

Grankulla stad

## **DETALJPLANEÄNDRING I DEL AV KVARTER 1052**

### **Beskrivning av detaljplaneförslag**

27.11.2013

Stadsfullmäktige

Stadsstyrelsen

Samhällstekniska nämnden

Planförslaget till påseende MBL 65 §, MBF 27 §

Stadsstyrelsen

Samhällstekniska nämnden

Planförslaget till påseende MBL 62 §, MBF 30 §

Samhällstekniska nämnden

Programmet för deltagande och bedömning till påseende

Anhängiggörande

3.4.-3.5.2012

28.2.2012 § 29

3.5.-1.6.2011

3.5.2011

126-P16630



27.11.2013

## 1 Bas- och identifikationsuppgifter

### 1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun:	Grankulla
Stadsdel:	7
Planens namn:	Ändring av detaljplanen för del av kvarter 1052
Planen utarbetas av:	FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy Sampo Perttula arkitekt, YKS-436 Emmi Sihvonen DI, YKS-491
Anhängiggörande meddelat:	3.5.2011

DETALJPLANEN GÄLLER:  
7. del av kvarter 1052 i stadsdel 7.

GENOM DETALJPLANEN BILDAS:  
7. en del av kvarter 1052 i stadsdel 7 samt gatuområde.

Beskrivningen gäller detaljplaneförslagskartan som är daterad 27.11.2013.

### 1.2 Planområdets läge

Föremålet för ändring av detaljplanen är en områdeshelhet mellan Gamla Åbovägen och Båtlänningsvägen. Området omfattar tomterna 13-16 och 20-22 enligt den nu gällande detaljplanen (bild 1).



Bild 1. Avgränsning av området (bild: Grankulla stad)

### 1.3 Planens syfte

Genom detaljplaneändringen ombildas kvartersområdet för småhus till område för fristående småhus och flervåningsbostadshus samt gatuområde. Genom ändringen av detaljplanen anvisas 4 195 m<sup>2</sup>-vy byggrätt. Den byggrätt som tillåts i den nu gällande detaljplanen är 2 700 m<sup>2</sup>-vy.

27.11.2013

## 1.4 Innehållsförteckning

1	Bas- och identifikationsuppgifter .....	I
1.1	Identifikationsuppgifter .....	I
1.2	Planområdets läge .....	I
1.3	Planens syfte .....	I
1.4	Innehållsförteckning .....	II
1.5	Förteckning över bilagehandlingar till planbeskrivningen.....	III
1.6	Förteckning över övriga handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial till planen .....	III
2	Sammandrag.....	1
2.1	Planläggningsprocessens skeden .....	1
2.2	Detaljplan.....	1
3	Utgångspunkter .....	2
3.1	Utredning av förhållandena på planområdet.....	2
3.1.1	Allmän beskrivning av området .....	2
3.1.2	Naturmiljö .....	2
3.1.3	Byggd miljö .....	5
3.1.4	Markägoförhållanden.....	9
3.2	Planläggningssituation.....	9
3.2.1	Landskapsplan .....	9
3.2.2	Generalplan .....	10
3.2.3	Detaljplan .....	10
3.2.4	Byggnadsordning.....	11
3.2.5	Grundkarta .....	11
3.2.6	Byggförbud .....	11
3.2.7	Övriga planer, utredningar, inventeringar och avtal som gäller området .....	11
4	Skeden i detaljplanearbetet.....	12
4.1	Behovet av detaljplanering .....	12
4.2	Deltagande och samverkan.....	12
4.2.1	Intressenter .....	12
4.2.2	Information, deltagande och myndighetssamråd.....	12
4.3	Detaljplanens målsättningar.....	13
4.3.1	Mål som ingår i utgångsmaterialet .....	13
4.3.2	Mål som uppkommit under processen och en precisering av dem.....	15
4.4	Preliminära alternativ för detaljplaneringen.....	15
4.4.1	Förhandsutredning för kvarter 1052 .....	15
4.4.2	Markägarnas förslag.....	16
4.5	Alternativa granskningar av detaljplanen i beredningsskedet.....	19
4.6	Justeringar av detaljpanelösningarna i förslagsskedet.....	20
4.7	Behandlingar och beslut i planeringsskedena.....	22
4.7.1	Anhängiggörande.....	22
4.7.2	Detaljplaneutkast .....	22
4.7.3	Detaljplaneförslag.....	22
4.7.4	Godkännande av planen .....	22
5	Detaljplanebeskrivning .....	23
5.1	Planens struktur och områdesreserveringar .....	23

27.11.2013

5.1.1	Kvartersområden.....	23
5.1.2	Övriga områden.....	25
5.1.3	Allmänna bestämmelser .....	25
5.1.4	Bullerbekämpning .....	25
5.2	Dimensionering av planen.....	26
5.3	Planens konsekvenser .....	26
5.3.1	Konsekvenser för människornas levnadsförhållanden och livsmiljö.....	26
5.3.2	Konsekvenser för jordmånen, berggrunden, vattnet, luften och klimatet.....	26
5.3.3	Konsekvenser för växt- och djurarterna, naturens mångfald och naturresurserna.....	27
5.3.4	Konsekvenser för områdes- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin samt trafiken .....	27
5.3.5	Konsekvenser för stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön .....	27
5.4	Miljöolägenheter.....	27
5.5	Planens förhållande till de riksomfattande målen för områdesvändning.....	28
5.6	Planen i förhållande till generalplanens innehållskrav .....	28
6	Förverkligandet av detaljplanen .....	30

## 1.5 Förteckning över bilagehandlingar till planbeskrivningen

1. Utdrag ur sammanställningen av gällande detaljplaner
2. Visualiseringsbild över planändringsområdet
3. Tomtindelning
4. Bedömning av behovet av naturinventering, detaljplaneändring i kvarter 1052. FCG Finnish Consulting Group Oy, 2011.
5. Bullerutredning. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 2013.
6. Flygekorinventering vid Båtläningsvägen i Grankulla 2013. Ympäristötutkimus Yrjölä Oy.

## 1.6 Förteckning över övriga handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial till planen

- Kahden kaavamuutoskorttelin lehtonata- ja liito-oravaselvitys Kauniaisissa 2012. (Inventering av jättesvingel och flygekorre i två kvarter i planändringsområdet). Ympäristötutkimus Yrjölä Oy 2012.
- Korttelin 1052 esiselvitys (Förhandsutredning av kvarter 1052). Pöyry Finland Oy 2011.
- Inventering av arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Grankulla stad, Markanvändningsenheten 2004.
- Byggnadsinventering i Grankulla stad. AEDES OY 2005. <http://www2.kauniainen.fi/1/kaupunkiymparisto/raportti/index.htm>
- Teollisuustien alueen rakennettavuus selvitys (Utredning av byggbarheten i området vid Industrivägen.) Geounion 7398/14.1.2008.
- Teollisuustien kaavamuutoksen pohjavesiselvitys. (Grundvattenutredning för planändring för området vid Industrivägen.) Pöyry Environment Oy 2008.
- Teollisuustien asemakaavan meluselvitys ( Bullerutredning för detaljplanen för området vid Industrivägen.) Pöyry Infra Oy 2008.
- Kauniaisten kasvistokartoitus (Kartläggning av floran i Grankulla). Envibio Oy 2005.
- Kauniaisten lissnustoselvitys. (Fågelinventering i Grankulla.) Luontotutkimus Solonen Oy 2005.
- Kauniaistens leepakkokartoitus (Fladdermuskartläggning i Grankulla.) BatHouse 2006.
- Liito-oravaselvitys lygekorinventering i Grankulla 2008.) Ympäristötutkimus Yrjölä Oy 2008.
- Landskapsplan för Nyland. Nylands förbund <http://www.uudenmaanliitto.fi/index.phtml?s=122>

27.11.2013

---

## **2 Sammandrag**

### **2.1 Planläggningsprocessens skeden**

Detaljplaneändringen har inletts delvis på ansökan av markägarna och delvis på initiativ av Grankulla stad. Målsättningen för detaljplaneändringen är att bedöma byggnadsrättens omfattning för planändringsområdet utgående från markägarnas ansökningar om planändringar, samt utgående från förbättrade förutsättningar för att bygga tomterna som byggandet av Båtlänningsgränden medfört.

Inledandet av detaljplaneringen tillkännagavs 3.5.2011 på stadens anslags-tavla och Internetsidor samt i nr 6 av tidningen Kaunis Grani. Programmet för deltagande och bedömning lades fram till offentligt påseende 3.5.2011

Planutkastet utarbetades under hösten 2011 och vintern 2012. Berednings-materialet var framlagt till påseende 3.4.-3.5.2012. Efter påseendetiden sågs det som nödvändigt att genomföra en kompletterande flygekorrutredning i området.

Detaljplaneförslaget utarbetas utgående från responsen och preciserade uppgifter som fåtts i utkastskedet. Planförslaget ska framläggas till påseende och intressenterna har då möjlighet att ge respons på planen i form av anmärkningar. Nödvändiga utlåtanden inbegärs av myndigheterna. Detaljplanen justeras vid behov utgående från responsen och efter detta förs planen till godkännandebehandling av stadsfullmäktige i Grankulla stad.

### **2.2 Detaljplan**

Genom detaljplaneändringen ombildas kvartersområdet för fristående småhus till kvartersområden för flervåningsbostadshus samt gatuområde. Genom ändringen av detaljplanen anvisas 4 195 m<sup>2</sup>-vy byggrätt. Den byggrätt som tillåts i den nu gällande detaljplanen är 2 700 m<sup>2</sup>-vy.

27.11.2013

### 3 Utgångspunkter

#### 3.1 Utredning av förhållandena på planområdet

##### 3.1.1 Allmän beskrivning av området

Planområdet ligger mellan Gamla Åbovägen och Båtlänningsvägen. Till planområdet hör tomterna 13-16 och 20-22 i kvarter 1052. Tomterna är rätt stora och byggda men husen är placerade så att mycket skogsdungar i naturtillstånd finns kvar på tomterna. Planområdet domineras av en brant sluttning mot nordväst. Söder och sydost om planområdet finns ett småhusområde och i norra delen ett nytt område för små flervåningshus vid Båtlänningsvägen.

