

Ak 228

NORRA HEIKELVÄGEN 23–25

Detaljplaneändring

Tomt 16 i kvarter 87 och tomt 12 i kvarter 90, samt rekreations- och gatuområden i 6:e stadsdelen. (Norra Heikelvägen 23–25/Lindstedtsvägen 10)

Beskrivning av detaljplaneändringen

Beskrivning av detaljplaneändringen avseende detaljplanekartan 7.3.2019. Detaljplaneändringen har inletts på ansökan av ägaren till fastigheten 235-6-87-16. Stadsstyrelsen beslutade 2.10.2017 § 199 om möjligheten att utarbeta en detaljplaneändring. Inledandet av planläggningen kungjordes 15.3.2018.

Beredare/närmare upplysningar:

Grankulla stad
Markanvändningsenheten
PB 52, 02701 Grankulla

Nina Forsberg
fornamn.efternamn@grankulla.fi
050 411 1851

7.3.2019



Kauniaisten kaupunki
Grankulla stad

Innehåll

1	PLANOMRÅDE OCH UTGÅNGSLÄGE	2
1.1	Planområde	2
1.2	Planeringsläget	2
1.2.1	Landskapsplan	2
1.2.2	Markdispositionsplanen (MASU 2)	2
1.2.3	Utvecklingsbilden för markanvändning och boende 2015	3
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	4
1.3.1	Markägoförhållanden	4
1.3.2	Byggd miljö	4
1.3.3	Skyddade objekt	5
1.3.4	Störningsfaktorer i omgivningen	5
2	MÅL FÖR DETALJPLANEÄNDRINGEN	6
3	BESKRIVNING AV DETALJPLANEÄNDRINGEN	6
3.1	Allmän motivering och beskrivning	6
3.2	Fastighetsindelning	7
3.3	Dimensionering	7
3.4	Byggd miljö enligt planen	8
3.4.1	Markanvändning	8
3.4.2	Störningsfaktorer i omgivningen	8
3.4.3	Jordmånens byggbarhet och renhet	9
3.5	Naturmiljö enligt planen	9
3.6	Namnbeståndet	9
4	KONSEKVENSERNA AV DETALJPLANEN	9
4.1	Grunderna för ändringen av detaljplanen	10
4.2	Planområdets lämplighet för boende med hänsyn till boendetrivseln	10
4.3	Ändringens konsekvenser för den redan byggda miljön	10
4.4	Konsekvenserna för servicenätverket, dess utveckling och servicebehoven	10
5	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	10
6	PLANERINGSFASER	10
6.1	Inledandet av planeringen	10
6.2	Program för deltagande och bedömning	10
6.3	Planering	10
6.4	Växelverkan och framförda åsikter	10

BILAGOR

Bilaga 1	Situationsplan
Bilaga 2	Uppföljningsblankett
Bilaga 3	Bindande ändring av tomtindelningen

Förteckning över utredningar som anknuter till planändringen

Den uppdaterade bullerutredningen för Grankulla (Rapport 0126-D2996)

Flygekorinventering i Grankulla

FCG Planeko Oy, 29.1.2010

Ympäristösuunnittelu Enviro Oy,
28.5.2014

1 PLANOMRÅDE OCH UTGÅNGSLÄGE

1.1 Planområde

Planområdet omfattar tomt 16 i kvarter 87 och tomt 12 i kvarter 90, båda i 6:e stadsdelen, samt rekreations- och gatuområden i 6:e stadsdelen. Områdets areal är ca 1,64 ha. Tomt 16 är privatägd medan de övriga områdena ägs av staden.

1.2 Planeringsläget

1.2.1 Landskapsplan

I landskapsplanen för Nyland, som miljöministeriet fastställt 8.11.2006, har planområdet anvisats för tätortsfunktioner.

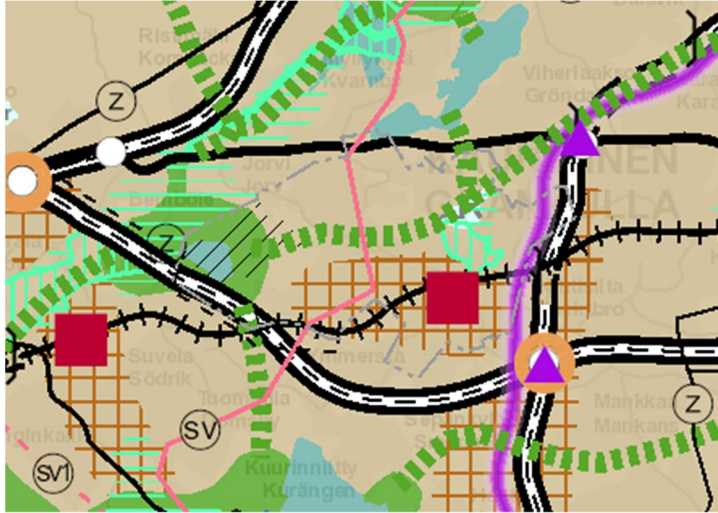


Bild 1. Utdrag ur sammanställningen av de gällande landskapsplanerna för Nyland 2017 (Nylands förbunds karttjänst).

