

Ak 220

HELSINGFORSVÄGEN 10

Ändring av detaljplanen

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen

Stadsdel 3, kvarter 400, tomt 5 samt gatu- och parkområden

Beskrivning av detaljplaneändringen

Beskrivning av detaljplaneändringen avseende detaljplanekartan 3.6.2022. Detaljplaneändringen har inletts på ansökan av Suomen Raamattuopiston Säätiö sr. Stadsstyrelsen beslutade 18.5.2016 § 95 att arbetet med att ändra detaljplanen skulle inledas. Inledandet av planläggningen kungjordes 16.8.2016.

Beredare / närmare upplysningar:

Grankulla stad
Markanvändningsenheten
PB 52, 02701 Grankulla

Nina Forsberg
fornamn.efternamn@grankulla.fi
050 382 9313

3.6.2022



Kauniaisten kaupunki
Grankulla stad

Innehåll

Innehåll 2

1	1 PLANOMRÅDE OCH UTGÅNGSLÄGE	4
1.1	Planområde	4
1.2	Planeringsläget	4
1.2.1	Landskapsplan	4
1.2.2	Markdispositionsplanen (MASU 2)	4
1.2.3	Utvecklingsbilden för markanvändning och boende 2015	5
1.2.4	Detaljplanen	5
1.2.5	Byggnadsordningen	6
1.2.6	Byggförbud	6
1.2.7	Baskartan	6
1.3	Utredning om området	6
1.3.1	Markägoförhållanden	6
1.3.2	Byggd miljö	6
1.3.3	Skyddade objekt	7
1.3.4	Störningsfaktorer i omgivningen	7
2	MÅL FÖR DETALJPLANEÄNDRINGEN	9
3	BESKRIVNING AV DETALJPLANEÄNDRINGEN	9
3.1	Allmän motivering och beskrivning	9
3.2	Fastighetsindelning	11
3.3	Byggd miljö enligt planen	11
3.3.1	Markanvändning	11
3.3.2	Jordmånens byggbarhet och renhet	15
3.3.3	Naturmiljö enligt planen	15
3.4	Störningsfaktorer i omgivningen	15
3.5	Namnbestånd	16
4	KONSEKVENSER AV DETALJPLANELÖSNINGEN	16
4.1	Grunderna för ändringen av detaljplanen	17
4.2	Planområdets lämplighet för boende med hänsyn till boendetrivseln	17
4.3	Konsekvenser för den redan byggda miljön	17
4.4	Konsekvenserna för servicenätverket, dess utveckling och servicebehoven	18
5	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	18
6	PLANERINGSFASER	18
6.1	Inledandet av planeringen	18
6.2	Program för deltagande och bedömning	19
6.3	Planering	19
6.4	Växelverkan och framförda åsikter	19

LIITTEET

Bilaga 1	Situationsplan
Bilaga 2	Planområdet sett från tåget
Bilaga 3	Kvarterets fasad mot Helsingforsvägen
Bilaga 4	Vy från bilvägen
Bilaga 5	Sektionsplan
Bilaga 6	Räddningsschema
Bilaga 7	Tomtindelning och ändring av tomtindelningen
Bilaga 8	Uppföljningsblankett

Förteckning över utredningar som anknyter till planändringen

Dagvattenplan	Sitowise Oy, 2.10.2019
Trafikutredning	Destia Oy, 6.9.2019
Utredning om buller, vibrationer, stomljud och luftkvalitet	Destia Oy, 17.9.2019
Utredning om vibrationer och stomljud från landtrafiken	Helimäki Akustikot Oy, 30.9.2019
Referensplan	Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit Oy, 21.3.2022
Maskinella trafikräkningar 2018	Ramboll Oy, 2018
Utredning om flygekorrar i Grankulla 2021	Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 28.5.2021

1 PLANOMRÅDE OCH UTGÅNGSLÄGE

1.1 Planområde

Planområdet omfattar tomt 5 i kvarter 400 i 3:e stadsdelen samt en del av parkområdet 235-3-9903-1200 i 3:e stadsdelen och gatuområdet 235-3-9901-0 i 3:e stadsdelen på adressen Helsingforsvägen 10. Planområdets areal är cirka 2,7 ha. Tomt 5 ägs av Suomen Raamattuopiston Säätiö sr., medan de övriga områdena ägs av staden.

1.2 Planeringsläget

1.2.1 Landskapsplan

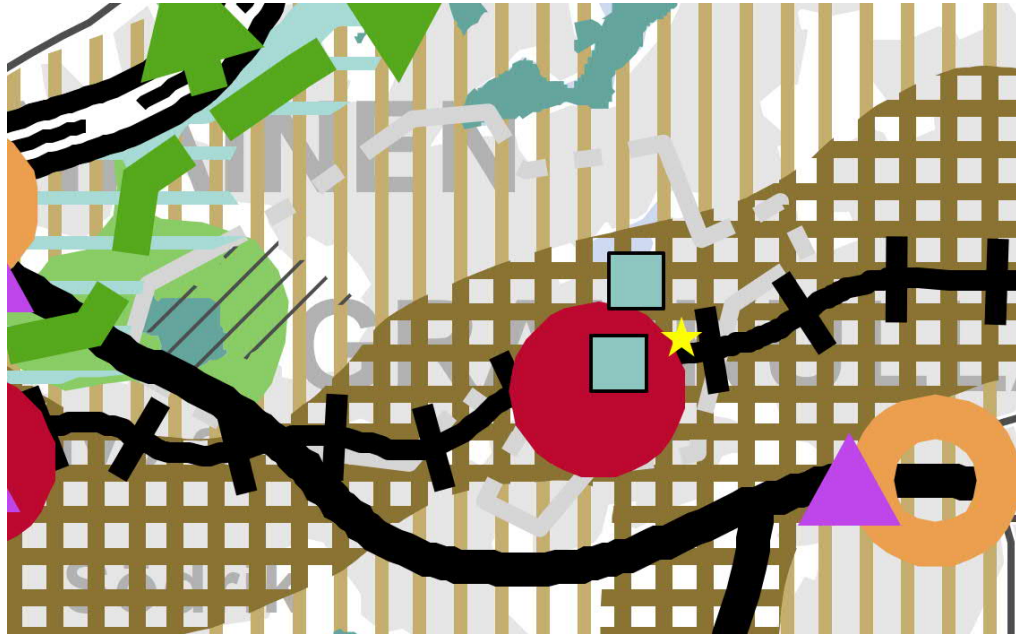


Bild 1. Utdrag ur Nylandsplanen 2050.

Planområdets ungefärliga läge har märkts ut med en gul stjärna. 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 huvudstadsregionens kärnzon.

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 huvudstadsregionens kärnzon.

1.2.2 Markdispositionsplanen (MASU 2)

I markdispositionsplanen 2004 (Masu 2), godkänd av Grankulla stadsfullmäktige 13.12.2004, har området anvisats som område för service och förvaltning (P) och som närreklamationsområde (VL). Inom området har anvisats en värdefull byggnad och områdets nordvästra del har fått beteckningen kulturhistorisk miljö av riksintresse.