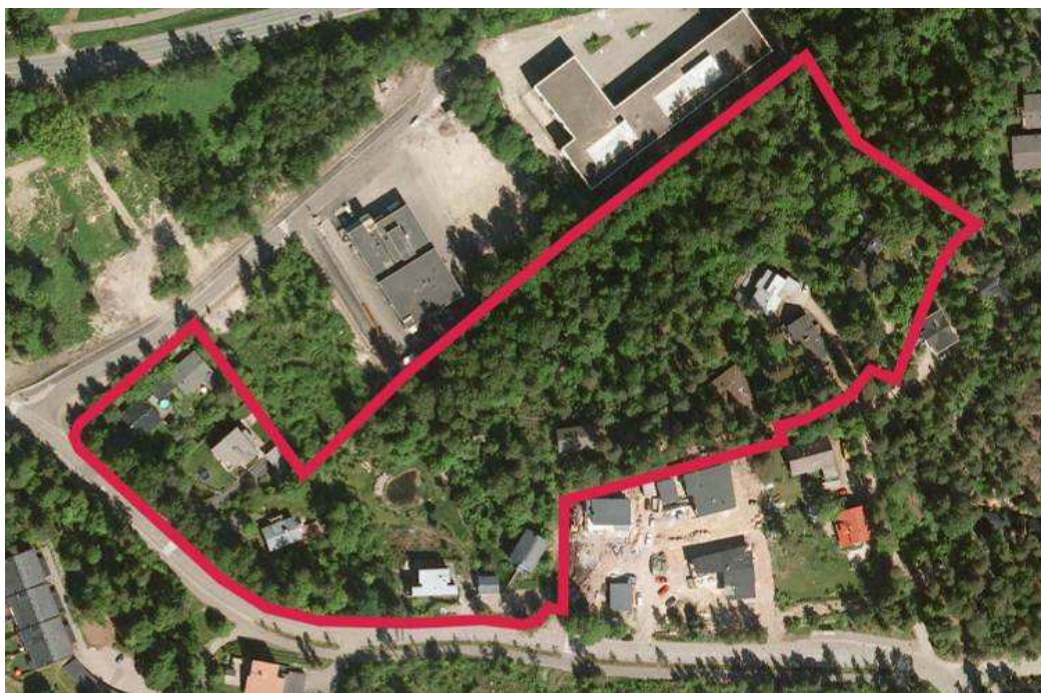


Bild 2. Flygbild över planområdet. (Flygbild 2011. Grankulla stad)

##### 3.1.2 Naturmiljö

###### **Landskap**

Området hör i den nationella indelningen i landskapsprovinser till södra kustlandets södra odlingsregion. Planområdet består av en skogsbevuxen nordvästsluttning, som delvis består av hållmark samt av byggd miljö.

###### **Jordmån och byggbarhet**

Planområdet ligger i Tavastlands migmatitzon och i dess ådra av amfibolit och hornbländegnejs som omges av ett mera vidsträckt område av kvartsfältspat-gnejs. (Bedömning av behovet av naturinventering, detaljplaneändring i kvarter 1052. FCG Finnish Consulting Group Oy, 2011.)

På området finns en rätt brant sluttning mot nordväst som ställvis består av öppen hållmark och där silt- och moränlagrets tjocklek understiger 1 m. Markytan är som högst i områdets östra del, ungefär på nivån + 57 m och som lägst i områdets nordvästra del ungefär på nivån +27 m. Sluttningens



27.11.2013

---

muutoskorttelin lehtonata- ja liito-oravaselvitys Kauniaisissa 2012. (Inventering av jättesvingel och flygekorre i två kvarter i planändringsområdet.) Ympäristötutkimus Yrjölä Oy 2012.

### **Flora**

Planområdet hör till den hemiboreala vegetationszonen och till Nylands biogeografiska provins. Området domineras av en mogen, lövträdsdominerad blandskog som växer på en bergig nordvästsluttning och av olika kulturpåverkade trädgrupper mellan småhusen. (Bedömning av behovet av naturinventering, detaljplaneändring i kvarter 1052. FCG Finnish Consulting Group Oy, 2011.) I den växtkartering som gjordes 2005 i Grankulla observerades inga utrotningshotade, hänsynskrävande eller sällsynta växtarter i området. (Kauniaisten kasvistokartoitus (Kartläggning av floran i Grankulla). Envibio Oy 2005.) I sluttningens nedre del växer en tät trädbård bestående av medelålders aspar. I området förekommer ställvis rikligt med murkna träd, både som stående torrträd och som lågor. I brantens östra delar påträffades typiska drag för frisk, näringsrik lund av typen (HeOT, hepatica-oxalis) och i området växer allmänt blåsippa. I utredningsområdets västra delar, i närheten av vattengropen förekommer rikligt med främmande växtarter. (Bedömning av behovet av naturinventering, detaljplaneändring i kvarter 1052. FCG Finnish Consulting Group Oy, 2011.)

Öster om rännen i planområdet växer bland annat över 20 lönnar som bildat stam (diametern över 7 cm på brösthöjd). Lönnarna står i några separata grupper och de tjockaste har en diameter på 30-40 cm. Merparten av dem har dock en diameter under 10 cm. Dungen skulle fylla kriterierna för skyddad ädellövträdsskog i 29 § i naturvårdslagen, också om den inte är särskilt representativ. Lundflora påträffades i skogens fältskikt. Skogen övergår i grandominerad skog i områdets norra del. Kahden kaavamuuoskorttelin lehtonata- ja liito-oravaselvitys Kauniaisissa 2012. (Inventering av jättesvingel och flygekorre i två kvarter i planändringsområdet). Ympäristötutkimus Yrjölä Oy 2012.)

### **Fauna**

Till häckfågelfaunan i Grankulla hör åtminstone 80 fågelarter. Inom planområdet hittades enligt fågelinventeringen i Grankulla (2005) inga utrotningshotade eller sällsynta häckande fågelarter. (Kauniaisten linnustoselvitys (Fågelinventering i Grankulla). Luontotutkimus Solonen Oy 2005.)

Enligt Fladdermuskarteringen i Grankulla (2006) är de viktigaste områdena i Grankulla med tanke på fladdermössen Gallträsk, Klappträsk, Kasaberget, Vattentornsbacken samt Kikarberget. I planområdets östra del, i norra ändan av Sailogränden har man vid tre olika tillfällen påträffat nordisk fladdermus och en gång vattenfladdermus. I anslutning till områdets södra del, i korsningen mellan Vita Bandets väg och Gamla Åbovägen har påträffats nordisk fladdermus. Ett viktigt födosökningsområde och en förflyttningsled går öster om området som är föremål för detaljplaneändring, från västra ändan av Gallträsk norrut i närheten av Norra Heikelvägen, Arbetarakademin och Sailogränden mot västra ändan av Klappträsk. (Kauniaisten lepakkokartoitus. (Fladdermuskartläggning i Grankulla) BatHouse 2006.)

I inventeringen av flygekorre i Grankulla (2008) påträffades inga flygekorrar inom området. Området klassificerades heller inte som ett potentiellt förekomstområde för arten. (Liito-oravaselvitys Kauniainen 2008 (Flygekorrinven-



27.11.2013

---

tering i Grankulla) Ympäristötutkimus Yrjölä Oy 2008.) Under terrängbesöket, som gjordes i samband med bedömningen av planområdets behov av naturutredningar, hittades dock spillning från flygekorre under två granar i planområdets nordsluttning. Träden hade en omkrets av ca 50-55 cm i brösthöjd. Under båda träden fanns mindre än 10 spillningskorn och träden klassificerades som s.k. spillningsträd. Under revirträden hittas vanligtvis över 50 spillningskorn. I området hittades dessutom två gamla hålträd och ett risbo i en gran. (Bedömning av behovet av naturinventering, detaljplaneändring i kvarter 1052. FCG Finnish Consulting Group Oy, 2011.)

Flygekorrinventeringarna kompletterades åren 2012 och 2013 I kartläggningen år 2013 observerades spillning vid foten av två granar och en asp. Inga hålträd eller risbon observerades. Flygekorren verkar använda området för födosökning och i övrigt röra sig i området. Område som är lämpligt som livsmiljö fanns söder om Båtlänningsvägen nedanför sluttningen och det fortsatte mot nordost och anslöt sig till det större område på Esbosidan som lämpar sig som livsmiljö. Observationerna av flygekorre pekar sannolikt på en förekomst som finns i nordost och norr vid stranden av Klappträsk. Flygekorren kan också använda byggd miljö som en del av sin livsmiljö om det bevarade trädbeståndet är tillräckligt tätt och robust. För att trygga möjligheterna till förflyttning genom området från nordost till sydväst rekommenderas att minst tio meter höga träd på högst lika många meters avstånd från varandra bevaras. Området söder om planområdet och söder om Åbovägen visade sig vara olämpligt som livsmiljö för flygekorren och bestod främst av tallskog. Kauniainen Venevalkamantien liito-orava selvitys 2013. (Flygekorrinventering vid Båtlänningsvägen i Grankulla). Ympäristötutkimus Yrjölä Oy.)

### **Värdefulla naturobjekt**

Inom planområdet eller i dess närhet finns inga områden som hör till skydds nätverket Natura 2000 eller områden som hör till något skyddsprogram på riksnivå. På området finns heller inga naturskyddsområden. På området påträffades inga värdefulla livsmiljöer i enlighet med vattenlagen (1 kapitlet 15 § och 17a § i VL). På området påträffades ett litet lundområde som klassificeras som en särskilt viktig livsmiljö i skogslagen (10 § i SkogsL) samt en förekomstplats för flygekorre. (Bedömning av behovet av naturinventering, detaljplaneändring i kvarter 1052. FCG Finnish Consulting Group Oy, 2011.) I området finns en liten rännil som är skyddad i enlighet med 11 § i vattenlagen. Den regionala NMT-centralen besluter om fridlysning av ädellövträdningen som är skyddat naturvårdsområde med stöd av 29 § i naturvårdslagen. Det är emellertid möjligt att objektet inte är av tillräckligt regionalt intresse, även om kriterierna i naturvårdslagen och -förordningen uppfylls. Kahden kaavamuutoskorttelin lehtonata- ja liito-oravaselvitys Kauniiaisissa 2012. (Inventering av jättesvingel och flygekorre i två kvarter i planändringsområdet). Ympäristötutkimus Yrjölä Oy 2012.)

### 3.1.3 Byggd miljö

I norr avgränsas området av ett industriområde där flervåningsbostadshus är under byggnad. I söder och väster avgränsas området av en småhusdominerad bebyggelse och Gamla Åbovägen.

På tomterna 14-15 i planområdet finns två bostadsbyggnader. På tomterna 16, 20 och 22 finns en bostadsbyggnad på varje tomt. På tomt 13 finns en bostadsbyggnad (parhus). På tomterna 16 och 20-22 vid ändan av Sailogrändens samt på tomt 15 vid Gamla Åbovägen är byggnaderna placerade på de

27.11.2013

södra delarna av tomterna medan norra sidan av tomterna är skog i naturtillstånd. På nordöstra sidan av planområdet breder ett skogsområde ut sig vilket domineras av gran.

