalistusalueiksi ja kulkuyhteyksiksi. Kaavassa puistometsään ei osoiteta muutoksia, mikä edistää lepakoille soveltuvien elinympäristöjen säilymistä. Urheilukentän koillislaidalle osoitetaan ohjeellinen rakennusala 100 k-m²:n talousrakennukselle, jonka toteuttaminen vähentää puuston määrää. Pientalon pohjoispuolelle osoitetaan lisäksi rakennusala 20 k-m²:n talousrakennukselle, jonka toteuttaminen vähentää puustoa vähäisessä määrin. Luontoselvityksessä todettujen kahden kolopuun kohdalle ei osoiteta kaavassa muutoksia.

Suunnittelualueella voi olla merkitystä osana liito-oravan kulkuyhteysverkostoa Kauniaisten tunnettujen liito-oravien ydinalueiden välillä. Koska puistometsään ei osoiteta kaavaratkaisussa muutoksia ja alueen puustoinen rakenne säilyy pääosin ennallaan, kaavaratkaisun ei arvioida heikentävän liito-oravan liikkumisedellytyksiä alueella.

Kaavassa annettavilla piha-alueita koskevilla yleismääräyksillä ohjataan AO-korttelialueen kehittämistä siten, että alueelle luonteenomainen viherympäristö ja puustoinen luonne säilyvät.

Viherpeitteisyys

Kauniaisten rakennusjärjestyksen (tullut voimaan 22.1.2026) mukaan asuinpientalotonteilla tulee pyrkiä siihen, että tontin pinta-alasta vähintään 35 % on viherpeitteisenä ja vettä läpäisevää pintamateriaalia. Viherpeitteisyyteen luetaan myös viherkatot. Asemakaavaluonnoksen mukaan AO-tontin viherpeitteisyys on n. 70 %.

3.5 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan haitallisia vaikutuksia ympäristöönsä. Kaava-alueella ei ole ympäristön häiriötekijöitä eikä niitä muodostu kaavamuutoksen myötä. Asemakaavan muutos on luonteeltaan pääosin nykytilanteen toteava ja kaavaratkaisun mukainen vähäinen uudisrakentaminen rajoittuu talousrakennuksiin, jotka sijoittuvat jo ennestään ihmistoiminnan muokkaamille alueille.

3.6 Nimistö

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

Junghansinkujan eteläpuolelle sijoittuva puisto nimetään Villa Junghansissa asuneen saksalaisen liikemies Constantin Junghansin tyttären, Ainon, mukaan nimellä: Aino Junghansin puisto – Aino Junghans park.

4 ASEMAKAAVAN MUUTTAMISEN PERUSTEET

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. Pientalo suojellaan asemakaavassa sen kulttuurihistoriallisten arvojen perusteella. Suojelumerkinnällä turvataan rakennuksen säilyminen osana Kauniaisten rakennettua kulttuuriympäristöä. Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo on kaavaluonnosta

koskevassa lausunnossaan todennut, että puutarhurin asunnolle osoitetuttu suojelumerkintä on asianmukainen.

Kaavamuutoksella mahdollistetaan myös uusien talousrakennusten rakentaminen alueelle. Pientalon pohjoispuolelle, rakennuksen takapihan puolelle, osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta enintään 20 k-m²:n suuruiselle talousrakennukselle. Urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle osoitetaan nykyisen huoltorakennuksen lisäksi ohjeellinen talousrakennuksen rakennusala kentän koillispuolelle, jolle osoitetaan rakennusoikeutta 100 k-m².

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Tällöin maakuntakaava ohjaa asemakaavoitusta. Laadittaessa asemakaavaa alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on alueidenkäyttölain 54 §:n mukaan otettava soveltuvin osin myös huomioon mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista (AKL 39 §) säädetään. Lisäksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 25 §:n mukaan asemakaavan selostuksessa on esitettävä selvitys kaavan suhteesta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan.

