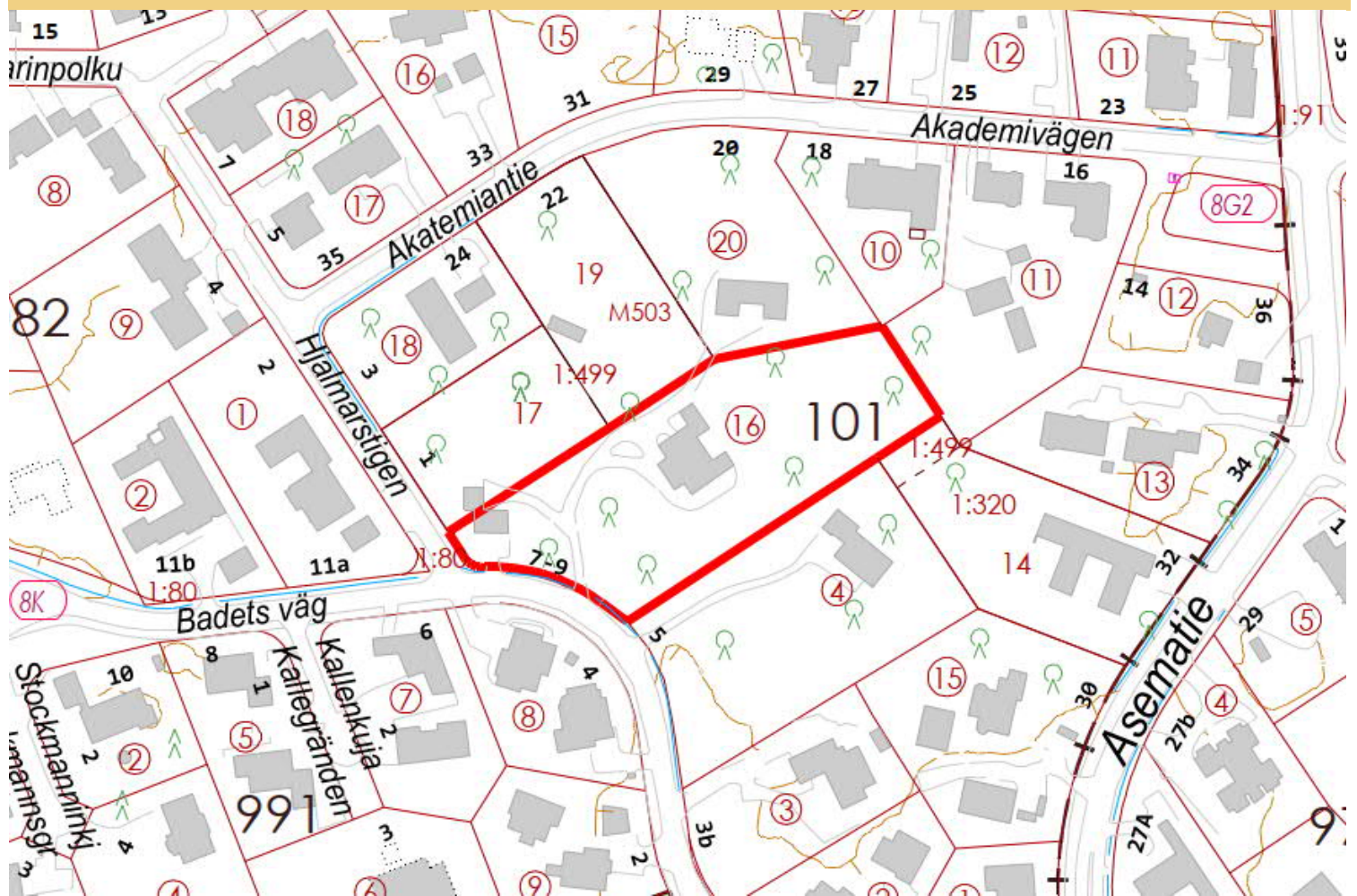




Ak 241

BADETS VÄG 7–9

Detaljplaneändring

Tomt 16, 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 29.9.2021.

