

Ak 240

# AKADEMIVÄGEN 20

Detaljplaneändring

Tomt 20, kvarter 101 i 8:e stadsdelen

## Beskrivning av detaljplaneändringen

Beskrivning av detaljplaneändringen avseende detaljplanekartan 30.11.2021. Detaljplaneändringen har inletts på ansökan som befullmäktigats av markägaren. Inledandet av planläggningen kungjordes i samband med framläggningen av beredningsmaterialet 8.9.2021.

Beredare/närmare upplysningar:

Grankulla stad  
Markanvändningsenheten  
PB 52 02701 Grankulla

Nina Forsberg  
[fornamn.efternamn@grankulla.fi](mailto:fornamn.efternamn@grankulla.fi)  
050 411 1851

30.11.2021



Kauniaisten kaupunki  
Grankulla stad

## Innehåll

Innehåll	1	
1	PLANOMRÅDE OCH UTGÅNGSLÄGE .....	2
1.1	Planområde .....	2
1.2	Planeringsläget .....	2
1.2.1	Landskapsplan .....	2
1.2.2	Markdispositionsplanen (MASU 2) .....	2
1.2.3	Detaljplanen .....	3
1.2.4	Byggnadsordningen .....	3
1.2.5	Byggförbud .....	3
1.2.6	Baskartan .....	4
1.3	Redogörelse för området .....	4
1.3.1	Markägoförhållanden .....	4
1.3.2	Byggd miljö .....	4
1.3.3	Skyddade objekt .....	4
1.3.4	Störningsfaktorer i omgivningen .....	4
2	MÅL FÖR DETALJPLANEÄNDRINGEN .....	5
3	BESKRIVNING AV DETALJPLANEÄNDRINGEN .....	5
3.1	Allmän motivering och beskrivning .....	5
3.2	Dimensionering .....	5
3.3	Byggd miljö enligt planen .....	6
3.3.1	Markanvändning .....	6
3.3.2	Jordmånens byggbarhet .....	6
3.4	Störningsfaktorer i omgivningen .....	6
4	KONSEKVENSERNA AV DETALJPLANEN .....	6
5	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN .....	7
6	PLANERINGSFASER .....	7
6.1	Inledandet av planeringen .....	7
6.2	Program för deltagande och bedömning .....	7
6.3	Planering .....	7
6.4	Växelverkan och framförda åsikter .....	7

## BILAGOR

Bilaga 1	Tomtanvändningsplan
Bilaga 2	Uppföljningsblankett

Förteckning över utredningar som anknyter till planändringen

Bullerutredning i enlighet med Esbo och Grankulla städers bullerutredning 2017 enligt miljöbullerdirektivet	Espoon ympäristökeskuksen monistesarja 2/2017
Flygekorrirentering i Grankulla	Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 28.5.2021
Grankullas byggnadsinventering (2005)	AEDES Oy, 2005

# 1 PLANOMRÅDE OCH UTGÅNGSLÄGE

## 1.1 Planområde

Planområdet omfattar tomt 20 i kvarter 101 i 8:e stadsdelen, på adressen Akademivägen 20. Planområdets areal är 3 036 m<sup>2</sup> och det är i privat ägo.

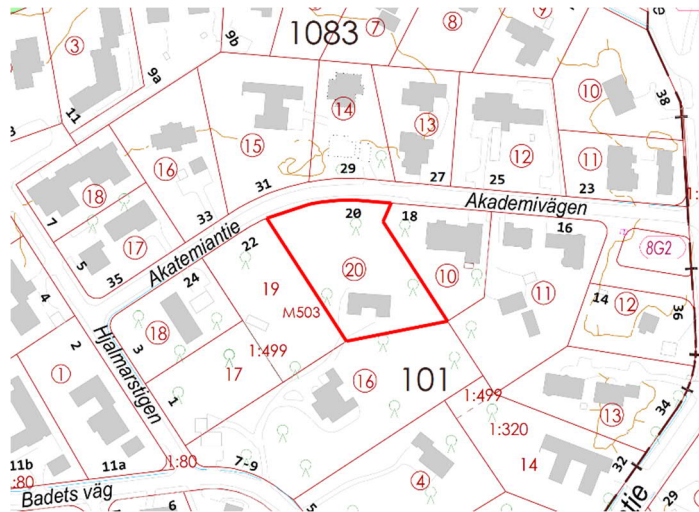


Bild 1. Planområdets ungefärliga avgränsning på ämbetsverkskartan.

