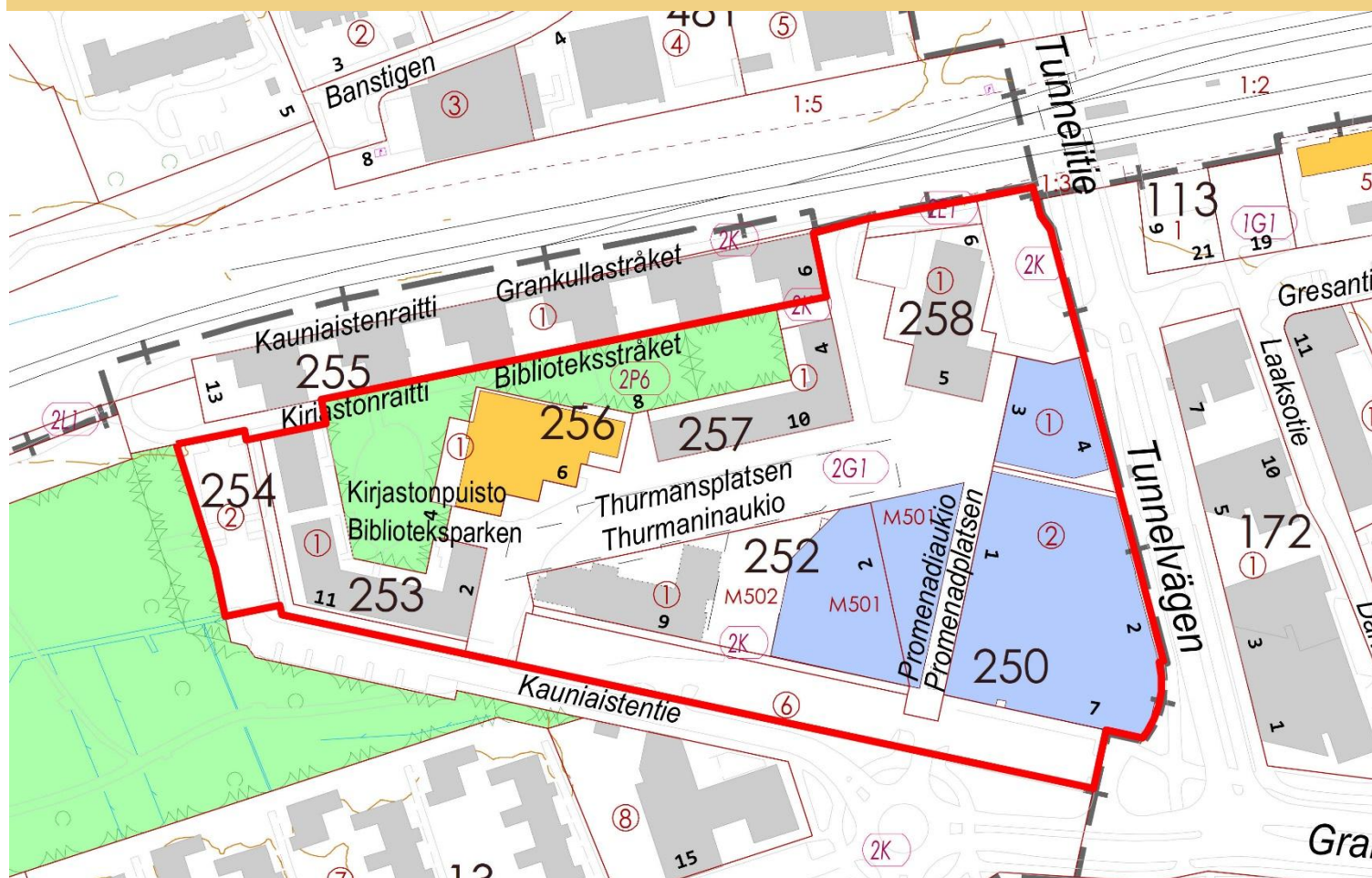




Ak 234

Grankulla affärscentrum

Detaljplaneändring

Kvarteren 250, 252, 253, 254, 256, 257 och 258 i 2:a stadsdelen samt gatu-, grön- och torgområden

Beskrivning av detaljplaneändringen

Beskrivning av detaljplaneändringen avseende detaljplanekartan 5.2.2020. Detaljplaneändringen har inletts på stadens eget initiativ. Stadsstyrelsen beslutade 14.10.2015 § 202 om möjligheten att utarbeta en detaljplaneändring. Inledandet av planläggningen kungjordes 31.1.2019.

Grankulla stad
Markanvändningsenheten
PB 52 02701 Grankulla

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

5.2.2020



Kauniaisten kaupunki
Grankulla stad

Innehåll

Innehåll 2

1	PLANOMRÅDE OCH UTGÅNGSLÄGE	3
1.1	Planområde	3
1.2	Planeringsläget	3
1.2.1	Landskapsplan	3
1.2.2	Markdispositionsplanen (MASU 2)	4
1.2.3	Utvecklingsbilden för markanvändning och boende 2015	4
1.2.4	Detaljplanen	4
1.2.5	Byggnadsordningen	7
1.2.6	Byggförbud	7
1.2.7	Baskartan	7
1.3	Redogörelse för området	7
1.3.1	Markägoförhållanden	7
1.3.2	Byggd miljö	8
1.3.3	Skyddade objekt	9
1.3.4	Störningsfaktorer i omgivningen	9
2	MÅL FÖR DETALJPLANEÄNDRINGEN	10
3	BESKRIVNING AV DETALJPLANEÄNDRINGEN	10
3.1	Allmän motivering och beskrivning	10
3.2	Dimensionering	11
3.3	Fastighetsindelning	11
3.4	Byggd miljö enligt planen	11
3.4.1	Markanvändning	11
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	21
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	22
5	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	22
6	PLANERINGSFASER	22
6.1	Inledandet av planeringen	22
6.2	Program för deltagande och bedömning	22
6.3	Planering	22
6.4	Växelverkan och framförda åsikter	22

BILAGOR

Bilaga 1	Uppföljningsblankett
Bilaga 2	Bindande ändring av tomtindelningen

Förteckning över utredningar som anknyter till planändringen

Trafikräkning i Grankulla 2018	Ramboll Oy, 2019
Esbo stads trafiköversikt 2019	Stadsplaneringscentralen i Esbo, trafikplaneringsenheten, 28.2.2019
	Slutrapport för saneringen av förorenad mark
(Gamla Esso, H22933) (på finska)	FCG IP-tekniikka Oy, 18.12.2007
Utredningar som gjorts för planerna Ak 171 och Ak 183	

1 PLANOMRÅDE OCH UTGÅNGSLÄGE

1.1 Planområde

Uppgifter om planen:

Plankod: Ak 234

Namn: Grankulla affärscentrum

(Tidigare namn: Grankullavägen 7–9 samt gatu- och torgområden)

Planområdets omfattning:

Planområdet omfattar kvarteren 250, 252, 253, 254, 256, 257 och 258 i 2:a stadsdelen, ett torgområde (2-9902-100) i 2:a stadsdelen, ett skyddsgrönområde (2-9908-100) i 2:a stadsdelen, ett parkområde (2-9903-600) i 2:a stadsdelen och delar av gatuområdena i 2:a stadsdelen. Planområdets areal är ca 3,6 ha.



Bild 1. Planområdets ungefärliga avgränsning på en ortobild (2017).

1.2 Planeringsläget

1.2.1 Landskapsplan

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

I etapplandskapsplan 2, som miljöministeriet har fastställt 30.10.2014, har området betecknats som ett område för tätortsfunktioner där strukturen ska förtätas och försetts med en utvecklingsprincipbeteckning.

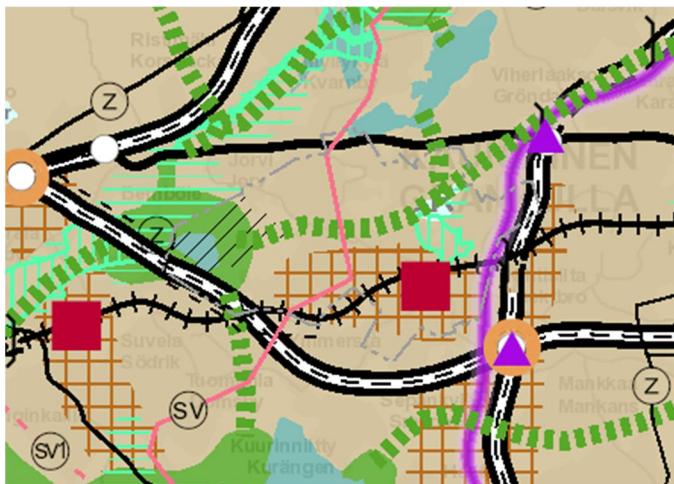


Bild 2. Utdrag ur sammanställningen av de gällande landskapsplanerna för Nyland 2019 (Nylands förbunds karttjänst).

I utkastet för Nylandsplanen 2050 hör planområdet till en utvecklingszon för tätortsfunktioner och till huvudstadsregionens kärnzon, och planområdet har försetts med beteckningen "område för centrumfunktioner, centrum".

1.2.2 Markdispositionsplanen (MASU 2)

I markdispositionsplanen 2004 (MASU 2), godkänd av Grankulla stadsfullmäktige 13.12.2004, har området anvisats som område för centrumfunktioner (C). I södra och västra delen av planeringsområdet har en regional led för gång- och cykeltrafik ritats in.

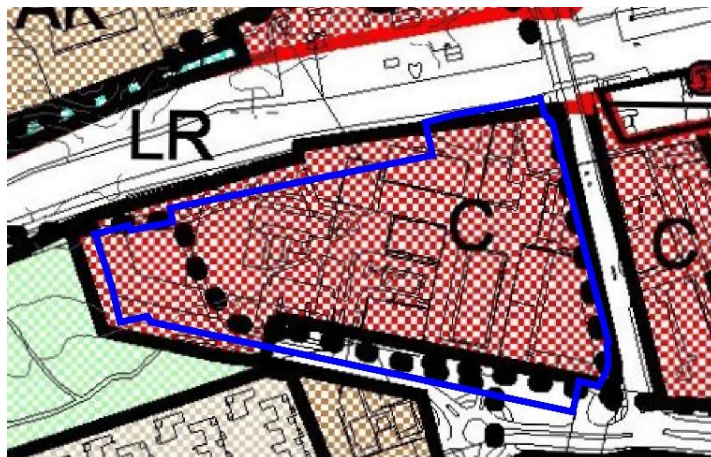


Bild 3. Utdrag ur markdispositionsplanen för Grankulla 2004 (Masu 2).

1.2.3 Utvecklingsbilden för markanvändning och boende 2015

Området anvisas i Utvecklingsbilden för markanvändning och boende 2015, som godkändes av fullmäktige 21.9.2015, som ett utvecklingsobjekt som ska bedömas med tanke på omvärdering av fastigheternas användningsändamål. 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 förs fram som ett område för service och boende där målet är att slutföra och vidareutveckla affärscentrumet.

1.2.4 Detaljplanen

För planområdet gäller två detaljplaner (Ak 171 och Ak 183) som har godkänts av fullmäktige 8.5.2006 respektive 11.5.2009.

