



30.01.2026

Kauniaisten kaupunki  
PL 52  
02701 Kauniainen

**Keski-Uudenmaan alueellisen vastuumuseon lausunto asemakaavan muutosluonnoksesta Eteläinen Heikelintie 5, Kauniainen**

HEL 2025-019769 T 10 03 01

Kauniaisten yhdyskuntavaliokunta on pyytänyt Keski-Uudenmaan alueellisen vastuumuseon lausuntoa asemakaavan muutosluonnoksesta koskien 3. kaupunginosan korttelia 43, tonttia 19. Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on mahdollistaa yleisten rakennusten korttelialueen muuttaminen asuinkäyttöön. Museo tarkastelee hanketta perustehtävänsä mukaisesti kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta.

Suunnittelualue sijaitsee noin puolen kilometrin etäisyydellä Kauniaisten keskustasta, Gallträskin järven eteläpuolella. Suunnittelualue rajautuu lännessä Eteläiseen Heikelintiehen ja pohjoisessa Britankujaan. Suunnittelualueen ympärillä on pientaloasutusta. Eteläinen Heikelintie on ympäristöltään vihreää ja sen varteen on toteutunut pääasiassa omakotitaloja tai paritaloja muutamaa rivitalokokonaisuutta lukuun ottamatta.

Uusimaa-kaava 2050:ssä suunnittelualue on osoitettu merkinnöillä: kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke. Suunnittelualueella on voimassa 05.08.1994 vahvistettu asemakaava (Ak 130), jossa alue on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y-5). Tontin pinta-ala on 4 013 m<sup>2</sup> ja sille on osoitettu kahdelle erilliselle rakennusosalalle rakennusoikeutta yhteensä 800 k-m<sup>2</sup> kahteen kerrokseen, asuntojen määrän ollen yksi kummassakin. Pohjoisen puoleisella rakennusosalalla sijaitseva rakennus on suojeltu asemakaavassa sr-merkinnällä. Rakennuslain 135 §: 1 momentin nojalla rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka turmelevat julkisivujen ja vesikatton rakennustaiteellista tai historiallista arvoa. Kauniaisten kaupunginvaltuuston hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (MA-SU 2) suunnittelualue on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY).



30.01.2026

Suunnittelualueella sijaitseva suojeltu puuhuvila Villa Solhöjd on huomioitu Kauniaisten rakennusinventoinnissa (2005). Tontilla sijaitsee lisäksi talousrakennus, jätekatos, pihavarasto ja muuntamo. Suunnittelualue on myös osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009) Kauniaisten huvilakaupunki. Kaavaselostuksen (10.11.2025) mukaan asemakaavan muutoksella on tarkoitus mahdollistaa yleisten rakennusten korttelialueen muuttaminen asuinkäyttöön. Suunnitteluratkaisussa esitetään tontin jakamista kahdeksi tontiksi, joista isommalla n. 0,25 ha tontilla sijaitsee Villa Solhöjd ja pienempi n. 0,15 ha tontti on täydennysrakentamiselle. Asemakaavanmuutoksella mahdollistetaan suojellun Villa Solhöjdin käyttötarkoituksen muuttaminen asuinkäyttöön siten, että rakennukseen voidaan sijoittaa enintään neljä asuntoa. Tontille on tarkoitus osoittaa myös alueen kulttuuriympäristön arvot ja luontoarvot huomioon ottavaa täydennysrakentamista. Kaavaselostuksen mukaan suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovittamiseen, kulttuuriympäristön ja luonnon arvoihin sekä uudis- ja täydennysrakentamisen energiaratkaisuihin.