I utkastet för Nylandsplanen 2050 hör planområdet till en utvecklingszon för tätortsfunktioner. Nästan hela Grankulla ingår också i en landningszon för flygtrafik, där bullernivån L_{DEN} i regel är under 55 dBA och bullret frekvent förekommande. I den mer detaljerade planeringen och byggandet av området ska flygbullret tas i beaktande.

1.2.2 Markdispositionsplanen (MASU 2)

I markdispositionsplanen 2004 (Masu 2), godkänd av Grankulla stadsfullmäktige 13.12.2004, har planområdet anvisats dels som bostadsområde dominerat av småhus (AP), dels som närrekreationsområde (VL).

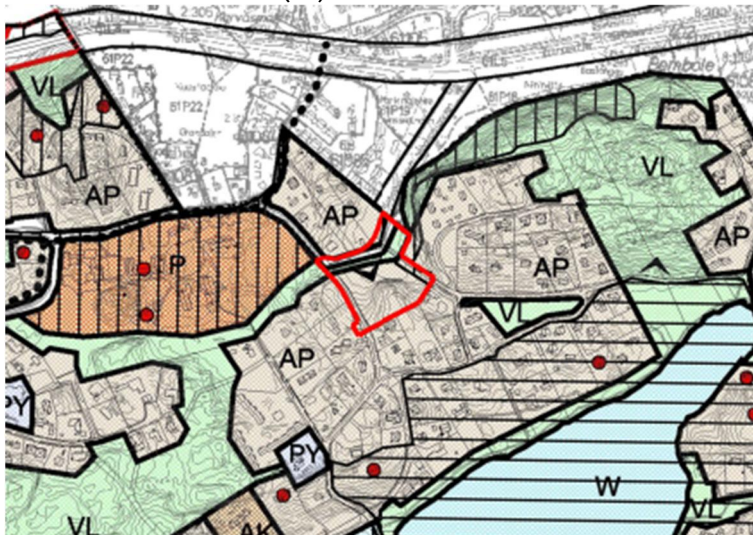


Bild 2. Utdrag ur markdispositionsplanen för Grankulla 2004 (Masu 2).

1.2.3 Utvecklingsbilden för markanvändning och boende 2015

Planområdet förs fram i Grankullas utvecklingsbild för markanvändning och boende 2015, som godkändes av fullmäktige 21.9.2015, som ett objekt som ska bedömas med tanke på effektivare markanvändning och tätare bebyggelse. Objektet hör i den riktgivande prioriteringen i utvecklingsbilden till den tredje kategorin, som utgörs av framtida reservobjekt och andra projekt som inte är brådskande.

1.2.4 Detaljplanen

På planeringsområdet gäller en detaljplan (Ak 42) fastställd av inrikesministeriet 22.2.1966, en detaljplan (Ak 108) fastställd av miljöministeriet 19.1.1990 och en detaljplan (Ak 139) godkänd av stadsstyrelsen i Grankulla 16.11.1994.

Tomt 16 i kvarter 87 har anvisats som kvartersområde för småhus (AP-1). Tomtens areal är 8 594 m², och den har anvisats bygggrätt om 750 m² vy för sex bostäder i två våningar. Tomt 12 i kvarter 90 har anvisats som kvartersområde för kommunal tekniska byggnader och anläggningar (YT) med bygggrätt om 104 m² vy. Tomtens areal är 208 m². Grönområdena söder om Åbovägsporten har anvisats som parker (VP). Norra Heikelvägen, Åbovägsporten och Lindstedtsvägen har anvisats som gatuområden.



Bild 3. Utdrag ur detaljplanesammanställningen för Grankulla.

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

Tomt 16 i kvarter 87 ägs av Asunto Oy Kauniaisten Lindstedtintie 10 medan de övriga områdena är i stadens ägo.

1.3.2 Byggd miljö

Markanvändning

Området gränsar till Norra Heikelvägen, Åbovägsporten och Lindstedtsvägen. I norr gränsar området till gränsen mot Esbo. Planområdet omges av småhusbebyggelse. På tomt 16 finns tre bostadsbyggnader, som enligt byggnads- och lägenhetsregistret är byggda 2011 och 2005. På tomt 12 finns en transformator som är i bruk.

Enligt Grankullas flygekorrtredning (2014) har inga observationer av flygekorror gjorts i området, och området hör inte till flygekorrens kärnområde.



Bild 4. Ortobild 2017.

Trafik

Fordonstrafik

Norra Heikelvägen, Åbovägsporten och Lindstedtsvägen är matargator, som förenar bostadsområdena norr om Gallträsk och centrum av Grankulla.

Gång- och cykelleder

Det finns inga gång- och cykelleder längs med gatorna i planområdet. I västra delen av planområdet går en gång- och cykelled från Norra Heikelvägen västerut genom grönområdet mot Stationsvägen.

