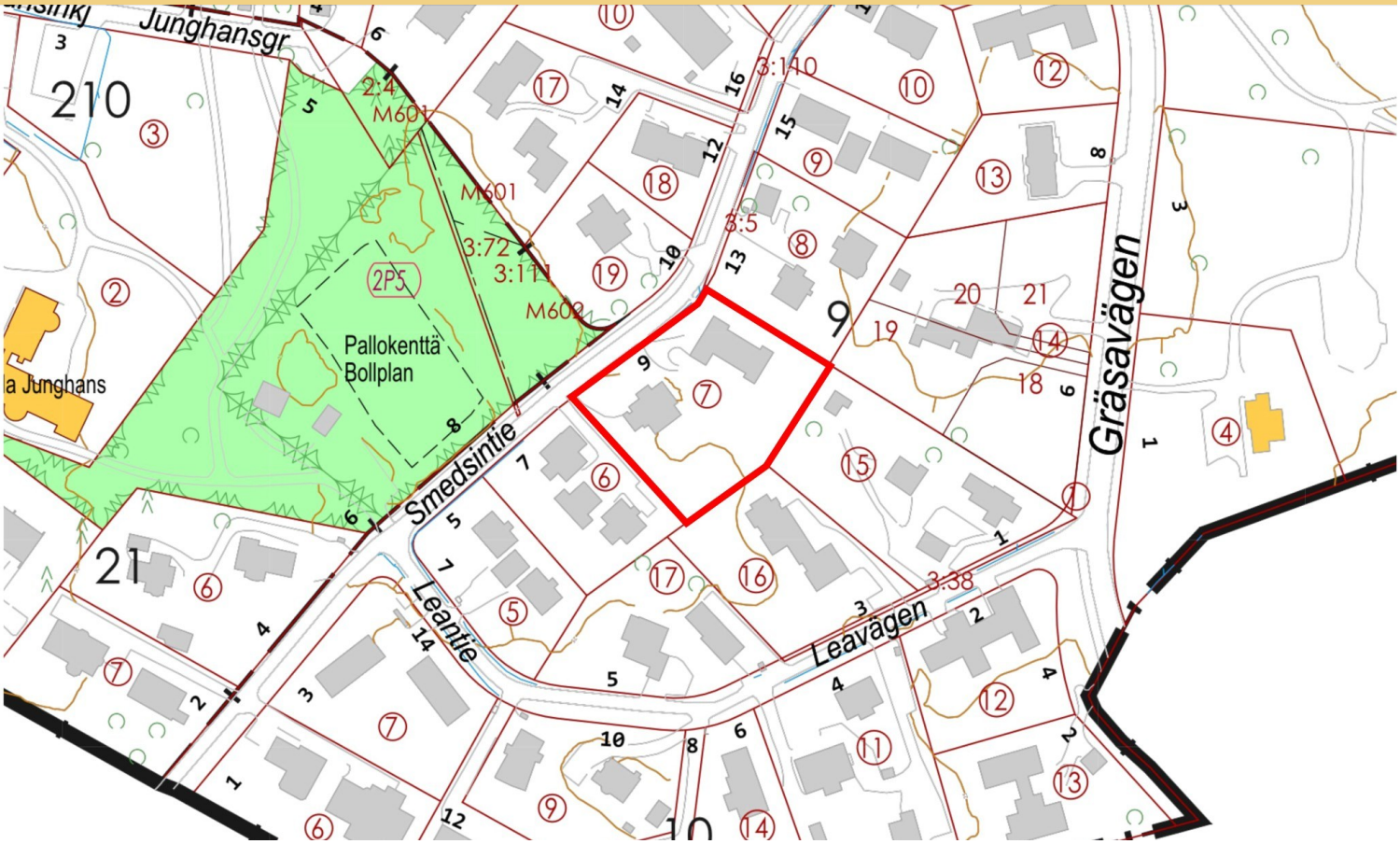


Ak 253

Smedsintie 9–11

Asemakaavan muutos
1. kaupunginosan korttelin 9 tontti 7

Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 25.11.2026 päivättyä asemakaavakarttaa. Asemakaavan muutos on tullut vireille kiinteistön omistajan hakemuksesta. Vireilletulosta on kuulutettu valmisteluaineiston yhteydessä 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