Beredare/närmare upplysningar:

Grankulla stad
Markanvändningsenheten
PB 52 02701 Grankulla

Nina Forsberg
foramn.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	4
1.2.6	Baskartan	4
1.3	Redogörelse för området	4
1.3.1	Markägförhållanden	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	Växelvekan och framförda åsikter	7

BILAGOR

Bilaga 1	Premilinär tomtanvändningsplan
Bilaga 2	Uppföljningsblankett

Förteckning över utredningar som anknyter till planändringen

Bullerutredning i enlighet med Esbo och Grankulla städers
bullerutredning 2017 enligt miljöbullerdirektivet
Flygekorinventering i Grankulla
Grankullas byggnadsinventering (2005)

Espoon ympäristökeskuksen monistesarja 2/2017
Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 28.5.2021
AEDES Oy, 2005

1 PLANOMRÅDE OCH UTGÅNGSLÄGE

1.1 Planområde

Planområdet omfattar tomt 16 i kvarter 101 i 8:e stadsdelen, på adressen Badets väg 7–9. Planområdets areal är 5 203 m² och det är i privat ägo.

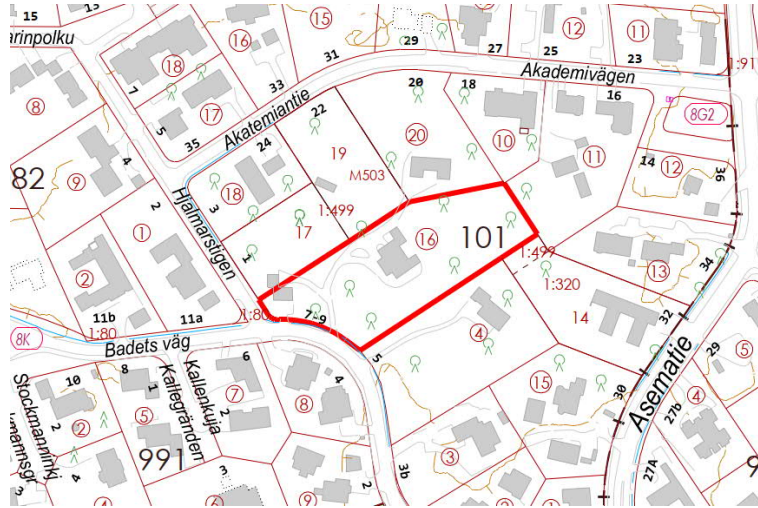


Bild 1. Planområdets ungefärliga avgränsning på ämbetsverkskartan.

1.2 Planeringsläget

1.2.1 Landskapsplan

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

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).

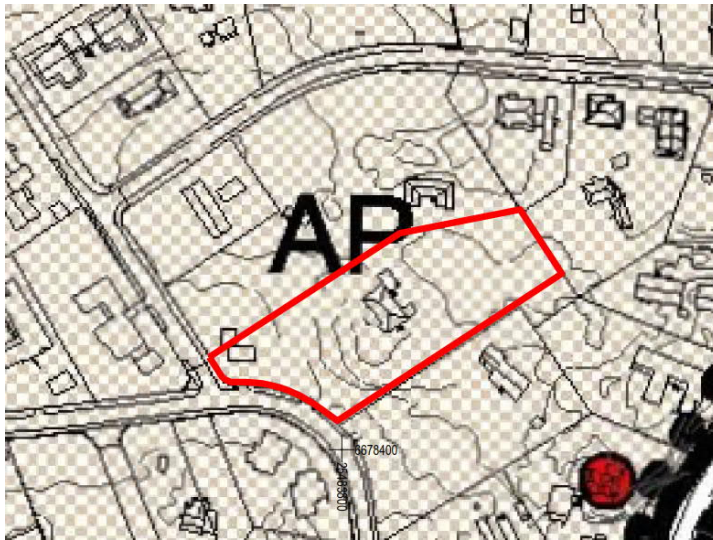


Bild 2. Utdrag ur markdispositionsplanen för Grankulla 2004 (MASU 2).