Kollektivtrafik

Grankulla järnvägsstation är belägen på ca 1,5 kilometers avstånd. Stationen trafikeras av närtågen. Esbos och regionaltrafikens närmaste busslinjer trafikeras Stationsvägen (118N, 232, 533 och 549) och Åbovägen (226, 227, 235 och 238). Dessutom trafikeras närbussen 232 Norra Heikelvägen.

1.3.3 Skyddade objekt

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

1.3.4 Störningsfaktorer i omgivningen

Trafik

Inga trafikräkningar har utförts inom planområdet inför planändringen. På Norra Heikelvägen gjordes trafikräkningar år 2009 för uppdatering av bullerutredningen på sträckan Gamla Åbovägen–Lindstedtsvägen (Åbovägsporten). Då var trafikvolymen på Norra Heikelvägen 500 fordon/dygn, och den tunga trafikens andel var 4 %.

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". De största utsläppskällorna i planområdet är Lindstedtsvägen, Åbovägsporten och Norra Heikelvägen, vars trafikvolym är ca 500 fordon/dygn. Miljön i området är öppen med god luftväxling. Luftkvaliteten föranleder inga fortsatta åtgärder eller strukturella specialkrav i planområdet.

Buller

Tack vare den låga trafikvolymen och de låga hastigheterna förekommer inget regelrätt trafikbuller i planområdet. Enligt den uppdaterade bullerutredningen för Grankulla från 2009 ligger ungefär halva planområdet inom en bullerzon med 45–50 dB (bild 5). Det innebär att trafikbuller inte ger upphov till olägenheter för boendet eller för placeringen av lek- och vistelseområden.

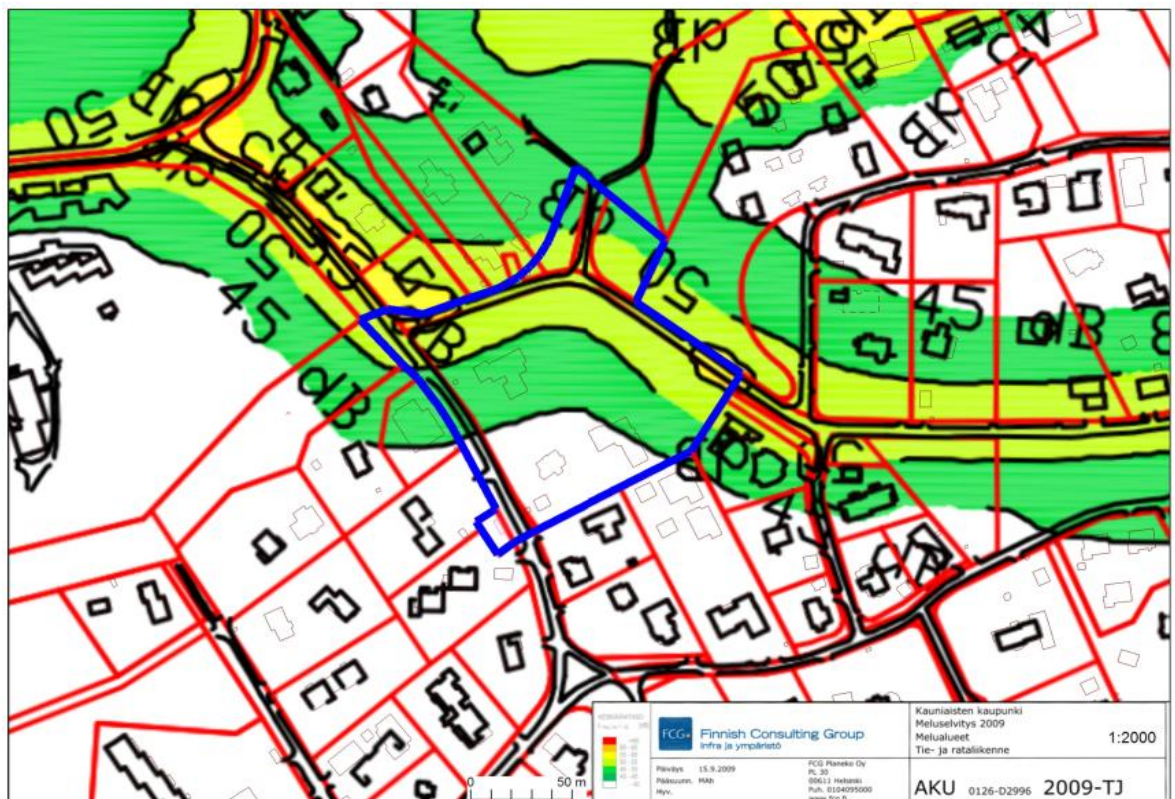


Bild 5. Utdrag ur den uppdaterade bullerutredningen för Grankulla (2009).

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.

2 MÅL FÖR DETALJPLANEÄNDRINGEN

Detaljplaneändringen har inletts på ansökan av ägaren till tomt 16 (235-6-87-16), As Oy Kauniaisten Lindstedtintie 10. Stadsstyrelsen beslutade 2.10.2017 § 199 att arbetet med att ändra detaljplanen skulle inledas.