### **Den byggda kulturmiljön**

På tomt 22, adress Sailogränden 12 står *Villa Helkavuori* (bild 4). Villan som blev färdig år 1907 representerar den s.k. karelianismen, den nationalromantiska stilen och perioden då konstnärer byggde vildmarksateljéer. Objektet har både arkitektoniskt värde och stort kulturhistoriskt och miljömässigt värde. (Byggnadsinventering i Grankulla stad. AEDES OY. 2005)

Vid adressen Sailogränden 6 står det år 1949 färdigställda *Talo Laasio* (bild 5) som är en traditionell stuga med farstukvist. En ateljé byggdes år 1950 i anslutning till stugan och ett par sovrum på vinden år 1961. Byggnaden är av kulturhistorisk betydelse som en del av helheten Villa Helkavuori – Villa Siesta. Villa Siesta som finns nordost om planändringsområdet hör till de tidigaste av villorna som har bevarats i Grankulla. (Byggnadsinventering i Grankulla stad. AEDES OY. 2005)



**Bild 4. Villa Helkavuori. Bild 5. Talo Laasio. (bilder: Byggnadsinventering i Grankulla stad)**

### **Service**

På cirka 1-2 kilometers avstånd från planområdet finns flera daghem och skolor, en idrottsplan, ett sjukhus samt ett servicehus. Den närmaste dagligvarubutiken ligger på knappt en kilometers avstånd i närheten av Klappträsk. Den huvudsakliga kommersiella servicen finns i Grankulla centrum på ca 2 kilometers avstånd och en del av servicen finns i Gröndal i Esbo.

Många busslinjer går längs Åbovägen och Gamla Åbovägen bl.a. till Grankulla centrum, Helsingfors och i olika riktningar i Esbo.

### **Teknisk försörjning och trafik**

Området är anslutet till vattenlednings- och avloppsnätet. Fjärrvärmeledningen går längs Båtlänningvägen och Gamla Åbovägen.

De viktigaste trafiklederna i närområdet är Åbovägen och Gamla Åbovägen som planområdet gränsar till. Planområdet gränsar också till Båtlänningvägen och Båtlänningsträskgränden som båda är tomtgator. Hastighetsbegränsningen på Gamla Åbovägen är 40 km/h. Trafiken i planområdet var i medeltal un-

27.11.2013

der ett vardagsdygn längs Gamla Åbovägen 3 500 fordon per dygn år 2008. Prognosen för år 2030 är 4 550 fordon per dygn. (Bullerutredning för detaljplanen vid Industrivägen. Pöyry Infra Oy 2008.)

Det finns i nuläget inga gator på planområdet, men Båtlänningsgränden kommer att förlängas så att den motsvarar de behov av tilläggsbyggnation som planen möjliggör.

### **Miljöskydd och miljöolägenheter**

Planområdet ligger inom influensområdet för buller från Åbovägen och Gamla Åbovägen.

Bullerbekämpningen styrs i Finland av riktvärden för buller enligt Statsrådets beslut SRb 993/1992. Nämnade riktvärden anges i tabell 1.

**Tabell 1. Allmänna riktvärden för bullernivåer.**

<b>Utomhus (SRb 993/1992)</b>	<b>LAeq, kl 7-22</b>	<b>LAeq, kl 22-7</b>
I bostadsområden, rekreationsområden i tätorter eller i deras omedelbara närhet och i områden med vårdinrättningar eller läroanstalter	55 dB	50 dB <sup>1) 2)</sup>
I områden med fritidsbebyggelse, campingområden, rekreationsområden utanför tätorterna och i naturskyddsområden	45 dB	40 dB <sup>3) 4)</sup>
<b>Inomhus</b>		
I bostadsrum, patientrum och inkvarteringsrum	35 dB	30 dB
I undervisnings- och möteslokaliteter	35 dB	-
I affärs- och kontorslokaliteter	45 dB	-

1) I nya områden är riktvärdet för buller nattetid dock 45 dB.

2) Nattriktvärdet tillämpas inte i områden avsedda för läroanstalter.

3) Nattriktvärdet tillämpas inte i sådana naturskyddsområden som under natten inte allmänt används för vistelse eller naturobservationer

4) I områden med fritidsbebyggelse inom tätorterna kan dock riktvärdena för bostadsområden tillämpas.

En bullerutredning har utarbetats i samband med detaljplaneändringen för kvarter 1052 (FCG 2013). De fastigheter som ligger vid Gamla Åbovägen har i bullerutredningen tolkats som kompletteringsbyggande och sålunda som gamla områden, vilkas riktvärde nattetid är Enligt utredningen kommer alla tomter där nya bostadshus byggs att få utevistelsesområden där riktvärdet 55 db för buller dagtid och 50 dB för nattetid inte överskrids. För att riktvärdena inomhus i de nya fastigheterna (dag 35 dB, natt 30 dB) inte ska överskridas ska väggarna mot Gamla Åbovägen i de hus som står på tomterna 13 och 14 ha en ljudisoleringsseffekt som är minst 30 dBA. För de övriga nya byggnaderna i planområdet är den gängse ljudisoleringsseffekt 25 dBA tillräcklig. (Bullerutredning för detaljplaneändringen i kvarter 1052)FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 2013.)

27.11.2013

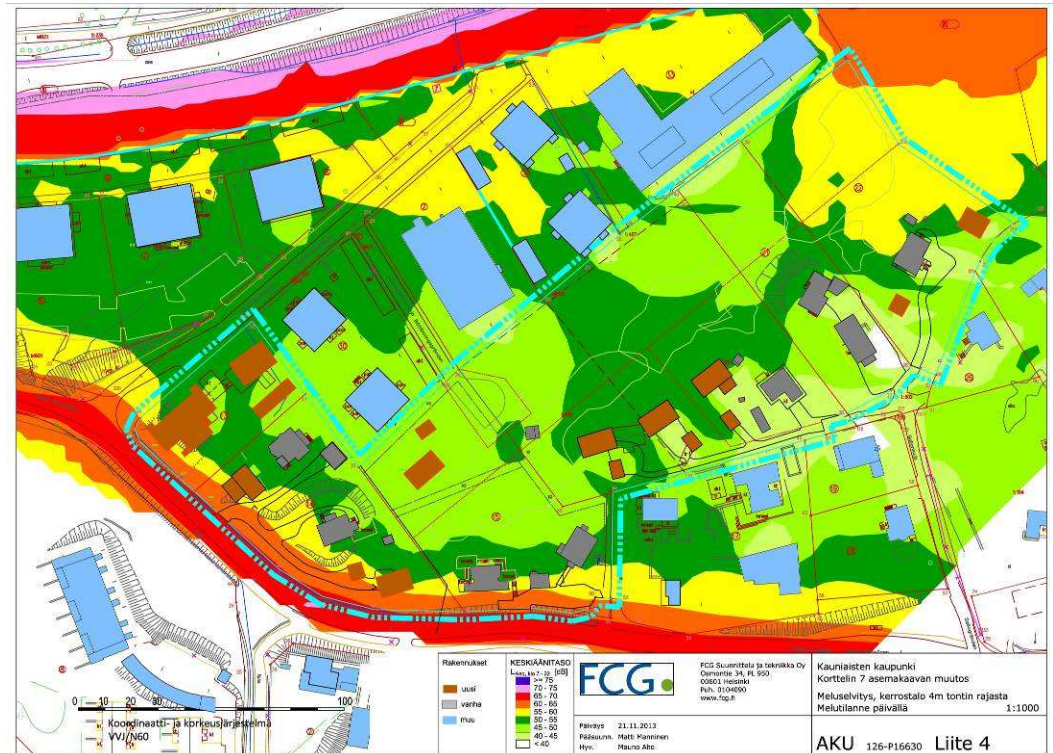


Bild 6. Bullersituationen dagtid (FCG 2013).

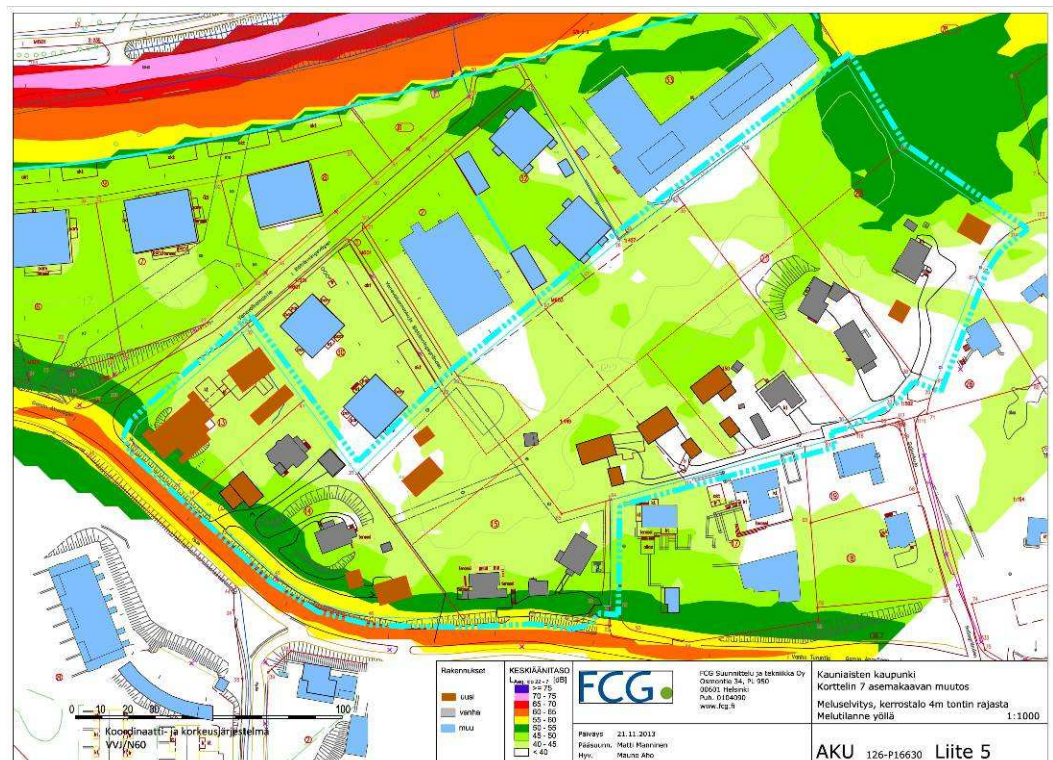


Bild 7. Bullersituationen natttid (FCG 2013).

27.11.2013

### 3.1.4 Markägoförhållanden

Marken i planändringsområdet är i privat ägo.

## 3.2 Planläggningssituation

### 3.2.1 Landskapsplan

I Landskapsplanen för Nyland som fastställdes av miljöministeriet 8.11.2006 har planområdet anvisats som område för tätortsfunktioner (bild 8).



