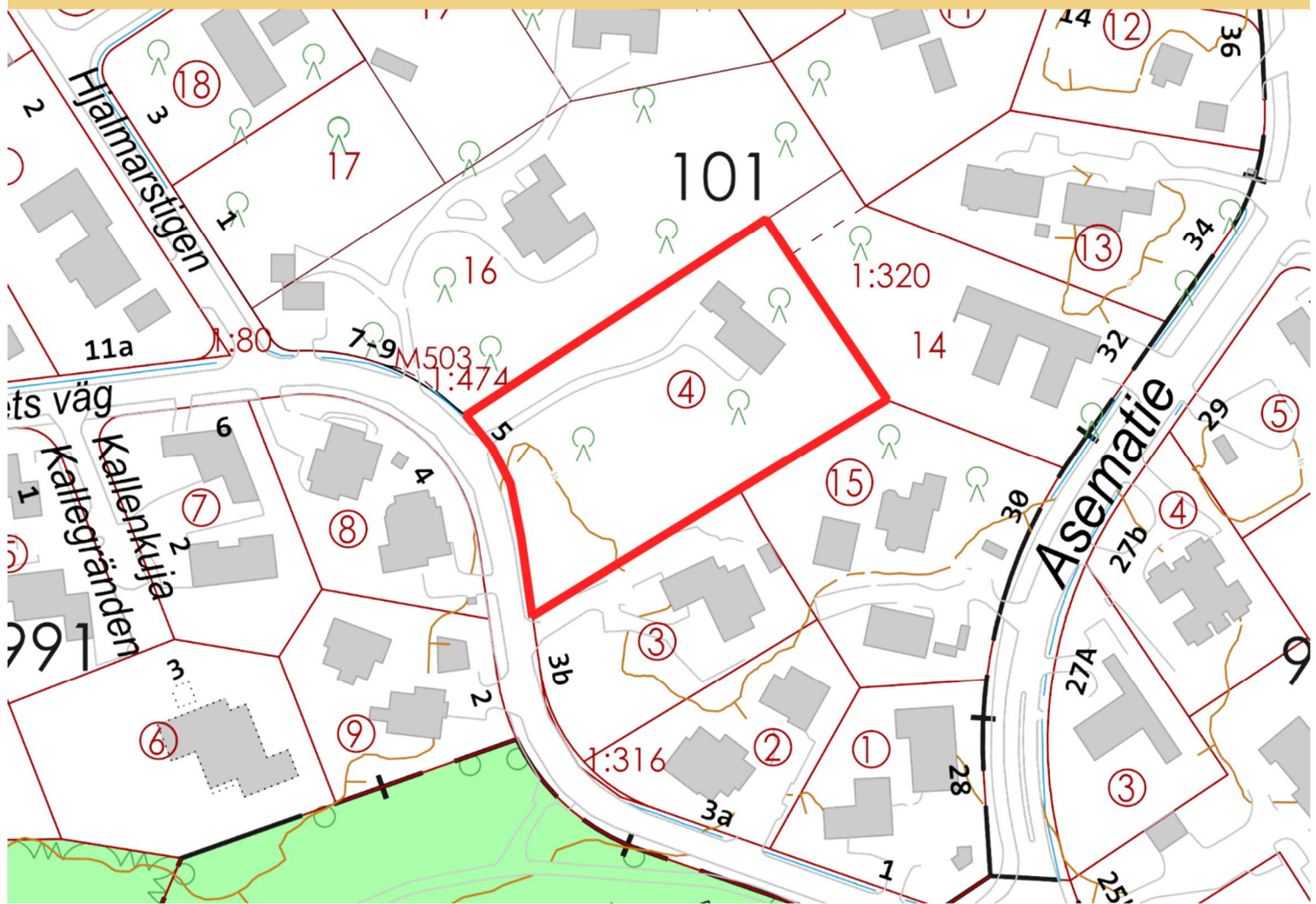




Ak 237

BADETS VÄG 5

Detaljplaneändring

Tomt 4 i kvarter 101 i 8:e stadsdelen

Beskrivning av detaljplaneändringen

Beskrivning av detaljplaneändringen avseende detaljplanekartan 12.4.2021. Detaljplaneändringen har inletts på initiativ av markägaren i området. Inledandet av planläggningen kungjordes i anslutning till beredningsmaterialet 21.1.2021.

