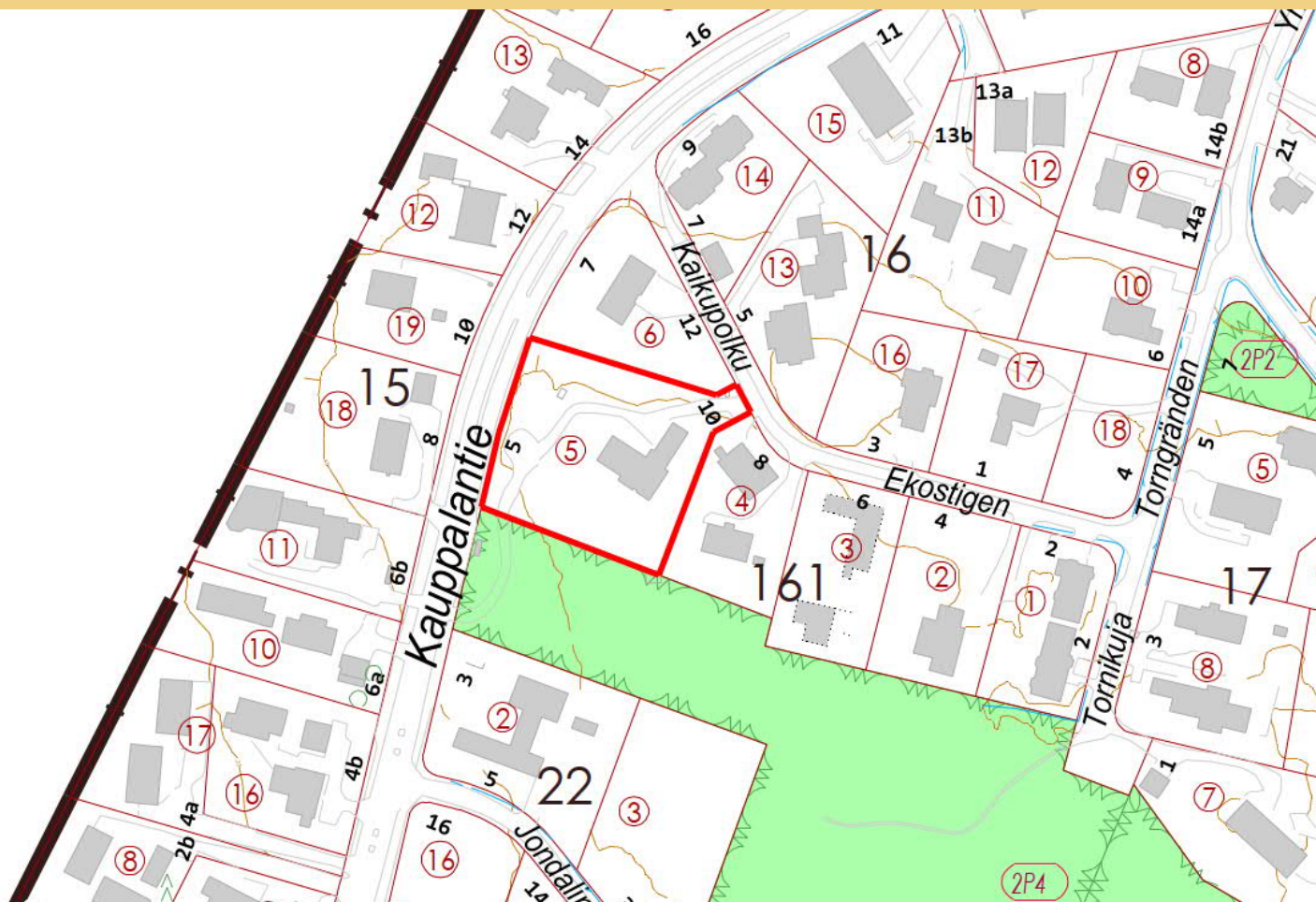




Ak 242

EKOSTIGEN 10

Detaljplaneändring

Tomt 5 i kvarter 161 i 2:a stadsdelen

Beskrivning av detaljplaneändringen

Beskrivning av detaljplaneändringen avseende detaljplanekartan 8.3.2022. Detaljplaneändringen har inletts på ansökan som befullmäktigats av markägaren. Inledandet av planläggningen kungjordes i samband med framläggningen av beredningsmaterialet 1.12.2021.

