

Ak 235

# LINDSTEDTSVÄGEN 19

Ändring av detaljplanen

Tomt 6 i kvarter 810 i 6:e stadsdelen

## Beskrivning av detaljplaneändringen

Beskrivning av detaljplaneändringen avseende detaljplanekartan 9.2.2022. Detaljplaneändringen inleddes 19.11.2019 på markägarens ansökan. Stadsstyrelsen beslutade 27.1.2020 § 15 att arbetet med att ändra detaljplanen skulle inledas. Inledandet av planläggningen kungjordes 3.9.2020.

Beredare / närmare upplysningar:

Grankulla stad  
Markanvändningsenheten  
PB 52, 02701 Grankulla

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

9.2.2022



**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) .....	3
1.2.3	Detaljplanen .....	3
1.2.4	Byggnadsordningen .....	4
1.2.5	Byggförbud .....	4
1.2.6	Baskartan .....	4
1.3	Utredning om 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 .....	5
2	MÅL FÖR DETALJPLANEÄNDRINGEN .....	6
3	BESKRIVNING AV DETALJPLANEÄNDRINGEN .....	6
3.1	Allmän motivering och beskrivning .....	6
3.2	Dimensionering .....	6
3.3	Fastighetsindelning .....	7
3.4	Byggd miljö enligt planen .....	7
3.4.1	Markanvändning .....	7
3.4.2	Jordmånens byggbarhet och renhet .....	8
3.4.3	Naturmiljö enligt planen .....	8
3.5	Störningsfaktorer i omgivningen .....	9
3.6	Namnbeståndet .....	9
4	GRUNDERNA FÖR ÄNDRINGEN AV DETALJPLANEN .....	9
5	KONSEKVENSERNA AV DETALJPLANEN .....	10
6	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN .....	10
7	PLANERINGSFASER .....	11
7.1	Inledandet av planeringen .....	11
7.2	Program för deltagande och bedömning .....	11
7.3	Planering .....	11
7.4	Växelvekan och framförda åsikter .....	11

### BILAGOR

Bilaga 1	Situationsplan
Bilaga 2	Sektionsplan
Bilaga 3	Illustration
Bilaga 4	Ändring av tomtindelningen
Bilaga 5	Uppföljningsblankett

Förteckning över utredningar som anknyter till planändringen

Referensplan

Grankulla, Lindstedtsvägen 19. Utlåtande om byggandets inverkan på en skyddad naturtyp.

Den uppdaterade bullerutredningen för Grankulla (Rapport 0126-D2996)

Utredning om flygekorrar i Grankulla 2021

Arkkitehtitoimisto Antti Iskala Oy, 19.5.2021  
Ympäristösuunnittelu Enviro Oy 23.6.2020.

FCG Planeko Oy, 29.1.2010

Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 28.5.2021

# 1 PLANOMRÅDE OCH UTGÅNGSLÄGE

## 1.1 Planområde

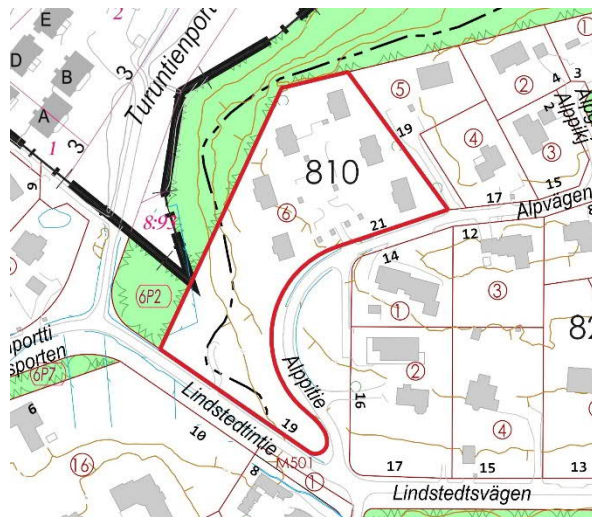
Uppgifter om planen:

Plankod: Ak 235

Namn: LINDSTEDTSVÄGEN 19

Planområdets omfattning:

Planområdet omfattar tomten 6 i kvarter 810 i 6:e stadsdelen. Områdets areal är 9 173 m<sup>2</sup>.



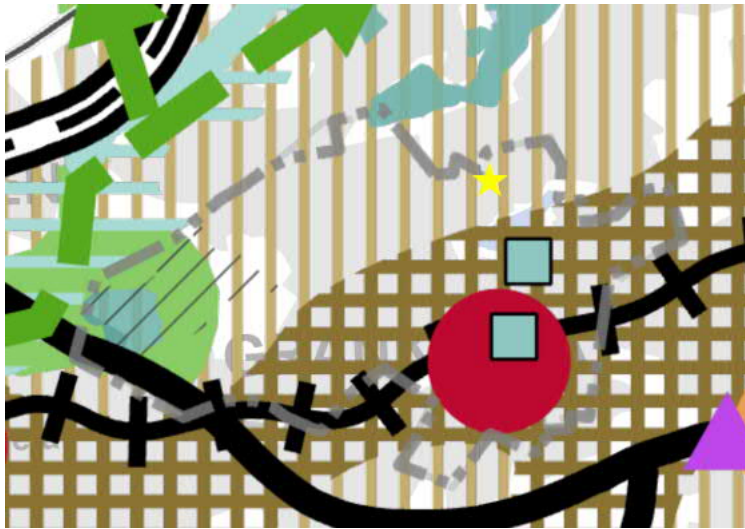
Figur 1: Planområdets ungefärliga avgränsning på ämbetsverksskarta.

## 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.

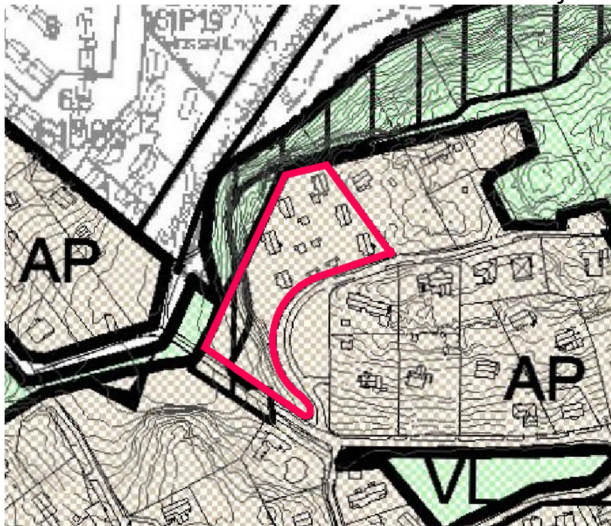
Helsingfors förvaltningsdomstol har genom uppskovsbeslut 22.1.2021 förbjudit verkställandet av fullmäktiges beslut eftersom besvär har anförts om planen. Förvaltningsdomstolen konstaterade 24.9.2021 att det inte längre föreligger skäl att vidmakthålla verkställighetsförbudet till de delar som besvären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



Figur 2: Utdrag ur den inofficiella sammanställningskartan över de gällande landskapsplanerna. Nylands förbunds tolkning 11.11.2021 (Nylands förbunds karttjänst, 14.12.2021). Det ungefärliga läget för planområdet är utmärkt på kartan med en gul stjärna.

