

Ak 206

# GRÄSAVÄGEN 1–5 (Bensowska området)

Detaljplaneändring

Kvarter 200 i 1:a stadsdelen samt parkområden

## Beskrivning av detaljplaneändringen

Beskrivning av detaljplaneändringen avseende detaljplanekartan 1.10.2019. Detaljplaneändringen har inletts 31.7.2012 på markägarens ansökan. Stadsstyrelsen beslutade 29.8.2012 § 212 om möjligheten att utarbeta en detaljplaneändring. Inledandet av planläggningen kungjordes 11.9.2012.

Beredare / närmare upplysningar:

Grankulla stad  
Markanvändningsenheten  
PB 52 02701 Grankulla

Nina Forsberg  
[fornamn.efternamn@grankulla.fi](mailto:fornamn.efternamn@grankulla.fi)  
050 411 1851

1.10.2019



**Kauniaisten kaupunki**  
**Grankulla stad**

## Innehåll

### Innehåll 1

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 1     | PLANOMRÅDE OCH UTGÅNGSLÄGE .....  | 3  |
| 1.1   | Planområde .....  | 3  |
| 1.2   | Planeringsläget .....   | 3  |
| 1.2.1 | Landskapsplan .....   | 3  |
| 1.2.2 | Markdispositionsplanen (MASU 2) .....   | 4  |
| 1.2.3 | Utvecklingsbilden för markanvändning och boende 2015 .....                    | 4  |
| 1.2.4 | Detaljplanen .....  | 4  |
| 1.2.5 | Byggnadsordningen .....   | 5  |
| 1.2.6 | Byggförbud .....  | 5  |
| 1.2.7 | Baskartan .....   | 5  |
| 1.3   | Redogörelse för området .....   | 5  |
| 1.3.1 | Markägoförhållanden .....   | 5  |
| 1.3.2 | Byggd miljö .....   | 5  |
| 1.3.3 | Skyddade objekt .....   | 6  |
| 1.3.4 | Störningsfaktorer i omgivningen .....   | 6  |
| 2     | MÅL FÖR DETALJPLANEÄNDRINGEN .....  | 8  |
| 3     | BESKRIVNING AV DETALJPLANEÄNDRINGEN .....                                     | 8  |
| 3.1   | Allmän motivering och beskrivning .....                                       | 8  |
| 3.2   | Dimensionering .....  | 10 |
| 3.3   | Fastighetsindelning .....   | 10 |
| 3.4   | Byggd miljö enligt planen .....   | 11 |
| 3.4.1 | Markanvändning .....  | 11 |
| 3.4.2 | Jordmånens byggbarhet och renhet .....  | 14 |
| 3.4.3 | Naturmiljö enligt planen .....  | 14 |
| 3.5   | Störningsfaktorer i omgivningen .....   | 14 |
| 3.6   | Namnbeståndet .....   | 15 |
| 4     | KONSEKVENSERNA AV DETALJPLANEN .....  | 15 |
| 4.1   | Grunderna för ändringen av detaljplanen .....                                 | 15 |
| 4.2   | Planområdets lämplighet för boende med hänsyn till boendetrivseln .....       | 16 |
| 4.3   | Ändringens konsekvenser för den redan byggda miljön .....                     | 16 |
| 4.4   | Konsekvenserna för servicenätverket, dess utveckling och servicebehoven ..... | 16 |
| 5     | GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN .....  | 16 |
| 6     | PLANERINGSFASER .....   | 16 |
| 6.1   | Inledandet av planeringen .....   | 16 |
| 6.2   | Program för deltagande och bedömning .....                                    | 17 |
| 6.3   | Planering .....   | 17 |
| 6.4   | Växelverkan och framförda åsikter .....                                       | 17 |

### BILAGOR

|          |                      |
|----------|----------------------|
| Bilaga 1 | Illustrationer       |
| Bilaga 2 | Sektionsplan         |
| Bilaga 3 | Uppföljningsblankett |

Förteckning över utredningar som anknyter till planändringen

|  |                         |
|--|-------------------------|
| Referensplan   | Ark-byroo Oy, 31.5.2019 |
| Utredning av kulturmiljön<br>(Gräsavägen 1–5, Grankulla) | Ark-byroo Oy, 31.5.2019 |

Trafikräkning i Grankulla 2018

Ramboll Oy, 2019

Esbo stads trafiköversikt 2019

Stadsplaneringscentralen i Esbo, trafikplaneringsenheten, 28.2.2019

Naturutredning inför detaljplaneändringen  
på Gräsavägen i Grankulla (kvarter 200)

Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 31.8.2019

Grankullas byggnadsinventering (2005)

AEDES Oy, 2005

Flygekorrirentering i Grankulla

Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 28.5.2014

# 1 PLANOMRÅDE OCH UTGÅNGSLÄGE

## 1.1 Planområde

Uppgifter om planen:

Plankod: Ak 206

Namn: Gräsavägen 1–5 (Bensowska området)

(Tidigare namn: Kvarter 200 och parkområden)

Planområdets omfattning:

Planområdet omfattar kvarter 200 i 1:a stadsdelen och parkområdet (1-9903-100) som ligger norr om det. Områdets areal är ca 7,4 ha.

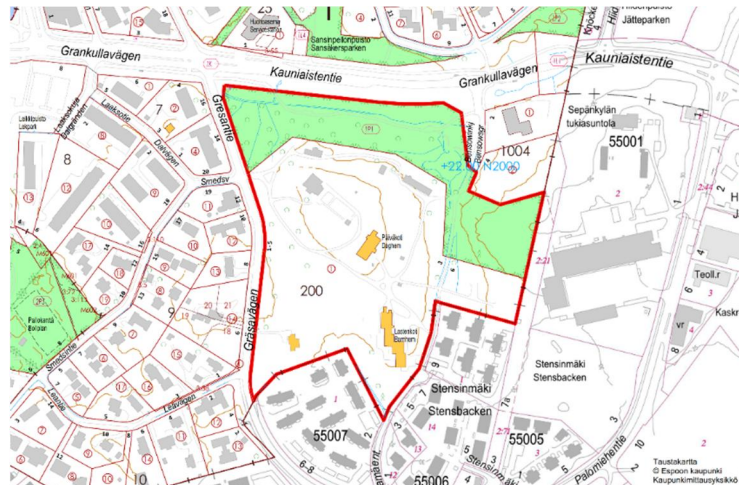


Bild 1. Planområdets ungefärliga avgränsning på ämbetsverkskartan.

## 1.2 Planeringsläget

### 1.2.1 Landskapsplan

I landskapsplanen för Nyland, som miljöministeriet fastställt 8.11.2006, har planområdet anvisats för tätortsfunktioner. I etapplandskapsplan 2 för Nyland, som miljöministeriet har fastställt 30.10.2014, har området försetts med en utvecklingsprincipbeteckning för ett område som ska förtätas.

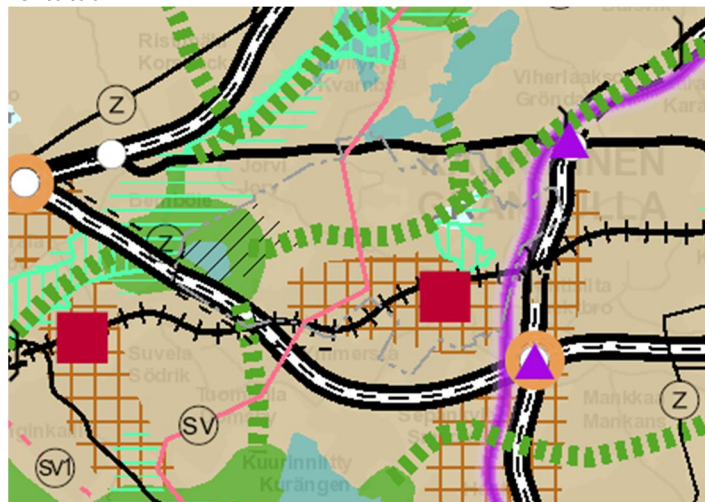


Bild 2. Utdrag ur sammanställningen av de gällande landskapsplanerna för Nyland 2017 (Nylands förbunds karttjänst).

I förslaget till Nylandsplanen 2050 hör planområdet till huvudstadsregionens kärnzon.

## 1.2.2 Markdispositionsplanen (MASU 2)

I markdispositionsplanen 2004 (MASU 2), godkänd av Grankulla stadsfullmäktige 13.12.2004, har kvarter 200 anvisats för service och förvaltning (P). De gamla villorna i området, Villa Bensow och Villa Solhaga, tas upp som byggnads- och kulturhistoriskt samt stadsbildsmässigt värdefulla byggnader, vars skyddsbehov ska utredas i anknypning till detaljplaneringen. Kvarter 200 och en del av parkområdet 1-9903-100 har dessutom anvisats som ett område med särskilda miljövärden.

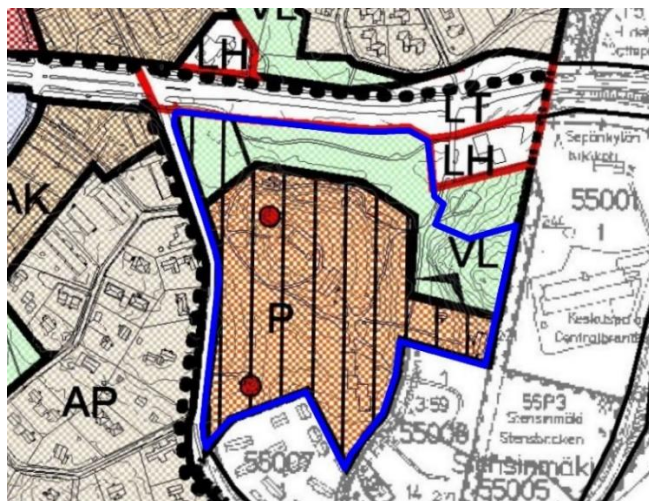


Bild 3. Utdrag ur markdispositionsplanen för Grankulla 2004 (Masu 2).