Beredare/närmare upplysningar:

Grankulla stad
Markanvändningsenheten
PB 52 02701 Grankulla

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

8.3.2022



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)	2
1.2.3	Detaljplanen	3
1.2.4	Byggnadsordningen	3
1.2.5	Byggförbud	3
1.2.6	Baskartan	3
1.3	Redogörelse för området	3
1.3.1	Markägoförhållanden	3
1.3.2	Byggd miljö	3
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	5
3.3.1	Markanvändning	5
3.3.2	Jordmånens byggbarhet	6
3.4	Störningsfaktorer i omgivningen	6
4	KONSEKVENSERNA AV DETALJPLANEN	6
5	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	6
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	Preliminär 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

Espoon ympäristökeskuksen monistesarja 2/2017

Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 28.5.2021

1 PLANOMRÅDE OCH UTGÅNGSLÄGE

1.1 Planområde

Planområdet omfattar tomt 5 i kvarter 161 i 2:a stadsdelen, på adressen Ekostigen 10. Planområdets areal är 3 108 m² och det är i privat ägo.

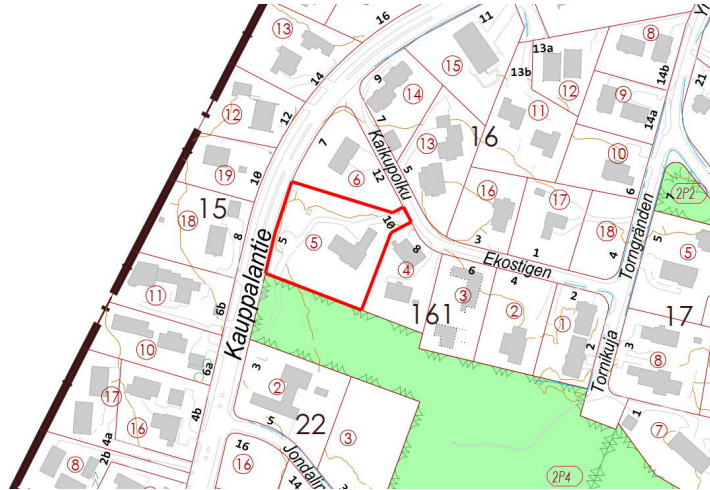


Bild 1. Planområdets ungefärliga avgränsning på ämbetsverkskartan.

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 besvaren har avslagits, och planhelheten trädde till största delen i kraft. I den gällande 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 m² och som således har en maximal byggrätt på 775 m² vy. Den tillåtna bottenarealen och den totala byggrätten på tomten är oförändrade. För att bevara stadsbilden och områdets struktur delas tomterna dock inte upp.

1.2.3 Detaljplanen

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

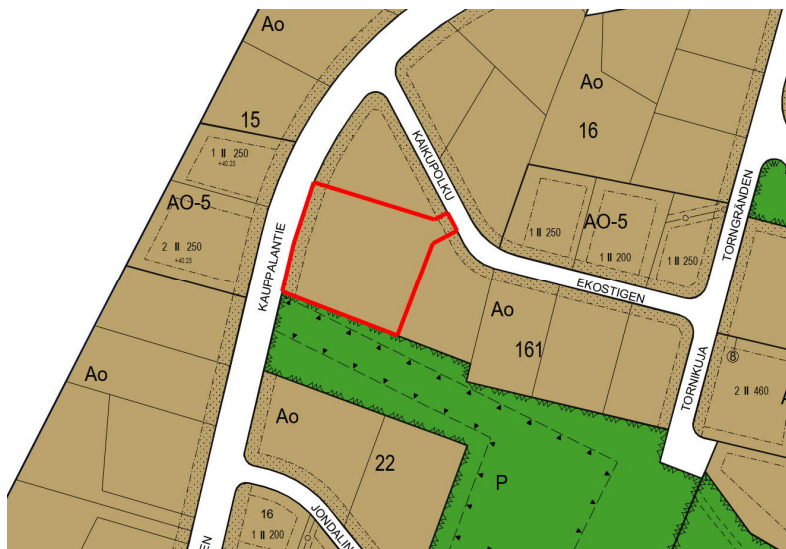


Bild 3. Utdrag ur detaljplanesammanställningen för Grankulla.