Syftet är att ändra detaljplanen för tomt 16 i kvarter 87 (Norra Heikelvägen 23–25) så att volymen och placeringen av byggrätten på tomten ses över. I samband med planändringen kommer man också att se över bruksändamålet för tomt 12 i kvarter 90 samt områdesreserveringarna för rekreations- och gatuområdena och funktionerna på dem. Samtidigt uppdateras planbeteckningarna och -bestämmelserna för nämnda områden.

3 BESKRIVNING AV DETALJPLANEÄNDRINGEN

3.1 Allmän motivering och beskrivning

I och med detaljplaneändringen kompletteras stadsstrukturen i ett område som lämpar sig för bostadsbyggnader. Tomten är stor och ligger mitt i ett småhusområde. Byggrätten enligt den nuvarande detaljplanen (750 m² vy) är tydligt lägre än i omgivningen, sedd i proportion till tomtens areal. I ansökan ingår förslaget att ändra detaljplanen så att den tillåter fyra bostäder med en byggrätt på 1000 m² vy. Med beaktande av tomtens storlek och placeringen av byggnaderna enligt den preliminära planen som bifogas med ansökan är förslaget väl anpassat till miljön (bild 6 och bild 7) och passar ihop med tidigare riktlinjer för markanvändningen. En avsevärd del av tomten kommer också i fortsättningen att förbli obebyggd.



Bild 6. Karta över bebyggelsens granularitet (storlek och täthet). På kartan anger den röda linjen planområdets ungefärliga gräns, medan den preliminära placeringen av nybyggena visas med brunt.

Planområdet bedöms vara lämpligt för komplettering av stadsstrukturen i enlighet med utvecklingsprinciperna i Masu 2. Planområdet förs fram i Grankullas utvecklingsbild för markanvändning och boende 2015, som godkändes av fullmäktige 21.9.2015, som ett objekt som ska bedömas med tanke på effektivare markanvändning och tätare bebyggelse.

Den gällande detaljplanen för tomt 16 i kvarter 87 (Ak 108) har vunnit laga kraft under byggnadslagens (370/1958) tid, innan den nuvarande markanvändnings- och bygglagen (132/1999). På tomten har med bygglov uppförts sådana källar-, ekonomi- och hjälputrymmen som inte räknades till våningsytan i den gamla byggnadslagen, men som enligt nu gällande lagstiftning ska räknas med i våningsytan. I och med detaljplaneändringen tillåts reparation och underhåll av dessa, utöver våningsytan som anges i detaljplanen. Ersättande byggnation ska dock följa den gällande lagstiftningen och tolkningen av våningsytan, vilket gör att byggnadsmassorna i eventuell ersättande byggnation blir mindre än de nuvarande.

Utkastet till ändring av detaljplan grundar sig på en preliminär plan av Numers Wrede Arkkitehdit Oy, som bedömde lämpliga former av byggnation för tomt 16. Den föreslagna byggnadsvolymen har dimensionerats så att den är lämplig för platsen och beaktar både miljön och stadsstrukturen i Grankulla i övrigt.



Bild 7. Illustration.

3.2 Fastighetsindelning

I detaljplaneändringen ingår en bindande tomtindelning för att bilda tomterna 19 och 20 i kvarter 87 i stadsdel 6. Tomtindelningskartan ingår i beskrivningen som bilaga.

3.3 Dimensionering

Planområdet har en total areal på ca 1,64 ha och byggrätt om totalt 1 000 m² vy, vilket motsvarar exploateringsstalet ca $e_a=0.06$. Tomt nr 19 i kvarter 87 har byggrätt på 750 m² vy, vilket motsvarar exploateringsstalet ca $e=0.10$. Tomt nr 20 har byggrätt på 250 m² vy, vilket motsvarar exploateringsstalet ca $e=0.17$.

3.4 Byggd miljö enligt planen

3.4.1 Markanvändning

Kvartersområde för fristående småhus (AO)

I och med detaljplaneändringen görs ett kvartersområde för småhus (AP-1) till kvartersområde för fristående småhus (AO) och den totala byggrätten ökas från nuvarande 750 m² vy till 1 000 m² vy. Byggrätten i kvartersområdet ökar m.a.o. med 250 m² vy. I västra delen av kvartersområdet anvisas byggnadsytor och byggrätt för tre bostadsbyggnader med högst två våningar. Våningsytan för byggnadsytorna är högst 750 m² vy (3 II 750). I kvartersområdets nordöstra del anvisas en byggnadsyta för en bostadsbyggnad på 250 m² vy med högst två våningar (1 II 250).

Utöver våningsytan som anges i detaljplanen tillåts inom kvarterområdet reparation och underhåll av källar-, ekonomi- och hjälputrymmen som överskrider byggrätten men som har uppförts med bygglov.

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

Antalet bilplatser ska vara minst två per bostad. I södra delen av kvartersområdet anvisas en infart till tomt 17 i kvarter 87. På den anvisade platsen finns ett servitut för vägförbindelse i enlighet med fastighetsbildningslagen. Norra Heikelvägen beläggs med förbud mot fordonsanslutning mellan de nuvarande anslutningarna till tomtarna. Lindstedtsvägen beläggs med förbud mot fordonsanslutning i tomtens norra och södra kant. Det primära syftet med förbuden mot fordonsanslutning är att trygga trafiksäkerheten i anslutnings- och korsningsområden.