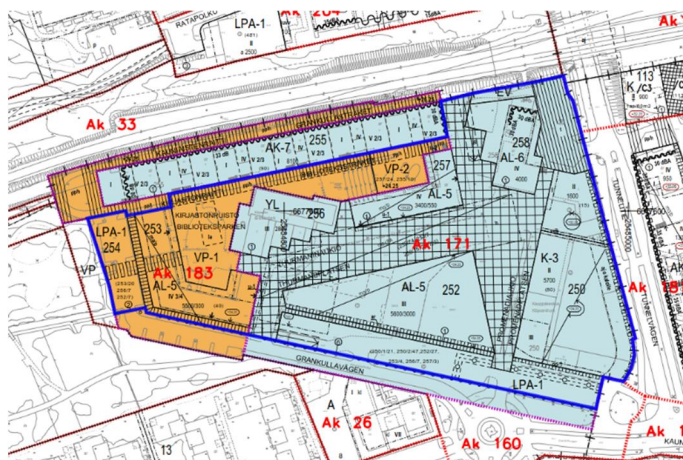


Bild 4. Planområdet (avgränsat med blått) med gällande detaljplaner.

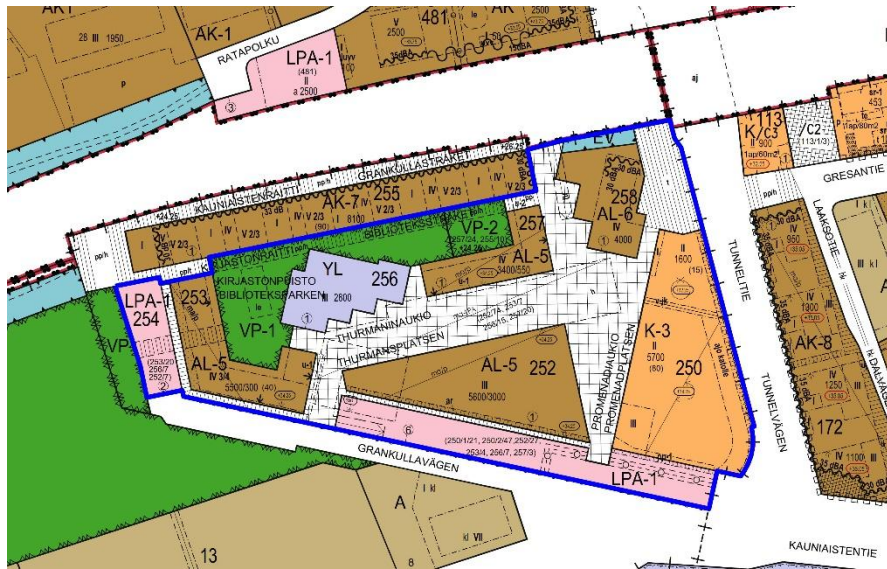


Bild 5. Utdrag ur detaljplanesammanställningen.

Tomterna 1 och 2 i kvarter 250 har anvisats som kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader (K-3). Tomt 1 har anvisats byggnadsyta och byggrätt på 1 600 m² vy i en till två våningar (I och II) medan tomt 2 har anvisats byggnadsyta och byggrätt på 5 700 m² vy i två till tre våningar (II och III). För dessa två tomter har det riktgivande höjdläget för skärningen mellan byggnadernas fasadplan och takplan har bestämts till +34 (N60) på de delar av byggnaderna som har två våningar. (N60 är ett höjdsystem som tidigare var i bruk. I Grankulla ersattes det 1.12.2012 av det nuvarande höjdsystemet N2000. Höjderna enligt det nuvarande höjdsystemet är ca 25 cm högre än enligt N60.) I östra kanten av tomterna 1 och 2 har en områdesreservering för allmän gångtrafik anvisats, samt en del av område som ska planteras och en trädrad som ska planteras. På tomt 2 har en riktgivande områdesreservering anvisats för körrampen som leder till takparkeringen på tomt 1 ("ajo katolle"). På tomtgränsen mellan byggnadsytorna har område reserverat för allmän gångtrafik anvisats. På området får byggas ett glastäckt utrymme som får användas som köpgata (v-jk). I södra kanten av tomt 2 har en minst 3 meter hög kvartersdel anvisats, som i gatuplan ska reserveras för allmän gång- och cykeltrafik (pp-1). Minimiantalet för bilplatserna som placeras på tomt 1 är 15 st. (15), medan minimiantalet bilplatser på tomt 2 är 80 st. (80).

Tomt 6 i kvarter 250 har anvisats som kvartersområde för bilplatser, genom vilket en vägförbindelse får anläggas till de angränsande tomterna (LPA-1). De kvarter och tomter vars bilplatser får placeras inom kvartersområdet har anvisats, samt antalet bilplatser som får anvisas. Vid tomtens östra kant anvisas en riktgivande del av område reserverad för underjordisk ledning. I västra delen av tomten anvisas en riktgivande del av område reserverad för körramp till utrymme under jord. I norra delen av kvartersområdet längs med gränsen mot köpcentrets tomt har en 2 meter bred del av område reserverad för allmän gångtrafik anvisats.

Kvarteren 252, 253 och 257 har anvisats som kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL-5).

I kvarter 252 har byggnadsyta och byggrätt på 5 600 m² vy i tre (III) våningar anvisats, av vilket minst 3 000 m² vy ska användas för affärs- och kontorsbyggnader. Under kvarter 252 har en områdesreservering anvisats för en parkeringsanläggning under jord för kvartersområdet (ma/p). I södra delen av kvarteret har en ca 2,5 meter bred del av område anvisats för en arkad som ska byggas (ar). Vid sidorna som vetter mot Grankullavägen och Thurmansplatsen har det riktgivande höjdläget för skärningen mellan byggnadernas fasadplan och takplan bestämts till +34 (N60).

I kvarter 253 har byggnadsytorna och byggrätt på sammanlagt 5 600 m² vy anvisats, av vilket minst 300 m² vy ska användas för affärs- och kontorsbyggnader. Det högsta tillåtna våningsantalet är fyra (IV). Utöver det högsta tillåtna våningsantalet får motsvarande 3/4 av ytan på byggnadens

fjärde våning byggas ovanför den fjärde våningen (IV 3/4). Under kvarter 253 har en områdesreservering anvisats för en parkeringsanläggning under jord för kvartersområdet (ma/p). Områdesreserveringen utsträcker sig delvis också under Grankullavägens gatuområde. Minimiantalet för bilplatserna som placeras på kvartersområdet är 40 st. (40). I södra och västra delen av kvartersområdet har del av område som ska planteras anvisats. En riktgivande områdesreservering för allmän gångtrafik har anvisats genom kvartersområdet. Vid sidan som vetter mot Grankullavägen har det riktgivande höjdläget för skärningen mellan byggnadens fasadplan och takplan bestämts till +34 (N60). Inom kvartersområdet anvisas med pilar de sidor av byggnadsytan som byggnaden ska tangera (dvs. som byggnaden ska byggas tätt intill).

I kvarter 257 har byggnadsyta och byggrätt på 3 400 m² vy i fyra (IV) våningar anvisats, av vilket minst 550 m² vy ska användas för affärs- och kontorsbyggnader. Under kvarter 257 har en områdesreservering anvisats för en parkeringsanläggning under jord för kvartersområdet (ma/p). Vid sidan som vetter mot Grankullavägen har det riktgivande höjdläget för skärningen mellan byggnadens fasadplan och takplan bestämts till +34 (N60). Inom kvartersområdet anvisas med pilar de sidor av byggnadsytan som byggnaden ska tangera (dvs. som byggnaden ska byggas tätt intill).

Kvarter 258 har anvisats som kvartersområde för bostads- och affärsbyggnader (AL-6), med byggnadsyta och byggrätt på 4 000 m² vy i fyra (IV) våningar. Byggnadsytans gränser mot norr och nordväst har försetts med beteckningar som anger att byggnadernas ytterväggar, fönster och andra konstruktioner mot de sidorna ska vara ljudisolerade mot järnvägsbuller och att den ljuddämpande effekten ska vara minst 30 dB. Balkongerna på fasaderna mot banan ska inglasas med ljuddämpande glas som dämpar minst 12 dB. På fasaden som anges med beteckningen ska ovanför varje I-våningsdel anläggas en minst 3,5 meter hög, huvudsakligen genomskinlig bullerskyddskonstruktion som får ha en högst 1,6 meter bred passage till gång- och cykeltrafikleden. De nya byggnaderna i kvarter 258 ska isoleras med stålfjädrar mot skakningar i marken och i banvallen. Fjädrarnas egenfrekvens ska vara 3,5-5 Hz.

Kvarter 254 har anvisats som kvartersområde för bilplatser, genom vilket en vägförbindelse får anläggas till de angränsande tomterna (LPA-1). En riktgivande områdesreservering för allmän gångtrafik har anvisats genom kvartersområdet. De kvarter och tomter vars bilplatser får placeras inom kvartersområdet har anvisats, samt antalet bilplatser som får anvisas.

Kvarter 256 har anvisats som kvartersområde för byggnader för offentlig närservice (YL) med byggrätt på 2 800 m² vy i tre (III) våningar.

Mitten av planområdet har anvisats som torgområde, där servicekörning är tillåten (h). Under torgområdet har en områdesreservering anvisats för en parkeringsanläggning under jord för de omgivande bostadskvarteren (ma-LPA). Infarten till parkeringen har anvisats via tomten med LPA-1-beteckning i kvarter 250. En riktgivande områdesreservering för en tunnelslänt till en gång- och cykelväg som går under banan har anvisats i norra delen av torgområdet. Områdesreserveringen går delvis in på tomt 258. På torgområdet öster om kvarter 253 och söder om kvarter 257 har en områdesdel för ett utsprång anvisats. Utsprångets bärande pelare får placeras på torg/fotgångarområde (u-1). I västra delen av torgområdet anvisas ett markområde som ska saneras, och där saneringen ska slutföras innan några byggarbeten inleds. Området som ska saneras sträcker sig delvis in på tomt 1 i kvarter 252 och tomt 6 i kvarter 250 (tomt med LPA-1-beteckning) samt på gatuområdet.

I norra delen av planområdet har en områdesreservering anvisats för öppen plats med planteringar ("parkskvär", VP-1), samt för en park där parkeringsutrymmen under däck får placeras. Däcket ska anpassas med hjälp av terrasser till den omgivande terrängen (VP-2). De kvarter och tomter vars bilplatser får placeras i parkeringen under däck, samt antal bilplatser har anvisats för VP-2-området. Det riktgivande höjdläget för däcket eller markytan i området har bestämts till +24 (N60). I norra delen av parkområdena anvisas en riktgivande områdesreservering för allmän gångtrafik där servicekörning är tillåten (pp/h). Gatuområdet

öster om parkområdet anvisas som för allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område (pp), och där anvisas en riktgivande del av område för en gångöppning i samma höjd som byggnaden, där lätta konstruktioner som förenar takfoten rekommenderas (u-2).

I norra delen av planområdet har ett skyddsgrönområde (EV) anvisats mellan järnvägsområdet och kvarter 258. I östra delen av kvarter 258 har ett gatuområde reserverat för gångtrafik anvisats. På gatuområdet tillåts också servicekörning, ordnande av anslutning till tomten bredvid samt anvisning av plats för boende- och besöksparkering för kvarter 258 (t). Ett gatuområde reserverat för gångtrafik har anvisats mellan kvarter 252 och LPA-1-tomten i kvarter 250.

NTM-centralen i Nyland har 10.12.2015 beviljat undantag från detaljplanen för tomt 1 i kvarter 252 samt för en del av torgområdet (2-9902-100). Undantag beviljades från den totala byggrätten, byggrätten för bostäder och minimiytan för affärslokaler för tomt 1, samt även tomtens våningsantal och byggnadsytans avgränsning vid tomtens sydgräns. Undantag beviljades därtill för att delvis utsträcka byggnadsytan in på torgområdet. Undantaget gav möjligheter att skilja på bostadsbyggnader och affärsbyggnader, samt att förena de nya affärsbyggnaderna med de befintliga genom att bygga en gallerigång.