### 1.2.2 Markdispositionsplanen (MASU 2)

I markdispositionsplanen 2004 (MASU 2), godkänd av Grankulla stadsfullmäktige 13.12.2004, har planområdet anvisats som bostadsområde dominerat av småhus (AP), och områdets västra del har anvisats som ett område med särskilda miljövärden.



Figur 3: Utdrag ur markdispositionsplanen för Grankulla 2004 (Masu 2)

### 1.2.3 Detaljplanen

På planområdet gäller detaljplanen Ak 108 som miljöministeriet fastställt 19.1.1990 och där området anvisas som kvartersområde för småhus (AP-1). I områdets norra del finns anvisad byggnadsyta och byggnadsrätt för sex lägenheter i högst två våningar, totalt högst 750 m<sup>2</sup> vy (6 II 750).



Figur 4: Utdrag ur detaljplanesammanställningen

### 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 Utredning om området

### 1.3.1 Markägoförhållanden

Planområdet är i privat ägo.

### 1.3.2 Byggd miljö

#### Markanvändning

Planområdet ligger vid korsningen av Alpvägen och Lindstedtsvägen och gränsar i norr och väster mot Kikarberget och Bastängens grönområden, som fortsätter in i Esbo. Bebyggelsen består främst av småhus. På planområdet finns sex fristående hus som enligt byggnads- och lägenhetsregistret har färdigställts år 1995.

#### Trafik

##### Fordonstrafik

Lindstedtsvägen är en lokal matarled och Alpvägen är en tomtgata.

##### Gång- och cykelleder

Det finns inga gång- och cykelleder längs med gatorna i planområdet.

##### Kollektivtrafik

Grankulla järnvägsstation är belägen på ca 1,5 kilometers avstånd. Stationen trafikeras av lokaltågen. Esbos och regionaltrafikens närmaste busslinjer trafikeras Åbovägen. Närbussen (232) trafikeras också Lindstedtsvägen, Norra Heikelvägen och Strandbovägen.

### 1.3.3 Skyddade objekt

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

Planområdets västra del ingår i lunden med ädla lövträd på Kikarberget. Lunden är skyddad enligt naturvårdslagen och i beslutet om skydd anges också området avgränsning. Inom planområdet finns inga observationer av flygekorrar i utredningen år 2021 (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2021), i motsvarande utredning om flygekorrar år 2014 fanns ett träd som bekräftats som rastplats för flygekorrar.

### 1.3.4 Störningsfaktorer i omgivningen

#### Trafik

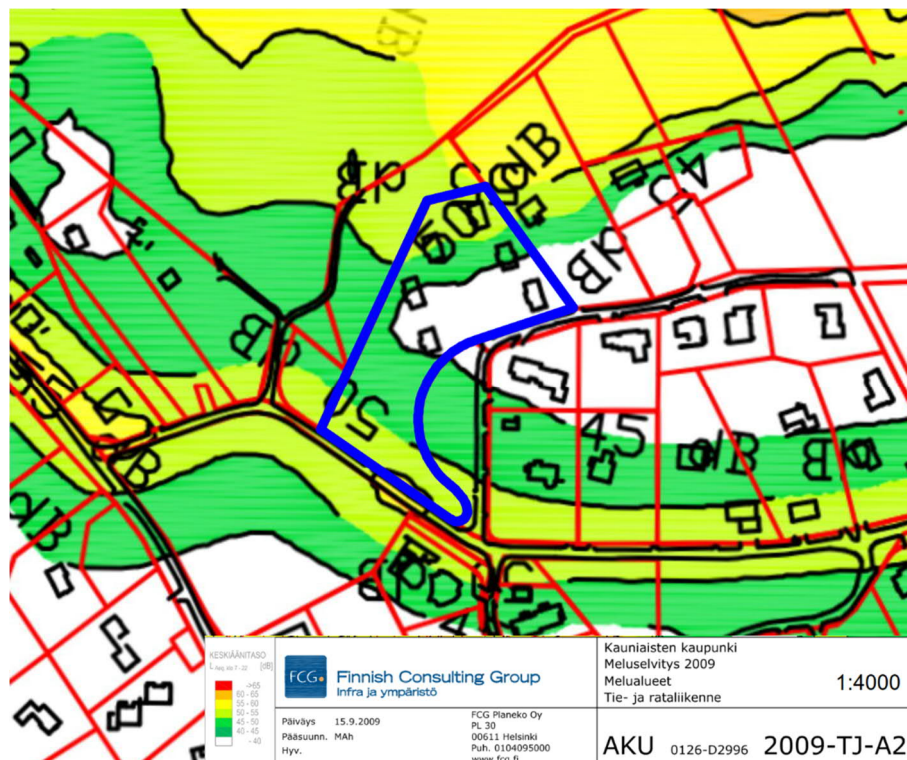
Inga trafikräkningar har utförts inom planområdet inför planändringen. Trafikvolymerna i planområdet undersöktes inför uppdateringen av bullerutredningen 2009. Då var trafikvolymen på Lindstedtsvägen (mellan Norra Heikelvägen–Kavallvägen) 500 fordon/dygn, och den tunga trafikens andel var 4 procent.

#### 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". Den utsläppskälla som påverkar planområdet mest är Lindstedtsvägen, vars trafikvolym/dygn är ca 500 fordon. Miljön i området är öppen med god luftväxling.

#### Buller

Enligt den uppdaterade bullerutredningen för Grankulla från 2009 ligger planområdet inom en bullerzon med en bullernivå under 55 dB (bild 5). På utevistelseområdena inom planområdet tillämpas riktvärdet 55 dB dagtid. Vad gäller buller från flygtrafik ingår planområdet inte enligt den i kraft varande landskapsplanen i det egentliga flygbullerområdet, dit flygbullerzonen från Helsingfors-Vanda flygplats sträcker sig (LDEN 55<60 dBA). Enligt utredningen av flygbuller vid Helsingfors-Vanda flygplats 2019 ingår planområdet inte i flygbullerzonen (LDEN 55 dB), och svepkurvan (LDEN 50 dB) sträcker sig inte till planområdet. Grankulla ingår dock enligt Nylandsplanen 2050 i en landningszon för flygtrafik som anvisats utan rättsverkan, där bullret från flygplan som landar tidvis orsakar störningar.



Figur 5: Utdrag ur den uppdaterade bullerutredningen för Grankulla (2009).

## 2 MÅL FÖR DETALJPLANEÄNDRINGEN

Detaljplaneändringen inleddes på markägarens ansökan som inkom 19.11.2019. Stadsstyrelsen beslutade 27.1.2020 § 15 att arbetet med att ändra detaljplanen skulle inledas.

Syftet är att utreda möjligheterna för mer byggnation på tomtens södra del, med beaktande av naturen.