## 1.2.3 Utvecklingsbilden för markanvändning och boende 2015

Området förs fram i Utvecklingsbilden för markanvändning och boende 2015, som godkändes av fullmäktige 21.9.2015, som ett utvecklingsobjekt med natur- och miljövärden och kulturhistoriska värden, och som ska bedömas med tanke på uppdatering av detaljplanen och omvärdering av fastighetens användningsändamål. Objektet hör i den riktgivande prioriteringen i utvecklingsbilden till den tredje kategorin, som utgörs av framtida reservobjekt och andra projekt som inte är brådskande.

## 1.2.4 Detaljplanen

På planområdet gäller en detaljplan (Ak 60) fastställd av inrikesministeriet 7.9.1972, där kvarter 200 har anvisats som kvartersområde för byggnader för social verksamhet och hälsovård, där det utöver det egentliga användningsändamålet får uppföras ett behövligt antal personalbostäder (YS3). På kvartersområdet har anvisats byggrätt på 10 600 m<sup>2</sup> vy för bostadshus med högst två våningar (II 10 600). Norrsidan av kvarter 200 anvisas som parkområde (P).

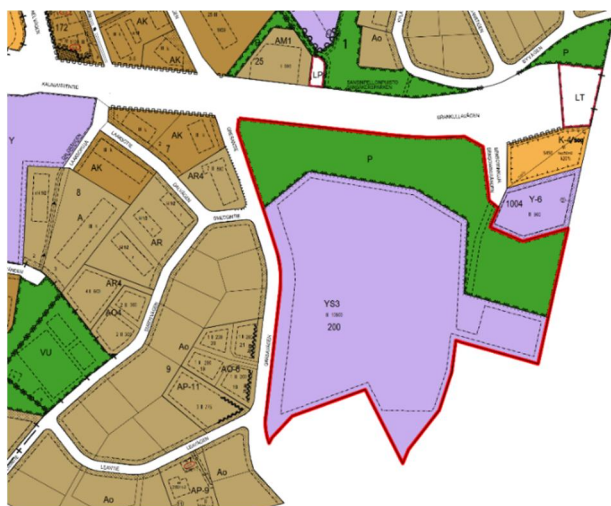


Bild 4. Utdrag ur detaljplanesammanställningen.

### 1.2.5 Byggnadsordningen

Fullmäktige godkände Grankulla stads byggnadsordning 10.6.2013, och den trädde i kraft 1.8.2013.

### 1.2.6 Byggförbud

I detaljplaneområdet råder inga byggförbud.

### 1.2.7 Baskartan

Baskartan uppfyller de krav som ställs på en baskarta för detaljplanering.

## 1.3 Redogörelse för området

### 1.3.1 Markägoförhållanden

Tom 200 är privatägd medan de övriga områdena ägs av staden.

### 1.3.2 Byggd miljö

#### Markanvändning

Planområdet ligger i sydöstra Grankulla vid gränsen till Esbo, och avgränsas av Bensowsgränden, Gräsavägen och Grankullavägen. Planområdets omgivning är bebyggd huvudsakligen med småhus, med egnahemshus väster om området och huvudsakligen radhus och parhus söder om området. Norr och nordväst om området ligger också flervåningshus, ett daghem och en servicestation. Öster om planområdet på Esbos sida finns Västra Nylands räddningsverks centralbrandstation och på Grankullasidan om gränsen, vid Bensowsgränden, två tills vidare obebyggda tomter: en tomt för affärs- och kontorsbyggnader samt en tomt för allmänna byggnader, som har reserverats för brandstationsverksamheten.

På planområdet ligger två kulturhistoriskt värdefulla byggnader, Villa Bensow och Villa Solhaga. Utöver dem finns på området barnhemmet Granhyddan (1967), daghemmet Stora Lyan (1987) och tre ekonomibygnader. Villa Bensow omges av en trädgård som delvis har bevarats i ursprungligt skick enligt en trädgårdsplan från 1913 av trädgårdsarkitekten Paul Olsson. Båda villorna finns upptagna i Grankullas byggnadsinventering (2005), liksom också en numera obebodd ekonomibygnad, en s.k. gårdskarlsbostad, norr om Villa Bensow. Enligt byggnadsinventeringen utgör Bensowska området en värdefull helhet som har en stor historisk betydelse. Av byggnaderna är särskilt Villa Bensow arkitektoniskt av hög standard och utgör ett landmärke vid infarten till Grankulla.

#### Trafik

##### Fordonstrafik

Grankullavägen är en huvudgata som förenar Grankulla centrum och bostadsområdena på sydöstra sidan om järnvägen. Gräsavägen är en matarled och Bensowsgränden är en tomtgata.

##### Gång- och cykelleder

Längs västra sidan av Gräsavägen löper en kombinerad gång- och cykelled. Grankullavägen har kombinerade gång- och cykelleder längs vardera sidan av vägen fram till korsningen med Gräsavägen. Österut från Gräsavägen löper gång- och cykelleden längs norra sidan av gatan. Efter korsningen med Gräsavägen löper gång- och cykelleden på södra sidan över parkområdet söder om Grankullavägen, där den korsar Bensowsgränden till busshållplatsen söder om Grankullavägen för att sedan korsa gatan och förenas med gång- och cykelleden på norra sidan av gatan. Från ändan av Bensowsgränden löper en gångväg söderut genom parkområdet till Ekorrbackavägen i Esbo.

#### Kollektivtrafik

Grankulla järnvägsstation är belägen på ca 700 meters gångavstånd. Stationen trafikeras av närtågen. Esbos och regionaltrafikens närmaste busslinjer trafikerar Grankullavägen och Gräsavägen (118N, 212, 533, 548 och 549).

### 1.3.3 Skyddade objekt

Inom planområdet finns inga objekt som är skyddsmärkta i detaljplanen eller skyddade enligt byggnadsskyddslagen.

Villa Bensow och Villa Solhaga, som båda ligger på planområdet, kommer att skyddas i och med detaljplaneändringen.

Villornas byggnadshistoria har utretts i en utredning av kulturmiljön i området (Ark-byroo Oy, 2019) som har gjorts särskilt med tanke på detaljplaneändringen. Enligt utredningen representerar Villa Bensow den mångfacetterade villa-arkitekturen vid början av 1900-talet, och villan har behållit sin framträdande position i stadsbilden och en del av trädgårdens strukturer har också bevarats. Den ursprungliga byggnaden har ändrats vid flera olika skeden, och villans arkitektur har blivit lidande av de ingrepp som har gjorts. Byggnadens yttre skepnad är dock välbevarad. Villan ingår i det första byggnadsskedet av villastaden Grankulla och med sitt framträdande läge högst uppe på tomten utgör den ett värdefullt element i omgivningen. Villa Solhaga har mer karaktär av privat bostad än Villa Bensow och ligger vid Gräsavägen. Också Villa Solhaga representerar det tidiga 1900-talets mångfacetterade villa-arkitektur. Efter en eldsvåda på 1980-talet har ingången till byggnaden mot norr ändrats, men i övrigt är byggnadens yttre skepnad välbevarad. Enligt byggnads- och lägenhetsregistret har Villa Bensow 483 m<sup>2</sup> vy medan Villa Solhaga har 255 m<sup>2</sup> vy.

Utöver att byggnaderna är kulturhistoriskt värdefulla omges dessutom Villa Bensow av en trädgård med historiskt värde, planerad på 1910-talet av Paul Olsson. Trädgårdsplanen följer stilriktningen med formträdgårdar, som var allmänt rådande i Europa vid denna tid. I planen har en geometrisk formträdgård avgränsad av terrassmurar ritats in nära villan. Formträdgården omges i sin tur av en vidsträckt park med skog mer eller mindre i naturtillstånd. Den ursprungliga planen anlades nästan oförändrad, och senare lade man till en huvudtrappa i granit, också den formgiven av Paul Olsson, samt en damm väster om byggnaden. Av den ursprungliga planen för formträdgården kvarstår den tydliga geometriska formen med terrassmurar, rader av träd, samt statyer. Formträdgården ger ett bart intryck och den har förlorat en hel del av sina karaktäristiska drag, särskild vad gäller växtligheten och planteringarna.

Utredningen av kulturmiljön ger vid handen att det är viktigt att bevara och återställa helheten som utgörs av villan och trädgården, särskilt med tanke på att merparten av villabebyggelsen i södra delen av Grankulla har rivits för att ge plats för nybyggen.

Enligt Grankullas flygekorrtredning (2014) har inga observationer av flygekorror gjorts i området, och området hör inte till flygekorrens kärnområde. Naturutredningen inför detaljplaneändringen (2019) har heller inte påvisat observationer av flygekorror i området, eller av lämpliga boträd för flygekorren. Av naturutredningen framgår det att trädbeståndet i östra kanten av planområdet kan anses fungera som passage mellan de olika flygekorreviren i planområdets närmaste omgivning.

### 1.3.4 Störningsfaktorer i omgivningen

#### Trafik

Inga trafikräkningar har utförts inom planområdet inför planändringen. Trafikräkningar utfördes på Gräsavägen i november 2018. Då var dygnstrafiken i medeltal på vardagar 1 800 fordon/dygn vid räkningspunkten, av vilket den tunga trafiken utgjorde 15, 1 procent. Enligt Esbo stads

trafiköversikt 2019 var dygnstrafiken i medeltal på vardagar på Grankullavägen ca 13 400 fordon/dygn under hösten 2018. Volymen hade då ökat med ca 100 fordon/dygn från 2017.