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 1 och 2 i kvarter 250, tomt 1 i kvarter 252, tomt 1 i kvarter 253, tomt 1 i kvarter 257 samt tomt 1 i kvarter 258 är i privat ägo. Tomt 1 i kvarter 252 omfattar två outbrutna områden, av vilka 235-2-252-1-M501 är i privat ägo medan 235-2-252-1-M502 ägs av staden. Fastigheten 235-2-9902-100 (torgområdet) ägs av staden medan det outbrutna området som ingår i den (-M501) är i privat ägo. Därtill har staden överlåtit användningsrätt för en del av fastigheten 235-2-9901-100 till ägaren till tomt 2-250-2 och det outbrutna området 2-9901-100-M501 för bygge av en förenande s.k. gallerigång mellan köpcentrets olika delar. De övriga områdena ägs av staden. Markägoförhållandena i planeringsområdet visas på nedanstående bild (bild 6).

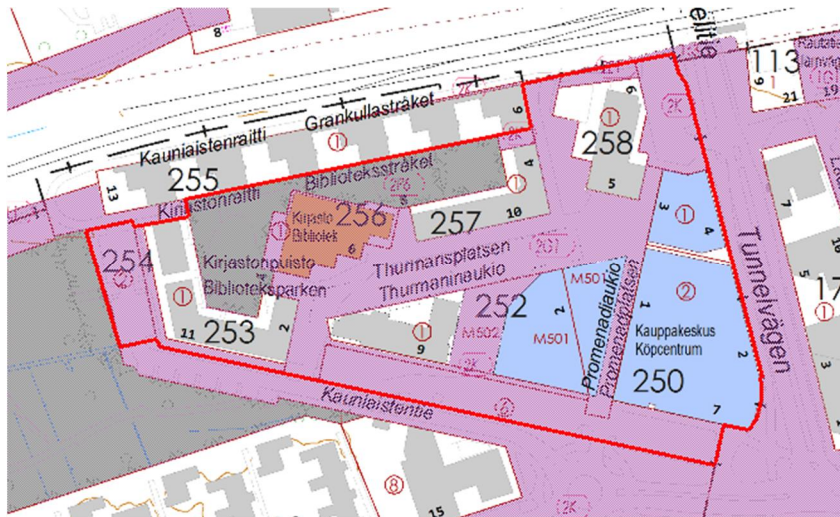


Bild 6. Markägförhållandena i planområdet. Områdena som ägs av staden är markerade med violett färg.

1.3.2 Byggd miljö

Markanvändning

Området ligger i centrum av Grankulla och avgränsas av järnvägen, Tunnelvägen och Grankullavägen. Norr om området ligger flervåningshus och järnvägen, sydväst om området ligger Thumannsparken och radhusbebyggelse, i söder ligger stadshusområdet och i nordost ligger Grankulla järnvägsstation. I övrigt består planområdets omgivning huvudsakligen av flervåningshus.

I östra delen av planområdet ligger affärsbyggnaden för köpcentrum Grani, byggd 2001. Köpcentrets utbyggnad på norrsidan blev klar 2008 medan utbyggnaden på västra sidan blev klar 2018. I området finns ett antal flervåningshus med bostäder, med byggnadsåren 1966 (kvarter 258), 2009 (kvarter 253), 2012 (kvarter 257) och 2019 (kvarter 252). Biblioteksbyggnaden är från 1985. Mitt i området ligger torgområdet och under det finns en parkeringsanläggning. I södra och västra delarna av planområdet ligger kvartersområdena för bilplatser (LPA-1).

Trafik

Fordonstrafik

Grankullavägen och Tunnelvägen är huvudgator som förenar Grankulla centrum, bostadsområdena sydost om banan och områdena norr och söder om banan.

Gång- och cykelleder

Längs västra sidan av Tunnelvägen går separata gång- och cykelvägar och längs östra sidan går en kombinerad gång- och cykelväg. Längs med båda sidorna av Grankullavägen går en kombinerad gång- och cykelled från öster fram till korsningen med Tunnelvägen. Från Tunnelvägen västerut är leden längs den norra sidan reserverad för fotgängare. Söder om järnvägsbanan går Grankullasträket, en kombinerad gång- och cykelled. Från Thumannsparken finns en fotgängarled genom kvarteren 254 och 253 till Biblioteksparken, som ligger i norra delen av planområdet, och vidare över norra kanten av planområdet längs banan österut. Torgområdet Thumannsplatsen utgör en central knutpunkt som förenar de olika gångstråken genom centrumområdet. Under köpcentrets öppettider finns det en allmän anslutning för fotgängare genom utrymmet med glastak som ligger mellan köpcentrets gamla del och utbyggnaden väster om den.

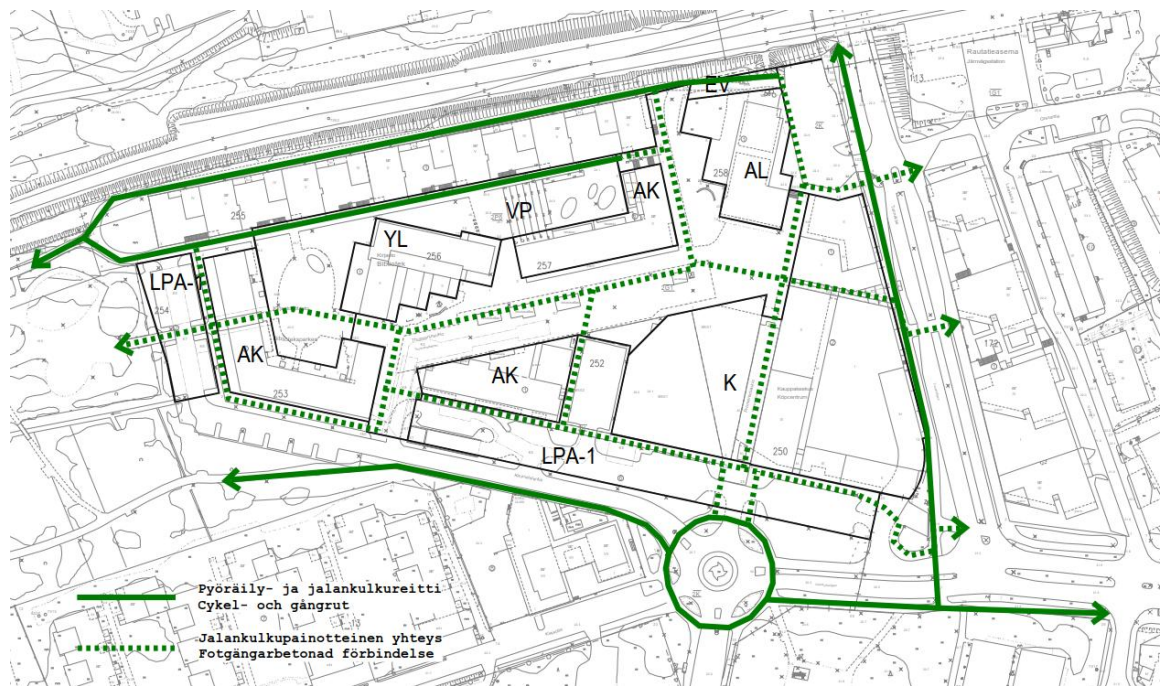


Bild 7. Gång- och cykelleder.

Kollektivtrafik

Grankulla järnvägsstation är belägen på ca 300 meters gångavstånd. Stationen trafikeras av närtågen. Esbos och regionaltrafikens närmaste busslinjer trafikerar Tunnelvägen, Thurmansallén och Grankullavägen (118N, 212, 224, 232, 533, 548 och 549).

1.3.3 Skyddade objekt

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

1.3.4 Störningsfaktorer i omgivningen

Trafik

På Grankullavägen har det utförts trafikräkningar i november–december 2018. Då var den sammanlagda trafikvolymen under morgon- och kvällstopparna i korsningen mellan Grankullavägen och Tunnelvägen 7 194 fordon (person- och tung trafik). Andelen tung trafik var 267 fordon (3,7 %). Enligt Esbo stads trafiköversikt 2019 var dygnstrafiken i medeltal på vardagar på Grankullavägen och Tunnelvägen ca 13 400 fordon per dygn under hösten 2018. Volymen hade då ökat med ca 100 fordon/dygn från 2017.

Luftkvalitet

De största utsläppskällorna i planområdet är Grankullavägen och Tunnelvägen, vars trafikvolym är ca 13 400 fordon/dygn. Grankullavägen slutar väster om Thurmansallén, kort efter korsningen. På denna del av gatan utgörs största delen av trafiken av trafik till tomterna och är således avsevärt mindre än trafikvolymen på de övriga delarna av Grankullavägen.

Buller och skakningar

I planområdet förekommer buller från väg- och spårtrafik, samt i viss mån flygtrafik. Den huvudsakliga källan till vägbuller är fordonstrafiken på Grankullavägen och Tunnelvägen, medan buller och vibrationer från spårtrafik orsakas av trafiken på järnvägsbanan som ligger norr om planområdet.

Vad gäller buller från flygtrafik ingår planområdet inte i det egentliga flygbullerområdet i landskapsplanen för Nyland (fastställd 8.11.2006), dit flygbullerzonen från Helsingfors-Vanda flygplats sträcker sig ($L_{DEN} 50 < 55 \text{ dB(A)}$). Enligt utredningen av flygbuller vid Helsingfors-Vanda flygplats 2015 ingår planområdet inte i flygbullerzonen ($L_{DEN} (50) \text{ dB}$), och svepkurvan ($L_{DEN} 55 \text{ dB}$) 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. På utevistelseområdena inom planområdet tillämpas riktvärdet 55 dB dagtid.

2 MÅL FÖR DETALJPLANEÄNDRINGEN

Detaljplaneändringen har inletts på stadens eget initiativ.

Staden har förbundit sig att ändra detaljplanen i samband med att avtalen för att bygga centrum gjordes upp (STS 19.8.2015 § 160). Stadsstyrelsen beslutade 14.10.2015 § 202 i samband med behandlingen av en ansökan om undantag från detaljplanen i området att områdets detaljplan ska justeras så att den svarar mot den faktiska markanvändningen.

Detaljplaneändringen är till sin karaktär huvudsakligen konstaterande, dvs. syftet är att anpassa områdesreserveringarna och bestämmelserna för kvarterksområdena så att de svarar mot den faktiska markanvändningen. I samband med planändringen införs också enligt behov en tomtindelning som motsvarar ägarförhållandena.

Bestämmelserna om placeringen av bilplatserna uppdateras också så att de motsvarar det rådande läget. Med tanke på uppdateringen av parkeringsbeteckningarna har planområdet utsträckts att omfatta också kvarter 253 (Grankullavägen 11), 254 (LPA-1-området), 256 (biblioteket) och 257 (Thurmansplatsen 10) samt parkområdet 2-9903-600 (område med beteckningarna VP-1 och VP-2), utöver de delar av området som berördes av undantagsbeslutet. För kvarteren 253 och 257 kommer också fördelningen av byggrätt enligt användningsändamål (boende och affärs/kontorsverksamhet) att uppdateras så att den motsvarar den nuvarande markanvändningen. Beteckningen om byggrätt i de gällande detaljplanerna tillåter i princip att hela byggrätten utnyttjas för affärs- och kontorslokaler. I praktiken går detta dock inte att genomföra, eftersom affärs- och kontorslokaler kräver ett större antal bilplatser som plats inte kan anvisas för inom centrumområdet.