Sisällys

Sisällys 1
1 SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖKOHDAT 2
1.1 Suunnittelualue 2
1.2 Suunnittelutilanne 2
1.2.1 Maakuntakaava 2
1.2.2 Maankäytön yleissuunnitelma (MASU 2) 3
1.2.3 Asemakaava 3
1.2.4 Rakennusjärjestys 4
1.2.5 Rakennuskiellot 4
1.2.6 Pohjakartta 4
1.3 Selvitys alueesta 4
1.3.1 Maanomistus 4
1.3.2 Rakennettu ympäristö 4
1.3.3 Suojelukohteet 4
1.3.4 Ympäristön häiriötekijät 4
2 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET 5
3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS 5
3.1 Yleisperustelu ja -kuvaus 5
3.2 Mitoitus 5
3.3 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö 6
3.3.1 Maankäyttö 6
3.3.2 Maaperän rakennettavuus 6
3.4 Ympäristön häiriötekijät 6
4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET 6
5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 7
6 SUUNNITTELUN VAIHEET 7
6.1 Suunnittelun vireilletulo 7
6.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 7
6.3 Suunnittelu 7
6.4 Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet 7

LIITTEET
Liite 1 Seurantalomake

Luettelo asemakaavan muutokseen liittyvistä selvityksistä

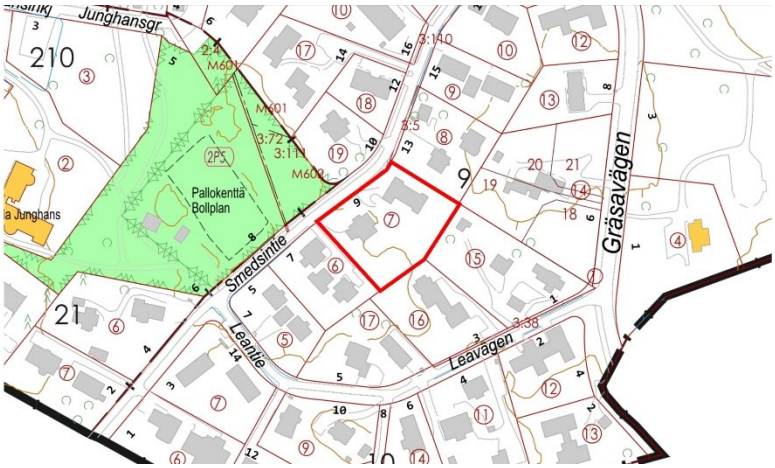
Espoon ja Kauniaisten kaupunkien ympäristömeludirektiivin
mukainen meluselvitys, 2022

Kauniaisten liito-oravaselvitys
Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 28.5.2021

1 SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖKOHDAT

1.1 Suunnittelualue

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.

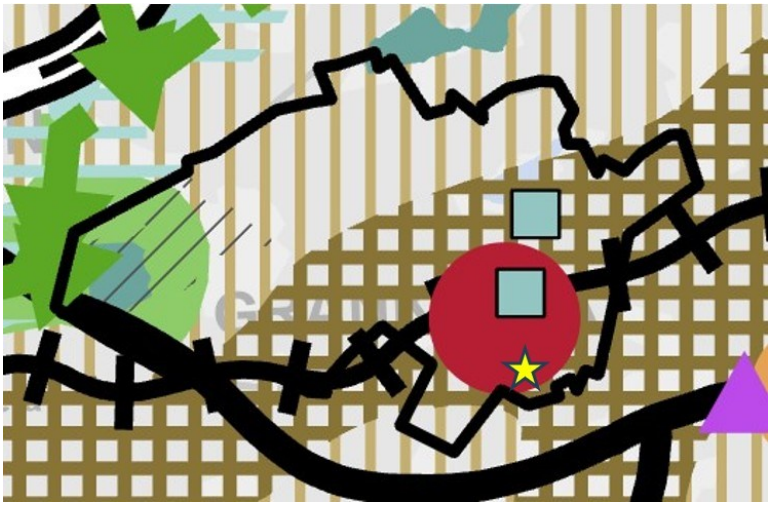


Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus virastokartalla. © Kauniaisten kaupunki.

