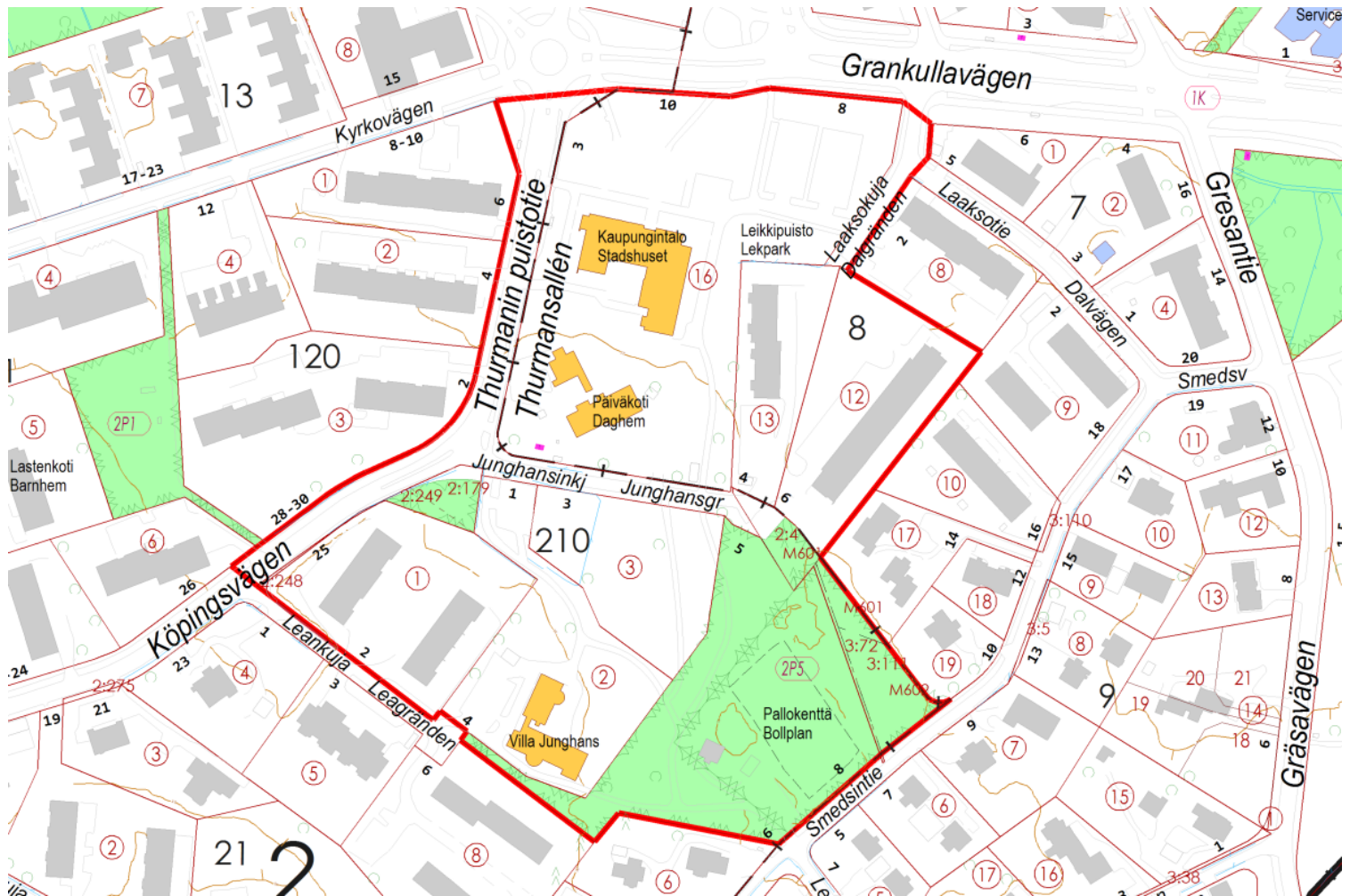




Ak 221

STADSHUSOMRÅDET

Ändring av detaljplanen

Tomterna 12–13 och 16 i kvarter 8 i 1:a stadsdelen, kvarter 210 samt rekreations- och gatuområden i 2: stadsdelen (Grankullavägen 10, Junghansgränden 1–3 och 4–6, Leagränden 2–4)

Beskrivning av detaljplaneändringen

Beskrivning av detaljplaneändringen avseende detaljplanekartan 12.12.2017. Detaljplaneändringen har inletts på stadens eget initiativ. Stadsstyrelsen beslutade 15.6.2016 § 119 att arbetet med att ändra detaljplanen skulle inledas. Inledandet av planläggningen kungjordes 16.8.2016.

Beredare/ närmare upplysningar:

Grankulla stad
Markanvändningsenheten
PB 52, 02701 Grankulla

Marko Lassila 050 382 9313
Matti Salminen 050 411 1851
fornamn.efternamn@grankulla.fi

12.12.2017



**Kauniaisten kaupunki
Grankulla stad**

Innehåll

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	Idétävling om detaljplanen	5
1.2.6	Byggnadsordningen	6
1.2.7	Byggförbud	6
1.2.8	Baskartan	6
1.3	Redogörelse för området	6
1.3.1	Markägoförhållanden	6
1.3.2	Byggd miljö	7
1.3.3	Skyddade objekt	8
1.3.4	Störningsfaktorer i omgivningen	8
2	MÅL FÖR DETALJPLANEÄNDRINGEN	10
3	BESKRIVNING AV DETALJPLANEÄNDRINGEN	10
3.1	Allmän motivering och beskrivning	10
3.2	Dimensionering	13
3.3	Fastighetsindelning	14
3.4	Byggd miljö enligt planen	14
3.4.1	Markanvändning	14
3.4.2	Jordmånens byggbarhet och renhet	20
3.4.3	Naturmiljö enligt planen	20
3.5	Störningsfaktorer i omgivningen	21
3.6	Namnbeståndet	21
4	KONSEKVENSERNA AV DETALJPLANEN	21
4.1	Grunderna för ändringen av detaljplanen	22
4.2	Planområdets lämplighet för boende med hänsyn till boendetrivseln	22
4.3	Ändringens konsekvenser för den redan byggda miljön	22
4.4	Konsekvenserna för servicenätverket, dess utveckling och servicebehoven	23
5	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	23
6	PLANERINGSFASER	23
6.1	Inledande av planeringen	23
6.2	Program för deltagande och bedömning	23
6.3	Planering	23
6.4	Växelvekan och framförda åsikter	23
6.4.1	Invånarinitiativ	24

BILAGOR

Bilaga 1	Referensplan (situationsplan)
Bilaga 2	Illustration
Bilaga 3	Skärningar
Bilaga 4	Uppföljningsblankett

Förteckning över utredningar som anknyter till planändringen

Referensplan för området	Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy, 30.6.2017
Trafikräkning i Grankulla 2016	Ramboll Oy, 2017
Preliminära geotekniska utredningar	Ramboll Oy, 3.2.2017
Utredning om tillrinningsområden i Grankulla	Ramboll Oy, 7.3.2016
Flygekorrförbindelser i Grankulla	Esbo stad, 6.8.2015
Flygekorrinventering i Grankulla	Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 28.5.2014
Uppdatering av Grankullas bullerutredning	FCG Planeko Oy, 29.1.2010
Fladdermusinventering i Grankulla 2006	BatHouse, 3.12.2006
Grankullas byggnadsinventering 2005	AEDES Oy, 2005

Stadshuset, utförda undersökningar och utredningar

Asbestkartläggning	Asbestipurku Aaltonen Oy, 1991
Materialprov	Mikrofocus Oy, 1991
Mikrobanalys	Vanda livsmedels- och miljölaboratorium, 2005
Mikrobanalyser 6 st.	Arbetshälsoinstitutet, 2005
Utredning över funktionalitet och bruk av lokaler	ISS Proko Oy, 2008
Arbetsbeskrivning för reparation av kryputrymmen	Vahanen Oy, 2008
Spårgasmätning	Vahanen Oy, 2008
Spårgasmätning och kortvarig fuktmätning	Vahanen Oy, 2009
Enkät/utlåtande om inomhusluften	Arbetshälsoinstitutet, 2010
Spårgasmätning/-utlåtande gällande yttervägg	Vahanen Oy, 2010
Undersökning av inomhusluften	HB Sisäilmatutkimus Oy, 2011
Undersökning av inomhusluften	Vahanen Oy, 2012
Mikrobanalys av ytprov	Arbetshälsoinstitutet, 2012
Utredning över undersökningar av inomhusluften	Arbetshälsoinstitutet, 2012
Undersökning av inomhusluften	Vahanen Oy, 2012
Undersökning av inomhusluften + bilagor	VTT Expert Services Oy, 2013
Undersökning av inomhusluftens toxicitet + bilagor	Inspector Sec Oy, 2013
Energisyn	Insinööritoimisto Raksystems Oy, 2013
Energiintyg	Rejlers Oy, 2015

1 PLANOMRÅDE OCH UTGÅNGSLÄGE

1.1 Planområde

Planområdet omfattar tomterna 12–13 och 16 i kvarter 8 i stadsdel 1 samt kvarter 210 i stadsdel 2, delar av gatuområdena för Dalgränden, Thurmansallén, Köpingsvägen och Junghansgränden (235-1-9901-0 och 235-2-9901-0 samt fastighet 235-402-2-248) samt rekreationsområden i stadsdel 2 (fastigheterna och områdena 235-2-9903-500, 235-402-2-4 och -M601, 235-402-2-179, 235-402-2-249, 235-404-3-72 samt 235-404-3-111 och -M601 och -M602). Fastigheterna i planområdet ägs av staden med undantag av de områden som visas i bild 6.

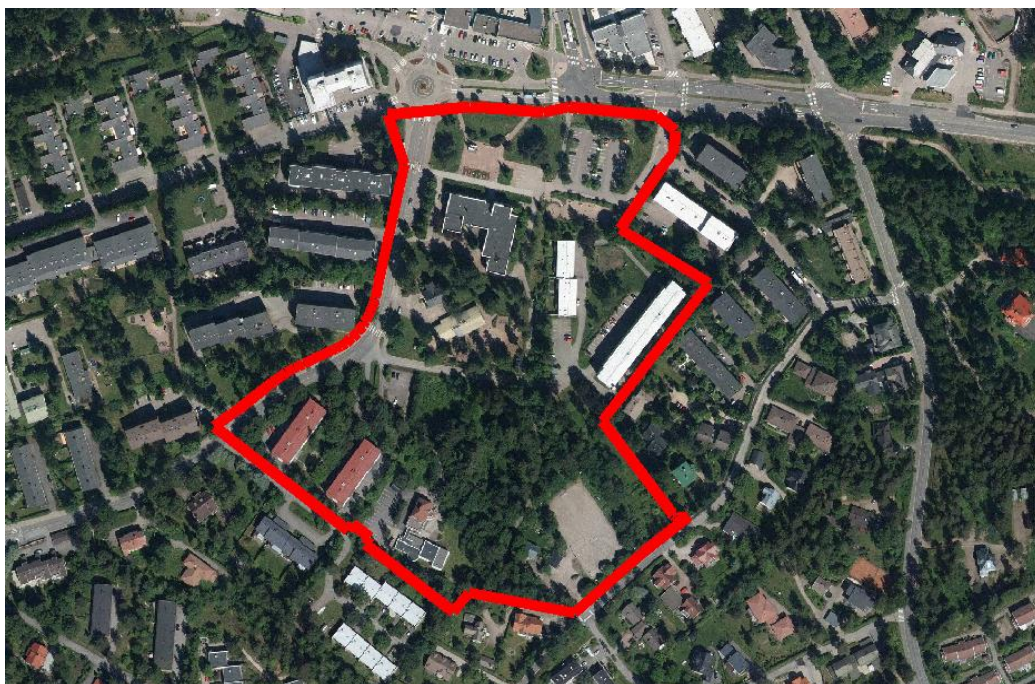


Bild 1. Planområdets ungefärliga avgränsning på en ortobild (2015).