## 1.2 Planeringsläget

### 1.2.1 Landskapsplan

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

I Nylandsplanen 2050 (etapplandskapsplanen för Helsingforsregionen), som Nylands landskapsfullmäktige har godkänt 25.8.2020 och som landskapsstyrelsen har bestämt att träder i kraft 7.12.2020, hör planområdet till en utvecklingszon för tätortsfunktioner.

Helsingfors förvaltningsdomstol har genom uppskovsbeslut 22.1.2021 förbjudit verkställandet av fullmäktiges beslut eftersom besvär har anförts om planen. Förvaltningsdomstolen konstaterade 24.9.2021 att det inte längre föreligger skäl att vidmakthålla verkställighetsförbudet till de delar som besvären har avslagits, och planhelheten trädde till största delen i kraft. I den i kraft varande landskapsplanen hör planområdet till en utvecklingszon för tätortsfunktioner.

### 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).

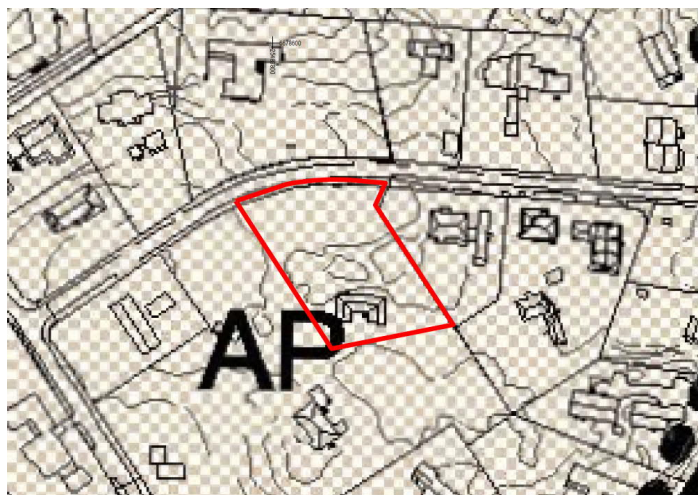


Bild 2. Utdrag ur markdispositionsplanen för Grankulla 2004 (MASU 2).

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 m<sup>2</sup> och som således har en maximal byggrätt på 775 m<sup>2</sup> 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 20 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> i en våning med gårdskarlsbostad. Den totala byggrätten på tomten är 775 m<sup>2</sup> våningsyta och den tillåtna bottenarealen 425 m<sup>2</sup>.

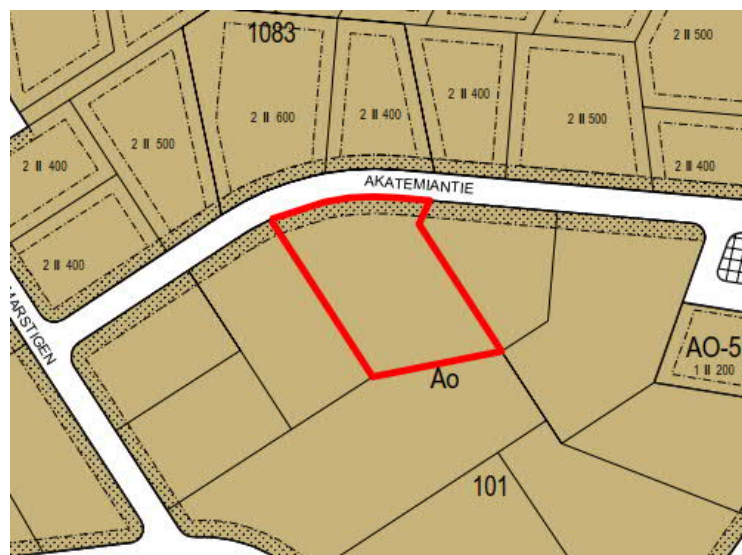


Bild 3. Utdrag ur detaljplanesammanställningen för Grankulla.

### 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 Markägoförhållanden

Planområdet är i privat ägo.