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 till Köpingsvägen i väster, till Ekostigen i nordost och i söder till ett parkområde. I övrigt finns det småhusbebyggelse från olika tider i omgivningen. På tomten finns en bostadsbyggnad som enligt byggnads- och lägenhetsregistret har färdigställts år 1975. Enligt Grankullas flygekorrtutredning (2021) har inga observationer av flygekorror gjorts i området, och området hör inte till flygekorrens kärnområde.

Trafik

Fordonstrafik

Köpingsvägen är en huvudgata. Ekostigen är en tomtgata.

Gång- och cykeltrafik

Det finns ingen gång- och cykelled längs med Ekostigen. Längs västra sidan av Köpingsvägen löper en kombinerad gång- och cykelled.

Kollektivtrafik

Grankulla järnvägsstation är belägen på ca 1,3 kilometers gångavstånd. Stationen trafikeras av närtågen. Lokal- och regionaltrafikens närmaste busslinjer trafikerar Köpingsvägen.

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. På Köpingsvägen har trafikräkningar utförts 2016–2020, då trafikvolymen var 3 870–4 550 fordon per dygn på avsnittet Bolagsvägen–Grankullavägen.

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, förekommer det buller från vägtrafik i planområdet, och en del av planområdet ligger inom en bullerzon med mer än 55 dB (bild 4).

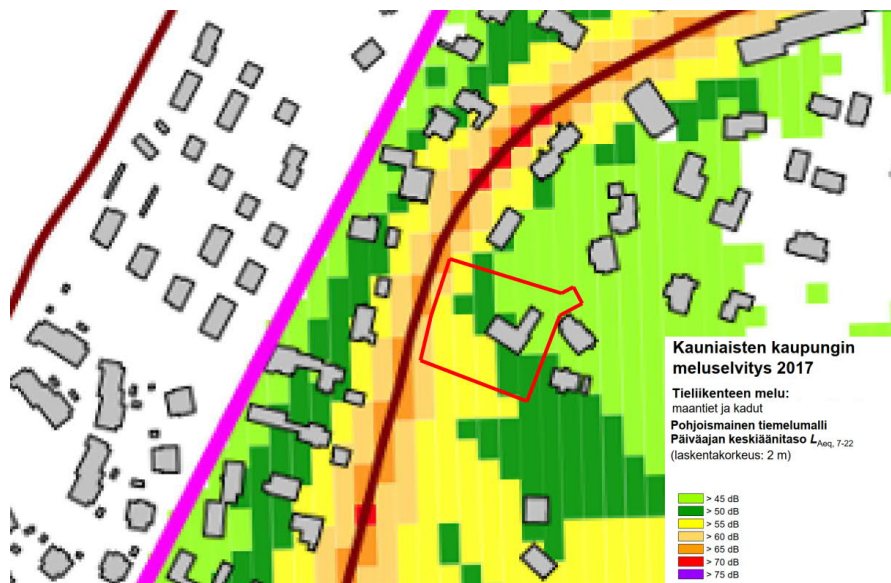


Bild 4. Utdrag ur Esbo och Grankulla städers bullerutredning enligt miljöbullerdirektivet (2017). Planområdets gränser visas med rött på kartan.

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), 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. Därför är det viktigt att i byggskedet säkra att byggnadernas klimatskal har tillräcklig ljudisolering med tanke på flygbuller.

2 MÅL FÖR DETALJPLANEÄNDRINGEN

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

3 BESKRIVNING AV DETALJPLANEÄNDRINGEN

3.1 Allmän motivering och beskrivning

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

3.2 Dimensionering

Planområdet har en total area på 3 108 m² och en byggrätt på totalt 775 m² vy, vilket ungefär motsvarar exploateringsstalet $e=0.25$.