Enligt utvecklingsprinciperna för detaljplaneringen av områden som anvisats som bostadsområde dominerat av småhus i MASU 2 kan man ge möjlighet att bygga fyra bostäder på tomter som har en areal på över 4 500 m² och som har en maximal byggrätt på 775 m² vy. Den tillåtna bottenarealen är då 600 m² och den totala byggrätten på tomten är 800 m² vy.

1.2.3 Detaljplanen

För planområdet gäller en detaljplan (Ak 33) fastställd av inrikesministeriet 12.11.1964, enligt vilken tomt 16 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 gårdskarlsbostad. Den totala byggrätten på tomten är 775 m² våningsyta och den tillåtna bottenarealen 425 m².

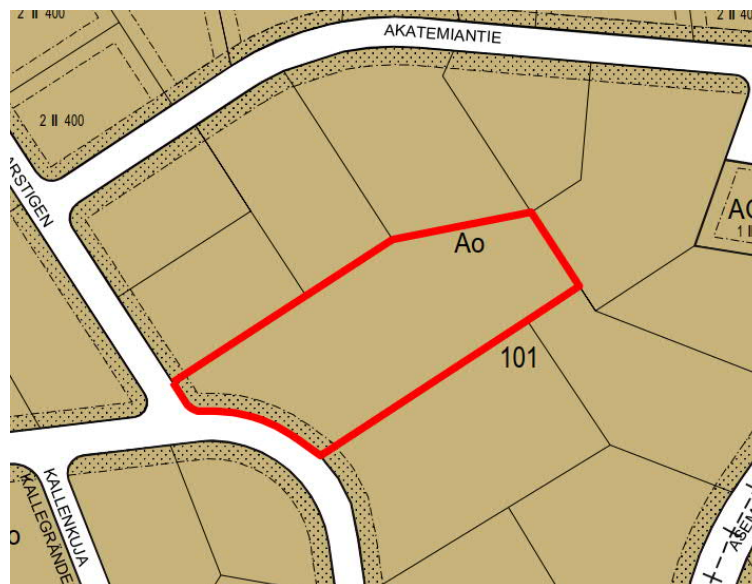


Bild 3. Utdrag ur detaljplanesammanställningen för Grankulla.

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 Markägförhållanden

Planområdet är i privat ägo.

1.3.2 Byggd miljö

Markanvändning

Planområdet gränsar i sydväst 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 1938. 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." Vid tomtgränsen finns också en gårdsbyggnad. Rivningslov har beviljats i mars 2021 för både bostadsbyggnaden och gårdsbyggnaden. Enligt Grankullas flygekorrtredning (2021) har inga observationer av flygekorrtar gjorts i området, och området hör inte till flygekorrtens kärnområde.

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". 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 inom en bullerzon med mindre än 55 dB (bild 4).

