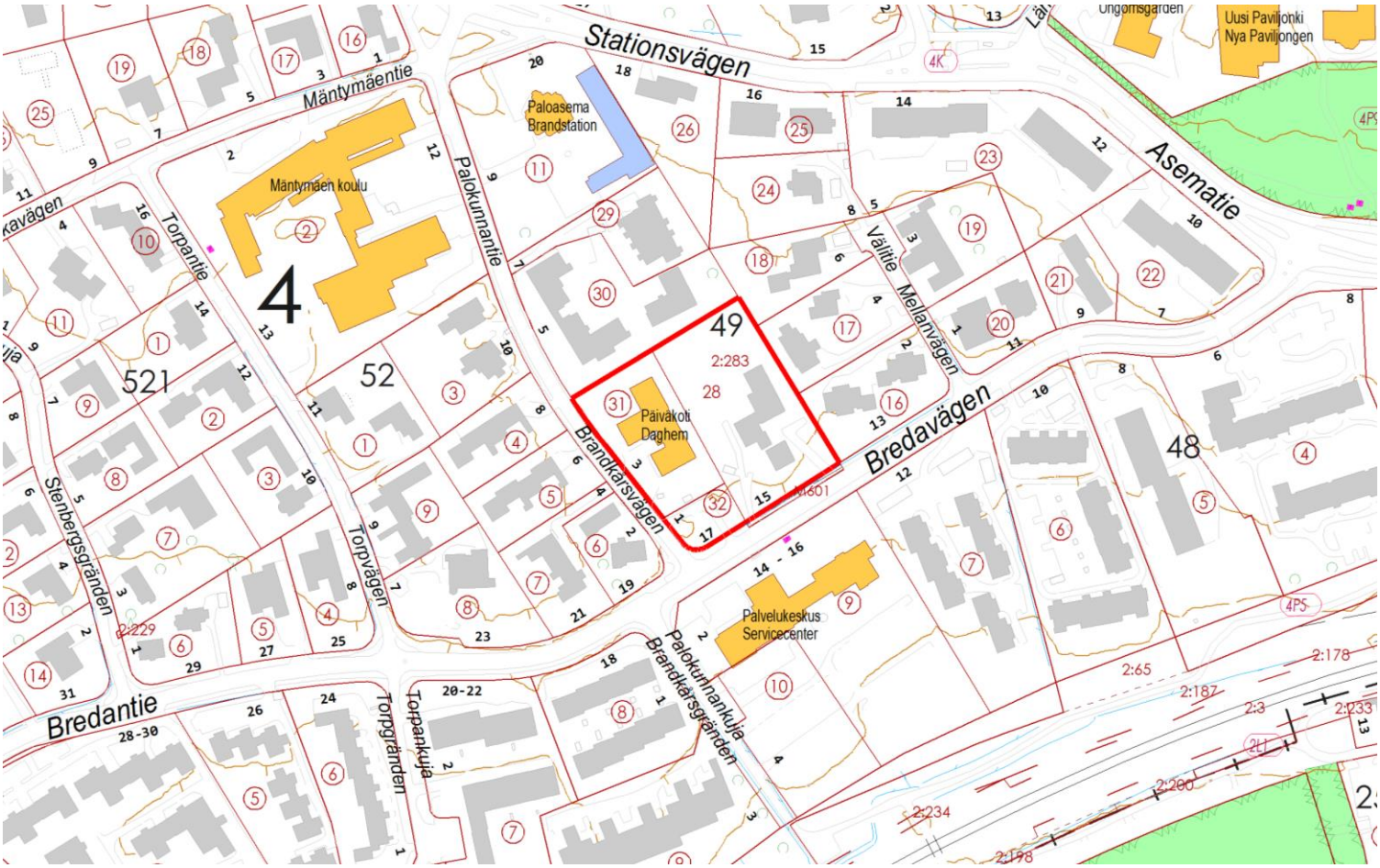


Ak 217

DEL AV KVARTER 49, BREDAVÄGEN 15–17

Ändring av detaljplanen
4:e stadsdelen, del av kvarter 49

Beskrivning av detaljplaneändringen

Beskrivning av detaljplaneändringen avseende detaljplanekartan 16.1.2018. Detaljplaneändringen har inletts på ansökan av markägaren. Stadsstyrelsen beslutade 23.11.2015 att arbetet med att ändra detaljplanen skulle inledas. Inledandet av planläggningen kungjordes 19.1.2016.

Beredare/ytterligare information:

Grankulla stad
Markanvändningsenheten
PB 52, 02701 Grankulla

Matti Salminen
fornamn.efternamn@grankulla.fi
050 411 1851

16.1.2018

Kauniaisten kaupunki
Grankulla stad

Innehåll

1 PLANOMRÅDE OCH UTGÅNGSLÄGE 2
1.1 Planområde 2
1.2 Planeringsläget 2
1.2.1 Landskapsplanen 2
1.2.2 Markdispositionsplanen (MASU 2) 2
1.2.3 Utvecklingsbilden för markanvändning och boende 2015 2
1.2.4 Detaljplanen 3
1.2.5 Byggnadsordningen 3
1.2.6 Byggförbud 3
1.2.7 Baskartan 3
1.3 Redogörelse för området 3
1.3.1 Markägoförhållanden 3
1.3.2 Byggd miljö 4
1.3.3 Skyddade objekt 4
1.3.4 Störningsfaktorer i omgivningen 4
2 MÅL FÖR DETALJPLANEÄNDRINGEN 5
3 BESKRIVNING AV DETALJPLANEÄNDRINGEN 6
3.1 Allmän motivering och beskrivning 6
3.2 Tomtindelning 8
3.3 Dimensionering 8
3.4 Byggd miljö enligt planen 9
3.4.1 Markanvändning 9
3.4.2 Jordmånens byggbarhet och renhet 9
3.4.3 Naturmiljö enligt planen 9
3.5 Störningsfaktorer i omgivningen 11
3.6 Namnbeståndet 11
4 KONSEKVENSERNA AV DETALJPLANEN 11
4.1 Grunderna för ändringen av detaljplanen 12
4.2 Planområdets lämplighet för boende med hänsyn till boendetrivseln 12
4.3 Ändringens konsekvenser för den redan byggda miljön 12
4.4 Konsekvenserna för servicenätverket, dess utveckling och servicebehoven 14
5 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN 14
6 PLANERINGSFASER 14
6.1 Inledande av planeringen 14
6.2 Program för deltagande och bedömning 15
6.3 Planering 15
6.4 Växelverkan och framförda åsikter 15

BILAGOR

Bilaga 1 Utkast till markanvändning och utkast till källare
Bilaga 2 Sektionsplan
Bilaga 3 Illustrationer
Bilaga 4 Uppföljningsblankett
Bilaga 5 Bindande ändring av tomtindelningen

Utredningar som gjorts som grund för detaljplaneändringen

Preliminär plan för tomten	L Arkkitehdit Oy, 16.1.2018
Plan för gården och dagvattenschema	Maisema-arkkitehtuuri Gaiana, 5.1.2018

1 PLANOMRÅDE OCH UTGÅNGSLÄGE

1.1 Planområde

Planområdet omfattar tomt nr 31 och tomt nr 32 samt en del av fastighet 235-402-2-283 (tomt nr 28 enligt tomtindelningen), alla i kvarter 49 i 4:e stadsdelen, på adresserna Bredavägen 15–17 och Brandkårsvägen 1–3. Områdets areal är 7 856 m^2. Tomt 28 enligt tomtindelningen och tomt 32 är i privat ägo, medan tomt 31 ägs av staden.

1.2 Planeringsläget

1.2.1 Landskapsplanen

I landskapsplanen för Nyland (8.11.2006) har planområdet anvisats för tätortsfunktioner. I etapplandskapsplan 2 för Nyland (30.10.2014) har området betecknats som ett område för tätortsfunktioner där strukturen ska förtätas och försetts med en utvecklingsprincipbeteckning.

Bild 1. Utdrag ur sammanställningen av de fastställda landskapsplanerna för Nyland.

1.2.2 Markdispositionsplanen (MASU 2)

I markdispositionsplanen 2004 (Masu 2), godkänd av Grankulla stadsfullmäktige 13.12.2004, har området reserverats som bostadsområde dominerat av småhus (AP) och för offentlig service och förvaltning (PY).

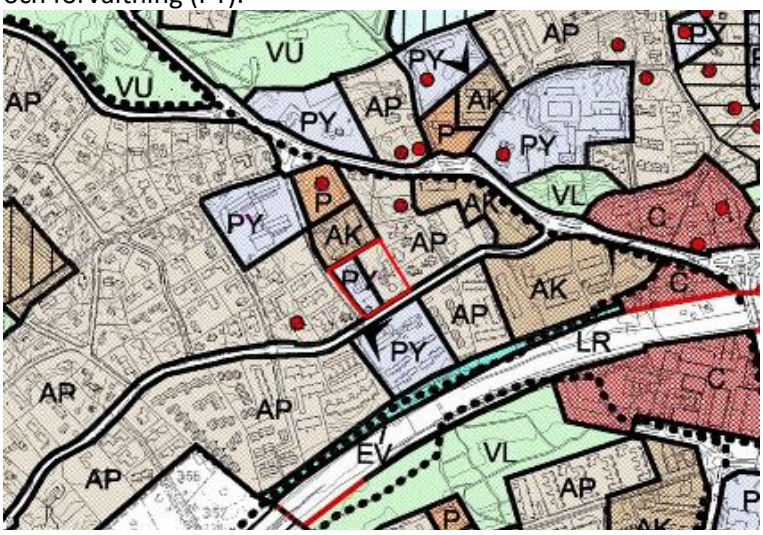


Bild 2. Utdrag ur markdispositionsplanen för Grankulla 2004 (Masu 2).

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 som ska bedömas med tanke på

omvärdering av fastighetens användningsändamål och effektivare markanvändning/tätare bebyggelse. Området hör till den högsta prioritetsklassen i utvecklingsbildens riktgivande prioritetsordning. Kategorin omfattar objekt i stationens närmaste omgivning samt projekt som är avgörande eller brådskande med tanke på stadens tjänster. Området föreslås bli anvisat för flervåningshus.

1.2.4 Detaljplanen

För tomterna 31 och 32 finns en gällande detaljplan (Ak 176) som har godkänts av fullmäktige 19.3.2007. Tomt 31 har anvisats som kvartersområde för byggnader för offentlig närservice (YL-1) och reserverats för ett barndaghem. För tomten har anvisats byggrätt 790 m^2 vy i två (II) våningar. Tomt 32 har anvisats som kvartersområde för fristående småhus, där det får byggas en bostad samt arbetsutrymmen som inte vållar miljöolägenheter. För tomten har anvisats byggrätt 220 m^2 vy i två (II) våningar. Nybygget ska anpassas till stadsbilden och den omgivande villamiljön (AO-14). För en del av fastighet 235-402-2-283 gäller en detaljplan (Ak 96) som miljöministeriet har fastställt 25.11.1986. I den har området anvisats som kvartersområde för småhus (AP-1). Planen tillåter 700 m^2 vy bostadsbyggande, sammanlagt tre (3) bostäder. Våningstalet är två (II).