Beredare/närmare upplysningar:

Grankulla stad
Markanvändningsenheten
PB 52 02701 Grankulla

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

12.4.2021



Kauniaisten kaupunki
Grankulla stad

Innehåll

Innehåll	1
1	PLANOMRÅDE OCH UTGÅNGSLÄGE2
1.1	Planområde2
1.2	Planeringsläget2
1.2.1	Landskapsplan2
1.2.2	Markdispositionsplanen (MASU 2).....3
1.2.3	Detaljplanen3
1.2.4	Byggnadsordningen4
1.2.5	Byggförbud.....4
1.2.6	Baskartan4
1.3	Redogörelse för området4
1.3.1	Markägförhållanden4
1.3.2	Byggd miljö.....4
1.3.3	Skyddade objekt5
1.3.4	Störningsfaktorer i omgivningen5
2	MÅL FÖR DETALJPLANEÄNDRINGEN6
3	BESKRIVNING AV DETALJPLANEÄNDRINGEN6
3.1	Allmän motivering och beskrivning6
3.2	Dimensionering.....6
3.3	Byggd miljö enligt planen7
3.3.1	Markanvändning.....7
3.3.2	Jordmånens byggbarhet7
3.4	Störningsfaktorer i omgivningen7
4	KONSEKVENSERNA AV DETALJPLANEN.....7
5	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN.....8
6	PLANERINGSFASER.....8
6.1	Inledandet av planeringen.....8
6.2	Program för deltagande och bedömning8
6.3	Planering.....8
6.4	Växelvekan och framförda åsikter.....8

BILAGOR

- Bilaga 1 Preliminär situationsplan
 Bilaga 2 Uppföljningsblankett

Förteckning över utredningar som anknyter till planändringen

Esbo och Grankulla städers bullerutredning 2017
 enligt miljöbullerdirektivet (på finska)
 Flygekorrrinventering i Grankulla
 Grankullas byggnadsinventering (2005)

Espoon ympäristökeskuksen monistesarja 2/2017
 Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 28.5.2014
 AEDES Oy, 2005

1 PLANOMRÅDE OCH UTGÅNGSLÄGE

1.1 Planområde

Planområdet omfattar tomt 4 i kvarter 101 i 8:e stadsdelen, på adressen Badets väg 5. Planområdets areal är 4 206 m² och det är i privat ägo.

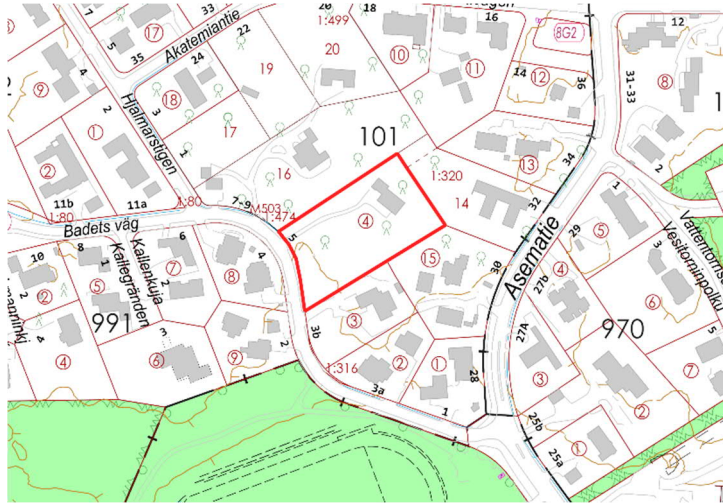


Bild 1. Planområdets ungefärliga avgränsning på ämbetsverkskartan.

1.2 Planeringsläget

1.2.1 Landskapsplan

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

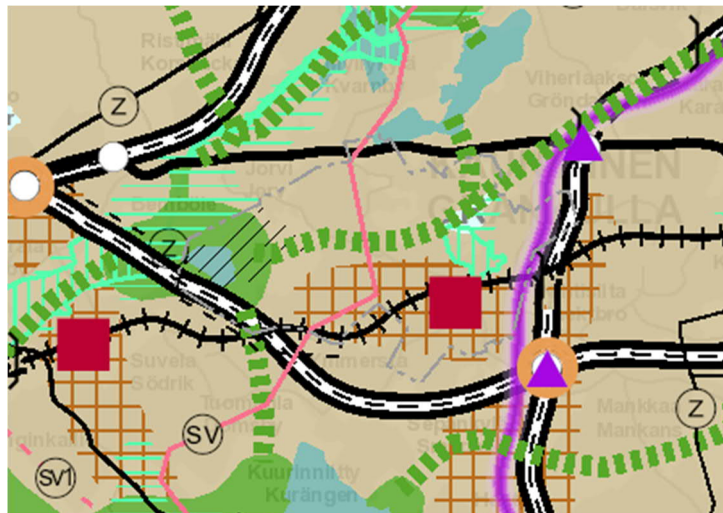


Bild 2. Utdrag ur sammanställningen av de gällande landskapsplanerna för Nyland (Nylands förbunds karttjänst 11.1.2021).