Därtill har en skild områdesreservering för en tunnelslänkt till en gång- och cykelväg som går under banan anvisats i norra delen av planområdet. Områdesreserveringen ligger delvis på allmänna områden, men också delvis inom kvarter 258. Förbindelsen kommer inte att byggas så det är motiverat att områdesreserveringen för den stryks i anslutning till den aktuella planändringen. Därför har också kvarter 258 (Tunnelvägen 6) tagits med i området som berörs av planändringen. Också för kvarter 258 granskas bilplatsnormen och placeringen av bilplatserna, eftersom den nuvarande planen inte är genomförbar till denna del.

I samband med planändringen granskas också områdesreserveringarna för allmänna områden och funktioner. Samtidigt uppdateras planbeteckningarna och -bestämmelserna för nämnda områden.

3 BESKRIVNING AV DETALJPLANEÄNDRINGEN

3.1 Allmän motivering och beskrivning

Grankulla stad tillsammans med Kauniaisten Konttoritalo Oy (med fullmakt NCC Rakennus Oy) ansökte om undantagsbeslut för tomt 1 i kvarter 252 i stadsdel 2 samt för torgområdet 2-9902-100 (Promenadplatsen). I ansökan föreslogs att bostadsbyggnaderna och affärsbyggnaderna skulle skiljas åt, samt att det nya affärsbygget skulle förenas med de befintliga affärsbyggnaderna genom att bygga en gallerigång. Lösningen gjorde det möjligt att slutföra centrumområdet enligt de ursprungliga målen i detaljplanen genom att bostäder, tjänster och affärslokaler byggs i området och skapar en levande och trivsamt stadsmiljö. NTM-centralen i Nyland beviljade undantag från detaljplanen 10.12.2015.

Byggandet enligt undantagsbeslutet inleddes under våren 2017. Köpcentrets tillbyggnad, som delvis ligger på fastigheten 2-252-1 och delvis på torgområdet 2-9902-100, blev klar våren 2018. Bostadsbyggnaden på fastighet 2-252-1 blev klar på sommaren 2019.

I och med detaljplaneändringen uppdateras områdesreserveringarna och planbeteckningarna för kvartersområdena som berörs av undantagsbeslutet så att de motsvarar den faktiska markanvändningen. Bestämmelserna om placeringen av bilparkeringen uppdateras också så att de motsvarar det rådande läget. Samtidigt uppdateras enligt behov områdesreserveringarna för de övriga bostads-, affärs-, och parkeringskvarteren och allmänna områdena i centrum, samt deras planbeteckningar och planbestämmelser.

3.2 Dimensionering

Planområdet har en total area på ca 3,6 ha för vilken byggrätt om totalt 29 400 m² vy har anvisats, vilket motsvarar exploateringsgraden ca $e_a=0.82$. Byggrätten inom planområdet ökar med 800 m² vy.

Kvartersområdesvis är exploateringsstalen följande:

- K (8 815 m²) e=1.16
- AK (4 917 m²) e=2.52
- AL (1 722 m²) e=2.32
- YL (1 692 m²) e=1,65

3.3 Fastighetsindelning

För en del av planområdet har en ändring av tomtindelningen gjorts upp. Genom ändringen av tomtindelningen bildas tomterna 7, 8 och 9 i kvarter 250.

3.4 Byggd miljö enligt planen

3.4.1 Markanvändning

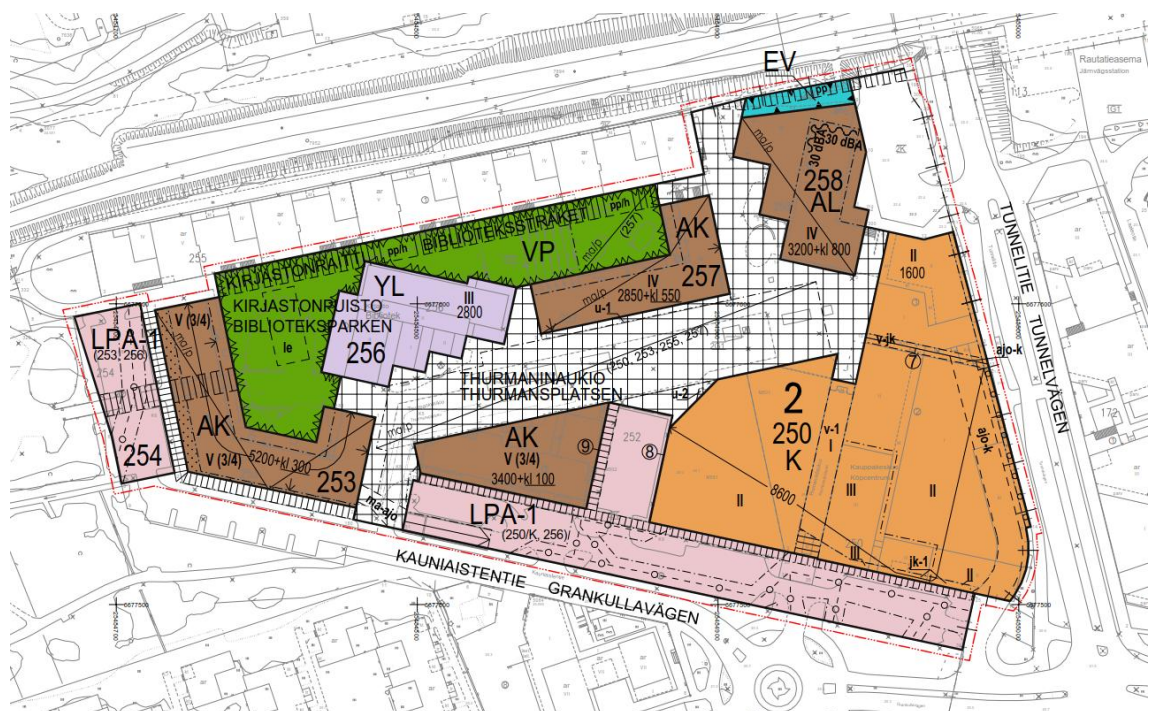


Bild 8. Detaljplanekarta, förslag.

Detaljplanebeteckningarna och planbestämmelserna för de kvartersområden på planområdet som redan är bebyggda uppdateras så att de motsvarar det rådande läget samt nutida bruk för att ange beteckningar och bestämmelser.

Kvartersområde för flervåningshus (AK)**Kvarter 250:**

En del av kvartersområdet för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL-5) i kvarter 252 ändras till kvartersområde för flervåningshus (AK) och fogas till kvarter 250. Byggrätt på sammanlagt 3 500 m² vy anvisas för kvartersområdet, av vilket 3 400 m² vy anvisas för boende. Utöver bostadsbyggande ska 100 m² vy affärs- och kontorslokaler byggas (3400 + kl 100). Byggnaderna får vara högst fem våningar höga. Av den största våningens area i byggnadens översta våning får 3/4 användas som utrymme som räknas med i våningsytan (V (3/4)).

Bilplatser i enlighet med parkeringsnormen inom kvartersområdet får placeras i parkeringsanläggningen under jord (ma/p) under Thurmansplatsen, genom avtal mellan fastigheterna.

Ändringar jämfört med den gällande detaljplanen (Ak 171):

- *Användningsändamålet har ändrats från kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL-5) till kvartersområde för flervåningshus (AK). Användningsändamålet ändras för att området i enlighet med undantagsbeslutet har bebyggts huvudsakligen för bostadsbruk. Samtidigt stryks kvarter 252 då en del av det tidigare kvarter 252 och en del av torg- och gatuområdena mellan det tidigare kvarter 252 och kvarter 250 fogas till kvarter 250 i och med detaljplaneändringen. En del av det tidigare kvarter 252 fogas också till Thurmansplatsens torgområde.*
- *Det högsta tillåtna våningstalet i kvartersområdet har justerats från tre till fem i enlighet med det som beviljades i undantagsbeslutet.*
- *Byggrätten har justerats så den motsvarar undantagsbeslutet och de befintliga byggnaderna i nuläget.*
- *Skyldigheten att anlägga en arkad (ar) och beteckningen om del av område reserverad för allmän gångtrafik i södra kanten av kvartersområdet har båda strukits och det är nu tillåtet att bygga ända fram till södra gränsen av kvartersområdet, i enlighet med det som beviljades i undantagsbeslutet och för att motsvara nuläget.*
- *Bestämmelsen om det riktgivande höjdläget för skärningen mellan byggnadernas fasadplan och takplan har strukits som obehövlig, eftersom byggnaderna och gårdarna i området redan har byggts.*
- *Bestämmelsen om markområde som ska saneras/istandsättas, och där saneringen ska utföras innan byggarbetena inleds (saa) har strukits; marksaneringen utfördes år 2007. Enligt saneringsrapporten finns ingen förorenad jord kvar i området som utgör en begränsning för framtida bruk av området för bostads- och affärsbyggnader.*
- *Beteckningen om parkeringsanläggning under jord som betjänar kvartersområdet (ma/p) som anvisades under det tidigare kvarter 252 har strukits som obehövlig; i nuläget anvisas kvartersområdets bilplatser i parkeringsanläggningen under Thurmansplatsen.*

Kvarter 253:

Kvartersområdet för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL-5) ändras till kvartersområde för flervåningshus (AK). Inom kvartersområdet anvisas byggnadsytor för bostadsbyggnader med fem våningar. I planen anvisas de sidor av byggnadsytan som byggnaden ska byggas tätt intill. Av den största våningens area i byggnadens översta våning får 3/4 användas som utrymme som räknas med i våningsytan (V (3/4)). Byggrätt på sammanlagt 5 500 m² vy anvisas för kvartersområdet, av vilket 5 200 m² vy får byggas för boende. Utöver bostadsbyggande ska 300 m² vy affärs- och kontorslokaler byggas (5200 + kl 300). Den totala byggrätten är oförändrad. Beteckningarna för våningsantal har uppdaterats så att de motsvarar det beteckningsätt som nu är i bruk. Våningsantalet är oförändrat.

En riktgivande områdesreservering för allmän gångtrafik anvisas genom kvartersområdet. Inom kvartersområdet anvisas ett underjordiskt utrymme (ma/p) för parkering. Infarten till parkeringen under jord anvisas via LPA-1-området (kvarter 250) i södra kanten av planområdet och under torgområdet.

Bilplatser i enlighet med parkeringsnormen inom kvartersområdet får genom avtal mellan fastigheterna placeras också på LPA-1-kvartersområdet i kvarter 254 och i parkeringsanläggningen under jord (ma/p) under Thurmansplatsen.

Områdesdelen som ska planteras som har anvisats i södra och västra kanten av området kvarstår oförändrad.