1.2 Planeringsläget

1.2.1 Landskapsplan

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

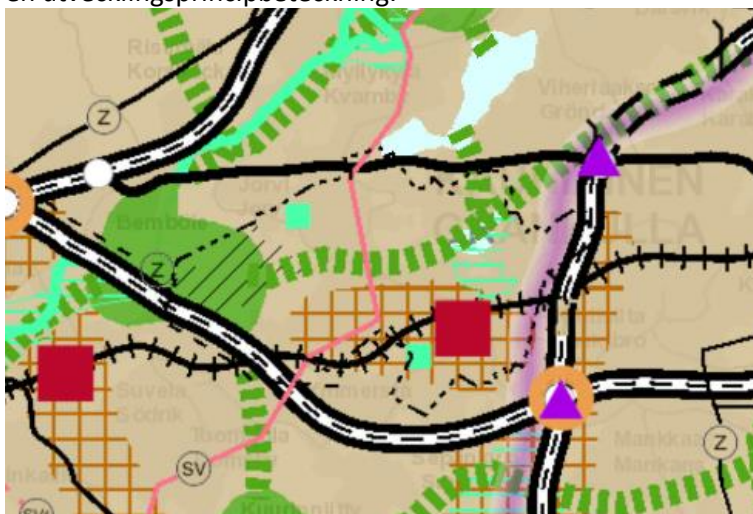


Bild 2. Utdrag ur sammanställningen av de fastställda landskapsplanerna för Nyland.

1.2.3 Markdispositionsplanen (MASU 2)

I markdispositionsplanen 2004 (Masu 2), godkänd av Grankulla stadsfullmäktige 13.12.2004, har stadshusets tomt anvisats som område för offentlig service och förvaltning (PY) där det finns en värdefull byggnad (Gula Villan). Tomten där Villa Junghans står (Junghansgränden 1) har anvisats som område för offentlig service och förvaltning (PY) med särskilda miljövärden. Villa Junghans har beteckningen värdefull byggnad. Tomterna vid Junghansgränden 3, 4 och 6 samt Leagränden 2 har anvisats som bostadsområde dominerat av flervåningshus (AK). Området kring Smedsvägens bollplan har anvisats som närrekreationsområde (VL). På området finns en värdefull byggnad.

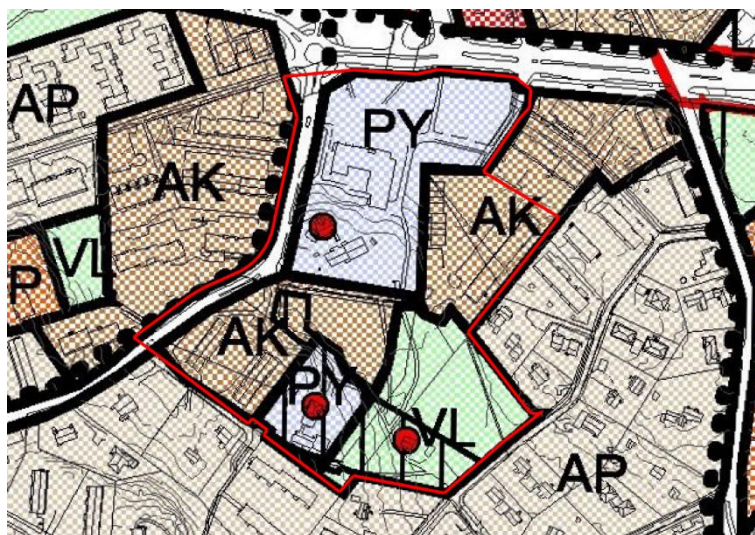


Bild 3. Utdrag ur markdispositionsplanen för Grankulla 2004 (Masu 2).

1.2.4 Utvecklingsbilden för markanvändning och boende 2015

Området lyfts fram i Grankullas utvecklingsbild 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 prioritetsskassen 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.

1.2.5 Detaljplanen

Inom planområdet gäller en detaljplan som inrikesministeriet fastställt 27.6.1961 (Ak 26), en detaljplan som inrikesministeriet fastställt 12.11.1964 (Ak 33), en detaljplan som inrikesministeriet fastställt 29.1.1965 (Ak 34), en detaljplan som inrikesministeriet fastställt 18.2.1971 (Ak 54), en detaljplan som inrikesministeriet fastställt 23.2.1976 (Ak 72), en detaljplan som miljöministeriet fastställt 19.5.1989 (Ak 107), en detaljplan som stadsstyrelsen i Grankulla godkänt 16.11.1994 (Ak 140), en detaljplan som miljöministeriet fastställt 16.4.1996 (Ak 151) och en detaljplan som stadsfullmäktige i Grankulla godkänt 13.3.2000 (Ak 160).

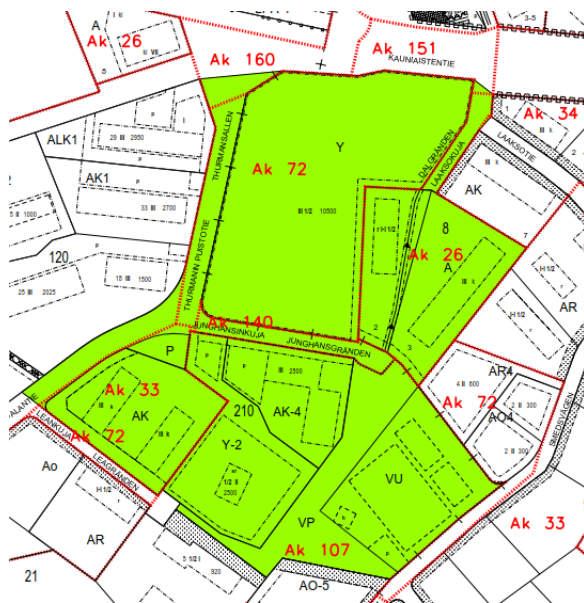


Bild 4. Planområdet med gällande planer.

Stadshusets tomt (tomt 16) har anvisats som kvartersområde för allmänna byggnader (Y) med 10 500 m² vy byggrätt i tre och en halv (III ½) våningar. Villa Junghans tomt (tomt 2) har anvisats som kvartersområde för allmänna byggnader (Y-2) med en skyddad byggnad och 2 500 m² vy byggrätt i två våningar. Den obebyggda tomten 3 vid Junghansgränd 3 har anvisats som kvartersområde för flervåningshus (AK-4) med 2 500 m² vy byggrätt i tre (III) våningar.

Tomterna 12 och 13 vid Junghansgränd 4 resp. 6 har anvisats som kvartersområde för affärshus och bostadsbyggnader (A). På tomt 12 har det ritats in en byggnadsyta för en byggnad som ska användas endast för boende, och byggrätten är 3 000 m² vy i tre (III) våningar. På tomt 13 har det ritats in en byggnadsyta för ett radhus endast för boende, och byggrätten är 817 m² vy i en till och en och halv (I-1½) våningar, samt byggrätt för en ekonomibyggnad på 136 m² vy. Den obebyggda tomten 1 vid Leagränd 2 har anvisats som kvartersområde för flervåningshus (AK) med 3 300 m² vy byggrätt i tre (III) våningar. Bollplanen vid Smedsvägen har anvisats som område för idrotts- och rekreationsanläggningar (VU) med en riktgivande byggnadsyta för en servicebyggnad (h).

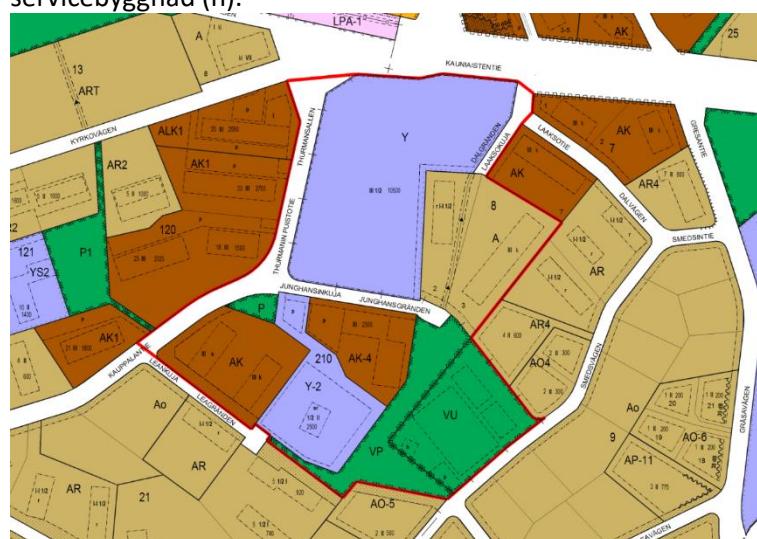


Bild 5. Utdrag ur detaljplanesammanställningen.

1.2.6 Idétävling om detaljplanen

Staden har tillsammans med Finlands Arkitektförbund (SAFA) ordnat en idétävling som gällde detaljplaneringen av stadshuskvarteret. Målet med tävlingen var att samla idéer inför en ändring av detaljplanen som ett led i den fortsatta utvecklingen av centrumområdet. Avsikten var att utvidga det högklassiga stadsbyggandet under 2000-talet, som kompletterar Grankulla

centrum också till området söder om Grankullavägen så att stadshuskvarteret utgör den sista fasen i bebyggandet av centrum som helhet. Utöver stadshusets tomt omfattade tävlingsområdet också en tomt för flervåningshus på adressen Junghansgränden 3. Tävlingsresultatet offentliggjordes 19.5.2016. De prisbelönta förslagen finns på stadens webbplats (www.grankulla.fi/stadshuskvarteret).

Förslaget "Huvilat", som vann arkitekttävlingen, baserar sig på rektangulära, halvöppna kvarter som passats in naturligt i stadsstrukturen. Lösningen lämnar rikligt med öppet offentligt utrymme i området och möjliggör bevarandet av den lummighet som kännetecknar Grankulla. Förslaget bevarar också grönområdet vid hörnet av Grankullavägen och Thurmansallén, som är ett väsentligt inslag i Grankullas stadsstruktur. Förslaget har harmoniska dimensioner och möjliggör en mångsidig bostadsplanering och realistiska parkeringsarrangemang. Stadens förvaltningsfunktioner har placerats i ett nytt kvarter på samma plats som det nuvarande stadshuset. I den fortsatta planeringen är det ändamålsenligt att bearbeta förslaget så att strukturen och funktionerna genererar helgjutet, trivsamt stadsutrymme som kompletterar stadsstrukturen i Grankulla. Ändringen av detaljplanen inleds med utgångspunkt i de förslag som prisbelönts i tävlingen, samtidigt som man utnyttjar de starka sidorna i andra tävlingsbidrag som löstes in.

1.2.7 Byggnadsordningen

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

1.2.8 Byggförbud

I detaljplaneområdet råder inga byggförbud.