**Bild 8. Utdrag ur Landskapsplanen för Nyland (källa: Nylands förbund). Planläggningsområdets läge visas med en blå pil.**

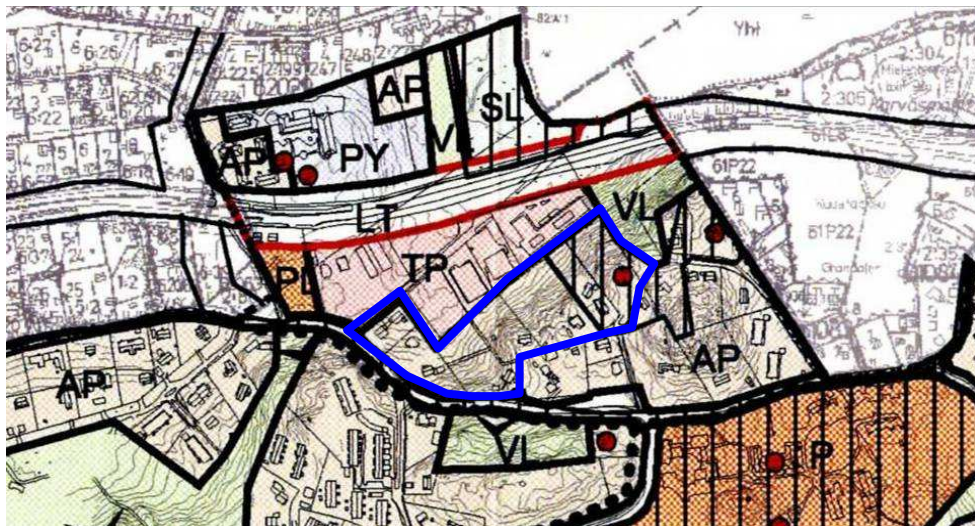
Landskapsplanen för Nyland har kompletterats med Etapplandskapsplan 1 för Nyland. Det centrala innehållet i etapplanen består av långsiktiga behov av områden för avfallshantering, områdesreserveringar för stenmaterialförsörjning, stora sammanhängande skogsbruksområden, motorsport- och skjutbanor samt trafikdepåer och -terminaler. Planen godkändes av landskapsfullmäktige 17.12.2008 och fastställdes av miljöministeriet 22.6.2010. I Etapplandskapsplan 1 har inga beteckningar anvisats för planområdet.

Etapplandskapsplan 2 godkändes 20.3.2013 och är i detta nu hos miljöministeriet för fastställelse. Tyngdpunkten i Etapplandskapsplan 2 ligger på regionstrukturella frågor som gäller samhällsstrukturen och trafiken. 2. I Etapplandskapsplan 2 är det fråga om en revidering av de fastställda planerna Landskapsplanen för Nyland, Etapplandskapsplan 1 och Landskapsplanen för Östra Nyland.

27.11.2013

### 3.2.2 Generalplan

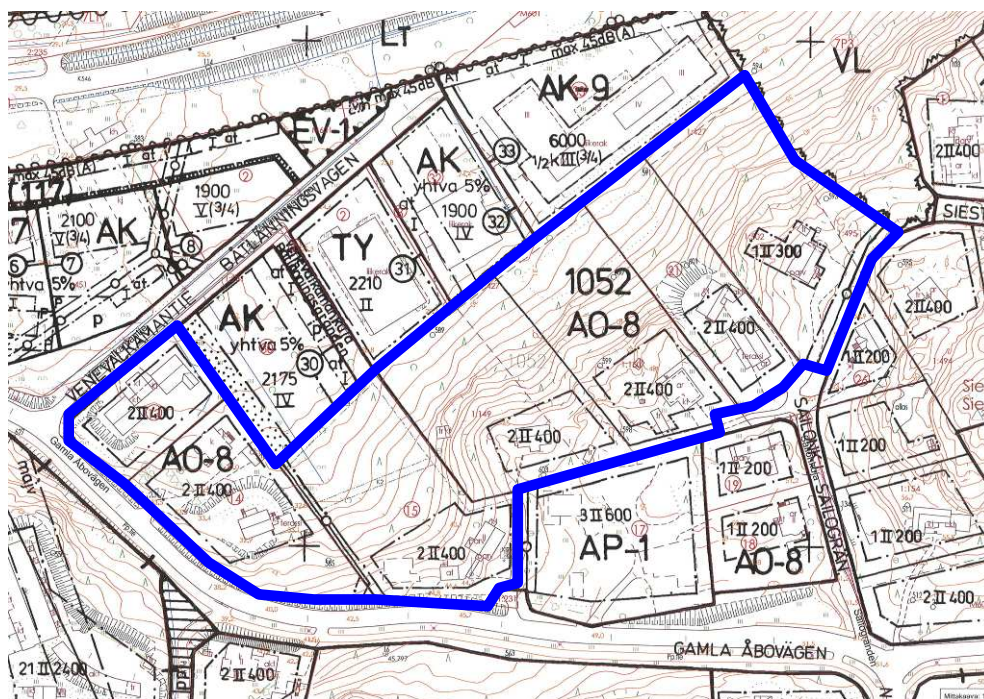
Ingen generalplan är i kraft på området. I markdispositionsplanen (MASU 2) som godkändes av stadsfullmäktige i Grankulla 13.12.2004 har området använts som småhusdominerat område AP (bild 9).



**Bild 9. Utdrag ur Markdispositionsplanen för Grankulla stad. Planområdet är markerat med en blå linje.**

### 3.2.3 Detaljplan

Den detaljplan som nu gäller för planeringsområdet är från 19.1.1990, Dp 108. I detaljplanen har tomterna i kvarter 1052 anvisats med beteckningen AO-8, kvartersområde för fristående småhus (bild 10).



**Bild 10. Utdrag ur kartan över detaljplanesammanställning i Grankulla stad. Planområdet är markerat med en blå linje.**

27.11.2013

---

### 3.2.4 Byggnadsordning

Byggnadsordningen för Grankulla fastställdes 21.6.2004 (stadsfullmäktige § 31). Byggnadsordningen trädde i kraft 1.9.2004 och uppdaterades 25.9.2006.

### 3.2.5 Grundkarta

Grundkartan fyller kraven i förordningen om planläggningsmätning 23.12.1999/1284.

### 3.2.6 Byggförbud

Inga byggförbud är i kraft på området.

### 3.2.7 Övriga planer, utredningar, inventeringar och avtal som gäller området

Befintliga utredningar, inventeringar och material som exempelvis utredningarna för Industrivägens detaljplan och utredningar som gällt hela staden har utnyttjats i planläggningsarbetet. En noggrannare förteckning över materialet finns i punkt 1.6

För planläggningsarbetet har följande utredningar utarbetats:

- Luontoselvitystarpeen arviointi, asemakaavamuutos kortteli 1052, FCG Finnish Consulting Group Oy 2011. (Bedömning av behovet av naturinventering, detaljplaneändring i kvarter 1052).
- Kahden kaavamuutoskorttelin lehtonata- ja liito-oravaselvitys Kauniaisissa 2012. (Inventering av jättesvingel och flygekorre i två kvarter i planändringsområdet 2012.) Ympäristötutkimus Yrjölä Oy.
- Meluselvitys, asemakaavamuutos kortteli 1052, FCG Suunnittelu ja tekniikka 2013 (bulerutredning)
- Kauniaisens Venevalkamantien liito-orava selvitys 2013. Flygekorrinventering vid Båtlänningssvägen i Grankulla 2013. Ympäristötutkimus Yrjölä Oy.

I samband med planändringen förs förhandlingar om markanvändningsavtal med områdets markägare.

27.11.2013

---

## **4 Skeden i detaljplanearbetet**

### **4.1 Behovet av detaljplanering**

Ändringen av detaljplanen har initierats delvis av markägarna och delvis av Grankulla stad. Målsättningen för detaljplaneändringen är att bedöma dimensioneringen av byggrätten för planändringsområdet utgående från markägarnas ansökningar om planändringar, samt utgående från förbättrade förutsättningar för att bygga tomterna som byggandet av Båtlänningsgränden medfört. I samband med detaljplaneändringen utreds också skyddsbehovet för byggnaden på tomt 22 (Helkavuori).

### **4.2 Deltagande och samverkan**

#### 4.2.1 Intressenter

Intressenter i planeringsprocessen är områdets markägare och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas avsevärt av planändringen. Även de myndigheter och sammanslutningar, vilkas verksamhetsområden behandlas vid planeringen, är intressenter.

Planläggningsförfarandet samt informationen om utgångspunkterna, målen och eventuella alternativa planer skall ordnas så att intressenterna har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedömningen av planens konsekvenser och skriftligen eller muntligen uttrycka sin åsikt i ärendet.

Intressenterna i utarbetandet av denna detaljplaneändring är:

- Markägarna på planområdet
- Markägarna till grannfastigheterna
- Byggnadsnämnden
- Mellersta Nylands landskapsmuseum
- Närings- trafik- och miljöcentralen i Nyland
- Västra Nylands räddningsverk
- HRM vattenförsörjning

#### 4.2.2 Information, deltagande och myndighetssamråd

Inledandet av detaljplaneringen samt framläggningen av beredningsmaterialet, detaljplaneutkastet och detaljplaneförslaget till offentligt påseende kungörs på stadens officiella anslagstavla. Information om de olika skedena i planläggningsarbetet ingår därutöver i tidningen Kaunis Grani och på stadens Internetsidor ([www.kauniainen.fi](http://www.kauniainen.fi)). De handlingar som är framlagda till offentligt påseende kan studeras i stadshuset i Grankulla.

Markägarna i planområdet samt markägarna till grannfastigheterna får information per brev om ovan nämnda skeden i planläggningsarbetet. Vid behov begärs utlåtanden om planläggningsärendet av de övriga intressenterna.

I samband med planläggningsprojektet ordnas rådslag med olika förvaltningsenheter i staden. Också andra myndighetssamråd kan ordnas vid behov under planläggningsarbetets lopp.

I samband med att detaljplaneutkastet och -förslaget är framlagda till offentligt påseende har intressenterna möjlighet att föra fram sina åsikter, påpekanden och anmärkningar. Besvär över kommunfullmäktiges beslut angående godkännandet av planen kan lämnas in till Helsingfors förvaltningsdomstol.



27.11.2013

---

### 4.3 Detaljplanens målsättningar

#### 4.3.1 Mål som ingår i utgångsmaterialet

##### ***Mål som uppställts av staden***

Målsättningen för detaljplaneändringen är att bedöma dimensioneringen av byggrätten för planändringsområdet utgående från markägarnas ansökningar om planändringar, samt utgående från förbättrade förutsättningar för att bygga tomterna som byggandet av Båtlänningsgränden medfört.

Särskild uppmärksamhet bör vid planeringen fästas vid terrängförhållandena, grund- och flödvatten, buller och vid ett rättvist bemötande av markägarna.

##### ***Markägarnas preliminära målsättningar***

Ägarna till tomt 13 har ansökt om ändring av detaljplanen så att tomtens nuvarande exploateringsstal ( $e=0,2$ ) ändras till samma nivå ( $e=0,7$ ) som planerats för granntomterna vid Båtlänningsvägen. Planen skulle göra det möjligt att bygga ett flervåningshus på tomt 13.

En delägare till tomt 14 har ansökt om ändring av detaljplanen så det utöver den nuvarande byggrätten vore möjligt att ytterligare bygga ett fristående hus på 200 m<sup>2</sup>-vy på det område han besitter.

Ägaren till tomt 15 har ansökt om ändring av detaljplanen så att det utöver den nuvarande byggrätten vore möjligt att ytterligare bygga två fristående tvåvåningshus, vardera 200 m<sup>2</sup>-vy eller sålunda totalt 400 m<sup>2</sup>vy samt därutöver en källarvåning på 100 m<sup>2</sup>. Tomtägaren har dessutom anhållit om att vägförbindelse ordnas från Båtlänningsvägen.