Ändringar jämfört med den gällande detaljplanen (Ak 183):

- *Användningsändamålet har ändrats från kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL-5) till kvartersområde för flervåningshus (AK). Kvartersområdet används i huvudsak för ett enda ändamål (boende), och då är beteckningen AL alltför ospecifik för ändamålet.*
- *Bestämmelsen om andelen affärs- och kontorslokaler av den totala byggrätten på tomten har justerats så att den motsvarar nuläget. Den totala byggrätten är oförändrad. I planen Ak 183 har en minimiyta för affärs- och kontorslokaler anvisats (300 m² vy). Beteckningen om byggrätt i den gällande detaljplanen tillåter i princip att hela byggrätten utnyttjas för affärs- och kontorslokaler. I praktiken går detta dock inte att genomföra, eftersom affärs- och kontorslokaler kräver ett större antal bilplatser som plats inte kan anvisas för inom centrumområdet.*
- *Beteckningarna för våningsantal har uppdaterats så att de motsvarar det beteckningssätt som nu är i bruk. Våningsantalet är oförändrat.*
- *Den riktgivande placeringen av infarten till parkeringen under jord (ma-ajo) som ligger under torget har anvisats som ny beteckning enligt hur den i nuläget är byggd.*
- *Områdesreserveringen på torget öster om kvarter 253 för ett utsprång vars bärande pelare får placeras på torg/fotgångarområde (u-1) har strukits som obehövlig; byggnaderna i 253 har byggts utan utsprång.*
- *Bestämmelsen om minimiantalet bilplatser på tomten har strukits som obehövlig; byggnaderna inom området med parkeringslösningar har redan byggts.*
- *Bestämmelsen om det riktgivande höjdläget för skärningen mellan byggnadernas fasadplan och takplan har strukits som obehövlig, eftersom byggnaderna och gårdarna i området redan har byggts.*
- *Läget för den riktgivande områdesreserveringen för allmän gångtrafik har preciserats så det stämmer med den faktiska placeringen.*
- *Gränserna för beteckningen ma/p har justerats så de motsvarar det faktiska läget, och så att områdesreserveringen för parkeringen under jord inte längre sträcker sig in på gatuområdet. Samtidigt uppdaterades ma/p-beteckningen så att den motsvarar nuvarande bruk. (Tidigare beteckning: Underjordiskt utrymme. På området får byggas en parkeringsanläggning som betjänar kvartersområdet. Ny beteckning: Byggnadsyta för underjordiskt parkeringsutrymme.)*

Kvarter 257:

Kvartersområdet för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL-5) ändras till kvartersområde för flervåningshus (AK). På kvartersområdet anvisas en byggnadsyta för en bostadsbyggnad med fyra (IV) våningar och byggrätt på sammanlagt 3 400 m² vy. Av kvartersområdets byggrätt får 2 850 m² vy byggas för boende. Utöver bostadsbyggande ska 550 m² vy affärs- och kontorslokaler byggas (2850 + kl 550). Den totala byggrätten är oförändrad. Våningsantalet är oförändrat. På torgområdet söder om kvarter 257 anvisas en områdesdel för ett utsprång vars bärande pelare får placeras på torg/fotgångarområde (u-1).

Inom kvartersområdet anvisas ett underjordiskt utrymme (ma/p) för parkering. Bilplatser i enlighet med parkeringsnormen inom kvartersområdet får genom avtal mellan fastigheterna placeras också under VP-området och i parkeringsanläggningen under jord (ma/p) under Thurmansplatsen.

Ändringar jämfört med den gällande detaljplanen (Ak 171):

- *Användningsändamålet har ändrats från kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL-5) till kvartersområde för flervåningshus (AK). Kvartersområdet används i huvudsak för ett enda ändamål (boende), och då är beteckningen AL alltför ospecifik för ändamålet.*
- *Bestämmelsen om andelen affärs- och kontorslokaler av den totala byggrätten på tomten har justerats så att den motsvarar nuläget. Den totala byggrätten är oförändrad. I planen Ak 171 har en minimiyta för affärs- och kontorslokaler anvisats (550 m² vy). Beteckningen om byggrätt i den gällande detaljplanen tillåter i princip att hela byggrätten utnyttjas för affärs- och kontorslokaler. I praktiken går detta dock inte att genomföra, eftersom affärs- och kontorslokaler kräver ett större antal bilplatser som plats inte kan anvisas för inom centrumområdet.*
- *Bestämmelsen om det riktgivande höjdläget för skärningen mellan byggnadernas fasadplan och takplan har strukits som obehövlig, eftersom byggnaderna och gårdarna i området redan har byggts.*
- *Gränserna för beteckningen ma/p har justerats. Samtidigt uppdaterades ma/p-beteckningen så att den motsvarar nuvarande bruk. (Tidigare beteckning: Underjordiskt utrymme. På området får byggas en parkeringsanläggning som betjänar kvartersområdet. Ny beteckning: Byggnadsyta för underjordiskt parkeringsutrymme.)*

Kvartersområdet för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL)

Kvartersområdet för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL-6) ändras till kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL). På kvartersområdet anvisas en byggnadsyta för en byggnad med högst fyra (IV) våningar och byggrätt på sammanlagt 4 000 m² vy, av vilket 3 200 m² vy anvisas för boende och 800 m² vy för affärs- och kontorslokaler (3200 + kl 800). Våningsantalet samt den totala byggrätten och dess fördelning enligt användningsändamål kvarstår oförändrade.

På kvartersområdet finns en byggnad från 1966. Som ny bestämmelse för kvartersområdet anvisas ett underjordiskt utrymme för parkering (ma/p), så att parkeringsnormen för kvartersområdet ska vara genomförbar ifall det befintliga huset på tomten i något skede eventuellt ersätts med en ny byggnad.

Byggnadsytans gränser mot norr och nordväst har försetts med beteckningar som anger att byggnadernas ytterväggar, fönster och andra konstruktioner mot de sidorna ska vara ljudisolerade mot järnvägsbuller och att den ljuddämpande effekten ska vara minst 30 dB. Balkongerna på fasaderna mot banan ska inglasas med ljuddämpande glas som dämpar minst 12 dB.

Ändringar jämfört med den gällande detaljplanen, Ak 171:

- *Användningsändamålet har ändrats från kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL-6) till kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL). Den totala byggrätten och dess fördelning enligt användningsändamål kvarstår oförändrade.*
- *En riktgivande områdesreservering som låg delvis på kvartersområdet för en tunnelslänkt till en gång- och cykelväg som går under banan har strukits som obehövlig. I samband med ändringen av detaljplanen för det s.k. Banarbetarkvarteret norr om banan konstaterades det att en skild gång- och cykelförbindelse under banan inte vore ändamålsenlig, och förbindelsen kommer inte att byggas. Därför är det motiverat att stryka områdesreserveringen också söder om banan.*
- *Som ny bestämmelse för kvartersområdet anvisas ett utrymme under jord för parkering (ma/p), så att parkeringsnormen för kvartersområdet ska vara genomförbar ifall det befintliga huset på tomten i något skede eventuellt ersätts med en ny byggnad.*

Kvartersområdet för affärs- och kontorsbyggnader (K)

En del av Promenadplatsens torgområde och kvartersområdet för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL-5) i kvarter 252 samt kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader (K-3) i kvarter 250 ändras till kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader (K) och fogas till

kvarter 250. I norra delen av kvartersområdet anvisas byggnadsyta och byggrätt på 1 600 m² vy för en byggnad i två våningar. I södra delen av kvartersområdet anvisas byggnadsytor och byggrätt på sammanlagt 8 600 m² vy för en byggnad med en till tre (I-III) våningar.

I östra delen av kvarteret anvisas en riktgivande placering för fordonsanslutning till rampen som leder till parkeringen på taket (ajo-k).

Bilplatser i enlighet med parkeringsnormen inom kvartersområdet får genom avtal mellan fastigheterna placeras också på LPA-1-kvartersområdet i kvarter 250.

Mellan byggnadsytorna för köpcentrets ursprungliga del och tillbyggnaden mot norr anvisas ett område reserverat för allmän gångtrafik (v-jk). Ett glasövertäckt utrymme får byggas på området. Utrymmet får användas som köpgata. Området ska då täckas med ett tak som släpper igenom tillräckligt med ljus. Området kan delvis täckas med fast tak för att ge möjlighet till parkering på taket med tillhörande fordonsanslutning. Loftgångar och trappor får byggas på området. Området får hållas stängt nattetid.

I södra delen av kvartersområdet anvisas en del av område som i gatuplan ska reserveras för allmän gångtrafik (jk-1). Området ska ha en fri höjd på minst 3 meter.

Mellan byggnadsytorna för köpcentrets ursprungliga del och tillbyggnaden mot väster anvisas en byggnadsyta för ett glastäckt utrymme (v-1). En allmän anslutning för gångtrafik ska ordnas genom det glasövertäckta utrymmet under köpcentrets öppettider.

Ändringar jämfört med den gällande detaljplanen (Ak 171):

- *En del av Promenadplatsens torgområde och kvartersområdet för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL-5) samt kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader (K-3) har ändrats till kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader (K) i enlighet med undantagsbeslutet och hur området i nuläget är bebyggt. Samtidigt stryks kvarter 252 då en del av det tidigare kvarter 252 och en del av torg- och gatuområdena mellan det tidigare kvarter 252 och kvarter 250 fogas till kvarter 250 i och med detaljplaneändringen. En del av det tidigare kvarter 252 fogas också till Thurmansplatsens torgområde.*
- *Byggnadsytornas våningstal har justerats. Våningstalen i norra delen av kvarteret har justerats så att byggnadsytan för ett envåningshus i kvarterets nordvästra del har ändrats till två våningar. I södra delen av kvarteret har våningstalen justerats så de motsvarar de befintliga byggnaderna i nuläget.*
- *Byggrätten för den södra byggplatsen har justerats så den motsvarar undantagsbeslutet och de befintliga byggnaderna i nuläget.*
- *Områdesreserveringen i östra delen av kvarteret för en trädrad som ska planteras har uppdaterats för att motsvara det rådande läget (beteckningen trädrad som ska planteras stryks från östra kanten av byggnadsytan som ligger längst i norr).*
- *Den del av område som ska planteras som hade anvisats i östra delen av kvartersområdet har inte förverkligats och planbeteckningen har strukits.*
- *Områdesreserveringen för allmän gångtrafik som hade anvisats i östra delen av kvartersområdet mellan trädraden som skulle planteras och byggnadsytorna har inte förverkligats och planbeteckningen har strukits.*
- *Bestämmelsen om minimiantalet för bilplatserna har strukits, liksom beteckningen om att bilplatser som inte med planbeteckning har anvisats att anläggas på tomten får placeras på de anvisade LPA-kvartersområdena.*
- *Bestämmelsen om det riktgivande höjdläget för skärningen mellan byggnadernas fasadplan och takplan har strukits som obehövlig, eftersom byggnaderna och gårdarna i området redan har byggts.*
- *Bestämmelsen om att 90 procent av bilplatserna bör byggas genast och resten senast då byggnadsnämnden så bestämmer har också strukits.*

Kvartersområdet för byggnader för offentlig närservice (YL)

Områdesreserveringen för kvartersområde för byggnader för offentlig närservice i mittdelen av planområdet kvarstår. Byggrätt på sammanlagt 2 800 m² vy i högst två våningar (III 2800) anvisas för kvartersområdet.

Ändringar jämfört med den gällande detaljplanen (Ak 171):

- *Inga förändringar inom själva kvartersområdet. Beteckningarna om de kvarter vars bilplatser får placeras inom kvartersområdena har uppdaterats.*

Kvartersområdet för bilplatser (LPA-1)

Områdesreserveringen för ett kvartersområde för bilplatser i västra delen av planområdet (kvarter 254) kvarstår oförändrad.

En del av kvartersområdet för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL-5) i kvarter 252 samt gatuområden i 2:a stadsdelen fogas till det befintliga kvartersområdet för bilplatser (LPA-1) i kvarter 250.

Genom LPA-1-kvartersområdena får en vägförbindelse anläggas till de angränsande tomterna. Beteckningarna om de kvarter vars bilplatser får placeras inom kvartersområdena har uppdaterats.

I mittdelen av LPA-1-kvartersområdet (kvarter 250) i södra delen av planområdet anvisas i öst-västlig riktning en kvartersdel för allmän gångtrafik och i nord-sydlig riktning ett riktgivande läge för del av område reserverad för allmän gångtrafik. Fordonsanslutning till utrymmen under jord anvisas i västra delen av kvartersområdet. En områdesreservering anvisas för de befintliga ledningarna under jord i kvartersområdet.

En riktgivande områdesreservering för allmän gångtrafik och en områdesreservering för ledningar under jord anvisas genom LPA-1-kvartersområdet (kvarter 254) i västra delen av planområdet.