Områden för närrekreation (VL)

De områden i 6:e stadsdelen som enligt den gällande detaljplanen är parkområden (VP) ändras till områden för närrekreation (VL). Områdesreserveringarna förblir oförändrade.

Område för byggnader och anläggningar som betjänar kommunalteknisk service (ET).

Kvartersområdet för kommunaltekniska byggnader och anläggningar (YT) uppdateras enligt de gällande bestämmelserna till område för byggnader och anläggningar som betjänar kommunalteknisk service (ET).

Gatuområden

Norra Heikelvägens, Åbovägsportens och Lindstedtsvägens gatuområdesreserveringar förblir oförändrade.

3.4.2 Störningsfaktorer i omgivningen

Detaljplaneändringen antas inte ha skadliga konsekvenser för omgivningen. Planändringens inverkan på trafikvolymerna på närbelägna gator är liten och inga åtgärder krävs inom trafiknätet till följd av ändringen. I gatuplanen som har godkänts av tekniska nämnden i Esbo stad 20.9.2017 § 21 och samhällstekniska nämnden i Grankulla 6.6.2017 § 68 har östra ändan av Gamla Åbovägen på Esbosidan anvisats som gata där motorfordonstrafiken upphör. I den gällande detaljplanen (plansignum 049 150500) har anslutningen till Åbovägen anvisats via Åbovägsporten. Planer för att bygga någon ny anslutning och slopa anslutningen till Gamla Åbovägen finns inte med i Esbo stads byggprogram för de närmaste åren och vi har inte närmare information om när saken kan bli aktuell. Om en ny anslutning anläggs kommer den sannolikt att öka trafikvolymerna på gatorna inom planområdet.

Med avseende på luftkvalitet är miljön i området öppen med god luftväxling. Luftkvaliteten föranleder inga fortsatta åtgärder eller strukturella specialkrav i planområdet.

Trafiken i gatunätet i området orsakar inget nämnvärt trafikbuller i området. Enligt den uppdaterade bullerutredningen för Grankulla från 2009 ligger ungefär halva planområdet inom en bullerzon med 45–50 dB, vilket innebär att bullernivån underskrider gränsvärdet dagtid för gårds- och vistelseområden (55dB).

3.4.3 Jordmånens byggbarhet och renhet

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

3.5 Naturmiljö enligt planen

Gränserna för rekreationsområdena i planområdet kvarstår oförändrade. Den bergiga sluttningen i AO-kvartersområdets sydöstra och mellersta del förblir obebyggd, vilket bevarar karaktären av grönska som är typisk för stadsbilden i Grankulla. En avsevärd del av kvartersområdet kommer också i fortsättningen att förbli obebyggt.

De vattengenomsläppliga ytorna i området minskar inte nämnvärt, så nybyggnationen antas inte leda till problem med dagvatten. Därför är det inte nödvändigt att göra upp en skild plan för dagvattenhantering i anslutning till detaljplaneändringen. Terrängen i kvartersområdet gör dock att man i den fortsatta planeringen bör fästa särskild vikt vid styrningen av dagvatten.

3.6 Namnbeståndet

Rekreativområdet i norra delen av planområdet, vid hörnet av Åbovägsporten och Lindstedtsvägen, ges namnet Bastängen (Niininiitty). Rekreativområdet fortsätter utan avbrott i terrängen som ett parkområde med samma namn på Esbos sida om gränsen, vilket motiverar att området har ett enhetligt namn. Namnet har också historisk grund, eftersom området har namnet Bastäng på en karta från 1765.

4 KONSEKVENSERNA AV DETALJPLANEN

För planområdet finns ingen gällande generalplan med rättsverkan. Därför styrs detaljplaneringen av landskapsplanen. I den fastställda landskapsplanen har planområdet anvisats för tätortsfunktioner. 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 små. Med tanke på stadsbilden kan förändringen betraktas som en förbättring, i och med att området kompletteras i linje med det omgivande byggnadsbeståndet.

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. Vattenledningarna och avloppen för området har redan färdigställts.

De samhällsekonomiska och ekologiska konsekvenserna har inte utretts närmare i samband med planläggningen. Den planerade förtätningen har en låg inverkan på invånarantalet i området, men inverkan är så låg att den inte inverkar på servicenivån i området. Dessutom blir området kompaktare, vilket förbättrar ekoeffektiviteten.

Planändringen antas inte ha någon nämnvärd inverkan på trafikvolymerna på närbelägna gator.

4.1 Grunderna för ändringen av detaljplanen

Planområdet förs fram i Grankullas utvecklingsbild för markanvändning och boende 2015, som godkändes av fullmäktige 21.9.2015, som ett objekt som ska bedömas med tanke på effektivare markanvändning och tätare bebyggelse. Ändringen av detaljplanen kompletterar samhällsstrukturen i ett småhusområde i anslutning till existerande kometeknik.