4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavamuutoksessa on huomioitu valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Kaavamuutosta koskevat erityisesti seuraavat pääteemat:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Asemakaavan muutoksella turvataan suunnittelualueella sijaitsevan pientaloasumisen säilyminen nykyisessä käytössä osana olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Suunnittelualue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella sekä kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavalla alueella Kauniaisten keskustan tuntumassa. Kaavamuutos on luonteeltaan nykytilannetta toteava eikä se muuta alueen liikenteellistä toimivuutta tai lisää liikkumistarvetta.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Suunnittelualue on nykytilanteessa vehreää viheraluetta, jolla sijaitsee pientalo ja urheilukenttä. Asemakaavan muutos ei muuta alueen luonnetta, ympäristön laatua eikä asumisolosuhteita. Kaavaan sisältyvillä määräyksillä ohjataan viheralueen puuston säilyttämistä siten, että sallitaan vain maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Tämä edistää alueen viherympäristön säilymistä. Lisäksi kaavamääräyksillä ohjataan AO-korttelin piha-alueen kehittämistä siten, että alueen vehreys, luonnonympäristön ominaispiirteet ja viihtyisyys säilyvät. Kaavamääräyksissä kiinnitetään huomiota erityisesti puuston säilyttämiseen, millä edistetään ilmastonmuutokseen sopeutumista sekä terveellisen ja turvallisen elinympäristön säilymistä.

4.2 Maakuntakaava

Voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu keskustatoimintojen alueelle. Aluetta on kehitettävä tiiviinä ja toiminnallisesti monipuolisena palveluiden, työpaikkojen ja asumisen keskittymänä ottaen huomioon sekä asumisen että elinkeinoelämän tarpeet. Alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, että keskustatoimintojen alue muodostaa toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen saavutettavuuteen joukkoliikenteellä sekä kävelyn ja pyöräilyn edellytysten parantamiseen. Suunnittelussa on osoitettava riittävät alueet henkilöautojen ja polkupyörien paikalliselle liityntäpysäköinnille pääkaupunkiseudun ulkopuolella ja polkupyörien liityntäpysäköinnille pääkaupunkiseudulla. Keskuksen kehittämisessä tulee vaalia ja hyödyntää ympäristön erityis- ja ominaispiirteitä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin. Alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen. Merkinnällä osoitetaan pääkaupunkiseudun muuta taajamatoimintojen

kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavat taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestävään liikennejärjestelmään ja tukevat verkostomaisen kaupunkirakenteen kehittymistä. Vyöhykettä on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavana alueena. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota vyöhykkeen arvokkaisiin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun.

Pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä koskevat myös maakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset sekä taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen määräykset. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen ja joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parantaen. Vyöhykettä tulee kehittää tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen. Helsingin seudulla vyöhykettä tulee kehittää rakenteeltaan verkostomaisena joukkoliikennekaupunkina.

Vyöhykkeen kehittämiseen liittyvät yksityiskohtaisemmat aluevaraustarpeet ja muut alueidenkäyttöön liittyvät järjestelyt on tutkittava yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Vyöhykkeen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee turvata luonnon- ja kulttuuriympäristön erityisten arvojen säilyminen sekä edistää ekologisen verkoston kytkeytymistä vyöhykkeen ulkopuoliseen viherrakenteeseen. Tiivistettäessä yhdyskuntarakennetta on kiinnitettävä huomiota vyöhykkeen arvokkaisiin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun. Lisäksi tulee turvata riittävät virkistysmahdollisuudet sekä virkistysyhteydet vyöhykkeen sisällä ja sen ulkopuolelle. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin.

Laadittava asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen.

4.3 Yleiskaavan sisältövaatimukset (AKL 39 §)

Asemakaavan muutoksessa on soveltuvin osin huomioitu yleiskaavan sisältövaatimukset.

Yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.	Asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen.
1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;	Kaavaratkaisu tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.
2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;	Kaavaratkaisu perustuu alueen nykyiseen rakennettuun ympäristöön ja maankäyttöön.
3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;	Kaavaratkaisussa todetaan nykytilanteen mukainen asuminen alueella, joka sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden läheisyydessä.
4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla;	Kaavaratkaisu ei edellytä muutoksia alueen nykyisiin liikenne- tai yhdyskuntateknisiin järjestelyihin.
5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;	Kaavaratkaisu säilyttää alueen nykyiset elinympäristön olosuhteet.
6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;	Kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia Kauniaisten elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin.