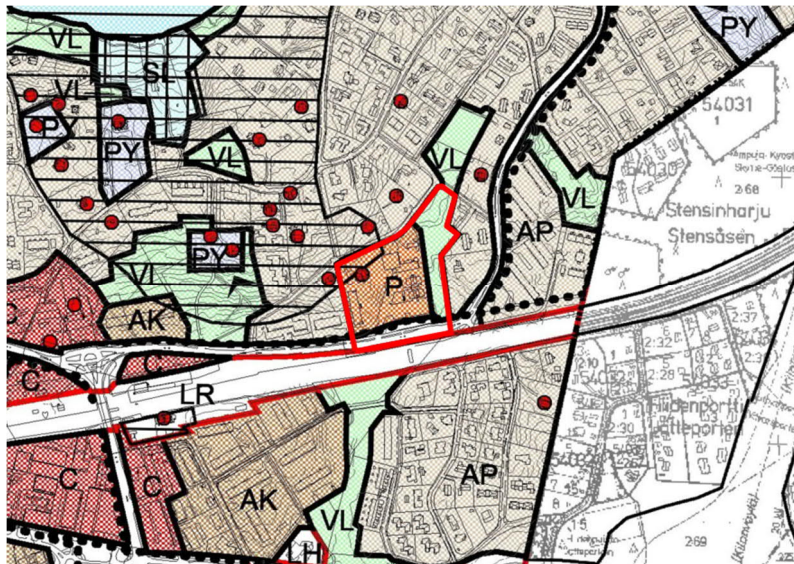


Bild 2. Utdrag ur markdispositionsplanen för Grankulla 2004 (Masu 2).

1.2.3 Utvecklingsbilden för markanvändning och boende 2015

Området förs fram i Utvecklingsbilden för markanvändning och boende 2015, som godkändes av fullmäktige 21.9.2015, som ett utvecklingsobjekt som ska bedömas med tanke på omvärdering av fastighetens användningsändamål och effektivare markanvändning/tätare bebyggelse. Området hör till den högsta prioriteringsklassen i utvecklingsbildens vägledande prioriteringsordning. Kategorin omfattar objekt i stationens närmaste omgivning samt projekt som är avgörande eller brådskande med tanke på stadens tjänster. För området har föreslagits boende i flervåningshus samt service.

1.2.4 Detaljplanen

På planområdet gäller en detaljplan (Ak 114) fastställd av miljöministeriet 14.2.1991 och en detaljplan (Ak 33) fastställd av inrikesministeriet 12.11.1964. Tomt 5 har anvisats som kvartersområde för undervisningsbyggnader (YO-1). Enligt planen kan man i området bygga lokaler för undervisning och inkvartering samt personalbostäder med hjälputrymmen. För varje 120 m² våningsyta ska det reserveras minst 1 bilplats. Tomtens areal är enligt fastighetsregistret 15 873 m² och för den har anvisats sammanlagt 7 000 m² vy byggrätt i två (II) och tre (III) våningar på tre olika byggnadsytor. För gatu- och parkområdena (P) gäller detaljplan Ak 33.

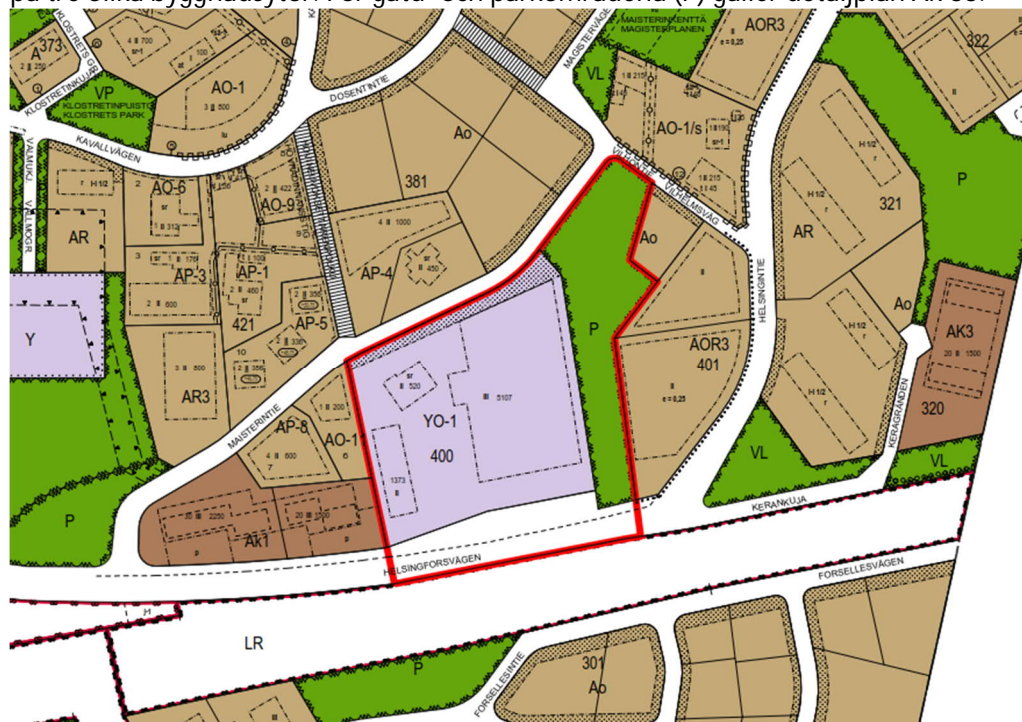


Bild 3: Utdrag ur detaljplanesammanställningen.

1.2.5 Byggnadsordningen

Fullmäktige godkände Grankulla stads byggnadsordning 10.6.2013, och den trädde i kraft 1.8.2013.

1.2.6 Byggförbud

I detaljplaneområdet råder inga byggförbud.

1.2.7 Baskartan

Baskartan uppfyller de krav som ställs på en baskarta för detaljplanering.

1.3 Utredning om området

1.3.1 Markägoförhållanden

Tomt 5 ägs av Suomen Raamattuopiston Säätiö sr., medan de övriga områdena ägs av staden.

1.3.2 Byggd miljö

Markanvändning

Området är beläget mellan Helsingforsvägen och Magistervägen. Det finns småhusbebyggelse norr och öster om området och flervåningshus väster om området. I söder gränsar området till Helsingforsvägen och kustbanan. På tomt 5 finns Raamattuopistos huvudbyggnad från 1967, en internatbyggnad från 1966, studentbostäder i Ystäväentalo från 1994 samt Villa Tusculum från 1908 som är skyddad genom detaljplan (sr). Nästan all byggrätt enligt planen är utnyttjad.

Tusculum har tagits upp i Grankullas byggnadsinventering 2005.

Enligt Grankullas flygekorrtredning (2021) har inga observationer av flygekorror gjorts i området, och området hör inte till flygekorrens kärnområde.

Byggnader

Raamattuopistos huvudbyggnad blev färdig 1967. Byggnaden har ritats av Heikki Siikonen och den har rödtegel fasad. Huvudbyggnaden inrymmer klassrum, en kyrkosal och en matsal. Byggnaden är en tidstypisk delvis offentlig byggnad, med senare utbyggnader och ändringar. Byggnaden har inget särskilt arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värde. Avsikten är dock att bevara byggnaden och genom planändringen skapa möjlighet att i begränsad mån bygga ut den.