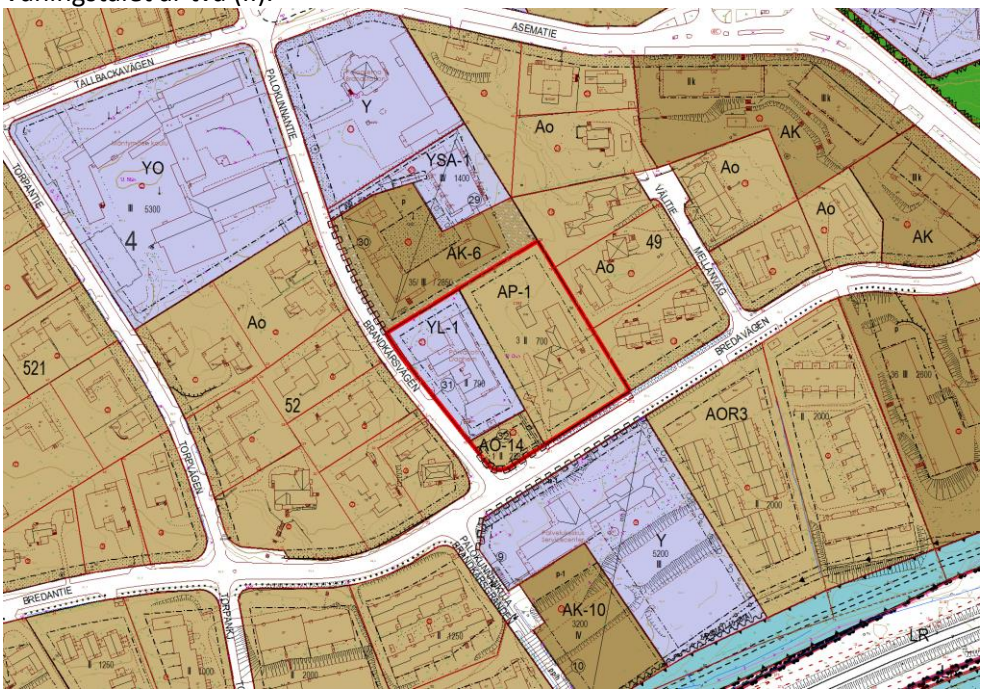


Bild 3. Utdrag ur detaljplanesammanställningen.

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

Fastighet 235-402-2-283 och tomt 32 är i privat ägo, medan tomt 31 ägs av staden.

1.3.2 Byggd miljö

Markanvändning

Området, som gränsar mot Bredavägen och Brandkårsvägen, ligger mittemot servicecentret Villa Breda som är beläget söder om Bredavägen. Norr om området har flervåningshus byggts, medan det finns småhusbebyggelse på östra och västra sidan. På tomt nr 28 enligt tomtindelningen står ett rätt stort boningshus från 1950-talet och på tomt 31, som ägs av staden, ligger ett daghem byggt 1987. Daghemsbyggnaden består av moduler och var ursprungligen avsedd för tillfälligt bruk. Tomt 32 är obebyggd.

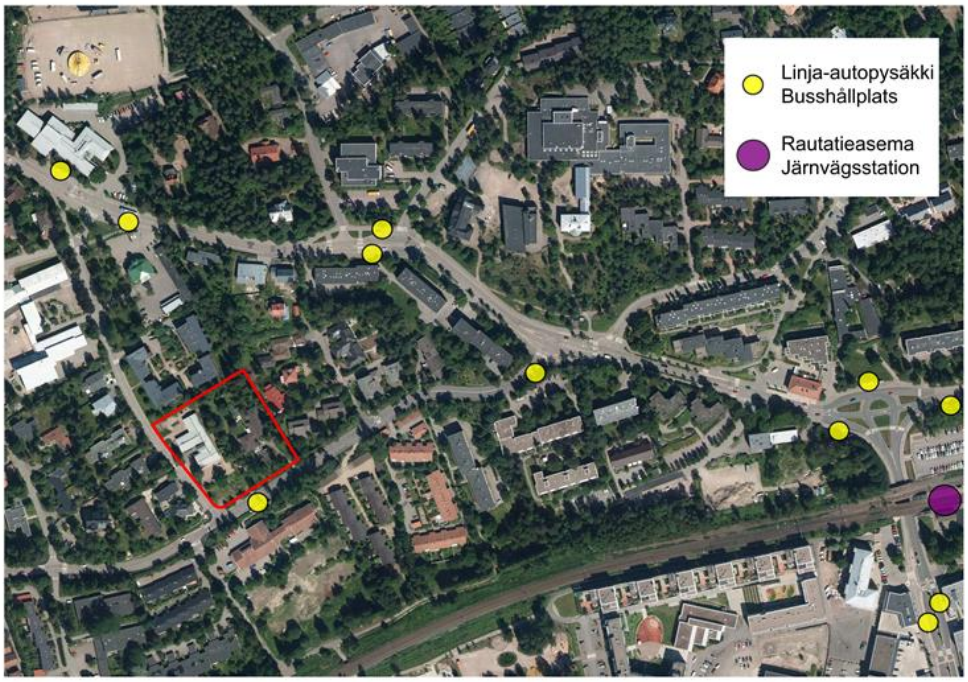


Bild 4. Kollektivtrafikförbindelser, ortobild 2015.

Trafik

Fordonstrafik

Bredavägen är en lokal matarled, som förenar bostadsområdena norr om banan med Grankulla centrum via huvudgatan Stationsvägen. Brandkårsvägen är en tomtgata.

Gång- och cykelleder

Längs med ena sidan av Bredavägen och Brandkårsvägen löper en kombinerad gång- och cykelled.

Kollektivtrafik

Grankulla järnvägsstation för närtåg är belägen på ca 0,8 kilometers avstånd. Esbos och regionaltrafikens närmaste busslinjer trafikerar Bredavägen och Stationsvägen (118N, 212, 232, 533 och 549).

1.3.3 Skyddade objekt

I planområdet finns inga skyddade objekt.

1.3.4 Störningsfaktorer i omgivningen

Trafik

År 2009 gjordes trafikräkningar på Bredavägen inför uppdateringen av bullerutredningen. Då var trafikmängden på Bredavägen på avsnittet Brandkårsvägen–Stationsvägen 3 300 fordon/dygn, och andelen tung trafik var 4 %. Trafikutredningen för detaljplaneändringen för Mäntymäen koulu (Traficon Oy) omfattade en utredning av trafikmängden på Brandkårsvägen. Enligt utredningen består en betydande del av trafikmängden på Brandkårsvägen av trafik till och från skolan och daghemmet. Daghemmet genererar kalkylmässigt en trafikmängd på 129 fordon/dygn.

Luftkvalitet

Bedömningen av konsekvenserna för luftkvaliteteten bygger på de rekommenderade avstånd som presenterats i Närings-, trafik- och miljöcentralens (NTM-centralen) handbok 2/2015 ”Luftkvaliteten vid planering av markanvändningen”. Den utsläppskälla som påverkar planområdet mest är Bredavägen, vars trafikvolym/dygn är ca 3 300 fordon. Miljön i området är öppen med god luftväxling. Luftkvaliteten föranleder inga fortsatta åtgärder eller strukturella specialkrav i planområdet.

Buller

Planområdet utsätts för en del buller från väg-, spår- och flygtrafik. Vägtrafikbullret kommer från fordonstrafiken på Bredavägen, medan järnvägen söder om planområdet är källan till buller från spårtrafik. Vad gäller buller från flygtrafik ingår planområdet inte i det egentliga flygbulleområdet 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. På vistelseområden utomhus tillämpas i planområdet gränsvärdet på 55 dB dagtid (Miljöministeriets förordning om ljudmiljön i byggnader 796/2017). Enligt den uppdaterade bullerutredningen för Grankulla från 2009 ligger ungefär halva planområdet inom en bullerzon med över 55 dB.

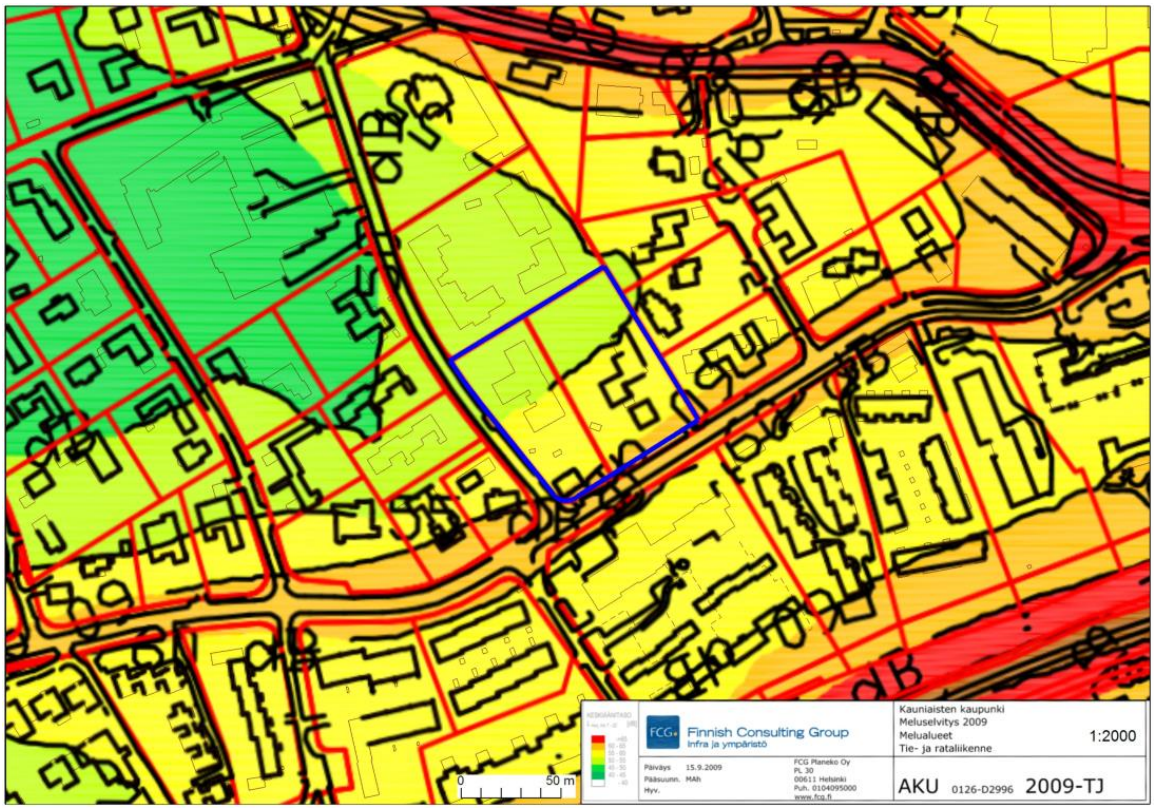


Bild 5. Utdrag ur den uppdaterade bullerutredningen för Grankulla (2009).