### 1.3.2 Byggd miljö

#### Markanvändning

Planområdet gränsar i norr till Akademivägen. I övrigt finns i området småhusbebyggelse från olika tider. På tomten finns en bostadsbyggnad som enligt byggnads- och lägenhetsregistret har färdigställts år 1957. Byggnaden har tagits upp i Grankullas byggnadsinventering 2005, där den beskrivs så här: "Två bostadsbyggnader vid ett enhetligt gårdstun. Den äldre villan är en representativ byggnad med paviljongliknande drag typiska för 1930-talet. Mittdelen av den nyare byggnaden var ursprungligen den äldre villans bastu, som har byggts ut i två olika skeden på 1950-talet. Tillbyggnaderna är proportionerliga och helheten är välbalanserad. Byggnaderna finns på en luftig tallbevuxen tomt och gårdstunet har fortfarande en tidstypisk stämning. Objektets värde är arkitektoniskt och miljömässigt." Rivningstillstånd för bostadsbyggnaden beviljades i juni 2021. Enligt Grankullas flygekorrtredning (2021) har inga observationer av flygekorror gjorts i området, och området hör inte till flygekorrens kärnområde.

#### Trafik

##### Fordonstrafik

Akademivägen är en tomtgata med infart österifrån via Stationsvägen eller västerifrån via Hjalmarstigen och Badets väg.

##### Gång- och cykeltrafik

Det finns ingen gång- och cykelväg längs Akademivägen. Längs med Badets väg och Stationsvägen löper en kombinerad gång- och cykelled.

##### Kollektivtrafik

Grankulla järnvägsstation är belägen på ca 1,9 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 luftkvaliteteten bygger på de rekommenderade avstånd som presenterats i Närings-, trafik- och miljöcentralens (NTM-centralen) handbok 2/2015 "Luftkvaliteten vid planering av markanvändningen". Miljön i området öppen med god luftväxling, och de rekommenderade avstånden uppfylls.

#### Buller

Enligt Esbo och Grankulla städers bullerutredning enligt miljöbullerdirektivet, som gjordes upp 2017, ligger planområdet inte inom en bullerzon (bild 4).

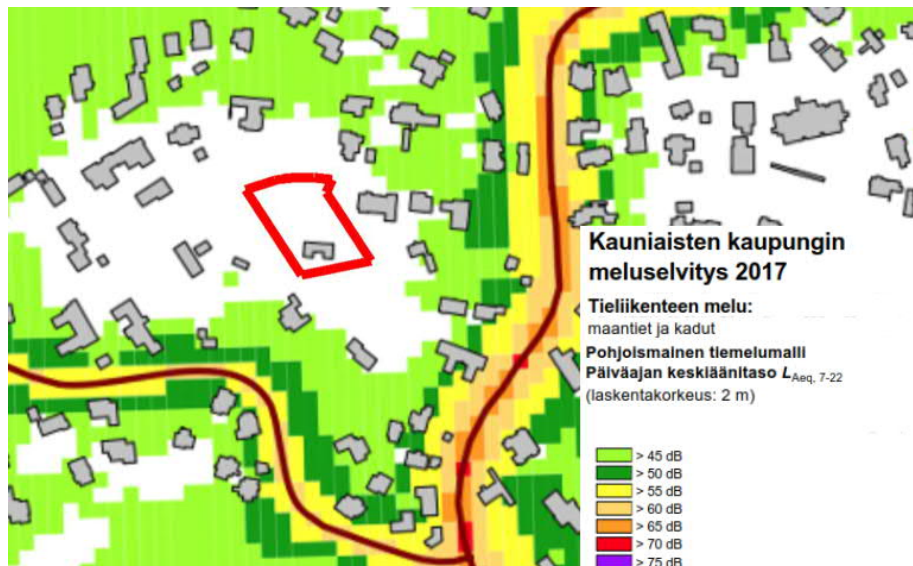


Bild 4. Utdrag ur Esbo och Grankulla städers bullerutredning enligt miljöbullerdirektivet (2017). Planområdets gränser visas med rött på kartan.

Planområdet ligger inte i en flygbullerzon (Lden 55–60 dBA) enligt den gällande landskapsplanen. 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 ansökan befullmäktigad av markägaren i området. 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 3 036 m<sup>2</sup> och en byggrätt på totalt 775 m<sup>2</sup> vy, vilket motsvarar exploateringsstalet  $e=0.26$ .

