



KAUNIAINEN

Smedsintie 8

Ak 247

Asemakaavan muutos

GRANKULLA

Smedsvägen 8

Ak 247

Ändring av detaljplan

Koskee: 2. kaupunginosan virkistysaluetta
Gäller: rekreatjonsområdet i 2:a stadsdelen

LAUSUNTOJEN JA MIELIPITEIDEN LYHENNELMÄT JA VASTINEET SAMMANDRAG AV OCH BEMÖTANDEN TILL UTLÅTANDENA OCH ÅSIKTERNA

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 13.5.–15.6.2026.
Utkastet till detaljplaneändring var framlagt enligt 30 § i MarkByggF 13.5.–15.6.2026.



1. Lupa ja valvontavirasto

Luonnonsuojelu

Lausuntopyynnön yhteydessä Lupa- ja valvontavirastolle on toimitettu laajemmin Kauniaisia koskevia luontoselvityksiä sekä kyseisen alueen luontolausunto 31.1.2024 ja liito-oravaselvitys 28.6.2024. Luontolausunnossa on suositeltu alueen kasvillisuuden ja luontotyyppien selvittämistä erityisesti alueen metsäisen alueen osalta. Lupa- ja valvontavirastolle 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.

Kaavaselostuksessa todetaan, että luontolausunnon mukaan alueella ei sijaitse esim. luonnonsuojelulain, vesilain tai metsälain mukaisia erityisen arvokkaita kohteita. Luontolausunnossa kuitenkin todetaan, ettei näitä kohteita ole alueella pohja-aineistojen perusteella ja suositellaan luontotyyppien maastoselvittämistä. Maastoselvitystä ei ole tehty, joten varmaa tietoa mainittujen luontoarvojen olemassaolosta alueella ei ole. Myös ihmisvaikutuksen alaiset puistometsät voivat olla luontoarvoiltaan merkittäviä. Kaavan selvityksistä ei selviä esimerkiksi se, edustavatko alueen puistometsät jotain uhanalaista luontotyyppiä ja jos, mikä on luontotyyppin edustavuus. Edellä esitetty huomioiden, selvitysaineistoa tulee täydentää.

Puustoisien VL-alueen kaavamääräyksen mukaan VL-alueella olemassa oleva puusto tulee säilyttää siten, että sallitaan vain maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Kaavamääräystä suositellaan luontoarvojen säilyttämisen ja kehittämisen vuoksi tarkentamaan niin, että se ohjaisi lahoppuun synnyttämiseen ja säästämiseen alueella. Kaatuneiden tai huonokuntoisten puiden poistaminen voidaan nähdä maiseman kannalta tarpeellisenä ”siistimisenä”, mutta luonnon monimuotoisuuden näkökulmasta lahoppuun syntymisellä ja säilyttämisellä on oleellinen merkitys, minkä vuoksi kaavalla tulisi ohjata alueen luonnonhoitoa lahoppuuta säästävään suuntaan.

Kaava-alueen vanhalla asuinrakennuksella on todettu olevan kohtalainen lepakkopotentiaali. Lupa- ja valvontavirasto ei pidä tarpeellisenä, että lepakoidenesiintyminen talossa selvitetäisiin kaavan hyväksymistä varten. Kaavalla ei osoiteta muutoksia, joilla mahdollinen lepakoiden oleilu rakennuksessa estyisi vaan rakennus osoitetaan säilytettäväksi suojelumerkinnällä sr-1, jolloin lepakkotilanteen tarkalle tuntemiselle ei ole tarvetta.

Kulttuuriympäristö

Lupa- ja valvontavirasto näkee hyvänä, että Smedsintie 8 omakotitalo on osoitettu asianmukaisella suojelumerkinnällä ja kaavamääräyksellä.

Lupa- ja valvontavirasto kuitenkin huomauttaa, että mahdollisen uudisrakentamisen tai muun aluetta koskevan muutoksen yhteydessä on Smedsintie 8 rakennusta sekä Villa Junghansia ympäristöineen syytä tarkastella kokonaisuutena.