För att kunna förlägga gårds- och vistelseområdena i bullerskugga krävs det att ägaren till byggnaderna och tomten placerar sina bullerskydd och konstruktioner så att riktvärdena för trafikbuller underskrids.

2 MÅL FÖR DETALJPLANEÄNDRINGEN

Detaljplaneändringen har inletts på ansökan av ägaren till fastigheten 235-402-2-283 (Bredavägen 15). Ansökan gäller ändring av kvartersområde för fristående småhus i detaljplanen till kvartersområde för flervåningshus. Samhällstekniken har i samband med arbetet med utvecklingsbilden för markanvändning och boende också undersökt möjligheten

att ändra bruksändamålet för daghemstomten som staden äger (Brandkårsvägen 3) till kvartersområde för flervåningshus.

Stadsstyrelsen beslutade 23.11.2015 i § 233 om en detaljplaneändring som går ut på att detaljplanen ändras så att en markanvändning som lämpar sig för området kan slås fast. Vid planeringen ska särskild vikt läggas vid att anpassa planen till miljön.

Syftet med detaljplaneändringen är att göra stadsbilden enhetligare och bestämma en markanvändning som lämpar sig för området.

3 BESKRIVNING AV DETALJPLANEÄNDRINGEN

3.1 Allmän motivering och beskrivning

I och med detaljplaneändringen ändras kvartersdelen till kvartersområde för bostadsbyggnader. Området lämpar sig väl för tätare bosättning: Det har ett centralt läge vid en matarled, Bredavägen, och ligger dessutom på axeln mellan hälsocentralen och Villa Breda, där flervåningshus med bostäder har byggts och håller på att byggas. Området ligger inom räckhåll för järnvägsstationen och har goda bussförbindelser. Användningsändamålet för tomt 32, som ligger vid hörnet av Bredavägen, bevaras som kvartersområde för fristående småhus.

Bild 6. Anslutning till omgivningen, L-Arkkitehdit 2018.

Enligt riktlinjerna för utvecklingen av dagvården i Grankulla kommer staden i framtiden att primärt koncentrera dagvården till stora enheter. Dessutom ska staden enligt sin plan för användningen av lokaler avstå från överflödiga byggnader i syfte att sänka underhållskostnaderna och kostnaderna per enhet. Det har framgått av diskussioner mellan samhällstekniken och bildningssektorn att minskningen av antalet svenskspråkiga barn enligt prognosen från hösten 2015 har vänt, och att därmed har också efterfrågan på svenska dagvårdsplatser i Grankulla på nytt börjat öka. I nuläget ger bildningssektorn en försiktig beräkning om att Grankottens fastighet ännu kan komma att behövas i t.o.m. 10 år utan åtgärder för effektivering av utrymmesanvändningen.

I Grankullas utvecklingsbild för markanvändning och boende 2015, som godkändes av fullmäktige 21.9.2015, har projektet förts fram som ett utvecklingsobjekt som ska bedömas med

tanke på eventuell effektivare markanvändning/tätare bebyggelse/omvärdering av fastighetens användning och prioriterats i den s.k. första kategorin. Stadens mål är att göra det möjligt att placera nya flervåningshus inom räckhåll för centrum och järnvägsstationen samt med nära läge till offentlig service. På detta sätt kan både stadens egna och de regionala målen för bostadsproduktion uppfyllas, och bostadsproduktionen i Grankulla kan göras mångsidigare i enlighet med de egna målen. Parkeringen ordnas i enlighet med Grankullas mål i byggnader, en lösning som förutsätter tillräckligt effektivt byggande för att vara ekonomiskt lönsam. Den föreslagna byggnadsvolymen är lämplig för platsen och beaktar både miljön och stadsstrukturen i Grankulla i övrigt.

Detaljplaneändringen ger en enhetligare stadsbild då daghemmet, som är uppbyggt av moduler, och bostadsbyggnaden med stor spännvidd, som avviker från miljön, ersätts med bostadshus som till både dimensioner och utformning är bättre anpassade till omgivningen. Byggandet kompletterar axeln mellan hälsostationen och Villa Breda i och med att gatubilden och fördelningen av byggnadsmassorna blir enhetligare (bild 7). I norra delen av området har hushöjden på byggnaderna anpassats så att den ligger i samma linje med byggnaderna på Brandkårsvägen 5, vilket ger en stegvis stigning då terrängen stiger mot norr. Byggnadshöjden längs med Bredavägen anpassas till de omgivande byggnaderna i och med att bottenvåningen delvis anläggs i branten. Dimensioneringen av byggnadsmassorna, med mindre byggnadskroppar längs med Bredavägen, bidrar till en för området typisk gatubild. Gatubilden vid Brandkårsvägen blir också enhetligare tack vare att den östra sidan bebyggs i sin helhet.

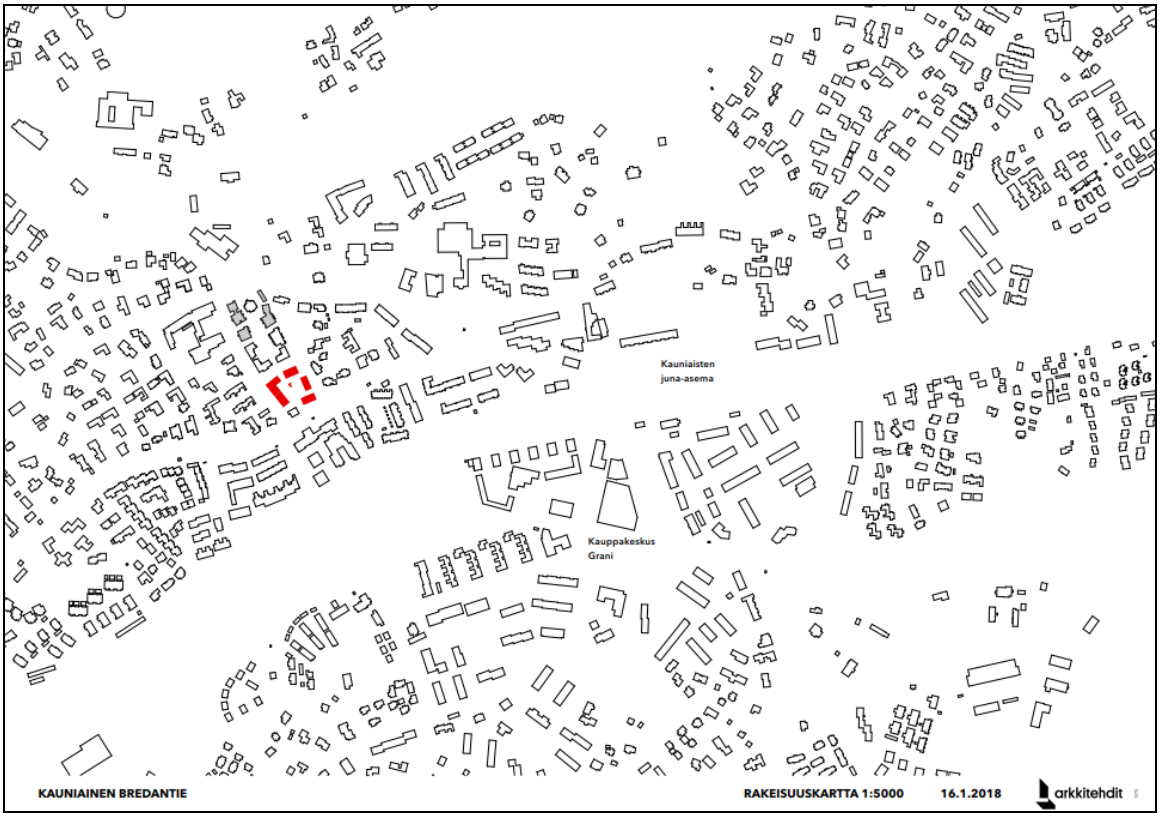


Bild 7. Karta över bebyggelsens granularitet (storlek och täthet), L-Arkkitehdit, 2018

Bilplatserna placeras under jorden/under gårdsdäck, vilket ger större utrymme för lekplatser och vistelseområden. Grönskan på tomterna säkras genom att tomtdelar anvisas för planteringar som dels framhäver tomtgränserna, dels mjukar upp övergången mot småhusområdet. Tack vare höjdskillnaderna kan gårdsdäckens kanter passas in i terrängen så att de inte kan urskiljas. På den sida som vetter mot Bredavägen kan höjdskillnaden anpassas till arkitekturen med hjälp av t.ex. en trappstruktur och grönanläggning.

Området kan byggas ut i etapper så att den östra delen av kvartersområdet byggs först och den västra efter att daghemmet har stängts. Tidtabellen för utbyggnaden planeras i samråd med lokalcentralen och bildningssektorn.

Ägaren till tomt 32, som ligger vid korsningen av Bredavägen och Brandkårsvägen, tänker bygga ett småhus på tomten och vill inte ha en ändring i nuläget. P.g.a. detta avviker markanvändningen på tomten från den omgivande strukturen. Den högre bebyggelsen kommer att placeras så att den inte skuggar småhustomten. Den nu gällande bestämmelsen om bottenarealen på tomten kan avskaffas genom att bostadsbyggnaden anvisas ett ovillkorligt våningstal på två våningar. Det ovillkorliga våningstalet kan motiveras med att det säkrar att byggnaden passar in i den omgivande markanvändningen med tanke på stadsbilden och dimensioneringen av byggnadsmassorna. Bestämmelsen om bottenarealen garanterar inte byggande i två våningar. Tomtgränserna kan maskeras med hjälp av grönanläggning så att området bildar en enhetlig helhet.

Bild 8. Vy från luften, L-Arkkitehdit, 2018.

Detaljplaneändringen grundar sig på en referensplan som har gjorts upp av L Arkkitehdit Oy. I referensplanen har man beaktat områdets centrala läge vid Bredavägen och anpassat byggnaderna till såväl parkmiljön som den omgivande arkitekturen. Den kompletterande byggnationen kompletterar Grankullas villastadsaktiga miljö och håller en hög arkitektonisk nivå. Området erbjuder trivsamma och trygga områden för invånare i alla åldrar och deras aktiviteter.

Utredningarna i detaljplanen har kompletterats med avseende på bl.a. dagvattenhanteringen och skuggeffekterna.

3.2 Tomtindelning

Till detaljplaneändringen anknyter en bindande tomtindelning för att bilda tomt 33 i kvarter 49 i 4:e stadsdelen. Tomtindelningskartan ingår i beskrivningen som bilaga.

3.3 Dimensionering

Planområdet har en total areal på 7 856 m² och en byggrätt på totalt 4 670 m² vy, enligt vilket områdesexploateringen blir ca e_a=0.59. Tomt nr 28 enligt tomtindelningen har en areal på 4 489 m² och en byggrätt på 2 000 m² vy, vilket motsvarar exploateringstalet ca e=0.45. Tomt nr 31 har en areal på 2 719 m² och en byggrätt på 2 450 m² vy, vilket motsvarar exploateringstalet ca

e=0.90. Exploateringstalet för kvartersområdet för bostadsbyggnader (A) är e=0.62. Tomt nr 32 har en areal på 650 m^2 och en byggrätt på 220 m^2 vy, vilket motsvarar exploateringstalet ca e=0.34.