Keski-Uudenmaan maakuntamuseon kanta

Rakennettu kulttuuriympäristö

Villa Solhöjd rakennettiin alun perin 1800-luvulla Kasarmintorin äärelle Helsinkiin osoitteeseen Kasarmikatu 34. Rakennus on osa Carl Ludvig Engelin johtamaa Helsingin kaupungin rakennusvaihetta. Huvilarakennuksen alkuperäisiä suunnitelmapiirustuksia ei ole löytynyt, joten rakennuksen suunnittelijasta tai rakennusvuodesta ei ole kuitenkaan varmuutta. Villa Solhöjd siirrettiin Kasarmikadulta Kauniaisiin nykyiselle paikalleen 1910-luvulla von Willebrandin toimesta. Von Willebrandin perhe asutti Villa Solhöjdiä aina 1920-luvulle asti, jolloin huvila myytiin arkkitehti Wasastjernan perheelle. Wasastjernan aikana asunnon sisustusta pidettiin eräänä Kauniaisten hienostuneimpana. Wasastjernan perheen jälkeen 1950-luvun alussa huvilassa toimi ruotsinkielinen kansakoulu. Keskuskansakoulun valmistumisen jälkeen vuonna 1956 huvila vuokrattiin Folkhälsanille, joka harjoittaa huvilassa edelleen päiväkotitoimintaa. Huvilassa on toteutettu muutostöitä niin sisätiloissa kuin julkisivuissa eri vuosikymmenten aikana. Ulospäin näkyviä muutoksia on vuoden 1943 piirustuksessa näkyvän sisäänkäynnin poistaminen katujulkisivulta sekä kuistin päällä olevan katetun parvekkeen muuttaminen sisätilaksi. Sisäpihan puolelle on rakennettu laajennusosa päiväkodin keittiölle vuonna 1986, jolloin myös kulku toisen kerroksen portaikkoon on vaihdettu katujulkisivun puolelle. Lisäksi sisäpihan sisäänkäynnin päällä oleva parveke on purettu jossain vaiheessa rakennuksen historiaa. Villa Solhöjdissä toimii nykyään Folkhälsanin päiväkodin lisäksi



30.01.2026

Grankulla Scoutkår -partioyhdistys ja toisessa kerroksessa on kaupungin työsuhdeasunto.

Kaavakartassa (10.11.2025) on esitetty entiselle päiväkotirakennukselle suojelumerkintää sr-1: Kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus. Suojelumerkinnän mukaan: ”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.”. Villa Solhöjdille osoitetaan rakennusala ja nykyisen tilanteen toteavat merkinnät (II 562). Asemakaavamuutoksen yhteydessä Villa Solhöjd sallitaan muutettavan enintään neljän asunnon asuinrakennukseksi.

Kaavaselostuksen mukaan tontin täydennysrakentamista on tarkasteltu siten, että se sopeutuu ympäröivään kulttuuriympäristöön ja jää alisteiseksi Villa Solhöjdin arkkitehtuurille. Kauniaisten huvilakaupungille tunnusomaisia piirteitä ovat isot ja vehreät tontit, maaston muotoja mukailtava katuverkko sekä rakennusten sijoittelu ja suuntaaminen tontilla vapaasti, ilman koordinaatistoa. Monet alueen tonteista on aidattu tai reunustettu luonnonkivimuurein, jotka jäsentävät katutilaa. Tonttien kadun puoleisilla sivuilla on myös etupuutarhat, jotka takaavat vehreän katunäkymän. Tavoitteena on, että huvilarakennus säilyttää hallitsevan asemansa maisemassa, erityisesti kadulta päin katsottuna. Täydennysrakentamistarkastelussa tutkittiin erilaisia vaihtoehtoja täydennysrakentamisen sijoittamisesta tontille, joista parhaiten ympäröivään kulttuuriympäristöön sopivaksi todettiin yhden erillispientalon ratkaisu. Suunnitelmassa huomioidaan ympäristön mittakaava ja rakentamisen määrä, jotta tontin väljyys säilyy yhtenäisenä ympäröivän kaupunkirakenteen kanssa. Uudisrakennus sijoittuu lohkottavan tontin takaosaan, jääden sivuosaan suhteessa suojeltuun huvilarakennukseen.

Kaavakartassa on annettu myös yleisiä määräyksiä kulttuuriympäristön säilyttämiseksi. Kulttuurihistoriallisen arvon säilymiseksi alueen ominaispiirteet on otettava huomioon rakennuksiin ja muuhun ympäristöön vaikuttavien toimien suunnittelussa ja toteuttamisessa. Määräysten mukaan rakennusten muutoksia ja uudisrakentamista suunniteltaessa on kuultava hyvissä ajoin museoviranomaista. Uudisrakentamisen osalta määräyksissä todetaan, että se tulee suunnitella niin, että muutos ei vähennä alueen kulttuurihistoriallista arvoa. Uusien rakennusten ja rakennelmien tulee sopeutua korkeuden, muodon, materiaalien, julkisivujen mittasuhteiden, värityksen ja yksityiskohtien puolesta pihapiirin suojeltuun rakennukseen Villa Solhöjdiin ja ympäröivään kulttuuriympäristöön. Uudisrakentamisen tulee lisäksi olla arkkitehtuuriltaan olla alisteinen Villa Solhöjdin arkkitehtuurille. Yleisten kaavamääräysten mukaan