3.3 Byggt miljö enligt planen

3.3.1 Markanvändning

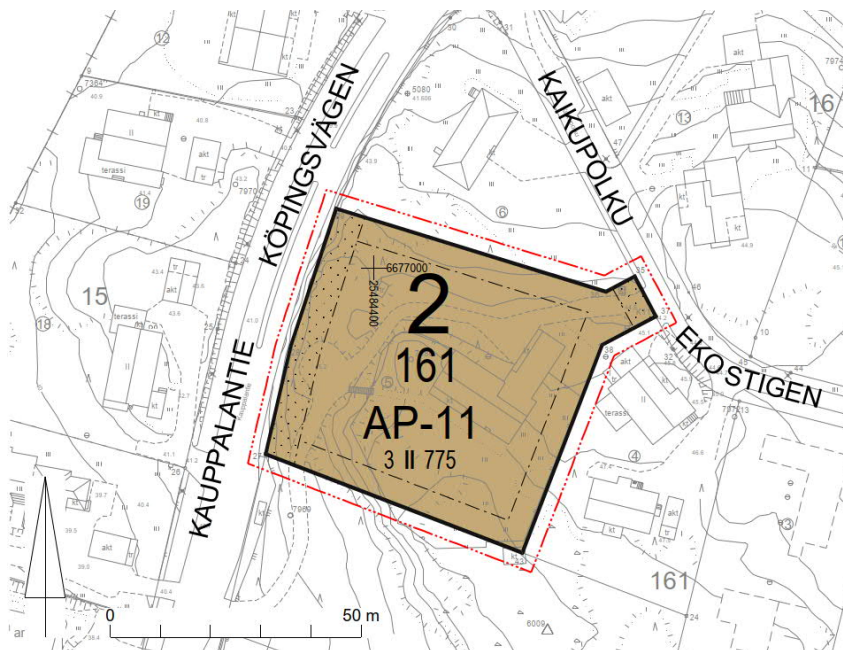


Bild 5. Plankarta.

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

Områdesdelen som ska planteras längs med gränserna mot gatan kvarstår oförändrad. Vid de övriga tomtragränserna är avståndet mellan byggnadsyntans gräns och tomtragränsen 5 meter. Minst två bilplatser per bostad ska reserveras.

I samband med ansökan om bygglov ska det läggas fram en utredning som visar att gårds- och vistelseområden som används för rekreation samt balkonger och grönrum som används för

vistelse har skyddats mot buller genom ändamålsenlig placering av byggnader och konstruktioner. Mellan klockan 7 och 22 får medelljudnivån för buller inte överskrida 55 decibel på gårds- och vistelseområden samt balkonger som används för vistelse, och på motsvarande sätt 45 decibel i grönrum.

Byggnader ska placeras så att terrängformationer beaktas samt onödiga terrängskärningar och fyllningar undvikas.

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, förekommer det buller från vägtrafik i planområdet, och en del av planområdet ligger inom en bullerzon med mer än 55 dB. Detta innebär att vistelseområdena vid behov ska skyddas för trafikbuller med hjälp av byggnadernas och konstruktionernas placering. 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 grönsstruktur 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 markägarens ansökan som inkommit 9.8.2021.

Inledandet av planeringen kungjordes 1.12.2021 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 30.11.2021. Programmet kan under den tid planprojektet pågår läsas på adressen www.grankulla.fi/ak242sv 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 1.12.2021, i samband med framläggningen av beredningsmaterialet. Ågarna till grannfastigheterna har fått brev om att en detaljplaneändring har inletts och om framläggningen av beredningsmaterialet.

Utkastet till detaljplaneändring var framlagt 1.12–15.12.2021. Det kom in ett utlåtande. I sitt utlåtande hade byggnadstillsynen inget att anmärka om utkastet till ändring av detaljplanen.

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

Förslaget till ändring av detaljplanen var framlagt 10.2–24.2.2022. Inga utlåtanden begärdes och inga skriftliga anmärkningar lämnades.