1.2.9 Baskartan

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

1.3 Redogörelse för området

1.3.1 Markägförhållanden

Fastigheterna i planområdet ägs av staden med undantag av de områden som visas i bild 6.

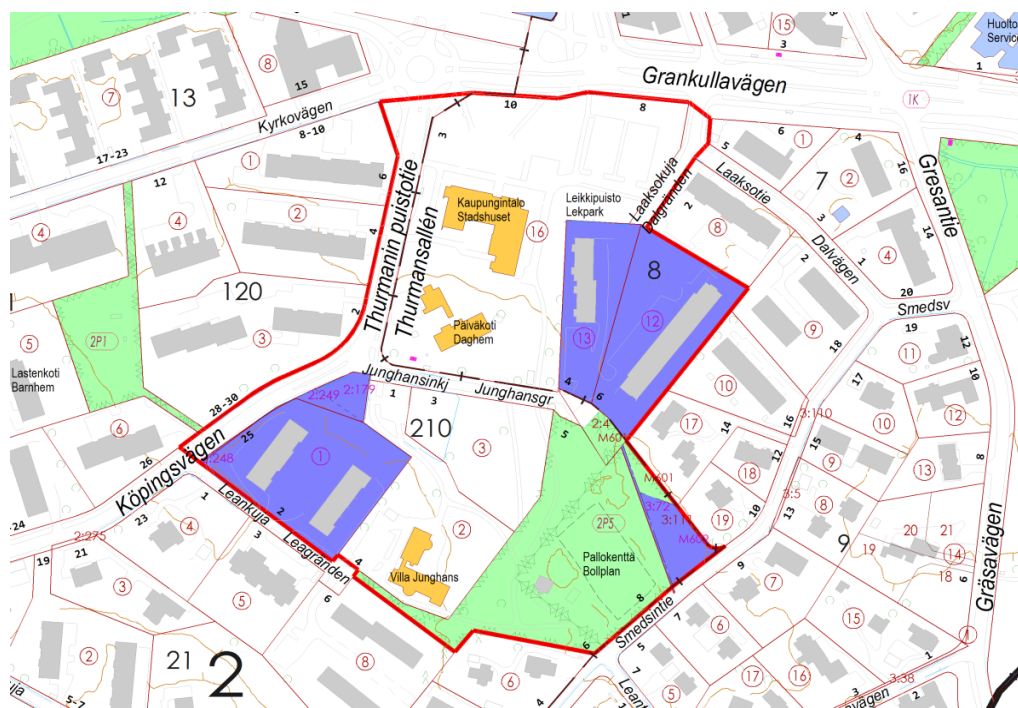


Bild 6. Markägförhållandena i planområdet. Fastigheter som är i privat ägo är markerade med violett.

1.3.2 Byggd miljö

Markanvändning

Området avgränsas av Grankullavägen, Thurmansallén, Köpingsvägen, Leagränden och Smedsvägen. Norr om planområdet finns stadens affärscentrum, väster och öster om området flervåningshus och på sydöstra sidan småhusbebyggelse. Följande byggnader i planområdet ägs av staden: stadshuset från 1978, Gula Villan från 1907, en daghemsbyggnad (avsedd som tillfällig) från 1986, Villa Junghans från 1910-talet med tillbyggnad från 1985 samt ett bostadshus (trädgårdsmästarens bostad) från 1920-talet. De privatägda radhusen och flervåningshusen i områdets östra del är byggda 1964. De privatägda flervåningshusen i områdets sydvästra del är byggda 1965.

Under de senaste tio åren har stadshuset varit föremål för 19 olika undersökningar. I undersökningarna har det konstaterats bl.a. problem med inomhusluften, som har orsakat att en del av personalen har flyttat till tillfälliga lokaler. En sanering av stadshuset, med omfattning och kostnader, har utretts på en bred basis. Projektplanen för sanering av stadshuset behandlades av samhällstekniska nämndens och stadsstyrelsen under våren 2015. Då uppgick de totala kostnaderna enligt det mest omfattande alternativet i projektplanen till 4,15 miljoner euro (moms 0 %).

Beloppet bygger på den information som då fanns att tillgå, vilket innebär att kostnadsnivån har stigit även om omfattningen inte ändras. Dessutom omfattar beloppet inte eventuella ytterligare reparationsbehov som kan uppstå under arbetet och inte heller kostnaderna för tillfälliga lokaler under reparationstiden. Utöver detta ingår det alltid ovisshetsfaktorer i saneringen av en gammal byggnad: det är inte säkert att resultatet blir gott. Byggnadsskicket vid den tid då stadshuset byggdes omfattade vissa riskfyllda strukturer (bl.a. grundkonstruktionen, avsaknaden av kapillärsplätt), och reparation av dessa ingår inte i planen, eftersom den skulle höja kostnaderna avsevärt. Senare har det konstaterats att de verkliga kostnaderna sannolikt stiger till minst 6 miljoner euro, även om man håller sig till den omfattning som planerades 2015.

Utgående från de ovan nämnda utredningarna, kostnadsräknelserna och diskussionerna med förtroendevalda har man kommit fram till att det inte är ändamålsenligt att bevara det nuvarande stadshuset. Stadshuset ligger mitt i det aktuella området, och om det rivs får man större frihet för planeringen av hela området. Bland fördelarna med de integrerade förvaltningslokaler som presenteras i planeringslösningen kan man räkna att de är mer anpassningsbara och kan dimensioneras efter behov. De nya mångsidiga lösningarna för arbetsmiljön ger ett mer effektivt utnyttjande av verksamhetslokalerna med mer flexibilitet.

Trafik

Fordonstrafik

Grankullavägen är en huvudgata som förenar Grankulla centrum och bostadsområdena på sydöstra sidan om järnvägen. Thurmansallén och Köpingsvägen är matargator. Dalgränden, Leagränden och Junghansgränden är områdesinterna tomtgator.

Gång- och cykelleder

På båda sidor om Grankullavägen och Thurmansallén löper kombinerade cykel- och gångbanor. På Köpingsvägen, Dalgränden och Smedsvägen finns cykel- och gångbana bara längs med ena sidan av gatan. Genom planområdet löper en gång- och cykelled från Grankulla centrum till Smedsvägen, och den ansluter vidare till gång- och cykellederna i Esbo.

Kollektivtrafik

Grankulla järnvägsstation för närtåg är belägen på ca 0,2–0,5 kilometers avstånd.



Bild 7. Kollektivtrafikförbindelser, © HSL linjekarta 2017.

Esbos och regionaltrafikens närmaste busslinjer trafikerar Grankullavägen, Tunnelvägen, Thurmansallén och Köpingsvägen (15, 18, 109, 109N, 109T, 212, 224, 232 och 533).

1.3.3 Skyddade objekt

På planområdet ligger Villa Junghans, som har kulturhistoriskt värde och har betecknats som skyddad byggnad i detaljplanen. Gula Villan kommer att skyddas och trädgårdsmästarebostaden i anslutning till Villa Junghans kommer att bevaras genom en detaljplaneändring. Under förslagsfasen undersöks områdets kulturhistoriska värde närmare och dokumenteras.

1.3.4 Störningsfaktorer i omgivningen

Trafik

På Grankullavägen har det utförts trafikräkningar i november–december 2016. Då var den sammanlagda trafikvolymen under morgon- och kvällstopparna i korsningen mellan Grankullavägen och Tunnelvägen 6 903 fordon. Andelen tung trafik var 4,2 procent, inklusive sandningsmaskinerna, som gjorde andelen större än vanligt. Enligt Esbo stads trafiköversikt 2017 var dygnstrafiken i medeltal på vardagar på Grankullavägen ca 12 800 fordon under hösten 2016. Volymen hade då ökat med ca 600 fordon/dygn från 2015.

På Köpingsvägen gjordes trafikräkningar i december 2016. Då var dygnstrafiken i medeltal på vardagar på sträckan mellan Bolagsvägen och Junghansgränden 4 290 fordon. Andelen tung trafik var 5,7 procent. Den kalkylmässiga dygnstrafiken i medeltal på vardagar var ca 4 380 fordon på Köpingsvägen.

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

Luftkvalitet och buller

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". Miljön i området öppen med god

luftväxling, varför de rekommenderade avstånden motsvarar det verkliga läget. Den utsläppskälla som påverkar planområdet mest är Grankullavägen, vars trafikvolym/dygn är ca 12 800 fordon. Även utsläppen från Thurmansallén/Köpingsvägen kan inverka på luftkvaliteten.

I samband med detaljplaneändringen kommer det att göra luftkvalitets- och bullerutredningar, då planen kommit till förslagsfasen. Luftkvaliteten föranleder antagligen inga fortsatta åtgärder eller strukturella specialkrav i planområdet. HRM kommer att placera en mätstation för luftkvalitet inom planområdet vid Grankullavägen vid årsskiftet 2017–2018. Vi kommer att få mätresultat från mätstationen innan planförslaget blir klart.

Buller

Planområdet utsätts för en del buller från väg-, spår- och flygtrafik. Trafikbuller bildas i området av fordonstrafiken på Grankullavägen och Thurmansallén/Köpingsvägen samt spårtrafiken på banan norr om 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 (LDEN 50<55 dB(A)). Enligt utredningen av flygbuller vid Helsingfors-Vanda flygplats 2015 ingår planområdet inte i flygbullerzonen (LDEN (50) dB), och svepkurvan (LDEN 55 dB) sträcker sig inte till Grankulla enligt prognosen för 2025. Flygbuller kan ändå tidvis orsaka störningar i Grankulla, och därför är det viktigt att i byggskedet säkra att byggnadernas klimatskal har tillräcklig ljudisolering med tanke på flygbuller. I utevistelseområden inom planområdet tillämpas riktvärdena 55 dB dagtid och 50 dB nattetid. Enligt den uppdaterade bullerutredningen för Grankulla från 2009 ligger norra delen av planområdet inom en bullerzon där bullernivån är över 55 dB.

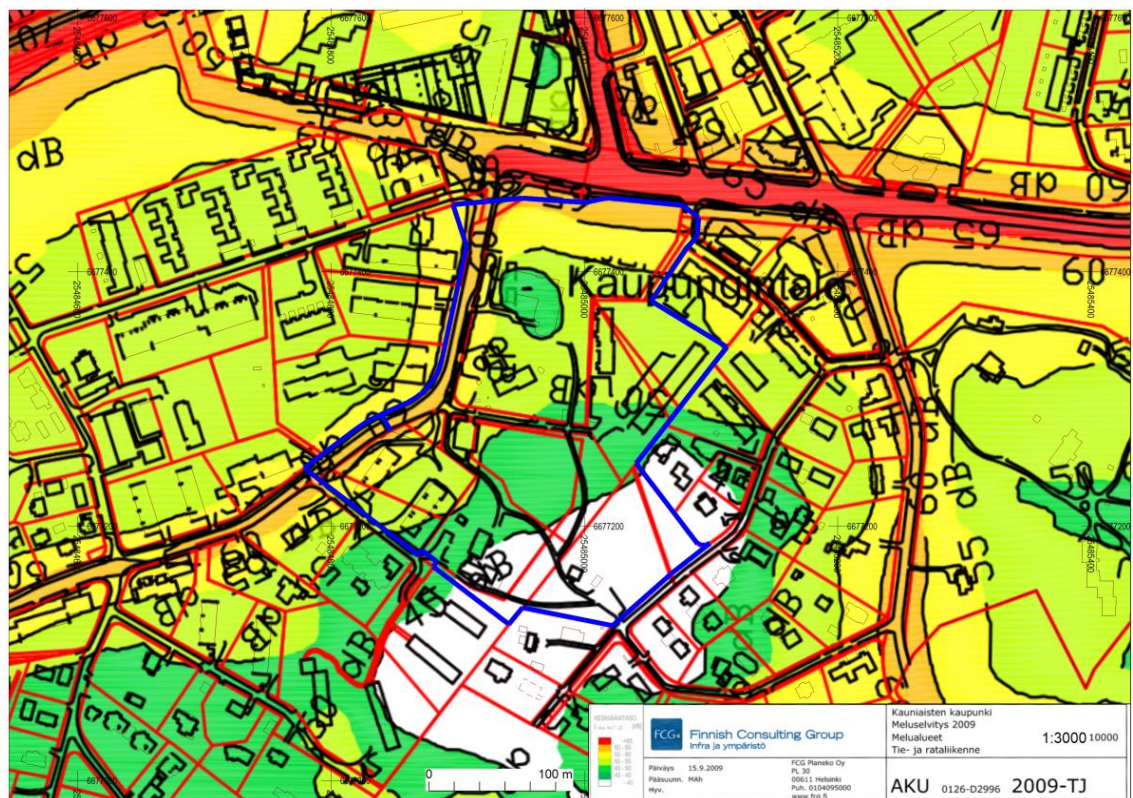


Bild 8. Utdrag ur den uppdaterade bullerutredningen för Grankulla (2009).