##### ***Mål som utkristalliserats vid planläggningssituationen***

**I de riksomfattande målen för områdesanvändning (VAT)** dras linjer för områdesanvändningen upp för vårt land långt in i framtiden. Målen svarar mot de utmaningar som ställs på områdesanvändningen bland annat av migrationsrörelsens konsekvenser för områdesstrukturen, behovet av en sammanhållnare (tätare) samhällsstruktur, kvalitetskraven på livsmiljön, bevarandet av natur- och byggnadsarvet och fungerande kontaktnät. Enligt markanvändnings- och bygglagen ska förverkligandet av de riksomfattande målen för områdesanvändning främjas i de statliga myndigheternas verksamhet, i planering på landskapsnivå och kommunernas planläggning.

Utgångspunkterna för planeringen har särskilt varit följande mål för områdesanvändningen som fastställdes av statsrådet 30.11.2000 jämte den revidering av målen som trädde i kraft 1.3.2009: *en sammanhållnare samhällsstruktur och bevarande av kulturmiljön och byggnadsarvet.*

Den reviderade punkten 4.3 En sammanhållnare samhällsstruktur och kvalitet i livsmiljön har som allmänna mål:

*”Genom områdesanvändningen främjas den ekologiska, ekonomiska, sociala och kulturella hållbarheten i samhällena och livsmiljöerna. Befintliga samhällsstrukturer nyttjas och stadsregioner och tätorter förtätas.”*

27.11.2013

---

*"Särskild uppmärksamhet fästs vid att förebygga olägenheter som utgör en risk för människors hälsa samt att avlägsna redan befintliga olägenheter."*

Särskilda mål som ansluter sig till en sammanhållen samhällsstruktur och kvaliteten i livsmiljön är följande:

*"Olägenheter som orsakas av buller, vibrationer och luftföroreningar förebyggs och strävan är att minska redan uppkomna olägenheter. Nya bostadsområden eller andra bullerkänsliga funktioner ska inte placeras på ett bullerområde utan att säkra att bullerbekämpningen är tillräcklig. "*

I **Landskapsplanen för Nyland** har planeringsområdet anvisats för tätortsfunktioner. Ett område för tätortsfunktioner ska planeras för boende och arbetsplatsfunktioner som lämpar sig för miljön samt för service- och annan verksamhet i anslutning till de nämnda funktionerna. Vid detaljplaneringen av området ska beaktas att samhällsstrukturen blir sammanhållen och att nya byggnader anpassas till omgivningen på ett sätt som understryker tätortens särprägel och tryggar dess miljö- och traditionsvärden.

Huvudsyftet med **Markdispositionsplanen (Masu2)** är att bevara den nuvarande markanvändningsstrukturen och förtäta den. Stadens boendemiljö utvecklas så att man tar hänsyn till villastadstraditionen och slår vakt om luftighet, grönska och god arkitektur. Planområdet har i Markdispositionsplanen anvisats som småhusdominerat område (AP). Syftet är enligt Marksdpositionsplanen att bevara luftighet, grönska och villastadstraditionen på småhusområdena. På stora tomter kan man från fall till fall överväga byggrättens storlek om markanvändningsmålen och planläggningshistorien för området stöder en utveckling av tomten. En ledande princip i Grankulla har varit, att antalet bostäder slås fast i detaljplanen.

I **detaljplanen** (19.1.1990) har tomterna i kvarter 1052 anvisats med beteckningen AO-8 som kvartersområde för fristående småhus. För tomterna 13-16 och 20-21 har anvisats byggrätten 400 m<sup>2</sup>-vy för högst två bostäder i två våningar. För tomt 22 har anvisats 300 m<sup>2</sup>-vy byggrätt för en bostad i högst två våningar. Minst två bilplatser ska reserveras för var och en bostad. På området för tomterna 14, 15, och 22 har reserverats en områdesdel för en ledning. Enligt planbestämmelserna får i byggnader som uppförts innan denna detaljplan (19.1.1990) fastställdes utföras reparationer som är jämförbara med nybyggnation, oberoende av vad som har bestämts om tomtens maximala våningsyta i denna detaljplan.

### ***Mål som utgår från förhållanden och egenskaper i området***

Skyddsbehovet för byggnaden Helkavuori som står på planområdet utreds i samband med planläggningen.

Trafikbullret från Åbovägen och Gamla Åbovägen ska beaktas vid planeringen av området.

27.11.2013

---

#### 4.3.2 Mål som uppkommit under processen och en precisering av dem

##### ***Stadens målsättningar***

Inga nya tomtanslutningar till Gamla Åbovägen tillåts.

Gränserna mellan de befintliga tomterna är möjliga att justera vid behov om justeringen är motiverad.

De nya byggnadernas höjd ska vara sådan att de inte ser ut som trevåningshus betraktade från nedre delen av slutningen.

##### ***Myndigheternas målsättningar***

Mellersta Nylands Landskapsmuseum har under påseendetiden gjort en framställan om att den arkitektoniskt, kulturhistoriskt och stadsbildligt betydelsefulla Villa Helkavuori vid Sailogränden 12 ska skyddas i detaljplanen.

#### **4.4 Preliminära alternativ för detaljplaneringen**

##### 4.4.1 Förhandsutredning för kvarter 1052

En förhandsutredning som gällde möjligheten att kompletteringsbygga området gjordes innan planändringsprocessen inleddes (Pöyry Finland Oy 2011). Alternativen som utreddes presenteras på bilderna 13 och 14.

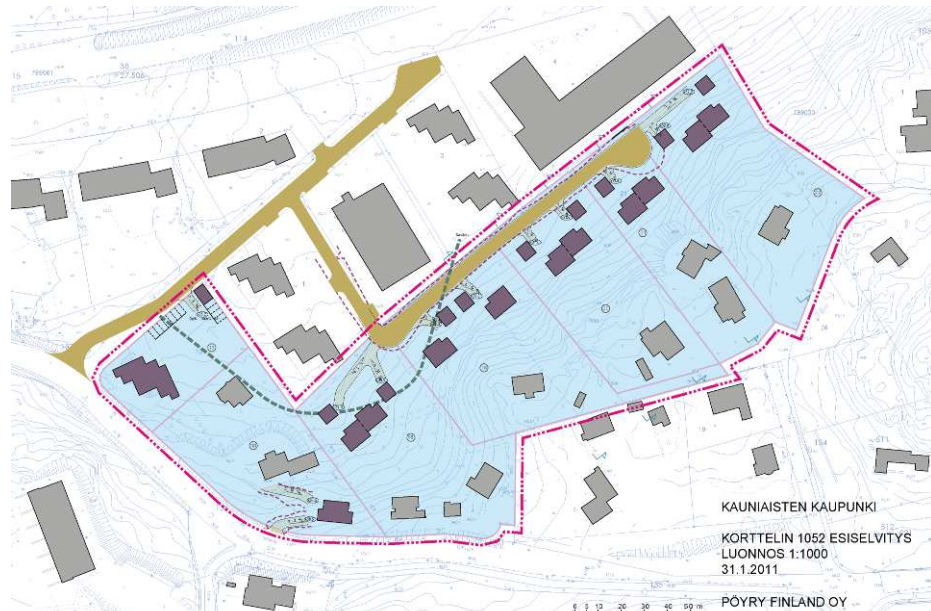
I förhandsutredningen undersöktes alternativen att bygga ett flervåningshus och ett radhus i två våningar på tomt 13. Tomtens nordöstra hörn genomskärs av gränsen för lermark och på dess sydvästra del orsakar Gamla Åbovägen en del trafikbuller. Flervåningshusen och ett bullerskydd som planerats vid Båtlänningsvägen bildar skydd mot bullret från Åbovägen. Utgående från bullerskyddet och jordmånen är det förmånligast att placera byggnaderna i närheten av Gamla Åbovägen. På detta sätt uppstår ett sammanhängande bullerskyddat gårdsområde, men det förmånligaste väderstrecket kommer att ligga på vägsidan. I alternativet där ett flervåningshus skulle byggas kan småhuset i norra delen av tomt 14 på sätt och vis komma att ligga inne i flervåningshusområdet.

Enligt förhandsutredningen skulle tilläggsbyggnation i södra kanten av tomt 14 i sin helhet vara placerad inom bullerområde (över 55 dB) vilket kan förutsätta att specialkonstruktioner byggs exempelvis vid infarten till tomten. Å andra sidan finns ett motsvarande fall på granntomten som redan är byggt. Den branta tomten innebär utmaningar för placeringen av byggnaden och anslutningen till tomten. En ny tomtanslutning från Gamla Åbovägen vore rimlig med tanke på längdlutningen men läget är inte det bästa med tanke på sikten och en ny anslutning skulle belasta trafikleden. Att utnyttja den nuvarande anslutningen kräver schaktning på tomten och medför eventuella olägenheter för de nuvarande invånarna.

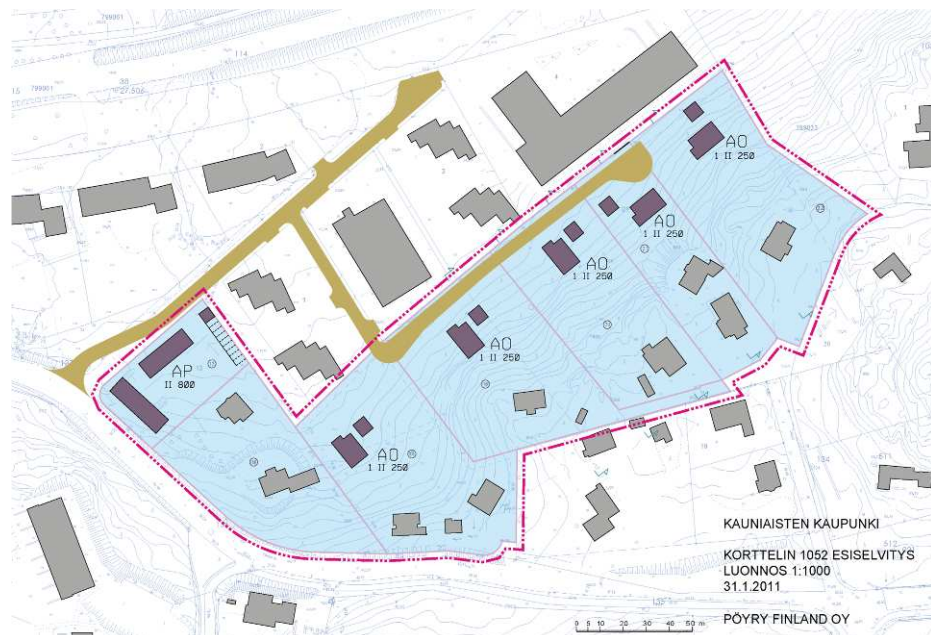
Tomterna 15, 16, 20, 21 och 22 är branta och krävande men erbjuder också möjligheter att utnyttja höjdskillnaderna i planeringen av mångformade småhus och gårdsplaner. Det förmånligaste är att placera byggnaderna i slutningens riktning för att undvika kraftiga schaktningar. Byggnaderna kommer inte riktigt att kunna öppna sig mot de förmånligaste väderstrecken och trädbeståndet på sydost- och sydsidan skuggar tomterna. På grund av tomtanslutningarnas lutning är det ändamålsenligast att placera husens egna parke-

27.11.2013

ringar i närheten av Båtlänningsgränden. Lermarken sträcker sig delvis in på tomterna 15 och 16, men byggnaderna kan vid behov placeras utanför den. Det finns utrymme för både småhus- och parhuslösningar på tomterna med undantag av tomt 21 som i någon mån kan begränsa byggnadens storlek på grund av att den är så smal. På tomt 21 finns också ett gårdsområde som redan släntats för det befintliga byggnadsbeståndet. På tomt 15 har också släntningar gjorts och där finns en vattengrop. Båtlänningsgrändens vändplats begränsar ytan på tomterna 21 och 22.