Ändringar jämfört med de gällande detaljplanerna (Ak 171 och Ak 183):

- *En del av gatuområdet samt kvartersområdet för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL-5) i kvarter 252 har fogats till det befintliga kvartersområdet för bilplatser (LPA-1) i kvarter 250, i enlighet med ansökan om undantagslov och den plan för förverkligande som ingår i gatu- och miljöplanen för Thurmansplatsen.*
- *Torgområdet mellan kvarteren 250 och 252 har ändrats till kvartersområde, så att kvarter 252 upphör att finnas till i och med att områdena som ingick i det fogas dels till kvarter 250 och dels till Thurmansplatsens torgområde.*
- *Gränserna för områdesreserveringen för fordonsanslutning till utrymmen under jord som anvisas i västra delen av LPA-1-kvartersområdet har uppdaterats så att de motsvarar den rådande situationen och områdesreserveringen har anvisats som bindande.*
- *Beteckningarna om de kvarter vars bilplatser får placeras inom kvartersområdena har uppdaterats.*
- *Gränserna för områdesreserveringen i öst-västlig riktning för en kvartersdel för allmän gångtrafik genom LPA-1-kvartersområdet (kvarter 250) har uppdaterats. I området har också ett riktgivande läge anvisats i nord-sydlig riktning för en förbindelse för allmän gångtrafik.*
- *Gränserna för områdesreserveringen för underjordiska ledningar som anvisas på LPA-1-kvartersområdet i kvarter 250 har uppdaterats.*
- *Läget för den riktgivande områdesreserveringen för allmän gångtrafik genom kvarter 254 har preciserats så det stämmer med den faktiska placeringen.*
- *En områdesreservering har anvisats i LPA-1-kvartersområdet i kvarter 250 för de befintliga ledningarna under jord i kvartersområdet.*

Park (VP)

I norra delen av planområdet ligger en parkskvär (VP-1), samt en park där parkeringsutrymmen under däck får placeras (VP-2), som båda ändras till park (VP). I östra kanten av parken anvisas ett underjordiskt utrymme (ma/p) för parkering. Beteckningarna om de kvarter vars bilplatser får placeras inom kvartersområdena har uppdaterats. I norra delen av parkområdena anvisas en riktgivande områdesreservering för allmän gång- och cykeltrafik där servicekörning är tillåten (pp/h). I västra delen av området anvisas riktgivande läge för en del av område reserverad för lek och utevistelse (le).

Ändringar jämfört med den gällande detaljplanen (Ak 183):

- *Vp-1 och VP-2-områdena har ändrats till VP-områden.*
- *Bestämmelsen om däckets eller markytans relativa höjdläge har strukits som överflödigt, eftersom byggnaderna i området med gårdar redan är färdigbyggda.*
- *Beteckningarna om de kvarter vars bilplatser får placeras i parkeringsanläggningen under jord har uppdaterats. Sättet att beteckna parkering under jord har uppdaterats medan innebörden är oförändrad.*

Skyddsgrönområde (EV)

Områdesreserveringen för skyddsgrönområde i norra delen av planområdet är oförändrad.

I anslutning till järnvägsplanen för stadsbanan har en preliminär plan gjorts upp för en kvalitetskorridor för gång- och cykeltrafik mellan Alberga och Esbo centrum, som är tänkt att löpa längs med banan på Esbos och Grankullas område. I norra delen av området anvisas en riktgivande del av område för gång- och cykeltrafik med tanke på den planerade kvalitetskorridoren för cykeltrafik (pp). Den befintliga kombinerade gång- och cykelleden ligger delvis inom området ifråga.

Ändringar jämfört med den gällande detaljplanen (Ak 171):

- *I norra delen av området har en riktgivande beteckning anvisats för del av område för gång- och cykeltrafik.*

Torgområdet

En del av kvartersområdet för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL-5) i kvarter 252 samt delen av 2:a stadsdelens gatuområde som ligger norr om kvarter 257 fogas till Thurmansplatsens torgområde. Under torget anvisas ett utrymme under jord för parkering (ma/p). Fordonsförbindelsen till parkeringen under jord anvisas via LPA-1-området i kvarter 250.

På torgområdet söder om kvarter 257 bevaras en områdesdel för ett utsprång som har anvisats. Utsprångets bärande pelare får placeras på torg/fotgångarområde (u-1). På nordvästra sidan om K-kvartersområdet i kvarter 250 anvisas en områdesdel för ett utsprång, där den fria höjden under utsprånget ska vara minst 5 meter (u-2).

Ändringar jämfört med den gällande detaljplanen (Ak 171):

- *Gränserna för området som anvisas som torg har ändrats (en del av det gamla torgområdet har ändrats till kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader (K) och en del av det tidigare kvarter 252 och gatuområdet har fogats till torgområdet).*
- *Beteckningen för torgområdet har uppdaterats (tidigare beteckning: torg, där servicetrafik är tillåten (h); ny beteckning: öppen plats/torg)*
- *Utsträckningen av områdesreserveringen för parkering under jord som har anvisats under torget har granskats, och bestämmelsen har ändrats från ma/LPA: underjordiskt utrymme för bilparkering till ma/p: byggyta för underjordiskt parkeringsutrymme.*
- *Områdesreserveringen på torget öster om kvarter 253 för ett utsprång vars bärande pelare får placeras på torg/fotgångarområde (u-1) har strukits som obehövlig; byggnaderna i 253 har byggts utan utsprång.*
- *På nordvästra sidan om K-kvartersområdet i kvarter 250 har en områdesdel för ett utsprång anvisats enligt den befintliga situationen, där den fria höjden under utsprånget ska vara minst 5 meter (u-2).*

- *Gatuområdet norr om kvarter 257 har fogats till Thurmansplatsens torgområde. Från området har en riktgivande områdesreservering strukits för en gångöppning i samma höjd som byggnaden, där lätta konstruktioner som förenar takfoten rekommenderas (u-2). Området med byggnader och gångöppningar har byggts utan sådana konstruktioner. Från området har också en beteckning för del av område reserverad för allmän gång- och cykeltrafik (pp) strukits.*
- *En riktgivande områdesreservering för en tunnelslänkt till en gång- och cykelväg som går under banan har strukits som obehövlig. I samband med ändringen av detaljplanen för det s.k. Banarbetarkvarteret norr om banan konstaterades det att en skild gång- och cykelförbindelse under banan inte vore ändamålsenlig, och förbindelsen kommer inte att byggas. Därför är det motiverat att stryka områdesreserveringen också söder om banan.*
- *Beteckningen för ett markområde som ska saneras/istandsättas, och där saneringen ska utföras innan byggarbetena inleds (saa) har strukits. Den förorenade marken i området sanerades under år 2007. Enligt saneringsrapporten finns ingen förorenad jord kvar i området som utgör en begränsning för framtida bruk av området för bostads- och affärsbyggnader.*

Gatuområden

En del av gatuområdena i 2:a stadsdelen fogas till kvartersområdet för bilplatser (LPA-1) i kvarter 250. En del av gatuområdena i 2: stadsdelen fogas till Thurmansplatsens torgområde. I övrigt kvarstår gränserna för gatuområdena oförändrade.

Ändringar jämfört med den gällande detaljplanen (Ak 171):

- *En del av gatuområdena i planområdet har fogats till LPA-1-området i kvarter 250.*
- *En del av gatuområdena i planområdet har fogats till Thurmansplatsens torgområde.*
- *Beteckningen för gatuområdet i nordöstra delen av planområdet (t) som finns i planen Ak 171 har strukits. (För gångtrafik reserverad gata, där servicetrafik är tillåten. Körning till angränsande tomt får ordnas genom området. Service- och boendeparkeringen för kvarter 258 kan anvisas på området.) I princip kan inte gatuområdet anvisas i planen som bilplatser för något eller några specifika kvarter.*

Allmänna bestämmelser:

BILPLATSER:

Ak-kvartersområdena i kvarter 250, 253 och 257:

- För boende ska det anläggas minst 1 bilplats/ 85 m² vy, dock minst 1 bilplats per bostad.
- För affärs- och kontorslokaler ska det anläggas minst 1 bilplats/ 45 m² vy.

AL-kvartersområdet:

- För boende ska det anläggas minst 1 bilplats/ 100 m² vy.
- För affärs- och kontorslokaler ska det anläggas minst 1 bilplats/ 45 m² vy.
- En byggnad som finns på kvartersområdet och som har beviljats bygglov innan den här detaljplanen godkändes kan beviljas bygglov för ändringar och reparationer utan hinder av det som föreskrivs i denna plan om minimiantalet bilplatser för kvartersområdet.

K-kvartersområdet:

- För butiks- och servicelokalerna ska det anläggas minst 1 bilplats/45 m² vy.
- För kontorslokaler ska det anläggas minst 1 bilplats/75 m² vy.
- För fritids- samt undervisnings och sociala lokaler ska det anläggas minst 1 bilplats / 150 m² vy.
- 20 procent av bilplatserna för kontorslokaler i kvartersområdet kan anvisas så att de överlappar med bilplatserna för butiks- och servicelokalerna.
- Det är tillåtet att anlägga parkeringsplatser på byggnadernas takplan i kvartersområdet.

YL-kvartersområdet:

- bilplatser ska anläggas enligt minst 1 bilplats/ 125 m² vy.

Till dimensioneringen av bilplatserna räknas inte väggkonstruktion som överstiger 250 mm.

Vid dimensioneringen av bilplatserna räknas inte heller våningsytan för de utrymmen som det är tillåtet att bygga utöver den byggrätt som anvisas i detaljplanen.

Bilplatser kan också placeras på en annan fastighets område om de berörda fastigheterna har ingått ett avtal om saken.

FASADER OCH BYGGSÄTT:

Fasaderna bör i huvudsak vara rappade eller tunnrappade och murade på plats. Fasaderna ska ha en huvudsaklig färg som är enhetlig och ljus.

Utöver våningsytan som anvisas i detaljplanen är det tillåtet att i bostadsbyggnadernas alla våningar samt källaren, men inte på den översta våningen, bygga förråds-, service-, hobby-, klubb-, bastu- o.dyl. utrymmen som betjänar boende men inte ingår i bostaden, motsvarande sammanlagt högst 15 procent av den tillåtna våningsytan. 15 m² av trapphusen räknas tillhöra våningsytan i varje våning.

Utsprång och skärmtak får sträcka sig utanför byggnadsytan. Den fria höjden under utsprång och skärmtak ska vara minst 3,2 meter.

Transformatorutrymmena som krävs för eldistributionen i området ska placeras i fastigheterna. Utrymmena får byggas utöver den byggrätt som anvisas i detaljplanen.

På torgområdet på Thurmansplatsen är det tillåtet att placera en utrymningstrappa för parkeringen under Thurmansplatsen. Parkeringsanläggningens ena utrymningstrappa ska placeras på AK-kvartersområdet i kvarter 250.

Balkongerna mot Tunnelvägen, Grankullavägen och Thurmansparken samt balkongerna på västra sidan av kvarter 258 och östra sidan av kvarter 257 ska inglasas med ljuddämpande glas med en ljuddämpande effekt på minst 10 dB.

Vibrationer och stomljud från spår- och vägtrafik ska beaktas vid nybyggnationen i kvarter 258 så att de gällande bestämmelserna och gränsvärdena inte överskrids. I anslutning till ansökan om bygglov ska en utredning ges om åtgärder mot vibrationer och stomljud.

I kvarter 253 ska friskluftsintaget placeras på den sida som vetter mot Thurmansplatsen eller mot VP-området norr om kvarteret.