I Nylandsplanen 2050 (etapplandskapsplanen för Helsingforsregionen), som Nylands landskapsfullmäktige har godkänt 25.8.2020 och bestämt att träder i kraft 7.12.2020 (beslutet har ännu inte vunnit laga kraft), hör planområdet till en utvecklingszon för tätortsfunktioner. Nylands landskapsfullmäktige godkände 25.8.2020 helheten med Nylandsplanen 2050 och landskapsstyrelsen beslutade att planen träder i kraft 7.12.2020. Helsingfors förvaltningsdomstol har förbjudit verkställandet av landskapsfullmäktiges beslut eftersom besvär har anförts om planen. Förbudet mot verkställande innebär att Nylandsplanen 2050 inte träder i kraft förrän förvaltningsdomstolen har avgjort ärendet med ett skilt beslut.

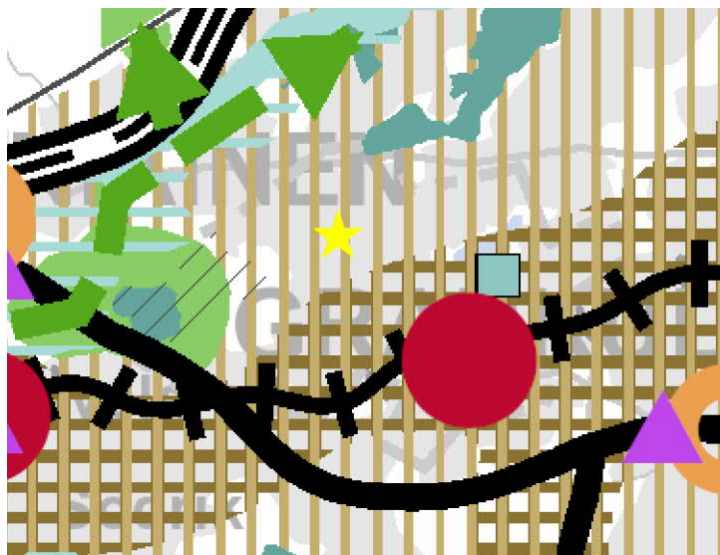


Bild 3. Utdrag ur Nylandsplanen 2050 (Nylands förbunds karttjänst, 11.1.2021). Planområdets ungefärliga läge har märkts ut på kartan med en gul stjärna.

1.2.2 Markdispositionsplanen (MASU 2)

I markdispositionsplanen 2004 (MASU 2), godkänd av Grankulla stadsfullmäktige 13.12.2004, har området anvisats som bostadsområde dominerat av småhus (AP).

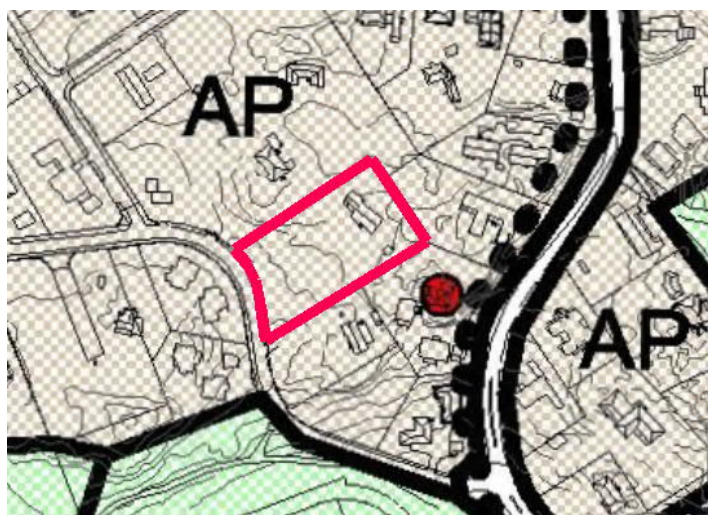


Bild 4. Utdrag ur markdispositionsplanen för Grankulla 2004 (MASU 2).