4.2 Planområdets lämplighet för boende med hänsyn till boendetrivseln

I likhet med de omgivande bostadstomterna lämpar sig området väl för boende. I området finns även i fortsättningen rikligt med plats för lek och vistelse.

4.3 Ändringens konsekvenser för den redan byggda miljön

Ändringen kan anses vara motiverad både funktionellt och med avseende på stadsbilden. Den föreliggande planen anknyter till den omgivande stadsstrukturen och planen beaktar byggnaderna i närmiljön. Planområdet avviker i sin nuvarande form från granulariteten (storlek och täthet) i omgivningen och den föreslagna ändringen gör områdets struktur mer enhetlig.

4.4 Konsekvenserna för servicenätverket, dess utveckling och servicebehoven

Detaljplaneändringen medför inte ändringsbehov i områdets servicenätverk. Genom ökningen i antalet bostäder beräknas området få ca 5 nya invånare. Hälsovårds-, skol- och dagvårdstjänsterna finns på nära håll.

5 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Detaljplanen kan genomföras när den vunnit laga kraft.

6 PLANERINGSFASER

6.1 Inledandet av planeringen

Detaljplaneändringen inleddes på markägarens ansökan.

Stadsstyrelsen beslutade 2.10.2017 § 199 att arbetet med att ändra detaljplanen skulle inledas.

Inledandet av planläggningen kungjordes 15.3.2018.

6.2 Program för deltagande och bedömning

Till planen anknyter ett separat program för deltagande och bedömning, som är daterat 1.3.2018. Programmet kan läsas på adressen <http://www.grankulla.fi/dp228> och på markanvändningsenheten på stadshuset.

6.3 Planering

Markanvändningsingenjör Nina Forsberg vid Grankulla stads markanvändningsenhet har svarat för beredningen av planen. Numers Wrede Arkkitehdit Oy svarade för förhandsplaneringen av projektet.

6.4 Växelverkan och framförda åsikter

Inledandet av detaljplaneändringen kungjordes i tidningen Kaunis Grani, på stadens anslagstavla och på stadens webbplats 15.3.2018. Ägarna till grannfastigheterna i planområdet har fått brev om att en detaljplaneändring har inletts.

Utkastet till detaljplaneändring var framlagt 13.12.2018–21.1.2019. Det kom in fyra utlåtanden.

Byggnadsutskottet förordar i sitt utlåtande utkastet till detaljplaneändring enligt förslaget.

Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM) framför i sitt utlåtande i anslutning till det tekniska underhållet att vattenledningarna och avloppen för området har färdigställts.

Enligt utlåtande från Caruna Espoo Oy har planen obetydlig inverkan på elförsörjningen och transformatorn i området har beaktats.

Västra Nylands Räddningsverk har bekantat sig med utkastet till detaljplaneändring och hade inga kommentarer till det.

I anslutning till förslaget till detaljplaneändring har en bindande ändring av tomtindelningen gjorts upp. Planbestämmelserna har kompletterats med en bestämmelse om att de obebyggda delar av kvartersområdet som inte används för vägar, parkering, lek eller vistelse ska planteras eller bevaras i naturenligt tillstånd. I förslaget har också närreklamationsområdet i planområdets norra del namngetts. Planbeskrivningen har kompletterats.