Med tanke på detaljplaneändringen kommer det att göras noggrannare trafikutredningar då planen kommit till förslagsfasen.

### Luftkvalitet

Bedömningen av konsekvenserna för luftkvaliteten bygger på de rekommenderade avstånd som presenterats i Närings-, trafik- och miljöcentralens (NTM-centralen) handbok 2/2015 "Luftkvaliteten vid planering av markanvändningen". De största utsläppskällorna i planområdet är Grankullavägen och Gräsavägen, vars trafikvolym är ca 13 400 respektive 1 800 fordon/dygn. Miljön i området är öppen med god luftväxling. Luftkvaliteten föranleder inga fortsatta åtgärder eller strukturella specialkrav i planområdet.

### Buller

Enligt uppdateringen av Grankullas bullerutredning, som gjordes 2009, riktar sig inget buller från väg- eller spårtrafik till området. Vad gäller buller från flygtrafik ingår planområdet inte i det egentliga flygbullerområdet i landskapsplanen för Nyland (fastställd 8.11.2006), dit flygbullerzonen från Helsingfors-Vanda flygplats sträcker sig ( $L_{DEN} 50 < 55$  dB(A)). Enligt utredningen av flygbuller vid Helsingfors-Vanda flygplats 2015 ingår planområdet inte i flygbullerzonen ( $L_{DEN} 50$  dB), och svepkurvan ( $L_{DEN} 55$  dB) sträcker sig inte till Grankulla enligt prognosen för 2025.

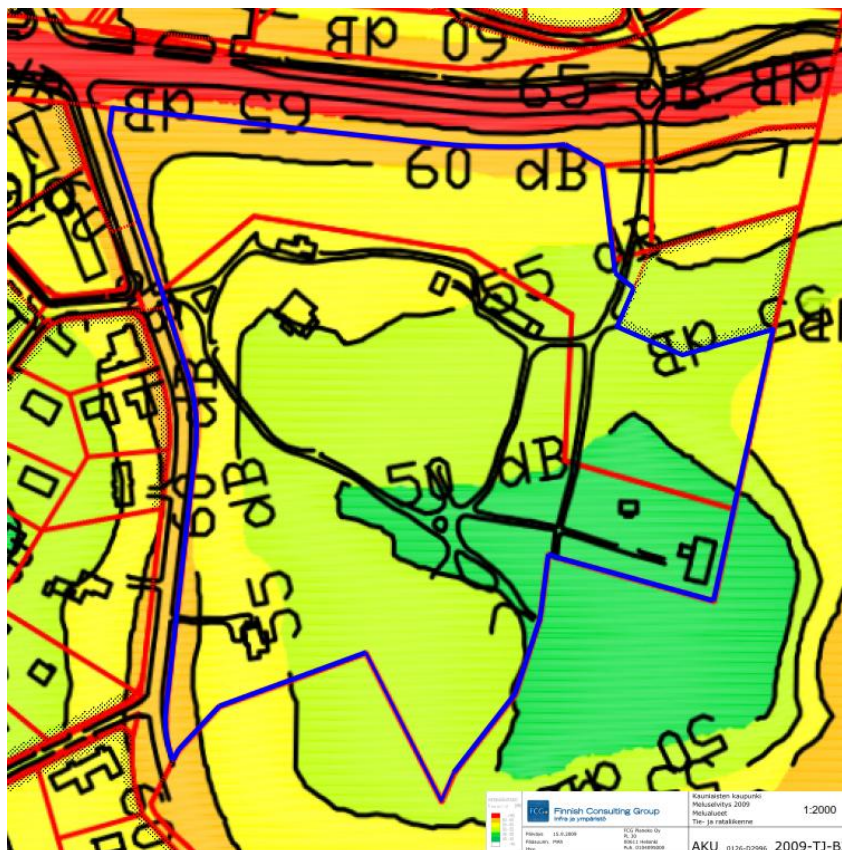


Bild 5. Utdrag ur den uppdaterade bullerutredningen för Grankulla (2009).

På utevistelseområdena inom planområdet tillämpas riktvärdet 55 dB dagtid. Enligt den uppdaterade bullerutredningen för Grankulla från 2009 ligger den västra och norra delen av planområdet inom en bullerzon med en bullernivå på över 55 dB.

Trafikbullrets inverkan på området kommer att granskas närmare då planen kommit till förslagsfasen.



## 2 MÅL FÖR DETALJPLANEÄNDRINGEN

Detaljplaneändringen inleddes 31.7.2012 på markägarens ansökan. Stadsstyrelsen beslutade 29.8.2012 § 212 att arbetet med att ändra detaljplanen skulle inledas.

Avsikten var då att utarbeta detaljplaneändringen tillsammans med ändringen av detaljplanen för Grankullavägen. Senare delades dock planläggningen upp i två separata projekt på grund av skillnaderna i tidsplanerna; planeringen av det Bensowska området kunde inte föras vidare som planerat och inväntade att mål skulle fastställas för planläggningen. Projektet blev aktuellt på nytt vid början av 2019.

Ansökan om detaljplaneändring från 2012 gick ut på att användningsändamålet för kvartersdelen längst i öster skulle ändras till kvartersområde för småhus utan att öka den totala byggrätten. Målen har senare justerats så att användningsändamålet för en större del än ursprungligen planerat av den östra delen av kvarteret ska ändras till boende utan att öka den totala byggrätten. Samtidigt ingår i målet att justera användningsändamålet för den västra delen av kvarteret så att stiftelsen som äger området även i fortsättningen ska kunna upprätthålla och utveckla sin kärnverksamhet inom området, dvs. huvudsakligen daghemsverksamhet samt annan social verksamhet i anknytning till barns och familjers välfärd. I anslutning till detaljplaneändringen granskas byggnadernas och gårdsområdets skyddsvärden inom planområdet, och skyddsbestämmelser utfärdas vid behov. Samtidigt granskas områdesreserveringarna för rekreationsområdena i planområdet och deras detaljplanebeteckningar och planbestämmelser uppdateras.

## 3 BESKRIVNING AV DETALJPLANEÄNDRINGEN

### 3.1 Allmän motivering och beskrivning

I och med detaljplaneändringen kommer en del av kvartersområdet för byggnader för social verksamhet och hälsovård att ändras till boende och kompletterande byggnation som tar hänsyn till områdets kulturhistoriska värden och naturvärden anvisas för området.

Den kompletterande byggnationen i planområdet illustreras i bild 6. De två kulturhistoriskt värdefulla villorna i området, Villa Bensow och Villa Solhaga föreslås bli skyddade (visas med rött på bilden). I villornas omedelbara närhet kommer inga byggnader att anvisas, och även formträdgården av Paul Olsson, som ligger kring Villa Bensow, bevaras obebyggd. Bostadsbyggandet anvisas plats i planområdets östra del och kompletterande byggnation som ansluter till stiftelsens verksamhet anvisas i kvarterets norra del och i mittdelen, samt i närheten av Villa Solhaga.

Detaljplaneändringen grundar sig på en referensplan som har gjorts upp av Ark-byroo Oy. I referensplanen har man tagit hänsyn till kulturmiljöns värde samt byggnadernas anpassning till den omgivande arkitekturen och de skyddade byggnaderna.

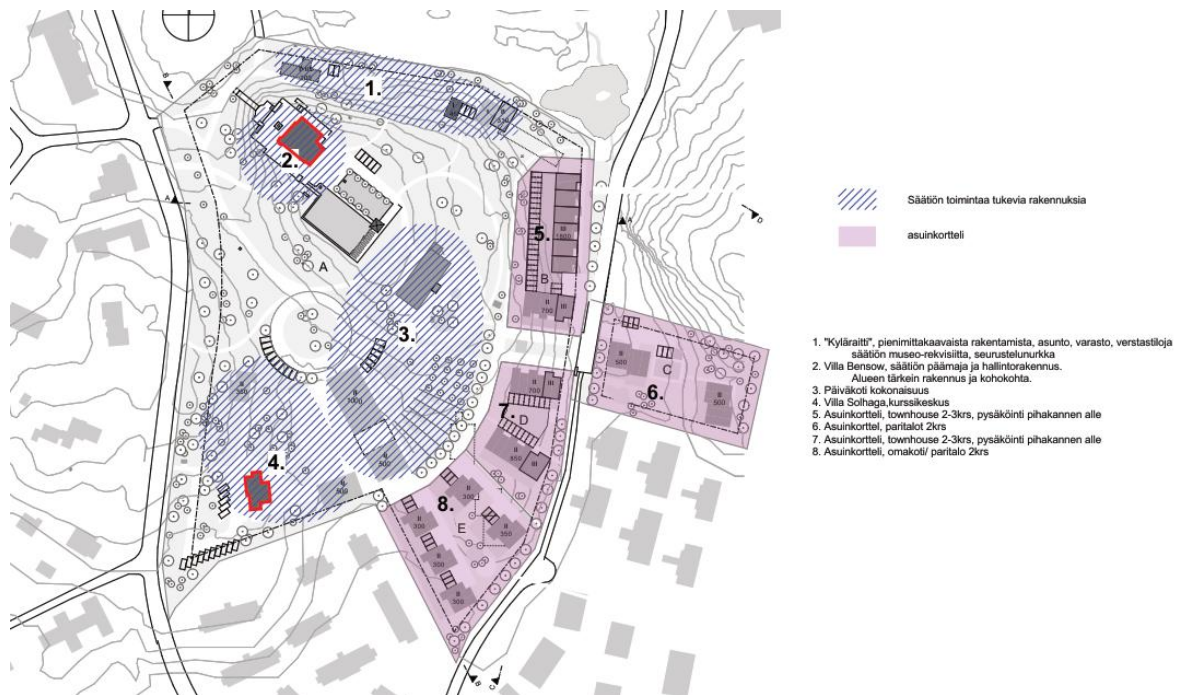


Bild 6. Kompletterande byggnation, Ark-byroo Oy (2019).