Enligt utvecklingsprinciperna för detaljplaneringen av områden som anvisats som bostadsområde dominerat av småhus i MASU 2 kan byggrätten fördelas fritt mellan högst tre bostäder på tomter som har en areal på över 3 000 m² och som således har en maximal byggrätt på 775 m² vy. Den tillåtna bottenarealen och den totala byggrätten på tomten är oförändrade. För att bevara stadsbilden och områdets struktur delas tomterna dock inte upp.

1.2.3 Detaljplanen

För planområdet gäller en detaljplan (Ak 33) fastställd av inrikesministeriet 12.11.1964, enligt vilken tomt 4 anvisas som kvartersområde för bostadshus med högst två lägenheter (Ao). Enligt detaljplanen är det tillåtet att på tomten uppföra en bostadsbyggnad med högst två bostadslägenheter i högst två våningar. Bottenarealen får vara högst 350 m². Dessutom får man i byggnadens nedersta del inrymma högst 2,1 meter höga utrymmen för husets eget behov, såsom ekonomiutrymmen och garage. Utöver dessa får man på tomten placera en ekonomibyggnad på högst 75 m² i en våning med gårdskarlshus. Den totala byggrätten på tomten är 775 m² våningsyta och den tillåtna bottenarealen 425 m².

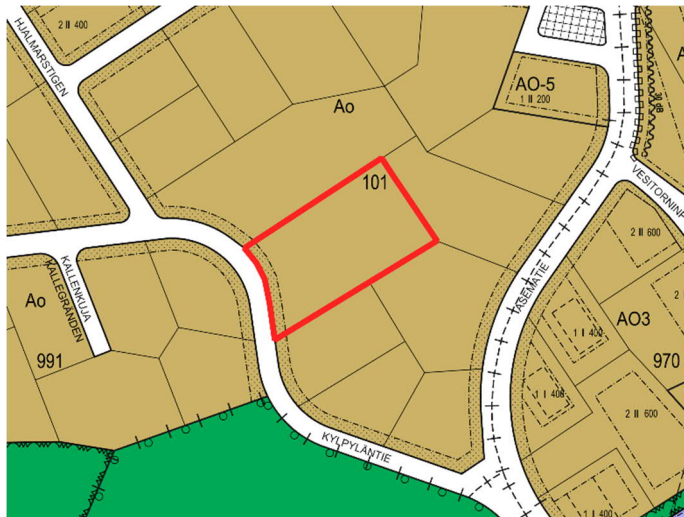


Bild 5. Utdrag ur detaljplanesammanställningen för Grankulla.

1.2.4 Byggnadsordningen

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

1.2.5 Byggförbud

I detaljplaneområdet råder inga byggförbud.

1.2.6 Baskartan

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

1.3 Redogörelse för området

1.3.1 Markägförhållanden

Planområdet är i privat ägo.

1.3.2 Byggd miljö

Markanvändning

Planområdet gränsar i väster till Badets väg. I övrigt finns i området småhusbebyggelse från olika tider. På tomten finns en bostadsbyggnad som enligt byggnads- och lägenhetsregistret har färdigställts år 1961.

På granntomterna, på adresserna Stationsvägen 30 och Badets väg 3, ligger villor som finns upptagna i Grankullas byggnadsinventering. Enligt Grankullas flygekorrtredning (2014) har inga observationer av flygekorrt gjorts i området, och området hör inte till flygekorrtens kärnområde.

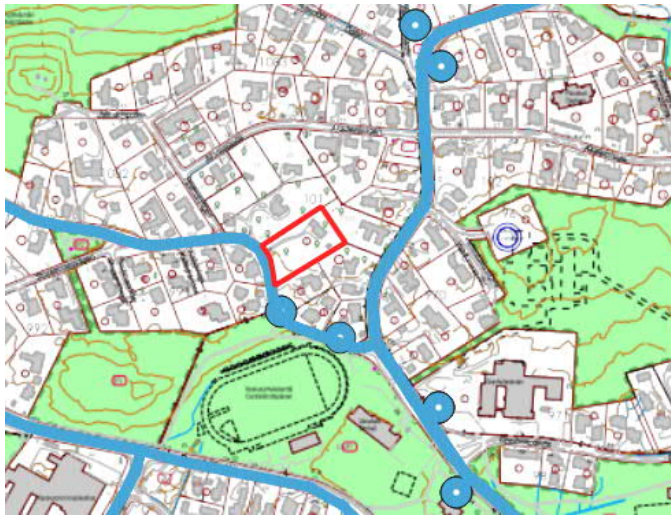


Bild 6. Kollektivtrafikförbindelser (HRT:s kollektivtrafiknät, våren 2020).