## 3 BESKRIVNING AV DETALJPLANEÄNDRINGEN

### 3.1 Allmän motivering och beskrivning

Detaljplaneändringen kompletterar den nuvarande stadsstrukturen. Tomten som utgör planområdet ligger i ett småhusdominerat område och har en stor area (9 173 m<sup>2</sup>). Byggrätten enligt den nuvarande detaljplanen (750 m<sup>2</sup> vy) är tydligt lägre än i omgivningen, sedd i proportion till tomtens areal.

I ansökan ingår förslag om att ändra planen så att en ny byggnadsyta för två bostadshus anvisas i södra delen av planområdet. Detaljplaneändringen grundar sig på en referensplan av Arkkitehti toimisto Antti Iskala Oy. Den kompletterande byggnationen illustreras i bild 6. De planerade byggnaderna är tänkta att placeras i sydvästra sluttningen, i omedelbar närhet till en skyddad naturtyp, lunden med ädla lövträd på Kikarberget. Anslutningen till den nya byggplatsen ska enligt förslaget anläggas så att den korsar avgränsningen till det skyddade naturområdet. Då anslutningens plats har fastställts har man samtidigt försökt minimera anslutningens inverkan på den skyddade naturtypen.



Figur 6: Kompletterande byggnation, Arkkitehti toimisto Antti Iskala Oy (19.5.2021).

### 3.2 Dimensionering

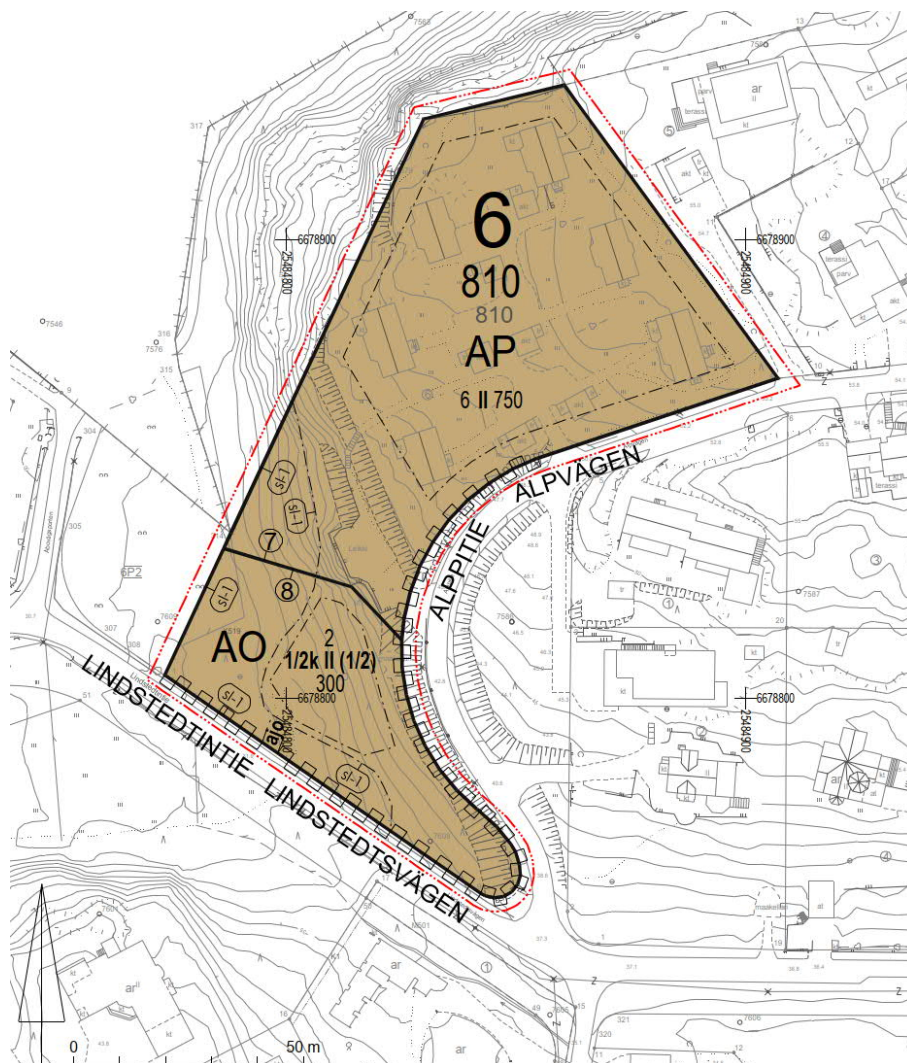
Planområdet har en total area på 9 173 m<sup>2</sup> och en byggrätt på totalt 1 050 m<sup>2</sup> vy, vilket motsvarar exploateringstalet  $e=0.11$ .

### 3.3 Fastighetsindelning

I detaljplaneändringen ingår en bindande ändring av tomtindelningen för att bilda tomterna 7 och 8 i kvarter 810 i 6:e stadsdelen. Förslaget till tomtindelning finns som bilaga till redogörelsen.

### 3.4 Byggd miljö enligt planen

#### 3.4.1 Markanvändning



Figur 7: Detaljplanekarta, förslag.

#### Kvartersområde för småhus (AP)

I och med detaljplaneändringen görs norra delen av kvartersområdet för småhus (AP-1) till kvartersområde för småhus (AP) och i detaljplanen anvisas tomten en byggnadsyta och byggrätt på totalt 750 m<sup>2</sup> vy för högst sex bostäder i högst två våningar (6 II 750).

#### Kvartersområde för fristående småhus (AO)

I och med detaljplaneändringen görs södra delen av kvartersområdet för småhus (AP-1) till kvartersområde för fristående småhus (AO) och i detaljplanen anvisas tomten en byggnadsyta och byggrätt på totalt 300 m<sup>2</sup> vy för högst två bostäder i högst två våningar. Av den största våningens area får 1/2 användas i byggnadens källarvåning som utrymme som räknas med i våningsytan. Av den största våningens area får 1/2 användas i byggnadens översta våning som utrymme som räknas med i våningsytan (1/2k II (1/2)).

I västra delen av planområdet anvisas enligt det befintliga beslutet om avgränsning av en naturtyp ett område där ett naturskyddsområde eller naturskyddsobjekt i enlighet med naturvårdslagen är beläget (sl-1). Från Lindstedtsvägen anvisas en 4 meter bred körförbindelse (ajo) genom det



avgränsade området för den skyddade naturtypen. Ett förbud mot körförbindelser införs för resten av Lindstedtsvägen och början av Alpvägen.

Allmänna bestämmelser

Antalet bilplatser ska vara minst två per bostad.

De obebyggda delar av kvartersområdet som inte används för vägar, parkering, lek eller vistelse ska planteras eller bevaras i naturenligt tillstånd. Även ädla lövträd (ek och hassel) som ligger utanför gränserna för den skyddade naturtypen ska bevaras såvitt möjligt.