3.4 Byggd miljö enligt planen

3.4.1 Markanvändning

Kvartersområde för bostadsbyggnader (A)

I och med planändringen omvandlas ett kvartersområde för småhus (AP-1) och ett kvartersområde för byggnader för offentlig närservice (YL-1), avsett för barndaghem, till ett kvartersområde för bostadsbyggnader (A). Byggrätten på tomt 28 enligt tomtindelningen höjs från det nuvarande 700 m^2 vy till 2 000 m^2 vy. Byggrätten på tomt 31 höjs från det nuvarande 790 m^2 vy till 2 450 m^2 vy. Byggrätten i kvartersområdet ökar således med 2 960 m^2 vy.

Inom kvartersområdet anvisas byggnadsytor för bostadsbyggnader i två (II) resp. fyra (IV) våningar. Byggnadsytorna för tvåvåningshus i kvarterets östra och södra del anvisas för småhus (ap). Det högsta möjliga höjdläget för skärningen mellan byggnadernas fasadplan och takplan har bestämts till +50,7 m på fyravåningshusen. Inom kvartersområdet anvisas ett underjordiskt utrymme (ma/p) för parkering. Infarten till den underjordiska parkeringen sker från Bredavägen (ma-ajo). Mitt i kvartersområdet anvisas en riktgivande byggnadsyta för ekonomibyggnad (t I 50) för den underjordiska parkeringshallens trapphus och ekonomiutrymmen. På den västligaste byggnadsytan anvisas en två våningar hög genomfartsöppning för servicetrafik och räddningsväg. Passagens läge är riktgivande. De delar av området som ska planteras med träd och buskar förläggs till kvartersområdets utkanter.

Från Brandkårsvägen anvisas en infart och en områdesreservering för områdets interna servicetrafik (h), som också ska fungera som räddningsväg (bild 9).

Det ska finnas minst 1 bilplats/85 m^2 vy för flervåningshusens behov. För småhusen ska det finnas minst 1 bilplats/75 m^2 vy, dock minst 1,5 bilplats/bostad.

Antalet cykelplatser ska vara minst 1 cp/50 m^2 vy.

Till dimensioneringsgrunden för bilplatserna räknas inte väggkonstruktioner till den del de är tjockare än 250 mm.

Bild 9. Räddningsschema, Maisema-arkkitehtuuri Gaiana, 2018.

Kvartersområde för fristående småhus (AO-5)

Indexnumret i planbeteckningen för kvartersområdet för fristående småhus (AO-14) ändras för att motsvara beteckningarna i Grankullas övriga planer, AO-5. Minst två bilplatser per bostad ska reserveras. Inom kvartersområdet anvisas en byggnadsyta för en bostadsbyggnad med en bostad på högst 220 m^2 vy (1 II 220). Våningstalet som anvisas för byggnaden är ovillkorligt. Högst 25 procent av kvartersområdets byggrätt får användas för att bygga arbetsrum för verksamhet som inte stör boendet. En områdesdel som ska planteras kvarstår vid Bredavägen. En områdesdel reserverad för underjordisk ledning kvarstår i kvartersområdets östra del. Fordonsanslutningen till tomten anvisas från Brandkårsvägen.

Allmänna bestämmelser

I samband med ansökan om bygglov ska det läggas fram en utredning som visar att till byggnaden hörande 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.

Utrymmen i trapphuset som överstiger 15 m² vy får i alla våningar byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan, om det ökar trivseln och förbättrar utrymmesplaneringen och om varje trappavsats får tillräckligt med naturligt ljus. För den del som överskrider våningsytan behöver inga bilplatser reserveras.

Fasader, kvartersområdet för bostadsbyggnader (A)

Byggnadernas fasader ska huvudsakligen vara murade, rappade eller slammade och utföras på platsen utan synliga elementfogar.

Fasadkompositionen ska vara varierande. Byggnadsfasadernas framtoning ska mjukas upp genom materialval, öppningar och balkonglösningar samt andra arkitektoniska medel.

Till byggnadernas fasader ska användas högklassiga material. Även hustaken inklusive tekniska utrymmen ska byggas högklassigt med tanke på stadsbilden.

Genomfartsöppning i A-kvartersområdet ska vara två våningar hög.

Gårdar

Kvarterens däcksgårdar ska planeras som helheter så att gårdarnas höjdskillnader, växtlighet och ytmaterial fortsätter på ett naturligt sätt från tomt till tomt utan synliga gränser.

Däcksgårdarna ska ha en lummig framtoning. Ventilationsaggregaten i parkeringsanläggningar ska integreras med konstruktionerna.

Vid dimensioneringen av däckskonstruktionerna ska man beakta tyngden och tjockleken av det växtunderlag som behövs för planteringarna, dagvattenkonstruktionerna samt räddningsverksamhetens krav.

Hantering av dagvatten

En preliminär plan för gården, inklusive plan för hantering av dagvatten, har utarbetats (Maisema-arkkitehtuuri Gaiana Oy), där dagvattenhanteringen framgår. Om hanteringen av dagvatten har följande föreskrifter getts: Dagvattenhanteringen ska ordnas genom stadsbildsmässigt högklassiga, parkaktiga lösningar. Dagvattnet från de ogenomsläppliga ytorna ska fördröjas inom området så att fördröjningssänkornas, -bassängernas eller -cisternernas dimensionerade volym ska vara en kubik per varje 100 kvadratmeter ogenomsläpplig yta. Fördröjningssänkorna, -bassängerna eller -cisternerna ska vara tomma inom 12 timmar från det de fyllts och de ska ha kontrollerat överlopp. Förpliktelsen gäller också vattnet under byggtiden.

3.4.2 Jordmånens byggbarhet och renhet

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

3.4.3 Naturmiljö enligt planen

De områden som har anvisats för plantering av träd och buskar på utkanterna av A-kvartersområdet kommer att bevara en grönska på tomterna som är karakteristisk för Grankulla. Planteringarna fungerar också som obebyggda skyddszoner mellan planområdets byggnader och grannfastigheterna (bild 10).

Den del av AO-5-kvartersområdet där planteringar ska anläggas har i enlighet med gällande detaljplan bevarats längs med Bredavägen.

Bild 10. Preliminär plan över gården, Maisema-arkkitehtuuri Gaiana, 2018.

Enligt planen för gårdarna och dagvattenhanteringen i området ger de hårdgjorda ytorna i området upphov till en beräknad dagvattenvolym på 34 m^3 (i nuläget 24,8 m^3). Detta innebär att en 0,2 m djup fördröjningssvacka skulle ha en yta på 168 m^2. De områden för fördröjning och absorption av dagvatten som anvisas i planen räcker till för dagvattnet i området.

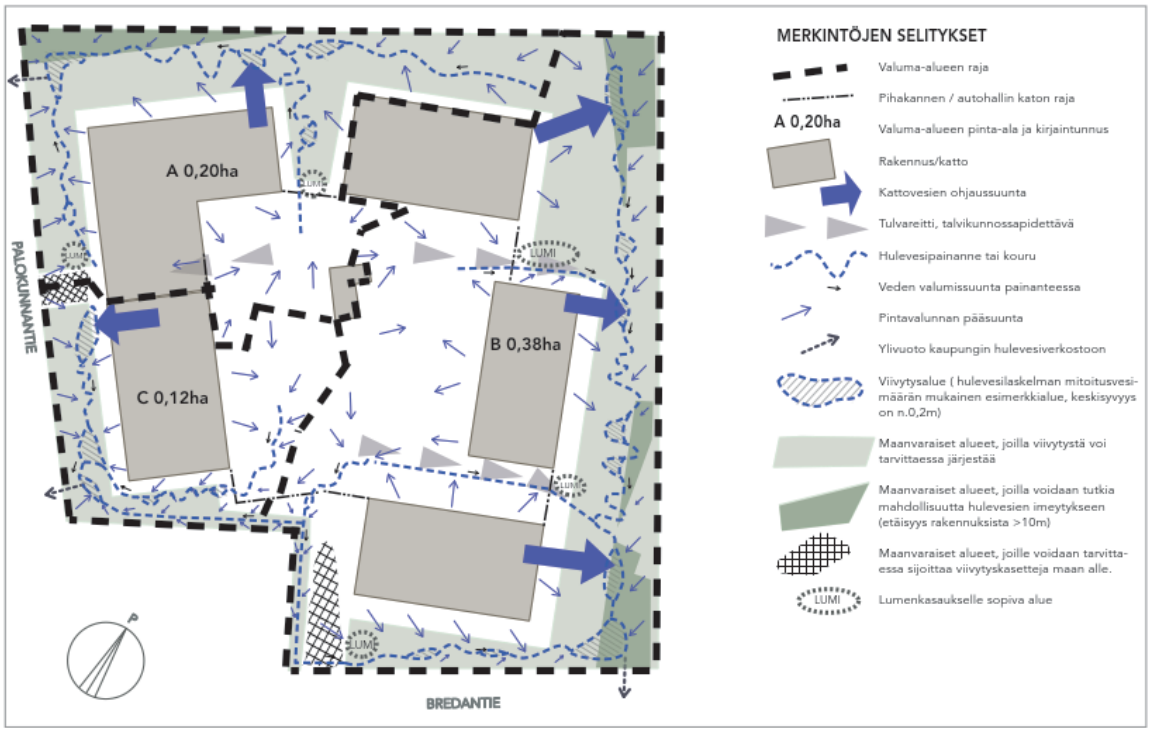


Bild 11. Dagvattenschema, Maisema-arkkitehtuuri Gaiana, 2018.

Dagvattenschemat visar att dagvattnen går att hantera inom ramen för detaljplanen (bild 11). Avgöranden om hur dagvattnet hanteras och hur man ska påverka dagvattenmängden görs i samband med byggplaneringen.

3.5 Störningsfaktorer i omgivningen

Detaljplaneändringen antas inte ha skadliga konsekvenser för omgivningen. Bedömningen av den nya markanvändningens inverkan på trafiken i området utgår från nyckeltalen i Miljöministeriets publikation ”Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa” (Bedömning av trafikalstring vid planering av markanvändning, serien Suomen Ympäristö 27/2008; tabell 4.5, Helsingforsregionens kollektivtrafikzon). Den nya markanvändningens trafikalstringstal är 64 [(44,00*5,08*0,45)/1,56] personbilar per dygn. Trafikvolymerna i området är som störst under den första utbyggnadsfasen, då daghemmet ännu är verksamt. Under denna tid är trafikvolymen 29 fordon/dygn större än i nuläget (129 fordon/dygn). Då daghemmet stänger och den andra utbyggnadsfasen är klar, kommer trafikvolymen att vara 65 fordon/dygn mindre än idag. Eftersom det i dagsläget finns ett daghem som genererar trafik i området, kan man förmoda att planändringen har en positiv inverkan på trafikvolymerna på närområdets gator. Den trafikmängd som området ger upphov till kommer att minska och föranleder således inte åtgärder i trafiknätet.