I norra delen av området föreslås en byggplats på det ställe där gårdskarlensbostaden som finns med i Grankullas byggnadsinventering nu ligger. Enligt förslaget ska inte gårdskarlensbostaden skyddas. Enligt uppgifterna i Grankullas byggnadsinventering (2005) har byggnaden planerats och byggts av timmermannen Westerberg på 1940-talet. Enligt utredningen av kulturmiljön är byggnaden, som sannolikt är byggd på 1940-talet, ett gott exempel på anspråkslös men i och för sig välproportionerad och väl övervägd vardagsarkitektur. Byggnaden har byggts till vid åtminstone ett tillfälle och ytmaterial som t.ex. taket har bytts ut. Byggnadens ursprungliga skepnad har bevarats, men fasaden är i dåligt skick. Det anses inte befogat eller ändamålsenligt med en skyddsmärkning i detaljplanen då man beaktar byggnadens anspråkslöshet rent arkitektoniskt sett samt dess dåliga skick.

Vidare föreslås en byggnadsyta i områdets norra del för en ekonomibygnad samt lokaler som ansluter till verksamheten i kvartersområdet. På ekonomibygnadens byggnadsyta står nu garaget. Den gamla ekonomibygnaden som delvis ligger på den andra byggnadsytan ska enligt förslaget rivas.

I förslaget ingår två byggnadsytor för en ny daghemshelhet öster om Villa Solhaga. Den ena byggnadsytan ligger där nuvarande daghemmet Stora Lyan står. Den nya byggplatsen har anvisats sydväst om det nuvarande daghemmet så att den nya byggnaden bildar en fungerande helhet med den befintliga byggnaden. Vidare anvisas en byggplats norr om Villa Solhaga för lokaler som ansluter till verksamheten i kvartersområdet.

I östra delen av planområdet anvisas bostadsbyggnader. Väster om Bensowsgränden föreslås bostadshus i två-tre våningar, men längst till söder och i det bostadskvarter som ligger längs till öster ska byggnaderna enligt förslaget vara småhusbostäder med högst två våningar. Den före detta barnhemsbyggnaden, som ligger inom området som enligt förslaget ska bli bostadskvarter, föreslås rivas.

Bostadskvarteren bildar en egen sammanhållen, parklik och urban helhet. I referensplanen ingår ett förslag om att bostadskvarteret längst i norr ska placeras med byggnadsmassan samma riktning som gatan, varvid det tillsammans med slutningen på motsatt sida av vägen bildar ett slags port som leder in på bostadsområdet. Enligt förslaget i referensplanen ska bostadskvarteren längre i söder placeras på tvären, stegvis enligt terrängen, vilket ger öppna vyer mot Villa Bensow.

I planen lämnas en viss marginal för placeringen av bostadsbyggnaderna, särskilt vad gäller småhusen.

Den kompletterande byggnationen bör anpassas till miljön med hänsyn till naturvärdena och det kulturhistoriskt värdefulla byggnadsbeståndet samt iakttä samma skala. Avsikten är att de skyddade gamla villorna ska behålla sin dominans i landskapet. De nya byggnaderna lämnar plats för de gamla byggnaderna och framhäver deras position. Bostadsbyggnadernas skala, material och färger ska anpassas enligt de befintliga byggnaderna, men samtidigt ska bostadskvarteren också bilda en tydlig egen helhet med en tydlig modern identitet.

Anslutningen till bostadskvarteren ska enligt förslaget ordnas via Bensowsgränden. Bensowsgränden anvisas som en återvändsgata, vilket hindrar genomfartstrafik i området. För bostadskvarteren längst i söder anvisas anslutningarna från Bensowsgrändens ände som intern körväg på tomten. enligt förslaget ska bostadskvarteren ha strukturell parkering medan parkeringen för småhusen ordnas som parkering i marknivå. Trafiken kring daghemmen, både servicetrafik och hämtning/lämning av barn, föreslås också i fortsättningen utnyttja de befintliga anslutningarna från Gräsavägen.

### 3.2 Dimensionering

Planområdet har en total area på ca 7,4 ha för vilken byggrätt om totalt 10 600 m<sup>2</sup> vy har anvisats, vilket motsvarar exploateringstalet ca  $e_a=0.14$ . Kvartersområdet med beteckningen Y-1/s-1 har en total area på ca 36 341 m<sup>2</sup> för vilken byggrätt om totalt 4 000 m<sup>2</sup> vy har anvisats, vilket motsvarar exploateringstalet ca  $e=0.11$ . AP-kvartersområdena har en total area på ca 7 867 m<sup>2</sup> för vilken byggrätt om totalt 2 550 m<sup>2</sup> vy har anvisats, vilket motsvarar exploateringstalet ca  $e=0.32$ . A-kvartersområdena har en total area på ca 5 592 m<sup>2</sup> för vilken byggrätt om totalt 4 050 m<sup>2</sup> vy har anvisats, vilket motsvarar exploateringstalet ca  $e=0.72$ . Den totala byggrätten inom planområdet förblir oförändrad jämfört med den gällande planen. **Fastighetsindelning**

Genom detaljplaneändringen delas kvarter 200 i 1:a stadsdelen så att det bildas ett nytt kvarter nr 201 i planområdets östra del. För tomterna i planområdet utarbetas till behövliga delar bindande tomtindelningar och ändringar av tomtindelningar då planen avancerar till förslagsstadiet.

### 3.4 Byggd miljö enligt planen

#### 3.4.1 Markanvändning



Bild 7. Detaljplanekarta, förslag.

Kvartersområde för allmänna byggnader (Y-1) där miljön bevaras (/s-1)

I och med detaljplaneändringen ändras en del av kvartersområdet för byggnader för social verksamhet och hälsovård (YS3) till kvartersområde för allmänna byggnader (Y-1) där miljön bevaras (/s-1). Gårdarnas utformning, beläggningsmaterialen och all ny växtlighet ska anpassas till områdets särdrag så att kvartersdelen utgör en enhetlig helhet. Terrassmuren kring formträdgården vid Villa Bensow samt huvudtrappan ska bevaras. Åtgärder inom trädgården ska utföras på ett sätt som återställer eller bevarar formträdgårdens karaktäristiska drag, så som växtligheten och trädgårdsgångarna. För kvartersområdet anvisas byggrätt på totalt 4 000 m<sup>2</sup> vy. Av byggrätten får högst 5 procent användas för boende och högst 5 procent som affärslokaler som ansluter till funktionerna i kvartersområdet. Boende får placeras på byggnadsytan som har beteckningen as på plankartan .

De gamla villorna som ligger på kvartersområdet (Villa Bensow och Villa Solhaga) förses med skyddsbezeichnung (sr-1): Kulturhistoriskt och med tanke på omgivningen värdefull byggnad. Byggnaden eller delar av den får inte rivas, och i den får inte göras sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten som minskar dess historiska värde. Reparations- och ändringsarbetena ska vara sådana att byggnadens särdrag bevaras. Utlåtande ska begäras av museimyndigheterna om reparations- och ändringsarbeten på byggnaden. För Villa Bensow anvisas en byggnadsyta samt beteckningar som konstaterar nuläget (II 490). För Villa Solhaga anvisas en byggnadsyta samt beteckningar som konstaterar nuläget (II 260).

I mitten av kvartersområdet där daghemsbyggnaden Stora Lyan finns anvisas en byggnadsyta och beteckningar som konstaterar nuläget (I 360).

I norra delen av kvartersområdet anvisas en plats för en bostadsbyggnad på högst 200 m<sup>2</sup> vy i två våningar (as II(1/2) 200). Av den största våningens area i byggnaden får hälften användas som utrymme som räknas med i våningsytan i den översta våningen. I norra delen av kvartersområdet anvisas också plats och byggrätt på sammanlagt 300 m<sup>2</sup> vy för en byggnad i högst två våningar (II 300) samt byggnadsyta för en ekonomibygnad på högst 50 m<sup>2</sup> vy i en våning (t I 50).

I västra delen av kvartersområdet norr om Villa Solhaga anvisas en byggnadsyta och byggrätt på 340 m<sup>2</sup> vy för en byggnad i högst två våningar (II 340). I södra delen av kvartersområdet öster om Villa Solhaga anvisas en byggnadsyta och byggrätt på 2 000 m<sup>2</sup> vy för en byggnad i högst två våningar (II 2 000).

Kvartersområde för bostadshus (A)

En del av kvartersområdet för byggnader för social verksamhet och hälsovård (YS3) ändras till kvartersområde för bostadshus (A). På det norra A-kvartersområdet anvisas byggnadsytor och byggrätt på sammanlagt 2 500 m<sup>2</sup> vy för bostadshus med två-tre våningar (II–III). På det södra A-kvartersområdet anvisas byggnadsytor och byggrätt på sammanlagt 1 550 m<sup>2</sup> vy för bostadshus med två-tre våningar (II–III). För båda kvartersområdena anvisas en reservering för strukturell parkering (ma/p).

Kvartersområde för småhus (AP)

I och med detaljplaneändringen ändras en del av kvartersområdet för byggnader för social verksamhet och hälsovård (YS3) till kvartersområde för småhus (AP). För AP-kvartersområdet i östra delen av planområdet anvisas byggnadsyta och byggrätt på 1 000 m<sup>2</sup> vy i två våningar (II 1000). Kvartersområdet bildar ett nytt kvarter 201. För AP-kvartersområdet vid södra kanten av planområdet anvisas byggnadsyta och byggrätt på sammanlagt 1 550 m<sup>2</sup> vy i högst två våningar (II 1550). Fordonsanslutningen till det södra AP-kvartersområdet anvisas via kvartersområdet bredvid (Y-1/s-1) från Bensowsgrändens riktning.