**Bild 11. Alternativ som granskats i förhandsutredningen (Pöyry 2011).**



**Bild 12. Alternativ som granskats i förhandsutredningen (Pöyry 2011).**

#### 4.4.2 Markägarnas förslag

Markägarna ombads i planläggningens startskede (sommaren 2011) ge förslag till markanvändning för tomterna.

27.11.2013

### Tomt 14

Delägarna till tomt 14 (Gamla Åbovägen 29 C) framställer om att ett fristående småhus på 200 m<sup>2</sup> -vy med källarvåning kunde byggas på tomten (bild 13). En ny anslutning till Gamla Åbovägen föreslås för tomten.

Delägarna till tomt 14 (Gamla Åbovägen 29 B) anhåller om tilläggsbyggrätt för ett ytterligare hus med våningsytan 200 - 250 m<sup>2</sup> på tomten (bild 14). Ägarandelens exploateringsstal skulle bli 0,2 - 0,23. Delägarna till tomt 14 motsätter sig att ett flervåningshus byggs på tomt 13.

Delägarna till tomt 14 (Gamla Åbovägen 29 A) ansöker om en ändring av planen som skulle möjliggöra byggandet av ett 600 m<sup>2</sup> stort parhus och ett 45 m<sup>2</sup> stort biltak på tomten. Ägaren anser att den befintliga byggnaden inte motsvarar kraven på nutida boende.



Bild 13 och Bild 14. Förslag av delägarna till tomt 14.

### Tomt 15

Ägarna till tomt 15 anhåller om möjlighet att bygga två fristående hus i två våningar, vardera 200 m<sup>2</sup> -vy och med en källarvåning på 100 kvadratmeter. Man anhåller dessutom om vägförbindelse till Industrivägen.

### Tomt 13

Ägarna till tomt 13 föreslår att ett radhus i två våningar byggs så att tomtens exploateringsstal blir  $e=0,4$  (bild 15). Avsikten är att den nuvarande byggnaden ska rivas. Ägarna hade i sitt förslag också undersökt en alternativ placering av byggnaden och en parhuslösning.

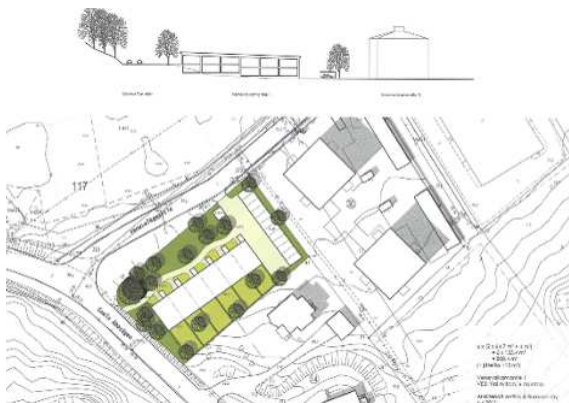
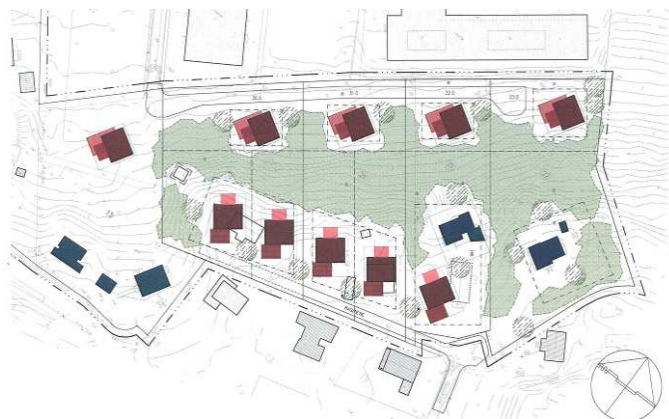


Bild 15. Markägarnas förslag för tomt 13.

27.11.2013

**Tomt 22 (16, 20 och 21)**

Ägaren till tomt 22 har gett ett förslag som också gäller tomterna 16, 20 och 21. Alternativa lösningar har föreslagits för tomterna (bilderna 16-18). En tilläggsbyggnad för tomterna föreslås, vilken skulle stå så nära den nya vägen som möjligt. En breddning av tomt 21 föreslås. Man föreslår också ändringar i de byggda delarna av tomterna. Den nya gatan borde enligt förslaget vara så smal som möjligt och dess slutända kunde förverkligas med servitut.



ASEMAKAAVAMUUTOS, HAVAINNE A  
ARKKITEHTITOIMISTO DAHLGREN OY 29.08.2011 KORTTELI 1052 TONTIT 16, 20, 21, 22  
A4 = 1:1000



ASEMAKAAVAMUUTOS, HAVAINNE B  
ARKKITEHTITOIMISTO DAHLGREN OY 29.08.2011 KORTTELI 1052 TONTIT 16, 20, 21, 22  
A4 = 1:1000



ASEMAKAAVAMUUTOS, HAVAINNE C  
ARKKITEHTITOIMISTO DAHLGREN OY 29.08.2011 KORTTELI 1052 TONTIT 16, 20, 21, 22  
A4 = 1:1000

**Bild 16 , Bild 17 och Bild 18. Markägarnas förslag till alternativa lösningar för tomterna 16, 20, 21 och 22.**

27.11.2013

#### 4.5 Alternativa granskningar av detaljplanen i beredningsskedet

I planens beredningsskede sammanställdes en planlösning utgående från utgångsuppgifterna, förhandsutredningen (Pöyry 2011), markägarnas förslag samt stadens och myndigheternas målsättningar (bild 19). I samband med planeringen gjordes en preliminär granskning av hur en gatuförbindelse kunde dras på området genom att förlänga den nuvarande Båtlänningsgränden. De kraftiga höjdskillnaderna i terrängen gör att byggandet av en vändplats skulle medföra betydande släntkonstruktioner och eventuell bergsschaktning vid ändan av gatan. Omformningen av terrängen vid vändplatsen skulle medföra att utnyttjandet av byggnadsytorna på de intilliggande tomterna skulle försvåras. Det uppskattade behovet av yta för gatukonstruktionerna markeras med streckad linje på bild 19.



**Bild 19. Preliminärt alternativ i planens beredningsskede.**

På planeringsekonomiska grunder utvecklades planlösningen för en del av områdena (tomterna 16, 20, och 21 samt gatuområdet) vidare så att körförbindelserna kan ordnas med hjälp av lättare lösningar som en intern förbindelse för tomterna (bild 20). I sället för fyra separata tomter bildas en tomt på vilken fyra bostäder kan placeras. Byggandet kan förverkligas som fristående hus, par- eller radhus eller i form av andra lösningar för kopplade hus. En vändplats i slutet av Båtlänningsgränden anvisas som gatuområde i planen.

Vid dimensioneringen och placeringen har den omgivande stadsstrukturen beaktats samt ett rättvist bemötande av markägarna.



**Bild 20. Visualiseringsbild av planlösningen i planutkastet.**

27.11.2013

#### 4.6 Justeringar av detaljpanelösningarna i förslagsskedet

Justering av planlösningen i förslagsskedet Efter att planutkastet varit framlagt till offentligt påseende har planen vidareutvecklats utgående från preciserade uppgifter och målsättningar. De kompletterande utredningarna och inventeringarna samt utlåtanden och åsikter som getts om planutkastet har varit utgångspunkter för justeringen av planen.

Under processens framskridande föreslog samhällstekniska nämnden som ett mål att undersöka byggande av ett flervåningshus på tomt 13. Tomt 13 anses i stadsstrukturen höra till helheten vid Båtläningsvägen där flervåningsbostadshus har byggts med stöd av en tidigare planändring. Det är därför motiverat med ett effektivare byggande på tomt 13 än på det övriga planeringsområdet. Bilplatserna och tomtanslutningen har placerats vid nordöstra kanten av tomt 13, då det med beaktande av höjdskillnaderna och trafiksmidigheten var fördelaktigare att de placeras på tillräckligt avstånd från Gamla Åbovägen. Justerade förslag till lösningar med flerhusvåningshus på tomt 13 presenteras på bild 21.

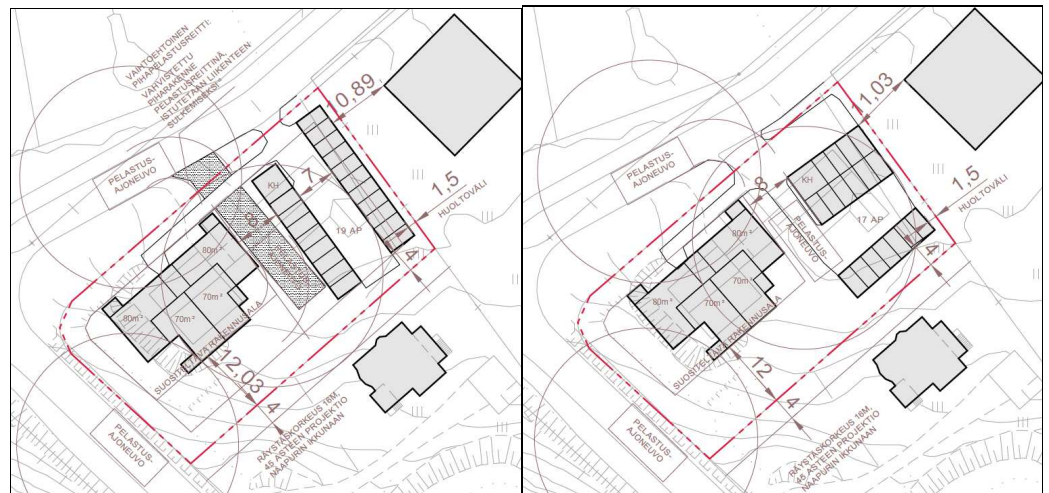


Bild 1. Justerade alternativ för tomt 13 i förslagsskedet.