Internatbyggnaden blev klar 1966. Den har betongstomme med rappad fasad och också den är ritad av Heikki Siikonen. Ingen genomgripande sanering eller större reparationer har gjorts i byggnaden, och under åren har där dessutom förekommit ett flertal vattenläckage. Byggnaden har nått slutet på sin livscykel och det är inte ändamålsenligt att sanera den, dels för att rumsindelningen är föråldrad och opraktisk och dels på grund av omfattningen av den sanering som skulle krävas. Byggnaden har inget särskilt arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värde. Rivning av byggnaden har tagits upp med museimyndigheterna, som bekräftar ovanstående bedömning av byggnadens värde.

Ystäväentalo blev klart 1994. Byggnaden har rödtegel fasad och är ritad av Erkki Pitkäranta. I internatbyggnaden finns 42 rum för två personer, ett gemensamt kök samt gym och bastu m.m. Byggnaden är funktionell och i gott skick. Byggnaden har inget särskilt arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värde. Avsikten är att bevara byggnaden.

Trafik

Fordonstrafik

Helsingforsvägen är en huvudgata och Magistervägen är en lokal matarled, vilka förenar bostadsområdena i östra delen av Grankulla med centrum.

Gång- och cykeltrafik

På norra sidan av Helsingforsvägen löper en kombinerad cykel- och gångbana. Ingen gång- och cykelled har byggts inom planområdet längs Magistervägen.

Kollektivtrafik

Grankulla järnvägsstation är belägen på ca 0,5 kilometers avstånd. Stationen trafikeras av närtågen. Esbos och regionaltrafikens närmaste busslinjer trafikerar Helsingforsvägen och Stationsvägen.

1.3.3 Skyddade objekt

På planområdet ligger Villa Tusculum som är skyddad (sr) i detaljplanen. Byggnaden ingår i en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY). Enligt byggnads- och lägenhetsregistret är byggnadens areal 527 m² vy.

1.3.4 Störningsfaktorer i omgivningen

Trafik

År 2018 var dygnstrafiken vid räkningspunkten på Helsingforsvägen i medeltal på vardagar 3 400 fordon/dygn. Som primärdata för bullerutredningen har prognosen för år 2040 använts där trafikökningen beräknas till 20 procent. Då skulle den prognostiserade trafikmängden år 2040 vara cirka 4 080 fordon/dygn. Andelen tung trafik är beräknad till 8 procent. Trafiken på Magistervägen uppskattas till ca 200 fordon per dygn och den förutspås inte öka nämnvärt.

Då förslaget till planen hade lagts fram gjorde Destia (2019) en trafikutredning där vägtrafikens funktionalitet granskades.

Luftkvalitet

För planområdets del är Helsingforsvägen den främsta källan till utsläpp. För ändringen av detaljplanen har Destia Oy (2019) gjort en utredning om buller, vibrationer, stomljud och luftkvalitet. Uppskattningen av inverkan på luftkvaliteten baserar sig på rekommenderade avstånd som presenteras i publikationen "Hälsoriskerna med luftföroreningar vid vägar och gator" (2015) som samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM) har gett ut.

Det rekommenderade avståndet som den prognostiserade trafikmängden på Helsingforsvägen förutsätter är 10 meter. Utgående från undersökningen uppfylls det rekommenderade avståndet då byggandet sker i enlighet med ändringen av detaljplanen.

Buller

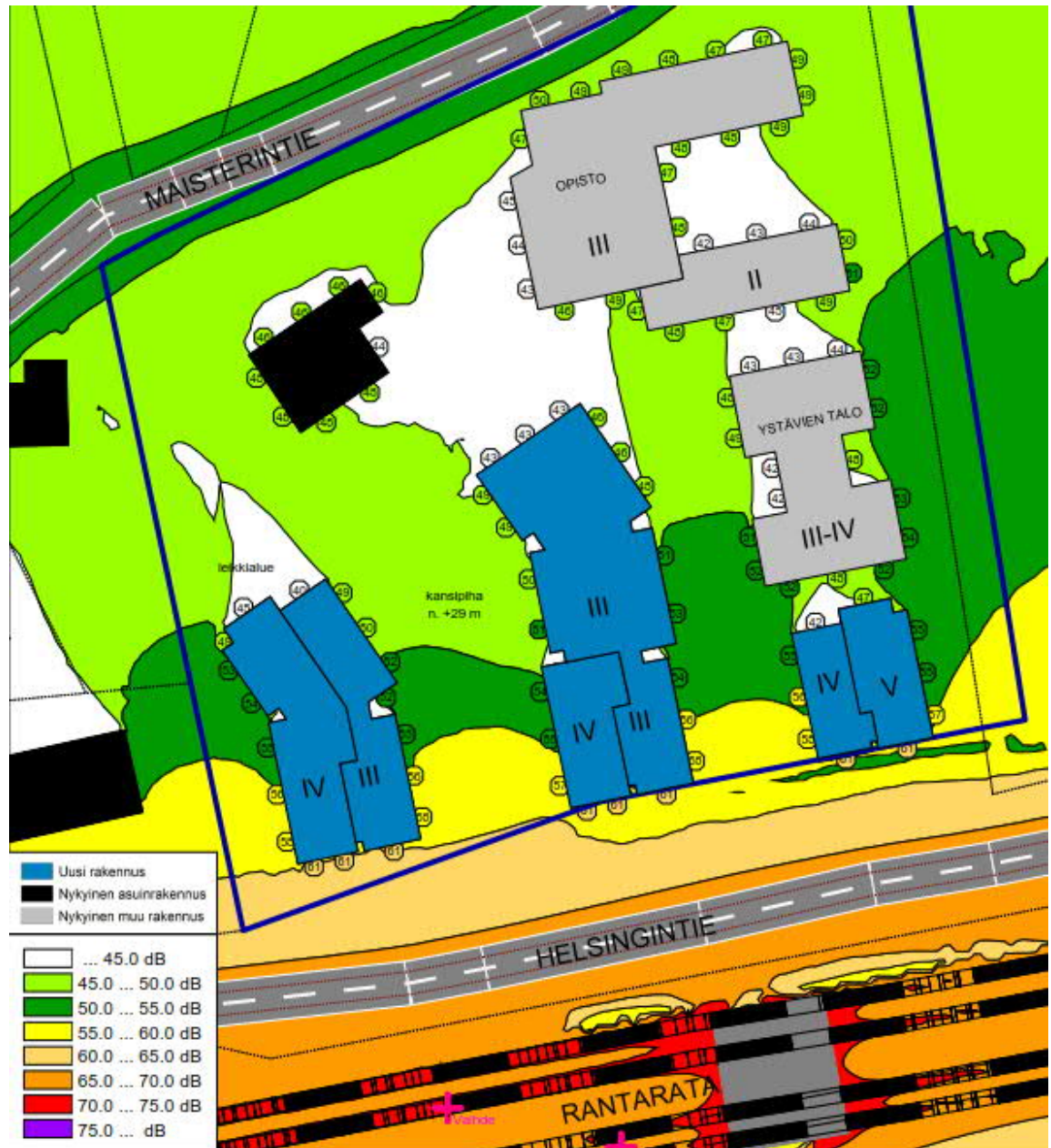
Trafikverket (nuv. Trafikledsverket) har i ett utlåtande (16.8.2016) bl.a. framhållit att man vid planeringen av områden nära banan från fall till fall bör beakta eventuellt störande buller, stomljud och vibrationer från tågtrafiken. Samtidigt framhöll Trafikledsverket att man i anslutning till planläggningen ska göra tillräckliga utredningar av bullret och vibrationernas utsträckning. Med utgångspunkt i utredningen bör planbestämmelser ges för att motverka störningarna.