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. (Uudenmaan liiton karttapalvelu).

1.2.2 Maankäytön yleissuunnitelma (MASU 2)

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (MASU 2) suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP).



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

MASU 2:ssa määriteltyjen pientaloalueiden asemakaavoitusta ohjaavien kehittämisperiaatteiden mukaan yli 3 000 m²:n tonteilla, joissa enimmäisrakennusoikeus on 775 k-m² voidaan rakennusoikeus jakaa vapaasti enintään kolmen asunnon kesken suurimman sallitun peittoalan ja kokonaisrakennusoikeuden jäädessä ennalleen. Tällöinkään tontteja ei kaupunkikuvallisista ja rakenteellisista syistä jaeta.

1.2.3 Asemakaava

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.

1.2.4 Rakennusjärjestys

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

1.2.5 Rakennuskiellot

Asemakaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

1.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

1.3 Selvitys alueesta

1.3.1 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

1.3.2 Rakennettu ympäristö

Maankäyttö
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.

Kauniaisten liito-oravaselvityksen (2021) mukaan alueelta ei ole liito-oravahavaintoja eikä alue ole liito-oravien ydinaluetta.

Liikenne
Ajoneuvoliikenne
Suunnittelualueen luoteispuolella oleva Smedsintie on päättyvä tonttikatu, jonka ajoneuvoliikenne koostuu tonteille ajosta.

Jalankulku ja polkupyöräily
Smedsintiellä on jalkakäytävä ajoradan pohjoispuolella Leantien risteykseen asti.

Julkinen liikenne
Suunnittelualue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Kauniaisten rautatieasema sijaitsee noin 600 metrin kävelyetäisyydellä, ja asemalla pysähtyvät lähijunat. Lähin linja-autopysäkki sijaitsee Kauniaistentiellä.

1.3.3 Suojelukohteet

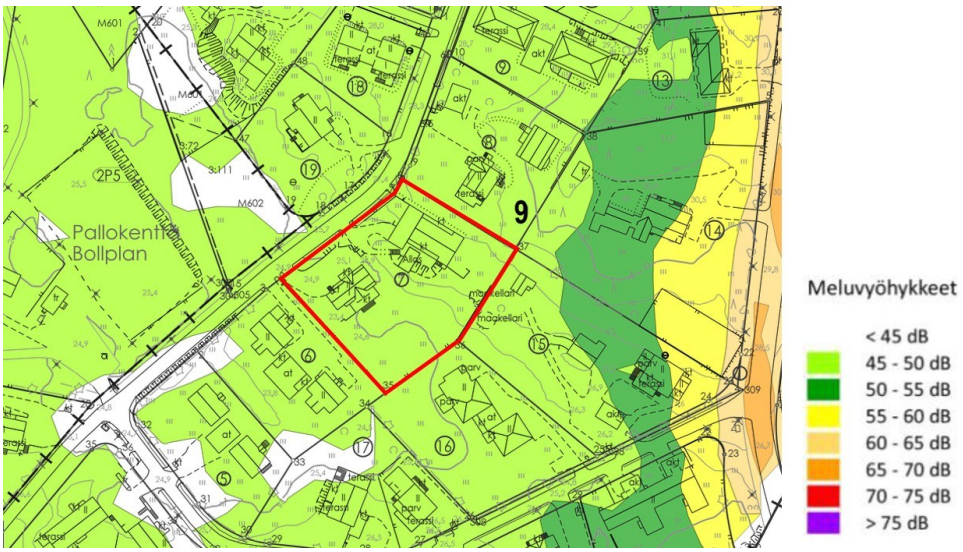
Suunnittelualueella ei ole asemakaavalla tai rakennussuojelulla suojeltuja kohteita.

1.3.4 Ympäristön häiriötekijät

Liikenne
Suunnittelualueella ei ole suoritettu liikennelaskentoja asemakaavan muutosta varten.