De närmaste bostadslägenheterna i planområdet placeras på ca 9 meters avstånd från Bredavägen. Det rekommenderade avståndet för bostadsbyggnader är 10 m från gatans kant då trafikvolymen är 5 000 fordon per dygn. Rekommendationer har inte fastställts för lägre trafikvolymer. Miljön i området är öppen med god luftväxling. Luftkvaliteten föranleder inga fortsatta åtgärder eller strukturella specialkrav i planområdet. Luftkvaliteten kräver inga fortsatta åtgärder i planområdet.

Bredavägen alstrar trafikbuller i omgivningen. Enligt den uppdaterade bullerutredningen för Grankulla från 2009 ligger ungefär halva planområdet inom en bullerzon med 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 gränsvärdena på 55 dB dagtid och 50 dB nattetid.

I nuläget finns det två fordonsanslutningar från Bredavägen till planområdet, av vilka den ena kommer att avskaffas i och med planändringen. Trafikvolymen på Bredavägen är inte så stor att en anslutning skulle vara utesluten. Planområdet består av tre tomter, av vilka endast en gränsar till Bredavägen. Planförslaget utgår dessutom från att byggarbetet ska kunna göras i etapper, och därför bör anslutningen placeras på Bredavägen, vid den första etappen. Det finns dessutom faktorer relaterade till stadsbild, funktionalitet och trivsel som talar för att anslutningen placeras på sydsidan av planområdet: topografin i området möjliggör en infart från Bredavägen till parkeringshallen under jord utan massiva rampkonstruktioner, vilket i sin tur ger möjlighet att maximera gårdsarealerna. Då kan en trivsam miljö med helgjuten stadsbild skapas.

3.6 Namnbeståndet

Planändringen påverkar inte områdets namnbestånd.

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 där strukturen ska förtätas och försetts med en utvecklingsprincipbeteckning. 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. Med tanke på stadsbilden kan ändringen anses förbättra området. Dimensioneringen av byggnaderna och deras höjd passar in med den befintliga stadsstrukturen. Bostadshusen livar upp stadsbilden och gör gaturummet tydligare jämfört med dagsläget. Parkeringen inom A-kvartersområdet har ordnats i form av bilplatser under jord.

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. Dessutom blir området kompaktare, vilket förbättrar ekoeffektiviteten.

I planområdet finns idag ett trafikalstrande daghem, och den trafikvolym som området alstrar kommer inte att öka till följd av planändringen. Ingen större ökning av trafikmängderna på områdets gator förväntas i nära framtid.

4.1 Grunderna för ändringen av detaljplanen

I Grankullas utvecklingsbild för markanvändning och boende 2015, som godkändes av fullmäktige 21.9.2015, har projektet förts fram som ett utvecklingsobjekt som ska bedömas med tanke på eventuell effektivare markanvändning/tätare bebyggelse/omvärdering av fastighetens användning och prioriterats i den s.k. första kategorin. Området ligger inom räckhåll för järnvägsstationen och nära offentliga tjänster, varför det är ändamålsenligt att koncentrera volymmässigt större byggnation hit. På detta sätt uppfylls både stadens egna och de regionala målen för bostadsproduktion, och bostadsproduktionen i Grankulla kan göras mångsidigare i enlighet med de egna målen. Parkeringen ordnas under jord, vilket passar in i miljön i Grankulla och höjer bostädernas kvalitetsnivå avsevärt. Den föreslagna byggnadsvolymen är lämplig för platsen och beaktar stadsstrukturen i såväl den närmaste omgivningen som Grankulla i övrigt.

Ur boendesynvinkel är området centralt beläget med ypperliga kollektivtrafikförbindelser. I den närmaste omgivningen har det byggts och byggs som bäst flervåningshus, vilket gör att området kompletterar stadsbilden på axeln mellan Stationsvägen och Villa Breda.

4.2 Planområdets lämplighet för boende med hänsyn till boendetrivseln

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

Vid planeringen och byggandet av bostadshusen har man strävat efter högklassigt boende i flervånings- och små hus, där de funktionella, estetiska, tekniska och ekonomiska kraven samt kraven på flexibla lösningar har bemötts på ett balanserat sätt.

Byggnaderna kan placeras på tomterna så att största delen av utomhusområdena vetter mot ljusa väderstreck. Samtidigt skapas det en behaglig och väldisponerad helhet av de olika delarna av gården med hjälp av strukturering och detaljer. Tack vare underjordisk parkering blir det mer gårdsyta kvar för lek och vistelse.

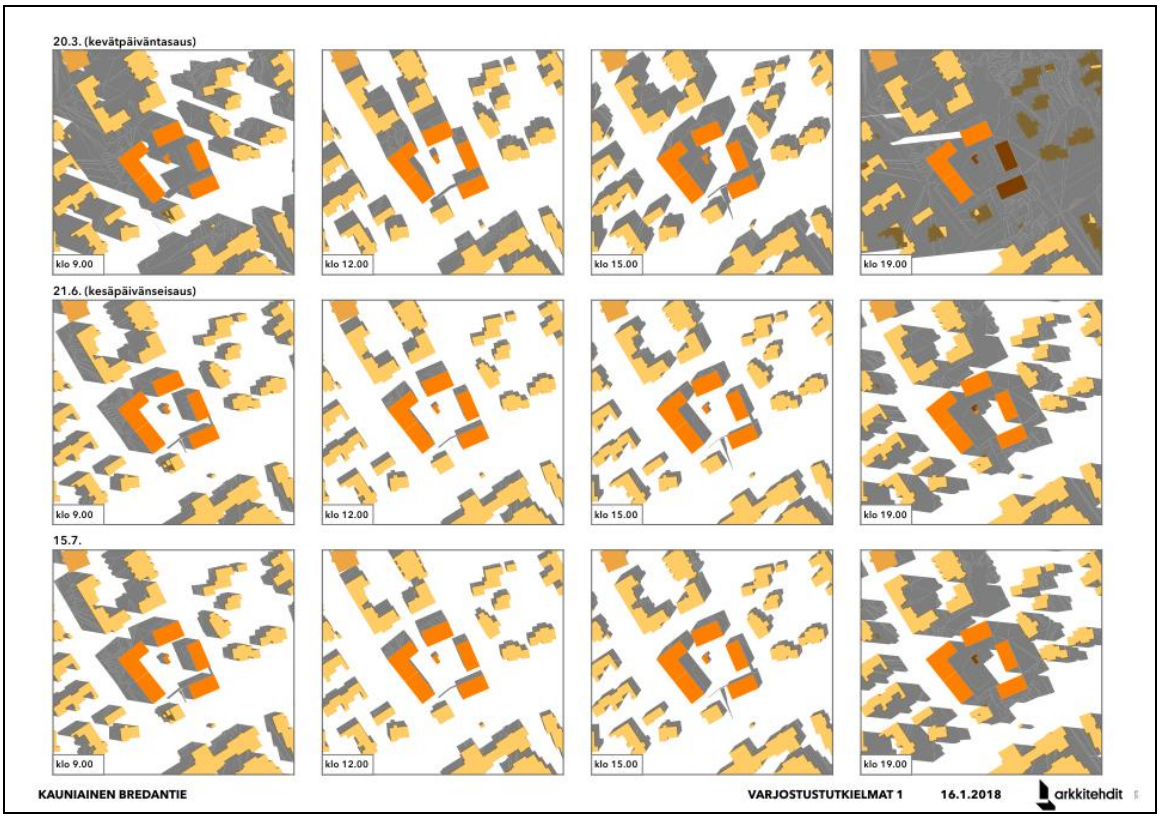
4.3 Ändringens konsekvenser för den redan byggda miljön

Detaljplaneändringen gör den i nuläget ostrukturerade stadsbilden mer harmonisk, då daghemmet som är byggt av moduler och det rätt stora bostadshuset ersätts med högklassigt bostadsbyggande. I och med nybyggnationen blir det möjligt att anlägga parkliknande gårdar, vilket ger området en ansiktslyftning samtidigt som den lummiga framtoningen består. De gröna, exceptionellt breda planterade tomtdelarna på utkanten av tomterna får området att smälta in i miljön.

De nya byggnader som planen möjliggör blir högre än de nuvarande husen, vilket ändrar stadsbilden särskilt från Bredavägen och Brandkårsvägen sett. Ändringen kan dock anses vara motiverad både funktionellt och med avseende på stadsbilden. Området byggs ut på ett sätt som liknar närmiljön: Gaturummet på Brandkårsvägen blir mer harmoniskt i och med enhetlig bebyggelse i form av flervåningshus samtidigt som området i fråga om byggvolymen anknyter till Villa Breda-området och småhusstrukturen i planområdets östra del anpassas till de omgivande tomternas skala.

Småhuset till öster i planområdet blir ca 6,9 m högt på sidan mot tomtgränsen, och flervåningshuset i norra delen blir ca 12,7 m högt. Avståndet mellan småhuset och det närmaste bostadshuset på östra sidan blir som minst ca 15,7 m. Från flervåningshuset till grannhuset på östra sidan blir avståndet som kortast ca 24,4 m. Till det närmaste flervåningshuset på norra sidan blir avståndet som kortast ca 17,4 m. Enligt Finlands byggbestämmelsesamling del G1, bostadsplanering, ska avståndet mellan huvudfönstret i ett bostadsrum och motsatt byggnad vara minst lika långt som den motsatta byggnadens höjd räknat över bostadrummets golv. Bestämmelsen innebär att takskägget på byggnaden mittemot får finnas på högst 45 graders blickvinkel sett från golvnivå i den nuvarande byggnaden. I lösningen enligt denna plan blir blickvinkeln från det närmaste bostadshuset på östra sidan ca 26 grader för det planerade småhusets del och 29 grader för flervåningshusets del. Sett från det närmaste flervåningshuset på norra sidan av planområdet blir blickvinkeln ca 36 grader. Dessutom kan man konstatera att den nuvarande detaljplanen skulle möjliggöra byggande i tre våningar, inklusive källarvåning ovan jord, på den nuvarande småhustomten samt byggande på 5 meters avstånd från tomtgränsen eller 11 meters avstånd från närmaste bostadshus på östra sidan. De planerade småhusen befinner sig sålunda längre bort från tomtgränsen och är lägre än de som den gällande planen skulle ge möjlighet till.

De nya flervåningshusens skuggeffekter har granskats i en särskild utredning. Husens skuggor i morgon- och middagssol (kl. 9 resp. 12) sträcker sig inte till gårdarna på de bostadsbyggnader som ligger i planområdets östra del. På sommaren sträcker sig skuggorna inte till gårdarna på östra sidan i eftermiddagssol (kl. 15). Till tomten på norra sidan sträcker sig skuggorna på morgonen (bild 11).