För ändringen av detaljplanen har Destia Oy (2019) gjort en utredning om buller, vibrationer, stomljud och luftkvalitet. I utredningen har trafiken på Helsingforsvägen och Magistervägen samt spårtrafiken på kustbanan beaktats. Utifrån utredningen påverkas bullernivån huvudsakligen av spårtrafiken i området.

Om bygget genomförs i enlighet med referensplanen uppnås enligt bullerkartläggningen riktvärdena för medelljudnivån för buller dag- och nattetid. I läget som beskrivs i prognosen är medelljudnivån som når bostadshusens fasader högst 61 dB under dagtid och högst 54 dB på natten. Riktvärdena för ljudnivån inne i bostadsrum dag- och nattetid (30 dB) uppnås med en normal fasadstruktur, vars ljudisolerande verkan är 35/30 dB. Bullerberäkningarna visar att medelljudnivåerna som når fasaderna inte överskrider 65 dB, vilket innebär att bullernivån inte utgör ett hinder för att bygga balkonger. Rekommendationen är att ta med en planbestämmelse om att balkongerna ska glasas in på de fasader där medelljudnivån överstiger 52 dB dagtid (beräkningsmodellens noggrannhet är ±3 dB).

Bullerberäkningarna visar att i läget enligt prognosen träffas husens fasader av en ljudnivå på högst 76 dB (LAFmax) under den tid då tåget passerar. Det finns inga officiella rikt- eller gränsvärden för den högsta tillåtna bullernivån under tillfälliga korta intervall. En normal

fasadstruktur har en ljudisolerande verkan på 30 dB, vilket innebär att den rekommenderade nivån på 45 dB inomhus i bostadsrum nattetid kanske inte uppnås då man beaktar beräkningsmodellens noggrannhet (± 3 dB). Därför är det befogat att införa en planbestämmelse om ljuddämpning (32–34 dB) för bostadsbyggnadernas fasader då den maximala ljudnivån som når fasaderna är 72 dB (LAFmax) eller mer. Bestämmelsen om ljuddämpning för fasaderna omfattar en säkerhetsmarginal på tre decibel för att kompensera för beräkningsmodellens kast (± 3 dB).



Figur 4: Utdrag ur bullerutredningen, Destia (2019). Medelljudnivå dagtid LA_{aeq} (7–22), prognos för 2040.

Vad gäller buller från flygtrafik ingår planområdet inte enligt den gällande landskapsplanen i det egentliga flygbullerområdet (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. Därför är det viktigt att i byggskedet säkra att byggnadernas klimatskal har tillräcklig ljudisolerering med tanke på flygbuller.

Vibrationer och stomljud

Utgående från utredningarna som Destia Oy gjort (2019) för ändringen av detaljplanen om buller, vibrationer, stomljud och luftkvalitet uppfylls inte säkerhetsavståndet (100 m) till tågskenorna för de nya bostadsbyggnaderna i prognosläget när det gäller vibrationer. Därför har Helimäki Akustikot (2019) under planens förslagsstadium gjort en vibrations- och stomljudsutredning som baserar sig på mätningar. Utredningen visar att den högsta tillåtna vibrationsnivån enligt Miljöministeriets anvisningar inte överskrids i byggnaderna.

Helimäki Akustikot Oy:s utredning visar att de uppmätta stomljudsnivåerna för de planerade byggnaderna inte uppfyller de rekommenderade gränsvärdena. De uppmätta vibrationsnivåerna uppfyller gränsvärdena men nivåerna av vibrationer och stomljud i byggnaden påverkas av hur byggnadens grund är gjord, antalet våningar och hurdan stomme byggnaden har. Enligt utredningen rekommenderas en planbestämmelse i detaljplanen om vibrationer och stomljud i byggnader.

2 MÅL FÖR DETALJPLANEÄNDRINGEN

Detaljplaneändringen har inletts på ansökan av Suomen Raamattuopiston Säätio sr.

Stadsstyrelsen beslutade 18.5.2016 § 95 att arbetet med att ändra detaljplanen skulle inledas.

Syftet är att ändra detaljplanen så att den utöver vidare utveckling av den nuvarande verksamheten även gör det möjligt att bygga flervåningshus med bostäder.

3 BESKRIVNING AV DETALJPLANEÄNDRINGEN

3.1 Allmän motivering och beskrivning

Ändringen av detaljplanen gör det möjligt att utöver vidare utveckling av Raamattuopistos nuvarande verksamhet även bygga flervåningshus med bostäder. Ändringen av detaljplanen baserar sig på en referensplan som utarbetats av Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit Oy för att undersöka hurdan byggnation som lämpar sig för området. I planen beaktas områdets centrala läge, att den skyddade byggnaden Tusculums gård och vyerna mot den också i fortsättningen ska vara grönskande, samt att nybyggnationen ska anpassas till omgivningen och stadsbilden. Den kompletterande byggnationen passar väl med det öppna landskapet vid kustbanan, kompletterar den urbana miljön kring stationen och håller en hög arkitektonisk nivå. Området erbjuder en trygg och trivsam miljö för verksamheten som bedrivs där.

Planområdet förs fram i Grankullas utvecklingsbild för markanvändning och boende 2015, som godkändes av fullmäktige 21.9.2015, som ett objekt som ska bedömas med tanke på omvärdering av fastighetens användningsändamål samt effektivare markanvändning och tätare bebyggelse. Området har prioriterats i den s.k. första kategorin, vilket gör det möjligt att placera nya flervåningshus inom räckhåll för centrum och järnvägsstationen samt nära offentlig service.

För området har föreslagits boende i flervåningshus samt service. På detta sätt kan man uppfylla både stadens egna och de regionala målen för bostadsproduktion samt det bostadspolitiska målet att göra bostadsproduktionen i Grankulla mångsidigare. Parkeringen som ansluter till flervåningshusen som ingår i förslaget för området kommer i enlighet med stadens riktlinje att huvudsakligen ordnas i byggnader, en lösning som förutsätter tillräckligt effektivt byggande för att vara ekonomiskt lönsam. Den föreslagna byggnadsvolymen har dock dimensionerats så att den är lämplig för platsen och beaktar både miljön och stadsstrukturen i Grankulla i övrigt. De nya byggnaderna som placeras i den öppna terrängen längs med kustbanan och en huvudgata kan ges en urban karaktär och vara en aning högre än de omgivande byggnaderna.

Detaljplaneändringen kompletterar den befintliga områdes- och samhällsstrukturen och gör den tätare och mer enhetlig. Genom att öka byggrätten i området stöder man uppkomsten av en mer

sammanhållen bebyggelsestruktur med tillgång till kollektivtrafikförbindelser och särskilt i detta fall spårtrafiken. Dessutom ger detaljplaneändringen möjligheter till tillräckligt och mångsidigt bostadsbyggande, samtidigt som den tryggar möjligheterna att utveckla verksamheten vid Raamattuopisto och ett tillräckligt antal studentbostäder.