### 3.3 Byggd miljö enligt planen

#### 3.3.1 Markanvändning

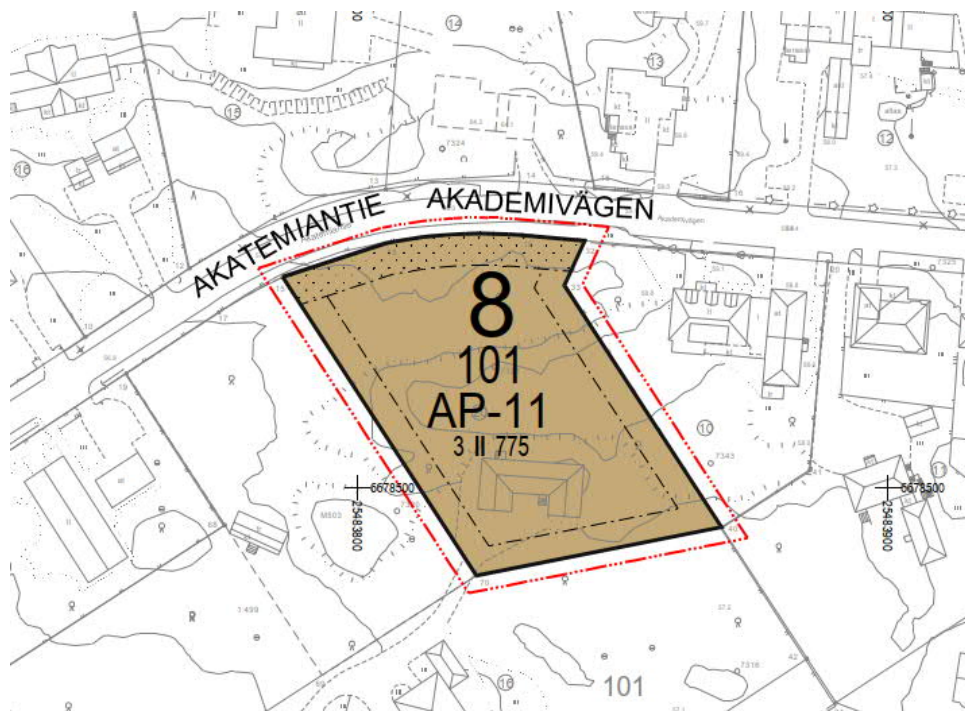


Bild 5. Detaljplanekarta.

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 m<sup>2</sup> våningsyta och den tillåtna bottenarealen högst 425 m<sup>2</sup>.

Den 6 meter breda tomtdelen som ska planteras kvarstår oförändrad vid gränsen mot Akademivägen. Vid de övriga tomtgränserna är avståndet mellan byggnadsytans gräns och tomtgränsen 5 meter. Minst två bilplatser per bostad ska reserveras.

#### 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 jordmån.

### 3.4 Störningsfaktorer i omgivningen

Detaljplaneändringen bedöms 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. Enligt Esbo och Grankulla städers bullerutredning enligt miljöbullerdirektivet, som gjordes upp 2017, ligger planområdet inte inom en bullerzon, vilket innebär att bullernivån inte utgör ett hinder för placeringen av lek- och vistelseområden. Flygbuller kan tidvis orsaka störningar i Grankulla, och därför är det viktigt att i byggskedet säkra att byggnadernas klimatskal har tillräcklig ljudisolering med tanke på flygbuller.

## 4 KONSEKVENSERNA AV DETALJPLANEN

För planområdet finns ingen gällande generalplan med rättsverkan. Därför styrs detaljplaneringen av landskapsplanen. I den gällande landskapsplanen hör planområdet till en utvecklingszon för tätortsfunktioner. Utvecklingszonerna för tätortsfunktioner omfattar huvudsakligen befintliga tätorter där den nuvarande samhällsstrukturen redan är hållbar eller kan utvecklas till en sådan. I en utvecklingszon för tätortsfunktioner ska samhällsstrukturen i sin

helhet vara tillräckligt effektiv så att målen för en hållbar samhällsstruktur kan uppnås. Zonen kan omfatta delområden av olika karaktär, allt från obebyggda områden till effektivt bebyggda områden. Samhällsstrukturen i utvecklingszonen för tätortsfunktioner ska effektiveras så att den stöder sig på den befintliga strukturen, i synnerhet centrumen och stationsomgivningarna, och så att förutsättningarna för att promenera, cykla och använda kollektivtrafik förbättras. Zonen ska utvecklas som en tät och mångsidig helhet med bostäder, arbetsplatser, tjänster och grönstruktur så att miljöns särskilda värden beaktas. Helsingforsregionens zon ska utvecklas som en kollektivtrafikstad som till sin struktur påminner om ett nätverk. 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 inga direkta verkningar jämfört med nuläget, eftersom antalet bostäder och byggrätten enligt planen kvarstår oförändrade. Det enda undantaget är att möjligheten i den nuvarande planen att bygga en källarvåning ovan jord avskaffas i och med planändringen. I övrigt inverkar ändringen endast genom att bostädernas inbördes begränsningar på storlek stryks, och därmed inverkar ändringen inte på trafikvolymen eller efterfrågan på service.