På K-kvartersområdet får placeras också fritidsutrymmen samt utrymmen för undervisning och sociala ändamål. Fasaderna ska struktureras så att bilarna som parkeras på byggnadernas tak döljs för insyn bakom en enhetlig fasad. Körrampen som leder till takplanet ska byggas innanför byggnadens fasad och förses med tak. I fasaden som täcker körrampen till taket får utöver byggnadsrätten och byggnadsytan byggas skyltfönster som skjuter ut högst 0,5 m från fasaden. Servicekörning och körning till tomten söder om kvartersområdet ska ordnas från den sida som vetter mot Grankullavägen.

Anvisningen om byggsätt, som separat har godkänts av fullmäktige, ska följas till tillämpliga delar när detaljplanen genomförs.

GÅRDAR OCH RÄDDNINGSVÄGAR:

Kvarterens gårdsområden ska ges en högklassig utformning som är enhetlig med park- och torgområdena som angränsar till kvarteren.

Däckskonstruktionerna för parkeringen under jord som får placeras under VP-området ska anpassas med hjälp av terrasser till den omgivande terrängen.

Däcket över Thurmansplatsens parkeringsanläggning under jord och däckets över parkeringen i VP-området ska hålla för belastningen från räddningsfordon.

Tomternas sophanteringsutrymmen, körramper, anslutningar för servicekörning samt räddningsvägar kan genom avtal mellan de berörda fastigheterna även placeras på en annan fastighets område.

Ändringar jämfört med de gällande detaljplanerna (Ak 171 och Ak 183):

- *Bilplatsnormen samt bestämmelsen om förverkligande av bilplatser har uppdaterats för kvarter 258. Bilplatsnormen har uppdaterats så att det ska gå att förverkliga bilplatserna som förutsätts i planen vid ett nybygge. Kvarteret ligger nära stationen, så det är befogat att minska bilplatsnormen också av den anledningen. Tidigare bestämmelse: 1 bilplats / 85 m² vy, dock minst 1 bilplats per bostad. Ny bestämmelse: 1 bilplats/100 m² vy). Bestämmelsen om bilplatser klargör att bilplatsnormen enligt planen ska tillämpas i kvarteret först i anslutning till en eventuell nybyggnad.*
- *En bestämmelse om placeringen av en utrymningstrappa för parkeringen under Thurmansplatsen har lagts till.*
- *Bestämmelsen om att samtliga bostäder och affärslokaler med undantag av bostäderna i kvarter 252 ska vara tillgängliga/handikappanpassade har strukits.*
- *Bestämmelsen om att tomternas utrymmen för avfallshantering, bilplatser, körramper, servicerutter och räddningsvägar får genom avtal fastighetsägarna emellan placeras på grannfastighetens område har uppdaterats.*
- *Bestämmelsen om att en del av serviceparkeringsplatserna för kvarter 252 kan placeras på gatuområdet har strukits. I princip kan inte gatuområdet anvisas i planen som bilplatser för något eller några specifika kvarter.*
- *Bestämmelserna om K-kvartersområdet har uppdaterats så de motsvarar nuläget, bl.a. vad gäller fasaderna för takparkeringen.*
- *Bestämmelsen för kvarter 258 om vibrationer och stomljud har uppdaterats så att den stämmer överens med innehållet i de gällande bestämmelserna om vibrationer och stomljud.*
- *Bestämmelsen om friskluftsintagens placering på tidigare kvarter 252 har strukits. Bestämmelsen finns i samma ordalydelse i byggbestämmelsesamlingen.*
- *Bestämmelsen om att bygganvisningarna ska följas när detaljplanen genomförs har uppdaterats så att den lyder att bygganvisningarna ska följas till tillämpliga delar. Den ursprungliga bestämmelsen har mildrats för att byggnaderna på planområdet redan är färdigbyggda och nuläget följer inte till alla delar bygganvisningarna.*

3.4.2 Jordmånens byggbarhet och renhet

Enligt markundersökningar som utförts i området i anslutning till beredningen av den gällande detaljplanen (Ak 171) består jordmånen i de lägsta delarna av området av lerjord, och jordmånen övergår sedan mot kanten av området till morän och berg.

I södra delen av planområdet har det funnits en servicestation med bränsledistribution. I anslutning till en markundersökning i området 2005–2007 konstaterades förhöjda halter av skadliga ämnen. Den förorenade marken i området sanerades under år 2007. Enligt saneringsrapporten finns ingen förorenad jord kvar i området som utgör en begränsning för framtida bruk av området för bostads- och affärsbyggnader. Miljöcentralen i Nyland har godkänt slutrapporten 23.6.2008.

3.4.3 Naturmiljö enligt planen

Planområdet utgörs av urban, bebyggd miljö och omfattar veterligen inga naturtyper som skulle vara hotade eller skyddade med stöd av naturskyddslagen.

3.5 Störningsfaktorer i omgivningen

Detaljplaneändringen är till sin karaktär konstaterande, så den antas inte ha någon skadlig inverkan på miljön.

De största utsläppskällorna för luftföroreningar i planområdet är Grankullavägen och Tunnelvägen, vars trafikvolym är ca 13 400 fordon/dygn. I planområdet förekommer buller från väg- och spårtrafik, samt i viss mån flygtrafik. Den huvudsakliga källan till vägbuller är fordonstrafiken på Grankullavägen och Tunnelvägen, medan buller och vibrationer från spårtrafik orsakas av trafiken på järnvägsbanan som ligger norr om planområdet.

I anslutning till beredningen av de gällande planerna i området (Ak 171, godkänd 8.5.2006, och Ak 183, godkänd 11.5.2009) gjordes utredningar om buller, vibrationer och luftkvalitet i området. Resultaten användes sedan som utgångspunkt för planbestämmelser om dämpande av buller och vibrationer samt luftväxling. Inga sådana förändringar i markanvändningen eller trafiken har skett i planområdet sedan dess som väsentligt påverkar förhållandena vad gäller buller och vibrationer eller luftkvaliteten. Därför har det inte ansetts befogat att utföra nya undersökningar av luftkvalitet, buller och vibrationer i området för en konstaterande detaljplaneändring, utan utredningarna som har gjorts för de gällande planerna med anslutande bestämmelser har utnyttjats i arbetet med planläggningen.

3.6 Namnbeståndet

Namnet Promenadplatsen har strukits eftersom platsen ifråga har fogats till kvarter 250 enligt villkoren för undantagsbeslutet.

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 centrumfunktioner och försetts med en utvecklingsprincipbeteckning för ett område som ska förtätas. 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.

Detaljplaneändringen är till sin karaktär konstaterande och har ingen väsentlig inverkan på samhällsstrukturen, stadsbilden och den bebyggda miljön eller på naturen och naturmiljön.

4.1 Grunderna för ändringen av detaljplanen

Området anvisas i Utvecklingsbilden för markanvändning och boende 2015, som godkändes av fullmäktige 21.9.2015, som ett utvecklingsobjekt som ska bedömas med tanke på omvärdering av fastigheternas användningsändamål. Området hör till den högsta prioritetsklassen i utvecklingsbildens riktgivande prioritetsordning. Kategorin omfattar objekt i stationens närmaste omgivning samt projekt som är avgörande eller brådskande med tanke på stadens tjänster. Området föreslås som objekt för service och bostäder.

Området har bebyggts på ett sätt som till en del avviker från bestämmelserna i den gällande detaljplanen med stöd av ett undantagsbeslut som gavs 10.12.2015. Detaljplaneändringen som nu görs är till stor del konstaterande, dvs. detaljplanen uppdateras så att den motsvarar den faktiska markanvändningen i nuläget.

Staden har förbundit sig att ändra detaljplanen i samband med att avtalen för att bygga centrum gjordes upp (STS 19.8.2015 § 160). Stadsstyrelsen beslutade 14.10.2015 § 202 i samband med

behandlingen av en ansökan om undantag från detaljplanen i området att områdets detaljplan ska justeras så att den svarar mot den faktiska markanvändningen.

4.2 Planområdets lämplighet för boende med hänsyn till boendetrivseln

Bebyggelsen i planområdet utgörs av bostäder och affärslokaler som passar in i centrum. Både planeringen och byggandet har siktat på högklassiga lösningar. Området har utvecklats till en levande och trivsam stadsmiljö.

4.3 Ändringens konsekvenser för den redan byggda miljön

Detaljplaneändringen är till sin karaktär konstaterande och därmed påverkar den inte nämnvärt nuläget. I och med planändringen har bostads- och affärskvarterens användningsändamål och fördelningen av byggrätten enligt användningsändamål uppdaterats så de motsvarar nuläget.

Trafik och parkering

Placeringen av bilplatser som förutsätts i parkeringsnormerna har uppdaterats så den motsvarar nuläget.

I norra delen av området anvisas en riktgivande del av område för gång- och cykeltrafik med tanke på den planerade kvalitetskorridoren för cykeltrafik. Den befintliga kombinerade gång- och cykelleden ligger delvis inom området ifråga.

4.4 Konsekvenserna för servicenätverket, dess utveckling och servicebehoven

Detaljplaneändringen medför inte ändringsbehov i områdets servicenätverk.

5 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Området är redan bebyggt och detaljplaneändringen är till största delen konstaterande. Till övriga delar kan detaljplanen genomföras när den vunnit laga kraft.

6 PLANERINGSFASER

6.1 Inledandet av planeringen

Detaljplaneändringen har inletts på stadens eget initiativ.

Stadsstyrelsen beslutade 14.10.2015 § 202 i samband med behandlingen av en ansökan om undantag från detaljplanen i området att områdets detaljplan ska justeras så att den svarar mot den faktiska markanvändningen.

Inledandet av planläggningen kungjordes 31.1.2019.

6.2 Program för deltagande och bedömning

Till planen anknyter ett separat program för deltagande och bedömning, som är daterat 31.1.2019 och har uppdaterats 4.9.2019. Programmet kan läsas på adressen <https://www.grankulla.fi/Ak234sv> och på markanvändningsenheten på stadshuset.

6.3 Planering

Markanvändningsingenjör Nina Forsberg vid Grankulla stads markanvändningsenhet har svarat för beredningen av planen.

6.4 Växelverkan och framförda åsikter

Anhängiggörande

Inledandet av detaljplaneändringen kungjordes på stadens anslagstavla och på stadens webbplats 31.1.2019. Inledandet av planändringen annonserades i tidningen KaunisGrani. Markägarna i

planområdet och ägarna till grannfastigheterna har fått brev om att en detaljplaneändring har inletts.

Utkast till ändring av detaljplanen

Samhällstekniska utskottet beslutade 10.9.2019 (§ 90) att lägga fram utkastet till ändring av detaljplanen och begära de utlåtanden som behövs om utkastet.

Efter utskottets beslut har en teknisk korrigerings införts på plankartan och i planbestämmelserna, i och med att bestämmelsen för en del av område som anvisas i södra delen av K-kvartersområdet har justerats. (Ursprunglig bestämmelse: Kvartersområde som i gatuplan ska reserveras för allmän gång- och cykeltrafik. Området ska ha en fri höjd på minst 3 meter (pp-1). Justerad bestämmelse: Kvartersområde som i gatuplan ska reserveras för allmän gång- och cykeltrafik. Området ska ha en fri höjd på minst 3 meter (jk-1). Planbeskrivningen har kompletterats.

Utkastet till detaljplaneändring var framlagt 26.9–25.10.2019. Det kom in fyra utlåtanden och en skriftlig åsikt. Bemötanden har gjorts upp till utlåtandena och åsikterna.