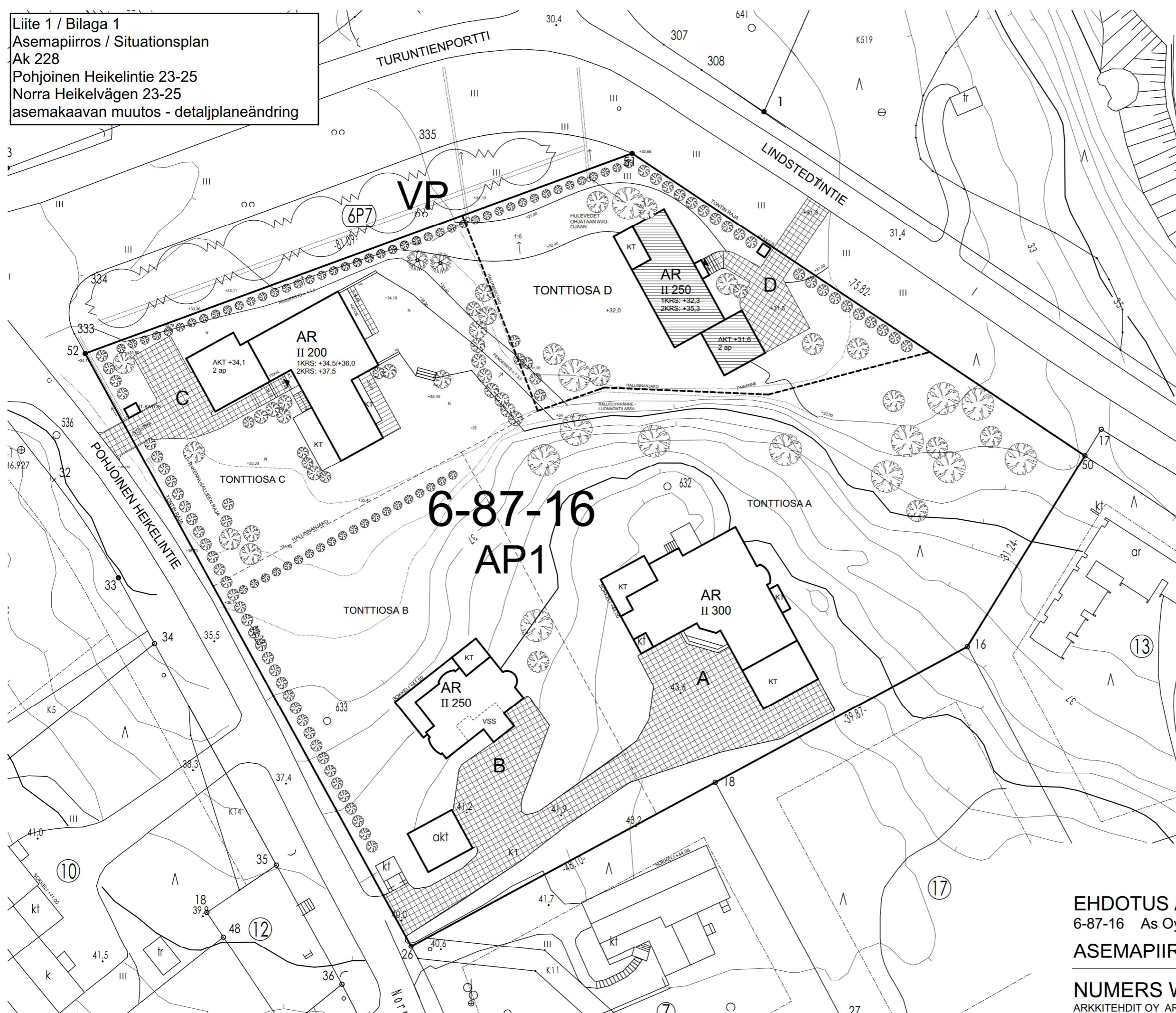
Grankulla 07.03.2019

Nina Forsberg
markanvändningsingenjör

Marko Lassila
markanvändningschef

Liite 1 / Bilaga 1
 Asemapiirros / Situationsplan
 Ak 228
 Pohjoinen Heikelintie 23-25
 Norra Heikelvägen 23-25
 asemakaavan muutos - detaljplaneändring

TONTIN PINTA-ALA	8 594 m ²
NYKYINEN RAKENNUSOIKEUS --> TEHOKKUUSLUKU	750 m ² e = 0,087
EHDOTETTU RAKENNUSOIKEUS --> TEHOKKUUSLUKU	1000 m ² e = 0,116
TONTTIOSA D, PINTA-ALA	1 319 m ²



EHDOTUS ASEMAKAAVAMUUTOKSELLE
 6-87-16 As Oy Kauniaisten Lindstedtintie 10
ASEMAPIIRROS 1:500

NUMERS WREDE
 ARKKITEHDIT OY ARKITEKTER AB

28.8.2017

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	235 Grankulla	Datum för ifyllning	26.11.2018
Planens namn	Norra Heikelvägen 23-25		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	
Godkännare		Dat. för meddel. om anh.gör.	15.03.2018
Godkänd enligt paragraf		Kommunens plankod	Ak 228
Genererad plankod			
Planområdets areal [ha]	1,6438	Ny detaljplaneareal [ha]	
Areal för underjordiska utrymmen [ha]		Detaljplaneändringens areal [ha]	1,6438

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	1,6438	100,0	1000	0,06	0,0000	146
A sammanlagt	0,8594	52,3	1000	0,12	0,0000	250
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	0,1880	11,4			0,0000	
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,5755	35,0			0,0000	
E sammanlagt	0,0209	1,3			0,0000	-104
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					

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

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	1,6438	100,0	1000	0,06	0,0000	146
A sammanlagt	0,8594	52,3	1000	0,12	0,0000	250
AO	0,8594	100,0	1000	0,12	0,8594	1000
AP-1					-0,8594	-750
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	0,1880	11,4			0,0000	
VP					-0,1880	
VL	0,1880	100,0			0,1880	
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,5755	35,0			0,0000	
Gator	0,5755	100,0			0,0000	
E sammanlagt	0,0209	1,3			0,0000	-104
ET	0,0209	100,0			0,0209	
YT					-0,0209	-104
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Liite 3 / Bilaga 3
Tonttijaon muutos / Ändring av tomtindelningen
Ak 228
Pohjoinen Heikelintie 23–25
Norra Heikelvägen 23–25
asemakaavan muutos - detaljplaneändring