7) ympäristöhaittojen vähentäminen;	Kaavaratkaisun ei arvioida aiheuttavan ympäristöhaittoja.
8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen;	Rakennetun ympäristön arvot on huomioitu kaavaratkaisussa esittämällä suunnittelualueella sijaitseva pientalo suojeltavaksi asemakaavalla.
9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.	Kaavaratkaisussa asemakaavassa osoitetun urheilu- ja virkistysalueen sekä puiston pinta-ala pienenee yhteensä noin 700 m². Tosiasialliseen nykytilanteeseen verrattuna urheilu- ja virkistysalueen sekä puiston pinta-ala ei kuitenkaan muutu, sillä alueella sijaitsee jo nykyisin pientalo pihapiireineen.
Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.	Asemakaavan muutoksesta ei aiheudu kohtuutonta haittaa.

4.4 Resurssiviisauden tiekartta

Kauniainen on sitoutunut edistämään kestävää kehitystä ja tavoittelee hiilineutraaliutta vuoteen 2030 mennessä. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 12.5.2025 § 15 Kauniaisten päivitetyn resurssiviisauden tiekartan, jonka avulla näitä tavoitteita toteutetaan. Kaavan suunnitteluratkaisussa toteutetaan seuraavia resurssiviisauden tiekarttaan kirjattuja teemakokonaisuuksia ja toimenpiteitä:

- Vältetään puiden kaatoa. Määrätään, että VL-alueella olemassa oleva puusto tulee säilyttää siten, että sallitaan vain maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Lisäksi määrätään, että AO-korttelin 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.

5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET

5.1 Yhdyskuntarakenne, rakennettu ympäristö ja maisema

Kaavaratkaisulla suojellaan suunnittelualueella sijaitseva pientalo. Näin turvataan rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot ja rakennetun ympäristön säilyminen. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan pientalon säilyminen vahvistaa alueen historiallista kerroksellisuutta ja identiteettiä. Lisäksi kaavaratkaisulla mahdollistetaan rakennuksen säilyminen nykyisessä asuinkäytössä osoittamalla alue erillispientalojen korttelialueeksi (AO).

Rakennusoikeuden sijoittumista on tarkasteltu kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot huomioon ottaen. Kaavaratkaisu mahdollistaa talousrakennuksen rakentamisen AO-korttelissa suojeltavan pientalon pohjoispuolelle. Lisäksi kaavaratkaisu mahdollistaa talousrakennuksen sijoittamisen Smedsinkentän koillislaidalle. Talousrakennusten sijoittelussa ja mitoituksessa on kiinnitetty huomiota alueen kaupunkikuvaan, ja kaavamääräyksissä edellytetään, että uudisrakennusten tulee arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja väritykseltään sopeutua AO-korttelin suojeltuun rakennukseen ja muuhun rakennettuun ympäristöön.

Kaavaratkaisun vaikutukset kaupunkikuvaan ovat vähäisiä. Uudisrakentaminen rajoittuu talousrakennuksiin, jotka mittakaavaltaan ja luonteeltaan jäävät alisteisiksi ympäröivälle rakennuskannalle ja erityisesti suojeltavalle AO-korttelin pientalolle.

5.2 Luonto

Asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön. Luontolausunnon ja liito-oravaselvityksen (Luontoselvitys Metsänen Oy, 2024) perusteella suunnittelualueelta ei ole tunnistettu sellaisia erityisiä luontoarvoja, joiden säilyminen vaarantuisi kaavaratkaisun myötä. Asemakaavan muutoksessa ei osoiteta rakentamista lähivirkistysalueelle eikä heikennetä alueen viheryhteyksiä. Kaavaratkaisun mukainen vähäinen uudisrakentaminen rajoittuu talousrakennuksiin, jotka sijoittuvat jo ennestään ihmistoiminnan muokkaamille alueille pientalon pihalle ja urheilukentän laidalle.

Asemakaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittäviä haitallisia vaikutuksia lepakoihin. Suunnittelualueen pientalon lepakkopotentiaali on arvioitu kohtalaiseksi. Lupa- ja valvontavirasto ei ole pitänyt tarpeellisena lepakoiden esiintymisen tarkempaa selvittämistä kaavan hyväksymistä varten, koska kaavassa rakennus osoitetaan säilytettäväksi suojelumerkinnällä eikä kaavaratkaisu mahdollista sellaisia muutoksia, jotka estäisivät lepakoiden mahdollisen oleilun rakennuksessa. Urheilukentän laidalta on löydetty kaksi kolohaapaa, jotka saattavat toimia lepakoiden päiväpiiloina. Kaavaratkaisussa alueelle, jossa kolohaavat sijaitsevat ei esitetä muutoksia ja näin ollen tarkemmalle lentotarkkailulle ei ole myöskään tarvetta.