Trafik

Fordonstrafik

Badets väg är en lokal matarled mellan Bembölevägen och Stationsvägen.

Gång- och cykeltrafik

Längs med Badets väg löper en kombinerad gång- och cykelled. Vid planområdet löper leden längs med andra sidan av gatan.

Kollektivtrafik

Grankulla järnvägsstation är belägen på ca 1,7 kilometers gångavstånd. Stationen trafikeras av närtågen. Lokal- och regionaltrafikens närmaste busslinjer trafikerar Badets väg och Stationsvägen.

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. Enligt trafikräkningen från 2016 var trafikvolymen på Badets väg 866 fordon/dygn, av vilket den tunga trafiken utgjorde ca 5 procent. På Stationsvägen har en trafikräkning utförts 2019, då trafikvolymen var 5 444 på avsnittet Bembölevägen–Gamla Åbovägen.

Luftkvalitet

Bedömningen av konsekvenserna för luftkvaliteten bygger på de rekommenderade avstånd som presenterats i Närings-, trafik- och miljöcentralens (NTM-centralen) handbok 2/2015 "Luftkvaliteten vid planering av markanvändningen". De utsläppskällor som påverkar planområdet mest är Badets väg och Stationsvägen, vars trafikvolym/dygn är ca 866 fordon respektive 5 444 fordon. Trafikvolymen på Badets väg är låg och körhastigheterna är också låga. Avståndet till den något mer trafikerade Stationsvägen är mer än 40 meter. Miljön i området är öppen med god luftväxling. Luftkvaliteten föranleder därmed inga fortsatta åtgärder eller strukturella specialkrav i planområdet.

Buller

Tack vare den låga trafikvolymen och de låga hastigheterna förekommer endast begränsat trafikbuller i planområdet. Enligt Esbo och Grankulla städers bullerutredning enligt miljöbullerdirektivet, som gjordes upp 2017, ligger planområdet inom en bullerzon med mindre än 55 dB (bild 7).

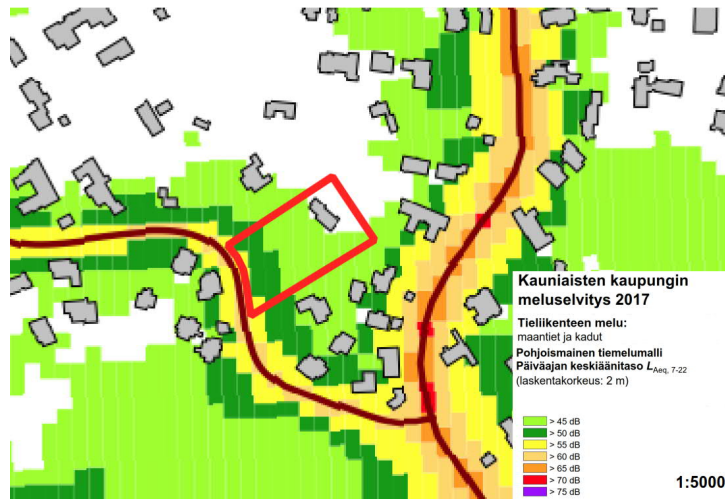


Bild 7. Utdrag ur Esbo och Grankulla städers bullerutredning enligt miljöbullerdirektivet (2017). Planområdets gränser visas med rött på kartan.

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 55<60 dB(A)). Enligt utredningen av flygbuller vid Helsingfors-Vanda flygplats 2019 ingår planområdet inte i flygbullerzonen (LDEN (55) dB). Enligt utredningen sträcker sig dock svepkurvan (LDEN 50 dB) till planområdet. Grankulla ingår dessutom enligt Nylandsplanen 2050 i en landningszon för flygtrafik som anvisats utan rättsverkan, där bullret från flygplan som landar tidvis orsakar störningar. Därför är det viktigt att i byggskedet säkra att byggnadernas klimatskal har tillräcklig ljudisolering med tanke på flygbuller.