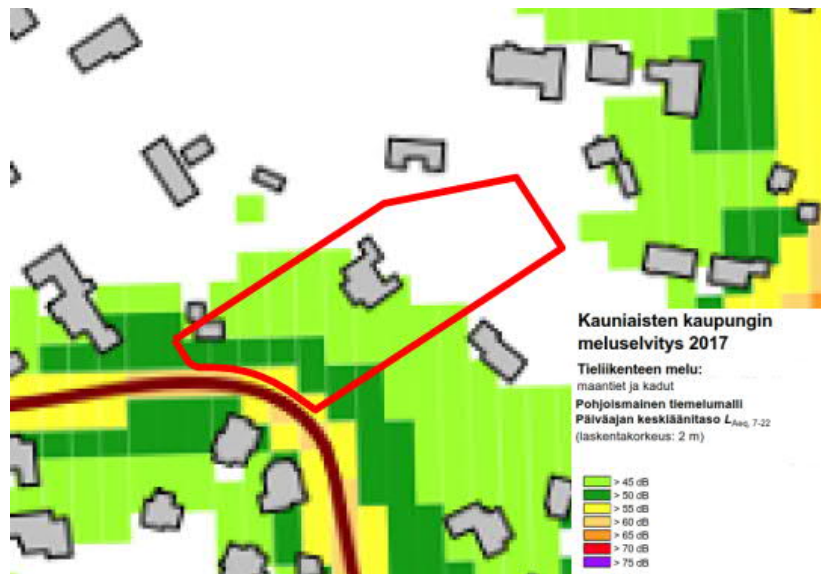


Bild 4. Utdrag ur Esbo och Grankulla städers bullerutredning enligt miljöbullerdirektivet (2017). Planområdets gränser visas med rött på kartan.

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 har inletts på ansökan av markägaren. Syftet är att ändra detaljplanen i planområdet så att det blir möjligt att placera fyra bostadshus på tomten i enlighet med principerna i markdispositionsplanen (MASU 2; 3.4 Bostadsområden dominerade av småhus) så att den största tillåtna bottenarealen på tomten är 600 m² och den totala byggrätten på tomten är 800 m² vy. Den största tillåtna bottenarealen ökar med 175 m² och byggrätten ökar med 25 m² vy.

3 BESKRIVNING AV DETALJPLANEÄNDRINGEN

3.1 Allmän motivering och beskrivning

Detaljplaneändringen följer utvecklingsprinciperna i MASU 2.

3.2 Dimensionering

Planområdet har en total area på 5 203 m² och en byggrätt på totalt 800 m² vy, vilket motsvarar exploateringsstalet $e=0.15$.

3.3 Byggd miljö enligt planen

3.3.1 Markanvändning

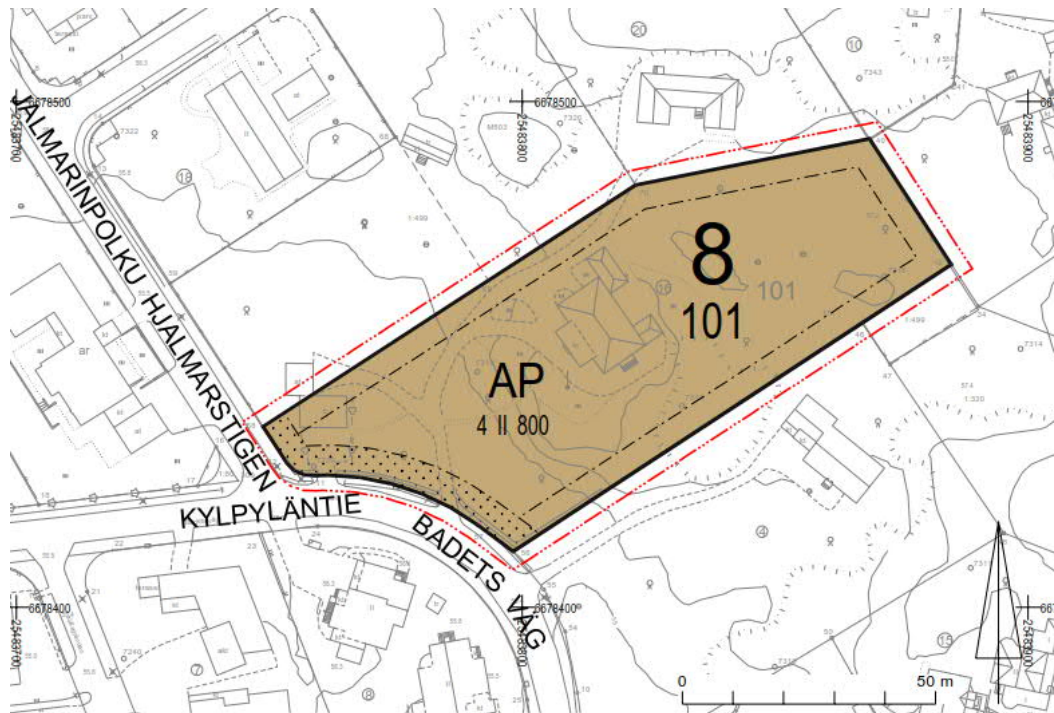


Bild 5. Detaljplanekarta.