30.01.2026

asumisen uudisrakennusten tulee olla harja-, auma- tai mansardikattoisia ja muodon yksimassaisia. Katemateriaalina tulee käyttää sileää saumattua peltiä tai tiiltä. Asuinrakennusten runkomateriaalin tulee olla pääosin puuta. Julkisivumateriaalin tulee olla puuta ja pintakäsittelyn peittomaalattu. Asuinrakennusten julkisivuissa käytettävien värisävyjen tulee olla aikakauden huvilarakentamiselle ominaisia sävyjä ja soveltua olemassa olevien rakennusten värytykseen. Talousrakennusten osalta kaavamääräyksissä todetaan, että uusien talousrakennusten ja katosten julkisivun enimmäiskorkeus alaräystääseen on 3 m. Erilliset talousrakennukset ja katokset tulee sijoittaa pihapiirin rakennusten hierarkia huomioon ottaen ja siten, että rakennuksista muodostuu kaupunkikuvallisesti tasapainoinen kokonaisuus. Talousrakennuksissa ja katoksissa tulee olla yksinkertainen massoittelu.

Kaavamääräyksissä on myös huomioitu alueelle ominaisen vehreän ympäristön vaaliminen ja todettu, että piha-alueita tulee kehittää ylläpitäen alueelle luonteenomaista huvilaviherympäristöä ja kasvillisuuden monimuotoisuutta. Tontit tulee kadun puolelta aidata tai rajata istutuksilla tai muurilla ja alueen merkittävä vanha puusto tulee säilyttää ja huomioida suunnittelussa. Kaavamääräyksissä on lisäksi huomioitu aurinkosähköjärjestelmien sijoittelu ja todettu, ettei aurinkosähköjärjestelmän sijoittaminen saa heikentää rakennuksen suojeluarvoja. Kaavamääräysten mukaan aurinkosähköjärjestelmää ei saa sijoittaa kadun puoleiselle sivulle, ellei vaikutus kaupunkikuvaan ole vähäinen.

Asemakaavan muutos mahdollistaa tontilla sijaitsevan suojellun huvilarakennuksen Villa Solhöjdin käyttötarkoituksen muutoksen päiväkodista asuinkäyttöön. Kaavaselostuksen mukaan kaupunkikuvaan käyttötarkoituksenmuutos ei vaikuta, koska rakennus on suojeltu ja muutoksia suunniteltaessa kuullaan museoviranomaista. Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo pitää positiivisena, että asumisen salliminen Villa Solhöjdissä varmistaa suojellun rakennuksen käytön jatkumisen ja ylläpidon. Museo haluaa kuitenkin tuoda esiin, että rakennukseen esitetyn enintään neljän asuinhuoneiston toteuttaminen on vaativa muutos, joka tulee suunnitella huolella suojellun kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen ehdoilla.

Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseon näkökulmasta rakennusoikeuden sijoittumista on asemakaavan yhteydessä tarkasteltu kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot huomioiden. Kaavamääräyksissä on lisäksi annettu arvokkaan kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilymistä tukevia määräyksiä uudisrakentamisen ja piha-alueiden osalta. Alueellinen vastuumuseo katsoo, että asemakaavan muutoksessa esitetyt suojelumerkinnät määräyksineen ovat asianmukaiset.

Arkeologinen kulttuuriperintö



30.01.2026

Kauniaisissa ei ole suoritettu arkeologista yleisinventointia, joten kunnasta tunnetaan Museoviraston ylläpitämän muinaisjäännösrekisterin mukaan vain muutamia esineiden löytöpaikkoja.

Muutosalueeseen ei liity mainittavaa arkeologista potentiaalia, mistä johtuen Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo ei edellytä arkeologisia lisäselvityksiä hankkeen yhteydessä. Mikäli kuitenkin maanrakennustöiden yhteydessä havaitaan kiinteään muinaisjäännökseen viittaavia merkkejä, kuten esinelöytöjä, rakenteita tai kiveyksiä, on työ muinaisjäännöksen kohdalla välittömästi keskeytettävä ja ilmoitettava asiasta viipymättä Keski-Uudenmaan alueelliseen vastuumuseoon (muinaismuistolaki 14 §).

Keski-Uudenmaan alueellisella vastuumuseolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan muutosluonnoksesta.

Lisätiedot

Katariina Ruuska-Jauhijärvi, tutkija, puhelin: 09 310 36473  
katariina.ruuska-jauhijarvi(a)hel.fi

Kulttuuriympäristöpäällikkö



**Helsingin kaupunki**  
**Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala**  
Kulttuuripalvelukokonaisuus  
Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö  
**Kulttuuriympäristöpäällikkö**

**Lausunto**

6 (6)

30.01.2026

Sari Saresto  
kulttuuriympäristöpäällikkö

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.