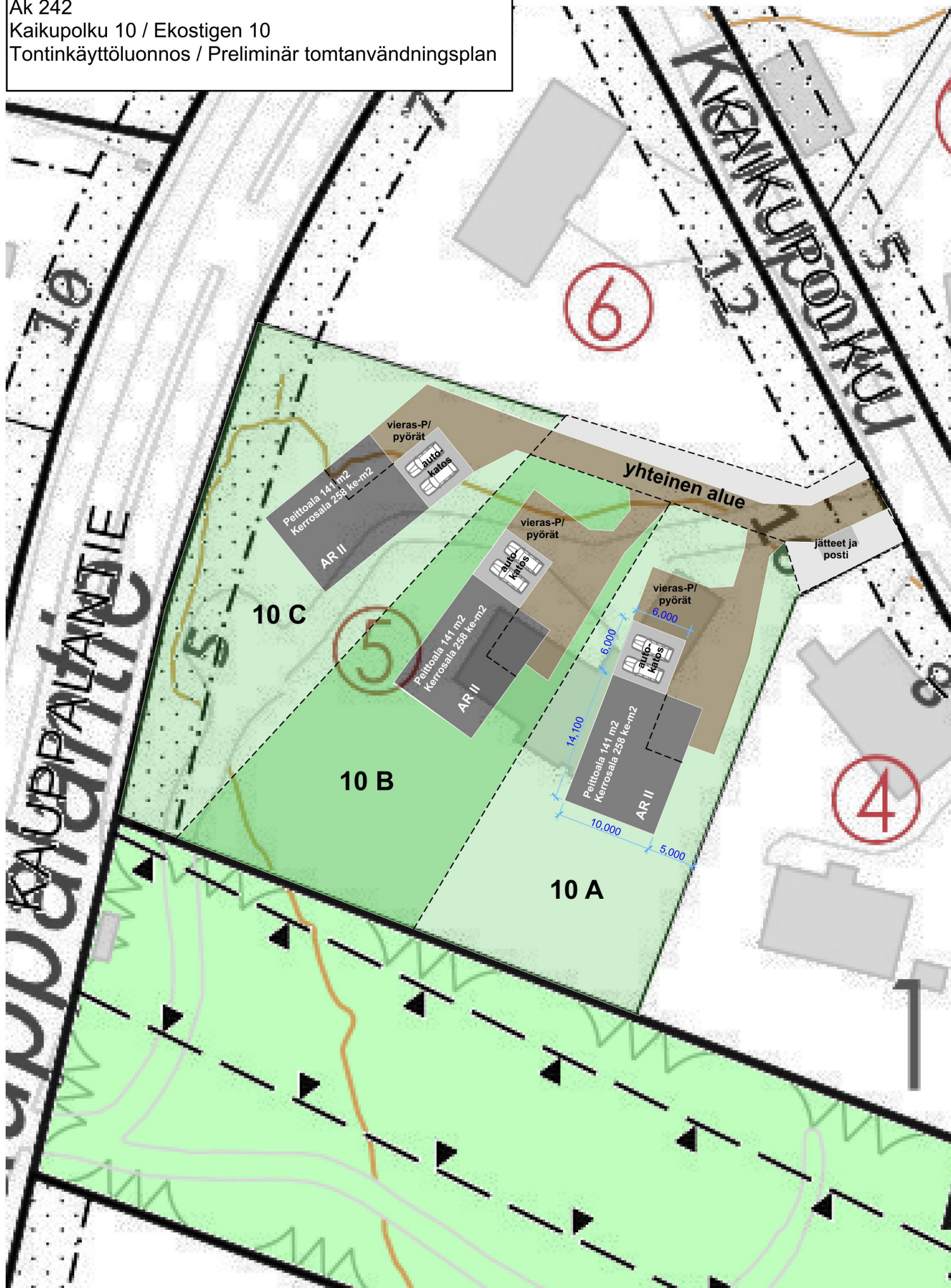
Inga ändringar har gjorts i förslaget till ändring av detaljplanen. Planbeskrivningen har uppdaterats.

Samhällstekniska utskottet behandlade godkännandet av förslaget till detaljplaneändring vid sitt möte 8.3.2022 § 23 och beslutade att godkänna förslaget med följande tillägg: Byggnader ska placeras så att terrängformationer beaktas samt onödiga terrängskärningar och fyllningar undvikas. Planbestämmelserna har uppdaterats i överensstämmelse med beslutet. Planbeskrivningen har uppdaterats.

Grankulla 8.3.2022

Nina Forsberg
markanvändningsingenjör

Minna Penttinen
markanvändningschef



Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	235 Grankulla	Datum för ifyllning	11.03.2022
Planens namn	Ekostigen 10	Förslagsdatum	10.02.2022
Datum för godkännande	08.03.2022	Dat. för meddel. om anh.gör.	01.12.2021
Godkännare	L-nämnd	Kommunens plankod	Ak 242
Godkänd enligt paragraf	23	Ny detaljplaneareal [ha]	
Genererad plankod	235L080322A23	Detaljplaneändringens areal [ha]	0,3108
Planområdets areal [ha]	0,3108		
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 ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	0,3108	100,0	775	0,25	0,0000	0
A sammanlagt	0,3108	100,0	775	0,25	0,0000	0
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

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

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

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	0,3108	100,0	775	0,25	0,0000	0
A sammanlagt	0,3108	100,0	775	0,25	0,0000	0
AP-11	0,3108	100,0	775	0,25	0,3108	775
AO					-0,3108	-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						