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.

I samband med detaljplaneändringen kommer det att göras noggrannare bullerutredningar, då planen kommit till förslagsfasen.

2 MÅL FÖR DETALJPLANEÄNDRINGEN

Detaljplaneändringen har inletts på stadens eget initiativ. Stadsstyrelsen beslutade 15.6.2016 § 119 att arbetet med att ändra detaljplanen skulle inledas.

Målet är att ändra detaljplanen för tomt 16 i kvarter 8 (Grankullavägen 10) och tomt 3 i kvarter 210 (Junghansgränden 3) så att tomterna primärt används för boende samt för placering av tjänster och stadens förvaltningslokaler. I samband med detaljplaneändringen undersöks också dimensionerna för tomt 2 i kvarter 210 (Junghansgränden 1) och placeringen av funktioner på tomten, samt reserveringarna och funktionerna för rekreations- och gatuområden. Dessutom uppdateras detaljplanebeteckningarna för tomterna 12 och 13 i kvarter 8 (Junghansgränden 4 och 6) samt för tomt 1 i kvarter 210 (Leagränden 2).

Under beredningsprocessen för planändringen har man observerat att kvarter 210 eventuellt kommer att få ett nytt nummer. Då kvartersnumret ändras, kommer det att göras upp nya tomtindelningar för tomterna på grund av förändrade fastighetsbeteckningar. Av dessa orsaker har också tomt 1 i kvarter 210 (Leagränden 2) tagits med i det område vars detaljplan ändras. Detaljplanebeteckningarna och planbestämmelserna för tomten uppdateras.

Efter att detaljplaneringen inletts har ägarna till det outbrutna området 235-404-3-111-M602 öster om Smedsvägens bollplan föreslagit att deras område ska ändras till tomtmark. I den gällande detaljplanen har området anvisats för idrotts- och rekreationstjänster. Enligt förslaget skulle ändringen vara i linje med målet att förtäta stadshusområdet. Området är beläget i ett småhusområde och skulle således komplettera planområdets småhusdominerade framtoning. Tomten ryms väl mellan idrottsplanen och de gamla småhusen och skulle harmoniera med de övriga tomterna vid Smedsvägen.

3 BESKRIVNING AV DETALJPLANEÄNDRINGEN

3.1 Allmän motivering och beskrivning

Staden har tillsammans med Finlands Arkitektförbund ordnat en idéävling som gällde detaljplaneringen av stadshuskvarteret. Målet med tävlingen var att samla idéer inför en ändring av detaljplanen som ett led i den fortsatta utvecklingen av centrumområdet. Avsikten var att utvidga det högklassiga stadsbyggandet under 2000-talet som kompletterar Grankulla centrum också till området söder om Grankullavägen så att stadshuskvarteret utgör den sista fasen i bebyggandet av centrum som helhet.

Förslaget "Huvilat", som vann arkitektävlingen, baserar sig på rektangulära, halvöppna kvarter som passats in naturligt i stadsstrukturen. Lösningen lämnar rikligt med öppet offentligt utrymme i området och möjliggör bevarandet av den lummighet som kännetecknar Grankulla. Förslaget bevarar också grönområdet vid hörnet av Grankullavägen och Thurmansallén, som är ett väsentligt inslag i Grankullas stadsstruktur. Förslaget har harmoniska dimensioner och möjliggör en mångsidig bostadsplanering och realistiska parkeringsarrangemang.

Förslaget "Tillsammans", som blev två i tävlingen, omspannar hela kvarteret med en enda bandliknande byggnad. I förslaget får parken huvudrollen som en följsam inramning. Parken på västra sidan är klart offentlig och framhäver Thurmansalléns och Gula Villans position i stadsstrukturen. Också den nuvarande parken framför stadshuset bevaras. Kvarterets östra sida bildar en serie av såväl offentliga som mer privata gårdsområden. De mer privata områdena ligger väl till, skyddade av byggnadskroppen. För de bostäder som uppförs på markplan har det anvisats tydliga egna ingångs- och altanzoner. Kvarteret utgör en ny stark igenkänningsfaktor i Grankulla.

De förslag som fick första och andra pris är visuellt mycket olika men lämnar ungefär samma områden obebyggda. Det var faktiskt samma arkitektbyrå som låg bakom dem båda, vilket underlättade inledandet av den fortsatta planeringen.

Efter att planläggningen hade inletts förde man diskussioner med ledamöter i samhällstekniska nämnden och stadsstyrelsen om de viktigaste målen och riktlinjerna för planändringen samt tidsschemat för den fortsatta planeringen. I det här sammanhanget satte man upp som mål för den fortsatta planeringen, utöver de tidigare målen, att kvarteren skulle ha en öppen struktur. Det här innebar att det förslag som vunnit tävlingen skulle ändras kraftigt eller att man skulle gå mer i den riktning som angavs i det förslag som vunnit andra pris. Under samma diskussion beslutade man att bereda bara en planeringslösning, och utgångspunkten blev då att det nuvarande stadshuset inte bevaras. Diskussionsdeltagarna var ense om att kostnaderna för sanering av stadshuset blir så höga att saneringen inte är ekonomiskt lönsam.

I den referensplan som gjorts upp för planändringen har man skapat grund för en översiktlig plan som utgångspunkt för detaljplaneringen. Den översiktliga planen utgår från förslagen "Huvilat" och "Tillsammans", som fick 1:a respektive 2:a pris i den allmänna idéävling som avgjordes på våren 2016. Planen har fått sin föreslagna form efter flera alternativa markanvändningslösningar. Planlösningen presenterades i maj 2017 för ledamöterna i samhällstekniska nämnden och stadsstyrelsen, som enhälligt understödde att planen färdigställs som referensplan för utkastet till detaljplaneändring.

Planeringsarbetet fortsätter och planen preciseras utifrån den respons som kommer in under utkastfasen. I fortsättningen kommer man att också noggrannare studera planeringslösningarna och byggsättet för såväl kvarteren som utomhusområdena.

Målen för referensplanen

Planen utgår ifrån en strävan att foga in stadshusområdets kvarter i Grankullas särpräglade stadsstruktur samt i villa- och trädgårdsstaden. Stadens förvaltningsfunktioner har föreslagits bli en del av den nya kvartersstrukturen, som bildar en inbjudande och trivsamt helhet som fortsättning på centrumområdet. Det bildas ett nytt, identifierbart skikt som stärker Grankullas identitet.



Bild 9. Inpassning i stadsstrukturen, Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy.

Målet har varit att i centrumområdet planera ett dimensionerat kvarterskomplex som stöder utvecklingen av såväl boendet som de kommersiella och administrativa tjänsterna. Verksamheten i den nya strukturen består huvudsakligen av boende. I området placeras dessutom stadens förvaltningslokaler och närservice samt arbets- och affärslokaler på markplan i anslutning till centrumstrukturen och Gula Villan. Den sammanlagda våningsytan i hela komplexet (20 930 k-m²) är lite mindre än i tävlingsskedet (Huvilat 25 090 k-m² / Tillsammans 25 310 k-m²).

Referensplanen

I planeringslösningen betonas områdets urbana men samtidigt naturnära karaktär. Byggandet inklusive underjordiska parkeringsanläggningar har koncentrerats till en bandformad struktur som löper i vindlar längs med kvarterets utkanter. På det sättet går det att bevara en möjligast stor och enhetlig och till sin natur öppen helhet samt garantera dess naturliga inpassning i naturen, den omgivande bebyggelsen och verksamheterna i området.

Kvartersstrukturen öppnar för och sluter inom sig olika slags stadsrum och mötesplatser. Den bågformade byggnadskroppen avgränsar Grankullavägen och bildar samtidigt en avslutning till Tunnelvägens stadsvy. En skvär där man kan komma in i kvarteret öppnar sig mot Grankullavägen. Stadens förvaltningslokaler samt affärs- och servicelokaler på markplan vetter mot denna skvär och mot Grankullavägen. Den vida, parkliknande gården möjliggör många slags aktiviteter och uppfyller behoven för användare i olika åldrar. Den är rumsligt indelad i mindre, skyddade "vikar".

Gula Villan omges av Artesanplatsen, där bostadsbyggnadernas parkplan erbjuder många användningsmöjligheter i arbets- och hobbyutrymmen som antingen hör till bostäderna eller hyrs ut. Det här är en möjlighet vars potential undersöks när planen kommer till förslagsfasen.

Byggnadernas arkitektoniska helhet består av identifierbara delar som skiljer sig från varandra. Helheten kan delas in i enheter som byggs ut i tre eller flera etapper. Enheterna struktureras som delar i helheten så att varje enhet har en egen fasadprincip. På den sida som vetter mot centrumstrukturen har byggnaderna fem våningar. Tunnelvägens slutända framhävs med en kvartersdel i åtta våningar. Där terrängen blir högre längre söderut, blir kvartersstrukturen lägre så att husen har fyra våningar. Takvåningen är indragen och indelad i småskaligare delar. På marknivå finns flera genomgångsmöjligheter. Huvudmassorna utförs i ljust tegel och muras på plats. Takvåningarna har en lättare, paviljongartad skepnad. Bostäderna vetter åt olika håll beroende på vyer och väderstreck.

Passager och parkering

Trafiknätet för motorfordon samt cykel- och gångtrafik stöder sig på den existerande stadsstrukturen. De nuvarande gång- och cykellederna förbättras och längs med dem byggs en rumsligt sett upplevelsebetonad och funktionellt sett varierande serie av utomhusutrymmen. De redan existerande och de kommande skulpturerna och konstverken placeras vid gång- och cykelleden med början på skvären vid Grankullavägen. Dagvattnet samlas i regnvattenträdgårdar som anpassas till terrängformerna. Junghansgränden ändras till en planterad, gårdsgatuliknande intern körförbindelse.

Parkeringen placeras huvudsakligen i en underjordisk parkeringsanläggning delvis under byggnadskroppen. Parkeringsanläggningen indelas i enheter som byggs i tre etapper. Infarten sker från Dalgränden, Thurmansallén och Junghansgränden. Det finns dessutom kund- och gästplatser i små enheter.