VASTINE:

Asemakaavan muutoksessa ei osoiteta rakentamista lähivirkistysalueelle eikä muuteta alueen metsäisiä osia tai heikennetä viheryhteyksiä. Kaavaratkaisun mahdollistama vähäinen uudisrakentaminen rajoittuu talousrakennuksiin, jotka sijoittuvat olemassa olevan rakennuskannan yhteyteen pientalon pihapiiriin sekä urheilukentän reunalle. Kaavaratkaisusta ei siten aiheudu sellaisia muutoksia alueen metsäisiin osiin, joiden vaikutusten arviointi edellyttäisi kasvillisuus- ja luontotyyppitietojen täydentämistä. Kaupunki katsoo, että käytettävissä oleva luontoselvitysaineisto on riittävä asemakaavan laatimista ja sen vaikutusten arviointia varten. Täydentävän kasvillisuus- ja luontotyyppiselvityksen ei arvioida tuottavan sellaista olennaista uutta tietoa, jolla olisi vaikutusta kaavaratkaisuun tai sen vaikutusten arviointiin.

Lähivirkistysalueen (VL) kaavamääräys koskee pallokentän ja Villa Junghansin välistä puistometsää. Puistometsän puusto on monipuolista, sisältäen niin pihlajaa, vaahteraa, raitaa ja tammea kuin kuusta ja vanhan hevoscastanjan. Kaavamääräyksen tavoitteena on turvata alueen puustoisuuden säilyminen. Kaavamääräystä täydennetään siten, että alueella tulee säilyttää lahopuuta luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi. Alue säilyy kaupungin omistuksessa, ja sen hoidossa noudatetaan kaupungin luonnonhoitosuunnitelmaa, jonka mukaisesti alueelle jätetään myös rungon osia maapuiksi.

Lepakoita koskeva huomio merkitään tiedoksi.

Kaupunki yhtyy näkemykseen siitä, että mahdollisten tulevien hankkeiden yhteydessä Smedsintie 8:n rakennusta ja Villa Junghansia ympäröineen on perusteltua tarkastella kokonaisuutena. Asemakaavan muutoksessa ei kuitenkaan osoiteta sellaista uutta rakentamista tai maankäytön muutosta, joka edellyttäisi tätä laajempaa kokonaisuustarkastelua tämän kaavatyön yhteydessä.

2. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)

Aluetta palvelevat yleiset vesihuoltolinjat ovat rakennettu valmiiksi. Suunnittelualueella sijaitsee HSY:n vesihuoltolinjoja. HSY:n vesihuoltolinjoja 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 kunnossapidettävyyys varmistaa jatkosuunnittelun yhteydessä.

Mikäli maankäytön muutokset aiheuttavat oleellista muutostarvetta olemassa oleville vesihuoltojärjestelmille, tulee ratkaisut suunnitella ja päättää tiiviissä vuorovaikutuksessa HSY:n kanssa. HSY ei vastaa johtosiirtokustannuksista ja kustannukset tulee sisällyttää hankkeelle.



VASTINE: Merkitään tiedoksi.

3. Caruna Espoo Oy

Caruna Espoo Oy:n nykyinen sähköverkko

Kaava-alueella on Caruna Espoo Oy:n sähköjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti. 20 kV johdot ovat sinisellä ja 0,4 kV johdot vihreällä värillä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla.