Planeringsområdets södra del har bedömts lämpa sig väl för boende i flervåningshus enligt principerna i utvecklingsbilden för markanvändning och boende. Området ligger vid en huvudgata, Helsingforsvägen, och i omgivningen finns det flervåningshus med bostäder. Området ligger också inom räckhåll för järnvägsstationen och har goda bussförbindelser.

Placeringen av de nya byggnaderna blir en fortsättning på den karaktäristiska stadsbilden längs med Helsingforsvägen, där byggnaderna är indragna från gatan. Bilplatserna placeras till största delen under jorden/under gårdsdäck, vilket ger större utrymme för lekplatser och vistelseområden. Gårdsområdet mellan byggnadsytorna anläggs i form av en enhetlig sluttning med planteringar, som utan avbrott sträcker sig ända fram till Tusculum. Utsikten från Helsingforsvägen mot Tusculum utgör en central utgångspunkt för planläggningen, och med den lösning som nu föreslås uppnås en god siktlinje. Tack vare höjdskillnaderna kan gårdsdäckens kanter passas in i terrängen så att de inte kan urskiljas. På Helsingforsvägens sida kan höjdskillnaden anpassas till arkitekturen med hjälp av t.ex. grönanläggning eller något slag av mur som passar in med byggnadernas arkitektur.

Byggrätten för Raamattuopistos tomt har ökat med beaktande av kommande behov att utvidga verksamheten. En cirka sju meter bred del av parkområdet intill har fogats till tomten med tanke på parkeringen. Denna obetydliga minskning av parkområdet inverkar inte på möjligheterna att använda eller utveckla rekreativområdet. Som kompensation för minskningen av parkområdet ska en allmän gång- och cykelled anläggas genom kvartersområdet, så att de som rör sig i området kan ta en genväg t.ex. från Fasantunneln till Magistervägen. Det har konstaterats att en sådan gång- och cykelled behövs, eftersom omvägarna via Magistervägen eller Vilhovägen upplevs som krångliga.

Området närmast Tusculum anvisas i planen som del av område som ska planteras, och där det inte är tillåtet att vidta åtgärder som minskar helhetens kulturhistoriska värde eller dess värde för stadsbilden. Träd och övrig växtlighet i området ska stilmässigt passa ihop med den omgivande kulturmiljön. Nybyggnationens placering i sluttningen ska tillåta att ett parkliknande gårdsområde anläggs, så att vyer mot Villa Tusculum från Helsingforsvägen bevaras. Tomtgränserna kan maskeras med hjälp av grönanläggning så att området bildar en enhetlig helhet. Kvaliteten på byggnaderna samt gårdarna och den övriga omgivningen ska särskilt beaktas under den fortsatta planeringen.

Dimensionering

Planområdet har en total area på ca 2,7 ha och byggrätt på totalt 12 430 m² vy, vilket motsvarar exploateringsstalet $e_a=0.47$.

Kvartersområdet med beteckningen YO-1 har en area på 10 705 m² och en byggrätt på 6 530 m² vy, vilket motsvarar tomtexploateringsstalet ca $e=0.61$.

Kvartersområdet med beteckningen AK har en area på 4 873 m² och en byggrätt på 4 600 m² vy, vilket ungefär motsvarar exploateringsstalet $e=0.94$.

Kvartersområdet med beteckningen AK-1 har en area på 2 264 m² och en byggrätt på 1 300 m² vy, vilket ungefär motsvarar exploateringsstalet $e=0.57$.

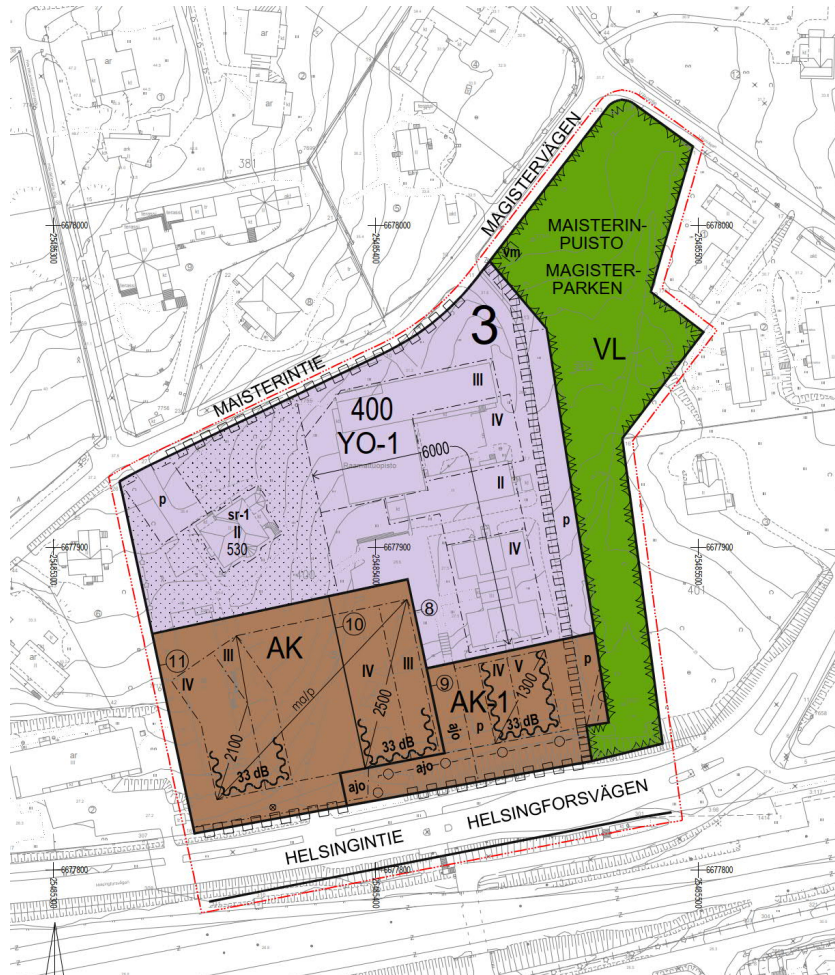
Byggrätten i hela planområdet ökar med 5 430 m² vy jämfört med den gällande detaljplanen.

3.2 Fastighetsindelning

I och med detaljplaneändringen kommer fastighetsindelningen i området att ändras. En bindande tomtindelning och ändring av tomtindelningen har gjorts upp för planområdet, så att tomt 8, 9, 10 och 11 i kvarter 400 i 3:e stadsdelen bildas.

3.3 Byggd miljö enligt planen

3.3.1 Markanvändning



Figur 5: Detaljplanekarta, ändring av detaljplanen.

Kvartersområdet för flervåningshus (AK, AK-1)

Genom detaljplaneändringen ändras södra delen av kvartersområdet för undervisningsbyggnader (YO-1) och en del av Helsingforsvägens gatuområde till kvartersområden för flervåningshus (AK, AK-1).