Ilmanlaatu
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 tonttikatu, jonka ajoneuvoliikenne koostuu tonteille ajosta. Espoon ja Kauniaisten kaupunkien ympäristömeludirektiivin mukaisessa meluselvityksessä (Espoon ympäristönsuojelun julkaisuja, 2022) suunnittelualueen päiväaikainen melutaso on 45–50 dB. Yöaikainen melutaso on 40–45 dB.



Kuva 5. 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 alueen 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.

3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

3.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

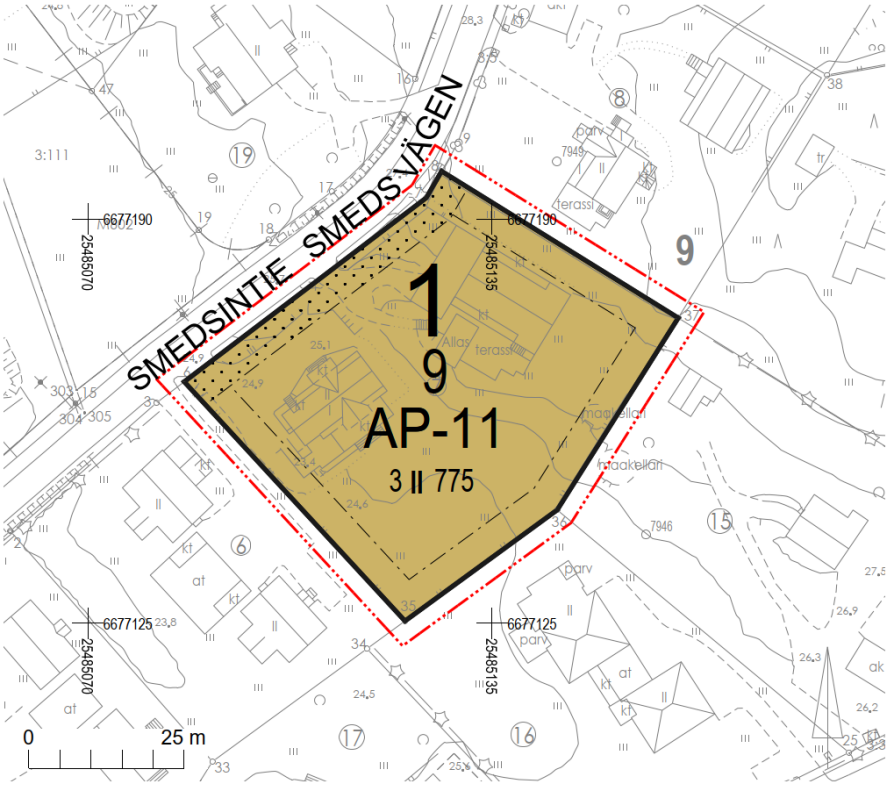
Asemakaavan muutos on MASU 2:n kehittämisperiaatteiden mukainen eikä se kasvata suunnittelualueen rakennusoikeutta tai sallittua peittoalaa.

3.2 Mitoitus

Kaava-alueen rekisteröity pinta-ala on 3000 m² ja pinta-ala tonttijaossa 3000,3 m², Rakennusoikeutta on osoitettu 775 k-m^2, mikä vastaa tehokkuuslukua n. e=0.26.

3.3 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

3.3.1 Maankäyttö



Kuva 6. Kaavakartta, luonnosvaihe.

Asemakaavan muutoksella enintään kaksihuoneistoisten asuintalojen korttelialue (Ao) muutetaan asuinpientalojen korttelialueeksi (AP-11), jolle saa rakentaa kolme (3) asuntoa kahteen kerrokseen (II). Tontin kokonaisrakennusoikeus on 775 k-m² ja rakennusten peittoala tontista saa olla enintään 425 m².

Istutettava tontinosa kadun vastaisella rajalla pysyy ennallaan. Rakennusalan raja on muilla tontin reunoilla osoitettu 5 metrin etäisyydelle tontin rajasta. Autopaikkoja on varattava vähintään yksi kutakin asuntoa kohti.

3.3.2 Maaperän rakennettavuus

Asemakaavan muutosta varten ei ole tehty erillisiä maaperätutkimuksia eikä asemakaavan muutoksen laadinnassa ole tullut esille seikkoja, joiden perusteella alueella tulisi tehdä maaperän pilaantuneisuustutkimus.