Bild 10. Referensplan, Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy.

Detaljplaneändringen grundar sig på en referensplan som har gjorts upp av Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy. I den preliminära planen har man beaktat områdets centrala läge i Grankulla centrum och anpassat byggnaderna till såväl parkmiljön som arkitekturen. Den kompletterande byggnationen passar väl in i ett stads-/regioncentrum i huvudstadsregionen, kompletterar miljön i Grankulla centrum och är arkitektoniskt högklassig. Tomten erbjuder trivsamma och trygga områden för invånare i alla åldrar och deras aktiviteter.

I samband med arbetet med detaljplaneändringen har man undersökt det förslag som ägarna till det outbrutna området 235-404-3-111-M602 lämnat in om att ändra området till tomtmark. Det är motiverat att bevara området som område för idrotts- och rekreationsanläggningar (VU): Området utgör först och främst ett skydds- och grönområde mellan Smedsvägens bollplan och småhusbebyggelsen. Möjligheterna att utveckla det nuvarande bollplansområdet som idrotts-, grön- och rekreationsområde undersöks närmare i förslagsfasen, då området är tänkt att utvecklas för dessa funktioner. Således har bostadsbyggande inte anvisats på området i planutkastet.

3.2 Dimensionering

Planområdet har en total areal på 66 871 m² och byggrätt om totalt 29 795 m² vy, vilket motsvarar exploateringstalet $e_a=0,45$.

Exploateringen i kvarteren ligger mellan $e=0.10$ och $e=1.87$. Kvartersområdesvis är exploateringstalen följande:

- C-1 $e \approx 1.87$,
- AK-2 $e \approx 1.17$,
- AK-3 $e \approx 0.85$,
- AK-4 $e \approx 0.44$ (Junghansgränden 4–6),
- AK-4 $e \approx 0.52$ (Köpingsvägen 25/Leagränden 2),
- AO $e \approx 0.17$,
- AL-1 $e \approx 0.10$ och
- Y $e \approx 0.17$.

3.3 Fastighetsindelning

Genom detaljplaneändringen ändras gränsen mellan 1:a och 2:a stadsdelen så att alla kvartersområden i planområdet i fortsättningen hör till 1:a stadsdelen. Det nuvarande kvarteret 210 upphör att existera och tomterna hör härnäst till kvarter 8 i 1:a stadsdelen, med undantag av det nya kvarter 81 som bildas intill Smedsvägens bollplan. För tomterna i planområdet utarbetas till behövliga delar bindande tomtindelningar och ändringar av tomtindelningar.

3.4 Byggd miljö enligt planen

3.4.1 Markanvändning



Bild 11. Plankarta: utkastsfasen.

Kvartersområde för centrumfunktioner (C-1)

Genom detaljplaneändringen ändras en del av kvartersområdet för allmänna byggnader (Y) till kvartersområde för centrumfunktioner (C-1). Inom området ska det placeras minst 2000 m² vy förvaltningslokaler och ämbetsverk. Byggrätten i kvartersområdet blir totalt 7750 m² vy. Planbeteckningen möjliggör lokaler för såväl boende och förvaltning som affärer och kontor. Inom kvartersområdet anvisas byggnadsytor för byggnader i fem till åtta (V–VIII) våningar. I

kvarterets norra del anvisas en byggnadsyta med byggrätt i en våning för huvudmassans fundamentdel. I de byggnadsdelar som har sex våningar får $\frac{3}{4}$ av den största våningens area i översta våningen användas som utrymme som räknas med i våningsytan (ex. VI (3/4)). Den översta våningen ska vara indragen på västra sidan, vilket ger byggnaderna en mindre massiv skepnad. Byggnadsdelen i åtta våningar i kvarterets norra del ska utföras så att den svänger i förhållande till huvudmassan och bildar ett arkitektoniskt tema och ett dominerande inslag. Samtidigt framhäver den platsen som avslutning på en gata.

Inom kvartersområdet anvisas ett underjordiskt utrymme (ma/p) för parkering. Infarten till den underjordiska parkeringen sker från Dalgränden.

I kvartersområdets norra del har man ritat in en öppen plats för att framhäva områdets centrala och offentliga karaktär.

Kvartersområdets areal är ca 4150 m² och exploateringsstalet är ≈ 1.87 .

Kvartersområdet för flervåningshus (AK-2)

En del av kvartersområdet för allmänna byggnader (Y) och av Junghansgrändens gatuområde ändras till kvartersområde för flervåningshus, där det är tillåtet att placera affärs- och kontorslokaler (AK-2). Byggnaderna ska integreras med de omgivande områdena så att det bildas en öppen och lummig miljö. Inom kvartersområdet anvisas byggnadsytor för byggnader i fyra till sex (IV–VI) våningar. Av den största våningens area i byggnadens översta våning får $\frac{3}{4}$ eller $\frac{4}{5}$ användas som utrymme som räknas med i våningsytan (ex. V (4/5)). Inom kvartersområdet anvisas byggrätt på 7 400 m² vy för boende och 1 050 m² vy för affärs- och kontorslokaler.

Inom kvartersområdet anvisas ett utrymme under jord (ma/p) för parkering, som delvis sträcker sig under parkområdet (VP). Infart till parkeringen under jord anvisas från Thurmansallén.

En passage anvisas till byggnadsytan på kvartersområdets norra del. Passagen säkrar kontinuiteten av gång- och cykelleden som löper genom grönområdena. Den buktande byggnadsytan i kvartersområdets mitt anvisas också en passage som gör att en allmän gångväg för fotgängare kan ledas genom kvartersområdet.

I kvartersområdets västra del framför den byggnadsyta som bl.a. ger plats för affärs- och kontorslokaler anvisas en öppen plats för att framhäva områdets offentliga karaktär. I den norra delen av den öppna platsen finns en områdesreservering för en ledning under jord.

Kvartersområdets areal är ca 7205 m² och exploateringsstalet är ≈ 1.17 .

Kvartersområdet för flervåningshus (AK-3)

En del av kvartersområdet för flervåningshus (AK-4), kvartersområdet för allmänna byggnader (Y-2) och parken (VP) ändras till kvartersområde för flervåningshus (AK-3). Byggnaderna ska integreras med de omgivande områdena så att det bildas en öppen och lummig miljö. På kvartersområdet anvisas byggnadsytor för byggnader i fyra våningar (IV). Av den största våningens area i byggnaden får $\frac{1}{2}$, $\frac{3}{4}$ eller $\frac{4}{5}$ användas som utrymme som räknas med i våningsytan (ex. IV (1/2)). I kvartersområdet anvisas byggrätt på totalt 5050 m² vy för boende.

Inom kvartersområdet anvisas ett utrymme under jord (ma/p) för parkering. Infart till parkeringen under jord anvisas vid kvartersområdets norra gräns från kvartersområdet för bilplatser (LPA.) I kvartersområdets västra del anvisas en parkeringsplats (p), som också är avsedd att tjäna kvartersområdet med allmänna byggnader på södra sidan (Villa Junghans), som också har anvisats körförbindelse via kvartersområdet.

Kvartersområdets areal är ca 5912 m² och exploateringsstalet är ≈ 0.85 .

Kvartersområdet för flervåningshus (AK-4)

Planbeteckningarna och -bestämmelserna för de gamla och redan byggda bostadskvarter som finns på planområdet uppdateras så att de överensstämmer med de nuvarande bestämmelserna utan att egentligen ändra innehållet.

Kvartersområdet för bostadsbyggnader (A) i planområdets östra del ändras till kvartersområde för flervåningshus (AK-4). På kvartersområdet anvisas byggnadsytor för byggnader i två eller tre (II, III) våningar med byggrätt på sammanlagt 3950 m² vy. I byggnadernas första våning får, utöver våningsytan, placeras garage, förråd och gemensamma utrymmen. På kvartersområdet anvisas byggnadsyta för bilplatser (a). En områdesreservering för en ledning under jord som löper genom kvartersområdet anvisas. Körförbindelsen till kvartersområdet anvisas genom kvartersområdet LPA-1.

Kvartersområdets areal är ca 9019 m² och exploateringsstalet är $e \approx 0.44$.

Kvartersområdet för flervåningshus (AK) i planområdet sydvästra del bevaras som kvartersområde för flervåningshus (AK-4). På kvartersområdet anvisas byggnadsytor för byggnader i tre (III) våningar med byggrätt på sammanlagt 3300 m² vy. I byggnadernas första våning får, utöver våningsytan, placeras garage, förråd och gemensamma utrymmen. På kvartersområdet anvisas byggnadsytor för bilplatser (a).

Kvartersområdets areal är ca 6351 m² och exploateringsstalet är $e \approx 0.52$.

Kvartersområde för fristående småhus (AO)

En del av området för idrotts- och rekreationstjänster anvisas som kvartersområde för fristående småhus (AO). Kvartersområdet bildar ett nytt kvarter med nummer 81. På det kvartersområde som bildas finns det en gammal bostadsbyggnad (den s.k. trädgårdsmästarbostaden), som ska bevaras; den ges därför beteckningen sä-1: Byggnad som ska bevaras. För eventuella reparations- eller omändringsarbeten ska utlåtande begäras av Mellersta Nylands landskapsmuseum. För den skyddade byggnaden anvisas en byggnadsyta och byggrätt på 120 m² vy i två (II) våningar. Av den största våningens area i byggnaden får hälften användas som utrymme som räknas med i våningsytan (ex. II (1/2)).

Körförbindelsen till kvartersområdet (ajo) anvisas genom området för idrotts- och rekreationstjänster. Körförbindelsen anvisas inte som en del av tomten (s.k. skafttomt), eftersom områdets primära funktion är idrotts- och rekreationstjänster. Syftet är att säkra att användning enligt områdets primära bruksändamål även i fortsättningen. En områdesreservering för en ledning under jord som löper genom kvartersområdets södra del anvisas. Minst två bilplatser per bostad ska reserveras.

Kvartersområdets areal är ca 707 m² och exploateringsstalet är $e \approx 0.17$.

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader, där det är tillåtet att placera offentliga tjänster (AL-1)

En del av kvartersområdet för allmänna byggnader (Y) ändras till kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader, där det är tillåtet att placera offentliga tjänster (AL-1). Gula Villan, som ligger på kvartersområdet, förses med en skyddsbeteckning (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. Om reparations- och ändringsarbeten på byggnaden ska det begäras utlåtande av Mellersta Nylands landskapsmuseum. För den skyddade byggnaden anvisas en byggnadsyta och byggrätt på 225 m² vy i två (II) våningar.

Kvartersområdets areal är ca 2254 m² och exploateringsstalet är ≈ 0.10 .

Kvartersområde för allmänna byggnader (Y)

En del av kvartersområdet för allmänna byggnader (Y-2) bevaras som kvartersområde för allmänna byggnader (Y). Den ursprungliga delen av Villa Junghans, som ligger på kvartersområdet, förses med en skyddsbeteckning (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. Om reparations- och ändringsarbeten på byggnaden ska det begäras utlåtande av Mellersta Nylands landskapsmuseum. För den skyddade byggnaden anvisas en byggnadsyta och byggrätt på 300 m² vy i två (II) våningar. För tillbyggnaden anvisas en byggnadsyta och byggrätt på 600 m² vy i en (I) våning.

I norra delen av kvartersområdet anvisas en byggnadsyta för en ekonomibyggnad (t) på 50 m² vy i en våning (I). Det nuvarande parkeringsområdet anvisas som parkering (p).