2 MÅL FÖR DETALJPLANEÄNDRINGEN

Detaljplaneändringen inleddes på markägarens ansökan. Syftet är att ändra detaljplanen i planområdet så att det blir möjligt att placera tre bostadshus på tomten i enlighet med principerna i markdispositionsplanen (MASU 2; 3.4 Bostadsområden dominerade av småhus). Då kan byggrätten på tomten fritt fördelas på högst tre bostäder. Den största tillåtna bottenarealen på tomten och den totala byggrätten på tomten ändras inte.

3 BESKRIVNING AV DETALJPLANEÄNDRINGEN

3.1 Allmän motivering och beskrivning

Detaljplaneändringen stämmer överens med utvecklingsprinciperna i MASU 2 och den leder inte till en ökning av byggrätten eller den största tillåtna bottenarealen i planområdet.

3.2 Dimensionering

Planområdet har en total area på 4 206 m² och en byggrätt på totalt 775 m² vy, vilket motsvarar exploateringsgraden $e=0.18$.

3.3 Byggd miljö enligt planen

3.3.1 Markanvändning

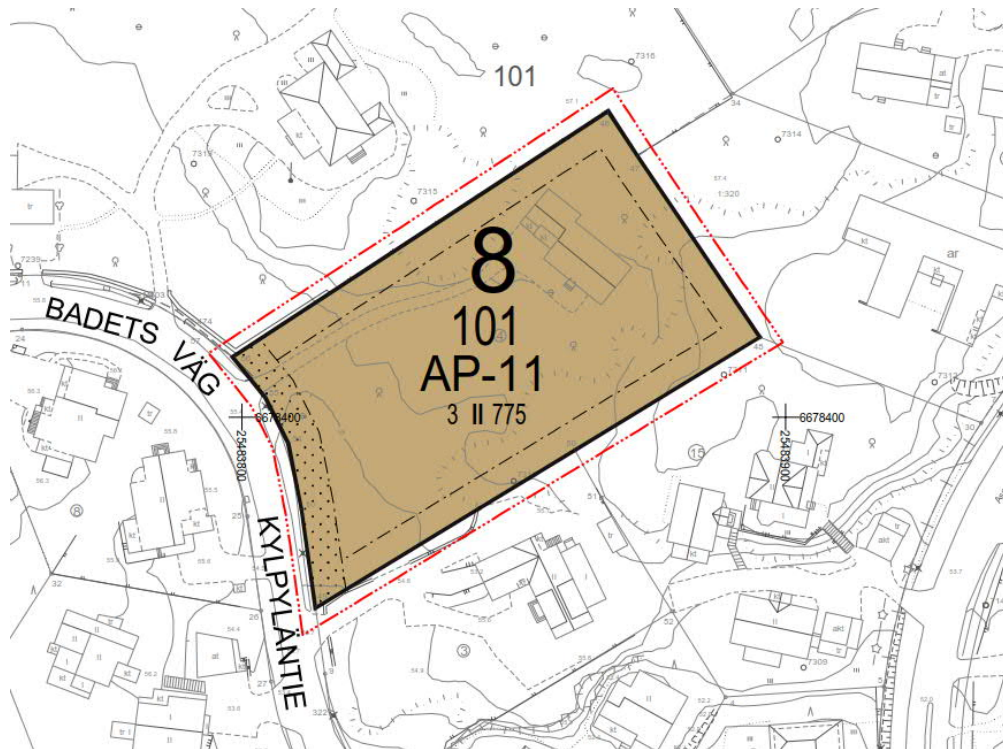


Bild 8. Detaljplanekarta.

I och med detaljplaneändringen görs ett kvartersområde för bostadshus med högst två lägenheter (Ao) till kvartersområde för fristående småhus (AP-11), där det är tillåtet att placera tre (3) bostäder i två våningar (II). Den totala byggrätten på tomten är 775 m² våningsyta och den tillåtna bottenarealen högst 425 m².

Den 6 meter breda tomtdelen som ska planteras kvarstår oförändrad vid gränsen mot Badets väg. Vid de övriga tomtgränserna är avståndet mellan byggnadsytans gräns och tomtgränsen 5 meter. Bilplatser bör reserveras minst två per bostad.

3.3.2 Jordmånens byggbarhet

I anslutning till arbetet med detaljplaneändringen har inga skilda markundersökningar gjorts i området, och i arbetet med planen har inget framkommit som skulle föranleda en föroreningsstudie gällande jordmånen.