Kaavamääräykset edistävät lähivirkistysalueen puuston säilymistä ja lahopuun jättämistä lähivirkistysalueelle, mikä tukee luonnon monimuotoisuuden turvaamista. AO-korttelin piha-alueen suunnittelua ja toteutusta ohjataan siten, että alueelle luonteenomainen viherympäristö ja kasvillisuuden monimuotoisuus säilyvät. Kaavamääräyksillä ohjataan myös säilyttämään tontin suurikokoiset puut.

5.3 Ilmastovaikutusten arviointi

5.3.1 Vaikutukset ilmastoon ja ilmastonmuutokseen sopeutumiseen

Asemakaavan muutoksella arvioidaan olevan vähäisiä vaikutuksia ilmastoon. Kaavaratkaisulla mahdollistetaan talousrakennusten rakentaminen pientalon pohjoispuolelle ja urheilukentän koillispuolelle. Rakentaminen lisää alueen hiilijalanjälkeä ja aiheuttaa vähäistä kasvillisuuden poistumista, mikä heikentää hiilinieluja ja hiilivarastoja. Alueen liikennemäärien ei arvioida kasvavan, eikä kaavaratkaisu edellytä uuden infran rakentamista. Ilmastovaikutukset liittyvät siten pääosin rakentamisvaiheeseen, mutta myös rakennusten käytönaikaisella energiankulutuksella on vaikutusta. Kaavaluonnoksen yhteydessä ei ole tehty ilmastovaikutusten laskennallista arviointia, koska asemakaavan muutos on luonteeltaan pääosin nykytilanteen toteava. Kaavaratkaisun mukaisen uudisrakentaminen ilmastovaikutus on pieni.

5.4 Liikenne ja tekninen huolto

Kaavaratkaisu ei vaikuta liikennemääriin alueella. Liikenneverkolle ei aiheudu kaavamuutoksen myötä muutostarpeita.

Teknisen huollon järjestämisessä ei ole odotettavissa normaalista rakentamisesta poikkeavia vaikutuksia. Alue on valmiiksi kattavan teknisen huollon verkoston piirissä.

5.5 Ihmisten terveys ja asumisviihtyvyys

Alue on ympäröivien asuintonttien tavoin hyvin asumiseen soveltuvaa. Hankkeella ei arvioida olevan negatiivisia vaikutuksia ihmisten elinoloihin nykytilanne huomioiden.

5.6 Palvelut

Alueen asuminen tukeutuu olemassa oleviin palveluihin ja joukkoliikenteeseen ja sijaitsee hyvien kävely- ja pyöräily-yhteyksien päässä. Alueen palvelutarpeeseen ei tule kaavamuutoksen myötä vaikutuksia, sillä alueen asukasmäärä ei muutu.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista, kun kaava on saanut lainvoiman.

7 SUUNNITTELUN VAIHEET

7.1 Suunnittelun vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 27.10.2025 § 190 asemakaavan muutoksen käynnistämisestä. Kaava on kuulutettu vireille 26.11.2025.

7.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavaan liittyy erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 26.11.2025 ja päivitetty 2.4.2026. Suunnitelma on luettavissa osoitteessa https://www.kauniainen.fi/ak247 ja maankäyttöyksikössä kaupungintalolla.

7.3 Suunnittelu

Kauniaisten maankäyttöyksikössä kaavan valmistelusta on vastannut maankäyttöinsinööri Viivi Larri.

7.4 Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu 26.11.2025 kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla sekä Kaunis Grani -lehdessä. Suunnittelualueen ja naapurimaanomistajille on lähetetty kirjeet asemakaavan muutoksen vireilletulosta.

Asemakaavan muutosluonnos
Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 13.5.–15.6.2026, jolloin siitä jätettiin 5 lausuntoa. Luonnoksesta ei jätetty kirjallisia mielipiteitä. Lausuntoihin on laadittu vastineet.