TONTTIAON MUUTOS ÄNDRING AV TOMTINDELNINGEN

ETRS-GK25 / N2000

**KAUNIAINEN
GRANKULLA**

Asemakaavan muutos hyväksytty
Ändring av detaljplanen godkändes Ak 228

1:1000

Edellinen tonttijako
Föregående tomtindelning 3.10.2003

tj-nro
ti-nr 235006008708

Pohjakartta hyväksytty
Baskartan godkändes 27.2.2019
Kiinteistöinsinööri
Fastighetsingenjör Johanna Määttä

kaup.osa
stadsdel 6

Tonttijakokartta laadittu
Tomtindelningskartan
uppgjordes 27.2.2019
Maanmittausteknikko
Lantmäteritekniker Hannu Pousi

kortteli
kvarter 87

tontit
tomter 19,20

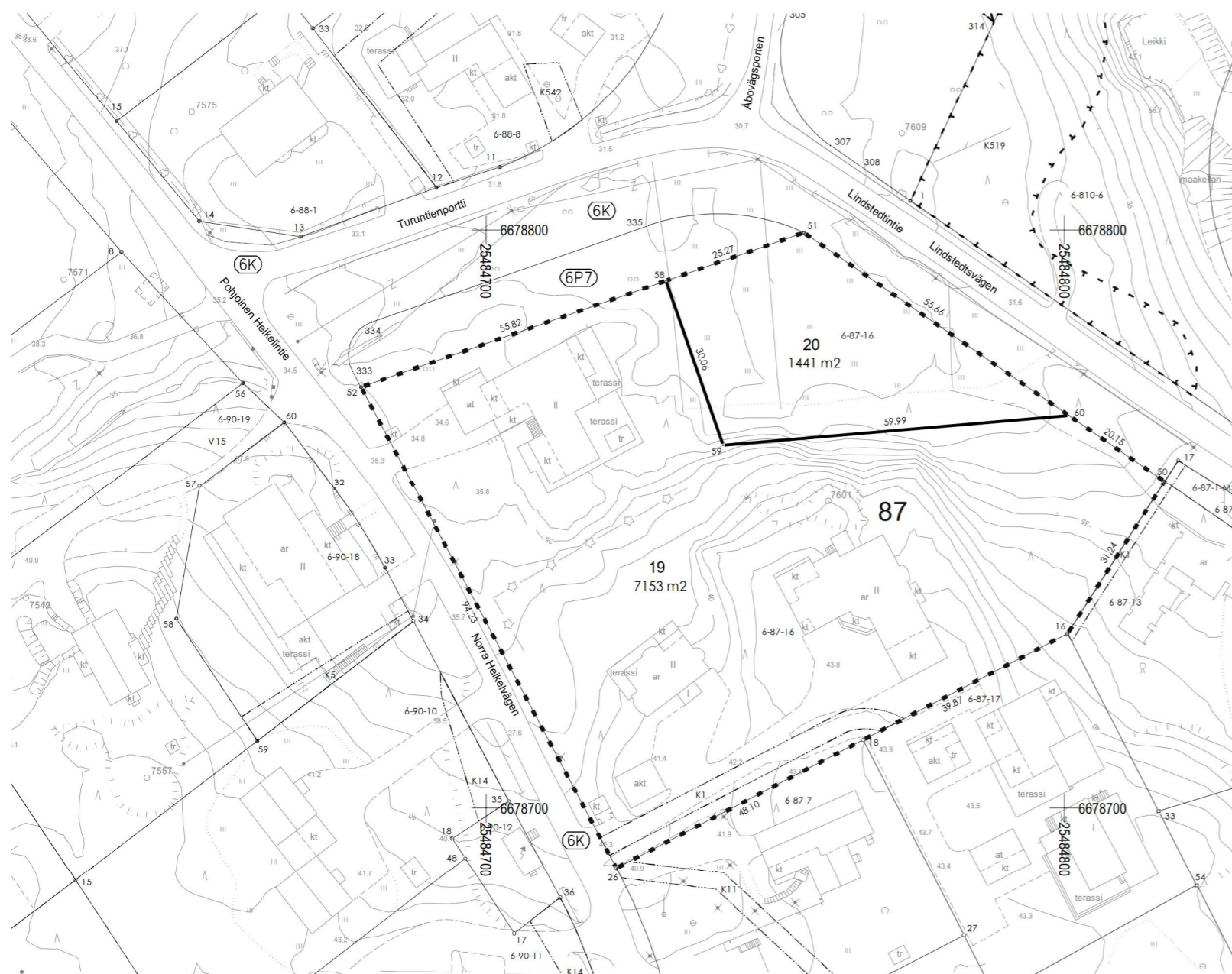
Lask. HP Piirt. HP Tark. NF

tj-kartta
ti-karta 87/08

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
006 0087 0019	7153	7153	006 0087 0016
006 0087 0020	1441	1441	006 0087 0016



KOORDINAATTILUETTELO KOORDINATFÖRTECKNING

N:O/NR	N	E
16	6678730.177	25484800.592
18	6678711.794	25484765.218
26	6678689.613	25484722.538
50	6678756.531	25484817.366
51	6678799.579	25484754.959
52	6678772.865	25484678.399
58	6678791.254	25484731.100
59	6678762.869	25484741.004
60	6678767.974	25484800.776