Gårdsplanerna inom AO-kvartersområdet ska ha staket som avskiljer gården från den skyddade naturtypen. Staketet ska uppföras så att det kan byggas och underhållas från gårdssidan. Staketet ska uppföras innan annat byggande.

### 3.4.2 Jordmånens byggbarhet och renhet

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 föreningsstudie gällande jordmånen.

### 3.4.3 Naturmiljö enligt planen

En utredning om planområdet (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 23.6.2020) omfattar en inventering av naturtyperna inom området där kompletterande byggnation planeras och en utvärdering av byggandets inverkan på den skyddade naturtypen som finns inom området. Ett utlåtande har också begärts av Nylands NTM-central under aktualiseringen av detaljplanen om naturförhållandena i planområdet, särskilt bevarandet av den skyddade naturtypens karakteristiska drag och bibehållen skyddsnivå för flygekorren i anslutning till byggandet som planeras.

Enligt 29 § 1 mom. i naturvårdslagen får man inte ändra den skyddade naturtypens område så att det äventyrar naturtypens karakteristiska drag. Utredningen visar att några ekar och flera hasselbuskar sannolikt kommer att måsta fällas inom den planerade nya byggplatsens område. Träden ifråga är dock inte inom gränserna för den skyddade naturtypen och skyddet orsakar inga hinder för att fälla träden. Både i utredningen och i NTM-centralens utlåtande ingår dock en rekommendation om att träden ska bevaras om det bara är möjligt. Enligt utredningen är detaljplaneändringens enda direkta inverkan på den skyddade naturtypen att en körförbindelse enligt förslag ska anläggas genom naturtypen. Både i utredningen och i NTM-centralens utlåtande konstateras att om den nya förbindelsen byggs på samma plats som den gamla förbindelsen och i samma bredd så behöver inga träd fällas inom naturtypens område och då äventyrar inte åtgärderna naturtypens karakteristiska drag.

I utredningen påpekas att den planerade nybyggnationen utöver direkt inverkan kan ha även en indirekt inverkan på den skyddade naturtypen. I den indirekta inverkan kan ingå bl.a. om stigen över den gamla gården och genom lunden med ädla lövträd flyttas undan de planerade nya byggnaderna, och det att de nya byggnaderna ökar antalet människor som rör sig i området och därigenom också slitaget på den skyddade naturtypens område. I syfte att förhindra eller minska sådana negativa följder ingår det en rekommendation i utredningen om att de nya byggnadernas gårdar ska ha staket som skiljer dem från lunden med ädla lövträd. Vikten av att informera de nya invånarna om att lunden är skyddad framhålls också. Också NTM-centralen rekommenderar i sitt utlåtande att byggplatserna ska förses med staket som skiljer dem från den skyddade naturtypen. I sitt utlåtande förutsätter NTM-centralen också att gränsen för den skyddade naturtypen ska förses med skyddsmärkning i detaljplanen.

Den gamla väggrunden syns inte längre tydligt i terrängen och bredden (ca 2,5 m) är inte tillräcklig för en körförbindelse. På plankarten har en 4 meter bred körförbindelse anvisats. En ek växer alldeles intill östra sidan av den gamla väggrunden och för att skydda dess rotsystem avviker områdesreserveringen för körförbindelsen delvis från den gamla väggrunden. Av ädla lövträd

finns då en hasselbuske och några andra träd kvar på reserveringen för körförbindelsen. NTM-centralen har preciserat sitt utlåtande under beredningen av planutkastet och anser att detaljplanen inte äventyrar särdragen för den skyddade naturtypen även om det lagts fram att körförbindelsen går genom naturtypen. Dessutom har NTM-centralen kompletterat sitt utlåtande vad gäller att förse byggplatserna med staket och anser att staketerna ska vara monterade redan innan nybygget inleds.

Inom planområdet finns inga observationer av flygekorrar i den nyaste utredningen (2021) men i motsvarande utredning om flygekorrar år 2014 fanns ett träd som bekräftats som rastplats för flygekorrar (s.k. spillningsträd). Trädet finns i planområdets södra del, på en plats där kompletterande byggnation har föreslagits enligt referensplanen. Enligt utlåtandet från NTM-centralen utgör bevarandet av skyddet för flygekorrarna inte ett hinder för att avlägsna trädet.

De hårdgjorda ytorna i området ökar bara lite jämfört med nuläget, och hanteringen av dagvatten förmodas inte medföra problem. Därför är det inte nödvändigt att göra upp en skild plan för dagvattenhantering i anslutning till detaljplaneändringen. Terrängen i kvartersområdet gör dock att man i den fortsatta planeringen bör fästa särskild vikt vid styrningen av dagvatten.

### 3.5 Störningsfaktorer i omgivningen

Detaljplaneändringen bedöms inte ha skadliga konsekvenser för omgivningen. Planändringens inverkan på trafikvolymerna på närbelägna gator är liten och inga åtgärder krävs inom trafiknätet till följd av ändringen.

Med avseende på luftkvalitet är miljön i planområdet öppen med god luftväxling, varför de rekommenderade avstånden motsvarar det verkliga läget. Den utsläppskälla som påverkar planområdet mest är Lindstedtsvägen, vars trafikvolym/dygn är ca 500 fordon. Enligt planen kommer de närmaste byggnaderna att ligga ca 10 meter från körbanan. Detta innebär att de rekommenderade avstånden uppfylls, och luftkvaliteten föranleder därmed inga fortsatta åtgärder eller strukturella specialkrav i planområdet.

Enligt Grankulla stads uppdaterade bullerutredning, som gjordes upp 2009, 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 ändå tidvis orsaka störningar i Grankulla, och därför är det viktigt att i byggskedet säkra att byggnadernas klimatskal har tillräcklig ljudisolering med tanke på flygbuller.

### 3.6 Namnbeståndet

Planändringen påverkar inte områdets namnbestånd.

## 4 GRUNDERNA FÖR ÄNDRINGEN AV DETALJPLANEN

Detaljplaneändringen möjliggör kompletterande byggnation som tar hänsyn till områdets naturvärden. Ändringen av detaljplanen kompletterar samhällsstrukturen i ett småhusområde i anslutning till existerande kommuteknik. Den föreslagna byggnadsvolymen beaktar stadsstrukturen i såväl den närmaste omgivningen som Grankulla i övrigt.

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. I Helsingforsregionen ska zonen 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.

## 5 KONSEKVENSERNA AV DETALJPLANEN

I likhet med omgivningen är planområdet ett småhusområde. Detaljplaneändringens konsekvenser för stadsstrukturen och landskapet är små. Planområdet avviker i sin nuvarande form från granulariteten (storlek och täthet) i omgivningen och den föreslagna ändringen gör områdets struktur mer enhetlig.

Den kompletterande byggnationen kommer att ligga nära gränsen till områdesreserveringen för den skyddade naturtypen och en 4 meter bred körförbindelse som går igenom områdesreserveringen för den skyddade naturtypen har anvisats för de nya byggplatserna. Vid placeringen av den nya körförbindelsen har man försökt minimera dess inverkan på området med den skyddade naturtypen. Av ädelträden finns en hasselbuske kvar på områdesreserveringen för den nya körförbindelsen. NTM-centralen anser att detta inte äventyrar den skyddade naturtypens karakteristiska drag.