Kvartersområdet med beteckningen AK ligger i västra delen av området och där anvisas två byggnadsytor för bostadshus med tre till fyra våningar (III-IV) på sammanlagt 4 600 m² vy.

Kvartersområdet med beteckningen AK-1 ligger i östra delen av området och till det har ca 200 m² grönområde fogats. På kvartersområdet anvisas en byggnadsyta för ett bostadshus med fyra till fem våningar (IV-V) och byggrätt på 1 300 m² vy.

Minst 60 procent av byggrätten i kvartersområdet med beteckningen AK-1 ska nyttjas för studentbostäder/internat. Bostadsbyggnadernas ytterväggar, fönster och övriga konstruktioner ska vara ljudisolerade på ett sätt som dämpar trafikljud med minst 33 dB (A).

I kvartersområdet med beteckningen AK har parkeringen anvisats under byggnaderna/under jord/under bildäck. I kvartersområdet AK-1 kan parkeringen också placeras i marknivå. En anslutning mellan hela planområdet och Helsingforsvägen har anvisats mitt på kvarteret. På kvartersområdet med beteckningen AK-1 har i den södra delen reserveringar anvisats för

ledningarna under jord enligt det rådande läget. Det finns ett öppet dike i området som anvisats för ledningar under jord, där rör vid behov ska installeras.

Bostadsgårdarnas utformning, beläggingsmaterialen och all ny växtlighet ska anpassas till de särdrag som bevaras i gårdsområdet kring den skyddade byggnaden (Tusculum), som ligger i norra delen av området, så att kvartersdelen utgör en enhetlig helhet. Det kännetecknade artbeståndet på gårdsplanen och trädgården samt siktaxeln söderut från den skyddade byggnaden ska bevaras.

Kvartersområde för undervisningsbyggnader (YO-1)

Den kvarvarande delen av Raamattuopistos tomt har fortsättningsvis beteckningen kvartersområde för undervisningsbyggnader (YO-1) och ca 800 m²:n av rekreativområdet fogas till tomten. I området kan byggas lokaler för undervisning och inkvartering samt personalbostäder med hjälputrymman. I kvartersområdet har byggnadsyta anvisats för byggnader med två till fyra våningar med bygg rätt på sammanlagt 6000 m² vy. I planen skapas dessutom förutsättningar för att utöka verksamheten och höja Ystävientalo. I östra delen av kvartersområdet har en uppskattad reservering anvisats för en allmän gång- och cykelled, som svarar mot behovet av en förbindelse mellan Helsingforsvägen och Magistervägen. Den del av rekreativområdet som fogas till kvartersområdet fungerar som parkeringsområde för Raamattuopisto. Parkeringsområdet ska med hjälp av planteringar struktureras i parkeringsfickor av lämplig storlek och anpassas till terrängen så att övergången mellan parkeringen och rekreativområdet blir så naturlig som möjligt.

Den gamla villan (Tusculum) som ligger på kvartersområdet förses med en skyddsbezeichnung (sr-1): Kulturhistoriskt och med tanke på omgivningen värdefull byggnad. Byggnaden eller delar av den får inte rivas, och i den får inte göras sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten som minskar dess historiska värde. Reparations- och ändringsarbetena ska vara sådana att byggnadens särdrag bevaras. Utlåtande ska begäras av museimyndigheterna om reparations- och ändringsarbeten på byggnaden. För den skyddade byggnaden anvisar planen byggnadsytorna samt beteckningar som konstaterar det nuvarande läget (II 530). Norr om den skyddade byggnaden anvisas en parkeringsplats (p). Området närmast den skyddade byggnaden anvisas i planen som del av område som ska planteras, så att det gamla trädbeståndet och växtligheten bevaras.

Område för närrekreation (VL)

Största delen av parkområdet (P) i östra delen av planområdet ändras till närrekreativområde (VL). För norra delen av området anvisas en uppskattad reservering för en transformator enligt det lov som redan har beviljats, så att den befintliga parktransformatorn ersätts med en ny. Det befintliga trädbeståndet ska bevaras så att endast nödvändiga åtgärder för landskapsvård tillåts.

Gatuområden

Den del av Helsingforsvägens gatuområde som inte behövs för trafikarrangemang eller för stadens behov allmänt kommer att fogas till kvartersområdena med beteckningarna AK och AK-1. Helsingforsvägen med tillhörande gång- och cykelleder ryms på det gatuområde som kvarstår.

Allmänna bestämmelser

PARKERING

BILAR

AK-kvartersområdet: Bilplatser ska anläggas enligt minst 1 bilplats/ 100 m² vy. Parkeringsplatserna ska förläggas till en parkeringsanläggning.

AK-1-kvartersområdet: Parkeringsplatser ska anläggas enligt minst 1 bilplats/ 100 m² vy. Parkeringsplatserna kan placeras i marknivå.

Kvartersområdena AK och AK-1: För besökare ska det anläggas minst 1 bilplats/1000 m² vy.

Inom YO-1-kvartersområdet ska det anläggas minst 1 bilplats/ 130 m² vy.

CYKLAR

I anslutning till studentbostäderna och internatbostäderna: 1 cykelplats/30 m² vy eller minst 2 cykelplatser/bostad. Cykelplatserna som ingår i minimikravet ska finnas i täckta och låsbara utrymmen. Utöver det ska plats anvisas utomhus för tillfällig parkering av cyklar.

I anslutning till undervisningslokalerna: minst 1 cykelplats/80 m² vy. Minst hälften av cykelplatserna som ingår i minimikravet ska finnas i täckta utrymmen. Cykeltaken av lätt konstruktion för cykelplatserna som ingår i minimikravet får placeras utanför byggnadsytan. Alla cykelplatser ska ha ramlåsning.

Parkeringsplatser får också anläggas på en annan tomt enligt avtal mellan fastigheterna.

Parkeringsområdet som angränsar till rekreationsområdet ska med hjälp av planteringar struktureras i parkeringsfickor av lämplig storlek och anpassas till terrängen så att övergången mellan parkeringen och rekreationsområdet blir så naturlig som möjligt.

FASADER OCH BYGGSÄTT

Det huvudsakliga materialet i byggnadernas fasader ska vara rödtegel. Fasaderna ska vara murade, rappade eller slammade och utföras på platsen utan synliga elementfogar. Byggnaderna ska till arkitektur, material och färgsättning harmoniera med den skyddade byggnaden vid samma gårdsplan samt den övriga omgivande bebyggelsen.

Hustaken inklusive tekniska utrymmen ska hålla hög kvalitet och passa in i stadsbilden. Tekniska utrymmen, såsom ventilationsmaskinrum, ska integreras så att de inte sticker ut från den övriga byggnadsmassan.

Bostadsurvalet ska vara mångsidigt. Av lägenhetsytan (lgh-m²) för bostäderna som byggs på tomten får den totala lägenhetsytan för enrummare vara högst 25 procent. Den sammanlagda lägenhetsytan för bostäder med tre bostadsrum och familjelägenheter som är större än detta ska vara minst 50 procent. Den genomsnittliga lägenhetsytan (lgh-m²) i enrummare i byggnaden ska vara minst 30 m². Bestämmelserna gäller inte för studentbostäder eller internatbostäder.

Alla bostäder ska ha en anslutande balkong eller altan.