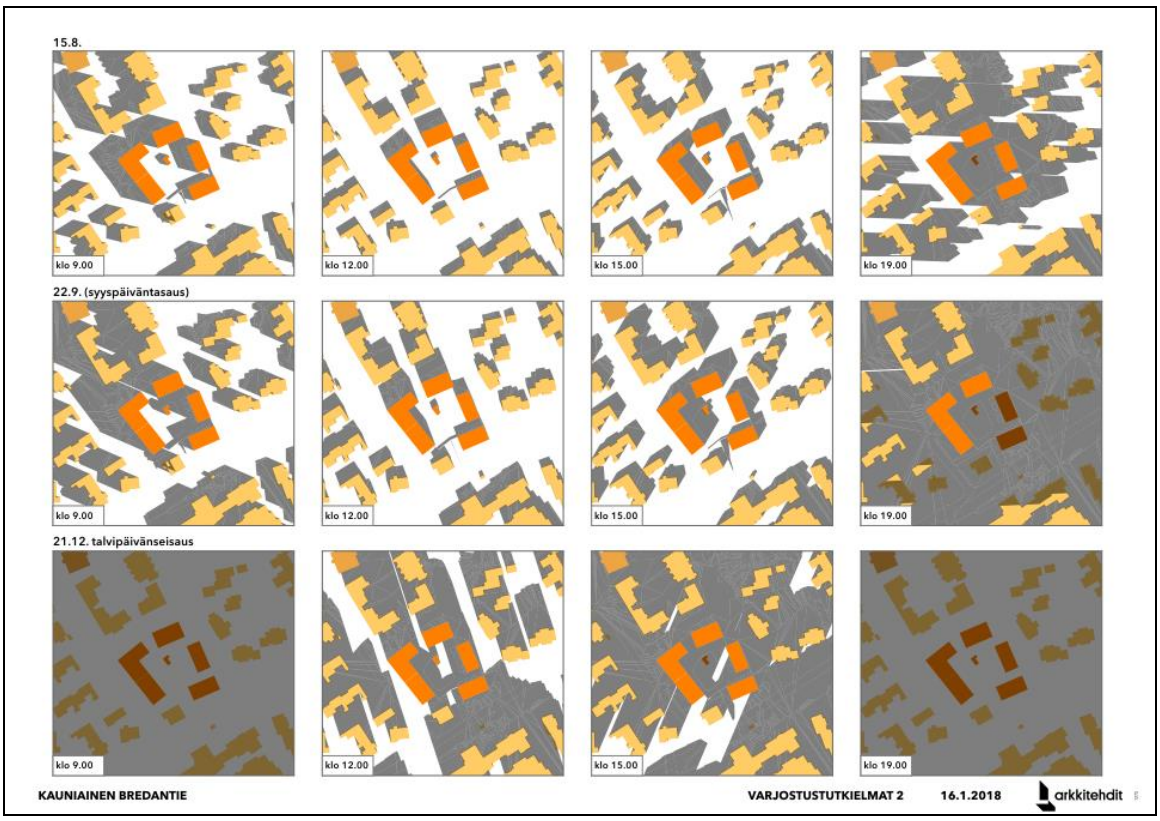


Bild 12. Utredning av skuggeffekter, L-Arkkitehdit, 2018

Utredningen av skuggeffekterna visar att byggnaderna inte på ett orimligt sätt beskuggar de befintliga bostädernas gårdar. Utredningen visar att skuggan av de nya bostadshusen inte orsakar någon markant försämring av invånarnas livsmiljö och inte heller oskälig olägenhet för markägarna i området. Den del av tomten i områdets östra del som har anvisats för planteringar skyddar granngårdarna för insyn. Enligt tillåten byggnadshöjd och placering av byggnaderna i den gällande detaljplanen skulle byggnaderna skugga gårdarna i planområdets östra del klart mer än i den lösning som ingår i planändringen.

4.4 Konsekvenserna för servicenätverket, dess utveckling och servicebehoven

Detaljplaneändringen medför inte ändringsbehov i områdets servicenätverk. Genom ändringen beräknas området få ca 88 nya invånare (50 m^2 vy/invånare). Hälsovårds-, skol- och dagvårdstjänsterna finns på nära håll. Det centrala läget och de goda kommunikationerna gör all service lättåtkomlig.

5 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Detaljplanen kan genomföras när den vunnit laga kraft.

6 PLANERINGSFASER

6.1 Inledande av planeringen

Detaljplaneändringen har inletts på ansökan av ägaren till fastigheten 235-402-2-283. Tomt 31, som ägs av staden, har fogats till planområdet för att möjliggöra åtgärder för att effektivera stadens bruk av lokaler och uppfylla målen för utveckling av markanvändningen.

Stadsstyrelsen beslutade 23.11.2015 i § 233 att utarbeta en detaljplaneändring.

Inledandet av planeringen kungjordes 19.1.2016.

6.2 Program för deltagande och bedömning

Till planen anknyter ett separat program för deltagande och bedömning, som är daterat 19.1.2016 och har uppdaterats 28.10.2016. Programmet kan läsas på adressen http://www.grankulla.fi/dp217 samt på markanvändningsenheten på stadshuset.

6.3 Planering

Vid Grankulla stads markanvändningsenhet har markanvändningsingenjör Matti Salminen svarat för beredningen av planen. Referensplanen för området har gjorts upp av L Arkkitehdit Oy. Planen för gården och dagvattenschemat har utarbetats av Maisema-arkkitehtuuri Gaiana.

6.4 Växelverkan och framförda åsikter

Inledandet av detaljplaneändringen kungjordes i tidningen Kaunis Grani 19.1.2016. Ägarna till grannfastigheterna i planområdet har fått brev om att en detaljplaneändring har inletts.

Utkast till ändring av detaljplanen
Samhällstekniska nämnden behandlade utkastet till ändring av detaljplanen 7.6.2016 (§ 57) och remitterade ärendet för ny beredning särskilt för att byggnadshöjderna och byggnadernas läge bättre skulle anpassas till miljön. Utkastet till planändring har setts över i enlighet med nämndens beslut i fråga om kvartersområdet för flervåningshus (AK).

Samhällstekniska nämnden behandlade utkastet till ändring av detaljplanen 13.9.2016 (§ 80) och beslutade om framläggning av utkastet. Därtill beslutade nämnden enhälligt efter diskussion att den version som läggs fram skulle kompletteras med en beteckning om byggnadshöjderna, som ska vara förenliga med de redan bebyggda granntomterna.

Den plankarta som anknyter till utkastet till planändring har kompletterats med beteckningar som anger det högsta möjliga höjdläget för skärningen mellan byggnadernas fasadplan och takplan. Planbeskrivningen har kompletterats.

Utkastet till ändring av detaljplanen var framlagt 27.9.2016–27.10.2016. Det kom in tre utlåtanden och en skriftlig åsikt. Bemötanden gjordes upp till utlåtandena och åsikten.

Byggnadsnämnden förordade utkastet till detaljplaneändring enligt förslaget.

Lokalcentralen konstaterar i sitt utlåtande att daghemmet Grankotten är en modulbyggnad från 1980-talet och att den aldrig var avsedd för långvarigt bruk, utan att dylika byggnader oftast användes som tillfälliga lösningar. Daghemsbyggnaden är i drägligt skick men håller på att nå slutet på sin tekniska livscykel. Rivning av byggnaden och effektivare utnyttjande av tomten är ett förnuftigare alternativ än en omfattande sanering av byggnaden. Lokalcentralen konstaterar också att det är viktigt att finna möjligheter till inbesparingar i stadens fastigheter, t.ex. att avyttra fastigheter som är i dåligt skick eller annars ineffektiva. Lokalcentralen förordar detaljplanelösningen som helhet.

Bildningssektorn konstaterar i sitt utlåtande bland annat att minskningen av antalet svenskspråkiga barn enligt prognosen från hösten 2015 har vänt, och att därmed har också efterfrågan på svenska dagvårdsplatser på nytt börjat öka. I nuläget ges en försiktig uppskattning att Grankottens fastighet ännu kan komma att behövas i t.o.m. 10 år utan åtgärder för effektivering av utrymmesanvändningen. En noggrannare utredning om hela nätverket av daghem och förskoleundervisning kan tas upp för behandling under 2017 eller senast under 2018.

En åsikt som inlämnats av fyra husbolag berör bland annat effektiviteten i byggandet och anpassningen av byggnaderna till miljön, byggnadernas höjd, avsaknaden av utredning om skuggeffekter och frågan hur trafiken ska fungera i området. Enligt åsikten bör utkastet till planändring remitteras för ny beredning med utgångspunkten att planområdets

användningsändamål ska vara oförändrat så att det förblir ett småhusdominerat bostadsområde i likhet med markanvändningen i området i övrigt. Beredningen bör särskilt fästa vikt vid byggnadernas höjd och vid att bättre anpassa deras läge till omgivningen.

Förslag till ändring av detaljplanen

Efter utkaststadiet har förslaget till ändring av detaljplanen justerats så att byggnadsmassan längst i öster i planområdet har gjorts en våning lägre. Då avviker inte byggnadshöjden till denna del från den byggnadshöjd som den gällande detaljplanen möjliggör på de personers tomter som inlämnat åsikten. Byggnadsytorna för ekonomibyggnader i en våning mellan flervåningshusen ändrades så att de möjliggör boende, och de gjordes bredare än den övriga byggnadskroppen för att möjliggöra en mer levande planering av fasader och gårdar. Anslutningen till Brandkårsvägen för servicekörning inom området har dessutom flyttats längre norrut från gränsen till småhustomten, så att den förläggs mellan de två flervåningshusen. I och med detta blir planteringszonen bredare mellan flervåningshusen och småhuset, vilket också bidrar till bättre dagvattenhantering.

Byggnadshöjderna har också justerats med anledning av planen för gårdarna. Höjden på byggnaderna i planområdets norra del har ökats med 20 cm. Skillnaden mellan dem och flervåningshusen på Brandkårsvägen 5 är + 30 cm. Skillnaden är obetydlig och kan inte urskiljas från gatunivå. Gårdens lutningar har beaktats i bestämningen av höjderna liksom också att infarten till parkeringskällaren från Bredavägen ska bli så smidig som möjligt.

Inom kvartersområdet för flervåningshus ges nu möjlighet att placera högst 200 m^2 vy affärs-, kontors- och arbetslokaler i gatuplan vid Bredavägen. Dagligvaruhandel får inte placeras i området. Utrymmena kunde tänkas tjäna dem som besöker Villa Breda samt invånarna i området, eller fungera som arbetsrum för nya invånare. Planbestämmelsen ger möjlighet att bygga utrymmena, men tvingar inte till det.

Planer för gårdarna och dagvattenhanteringen i området har gjorts upp, samt också en utredning av skuggeffekterna. Planbestämmelserna om byggnadssätt, gårdar och dagvattenhantering har preciserats.