## 5 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Detaljplanen kan genomföras när den vunnit laga kraft.

## 6 PLANERINGSFASER

### 6.1 Inledandet av planeringen

Detaljplaneändringen har inletts på ansökan som inkommit 6.5.2021 och befullmäktigats av markägaren.

Inledandet av planeringen kungjordes 8.9.2021 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 7.9.2021. Programmet kan under den tid planprojektet pågår läsas på adressen [www.grankulla.fi/ak240sv](http://www.grankulla.fi/ak240sv) 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 8.9.2021, 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 8.9–22.9.2021. 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 togs ställning bl.a. till byggnadsvolymen, bevarandet av träd och gatans



hållbarhet på Akademivägen samt kommunikationen och informationen om planläggningsprojektet. Ett bemötande har gjorts upp till den skriftliga åsikten.

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

Förslaget till ändring av detaljplanen var framlagt 10.11–24.11.2021. Inga utlåtanden begärdes och inga skriftliga anmärkningar lämnades.

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

Grankulla 30.11.2021

Nina Forsberg  
markanvändningsingenjör

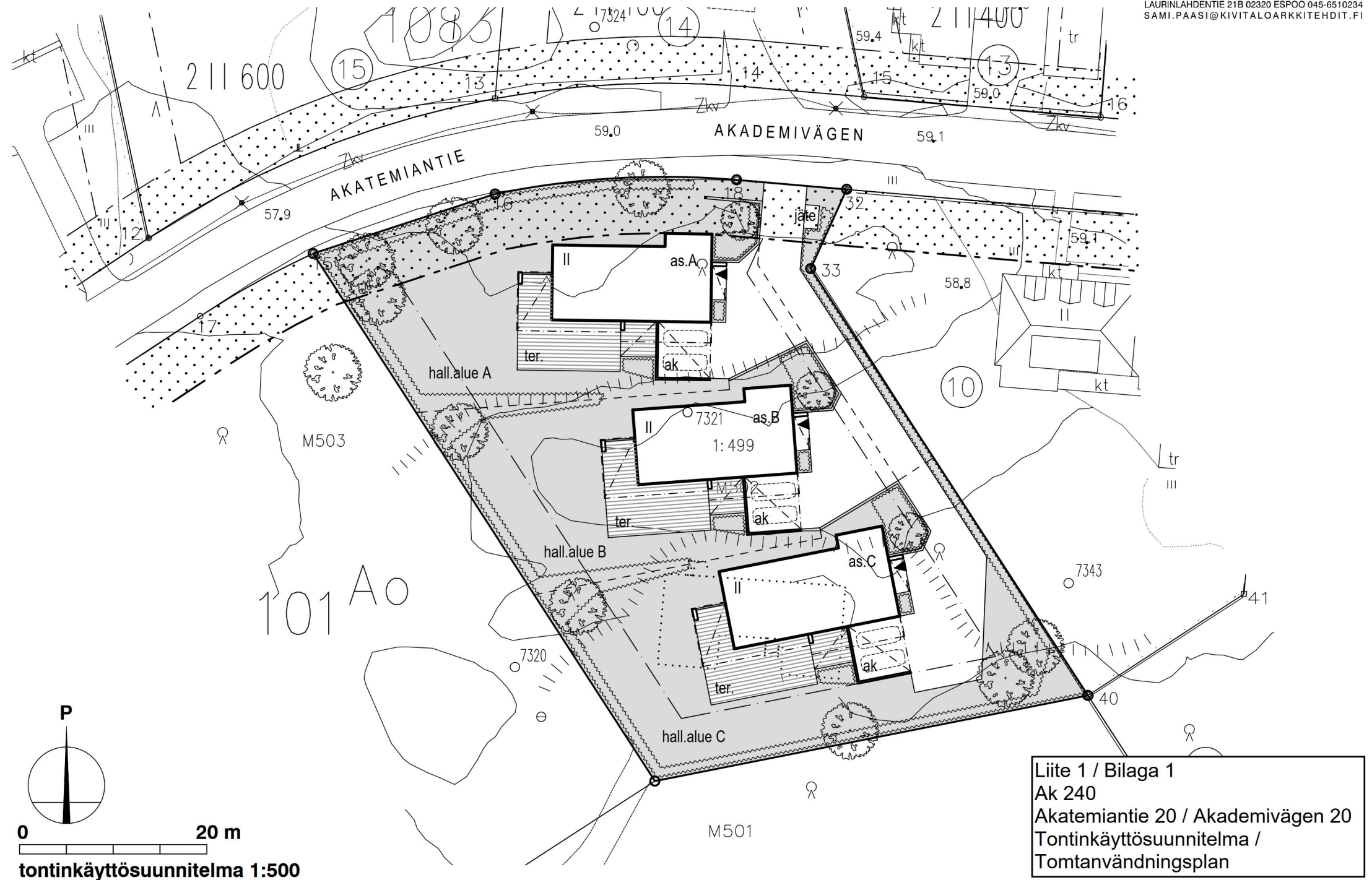
Minna Penttinen  
markanvändningschef

# Akatemiantie 20 Kauniainen

liite kaavamuutoshakemukseen 16.06.2021

KIVITALOarkkitehdit.fi

ARKKITEHTITOIMISTO SAMI PAASI  
LAURINLAHDENTIE 21B 02320 ESPOO 045-6510234  
SAMI.PAASI@KIVITALOARKKITEHDIT.FI



# Blankett för uppföljning av detaljplanen

## Basuppgifter och sammandrag

Kommun	<b>235 Grankulla</b>	Datum för ifyllning	<b>09.12.2021</b>
Planens namn	<b>Akademivägen 20</b>	Förslagsdatum	<b>10.11.2021</b>
Datum för godkännande	<b>08.12.2021</b>	Dat. för meddel. om anh.gör.	<b>08.09.2021</b>