Kvartersområdets areal är ca 5409 m² och exploateringsstalet är ≈ 0.17 .

Parker (VP)

Parker (VP) anvisas i planområdets norra, södra och centrala delar.

I östra delen av parken mellan kvartersområdena anvisas en byggnadsyta för parkering under jord för AK-2-kvartersområdet.

Genom parkerna anvisas bindande men i fråga om dragningen riktgivande områdesreserveringar för gång- och cykeltrafik.

Parkernas sammanlagda areal är ca 11 301 m².

Område för närrecreation (VL)

Grönområdet söder om punkten där Köpingsvägen och Thurmansallén möts anvisas som område för närrecreation (VL). Genom området anvisas en förbindelse för servicekörning (ajo) till kvartersområdet för flervåningshus.

Områdets areal är 583 m².

Område för idrotts- och rekreationsservice (VU-1)

Smedsvägens bollplan anvisas som område för idrotts- och rekreatiansanläggningar, där byggnader och strukturer som betjänar området också kan placeras (VU-1). Funktionerna i området undersöks närmare i förslagsfasen.

Områdets areal är ca 6334 m².

Kvartersområde för bilplatser (LPA)

I planområdets nordöstra hörn anvisas ett kvartersområde för bilplatser (LPA). En områdesreservering för en ledning under jord anvisas i områdets östra del. Infarten till kvartersområdet anvisas från Dalgränden.

Områdets areal är 710 m².

Kvartersområde för bilplatser, som till utförandet ska likna en gård (LPA-1)

På Junghansgrändens nuvarande område anvisas ett kvartersområde för bilplatser, som till utförandet ska likna en gård (LPA-1). Bilplatser får placeras endast på särskilt utmärkta platser. På kvartersområdet anvisas en byggnadsyta för en utskjutande del (u) av byggnaden och en

passage genom byggnaden, samt parkeringsplats (p). I östra delen av området anvisas en öppen plats.

Gatuområden

Gatuområdesreserveringarna för Thurmansallén och Köpingsvägen bevaras oförändrade. Norra och södra delen av Thurmansallén samt Köpingsvägen beläggs med förbud mot fordonsanslutning också på gatans västra sida. Gatuområdesreserveringen för Dalgränden ändras något vid grändens norra och södra ända. Junghansgrändens gatuområde ändras till kvartersområde för bilplatser.

Allmänna bestämmelser

Bilplatser

På kvartersområdena C-1, AK-2, AK-3 och AK-4 ska bilplatser för bostäderna anläggas minst 1 bilplats/100 m² vy.

Bilplatser ska anläggas för förvaltnings-, affärs- och kontorslokalerna enligt minst 1 bilplats/75 m² vy.

För besökare ska anläggas minst 1 bilplats/1000 m² vy.

På AO-kvartersområdet ska minst 2 bilplatser/bostad anläggas.

Inom AL-kvartersområdet ska bilplatser för bostäderna anläggas enligt minst 2 bilplatser/bostad.

Inom Y-kvartersområdet ska bilplatser anläggas enligt minst 1 bilplats/ 50 m² vy.

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

Bilplatserna inom LPA-1-kvartersområdet ska anläggas i gräsarmeringssten och avgränsas med planteringar. Områdets östra del ska stenläggas så att den understryker parkförbindelsens trygga kontinuitet.

Parkeringshallen vid AK-2-kvartersområdet får utsträcka sig till VP-området enligt separat avtal. Grönanläggning ska tas till hjälp för att dölja gårdsdäckens strukturer i miljön.

Fasader och byggsätt

I planen utfärdas bestämmelser om fasadernas utformning för att säkra en arkitektoniskt hög nivå på byggnaderna:

Fasaderna på byggnader inom kvartersområdena C-1-, AK-2 och AK-3 ska vara bågformade, murade på plats och huvudsakligen rappade i en ljus färg.

Byggnaderna i C-1- och AK-2-kvartersområdena ska ha en visuell framtoning där bottenvåningen mot gatuområden och allmänna områden skiljer sig från de högre våningarna genom att bottenvåningarnas fasader utförs i högkvalitativa material i mörka färger.

I C-1- och AK-2-kvartersområdena ska stora glasytor ingå i fasaderna på förvaltnings-, affärs- och kontorslokaler i bottenvåningen.

I C-1-, AK-2- och AK-3- kvartersområdena ska de delar av byggnaden där det ligger stödfunktioner i gatuplan ha fönsteröppningar i samma anda som affärs- och arbetslokalerna.

I C-1-, AK-2- och AK-3- kvartersområdena ska byggnader som ligger intill varandra ges ett naturligt enhetligt uttryck i fråga om arkitektur, väggarnas och takskäggens linjer samt färger.

I C-1--, AK-2-- och AK-3- kvartersområdena ska byggnadernas översta våning vara enhetligt indragen på västra sidan. Den översta våningen ska i massa, material och färg avvika från byggnadens huvudmassa och också skilja sig från bottenvåningen.

De tre översta våningarna på den åtta våningar höga byggnadsmassan längst i norr på C-1- kvartersområdet ska placeras i ett annat koordinatsystem än byggnadens huvudmassa och bilda ett arkitektoniskt tema. Materialen, färgen och arkitekturen ska avvika från de övriga byggnaderna. De översta våningarna tillåts överskrida våningsytan med en utskjutande del.

I C-1-, AK-2- och AK-3- kvartersområdena ska passagerna kring byggnaderna stödja områdets luftiga och öppna karaktär samt kontinuiteten i de leder som går genom området. Passagerna ska tillåta allmän genomgång.

Den norra ingångspassagen till AK-2-kvartersområdet ska vara fyra våningar hög, medan den södra ska vara en våning hög.

Ingångspassagen som ligger i LPA-1-kvartersområdet ska vara tre våningar hög.

Anslutningen mellan AK-3-kvartersområdet och Y-kvartersområdet ska göras på ett naturligt sätt utan synliga däckstrukturer eller stödmurar.

Trapphusutrymmen som överstiger 20 m² vy får i alla våningar byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan, om det ökar trivselen och förbättrar utrymmesplaneringen och om varje våningsavsats får tillräckligt med naturligt ljus. Bilplatser behöver inte reserveras för den del som överskrider våningsytan.

Gårdar och räddningsvägar

För att säkra att utformningen av gårdsdäcken håller hög standard och att gårdarna har tillräcklig grönska har följande bestämmelser getts om gårdarna:

De öppna platserna i C-1- och AK-2-kvartersområdena ska utföras i stenläggning för att betona områdesdelens offentliga karaktär.

Gårdsområdena och gårdsdäcken ska ha en lummig framtoning.

Parkeringsanläggningen under gårdsdäcket får vara enhetlig och oberoende av fastighetsgränserna; mellanväggar behöver m.a.o. inte byggas.

Konstruktionerna ovan jord i parkeringsanläggningen ska vara högklassiga och anpassas till miljön med hjälp av grönanläggning. De synliga vägg- och stödmurskonstruktionerna ska ha en yta av natursten, och de ska anpassas till byggnadernas arkitektur.

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

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

I samband med ansökan om bygglov ska det läggas fram en utredning som visar att lek- och vistelseområdena skyddats mot trafikbuller genom ändamålsenlig placering av byggnader och

konstruktioner. Bullernivån på gårdar och vistelseområden får inte överstiga riktvärdena, 55 dB(A) dagtid (7–22) och 50 dB(A) nattetid (22–7).

Grönområden

Parkområdena ska vara öppna, och kontinuiteten mellan dem ska säkerställas samt utföras på ett naturligt sätt. Vistelseområdena och övriga parkkonstruktioner ska placeras centraliserat. I parkområdena får med stöd av avtal anläggas räddningsvägar och platser för kranfordon i anslutning till bostadsbyggnader.

Dag- och grundvatten

Dagvattnet ska hanteras genom en parklik lösning som håller hög standard och passar in i stadsbilden. Före eventuellt byggande under grundvattennivån ska det göras upp en plan för hantering av grundvattnet, och den ska lämnas till den övervakande myndigheten för godkännande.

En dagvattenplan ska göras upp för området. Närmare anvisningar om grundvatten- och dagvattenhanteringen ges i förslagsfasen.

3.4.2 Jordmånens byggbarhet och renhet

Preliminära geotekniska utredningar har gjorts i planområdet i början av 2017. Ramboll Oy har gjort undersökningar vid nio olika punkter och installerat två grundvattenrör på området. Jordprov har inte tagits i samband med den preliminära geotekniska utredningen.

I de ytliga jordskikten i områdets norra del finns ett skikt av fyllningsjord som enligt sonderingar är ca 1,5 m djupt där det är som djupast. Under fyllningsjorden finns enligt sonderingen ett mjukt lerlager, som är ca åtta meter djupt som mest. Under lerlagret ligger ett ca 2–5 meter tjockt sand- eller moränlager. Sonderingarna i området har slutat i stenar eller berggrund i ett tätt packat jordlager på ca 9–10 meters djup som mest under markytan.

Områdets södra del ligger i sin helhet på ett morän- eller bergsområde. Sonderingarna i området har slutat i stenar eller berggrund i ett tätt packat jordlager på ca 1–3 meters djup som mest under markytan.

Mätningar i grundvattenrören i områdets södra och norra del visar att grundvattenytan ligger ca 1–1,5 meter under den nuvarande markytan.

Enligt preliminära undersökningar måste strukturerna i områdets norra del grundas på pålar. I södra delen av området ligger berggrunden nära markytan, och strukturerna kräver där också bergsprängning. Byggarbetet på parkeringsutrymmena under jord kräver att stödväggar sätts upp för byggskedet. Grundvattnet i området kräver att vattentäta jordtrycksväggar byggs och att grundkonstruktionerna dimensioneras för uppträck.

Veterligen har varken miljöskadlig verksamhet eller miljöolyckor förekommit i området.

I samband med den fortsatta planeringen görs vid behov noggrannare markundersökningar i området.

3.4.3 Naturmiljö enligt planen

Naturmiljön enligt planen består huvudsakligen av planområdets parkområden (VP) samt området för idrotts- och rekreationsservice (VU-1). En lummig miljö ingår också i kraven på kvartersområdena och de strukturer som placeras där. I anslutning till detaljplaneändringen kommer parkarealen att öka med över 0,5 hektar jämfört med områdesreserveringarna i de gällande planerna för planområdet. Det finns också skäl att notera att byggnadernas gårdar bildar en öppen och parkliknande miljö som kommer att öka upplevelsen av rymd i området.

Enligt Grankullas flygekorrtredning 2014 har inga observationer av flygekorrt gjorts i området.

Planområdets naturvärden undersöks närmare i förslagsfasen. Ett naturutlåtande kommer att begäras om området.

3.5 Störningsfaktorer i omgivningen

Detaljplaneändringen antas inte ha skadliga konsekvenser för omgivningen. Trafikökningen som följer av den nya markanvändningen orsakas till största delen av boendetrafik. 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 189 $[(256,45 \cdot 5,48 \cdot 0,21) / 1,56]$ personbilar per dygn. Den trafikmängd som området ger upphov till föranleder inte åtgärder i trafikinätet. Ingen betydande ökning av trafiken på planområdets gator förväntas i nära framtid.