Samhällstekniska utskottet behandlade förslaget till ändring av detaljplanen 29.8.2017 (§ 87) och beslutade att bordlägga ärendet. Utskottet behandlade förslaget på nytt 20.9.2017 (§ 99) och återremitterade ärendet för ny beredning främst för att se över byggnadernas läge och höjd.

Efter behandlingen i samhällstekniska utskottet har förslaget till ändring av detaljplanen justerats så flervåningshusen i planområdets östra och södra del har ersatts med småhus i två våningar. Beteckningen (ap) gör det möjligt att bygga såväl radhus som kopplade och fristående småhus. Dessa byggnadsmassor har vidare gjorts en våning lägre, vilket innebär att byggnadshöjden inte avviker från den byggnadshöjd som den gällande detaljplanen möjliggör för de personers tomter som inlämnat åsikten. För att möjliggöra olika typer av bostadshus har kvartersområdet ändrats till kvartersområde för bostadsbyggnader (A). För småhus har anvisats egna byggnadsytor. I de norra och västra delarna har dimensioneringen av byggnadsmassorna och placeringen av flervåningshusen justerats på nytt. Byggnadsmassan har förtätats på planområdets norra och västra kanter. Det nordligaste flervåningshusets byggnadskropp har vänts inåt mot innergården, och på det sättet blir det mer utrymme på utkanten av tomten mot granntomten. Räddningsvägen och servicekörningen från Brandkårsvägen in på tomten har anvisats via en passage genom det västligaste flervåningshuset. Infartens läge vid Bredavägen har justerats, och möjligheten att bygga affärs-, kontors- och arbetslokaler på gatuplan vid Bredavägen har strukits ut planen på grund av den nya lösningen med småhus längs med vägen. Utredningarna om gårdar, dagvattenhantering och skuggeffekter har uppdaterats. Bullerbestämmelserna har uppdaterats i enlighet med den nya förordning som trädde i kraft 1.1.2018 (Miljöministeriets förordning om ljudmiljön i byggnader 796/2017). Till förslaget till detaljplaneändring har lagts en bindande tomtindelning. Planbeskrivningen har kompletterats.

Grankulla 16.1.2018

Matti Salminen
markanvändningsingenjör

Marko Lassila
markanvändningschef

Vaihe 1

Tontin pinta-ala 4489,0 m²
Kerrosala n. 1950 m²
Tonttitehokkuus 0,43

Vaihe 2

Tontin pinta-aa 2718,7 m²
Kerrosala 2450 m²
Tonttitehokkuus 0,90

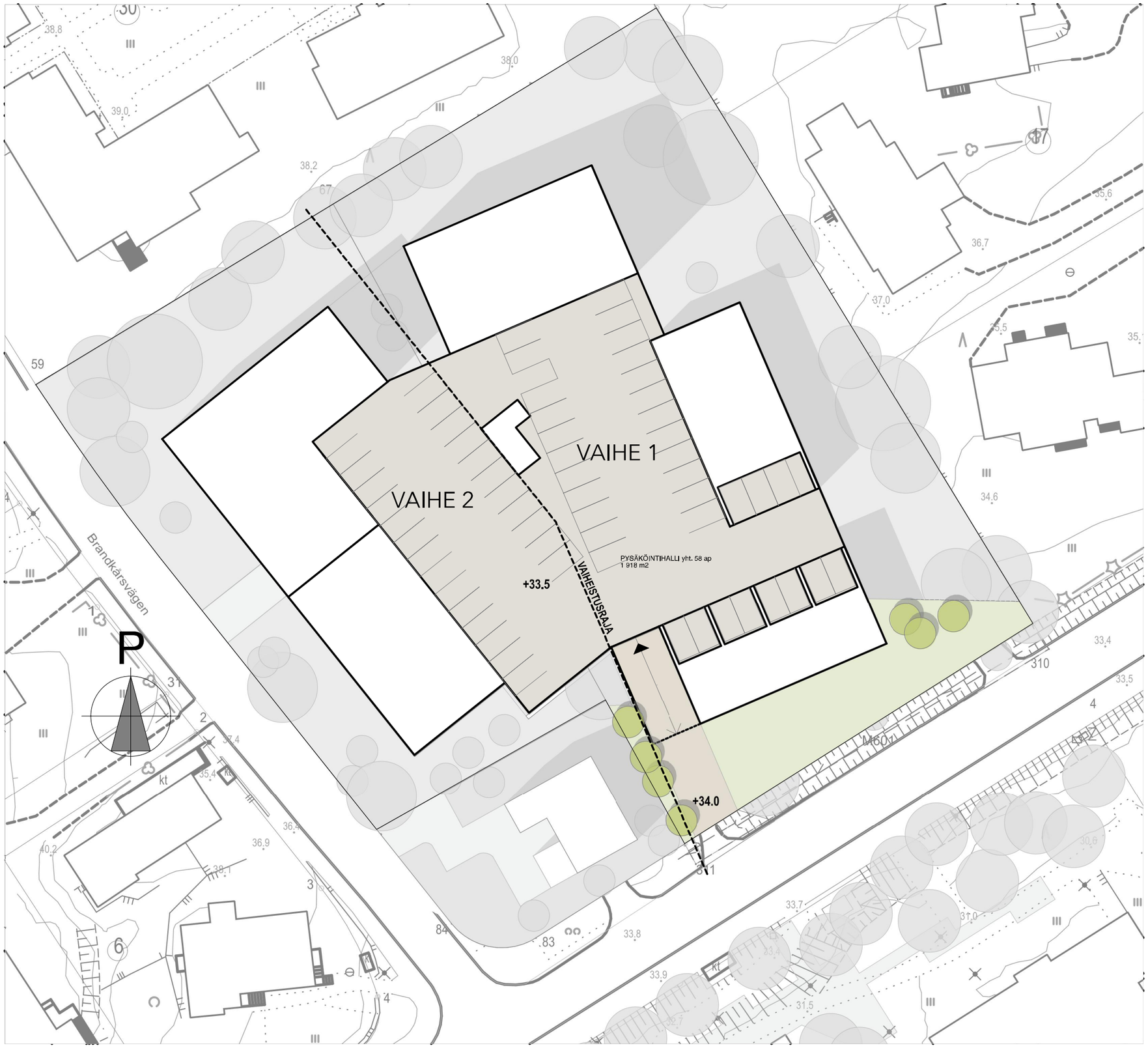
Yhteensä

Tontin pinta-ala **7207,7 m²**
Kerrosala **4400 m²**
- kerrostalot 3500 k-m²
- rivitalot 900 k-m²
Tonttitehokkuus **0,61**

Autopaikkatarve	
- kerrostalot (1ap/85k-m²)	42 ap
- rivitalot (2 ap/asunto)	16 ap
Yhteensä	**58 ap**

Liite 1 / Bilaga 1 (1/2)
Maankäyttöluonnos - Markanvändningsutkast
Ak 217
Osa korttelia 49, Bredantie15–17
En del av kvarter 49, Bredavägen 15–17
asemakaavan muutos - detaljplaneändring

KAUNIAINEN BREDANTIE **MAANKÄYTTÖLUONNOS 1:500** **16.1.2018** arkkitehdit 12/5



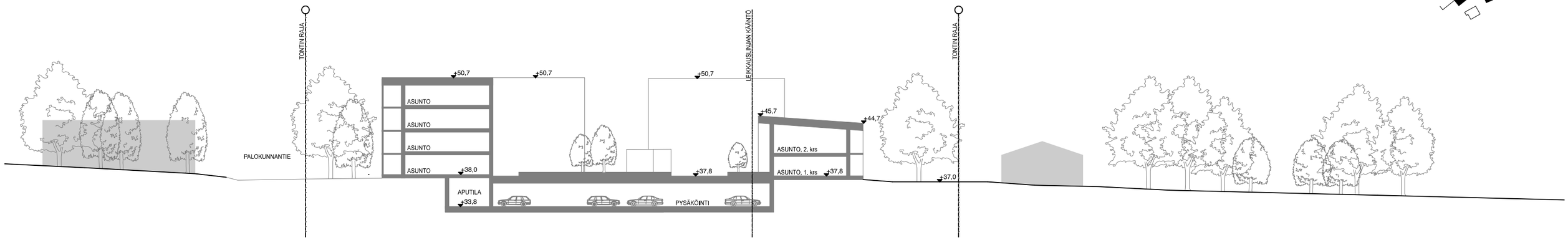
Liite 1 / Bilaga 1 (2/2)
Kellariluonnos - Källarplan utkast
Ak 217
Osa korttelia 49, Bredantie15–17
En del av kvarter 49, Bredavägen 15–17
asemakaavan muutos - detaljplaneändring

KAUNIAINEN BREDANTIE **KELLARILUONNOS 1:500** **16.1.2018**

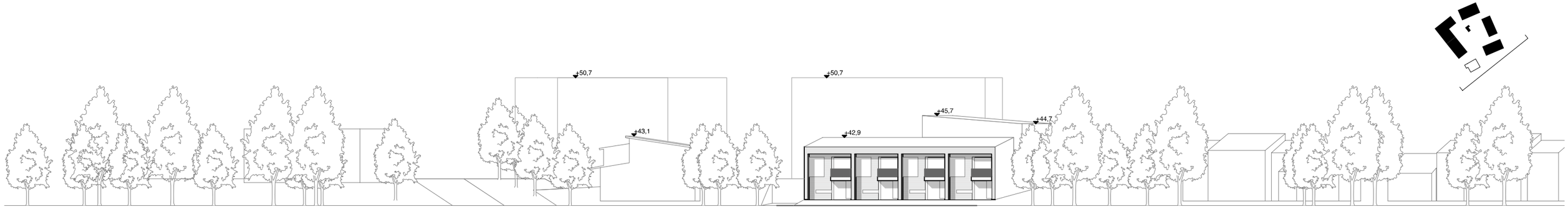
arkkitehdit

1275

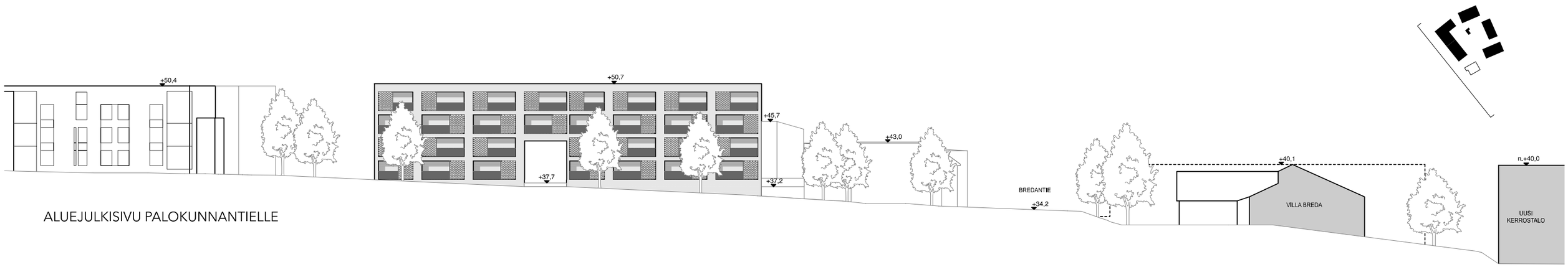
Liite 2 / Bilaga 2 (1/2)
Leikkaukset / Skärningar
Ak 217
Osa korttelia 49, Bredantie15–17
En del av kvarter 49, Bredavägen 15–17
asemakaavan muutos - detaljplaneändring