3.4 Störningsfaktorer i omgivningen

Detaljplaneändringen antas inte ha skadliga konsekvenser för omgivningen. Miljön i området är öppen med god luftväxling och luftkvaliteten föranleder inga fortsatta åtgärder eller strukturella specialkrav i planområdet. Trafiken på Badets väg ger endast begränsat trafikbuller i omgivningen. Enligt Esbo och Grankulla städers bullerutredning enligt miljöbullerdirektivet, som gjordes upp 2017, ligger planområdet inom en bullerzon med mindre än 55 dB, vilket innebär att bullernivån inte utgör ett hinder för placeringen av lek- och vistelseområden.

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.

Projektet har ingen direkt inverkan jämfört med nuläget, eftersom antalet bostäder och byggrätten kvarstår oförändrade. Ändringen inverkar endast genom att bostädernas inbördes begränsningar på storlek stryks, och därmed inverkar ändringen inte på trafikvolymen, den byggda miljön, servicenivån eller gatunätet.

5 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Detaljplanen kan genomföras när den vunnit laga kraft.

6 PLANERINGSFASER

6.1 Inledandet av planeringen

Detaljplaneändringen har inletts på markägarens ansökan som inkommit 17.11.2020.

Inledandet av planeringen kungjordes 21.1.2021 i samband med framläggningen av beredningsmaterialet.

6.2 Program för deltagande och bedömning

Till planen anknyter ett separat program för deltagande och bedömning, som är daterat 20.1.2021 och har uppdaterats 3.2.2021 (komplettering enl. förvaltningslagen 51 §, 27.4.2021). Programmet kan läsas på adressen <https://www.grankulla.fi/ak237> 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

Inledandet av detaljplaneändringen kungjordes i tidningen Kaunis Grani, på stadens anslagstavla och på stadens webbplats 21.1.2021, i samband med framläggningen av beredningsmaterialet. Markägarna i planområdet och ägarna till grannfastigheterna har fått brev om att en detaljplaneändring har inletts och om framläggningen av beredningsmaterialet.

Utkastet till detaljplaneändring var framlagt 21.1–4.2.2021. Det kom in ett utlåtande och en skriftlig åsikt.

I sitt utlåtande hade byggnadstillsynen inget att anmärka om utkastet till ändring av detaljplanen. I den skriftliga åsikten framfördes en önskan om att de nya byggnadernas dimensioner och placering ska stå i proportion till byggnaderna i grannskapet och att villorna på granntomterna, som tas upp i Grankullas byggnadsinventering, ska beaktas vid planeringen. I anslutning till detta anfördes också bland annat att husens takhöjd ska begränsas, att husens fasader och material ska passa in i omgivningen, att byggnadsytan ska anvisas på större avstånd från tomtgränsen, att husen ska byggas utan källare, att bilvägarna på tomten och parkeringen ska placeras så nära gatan som möjligt och att trädbeståndet ska bevaras. Ett svar har gjorts upp till den skriftliga åsikten.

Inga ändringar har gjorts i förslaget till ändring av detaljplanen. Planbeskrivningen har kompletterats.

Förslaget till ändring av detaljplanen var framlagt 11.3–25.3.2021. Inga utlåtanden begärdes och inga skriftliga anmärkningar lämnades.

Inga ändringar har gjorts i förslaget till ändring av detaljplanen. Planbeskrivningen har kompletterats.