Med avseende på luftkvalitet är miljön i området öppen med god luftväxling, varför de rekommenderade avstånden motsvarar det verkliga läget. För planområdets del är Grankullavägen den främsta källan till utsläpp. Även utsläppen från Thurmansallén/Köpingsvägen kan inverka på luftkvaliteten. En mätstation för luftkvalitet inom planområdet kommer att placeras vid Grankullavägen vid årsskiftet 2017–2018. Vi kommer att få mätresultat från mätstationen innan planförslaget blir klart. Luftkvaliteten antas inte föranleda fortsatta åtgärder eller strukturella specialkrav i planområdet.

Enligt den uppdaterade bullerutredningen för Grankulla från 2009 ligger den norra delen av planområdet inom en bullerzon med en bullernivå på över 55 dB. De planerade byggnadsmassorna förhindrar bullerspridningen så att det i planområdet bildas lämpliga gårdsområden för lek och vistelse med ljudnivåer som underskrider gränsvärdena på 55 dB dagtid och 45 dB nattetid.

I samband med detaljplaneändringen kommer det att göras luftkvalitets- och bullerutredningar, då planen kommit till förslagsfasen.

3.6 Namnbeståndet

Planändringen påverkar områdets namnbestånd. Parkerna och de öppna platserna i kvarteren kommer att namnges i förslagsfasen. Junghansgränden avskrivs som officiell gata och ändras till en förbindelse inom kvartersområdet, medan Junghansgränden fortsätter att finnas som adressnamn.

Preliminärt är det tänkt att memorialnamn ska användas i området. Namnbeståndet kommer att åtminstone hedra professor Edward Andersson (1933-2012), som länge verkade som fullmäktigeordförande i Grankulla.

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. Ett område som i nuläget är glest bebyggt med låga byggnader får karaktären av stadscentrum. Byggvolymen ökar flerfaldigt och områden som tidigare har använts för parkering och genomfart, eller varit trädbevuxna, bebyggs med bostadshus. Med tanke på stadsstrukturen och stadsbilden kan ändringen anses utveckla området i positiv riktning mot en framtoning som centrumområde i en av huvudstadsregionens städer. Högklassiga byggnader med både bostäder och förvaltningslokaler livar upp stadsbilden och ger en tydligare stadsstruktur än i nuläget, samtidigt som miljön fortsatt är grönskande och lummig. Samtidigt blir förbindelselederna inom området tydligare och också tryggare än i nuläget tack vare social kontroll. Parkeringen förläggs huvudsakligen under jorden så att de inre delarna av området blir bilfria.

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 konsekvenserna undersöktes preliminärt i samband med arkitekttävlingen. Saken utreds närmare i planändringens förslagsfas, liksom även de ekologiska verkningarna. Förtätningen höjer invånarantalet i området, vilket har en positiv inverkan på servicenivån i området. Området som förenhetligas och förtätas ligger också mycket väl till för kollektivtrafiken, vilket ger bättre ekoeffektivitet.

Preliminära bedömningar visar att planändringen inte har någon nämnvärd inverkan på trafikvolymerna på närläggna gator. Trafikkonsekvenserna undersöks närmare i förslagsfasen.

4.1 Grunderna för ändringen av detaljplanen

Området ligger i centrum av Grankulla, vid en regional knutpunkt inom kollektivtrafiken, i omedelbar närhet till järnvägsstationen och vid en huvudgata, där det är ändamålsenligt att koncentrera tyngdpunkten för stadens utveckling och större byggnadsvolymer. Planändringen kompletterar samhällsstrukturen och ökar bostadsvolymen i ett område med goda trafikförbindelser, vilket motsvarar såväl Grankullas egna mål som målen för markanvändningen inom Helsingforsregionen och hela landet. En tätare stadsstruktur gynnar kollektivtrafikens verksamhetsförutsättningar och förbättrar lönsamheten för både kommersiella och icke-kommersiella tjänster i Grankulla, vilket främjar kontinuiteten och utveckling av utbudet.

4.2 Planområdets lämplighet för boende med hänsyn till boendetrivseln

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

Tanken är att bostadsplaneringen och byggverksamheten ska sikta på en högklassig lösning med boende i flervåningshus, där stadshuskvarteren ska passas in i Grankullas särpräglade stadsstruktur.

I planeringslösningen betonas områdets urbana men samtidigt naturnära karaktär. Byggandet inklusive underjordiska parkeringsanläggningar har koncentrerats till en bandformad struktur som löper i vindlar längs med kvarterets utkanter. På det sättet går det att bevara en möjligast stor och enhetlig samt öppen och parkliknande helhet samt garantera dess naturliga inpassning i naturen, den omgivande bebyggelsen och verksamheterna i området.

4.3 Ändringens konsekvenser för den redan byggda miljön

Ändringen kan anses vara motiverad både funktionellt och med avseende på stadsbilden. Området byggs ut för bostadsbruk på ett sätt som liknar närmiljön. Våningsantalet på de planerade byggnaderna avviker till största delen inte från våningsantalet på granntomterna, och de nya byggnaderna har heller ingen nämnvärd inverkan på trivseln på granntomterna.

Planlösningen har en hög arkitektonisk nivå, som gör området mer intressant och ökar dess prestige.

4.4 Konsekvenserna för servicenätverket, dess utveckling och servicebehoven

Detaljplaneändringen medför inte ändringsbehov i områdets servicenätverk. Nybyggnationen medför uppskattningsvis 330 nya invånare i området (55 m² vy/ person). Hälsovårds-, skol- och dagvårdstjänsterna finns på nära håll. Det centrala läget och de goda kommunikationerna gör all service lättåtkomlig. Ändringen möjliggör också att affärs- och kontorslokaler byggs, vilket ger en positiv inverkan på antalet arbetsplatser i området.

Detaljplaneändringen gör också att stadens förvaltningslokaler kan ordnas på ett mer ändamålsenligt sätt än i nuläget; bl.a. nyttjandegraden kan ökas, kostnadseffektiviteten kan förbättras (driftkostnaderna, inga saneringsinvesteringar, inget behov av tillfälliga lokaler), bättre utrymmen ur arbetarskyddsperspektiv (osäkerhetsmoment vid eventuell sanering).

Planområdets kommersiella potential undersöks närmare i förslagsfasen.

5 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Detaljplanen kan genomföras när den vunnit laga kraft.

6 PLANERINGSFASER

6.1 Inledande av planeringen

Detaljplaneändringen har inletts på stadens eget initiativ.

Stadsstyrelsen beslutade 15.6.2016 § 119 att arbetet med att ändra detaljplanen skulle inledas.

Inledandet av planeringen kungjordes 16.8.2016.

6.2 Program för deltagande och bedömning

Till planen anknyter ett separat program för deltagande och bedömning, som är daterat 16.8.2016 och har uppdaterats 1.11.2017. Programmet finns att tillgå här: <http://www.grankulla.fi/dp221>.

6.3 Planering

Vid Grankulla stads markanvändningsenhet har markanvändningschef Marko Lassila och markanvändningsingenjör Matti Salminen svarat för beredningen av planen. Referensplanen för tomtens användning har gjorts upp av Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy.

6.4 Växelverkan och framförda åsikter

Om inledandet av planändringen annonserades på stadens anslagstavla och webbplats samt i tidningen KaunisGrani 16.8.2016. Ägarna till grannfastigheterna i planområdet har fått brev om att en detaljplaneändring har inletts.

Samråd mellan myndigheter hölls om detaljplaneändringen 9.9.2016. Vid samrådet var representanter närvarande för Grankulla stad, NTM-centralen i Nyland, HRM och Västra Nylands räddningsverk. Mellersta Nylands landskapsmuseum har separat lämnat in sina kommentarer om planeringsfasen.

En remissdebatt fördes 7.12.2016 om planlösningen med ledamöterna i samhällstekniska nämnden och stadsstyrelsen, då syftet och riktlinjerna för detaljplaneändringen presenterades.

Ett informations- och diskussionsmöte hölls med ledamöterna i samhällstekniska nämnden och stadsstyrelsen 17.5.2017 med fokus på olika alternativa utkast till detaljplaneändring och planeringsläget vid tidpunkten.

Brev har sänts 17.10.2017 till markägarna i planområdet och ägarna till granntomterna om utvidgningen av planområdet och om uppdateringen av programmet för deltagande och bedömning.

Utkast till ändring av detaljplanen

Samhällstekniska utskottet behandlade utkastet till ändring av detaljplanen 7.11.2017 (§ 122) och beslutade enhälligt att bordlägga ärendet till följande sammanträde, då utskottet behandlar tidsplanen för framläggning av utkastet samt diskussions- och informationsmötet innehåll.

Samhällstekniska utskottet beslutade 28.11.2017 (§ 129) att lägga fram utkastet till ändring av detaljplanen. Därtill konstaterade utskottet att de tidigare inkomna tre skriftliga invånarinitiativen fogas till det responsmaterial som sammanställs i ärendet. En avvikande mening inlämnades om beslutet (von Essen).

Det har gjorts vissa tekniska korrigeringar i plankartan och bestämmelserna efter utskottets beslut. Planbeskrivningen har kompletterats.

6.4.1 Invånarinitiativ

Staden har mottagit ett invånarinitiativ daterat 5.10.2016 om att göra upp detaljplaneändringen för stadshuskvarteret med utgångspunkt i förslaget under signaturen "Tillsammans", som vann andra pris i planeringstävlingen.

Staden har mottagit ett invånarinitiativ daterat 18.10.2016 om att utveckla området på adressen Junghansgränden 3. Initiativet omfattar också förslag till åtgärder för att förbättra naturkunskapen bland barn genom samarbete kring undervisning och pedagogik.

Staden har mottagit ett invånarinitiativ daterat 14.11.2016 där man önskar att ändringen av detaljplanen för stadshuskvarteret utformas så att området mellan stadshuset och Grankullavägen, inklusive parkeringsområden och lekplats, bevaras som obebyggt. Initiativet har undertecknats av 434 kommuninvånare.

Ett invånarinitiativ daterat 6.2.2017 om parkeringsproblemen i centrum har inlämnats till staden. Initiativställaren understöder linjedragningen i planläggningen av stadshuskvarteret som innebär att området mellan Grankullavägen och köpcentret lämnas obebyggt. Dessutom föreslår han att det ska byggas en parkeringshall under området i fråga med underjordisk förbindelse till köpcentret. Projektet skulle avhjälpa parkeringsproblemen i centrum.

Staden har 21.6.2017 tagit emot ett invånarinitiativ om att utarbeta detaljplaneändringen för stadshuskvarteret på det sättet att området söder om Junghansgränden förblir obebyggt. Initiativet har undertecknats av 412 kommuninvånare.

Initiativen har besvarats och stadsfullmäktige har konstaterat att detaljplanen får sitt innehåll och sin slutgiltiga form som resultat av en planerings- och beslutsprocess och att det inte är ändamålsenligt att fatta separata beslut under planläggningen. Kuntalaisaloite sekä muu asemakaavaprosessissa annettu palaute otetaan suunnittelussa huomioon mahdollisuuksien mukaan sekä tarkoituksenmukaisuusharkintaa käyttäen.

Staden har 6.9.2017 tagit emot Grankulla Miljöförening – Kauniaisten ympäristöyhdistys r.f:s åsikt gällande utarbetandet av detaljplanen för stadshuskvarteret. Föreningen anser att den s.k. Junghansparken i sin helhet bör bevaras och fredas från bebyggelse och andra ingrepp. Enligt föreningen är det viktigt att bevara områdets naturliga status för att skydda den rika floran i

området samt djurens livsmiljö. Dessutom påpekas det att en ökad byggnation i Grankulla centrum medför ett behov av en naturlig grön lunga, vilket ytterligare ökar betydelsen av att Junghansparken bevaras.