Caruna Espoo Oy konstaterade i sitt utlåtande att planen inte har någon nämnvärd inverkan på eldistributionen, eftersom planområdet i huvudsak redan är bebyggt. I utlåtandet ingick också en begäran om att staden ska reservera platser i planen för transformatorer som behövs i parker och fastigheter i området. Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM) framförde i sitt utlåtande bl.a. att reserveringarna för rör och ledningar borde ökas med tanke på dagvattenavloppen i området. Fortum Power and Heat Oy konstaterade i sitt utlåtande att ändringar har gjorts på fjärrvärmelinjerna i anslutning till fastighetsutvecklingen i området, och att ändringarna motsvarar de färdigbyggda fastigheternas behov. Byggnadsutskottet förordade ändringen i detaljplanen enligt det som föredragits.

I den skriftliga åsikten framfördes bl.a. att befintliga avtal om parkering i området och befintliga fasadmateriell borde beaktas i planbestämmelserna, samt att bestämmelsen om fasaden för takparkeringen borde strykas.

Förslag till ändring av detaljplanen

Med beaktande av den respons som lämnades in har förslaget till ändring av detaljplan justerats på följande sätt jämfört med utkaststadiet:

En reservering för rör/ledning har lagts till i kvarter 254 för ett dagvattenavlopp i området. De riktgivande reserveringarna för rör och ledningar i utkastet har gjorts till bindande i förslaget. I enlighet med den befintliga bebyggelsen har en byggnadsyta för ett utsprång anvisats på torgområdet, på nordvästra sidan om köpcentrets utbyggnad, där den fria höjden under utsprånget ska vara minst 5 meter (u-2). För byggnadsytan i södra delen av kvarter 250 har byggrätten justerats till 8 600 m² vy så den motsvarar nuläget enligt planen och enligt bygglovet för köpcentrets utbyggnad.

Bestämmelserna om fasaderna för bilparkeringen på taket har uppdaterats så de motsvarar kraven i undantagsbeslutet och den rådande situationen. Fasaderna ska struktureras så att bilarna som parkeras på byggnadernas tak döljs för insyn bakom en enhetlig fasad. Bestämmelsen om vibrationer och stomljud har uppdaterats så att den stämmer överens med innehållet i de gällande bestämmelserna om vibrationer och stomljud.

Bestämmelsen om placeringen av en utrymningstrappa för parkeringen under Thurmansplatsen har uppdaterats. Parkeringsanläggningens ena utrymningstrappa ska placeras på AK-kvartersområdet i kvarter 250. Mindre justeringar har gjorts i områdesreserveringen för parkeringen under Thurmansplatsen och gränserna för LPA-1-området i kvarter 250 och torgområdet på Thurmansplatsen. Mindre justeringar av teknisk natur har också gjorts i plankartan och bestämmelserna.

En bindande ändring av tomtindelningen har gjorts upp för planområdet. Planbeskrivningen har kompletterats.

Grankulla 5.2.2020

Nina Forsberg
markanvändningsingenjör

Marko Lassila
markanvändningschef

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

Kommun 235 Grankulla Datum för ifyllning 04.02.2020
Planens namn Grankulla affärcentrum
Datum för godkännande Förslagsdatum
Godkännare Dat. för meddel. om anh.gör. 31.01.2019
Godkänd enligt paragraf Kommunens plankod Ak 234
Genererad plankod
Planområdets areal [ha] 3,5793 Ny detaljplaneareal [ha]
Areal för underjordiska utrymmen [ha] 1,1267 Detaljplaneändringens areal [ha] 3,5793

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	3,5794	100,0	29400	0,82	0,0000	800
A sammanlagt	0,6638	18,5	16400	2,47	-0,2631	-2100
P sammanlagt						
Y sammanlagt	0,1692	4,7	2800	1,65	0,0000	0
C sammanlagt						
K sammanlagt	0,8815	24,6	10200	1,16	0,3188	2900
T sammanlagt						
V sammanlagt	0,4083	11,4			0,0000	
R sammanlagt						
L sammanlagt	1,4301	40,0			-0,0557	
E sammanlagt	0,0265	0,7			0,0000	
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	1,1267	31,5		-0,5363	

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]	Exploateringstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	3,5794	100,0	29400	0,82	0,0000	800
A sammanlagt	0,6638	18,5	16400	2,47	-0,2631	-2100
AK	0,4917	74,1	12400	2,52	0,4917	12400
AL	0,1721	25,9	4000	2,32	0,1721	4000
AL-5					-0,7548	-14500
AL-6					-0,1721	-4000
P sammanlagt						
Y sammanlagt	0,1692	4,7	2800	1,65	0,0000	0
YL	0,1692	100,0	2800	1,65	0,0000	0
C sammanlagt						
K sammanlagt	0,8815	24,6	10200	1,16	0,3188	2900
K	0,8815	100,0	10200	1,16	0,8815	10200
K-3					-0,5627	-7300
T sammanlagt						
V sammanlagt	0,4083	11,4			0,0000	
VP	0,4083	100,0			0,4083	
VP-1					-0,3348	
VP-2					-0,0735	
R sammanlagt						
L sammanlagt	1,4301	40,0			-0,0557	
Gator	0,1757	12,3			-0,0456	
Öppen pl./torg	0,6916	48,4			-0,1314	
LPA-1	0,5628	39,4			0,1213	
E sammanlagt	0,0265	0,7			0,0000	
EV	0,0265	100,0			0,0000	
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	1,1267	31,5		-0,5363	
ma-LPA				-0,4061	
ma/p	1,1267	100,0		-0,1302	

TONNTINMUODOSTUS
TOMTBILDNING

Tontti Tomt	P-ala Areal	Osap-ala Delareal	Kiinteistö/M-ala Fastighet/Outbr. område	
002 0250 0007	7620	4433	002 0250 0002	
			1669	002 0252 0001 0501
			474	002 9902 0100
			1044	002 9902 0100 0501
002 0250 0008	4504	3291	002 0250 0006	
			778	002 0252 0001 0502
			334	002 9901 0000
			101	002 9902 0100
002 0250 0009	1353	1353	002 0252 0001	

TONTTIJAON MUUTOS
ÄNDRING AV TOMTINDELNINGEN

ETRS-GK25 / N2000

Asemakaavan muutos hyväksytty
Ändring av detaljplanen godkändes

Ak 234

1:1000

Edellinen tonttijako
Föregående tomtindelning

8.5.2006

Pohjakartta hyväksytty
Baskartan godkändes

4.2.2020

Kiinteistöinsinööri
Fastighetsingenjör

Johanna Määttälä

Tonttijakokartta laadittu
Tomtindelningskartan
uppgjordes

4.2.2020

Maanmittausteknikko
Lantmäteritekniker

Hannu Pousi

Lask. HP

Piirt. HP

Tark. NF

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

KAUNIAINEN
GRANKULLA

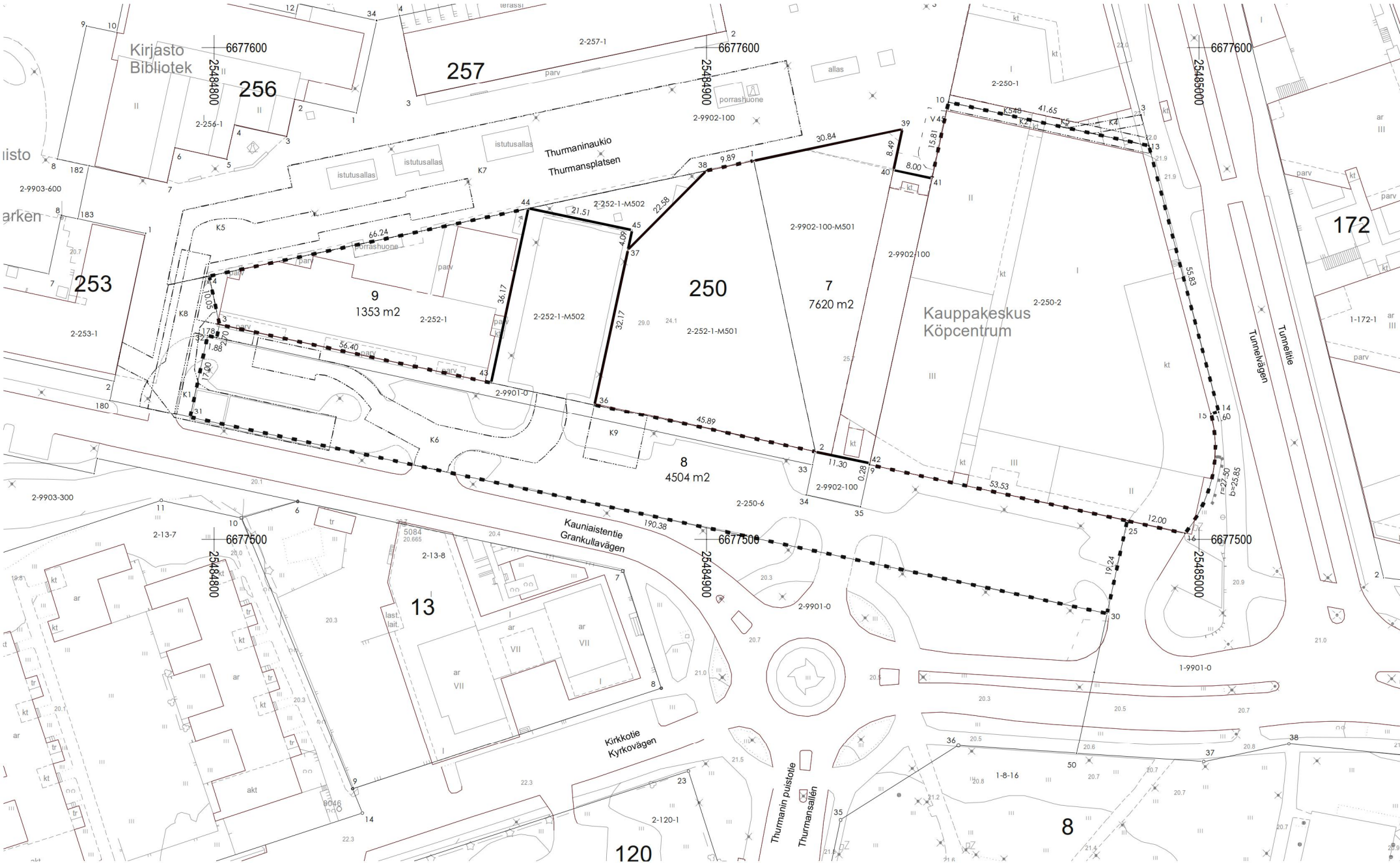
tj-nro
ti-nr 235002025004

kaup.osa
stadsdel 2

kortteli
kvarter 250

tontit
tomter 7-9

tj-kartta
ti-karta 250/04



KOORDINAATILUETTELO
KOORDINATFÖRTECKNING

N:O/NR	N	E
1	6677576.935	25484909.557
2	6677517.778	25484922.089
3	6677543.687	25484801.095
4	6677553.515	25484799.012
9	6677515.134	25484933.081
10	6677588.809	25484949.111
13	6677579.954	25484989.810
14	6677525.947	25485003.959
15	6677525.542	25485002.411
16	6677501.203	25484997.105
25	6677503.753	25484985.383
30	6677484.954	25484981.293
31	6677524.817	25484795.132
32	6677541.440	25484798.691
36	6677527.386	25484877.220
37	6677558.834	25484884.009
38	6677574.886	25484899.886
39	6677583.328	25484939.732
40	6677575.031	25484937.926
41	6677573.356	25484945.749
42	6677515.411	25484933.141
43	6677531.878	25484856.244
44	6677567.245	25484863.816
45	6677562.834	25484884.872
178	6677541.046	25484800.530