I och med detaljplaneändringen görs ett kvartersområde för bostadshus med högst två lägenheter (Ao) till kvartersområde för fristående småhus (AP), där det är tillåtet att placera fyra (4) bostäder i två våningar (II). Den totala byggrätten på tomten är 800 m² våningsyta och den tillåtna bottenarealen högst 600 m².

Den 5-6 meter breda tomtdelen som ska planteras kvarstår oförändrad vid gränsen mot gatuområdet. 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 jordmånen.

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 inom en bullerzon med mindre än 55 dB, 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.

I likhet med omgivningen är planområdet ett småhusområde. Detaljplaneändringens konsekvenser för stadsstrukturen och landskapet är små. I och med ändringen stryks bostädernas inbördes begränsningar på storlek som ingår i den nuvarande planen, och möjlighet ges att bygga en ytterligare bostad, vilket innebär att byggrätten ökar med 25 m² vy och den största tillåtna bottenarealen ökar med 175 m². Möjligheten i den nuvarande planen att bygga en källarvåning ovan jord avskaffas i och med planändringen. Den anvisade ytterligare byggrätten har en mycket liten inverkan på antalet invånare i området och därmed har den ingen inverkan på trafikvolymerna eller efterfrågan på service i området.

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 24.5.2021.

Inledandet av planeringen kungjordes 29.9.2021 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 28.9.2021. Programmet kan under den tid planprojektet pågår läsas på adressen www.grankulla.fi/ak241sv 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 29.9.2021, 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 29.9–13.10.2021. Det kom in ett utlåtande och en skriftlig åsikt.

I sitt utlåtande hade byggnadstillsynen inget att anmärka om utkastet till ändring av detaljplanen. Den skriftliga åsikten gällde den delvis fuktiga marken i området, och en önskan om att hanteringen av regn-, yt- och dagvatten i planområdet ska beaktas i anslutning till byggplaneringen. Planområdet ligger inom ett område med HRM:s dagvattenavlopp. Lösningarna för dagvattenhanteringen fastställs i det skede då genomförandeplaneringen görs och de granskas i anslutning till behandlingen av ansökan om bygglov.

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

Liite 1 / Bilaga 1
Ak 241
Tontinkäyttöluonnos / Preliminär tomtanvändningsplan
Kylpyläntie 7-9 / Badets väg 7-9



Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	235 Grankulla	Datum för ifyllning	18.02.2022
Planens namn	Badets väg 7-9		
Datum för godkännande	14.02.2022	Förslagsdatum	10.11.2021
Godkännare	V-kommunfullmäktige	Dat. för meddel. om anh.gör.	29.09.2021
Godkänd enligt paragraf	2	Kommunens plankod	Ak 241
Genererad plankod	235V140222A2		
Planområdets areal [ha]	0,5203	Ny detaljplaneareal [ha]	
Areal för underjordiska utrymmen [ha]		Detaljplaneändringens areal [ha]	0,5203

Stranddetaljplan

Strandlinjens längd [km]

Byggplatser [antal]

Med egen strand

Utan egen strand

Fritidsbost.byggpl. [antal]

Med egen strand

Utan egen strand

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	0,5203	100,0	800	0,15	0,0000	25
A sammanlagt	0,5203	100,0	800	0,15	0,0000	25
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	0,5203	100,0	800	0,15	0,0000	25
A sammanlagt	0,5203	100,0	800	0,15	0,0000	25
AP	0,5203	100,0	800	0,15	0,5203	800
AO					-0,5203	-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						