Lausunnossaan Lupa- ja valvontavirasto totesi, ettei pidä tarpeellisena kaavan hyväksymistä varten selvittää lepakoiden esiintymistä talossa. Kaavalla ei osoiteta muutoksia, joilla mahdollinen lepakoiden oleilu rakennuksessa estyisi vaan rakennus osoitetaan säilytettäväksi suojelumerkinnällä sr-1, jolloin lepakkotilanteen tarkalle tuntemiselle ei ole tarvetta. Lupa- ja valvontavirasto totesi, että kaavan luontoselvitysaineistoa tulee täydentää maastoselvityksellä, jotta voidaan varmuudella selvittää, sijaitseeko alueella luontoarvoja. Lupa- ja valvontavirasto totesi, että toimitettujen kaavan valmisteluaineistojen perusteella alueen kasvillisuutta ja luontotyyppejä ei ole luontolausunnon suosituksen mukaisesti laadittu. Kasvillisuusselvityksenä on toimitettu vuonna 2022 laadittu kasvillisuusselvitys, mutta se ei vastaa luontolausunnossa esiin nostettuihin tietopuutteisiin. Koska maastoselvitystä ei ole tehty, ei ole varmaa tietoa mainittujen luontoarvojen olemassaolosta. Myös ihmisvaikutuksen alaiset puistometsät voivat olla luontoarvoiltaan merkittäviä. Lisäksi Lupa- ja valvontavirasto näki hyvänä, että Smedsintie 8 omakotitalo on osoitettu asianmukaisella suojelumerkinnällä ja kaavamääräyksellä. Lupa- ja valvontavirasto kuitenkin huomautti, että mahdollisen uudisrakentamisen tai muun aluetta koskevan muutoksen yhteydessä on Smedsintie 8 rakennusta sekä Villa Junghansia ympäristöineen syytä tarkastella kokonaisuutena.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) totesi lausunnossaan, että aluetta palvelevat yleiset vesihuoltolinjat on rakennettu valmiiksi. Suunnittelualueella sijaitsee HSY:n vesihuoltolinjoja, joita varten tulee korttelialueelle merkitä vähintään 6 metriä leveä

johtovarausalue. Kaavamääräykseen tulee mainita, että johtovarausalueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita. Vesihuoltolinjojen sijainti tulee huomioida ja kunnossapidettävyys varmistaa jatkosuunnittelun yhteydessä.

Caruna Espoo Oy totesi, että kaavalla on vähäiset vaikutukset sähkönjakeluun eikä sillä ole muuta huomautettavaa asemakaavan muutosluonnoksesta.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksella ei ollut kommentoitavaa kaavamuutokseen liittyen.

Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo piti annettua suojelumääräystä asianmukaisena, eikä sillä ollut huomautettavaa asemakaavan muutosluonnoksesta. Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo katsoi, että lisäksi uudelle talousrakentamiselle osoitetut reunaehdot ovat riittävät.

Asemakaavan muutosehdotus

Saadun palautteen ja tarkentuneen suunnittelun pohjalta asemakaavan muutosehdotusta on luonnosvaiheen jälkeen tarkistettu 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.

Kaavaehdotuksen yhteydessä alueelle on laadittu ehdotus sitovasta tonttijaosta. Kaavakarttaan on tehty teknisluonteisia tarkistuksia. Kaavaselostusta on täydennetty.

Kauniaisissa 7.10.2026

Viivi Larri
maankäyttöinsinööri

Minna Penttinen
maankäyttöpäällikkö

Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Kauniainen	**Täyttämispvm**	7.10.2026
Kaavan nimi	Smedsintie 8		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	26.11.2025
Pysyvä kaavatunnus		**Kunnan kaavatunnus**	Ak 247
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,2560	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	1,2560

Ranta-asemakaava

	Rantaviivan pituus [km]		
Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**	
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**	

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**1,2560**	**100,00**	**290**	**0,02**	**0,0000**	**290**
A yhteensä	0,0707	5,6	140	0,20	0,0707	140
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,1853	94,4	150	0,01	-0,0707	150
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,0000**	**0,00**	**0**	**0,0000**	**0**

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	**1**	**120**	**1**	**120**

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**1,2560**	**100,00**	**290**	**0,02**	**0,0000**	**290**
A yhteensä	0,0707	5,6	140	0,20	0,0707	140
AO	0,0707	100,0	140	0,20	0,0707	140
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,1853	94,4	150	0,01	-0,0707	150
VL	0,5526	46,6	0	0,00	0,5526	0
VU-1	0,6327	53,4	150	0,02	0,6327	150
VP					-0,5494	
VU					-0,7066	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	**1**	**120**	**1**	**120**
Asemakaava	1	120	1	120