Vid den nya byggplatsen förutsätts bostädernas gårdar ska ha staket som skiljer dem från den skyddade naturtypen. Staketet hindrar och minskar slitaget inom området med den skyddade naturtypen som kan orsakas av att mer folk rör sig i området då där byggs bostäder. Enligt utredningen om flygekorrar i Grankulla 2014 finns det ett träd på området som har anvisats för kompletterande byggnation som man har bekräftat att flygekorrarna använder (s.k. spillningsträd). Enligt utlåtandet från NTM-centralen utgör bevarandet av skyddet för flygekorren inte ett hinder för att avlägsna trädet.

Projektet bedöms inte ha negativa verkningar på människors livsvillkor med beaktande av nuläget. Det tekniska underhållet förväntas kunna ordnas utan att det uppstår problem eller konsekvenser som avviker från normalt byggande. Vattenledningarna och avloppen för området har redan färdigställts.

De samhällsekonomiska och ekologiska konsekvenserna har inte utretts närmare i samband med planläggningen. Den planerade förtätningen har en låg inverkan på invånarantalet i området, men inverkan är så låg att den inte inverkar på efterfrågan på service i området.

Planändringen har inte någon nämnvärd inverkan på trafikvolymerna på närbelägna gator. Detaljplaneändringen medför inte ändringsbehov i områdets servicenätverk. Genom ändringen beräknas området få ca 5 nya invånare (55 m<sup>2</sup> vy/invånare). Hälsovårds-, skol- och dagvårdstjänsterna finns på nära håll.

## 6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Detaljplanen kan genomföras när den vunnit laga kraft.

## 7 PLANERINGSFASER

### 7.1 Inledandet av planeringen

Detaljplaneändringen inleddes på markägarens initiativ.

Stadsstyrelsen beslutade 27.1.2020 § 15 att arbetet med att ändra detaljplanen skulle inledas.

Inledandet av planläggningen kungjordes 3.9.2020.

### 7.2 Program för deltagande och bedömning

Ett separat program för deltagande och bedömning, som är daterat 3.9.2020 ingår i planläggningen. Programmet kan under den tid då planprojektet pågår läsas på adressen <http://www.grankulla.fi/ak235> och på markanvändningsenheten på stadshuset.

### 7.3 Planering

Markanvändningsingenjör Nina Forsberg vid Grankulla stads markanvändningsenhet har svarat för beredningen av planen. Referensplanen för användning av området har utarbetats av Arkkitehtitoimisto Antti Iskala Oy.

### 7.4 Växelverkan och framförda åsikter

Inledandet av detaljplaneändringen kungjordes i tidningen Kaunis Grani och på stadens anslagstavla på stadens webbplats 3.9.2020. Ägarna till grannfastigheterna i planområdet har fått brev om att en detaljplaneändring har inletts.

Utkast till ändring av detaljplanen

Samhällstekniska nämnden behandlade utkastet till ändring av detaljplanen vid sitt sammanträde 19.1.2021 § 8 och remitterade ärendet för ny beredning så att två fristående småhus på 150 m vy kan placeras på tomten, dvs. sammanlagt 300 m vy. Byggnadernas totala höjd från markytan (mot Lindstedtsvägen, västerut) får vara högst 7 meter (max. hushöjd 40,50 m).

De planerade byggnadernas antal och höjd har granskats under den kompletterande planeringen och referensplanen har justerats med avseende på detta. Byggrätten och våningsantalet i utkastet till ändring av detaljplanen har justerats. Byggrätten har minskats till 300 m vy och våningstalet har justerats så att hälften av den största våningens area får användas i byggnadens översta våning som utrymme som räknas med i våningsytan ( $\frac{1}{2}$ )III( $\frac{1}{2}$ ). Läget för körförbindelsen till byggnadsytan som ligger längre i söder har justerats och gränsen för byggnadsytan har uppdaterats. Justeringar har gjorts i planbestämmelserna. Planbeskrivningen har uppdaterats.

Samhällstekniska utskottet behandlade utkastet till ändring av detaljplanen 8.6.2021 § 71 och beslutade att lägga fram utkastet till ändring av detaljplanen och begära de utlåtanden som behövs om utkastet.

Utkastet till detaljplaneändring var framlagt 18.8–17.9.2021. Då kom fem utlåtanden in. Inga skriftliga åsikter om utkastet lämnades in.

Byggnadsutskottet konstaterar i sitt utlåtande att detaljplanen ska beakta och följa NTM-centralens utlåtande angående väganslutningen och bevarandet av trädbeståndet och växtligheten. NTM-centralen anser i sitt utlåtande att detaljplanen inte äventyrar den begränsade naturtypens karakteristiska drag även om körförbindelsen går genom naturtypen och utgör heller ingen fara för flygekorrrens förbindelser. Dessutom anser NTM-centralen att byggplatserna ska vara åtskilda från den skyddade naturtypen med staket och att staketen ska vara monterade redan innan nybygget inleds. HRM framför i sitt utlåtande att de ledningar som finns på Lindstedtsvägen ska beaktas. Caruna Esbo Ab konstaterar i sitt utlåtande att till följd av att planläggningen möjliggör bygge kommer elförbrukningen i området att öka, vilket kan förutsätta nya kabeldragningar. Bemötanden har gjorts upp till de utlåtanden som har lämnats in.

#### Förslag till ändring av detaljplanen

Med utgångspunkt i den preciserade planeringen och responsen har förslaget till ändring av detaljplanen efter utkastskedet uppdaterats på följande sätt:

Planområdets norra del är anvisad som kvartersområde för småhus (AP), därmed ändrar inte användningsändamålet från vad den är i den gällande detaljplanen. Våningstalet för byggnadsytan på AO-kvartersområdet i planområdets södra del har setts över och det nya våningstalet är 1/2k II (1/2), vilket tillåter placering av utrymmen som räknas med i våningsytan i källarvåningen som befinner sig i en sluttning. Bestämmelsen om montering av staket har setts över. Ett förslag till ändring av tomtindelningen i området har upprättats. Begränsningen för byggnadsytan på AO-kvartersområdet har setts över. Tekniska justeringar har gjorts i plankartan. Planbeskrivningen har uppdaterats.