Park (VP)

En del av parkområdet ändras till gatuområde då gatuområdesreserveringen för Bensowsgränden förlängs söderut ända fram till stadsgränsen. Parkområdets (P) användningsändamål kvarstår oförändrat i området öster om Bensowsgränden, men beteckningen uppdateras så den motsvarar det nuvarande bruket (VP). Parkområdet namnges: Bensowsparken (Bensowinpuisto).

Område för närrekreation (VL)

Parkområdet (P) väster om Bensowsgränden ändras till område för närrekreation (VL). Området för närrekreation namnges: Stensbacken (Stensinmäki). I områdets nordvästra hörn anvisas en riktgivande byggnadsyta för en transformator (vm). Caruna Espoo Oy och staden har år 2014 ingått ett avtal om att placera en transformatorstation i parkområdet söder om Bensowsgrändens nuvarande gatuområde. Området för transformatorstationen har tills vidare inte anvisats på den avtalade platsen för att stationen behövs först när husen längs med Bensowsgränden byggs, i enlighet med detaljplanen. Området som reserveras för transformatorbyggnaden enligt avtalet från 2014 kommer delvis att ligga under den fortsatta sträckningen av Bensowsgränden som ingår i det nuvarande förslaget. En preliminär överenskommelse har gjorts upp med nätoperatören (Caruna Espoo Oy) om att uppdatera placeringen av områdesreserveringen för transformatorstationen.

Gatuområden

Gatuområdesreserveringen för Bensowsgränden förlängs söderut ända fram till stadsgränsen.

Allmänna bestämmelser

**BILPLATSER:**

Inom Y-1-kvartersområdet ska minst 1 bilplats/150 m<sup>2</sup> vy anläggas. För bostadsbyggen som tillåts inom kvartersområdet ska dock minst 2 bilplatser/bostad anläggas och för affärslokaler minst 1 bilplats/45 m<sup>2</sup> vy. Inom A-kvartersområdet ska minst 1 bilplats/100 m<sup>2</sup> vy anläggas, och för AP-kvartersområdet gäller minst 1,5 bilplats/bostad. På A-kvartersområdet ska bilplatserna förläggas till i parkeringsanläggningen under jord. Till dimensioneringen av bilplatserna räknas inte väggkonstruktion som överstiger 250 mm.

**FASADER OCH BYGGSÄTT:**

I planen ingår bestämmelser om fasadmaterial och fasadernas utförande samt om byggsättet, i syfte att säkra att byggnaderna håller en hög arkitektonisk nivå och att områdets kulturhistoriska och landskapsmässiga värden bevaras.

De nya byggnaderna ska till arkitektur, material och färgsättning harmoniera med de skyddade byggnaderna i området och med den bebyggda miljön i övrigt.

Fasadmaterialen ska hålla hög kvalitet.

**Y-1/s-1-kvartersområdet:**

Det huvudsakliga fasadmaterialiet för nya byggnader inom kvartersområdet ska vara trä. De nya byggnaderna ska arkitektoniskt sett underordna sig arkitekturen hos de skyddade villorna i kvartersområdet. Museimyndigheten ska höras i anslutning till ansökan om bygglov.

På kvartersområdet är det inte tillåtet att placera en dagligvaruenhet.

**A-kvartersområdet:**

Trapphusutrymmen som överstiger 20 m<sup>2</sup> vy får i alla våningar byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan, om det ökar trivselen och förbättrar utrymmesplaneringen och om varje trappavsats får tillräckligt med naturligt ljus. Bilplatser behöver inte reserveras för den del som överskrider våningsytan.

**GÅRDAR OCH RÄDDNINGSVÄGAR:**

I syfte att säkra att däckskonstruktionerna håller en hög standard och att gårdarna blir trivsamma och grönskande har följande bestämmelser utfärdats om gårdarna:

Vid dimensioneringen av däckskonstruktionerna ska man beakta tyngden och tjockleken av växtunderlaget för planteringarna samt dagvattenkonstruktionerna och räddningsverksamhetens krav. Gårdarna som anläggs på däckena ska ge ett allmänt intryck av grönska. Ventilationsaggregaten i parkeringsanläggningarna ska integreras med konstruktionerna. Gårdsdäckens kanter ska anpassas till landskapet med planteringar. Den murliknande karaktären hos eventuella stödmurar och parkeringsanläggningarnas fasader ska dämpas med hjälp av planteringar, öppningar, materialval och andra arkitektoniska medel.

De obebyggda delar av kvartersområdet som inte används för vägar, parkering, lek eller vistelse ska planteras eller bevaras i naturenligt tillstånd.

I samband med ansökan om bygglov ska det läggas fram en utredning som visar att gårds- och vistelseområden som används för rekreation samt balkonger och vinterträdgårdar som används för vistelse har skyddats mot buller genom ändamålsenlig placering av byggnader och konstruktioner. Mellan klockan 7 och 22 får medelljudnivån för buller inte överskrida 55 decibel på gårds- och vistelseområden samt balkonger som används för vistelse, och på motsvarande sätt 45 decibel i vinterträdgårdar.

### 3.4.2 Jordmånens byggbarhet och renhet

Enligt Geologiska forskningscentralens karta (1:20 000) består jordmånen i området av berg, sandmorän och lera. I anslutning till arbetet med detaljplaneändringen har inget framkommit som skulle föranleda en föroreningsstudie gällande jordmånen.

### 3.4.3 Naturmiljö enligt planen

Naturutredningen inför detaljplaneändringen visar att kvartersområdet består av gårdar och gallrad moskog med växtlighet som är karaktäristisk för skogstypen. På området finns inte hotade naturtyper eller sådana naturtyper som ska skyddas enligt naturvårdslagen eller vattenlagen. En hotad art, grönfinken, har påträffats i området, där den trivs på de lummiga gårdarna. Även i framtiden kvarstår villkoret att gårdarna som anläggs inom planområdet ska ha en lummig och parklik allmän karaktär. Inom planområdet har inga observationer gjorts av flygekorror, eller av lämpliga boträd för flygekorren. Däremot kan enligt naturutredningen trädbeståndet i östra kanten av planområdet anses fungera som passage mellan de olika flygekorreviren i planområdets närmaste omgivning. I utredningen ingår förslaget att bevara denna tilltänkta förbindelseled. Det är fråga om en förbindelseled längs med trädtopparna i ett område som till största delen anvisas som närrekreationsområde i planen. I naturutredningen ingår också en observation av rikliga bestånd av blomsterlupin, parkslide och blekbalsamin kring gården till ett förråd i kvartersområdets nordöstra del. De här växterna räknas som skadliga främmande arter i Finland och borde rensas bort.

De hårdgjorda ytorna i östra delen av planområdet ökar avsevärt jämfört med nuläget, så hanteringen av dagvatten bör granskas och planeras skilt för sig. En dagvattenutredning för området görs upp då planen når förslagsstadiet.

## 3.5 Störningsfaktorer i omgivningen

Detaljplaneändringen antas inte ha skadliga konsekvenser för omgivningen. Den nya markanvändningen ger upphov till en viss trafikökning från boende och tjänster (primärt daghemmet).

Bedömningen av den nya markanvändningens inverkan på trafiken i området utgår från nyckeltalen i Miljöministeriets publikation "Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa" (Bedömning av trafikstring vid planering av markanvändning, serien Suomen Ympäristö 27/2008; tabell 4.5, Helsingforsregionens kollektivtrafikzon). Den nya markanvändningens trafikstringstal är  $49 \left\{ \left[ \frac{5,48}{100} \right] \cdot 6600 \cdot 0,21 \right\} / 1,56$  personbilar per dygn. Utvecklingen av funktionerna i kvartersområdet för allmänna byggnader (den ökade daghemsverksamheten) kommer sannolikt att öka den totala trafikmängden. Ökningen av den totala trafikmängden i området antas inte ge anledning till åtgärder inom trafiknätet. En skild trafikutredning för markanvändningens inverkan i området kommer att göras upp då detaljplanen når förslagsstadiet.

Med avseende på luftkvalitet är miljön i planområdet öppen med god luftväxling, varför de rekommenderade avstånden motsvarar det verkliga läget. De största utsläppskällorna i planområdet är Grankullavägen och Gräsavägen. Luftkvaliteten antas inte föranleda fortsatta åtgärder eller strukturella specialkrav i planområdet.

Enligt den uppdaterade bullerutredningen för Grankulla från 2009 ligger den västra och norra delen av planområdet inom en bullerzon med en bullernivå på över 55 dB. Trafikbullret i planområdet kan minskas genom lämplig placering av byggnader och konstruktioner, så att det i planområdet bildas gårdsområden för lek och vistelse med ljudnivåer som underskrider gränsvärdet på 55 dB. Trafikbullret och dess inverkan kommer att granskas närmare då detaljplanen når förslagsstadiet.

### 3.6 Namnbeståndet

Parkområdet i norra delen av planområdet ges namnet Bensowsparken (Bensowinpuisto) efter paret Wilhelm och Sigrid Bensow som i tiderna verkade i området. Det nuvarande parkområdet har tidigare hört till Villa Bensows område. Parken kallas allmänt Bensowsparken så namnet är redan väletablerat som inofficiellt namn. Området för närrekreation i planområdets östra del ges namnet Stensbacken (Stensinmäki). Rekreatiomsområdet fortsätter som ett parkområde med samma namn på Esbos sida om gränsen, vilket motiverar att området har ett enhetligt namn.