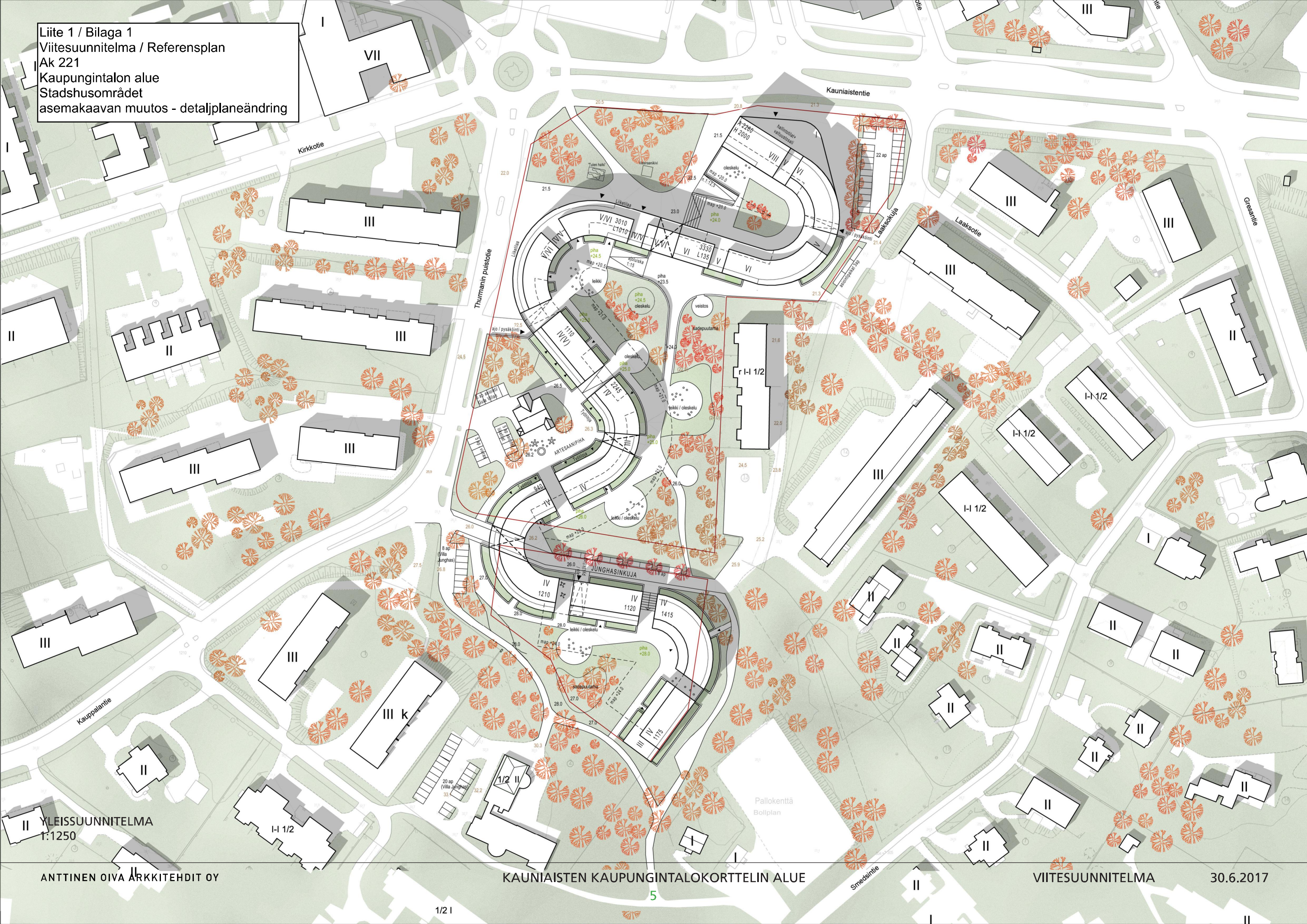
Beredarna och de förtroendevalda är medvetna om invånarinitiativen och andra åsikter som har lämnats in under beredningen av detaljplaneändringen, så innehållet och målen i den respons som inkommit beaktas i den mån de sammanfaller med målen som har gjorts upp för stadens utveckling i anslutning till de olika planeringsfaserna samt beslutsfattandet och främjar stadens och invånarnas allmänna intressen.

Grankulla 12.12.2017

Matti Salminen
markanvändningsingenjör

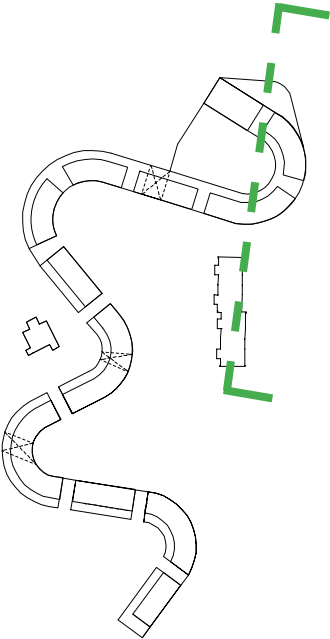
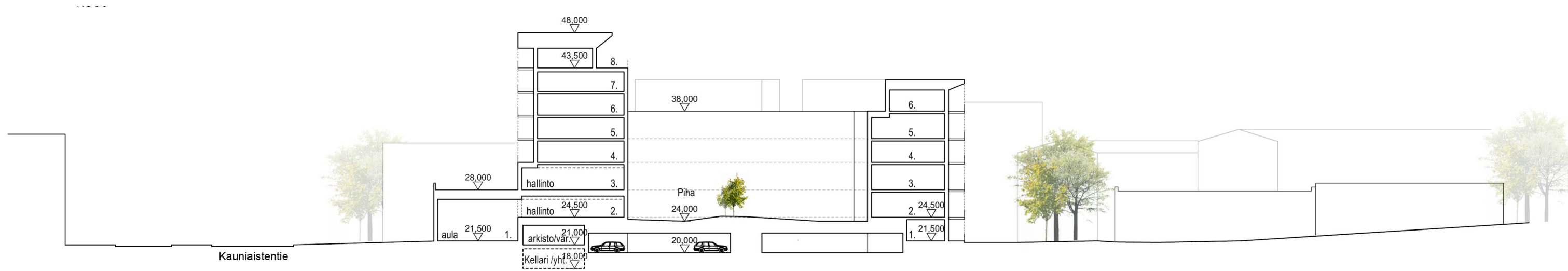
Marko Lassila
markanvändningschef

Liite 1 / Bilaga 1
Viitesuunnitelma / Referensplan
Ak 221
Kaupungintalon alue
Stadshusområdet
asemakaavan muutos - detaljplaneändring

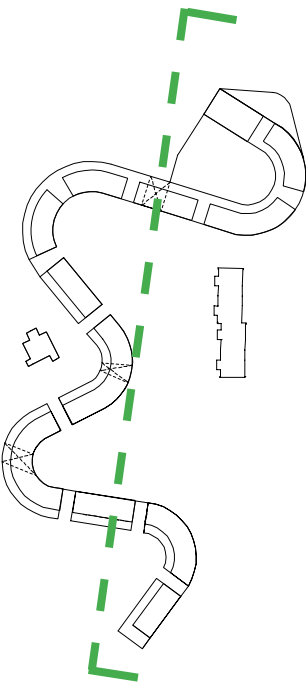
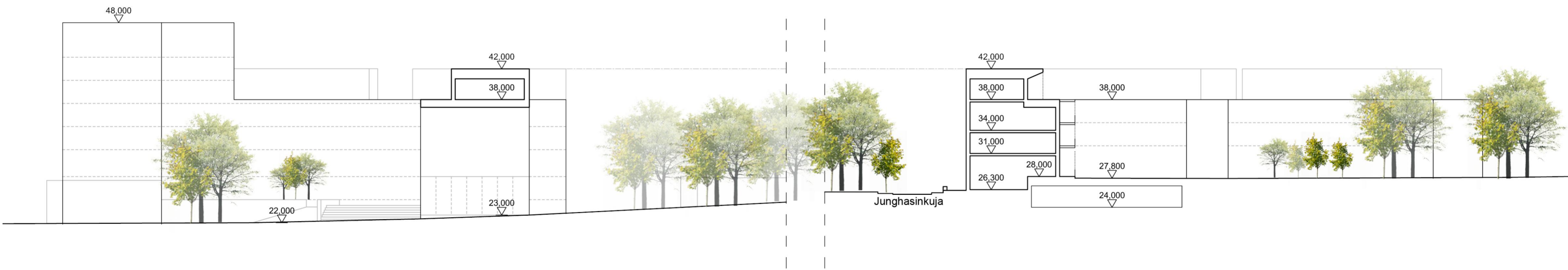




ILMAPERSPEKTIIVI LUOTEESTA



ALUELEIKKAUKSIA
1:500



ALUELEIKKAUKSIA
1:500

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

Kommun 235 Grankulla Datum för ifyllning 31.10.2017
Planens namn Stadshusområdet
Datum för godkännande Förslagsdatum
Godkännare Dat. för meddel. om anh.gör. 16.08.2016
Godkänd enligt paragraf Kommunens plankod Ak 221
Genererad plankod
Planområdets areal [ha] 6,6877 Ny detaljplaneareal [ha]
Areal för underjordiska utrymmen [ha] Detaljplaneändringens areal [ha] 6,6877

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 ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	6,6878	100,0	25842	0,39	0,0000	16142
A sammanlagt	3,1448	47,0	17142	0,55	1,1500	20442
P sammanlagt						
Y sammanlagt	0,5409	8,1	950	0,18	-2,1053	-12050
C sammanlagt	0,4150	6,2	7750	1,87	0,4150	7750
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	1,8217	27,2			0,5064	
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,7654	11,4			0,0339	
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	1,2127	18,1		1,2127	

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m ² vy]	[antal +/-]	[m ² vy +/-]
Sammanlagt	2	525	1	-1975

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	6,6878	100,0	25842	0,39	0,0000	16142
A sammanlagt	3,1448	47,0	17142	0,55	1,1500	20442
A			-3953		-0,9019	-3953
AK					-1,0929	3300
AO	0,0707	2,2	120	0,17	0,0707	120
AK-2	0,7205	22,9	8450	1,17	0,7205	8450
AK-3	0,5912	18,8	5050	0,85	0,5912	5050
AK-4	1,5370	48,9	7250	0,47	1,5370	7250
AL-1	0,2254	7,2	225	0,10	0,2254	225
P sammanlagt						
Y sammanlagt	0,5409	8,1	950	0,18	-2,1053	-12050
Y	0,5409	100,0	950	0,18	-2,1053	-12050
C sammanlagt	0,4150	6,2	7750	1,87	0,4150	7750
C-1	0,4150	100,0	7750	1,87	0,4150	7750
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	1,8217	27,2			0,5064	
VP	1,1301	62,0			0,5219	
VL	0,0582	3,2			0,0582	
VU-1	0,6334	34,8			-0,0737	
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,7654	11,4			0,0339	
Gator	0,5965	77,9			-0,1350	
LPA	0,0710	9,3			0,0710	
LPA-1	0,0979	12,8			0,0979	
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	1,2127	18,1		1,2127	
ma/p	1,2127	100,0		1,2127	

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m ² vy]	[antal +/-]	[m ² vy +/-]
Sammanlagt	2	525	1	-1975
Detaljplan	2	525	1	-1975