Grankulla 9.2.2022

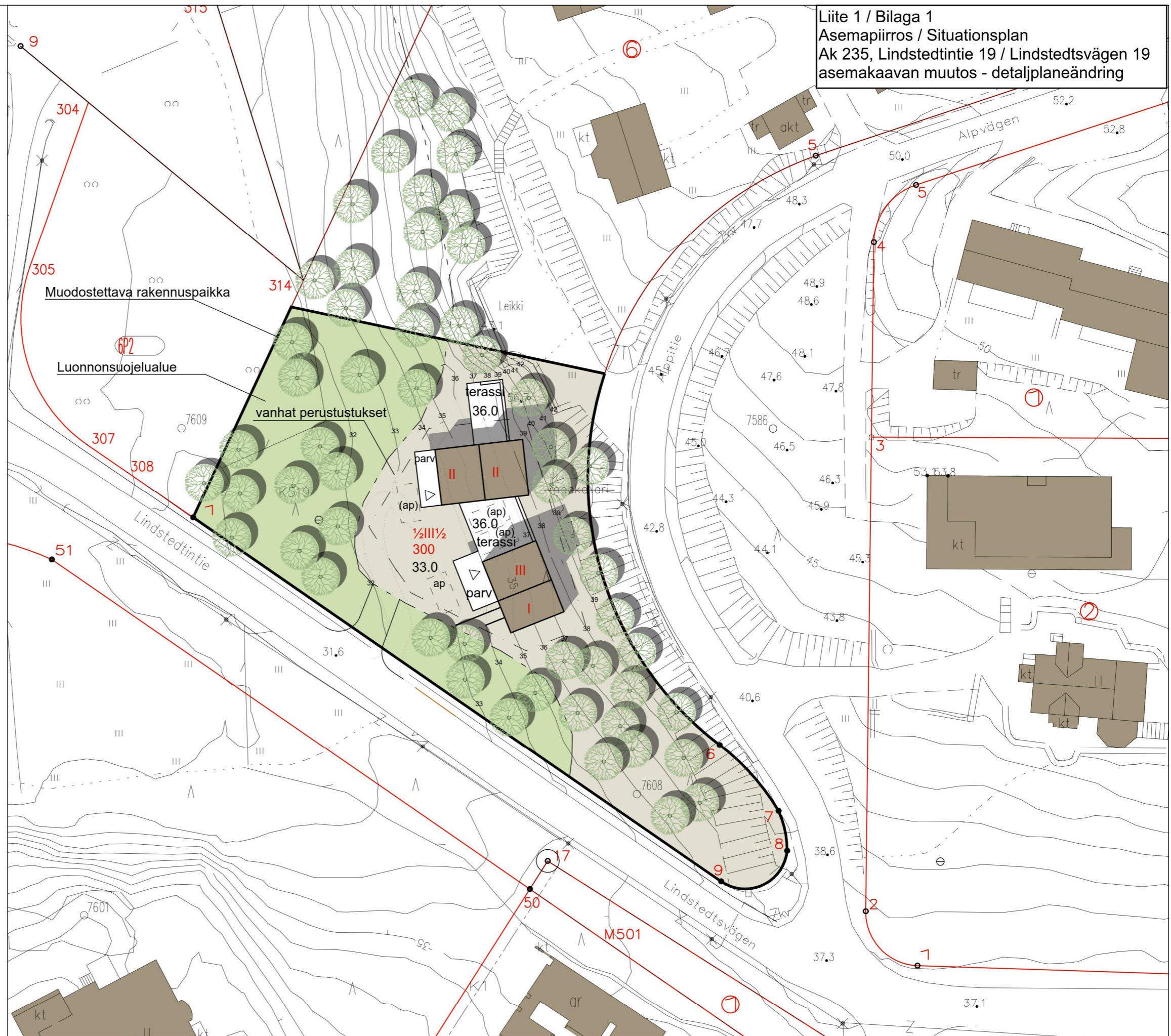
Nina Forsberg  
markanvändningsingenjör

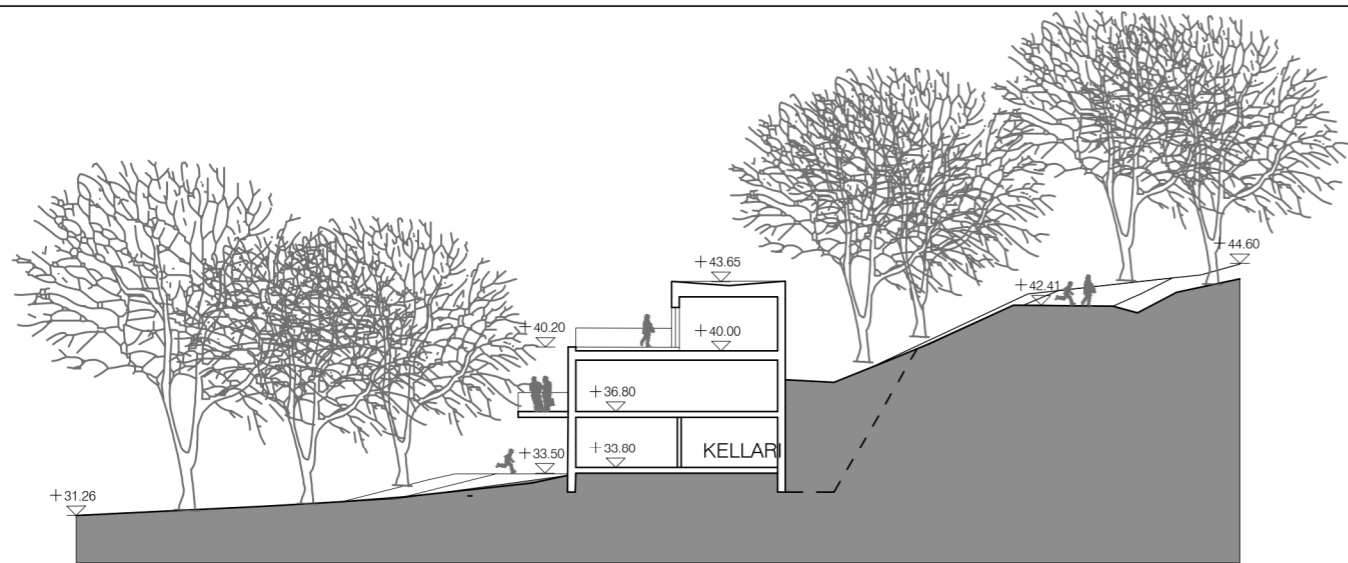
Minna Penttinen  
markanvändningschef

VIITESUUNNITELMA:

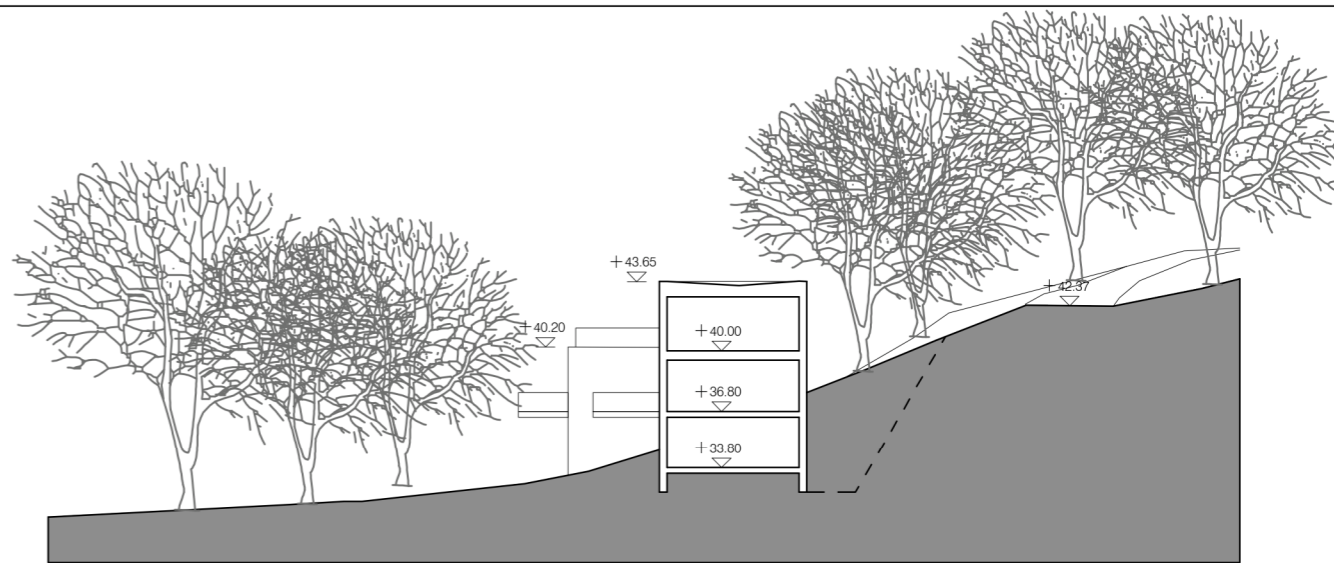
- RAKENNUSOIKEUS 300 KEM2
- ASUINRAKENNUSTEN LUKUMÄÄRÄ MUODOSTUVALLA RAKENNUSPAIKALLA 2 KPL.
- KERROSLUKU ½ III½
  - KELLARIN JA 2. KERROKSEN RAKENNUSOIKEUDELLINEN KERROSALA ON ½ 1. KERROKSEN KERROSALASTA.
- AUTOPAIKKOJA 2 KPL / ASUNTO
- TONTIN KOKO YHTEENSÄ 9173 M2
- KÄYTETTY RAKENNUSOIKEUS 750 KEM2
- MUODOSTUVAN RAKENNUSPAIKAN RAKENNUSOIKEUS 300 KEM2

Liite 1 / Bilaga 1  
Asemapiirros / Situationsplan  
Ak 235, Lindstedtintie 19 / Lindstedtsvägen 19  
asemakaavan muutos - detaljplaneändring

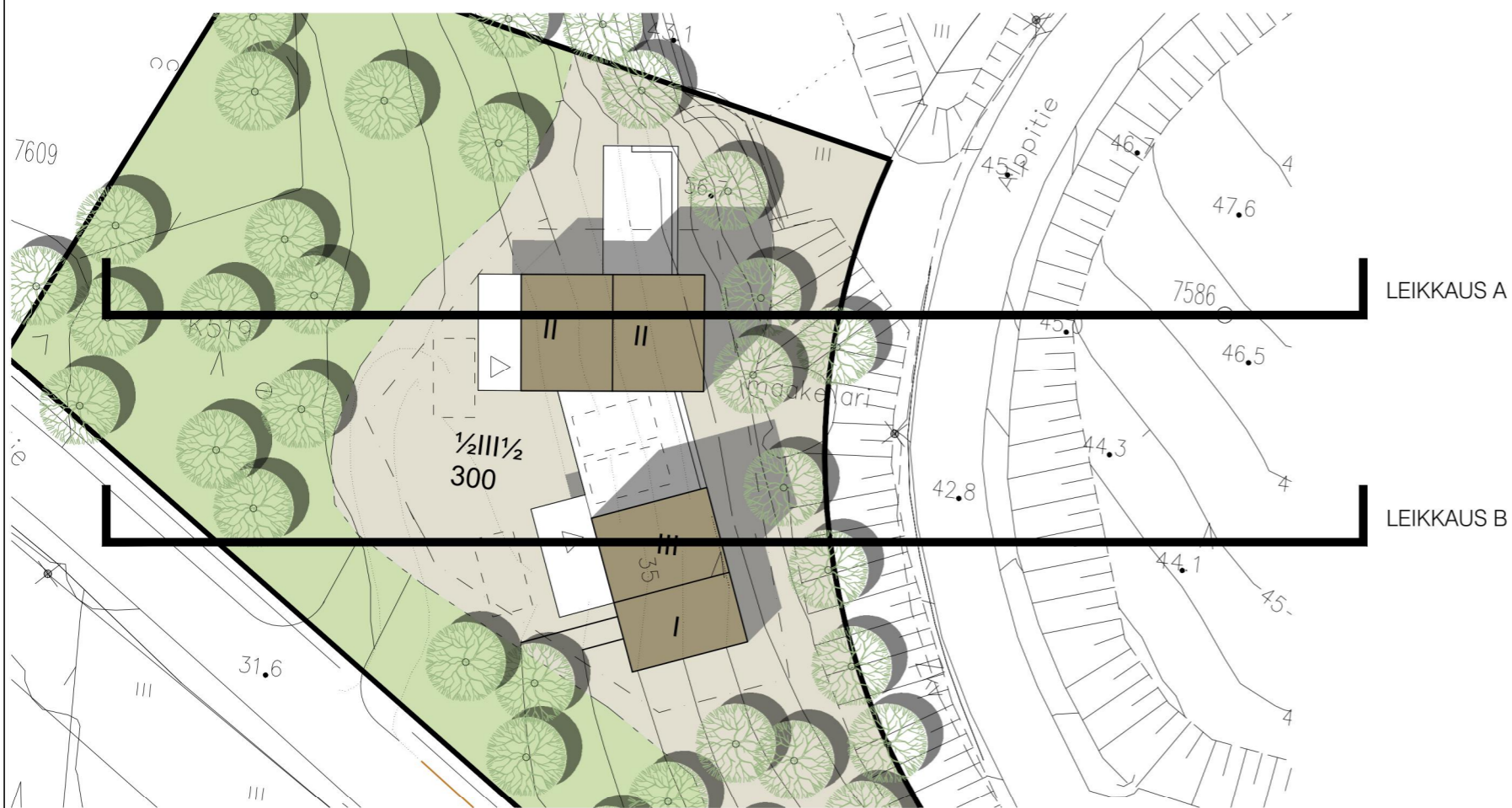




LEIKKAUS A



LEIKKAUS B



LEIKKAUS A

LEIKKAUS B

Liite 2 / Bilaga 2  
 Leikkaukset / Sektionsplan  
 Ak 235, Lindstedtintie 19 / Lindstedtsvägen 19  
 asemakaavan muutos - detaljplaneändring