Vaikutukset sähköjakeluun

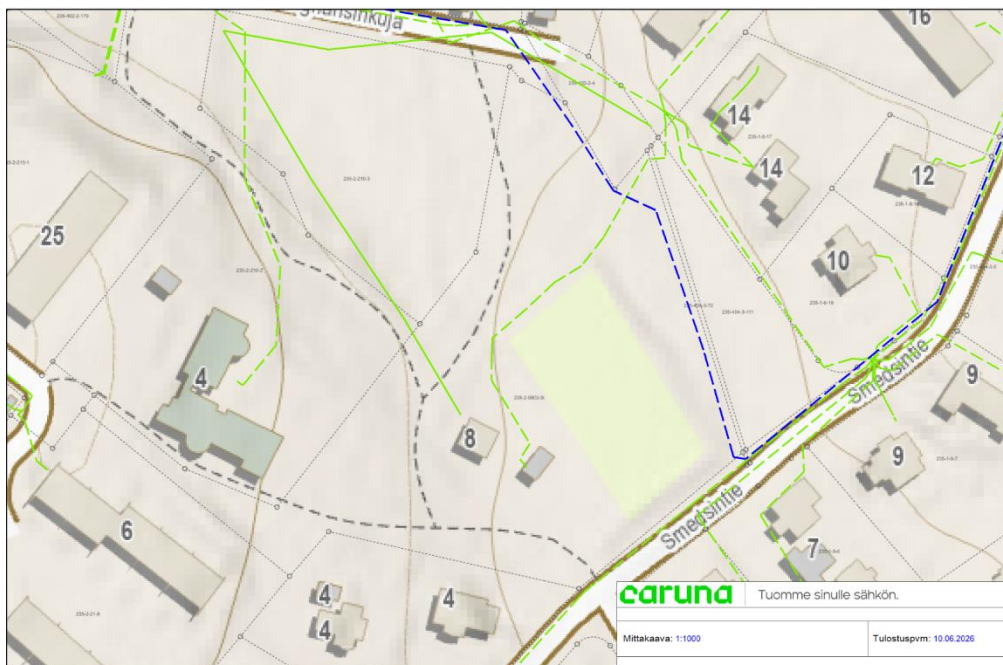
Kaavamuutoksella on vähäiset vaikutukset sähköjakeluun.

Siirtokustannusten jako

Mahdollisesti tarvittavat muuntamo- ja johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää sitä, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Muuta huomautettavaa

Caruna Espoo Oy:llä ei ole muuta huomautettavaa ko. kaavaluonnoksesta. Pyydämme mahdollisuutta antaa lausunto myös kaavaehdotusvaiheessa.



Liite 1, nykyinen sähköjakeluverkko.



VASTINE: Merkitään tiedoksi.

4. Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo

Kauniaisten kaavoitus on pyytänyt Keski-Uudenmaan alueellisen vastuumuseon lausuntoa Smedsintie 8 asemakaavan muutoksen luonnoksesta. Museo tarkastelee hanketta rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen näkökulmasta ja on päättänyt lausua kantanaan seuraavaa.

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.

Suunnittelualue sijaitsee noin 200 metrin etäisyydellä Kauniaisten 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 pylvää. 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.

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 10 k-m² suuruiselle talousrakennukselle. Suunnittelualueella sijaitseva pientalo suojellaan asemakaavalla sen kulttuurihistoriallisten arvojen perusteella.

Asemakaavan muutoksella osa urheilu- ja virkistyspalvelujen alueesta (VU) ja puistoalueesta (VP) osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Muodostuvalla korttelialueella sijaitseva 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 pyydetävä



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 l u 2/3 120). Korttelialueen pohjoisosaan osoitetaan rakennusala yksikerroksiselle enintään 10 k-m² suuruiselle talousrakennukselle (t l 10). Talousrakennuksen sijoittelussa ja mitoituksessa on kiinnitetty huomiota alueen kaupunkikuvaan, ja kaavamääräyksissä edellytetään, että uudisrakennusten tulee arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään sopeutua AO-korttelin suojeltuun rakennukseen ja muuhun rakennettuun ympäristöön. Korttelialueen eteläosaan osoitetaan maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Alueen osalle ei saa sijoittaa kiinteitä tai raskaita rakenteita eikä istuttaa puita.

Keski-Uudenmaan alueellisen vastuumuseon kannan mukaan puutarhurin asunnolle osoitetut suojelumerkintä on asianmukainen. Lisäksi uudelle talousrakentamiselle osoitetut reunaehdot ovat riittävät. Keski-Uudenmaan alueellisella vastuumuseolla ei ole asemakaavaluonnokseen huomautettavaa.

VASTINE: Merkitään tiedoksi.

5. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

Olemme tutustuneet edellä mainittuun asemakaavan muutosluonnokseen.

Pelastusviranomaisella ei ole kommentoitavaa.

VASTINE: Merkitään tiedoksi.