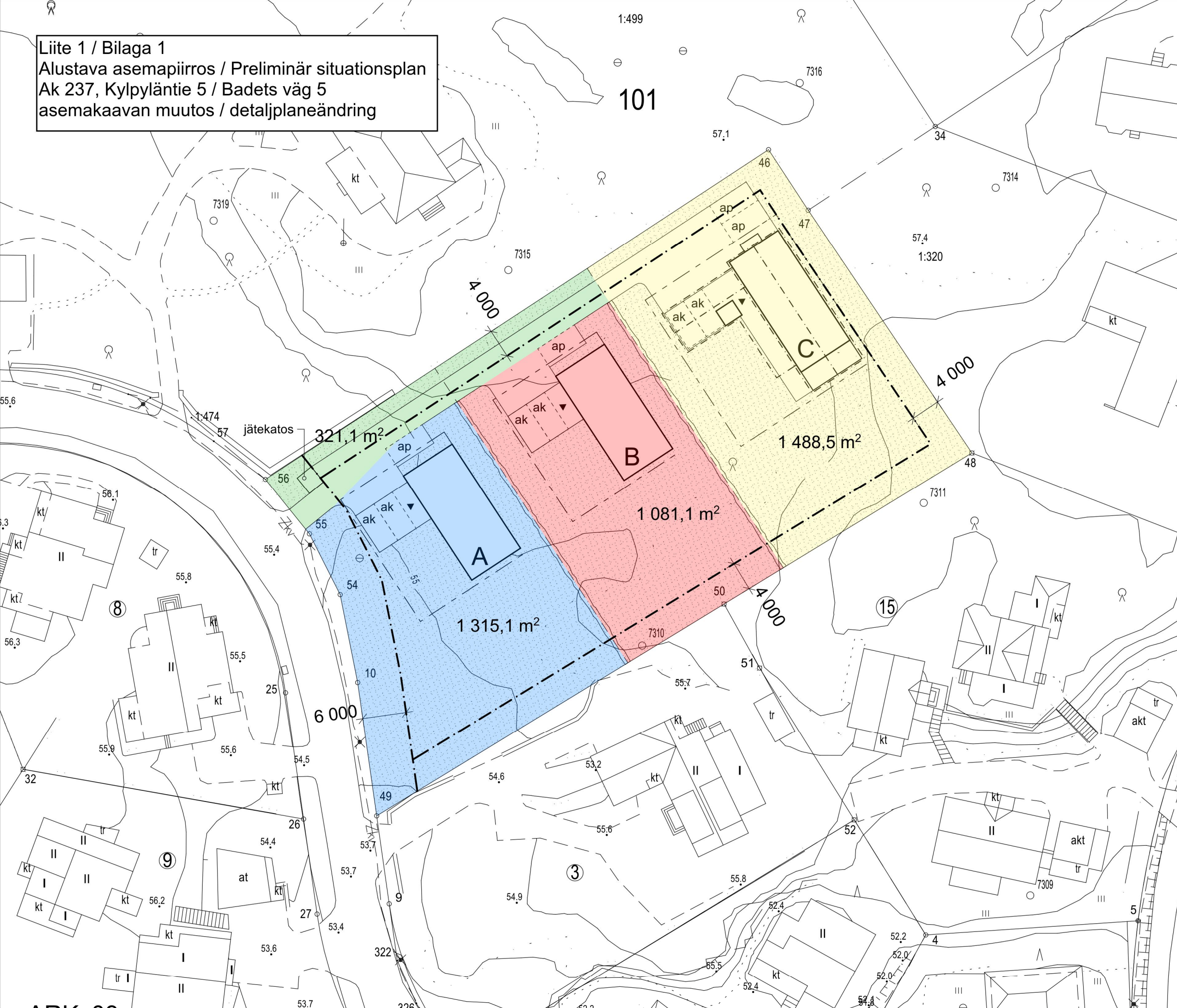
Grankulla 12.4.2021

Nina Forsberg
markanvändningsingenjör

Johanna Määttä
tf. markanvändningschef

Alustava asemapiirros / Preliminär situationsplan
Ak 237, Kylpyläntie 5 / Badets väg 5
asemakaavan muutos / detaljplaneändring

yhteensä	4206 m ²
----------	---------------------



Itälahdenkatu 18 C 00210 Helsinki puhelin:010 4232 470 sähköposti:tsto@arkkitsarpaneva.fi

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	235 Grankulla	Datum för ifyllning	21.04.2021
Planens namn	Badets väg 5		
Datum för godkännande	20.04.2021	Förslagsdatum	11.03.2021
Godkännare	L-nämnd	Dat. för meddel. om anh.gör.	21.01.2021
Godkänd enligt paragraf	49	Kommunens plankod	Ak 237
Genererad plankod	235L200421A49		
Planområdets areal [ha]	0,4206	Ny detaljplaneareal [ha]	
Areal för underjordiska utrymmen [ha]		Detaljplaneändringens areal [ha]	0,4206

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]	Exploateringstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	0,4206	100,0	775	0,18	0,0000	0
A sammanlagt	0,4206	100,0	775	0,18	0,0000	0
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [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	0,4206	100,0	775	0,18	0,0000	0
A sammanlagt	0,4206	100,0	775	0,18	0,0000	0
AO					-0,4206	-775
AP-11	0,4206	100,0	775	0,18	0,4206	775
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						