Anslutningarna till parkeringsanläggningen ska vara högklassiga.

I bostäder eller andra utrymmen i marknivå får arbets- och hobbyrum som inte stör boendet placeras.

Förråd och tekniska utrymmen ska i huvudsak placeras i källarplan. Utrymmena får byggas utöver den byggrätt som anvisas i detaljplanen.

Trapphusutrymmena ska planeras så att de får naturligt dagsljus. Trapphusutrymmen som överstiger 20 m² vy får i alla våningar byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan, om det ökar trivseln och förbättrar utrymmesplaneringen och om varje trappavsats får tillräckligt med naturligt ljus. Parkeringsplatser behöver inte reserveras för den del som överskrider våningsytan.

GÅRDAR OCH RÄDDNINGSVÄGAR

Det trädbestånd som är värdefullt med avseende på landskapet ska bevaras. Innan bygglov beviljas ska det förrättas en trädbesiktning i området.

Gårdsdäcken i kvarteren ska planeras som enhetliga helheter så att höjdskillnaderna mellan gårdarna samt växtligheten och ytmaterialen fortsätter naturligt från tomt till tomt utan synliga gränser. Gårdsdäcken ska ha en lummig framtoning. Ventilationsaggregaten i parkeringsanläggningen ska integreras med konstruktionerna. Den murliknande karaktären hos eventuella stödmurar och parkeringsanläggningarnas fasader ska dämpas med hjälp av planteringar, öppningar, materialval och andra arkitektoniska medel. Konstruktionerna ovan jord i parkeringsanläggningen ska vara högklassiga och anpassas till miljön med hjälp av grönanläggning. De synliga vägg- och stödmurskonstruktionerna ska ha en yta av tegel eller natursten, och de ska anpassas till byggnadernas arkitektur och gårdarnas karaktär.

Gårdsplanens och trädgårdens särdrag samt siktaxlarna från den skyddade byggnaden mot Helsingforsvägen ska bevaras. Beläggingsmaterial och ny växtlighet ska anpassas till de särdrag som bevaras.

De obebyggda delar av kvartersområdet som inte används för vägar, parkering, lek eller vistelse ska planeras.

Gårdsområdena ska planeras och anläggas som en enhetlig helhet oberoende av fastighetsgränserna. Tomterna får inte förses med staket mot andra bostadstomter. Gårdar som hör till enskilda bostäder får förses med staket som passar in med byggnadens arkitektur.

Ventilationen i bilhallarna under gårdsdäck ska huvudsakligen skötas maskinellt. Frånluften ska ledas till byggnadernas tak. Tilluftsöppningarna och rökventilationsanläggningarna ska placeras ovanpå gårdsdäcken eller på deras fasader. Bostädernas friskluftsintag, balkonger och altaner bör beaktas vid planeringen av frånluftsventiler och rökventilationsöppningar.

Gårdsdäcken ska byggas fast vid byggnaderna. Eventuella räcken ska anpassas till byggnadernas och gårdarnas arkitektur. Vid dimensioneringen av däckskonstruktionerna ska man beakta tyngden och tjockleken av växtunderlaget för planteringarna samt dagvattenkonstruktionerna och räddningsverksamhetens krav. Planeringen av utrymningsvägar för byggnaderna ska primärt utgå från lösningar som bygger på att de boende kan ta sig ut på egen hand.

GRÖNOMRÅDEN

Det befintliga trädbeståndet i VL-området ska bevaras så att endast nödvändiga åtgärder för landskapsvård tillåts.

HANTERING AV DAGVATTEN

Dagvattenhanteringen ska ordnas genom stadsbildsmässigt högklassiga, parkaktiga lösningar.

Dagvatten från hårdgjorda ytor ska fördröjas i området med hjälp av fördröjningssvackor, -bassänger eller -magasin vars dimensioneringsvolym är en kubikmeter (1 m³) per varje 100 kvadratmeter (100 m²) hårdgjord yta. Fördröjningssvackorna, -bassängerna eller -magasinen ska tömma sig inom 12 timmar efter att de fyllts, och de ska ha ett planerat överflöde. Förpliktelsen gäller också dagvatten under byggtiden. Gröntak räknas som genomsläpplig yta.

BULLER

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 vinterträdgårdar som används för vistelse har skyddats mot buller genom ändamålsenlig placering av byggnader och konstruktioner. Vid behov ska balkonger eller altaner som är avsedda som bostadens utevistelseplats skyddas med glasväggar som är ändamålsenliga ur bullerskyddssynpunkt. 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 vinterträdgårdar.

VIBRATIONER OCH STOMLJUD

Vibrationer och stömljud från spår- och vägtrafik ska beaktas i planeringen och placeringen av byggnaderna så att värdena som uppges i de gällande bestämmelserna om vibrationer och stömljud inte överskrids i byggnaderna. I anslutning till ansökan om bygglov ska en utredning ges om åtgärder mot vibrationer och stömljud.

3.3.2 Jordmånens byggbarhet och renhet

Enligt Geologiska forskningscentralens karta (1:20 000) består jordmån i området av lera och sandmorän. I anslutning till arbetet med detaljplaneändringen har inget framkommit som skulle föranleda en föroreningsstudie gällande jordmån. Närmare undersökningar av markförhållandena bör företas innan området bebyggs i enlighet med den ändrade detaljplanen.

3.3.3 Naturmiljö enligt planen

Planområdet har inga särskilda naturvärden med undantag av de gamla träden i området. De gamla träd som är i gott skick ska såvitt möjligt bevaras. De utgör ett väsentligt särdrag i områdets karaktär. Ett förslag har gjorts om att skydda den gamla lönnen vid Helsingforsvägen.

Enligt Grankullas flygekorrtredning, som gjordes 2021, hör området inte till flygekorrens kärnområde och inga observationer har gjorts i området av föröknings- eller rastplatser, eller träd där flygekorren söker sin föda.

Största delen av planområdet består av gårdsplaner, och där finns inga naturtyper som skulle vara hotade eller skyddade med stöd av naturskyddslagen. I anslutning till arbetet med detaljplaneändringen har inget framkommit som skulle föranleda en närmare undersökning av naturen i området.

Rekreationsområdet som ingår i planområdet har tills vidare inte haft ett namn, och är en landskapsäng, som enligt stadens naturvårdsplan vårdas som öppen mark. Ängen slås regelbundet för att bekämpa undervegetation och sly i området.

De hårdgjorda ytorna i området ökar avsevärt jämfört med nuläget, så hanteringen av dagvatten bör granskas och planeras skilt för sig. I förslagsstadiet har en dagvattenutredning gjorts upp med förslag om dagvattenhanteringen och hur man kan påverka de vattenvolymer som uppkommer.

3.4 Störningsfaktorer i omgivningen

Detaljplaneändringen antas inte ha skadliga konsekvenser för omgivningen.