## 4 KONSEKVENSERNA AV DETALJPLANEN

För planområdet finns ingen gällande generalplan med rättsverkan. Därför styrs detaljplaneringen av landskapsplanen. I den fastställda landskapsplanen har planområdet anvisats som ett område för tätortsfunktioner och försetts med en utvecklingsprincipbeteckning för ett område som ska förtätas. Ett område för tätortsfunktioner ska planeras som ett område för boende, för omgivningen lämpliga arbetsplatser samt service och verksamheter som anknyter till dessa. Den aktuella detaljplaneändringen följer landskapsplanen.

Om det utarbetas en detaljplan för ett område som saknar generalplan med rättsverkan, ska man enligt 54 § i markanvändnings- och bygglagen i tillämpliga delar beakta även vad som bestäms om kraven på generalplanens innehåll (39 § i MBL). Den aktuella detaljplaneändringen uppfyller kraven på innehållet i en generalplan.

Detaljplaneändringens konsekvenser för stadsstrukturen och landskapet är betydande. Förändringen kan anses utveckla området i en positiv riktning med avseende på stadsstrukturen och stadsbilden. Detaljplaneändringen säkerställer att två kulturhistoriskt värdefulla byggnader bevaras, vilket stärker de historiska skikten i området och därmed också områdets identitet. Alueen rakennusoikeuden jakaantumista ja sijoittumista on tarkistettu ottaen huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot. Uudisrakentamisen mittakaava ja kerroksisuus on pyritty sovittamaan olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen niin että uudisrakennukset täydentävät kaupunkikuvaa ja muodostavat nykytilannetta selkeämpää ympäristöä.

Projektet anses inte ha negativa verkningar på människors livsvillkor med beaktande av nuläget. Det tekniska underhållet förväntas kunna ordnas utan att det uppstår problem eller konsekvenser som avviker från normalt byggande.

De samhällsekonomiska och ekologiska konsekvenserna har inte utretts närmare i samband med planläggningen. Förtätningen höjer invånarantalet i området, vilket har en positiv inverkan på servicenivån i området. Detaljplanen gör det dessutom möjligt att utveckla daghemsverksamheten samt annan social verksamhet som ansluter till barns och familjers välfärd, vilket genererar nya tjänster och arbetsplatser i Grankulla. Då verksamheten utvecklas ökar utbudet av svenskspråkiga daghemsplatser, vilket å sin sida underlättar stadens uppfyllande av sina förpliktelse.

### 4.1 Grunderna för ändringen av detaljplanen

Området förs fram i Utvecklingsbilden för markanvändning och boende 2015, som godkändes av fullmäktige 21.9.2015, som ett utvecklingsobjekt som ska bedömas med tanke på uppdatering av detaljplanen och omvärdering av fastighetens användningsändamål. I utvecklingsbilden föreslås att boende ska anvisas i området i mån av möjlighet. Objektet hör i den riktgivande prioriteringen i utvecklingsbilden till den tredje kategorin, som utgörs av framtida reservobjekt och andra projekt som inte är brådskande.



Detaljplaneändringen möjliggör kompletterande byggnation som tar hänsyn till områdets kulturhistoriska värden och naturvärden. Den föreslagna byggnadsvolymen är lämplig för platsen och beaktar stadsstrukturen i såväl den närmaste omgivningen som Grankulla i övrigt.

#### 4.2 Planområdets lämplighet för boende med hänsyn till boendetrivseln

I likhet med de omgivande bostadstomterna lämpar sig området väl för boende.

#### 4.3 Ändringens konsekvenser för den redan byggda miljön

Den kompletterande byggnationen bör anpassas till miljön med hänsyn till det kulturhistoriskt värdefulla byggnadsbeståndet samt iakttä samma skala. Avsikten är att de skyddade gamla villorna ska behålla sin dominans i landskapet. I de gamla villornas omedelbara närhet anvisas ingen kompletterande byggnation. Också Villa Bensows trädgård, som har planerats av Paul Olsson, bevaras obebyggd. Huvudtrappan och terrassmuren kring formträdgården bevaras, och enligt bestämmelserna ska åtgärder som påverkar trädgården utföras på ett sätt som återställer eller bevarar formträdgårdens karaktäristiska drag. De nya byggnaderna lämnar plats för de gamla byggnaderna och framhäver deras position. De nya bostadshusen placeras framför allt i östra delen av planområdet. De nya byggnadernas skala, material och färger ska anpassas till de skyddade byggnaderna och den övriga bebyggelsen.

Ändringen kan anses vara motiverad både funktionellt och med avseende på stadsbilden. Den föreliggande planen anknyter till den omgivande stadsstrukturen och planen beaktar byggnaderna i närmiljön.

##### Trafik och parkering

Bensowsgrändens gatuområde förlängs fram till gränsen mot Esbo och trafiken till de nya bostadsområdena anvisas via Bensowsgränden. Parkeringen för A-kvarteren placeras under däck medan parkeringen för AP-kvarteren anvisas på marknivå.

Trafiken till kvartersområdet för allmänna byggnader anvisas via befintliga anslutningar från Gräsavägens sida. Parkeringen är i marknivå.

#### 4.4 Konsekvenserna för servicenätverket, dess utveckling och servicebehoven

Detaljplaneändringen medför inte ändringsbehov i områdets servicenätverk. Genom ändringen beräknas området få ca 120 nya invånare (55 m<sup>2</sup> vy/invånare). Hälsovårdstjänster, skolor och daghem ligger på nära håll och svenskspråkig daghemsverksamhet finns inom själva planområdet.

## 5 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Detaljplanen kan genomföras när den vunnit laga kraft.

## 6 PLANERINGSFASER

### 6.1 Inledandet av planeringen

Detaljplaneändringen inleddes på markägarens initiativ.

Stadsstyrelsen beslutade 29.8.2012 § 212 att arbetet med att ändra detaljplanen skulle inledas.

Inledandet av planläggningen kungjordes 11.9.2012.

## 6.2 Program för deltagande och bedömning

Till planen an knyter ett separat program för deltagande och bedömning, som är daterat 3.9.2012 och har uppdaterats 13.6.2019. Programmet kan läsas på adressen <https://www.grankulla.fi/ak206sv> och på markanvändningsenheten på stadshuset.

## 6.3 Planering

Markanvändningsingenjör Nina Forsberg vid Grankulla stads markanvändningsenhet har svarat för beredningen av planen. Referensplanen för området har gjorts upp av Ark-byroo Oy.

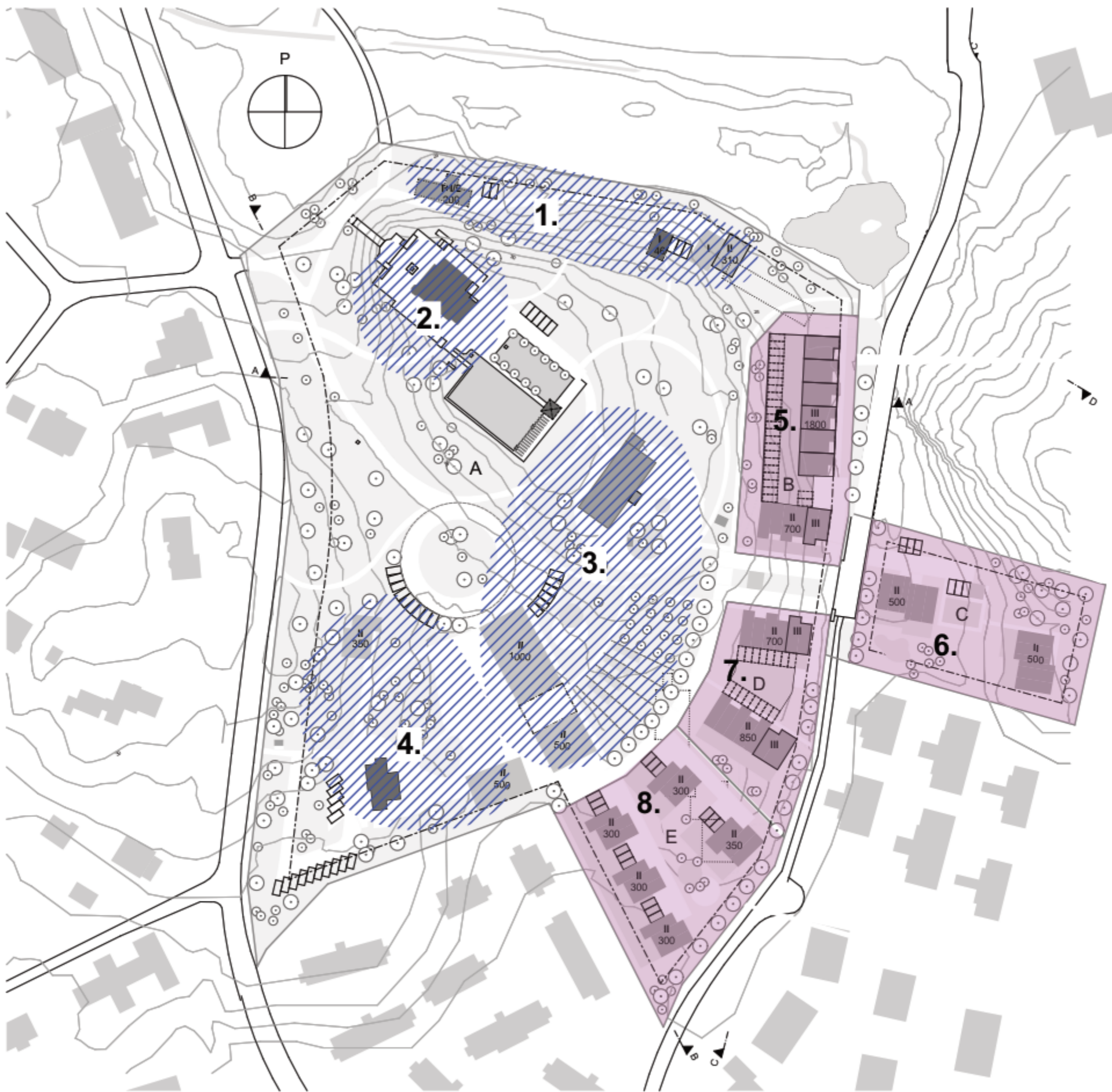
## 6.4 Växelverkan och framförda åsikter



Inledandet av detaljplaneändringen kungjordes i tidningen Kaunis Grani 11.9.2012. Ägarna till grannfastigheterna i planområdet har fått brev om att en detaljplaneändring har inletts. Markägarna i planområdet samt till grannfastigheterna har brevlades fått information om att planläggningen fortsätter samt om det uppdaterade programmet för deltagande och bedömning. Information har också publicerats i tidningen Kaunis Grani 13.6.2019.