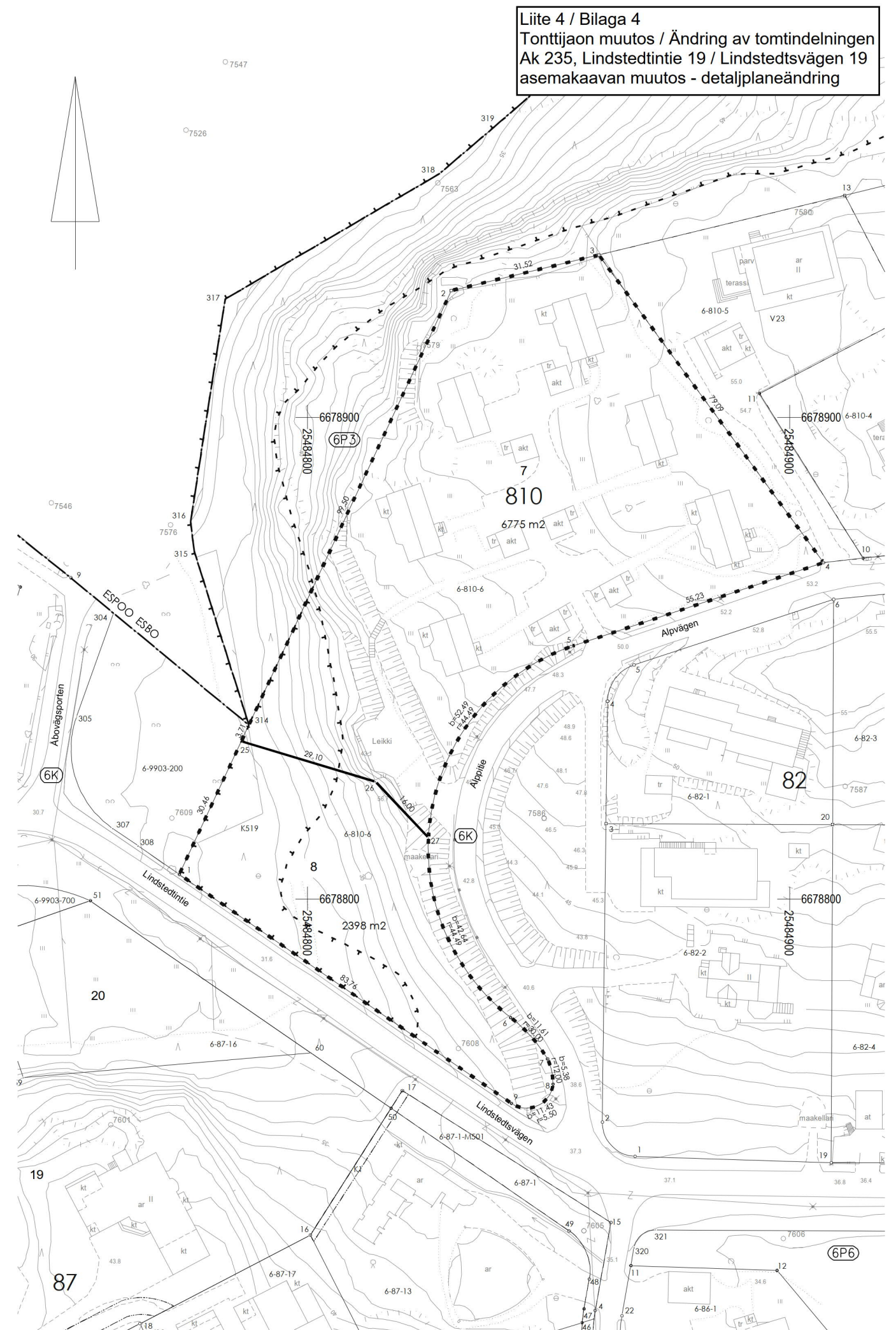
<b>TONTTIJAON MUUTOS ÄNDRING AV TOMTINDELNINGEN</b>		ETRS-GK25 / N2000		<b>KAUNIAINEN GRANKULLA</b>
Asemakaavan muutos hyväksytty Ändring av detaljplanen godkändes		Ak 235	<b>1:1000</b>	
Edellinen tonttijako Föregående tomtindelning		28.6.1994	tj-nro ti-nr 235006081004	
Pohjakartta hyväksytty Baskartan godkändes		31.1.2022	kaup.osa stadsdel 6	
		Kiinteistöinsinööri Fastighetsingenjör	Johanna Määttä	
Tonttijakokartta laadittu Tomtindelningens kartan uppgjordes		31.1.2022	kortteli kvarter 810	
		Maankäyttöinsinööri Markanvändningsingenjör	Nina Forsberg	
Lask. NF	Piirt. NF	Tark. MP	tj-kartta ti-karta 810/4	
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt asemakaavan muutoksen yhteydessä Godkänd av stadsfullmäktige i samband med ändring av detaljplanen				

#### TONTINMUODOSTUS TOMTBILDNING

Tontti Tomt	P-ala Areal	Osap-ala Delareal	Kiinteistö/M-ala Fastighet/Outbr. område
006 0810 0007	6775	6775	006 0810 0006
006 0810 0008	2398	2398	006 0810 0006

#### KOORDINAATTILUETTELO KOORDINATFÖRTECKNING

N:O/NR	N	E
1	6678805.075	25484773.407
2	6678926.253	25484829.845
3	6678933.667	25484860.477
4	6678869.784	25484907.104
5	6678852.357	25484854.695
6	6678775.352	25484842.162
7	6678766.735	25484849.832
8	6678761.518	25484850.954
9	6678757.515	25484842.356
25	6678832.688	25484786.268
26	6678824.321	25484814.138
27	6678812.671	25484825.110
314	6678836.055	25484787.836



# Blankett för uppföljning av detaljplanen

## Basuppgifter och sammandrag

Kommun	<b>235 Grankulla</b>	Datum för ifyllning	<b>08.02.2022</b>
Planens namn	<b>Lindstedsvägen 19</b>	Förslagsdatum	
Datum för godkännande		Dat. för meddel. om anh.gör.	<b>03.09.2020</b>
Godkännare		Kommunens plankod	<b>Ak 235</b>
Godkänd enligt paragraf		Ny detaljplaneareal [ha]	
Genererad plankod		Detaljplaneändringens areal [ha]	<b>0,9173</b>
Planområdets areal [ha]	<b>0,9173</b>		
Areal för underjordiska utrymmen [ha]	<b>0,0000</b>		

<b>Stranddetaljplan</b>	Strandlinjens längd [km]	
<b>Byggplatser [antal]</b>	Med egen strand	Utan egen strand
<b>Fritidsbost.byggpl. [antal]</b>	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>0,9173</b>	<b>100,0</b>	<b>1050</b>	<b>0,11</b>	<b>0,0000</b>	<b>300</b>
<b>A sammanlagt</b>	0,9173	100,0	1050	0,11	0,0000	300
<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>0,9173</b>	<b>100,0</b>	<b>1050</b>	<b>0,11</b>	<b>0,0000</b>	<b>300</b>
<b>A sammanlagt</b>	0,9173	100,0	1050	0,11	0,0000	300
AP-11					-0,9173	-750
AP	0,6775	73,9	750	0,11	0,6775	750
AO	0,2398	26,1	300	0,13	0,2398	300
<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>						