Delägarna till tomt 14 har gett tre förslag till tilläggsbyggande vilka avviker från varandra. I planläggningen har tomten granskats som helhet och byggnadsrättens storlek anvisats uttryckligen med tanke på hela tomten. Tomten är en egentlig markägoenhet och det är inte ändamålsenligt att granska markanvändningen utgående från hur besittningen är fördelad mellan de olika ägarna. Den nya byggnationen är i delägarnas förslag placerade på de delar av tomten som var och en av dem besitter. Det är tekniskt möjligt att placera en byggnad i södra delen av tomten även om det är en utmaning att åstadkomma en god boendemiljö. Placeringen av en ny tomtanslutning som markägaren förslagit i södra delen av tomten kan inte rekommenderas på grund av den starka lutningen och dåliga sikten. Det är inte heller ändamålsenligt att öka antalet nya tomtanslutningar vid uppsamlingsgatan. Det är en utmaning att placera en ny byggplats på tomten på grund av att den är så brant och på grund av bullret från Gamla Åbovägen.

Avgränsningen av området för den nya byggplatsen på tomt 15 justerades så att det bättre beaktar bl.a. flervåningshuset på tomt 30 intill. Även utrymmesreserveringen för vändplatsen på Båtläningsgränden som byggs på planområdet justerades. Efter hörandet i utkastskedet preciserade ägarna till tomterna och sina mål så, att ny byggnation inte skulle anvisas i slutningens nedre



27.11.2013

del. Ägaren till tomt 22 hade fortsättningsvis som mål att bygga nytt. I den förändrade planeringssituationen går det inte att ordna vägförbindelse till nedre delen av tomt 22 på ett ändamålsenligt sätt. Alternativa möjligheter till tilläggsbyggande på tomt 22 har föreslagits på uppdrag av markägaren. Tilläggsbyggnation tomt 22 möjliggörs i tomtens östra del (lämpligheten för byggnade har konstaterats genom ett terrängbesök på uppdrag av Grankulla stad och markägaren). Den värdefulla byggnaden Villa Helkavuori som finns på tomt 22 ställer randvillkor för markanvändningen på tomten. På tomterna och möjliggörs också byggrätt för arbets-, lager- och andra utrymmen utöver den egentliga byggrätten.



**Bild 22. Visualiseringsbild av planlösningen i planförslaget.**

27.11.2013

---

## 4.7 Behandlingar och beslut i planeringskedena

### 4.7.1 Anhängiggörande

Detaljplaneändringen väcktes 3.5.2011 och programmet för deltagande och bedömning var framlagt till offentligt påseende 3.5.-1.6.2011.

Ett möte för allmänheten som gällde utgångspunkterna och syftet med planändringen ordnades 24.5.2011.

Markägarna ombads i planläggningens startskede (sommaren 2011) ge förslag till markanvändning för tomterna.

### 4.7.2 Detaljplaneutkast

Samhällstekniska nämnden behandlade planutkastet 28.2.2012 § 29 och beslöt lägga fram planutkastet med ändringar till offentligt påseende. Nämndens ändringsförslag gällde beteckningarna för våningstal och anpassningen av byggnationen till den branta terrängen. Planutkastet var framlagt till offentligt påseende under tiden 3.4.- 3.5.2012. Beredningsmaterialet presenterades under ett möte med allmänheten 18.4.2012. Efter påseendetiden sågs det som nödvändigt att genomföra en kompletterande flygekorriering på området.

Utlåtanden över planutkastet mottogs från Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM), Mellersta Nylands landskapsmuseum, Västra Nylands räddningsverk och byggnadsnämnden i Grankulla. I NTM-centralens utlåtande konstaterades att bullerkonsekvenserna inte hade beaktats tillräckligt. Mellersta Nylands landskapsmuseum föreslog en komplettering till planbestämmelserna. Till planutkastet inlämnades 6 åsiktsyttringar som tog ställning till lösningarna som gällde tomterna.

### 4.7.3 Detaljplaneförslag

Planförslaget för har utarbetats på basen av den mottagna responsen samt preciserade mål och uppgifter. Resultaten av flygekorrieringen och bullerutredningen som gjordes efter utkastskedet har beaktats i planförslaget. Utvecklingen av planlösningen efter att utkastet varit framlagt till påseende beskrivs närmare i punkt 4.6. i planbeskrivningen.

### 4.7.4 Godkännande av planen

Planen godkänns av stadsfullmäktige i Grankulla.

27.11.2013

---

## 5 Detaljplanebeskrivning

### 5.1 Planens struktur och områdesreserveringar

Detaljplaneändringen gäller en del av kvarter 1052 i stadsdel 7 i Grankulla stad.

Genom detaljplaneändringen bildas en del av kvarter 1052 i stadsdel 7 samt gatuområde.

Den partiella ändringen av tomtindelningen i detaljplanen blir bindande. Genom tomtindelningen bildas tomterna 34 (tidigare 15) 35 (tidigare 20) 36 (tidigare 21) 37 (tidigare 22). Tomtindelningen av tomterna 13, 14 och 16 ändras inte.

Genom detaljplaneändringen ombildas kvartersområdet för fristående småhus (AO-8) till kvartersområden för fristående småhus (AO) och flervåningsbostadshus (AK) samt gatuområde.

Placeringen av byggnaderna på tomten bör planeras så att schaktning och flyttning av jordmassor minimeras. Byggnadsstommen ska vid behov terrasseras och byggnaden anpassas till terrängen.

#### 5.1.1 Kvartersområden

##### ***Kvartersområde för flervåningsbostadshus (AK)***

Planen ändrar tomt 13 från kvartersområde för fristående småhus till kvartersområde för flervåningsbostadshus. Det högsta tillåtna våningstalet är IV och våningsytan 1350 m<sup>2</sup>-vy. Byggnadsyta för ett biltak har anvisats i planen vid tomtens nordöstra kant. I AK-kvartersområdet ska reserveras bilplatser 1/75 m<sup>2</sup>-vy, dock minst 1 bp / bostad.

Utöver den byggrätt som anvisats i planen får högst 10 % av den våningsyta som anvisats i planen användas för gemensamma, lager- och tekniska utrymmen. Bilplatser behöver inte byggas för de gemensamma utrymmena. Serviceutrymmen och befolkningsskydd får byggas utöver den byggrätt som anvisats i planen.

Man har strävat till att anvisa tillräckligt stora byggnadsytor i planen så att alternativa parkeringsarrangemang och en noggrannare planering möjliggörs i byggplaneringsskedet.

Enligt bullerutredningen kommer det att finnas områden för utevistelse där riktvärdena 55 dB (dag) och 50 dB (natt) inte överskrids. Vägghörselkonstruktionerna mot Gamla Åbovägen ska ha en ljudisoleringsseffekt på minst 30 dBA för att riktvärdena för buller inomhus (dagtid 35 dB och nattetid 30 dB) inte ska överskridas.

Tomt 13 hör till helheten vid Båtläningsvägen där byggandet är effektivare än småhusbyggande. Avsikten är att de befintliga byggnaderna på området ska rivas. Tomtindelningen på tomt 13 ändras inte.

Höjdskillnaden mellan tomterna 13 och 14 beaktas så att tillräckligt stort område reserveras för planteringar vid tomtgränsen. Terrasseringen som ska jämna ut höjdskillnaden bör byggas på tomt 13 på ett sätt som resulterar i att

27.11.2013

---

höjdskillnaden inte blir betydande vid gränsen mellan tomterna. Vid planeringen av terrasseringsen och gårdsplanerna bör man beakta att dagvattnet leds kontrollerat till det kommunala avlopps nätet.

### **Kvartersområde för fristående småhus (AO)**

Kvartersområde för fristående småhus bildas av tomterna 14, 16, 34, 35, 36, och 37.

Det maximala tillåtna antalet bostäder på tomt 14 är 3, det största tillåtna våningstalet är II och den största tillåtna våningsytan är totalt 600 m<sup>2</sup>-vy. Det finns ingen möjlighet att bygga nya anslutningar till tomten. Enligt bullerutredningen kommer det att finnas områden för utevistelse där riktvärdena 55 dB (dag) och 50 dB (natt) inte överskrids. Vägghkonstruktionerna mot Gamla Åbovägen ska ha en ljudisolerings effekt på minst 30 dBA för att riktvärdena för buller inomhus (dagtid 35 dB och nattetid 30 dB) inte ska överskridas. Vid planeringen av gårdsplanerna bör man beakta att dagvattnet leds kontrollerat till det kommunala avlopps nätet. Tomtindelningen på tomt 14 ändras inte.

I norra delen av tomt 34, i nedre sluttningen, har anvisats ny byggnadsyta för småhus där maximala antalet bostäder är 1, högsta tillåtna våningstalet är II och den största tillåtna våningsytan 200 –vy. I norra delen av tomt 34 finns ett artesiskt grundvattenområde. Detta ska beaktas vid nybyggnationen då byggande av källare inte kan tillåtas på ett artesiskt grundvattenområde. I södra delen av tomt 34 finns i nuläget två bostadsbyggnader. För dem har anvisats byggnadsyta där största tillåtna våningstalet är II och den största tillåtna våningsytan 400 m<sup>2</sup>-vy.

Det maximala antalet bostäder på tomterna 16, 35 och 36 är 2, det största tillåtna våningstalet II och den största tillåtna våningsytan 400 m<sup>2</sup>-vy, utöver vilken 40 m<sup>2</sup>-vy har anvisats för ekonomibyggnader.

På tomt 37 står den skyddade byggnaden Villa Helkavuori (sr-1) för vilken den i planen anvisade byggrätten (160 m<sup>2</sup>-vy) är baserad på den förverkligade våningsytan. På tomt 37 har dessutom anvisats plats för en ekonomibyggnad med en byggrätt på 40 m<sup>2</sup>-vy. Enligt planbestämmelsen (sr-1) får byggnaden inte rivas och inte heller sådana reparations- eller ändringsarbeten utföras som försämrar byggnadens historiska värden. Reparations- och ändringsarbeten ska vara av sådan art att byggnadens särdrag bevaras. För reparations- och ändringsarbeten på byggnaden ska utlåtande begäras från Mellersta Nylands landskapsmuseum.

På tomt 37 har utöver den befintliga byggnaden på tomt ny byggnadsyta för småhus anvisats där största tillåtna våningstalet är II(½) och den största tillåtna våningsytan 125 m<sup>2</sup>-vy. För nybyggnationen strävar man till en lösning där övre (andra) våningen är mindre än första våningen. Områdets särdrag ska beaktas vid planeringen och byggandet av husen och övriga anläggningar som inverkar på miljön. Nybyggnationen ska planeras så att den inte försämrar värdet på den skyddade byggnaden på tomten (Villa Helkavuori) och anpassas så väl som möjligt till omgivningen. De nya byggnadernas storlek, arkitektur, material, takform och färgsättning ska anpassas till den skyddade byggnaden.

På AO-kvartersområde ska två bilplatser reserveras för var och en bostad.

27.11.2013

---

Utanför byggnadstytorna har betecknats ett område (s-1) där inga åtgärder får vidtas som försämrar flygekorrens livsmiljö eller leder till att den försvinner. För byggnadsarbeten som förändrar landskapet, trädfällning eller andra med detta jämförbara åtgärder krävs sådant tillstånd som avses i 128 § i MBL.