Grankulla 1.10.2019

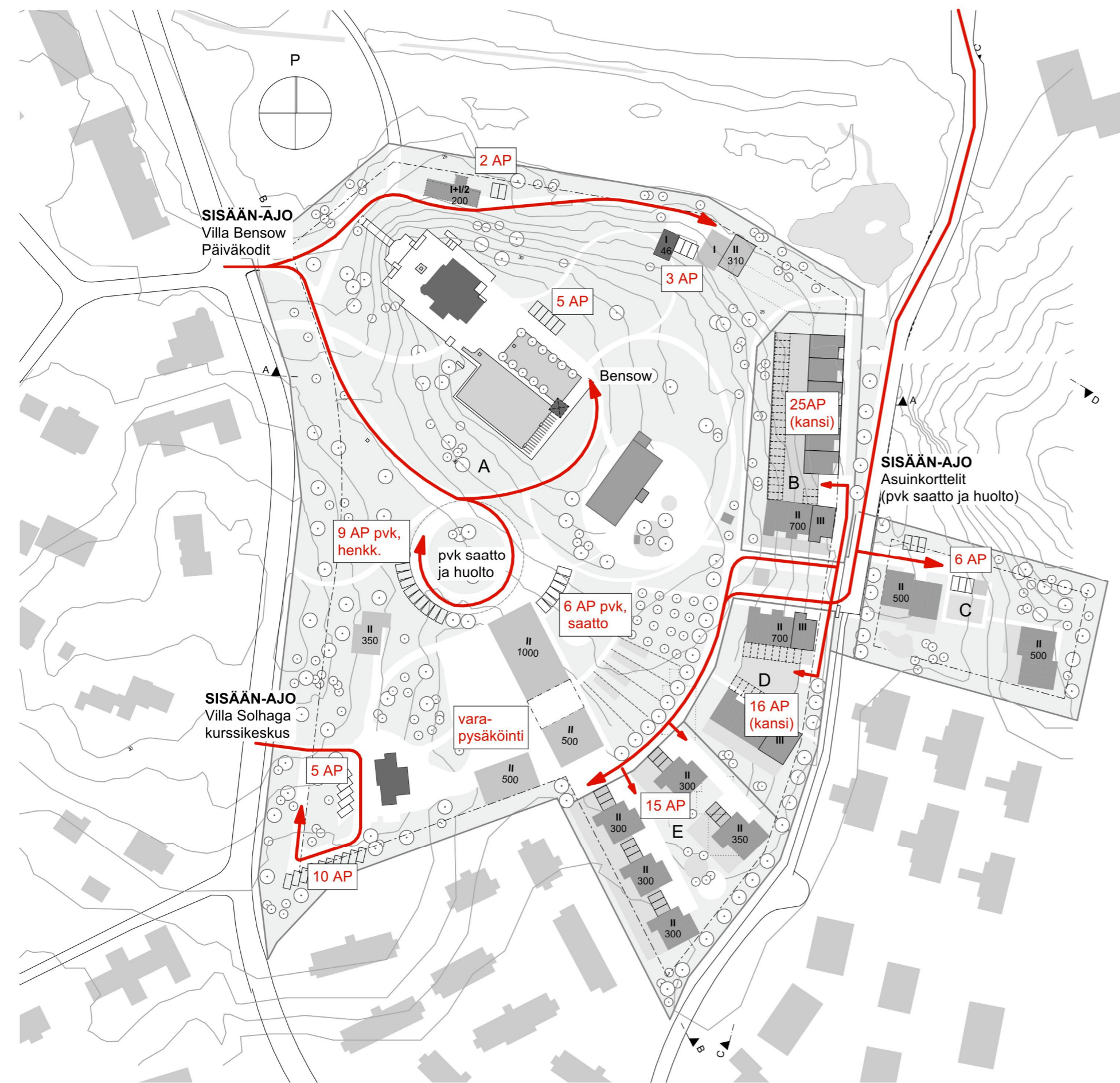
Nina Forsberg  
markanvändningsingenjör

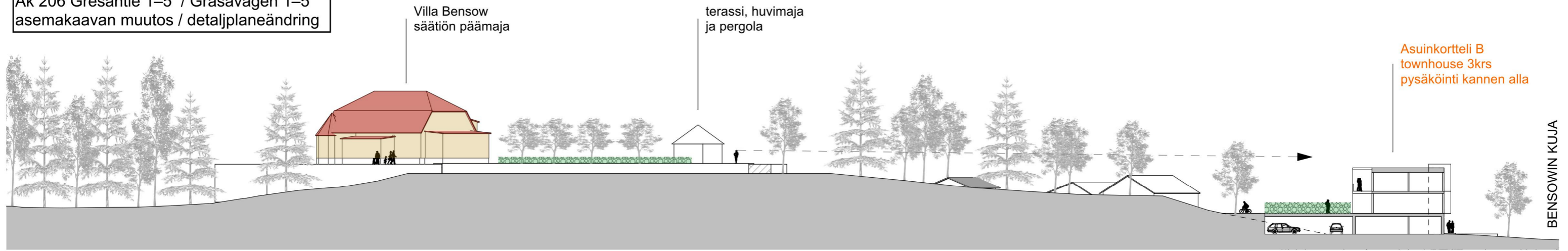
Marko Lassila  
markanvändningschef



-  Säätiön toimintaa tukevia rakennuksia  
 asuinkortteli

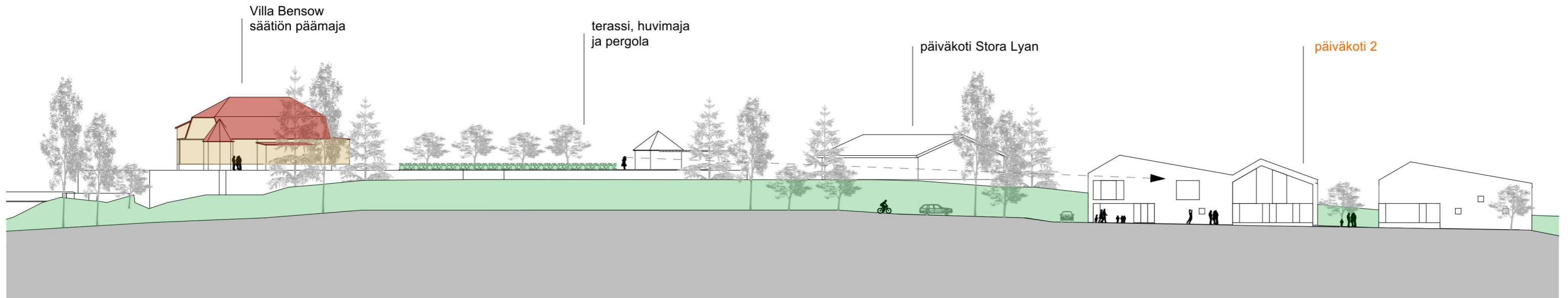
1. "Kyläraitti", pienimittakaavaista rakentamista, asunto, varasto, verastiloja säätiön museo-rekvisiitta, seurustelunurkka
2. Villa Bensow, säätiön päämaja ja hallintorakennus. Alueen tärkein rakennus ja kohokohta.
3. Päiväkoti kokonaisuus
4. Villa Solhaga, kurssikeskus
5. Asuinkortteli, townhouse 2-3krs, pysäköinti pihakannen alle
6. Asuinkortteli, paritalot 2krs
7. Asuinkortteli, townhouse 2-3krs, pysäköinti pihakannen alle
8. Asuinkortteli, omakoti/ paritalo 2krs