Godkännare	<b>L-nämnd</b>	Kommunens plankod	<b>Ak 240</b>
Godkänd enligt paragraf	<b>132</b>	Ny detaljplaneareal [ha]	
Genererad plankod	<b>235L081221A132</b>	Detaljplaneändringens areal [ha]	<b>0,3036</b>
Planområdets areal [ha]	<b>0,3036</b>		
Areal för underjordiska utrymmen [ha]			

### 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 <sup>2</sup> vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m <sup>2</sup> vy +/-]
<b>Sammanlagt</b>	<b>0,3036</b>	<b>100,0</b>	<b>775</b>	<b>0,26</b>	<b>0,0000</b>	<b>0</b>
<b>A sammanlagt</b>	0,3036	100,0	775	0,26	0,0000	0
<b>P sammanlagt</b>						
<b>Y sammanlagt</b>						
<b>C sammanlagt</b>						
<b>K sammanlagt</b>						
<b>T sammanlagt</b>						
<b>V sammanlagt</b>						
<b>R sammanlagt</b>						
<b>L sammanlagt</b>						
<b>E sammanlagt</b>						
<b>S sammanlagt</b>						
<b>M sammanlagt</b>						
<b>W sammanlagt</b>						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m <sup>2</sup> vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m <sup>2</sup> vy +/-]
<b>Sammanlagt</b>					

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

## Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m <sup>2</sup> vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m <sup>2</sup> vy +/-]
<b>Sammanlagt</b>	<b>0,3036</b>	<b>100,0</b>	<b>775</b>	<b>0,26</b>	<b>0,0000</b>	<b>0</b>
<b>A sammanlagt</b>	0,3036	100,0	775	0,26	0,0000	0
AP-11	0,3036	100,0	775	0,26	0,3036	775
AO					-0,3036	-775
<b>P sammanlagt</b>						
<b>Y sammanlagt</b>						
<b>C sammanlagt</b>						
<b>K sammanlagt</b>						
<b>T sammanlagt</b>						
<b>V sammanlagt</b>						
<b>R sammanlagt</b>						
<b>L sammanlagt</b>						
<b>E sammanlagt</b>						
<b>S sammanlagt</b>						
<b>M sammanlagt</b>						
<b>W sammanlagt</b>						