#### 5.1.2 Övriga områden

Båtlämningsgrändens gatuområde (vändplatsen) som finns på planområdet har en yta på 337 m<sup>2</sup>.

#### 5.1.3 Allmänna bestämmelser

1. Byggnaderna ska anpassas till terrängen
2. På området med artesiskt grundvatten får inte källarutrymmen under markytan byggas.
3. Vid placeringen av bostads- och ekonomibyggnader ska beaktas att bullernivån på lek- och vistelseområden inte överskrider 55 dB(A) under dagtid och 45 dB(A) nattetid.
4. Bilplatser ska reserveras enligt följande:  
I AK-kvartersområde 1/75 -vy, dock minst 1 bp / bostad.  
I AO-kvartersområde 2 bp / bostad.
5. Nybyggnationen på tomt 37 i kvarter 1052 ska planeras så att den inte försämrar den skyddade byggnadens värde och att byggnaderna så väl som möjligt passar in i miljön. De nya byggnadernas storlek, arkitektur, material, takform och färgsättning ska anpassas till den skyddade byggnaden.
6. Utöver byggrätten som anvisats i detaljplanen får de befintliga ekonomibyggnaderna rustas upp och bevaras.
7. På AK-kvartersområdet i kvarter 1052 får utöver den byggrätt som anvisats i planen ytterligare byggas gemensamma, lager- och tekniska utrymmen som utgör högst 10 % av byggrätten som anvisats i planen. Bilplatser behöver inte byggas för de gemensamma utrymmena. Serviceutrymmen och befolkningsskydd får byggas utöver den byggrätt som anvisats i planen. Utöver den våningsyta som anvisats i detaljplanen får den del som överstiger 15 m<sup>2</sup> för trapphuset byggas i varje våning.

#### 5.1.4 Bullerbekämpning

Enligt bullerutredningen kommer alla tomter där nya bostadshus byggs att få utevistelseområden där riktvärdet 55 db för buller dagtid och 50 dB för nattetid inte överskrids. För att riktvärdena inomhus i de nya fastigheterna (dag 35 dB, natt 30 dB) inte ska överskridas ska väggarna mot Gamla Åbovägen i de hus som står på tomterna 13 och 14 ha en ljudisolerings effekt som är minst 30 dBA. För de övriga nya byggnaderna i planområdet är den gängse ljudisoleringen 25 dBA tillräcklig.

27.11.2013

---

## 5.2 Dimensionering av planen

Områdesreservering och byggrätt har anvisats i planen enligt följande:

AK	2 004 m <sup>2</sup>	1350 m <sup>2</sup> -vy
AO	26 378 m <sup>2</sup>	2 845 m <sup>2</sup> -vy
gata	337 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup> -vy
<b>Totalt</b>	<b>28 719 m<sup>2</sup></b>	<b>4 195 m<sup>2</sup>-vy</b>

## 5.3 Planens konsekvenser

Enligt 9 § i markanvändnings- och bygglagen ska planen grundas på tillräckliga undersökningar och utredningar. När en plan utarbetas ska miljökonsekvenserna, inklusive de samhällsekonomiska, sociala, kulturella och övriga konsekvenserna av planen och av de granskade alternativen utredas i nödvändig omfattning. Utredningarna ska omfatta hela det område för vilket planen kan bedömas ha väsentliga konsekvenser.

Enligt 1 § i MRF ska utredningarna ge tillräckliga uppgifter för att kunna bedöma vilka betydande både direkta och indirekta konsekvenser genomförandet av planen kan ha för:

- människornas levnadsförhållanden och livsmiljö,
- för jordmånen och berggrunden, vattnet, luften och klimatet,
- växt- och djurarterna, naturens mångfald och naturresurserna,
- områdes- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin samt trafiken,
- stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön.

### 5.3.1 Konsekvenser för människornas levnadsförhållanden och livsmiljö

Området ändras till sin karaktär då det blir tätare bebyggt. De nya byggplatserna ligger i nedre delen av sluttningen i förhållande till de befintliga byggnaderna. Träd och vegetation lämnas kvar mellan de befintliga och de nya byggplatserna. På detta sätt ändrar inte utsikten från de befintliga byggnadsplatserna i någon nämnvärd mån.

Planen gör det möjligt att bygga cirka 20 bostäder fler jämfört med nuläget. Av de nya bostäderna finns 3 i småhus och resten i flervåningshus. Byggandet av flervåningsbostadshus gör områdets bostadsutbud mångsidigare.

### 5.3.2 Konsekvenser för jordmånen, berggrunden, vattnet, luften och klimatet

Detaljplaneändringen medför ställvisa konsekvenser för jordmånen och berggrunden. Genomförandet av detaljplanen förutsätter grävnings- och fyllningsarbeten och på en del ställen förstärkning av grunden.

Mitt i området finns en rätt brant sluttning i riktningen sydväst-nordost från vilken ytvatten rinner mot nordväst. När området i sluttningen byggs ska i synnerhet i byggskedet beaktas hur vattnet ska ledas.

27.11.2013

---

Byggnader på området som har artesiskt grundvatten ska grundas genom pålning. (Utredning av byggbarheten i området vid Industrivägen. Geounion 7398/14.1.2008.) Rekommendationen är att byggnader pålas på områden där det finns artesiskt grundvatten. På områden med artesiskt grundvatten rekommenderas inte omfattande byte av jordmassor eller grävningar och inte heller att källarkonstruktioner byggs. (Teollisuustien kaavamuutoksen pohjavesiselvitys. (Grundvattenutredning för planändring för området vid Industrivägen). Pöyry Environment Oy 2008.)

Detaljplaneändringen har inga betydande konsekvenser för klimatet. Området kompletterar samhällsstrukturen och utnyttjar befintlig infrastruktur.

### 5.3.3 Konsekvenser för växt- och djurarterna, naturens mångfald och naturresurserna

Detaljplaneändringen medför att områdets karaktär ändras när det blir tätare bebyggt. Skogsarealen i naturtillstånd minskar en aning i och med den nya bebyggelsen, men förändringen kan betraktas som liten då en stor del av området fortfarande kommer att vara obbyggt. Den byggnation som möjliggörs i planen är i huvudsak småhus och områdets frodiga helhetskaraktär bevaras. Strävan har varit att bevara en grönkorridor för flygekorren genom att lämna en zon i områdets mitt obyggt. Trädbeståndet ska bevaras enligt planen.

### 5.3.4 Konsekvenser för områdes- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin samt trafiken

Detaljplaneändringen kompletterar den befintliga samhällsstrukturen. Området utnyttjar huvudsakligen redan befintlig infrastruktur. Den byggnation som möjliggörs i planen höjer användningsgraden för de befintliga konstruktionerna. Detaljplaneändringen ökar antalet bostäder med cirka 20. Av de nya bostäderna finns 3 i småhus och resten i flervåningshus.

Detaljplaneändringen medför en ökning av trafiken på Båtläningsvägen och Gamla Åbovägen. Detaljplaneändringen medför emellertid inga betydande konsekvenser för trafiken då tilläggsbyggandet och ökningen av invånarantalet är relativt liten. Kollektivtrafikförbindelserna är rätt goda på området.

### 5.3.5 Konsekvenser för stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön

Områdets stadsbild blir tätare bebyggt. Tanken har varit att storleken och placeringen av de nya byggnaderna ska anpassas till miljön och stadsbilden och att frodigheten bevaras. Den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden Villa Helkavuori är skyddad i planen.

## 5.4 Miljöolägenheter

I samband med planläggningen har en bullerutredning för området gjorts, vars resultat har beaktats i planläggningen. Enligt bullerutredningen kommer det att finnas områden för utevistelse där riktvärdena 55 dB (dag) och 50 dB (natt) inte överskrids. Vägghkonstruktionerna mot Gamla Åbovägen i byggnaderna på tomt 14 ska ha en ljudisoleringseffekt på minst 30 dBA för att riktvärdena för buller inomhus (dagtid 35 dB och nattetid 30 dB) inte ska överskridas

27.11.2013

---

## **5.5 .Planens förhållande till de riksomfattande målen för områdesvändning**

Enligt markanvändnings- och byggförordningen (MBF 25 §) ska i detaljplanebeskrivningen finnas en utredning över planens förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändning och till landskapsplanen, om detaljplanen görs upp för ett område för vilket inte finns en gällande generalplan med rättsverkan.

Enligt 24 § 2 momentet i MBL ska vid planering på landskapsnivå och annan områdesplanering de riksomfattande målen för områdesanvändningen beaktas så att möjligheterna att uppnå dem främjas.

Detaljplaneändringen gör samhällsstrukturen mera sammanhållen och utnyttjar befintlig infrastruktur.

Området har i landskapsplanen anvisats som område för tätortsfunktioner. Planändringen görs i enlighet med landskapsplanen.

## **5.6 Planen i förhållande till generalplanens innehållskrav**

Om det utarbetas en detaljplan för ett område där det inte finns någon generalplan med rättsverkningar, ska enligt 54 § i markanvändnings- och bygglagen vid utarbetandet av detaljplanen i tillämpliga delar beaktas även vad som bestäms om kraven på generalplanens innehåll (MBL 39 §).



27.11.2013

<b>Krav på generalplanens innehåll (MBL 39 §)</b>	<b>Planändring</b>
<i>När en generalplan utarbetas skall landskapsplanen beaktas på det sätt som bestämts ovan.</i>	- Planändringen följer landskapsplanen.
<b>När en generalplan utarbetas ska beaktas:</b>	
1) att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomiskt och ekologiskt hållbar.	- Stöder sig på befintlig samhällsstruktur.
2) att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas	- Utnyttjar befintlig samhällsstruktur.
3) att behov i anslutning till boendet och tillgången till service beaktas	- Planen svarar mot kraven i boendet och trafikförbindelserna till områden som erbjuder service är goda.
4) att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och den lätta trafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ändamålsenligt och med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin hållbart sätt	- Stöder sig på befintlig infrastruktur och samhällsstruktur och effektiviserar användningen av dessa.
5) att det ges möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö	- Planen utgör ett stöd för att bilda en trygg, hälsosam och balanserad livsmiljö.
6) att verksamhetsbetingelser ordnas för kommunens näringsliv	- Det kompletteringsbyggande som planen möjliggör stöder verksamhetsförutsättningarna för näringslivet.
7) att miljöolägenheterna minskas	- Miljöolägenheterna (buller) har beaktats i planläggningen.
8) att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas	- Värdena i den byggda miljön och naturvärdena har beaktats i planläggningen.
9) att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation	- Påverkar inte rekreationsområdena.
<i>Generalplanen får inte orsaka markägare eller andra rättsinnehavare oskäliga olägenheter.</i>	- Detaljplanen orsakar inga olägenheter.

27.11.2013

---

## **6 Förverkligandet av detaljplanen**

Genomförandet av detaljplaneändringen är beroende av markägarna. Grankulla stad ansvarar för byggandet av vändplatsen vid Båtlänningsgränden.

Avsikten är att i samband med detaljplaneändringen uppgöra ett markanvändningsavtal med markägarna.