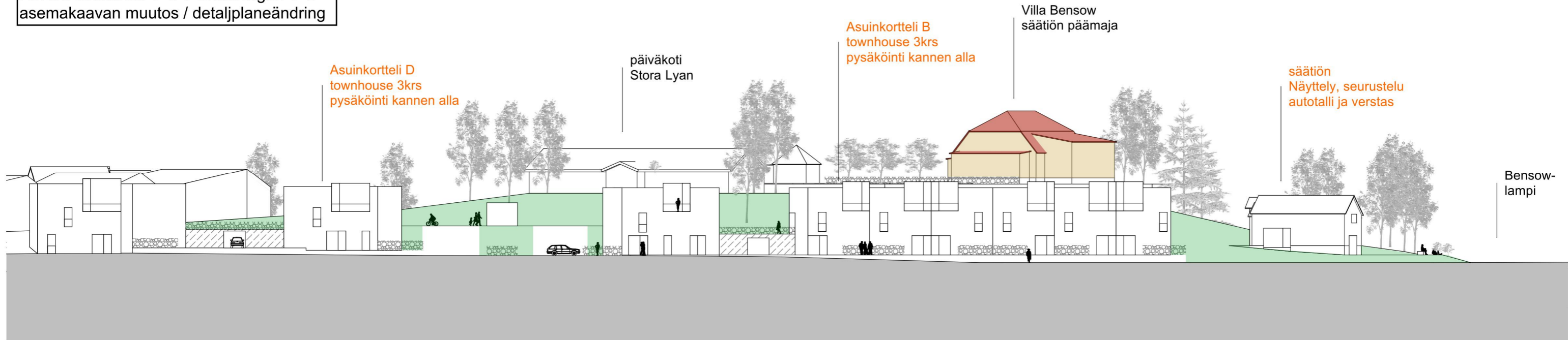
Leikkaus A

1:500



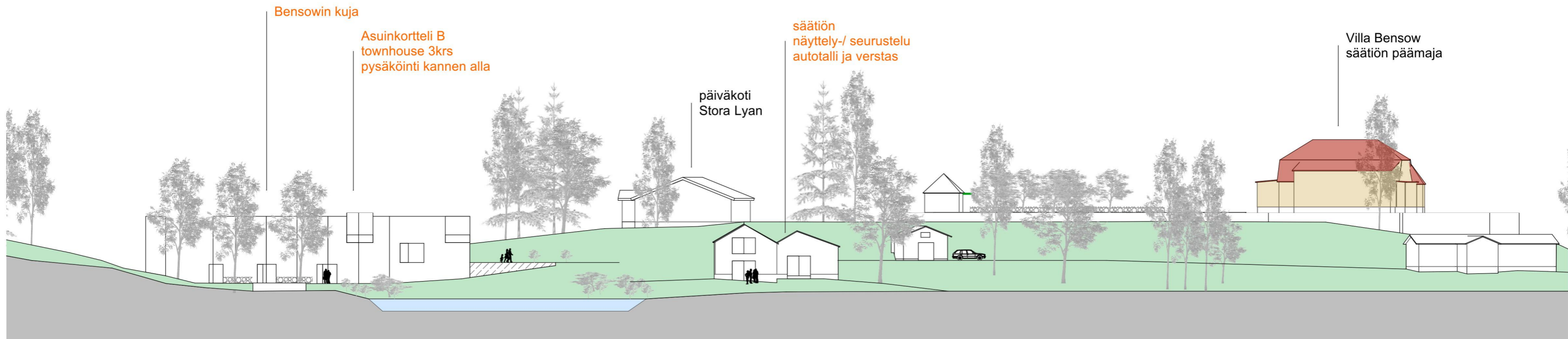
Leikkaus B

1:500



Leikkaus C

1:500



Leikkaus D

1:500

# Blankett för uppföljning av detaljplanen

## Basuppgifter och sammandrag

|                                       |                |                                  |            |
|---------------------------------------|----------------|----------------------------------|------------|
| Kommun                                | 235 Grankulla  | Datum för ifyllning              | 01.10.2019 |
| Planens namn                          | Gräsavägen 1-5 |                                  |            |
| Datum för godkännande                 |                | Förslagsdatum                    |            |
| Godkännare                            |                | Dat. för meddel. om anh.gör.     | 11.09.2012 |
| Godkänd enligt paragraf               |                | Kommunens plankod                | Ak 206     |
| Genererad plankod                     |                |                                  |            |
| Planområdets areal [ha]               | 7,4011         | Ny detaljplaneareal [ha]         |            |
| Areal för underjordiska utrymmen [ha] | 0,3973         | Detaljplaneändringens areal [ha] | 7,4011     |

## Stranddetaljplan Strandlinjens längd [km]

|                             |                 |                  |
|-----------------------------|-----------------|------------------|
| Byggplatser [antal]         | Med egen strand | Utan egen strand |
| Fritidsbost.byggpl. [antal] | Med egen strand | Utan egen strand |

| Områdesreserveringar | Areal [ha] | Areal [%] | Våningsyta [m <sup>2</sup> vy] | Exploateringsstal [e] | Ändring i areal [ha +/-] | Ändring i våningsyta [m <sup>2</sup> vy +/-] |
|----------------------|------------|-----------|--------------------------------|-----------------------|--------------------------|--|
| Sammanlagt           | 7,4011     | 100,0     | 10600                          | 0,14                  | 0,0000                   | 0  |
| A sammanlagt         | 1,3459     | 18,2      | 6600                           | 0,49                  | 1,3459                   | 6600   |
| P sammanlagt         |            |           |                                |                       |                          |  |
| Y sammanlagt         | 3,6341     | 49,1      | 4000                           | 0,11                  | -1,4250                  | -6600  |
| C sammanlagt         |            |           |                                |                       |                          |  |
| K sammanlagt         |            |           |                                |                       |                          |  |
| T sammanlagt         |            |           |                                |                       |                          |  |
| V sammanlagt         | 2,2225     | 30,0      |                                |                       | -0,1195                  |  |
| R sammanlagt         |            |           |                                |                       |                          |  |
| L sammanlagt         | 0,1986     | 2,7       |                                |                       | 0,1986                   |  |
| E sammanlagt         |            |           |                                |                       |                          |  |
| S sammanlagt         |            |           |                                |                       |                          |  |
| M sammanlagt         |            |           |                                |                       |                          |  |
| W sammanlagt         |            |           |                                |                       |                          |  |

| Underjordiska utrymmen | Areal [ha] | Areal [%] | Våningsyta [m <sup>2</sup> vy] | Ändring i areal [ha +/-] | Ändring i våningsyta [m <sup>2</sup> vy +/-] |
|------------------------|------------|-----------|--------------------------------|--------------------------|--|
| Sammanlagt             | 0,3973     | 5,4       |                                | 0,3973                   |  |

| Byggnadsskydd | Skyddade byggnader |                     | Ändring i skyddade byggnader |                         |
|---------------|--------------------|---------------------|------------------------------|-------------------------|
|               | [antal]            | [m <sup>2</sup> vy] | [antal +/-]                  | [m <sup>2</sup> vy +/-] |
| Sammanlagt    | 2                  | 750                 | 2                            | 750                     |

## Underbeteckningar

| Områdesreserveringar | Areal [ha]    | Areal [%]    | Våningsyta [m <sup>2</sup> vy] | Exploateringsstal [e] | Ändring i areal [ha +/-] | Ändring i våningsyta [m <sup>2</sup> vy +/-] |
|----------------------|---------------|--------------|--------------------------------|-----------------------|--------------------------|--|
| <b>Sammanlagt</b>    | <b>7,4011</b> | <b>100,0</b> | <b>10600</b>                   | <b>0,14</b>           | <b>0,0000</b>            | <b>0</b>                                     |
| <b>A sammanlagt</b>  | 1,3459        | 18,2         | 6600                           | 0,49                  | 1,3459                   | 6600   |
| A                    | 0,5592        | 41,5         | 4050                           | 0,72                  | 0,5592                   | 4050   |
| AP                   | 0,7867        | 58,5         | 2550                           | 0,32                  | 0,7867                   | 2550   |
| <b>P sammanlagt</b>  |               |              |                                |                       |                          |  |
| <b>Y sammanlagt</b>  | 3,6341        | 49,1         | 4000                           | 0,11                  | -1,4250                  | -6600  |
| Y-1                  | 3,6341        | 100,0        | 4000                           | 0,11                  | 3,6341                   | 4000   |
| YS3                  |               |              |                                |                       | -5,0591                  | -10600                                       |
| <b>C sammanlagt</b>  |               |              |                                |                       |                          |  |
| <b>K sammanlagt</b>  |               |              |                                |                       |                          |  |
| <b>T sammanlagt</b>  |               |              |                                |                       |                          |  |
| <b>V sammanlagt</b>  | 2,2225        | 30,0         |                                |                       | -0,1195                  |  |
| VP                   | 1,5875        | 71,4         |                                |                       | -0,7545                  |  |
| VL                   | 0,6350        | 28,6         |                                |                       | 0,6350                   |  |
| <b>R sammanlagt</b>  |               |              |                                |                       |                          |  |
| <b>L sammanlagt</b>  | 0,1986        | 2,7          |                                |                       | 0,1986                   |  |
| Gator                | 0,1986        | 100,0        |                                |                       | 0,1986                   |  |
| <b>E sammanlagt</b>  |               |              |                                |                       |                          |  |
| <b>S sammanlagt</b>  |               |              |                                |                       |                          |  |
| <b>M sammanlagt</b>  |               |              |                                |                       |                          |  |
| <b>W sammanlagt</b>  |               |              |                                |                       |                          |  |

| Underjordiska utrymmen | Areal [ha]    | Areal [%]  | Våningsyta [m <sup>2</sup> vy] | Ändring i areal [ha +/-] | Ändring i våningsyta [m <sup>2</sup> vy +/-] |
|------------------------|---------------|------------|--------------------------------|--------------------------|--|
| <b>Sammanlagt</b>      | <b>0,3973</b> | <b>5,4</b> |                                | <b>0,3973</b>            |  |
| ma/p                   | 0,3973        | 100,0      |                                | 0,3973                   |  |

| Byggnadsskydd     | Skyddade byggnader |                     | Ändring i skyddade byggnader |                         |
|-------------------|--------------------|---------------------|------------------------------|-------------------------|
|                   | [antal]            | [m <sup>2</sup> vy] | [antal +/-]                  | [m <sup>2</sup> vy +/-] |
| <b>Sammanlagt</b> | <b>2</b>           | <b>750</b>          | <b>2</b>                     | <b>750</b>              |
| Detaljplan        | 2                  | 750                 | 2                            | 750                     |