3.4 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan haitallisia vaikutuksia ympäristöönsä. Alueen ympäristö on avoin ja hyvin tuulettuva, eikä ilmanlaatu aiheuta kaava-alueella jatkotoimenpiteitä tai rakenteellisia erityisvaatimuksia. Lentomelu saattaa aiheuttaa ajoittain häiriötä Kauniaisten alueella, minkä vuoksi rakentamisen yhteydessä olisi hyvä varmistaa, että rakennusten ulkovaipan ääneneristävyys lentomelu huomioiden on riittävä.

4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Tällöin maakuntakaava ohjaa asemakaavoitusta. Suunnittelualue kuuluu voimassa olevassa maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueelle sekä pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle. Aluetta tulee kehittää ja tiivistää osana pääkaupunkiseudun verkostomaista kaupunkirakennetta ja joukkoliikennettä. Keskustatoimintojen alueet ovat ensisijaisia maankäytön kehittämisen keskittymiä asumiselle,

työpaikoille, kaupalle ja muille palveluille. Tiivis yhdyskuntarakenne tukee palvelujen kehittymistä sekä kestävää saavutettavuutta kävellen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä. Alueen kehittämisessä ja tiivistämisessä tulee ottaa huomioon alueen ominaispiirteet, erityiset arvot ja elinympäristön laatu. Laadittava asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen.

Laadittaessa asemakaavaa alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on AKL 54 §:n mukaan otettava huomioon soveltuvin osin myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksissa (AKL 39 §) säädetään. Laadittava asemakaavan muutos on yleiskaavan sisältövaatimusten mukainen.

Hankkeella ei ole suoranaisia vaikutuksia verrattuna nykytilanteeseen, sillä kaavan sallima asuntojen määrä ja rakennusoikeus säilyvät ennallaan poislukien nykyisessä kaavassa oleva mahdollisuus maanpäällisen kellarin toteuttamiseen, joka poistuu kaavamuutoksella. Muutoin muutoksella poistetaan ainoastaan asuntojen keskinäiset kokorajoitteet, eikä muutoksella ole näin ollen vaikutuksia liikennemääriin tai palveluiden kysyntään.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista, kun kaava on saanut lainvoiman.

6 SUUNNITTELUN VAIHEET

6.1 Suunnittelun vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille 29.6.2026 saapuneesta maanomistajan hakemuksesta.

Kaava on kuulutettu vireille 25.11.2026 yhdessä valmisteluaineiston nähtävillä olon kanssa.

6.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavaan liittyy erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 25.11.2026. Suunnitelma on luettavissa kaavahankkeen ajan osoitteessa www.kauniainen.fi/Ak253 ja maankäyttöyksikössä kaupungintalolla.

6.3 Suunnittelu

Kauniaisten maankäyttöyksikössä kaavan valmistelusta on vastannut maankäyttöinsinööri Aicha Löf.

6.4 Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet

Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille 25.11.2026 Kaunis Grani –lehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla kaupungin internetsivuilla yhdessä valmisteluaineiston nähtävillä olon kanssa. Suunnittelualueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajille on lähetetty kirjeet asemakaavan vireilletulosta ja valmisteluaineiston nähtävilläolosta.

Kauniaisissa 25.11.2026

Aicha Löf
maankäyttöinsinööri

Minna Penttinen
maankäyttöpäällikkö

Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Kauniainen	**Täyttämispvm**	5.11.2026
Kaavan nimi	Smedsintie 9-11		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	
Pysyvä kaavatunnus		**Kunnan kaavatunnus**	Ak 253
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3000	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,3000

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	**0,3000**	**100,00**	**775**	**0,26**	**0,0000**	**0**
A yhteensä	0,3000	100,0	775	0,26	0,0000	0
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
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	**0**	**0**	**0**	**0**

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,3000**	**100,00**	**775**	**0,26**	**0,0000**	**0**
A yhteensä	0,3000	100,0	775	0,26	0,0000	0
AP-11	0,3000	100,0	775	0,26	0,0000	0
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						