POIKKILEIKKAUS BREDANTIEN SUUNTAISESTI



ALUEJULKISIVU BREDANTIELLE



ALUEJULKISIVU PALOKUNNANTIELLE

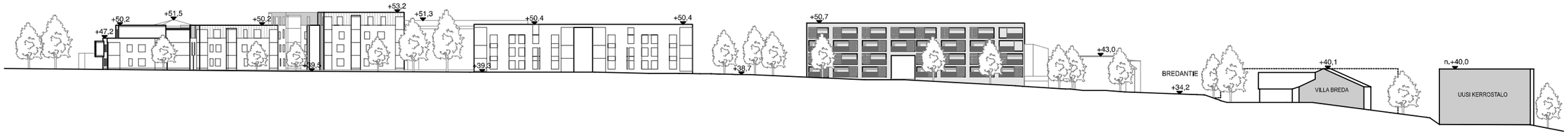
KAUNIAINEN BREDANTIE

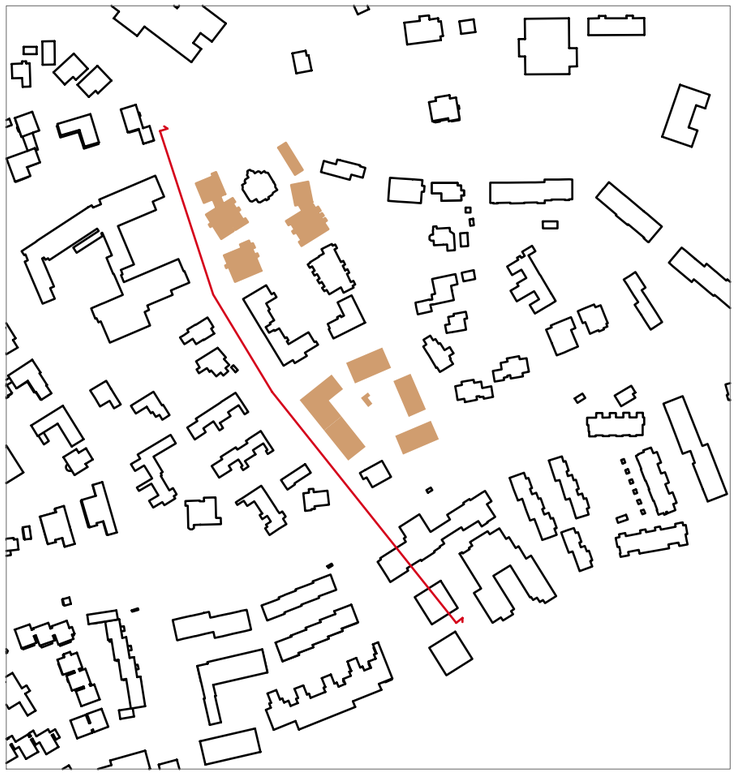
ALUELEIKKAUKSET 1:500 **16.1.2018**

arkkitehdit

1275

Liite 2 / Bilaga 2 (2/2)
Leikkaukset / Skärningar
Ak 217
Osa korttelia 49, Bredantie15–17
En del av kvarter 49, Bredavägen 15–17
asemakaavan muutos - detaljplaneändring





KAUNIAINEN BREDANTIE

ALUEJULKISIVU / PALOKUNNANTIE 1:1000 **16.1.2018**

arkkitehdit

1275

Liite 3 / Bilaga 3 (1/2)
Havainnekuva / Illustration
Ak 217
Osa korttelia 49, Bredantie15–17
En del av kvarter 49, Bredavägen 15–17
asemakaavan muutos - detaljplaneändring

Liite 3 / Bilaga 3 (2/2)
Havainnekuva
Illustration
Ak 217
Osa korttelia 49,
Bredantie15–17
En del av kvarter 49,
Bredavägen 15–17
asemakaavan muutos
- detaljplaneändring

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	235 Grankulla	**Datum för ifyllning**	04.01.2018
Planens namn	En del av kvarter 49, Bredavägen 15–17		
Datum för godkännande		**Förslagsdatum**	
Godkännare		**Dat. för meddel. om anh.gör.**	19.01.2016
Godkänd enligt paragraf		**Kommunens plankod**	Ak 217
Genererad plankod			
Planområdets areal [ha]	0,7856	**Ny detaljplaneareal [ha]**	
Areal för underjordiska utrymmen [ha]	0,4574	**Detaljplaneändringens areal [ha]**	0,7856

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 [m²vy]	Exploateringstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m²vy +/-]
Sammanlagt	**0,7857**	**100,0**	**4670**	**0,59**	**0,0000**	**2960**
A sammanlagt	0,7857	100,0	4670	0,59	0,2719	3750
P sammanlagt						
Y sammanlagt					-0,2719	-790
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m²vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m²vy +/-]
Sammanlagt	**0,4149**	**52,8**	**0**	**0,4149**	**0**

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m²vy]	[antal +/-]	[m²vy +/-]
Sammanlagt				

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m²vy]	Exploateringstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m²vy +/-]
Sammanlagt	**0,7857**	**100,0**	**4670**	**0,59**	**0,0000**	**2960**
A sammanlagt	0,7857	100,0	4670	0,59	0,2719	3750
A	0,7207	91,7	4450	0,62	0,7207	4450
AO-5	0,0650	8,3	220	0,34	0,0650	220
AP-1					-0,4488	-700
AP-11					-0,0650	-220
P sammanlagt						
Y sammanlagt					-0,2719	-790
YL					-0,2719	-790
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m²vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m²vy +/-]
Sammanlagt	**0,4149**	**52,8**	**0**	**0,4149**	**0**
ma/p	0,4149	100,0	0	0,4149	0

Liite 5 / Bilaga 5
Tonttijaon muutos / Ändring av tomtindelningen
Ak 217
Osa korttelia 49, Bredantie15–17
En del av kvarter 49, Bredavägen 15–17
asemakaavan muutos - detaljplaneändring

TONTTIJAON MUUTOS
ÄNDRING AV TOMTINDELNINGEN

ETRS-GK25 / N2000

KAUNIAINEN
GRANKULLA

Asemakaavan muutos hyväksytty Ändring av detaljplanen godkändes	Ak 217	1:1000
Edellinen tonttijako Föregående tomtindelning	19.03.2007, 14.01.1987	
Pohjakartta hyväksytty Baskartan godkändes	13.12.2017 Kiinteistöinsinööri Fastighetsingenjör Johanna Määttälä	
Tonttijakokartta laadittu Tomtindelningskartan uppgjordes	13.12.2017 Maanmittausteknikko Lantmäteritekniker Hannu Pousi	
Lask. MS	Piirt. MS	Tark. ML

tj-nro
ti-nr 235004004907

kaup.osa
stadsdel 4

kortteli
kvarter 49

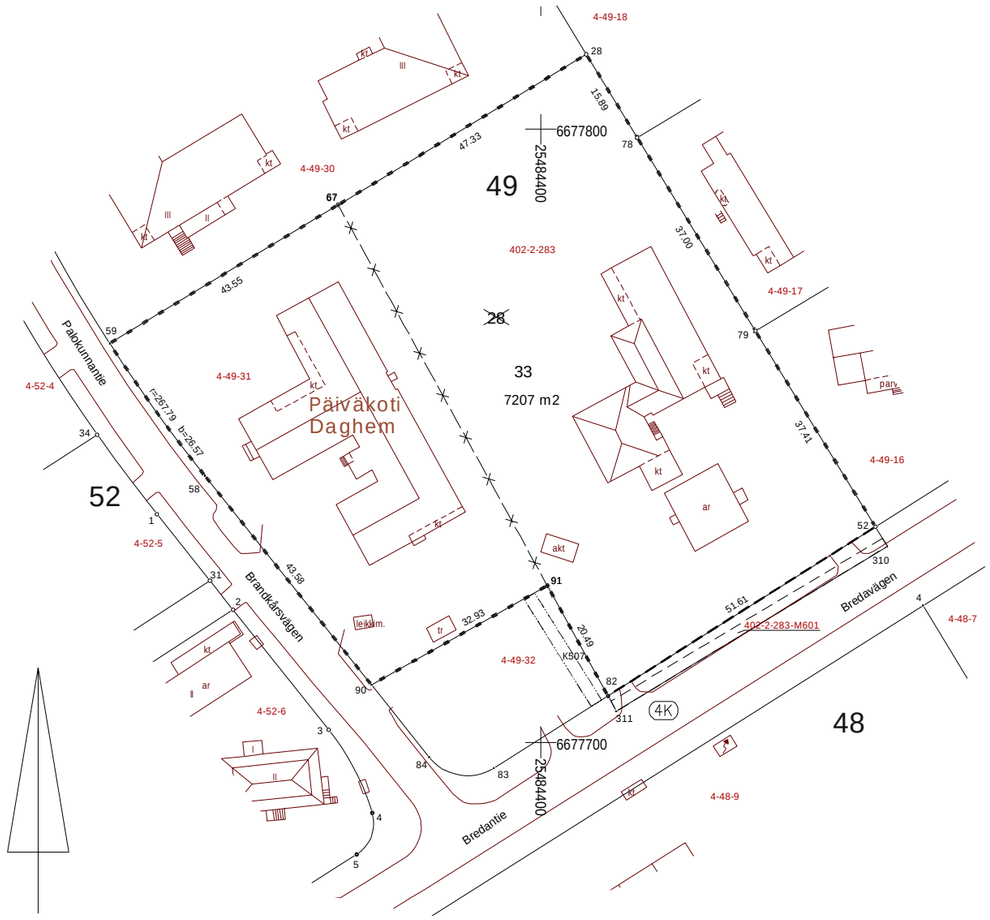
tontit
tomter 33

tj-kartta
ti-karta 49/07

Kaupunginvaltuusto hyväksynyt asemakaavan muutoksen yhteydessä
Godkänd av stadsfullmäktige i samband med ändring av detaljplanen

TONTINMUODOSTUS
TOMTBILDNING

Tontti Tomt	P-ala Areal	Osap-ala Delareal	Kiinteistö/M-ala Fastighet/Outbr. område
004 0049 0033	7207	2718	004 0049 0031
		4489	402 0002 0283



KOORDINAATTILUETTELO
KOORDINATFÖRTECKNING

N:O	N	E
28	6677812.219	25484407.420
52	6677735.213	25484454.570
58	6677743.513	25484345.224
59	6677765.076	25484329.723
67	6677787.668	25484366.957
78	6677798.670	25484415.717
79	6677767.114	25484435.037
82	6677707.650	25484410.942
90	6677709.431	25484372.387
91	6677725.606	25484401.072