Bedömningen av den nya markanvändningens inverkan på trafiken i området utgår från nyckeltalen i Miljöministeriets publikation "Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa" (Bedömning av trafikstring vid planering av markanvändning, serien Suomen Ympäristö 27/2008; tabell 4.5, Helsingforsregionens kollektivtrafikzon). Det kalkylmässiga trafikstringstalet för den nya markanvändningen (boende) är 86 $[(5900 \cdot 5,08 \cdot 0,45) / 1,56]$ personbilar per dygn. Utvecklingen av Raamattuopistos verksamhet på den totala trafikmängden är försumbar och inverkar inte på helheten. Området bidrar inte nämnvärt till en ökning av den totala trafikmängden, särskilt som trafik från området leds ut rakt till en huvudgata. Utifrån Destias trafikutredning (2019) där vägtrafikens funktionalitet granskades inverkar den nya markanvändningen inte på funktionaliteten i nuläget eller i prognosen.

De närmaste bostadslägenheterna i planområdet placeras på ca 18 meters avstånd från Helsingforsvägen. Det rekommenderade avståndet för bostadsbyggnader är 10 meter från gatans kant då trafikvolymen är 5 000 fordon per dygn. Rekommendationer har inte fastställts för lägre trafikvolym. Miljön i området är öppen med god luftväxling. Luftkvaliteten föranleder inga fortsatta åtgärder eller strukturella specialkrav i planområdet.

Helsingforsvägen, Magistervägen och kustbanan orsakar trafikbuller, vibrationer och stomljud i sin omgivning. En utredning om buller, vibrationer och stomljud har gjorts för planläggningsprojektet och i utredningen har även det slagliknande ljudet från järnvägsväxeln vid kustbanan beaktats. Enligt utredningen uppstår det på planområdet gårdar där gränsvärdet 55 dB underskrids, det vill säga områden som lämpar sig för lek och utomhusvistelse. Lägenheternas balkonger ska ha balkongglas med tillräcklig ljudisolering. I planen finns därför en bestämmelse om ljuddämpning för en del av fasaderna. Med bestämmelsen säkerställs att omständigheterna inomhus är i enlighet med direktiven. I planen ingår också en bestämmelse om vibrationer och stomljud för att säkerställa att omständigheterna är i enlighet med kraven. 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.

3.5 Namnbestånd

Grönområdet som tidigare inte har haft ett namn får i och med ändringen av detaljplanen namnet Maisteripuisto – Magisterparken. Namnet har en naturlig anknytning till namnbeståndet i området.

4 KONSEKVENSER AV DETALJPLANLÖSNINGEN

För planområdet finns ingen gällande generalplan med rättsverkan. Därför styrs detaljplaneringen av landskapsplanen. I den gällande landskapsplanen hör planområdet till huvudstadsregionens kärnzona. Med beteckningen anges huvudstadsregionens områden för tätorts- och centrumfunktioner som bebyggs effektivare än den övriga utvecklingszonen för tätortsfunktioner och som stöder sig på ett hållbart trafiksystem och som främjar utvecklingen av en nätverkslik stadsstruktur. Zonen ska planeras som ett område som stöder sig på kollektivtrafik och gång- och cykeltrafik och som bebyggs effektivare än den övriga utvecklingszonen för tätortsfunktioner. I samband med att samhällsstrukturen förtätas ska uppmärksamhet fästas vid zonen värdefulla särdrag och kvaliteten på livsmiljön. 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.

Detaljplaneändringens konsekvenser för stadsstrukturen och landskapet är betydande. Ur stadsbildens synvinkel kan ändringen anses förbättra Helsingforsvägens silhuett. Dimensioneringen av byggnaderna och deras höjd passar in i den befintliga stadsstrukturen. Bostadshusen kompletterar stadsbildens och gör miljön mer väldisponerad jämfört med dagsläget. Parkeringen på kvartersområdena med AK-beteckning får en strukturell lösning. Studie- och internatbostäderna och parkeringen vid institutet byggs i marknivå. Som helhet försämrar inte parkeringslösningen nuläget.

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.

De samhällsekonomiska och ekologiska konsekvenserna har inte utretts närmare i samband med planläggningen. Förtätningen höjer invånarantalet i området, vilket har en positiv inverkan på servicenivån i området. Förtätningen gör också området mer enhetligt, vilket ger mindre klimatavtryck och ökar bostadsvolymen som ansluter till hållbara transportsätt.

Inom den närmaste framtiden är ingen större ökning i trafikmängderna att vänta på vägarna i området.

4.1 Grunderna för ändringen av detaljplanen

Området förs fram i Utvecklingsbilden för markanvändning och boende 2015, som godkändes av fullmäktige 21.9.2015, som ett utvecklingsobjekt som ska bedömas med tanke på omvärdering av fastighetens användningsändamål och effektivare markanvändning/tätare bebyggelse. Området hör till den högsta prioriteringsklassen i den uppskattade prioriteringsordningen i utvecklingsbilden. Kategorin omfattar objekt i stationens närmaste omgivning samt projekt som är avgörande eller brådskande med tanke på stadens tjänster. För området har föreslagits boende i flervåningshus samt service.

Detaljplaneändringen möjliggör kompletterande byggnation som tar hänsyn till områdets kulturhistoriska värden och naturvärden. Den föreslagna byggnadsvolymen är lämplig för platsen och beaktar stadsstrukturen i såväl den närmaste omgivningen som Grankulla i övrigt.

4.2 Planområdets lämplighet för boende med hänsyn till boendetrivseln

I likhet med de omgivande bostadstomterna lämpar sig området väl för boende.

Vid planeringen av området har man strävat efter högklassigt boende i flervåningshus, där de funktionella, estetiska, tekniska och ekonomiska kraven samt kraven på flexibla lösningar har bemötts på ett balanserat sätt med beaktande av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen i området, områdets naturvärden samt den övriga stadsstrukturen.

Byggnaderna kan placeras i området så att bostädernas gårdar vetter mot ljusa väderstreck. Samtidigt skapas det en behaglig och väldisponerad helhet av de olika delarna av gården med hjälp av strukturering och detaljer. Tack vare parkering under jord blir det mer gårdsyta kvar för lek och vistelse och områdets grönska bevaras. På planområdet uppstår det enligt bullerundersökningen stora gårdar där gränsvärderna för buller underskrids.

4.3 Konsekvenser för den redan byggda miljön

Den kompletterande byggnationen ska anpassas till miljön, särskilt den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden (Tusculum) och dess gård. Raamattuopistos lokalhistoriska värde ska också beaktas, dvs. dess synlighet och tillgänglighet ska säkras. Nybyggnationen kan anpassas till den befintliga bebyggelsen bl.a. genom materialval och omsorgsfull planering av byggnadernas detaljer.

Byggnaderna och gårdarna ska anpassas till den sluttande terrängen utan murliknande konstruktioner som bryter mot arkitekturen. Rikliga trädgårdslänkande planteringar gör miljön enhetlig.

Ändringen kan anses vara motiverad både funktionellt och med avseende på stadsbilden. Området kompletterar flervåningshusen längs med Helsingforsvägen och ger vägens början en mer enhetlig karaktär.

TRAFIK OCH PARKERING

Gatuområdet vid Helsingforsvägen blir smalare, men det inverkar inte på områdets funktion. Endast en anslutning till Helsingforsvägen tillåts, och anslutningen flyttas mot mitten av tomtens från sitt nuvarande läge. Två anslutningar anvisas till Magistervägen, i östra och västra ändan av tomtens.

Parkeringsarrangemangen i området blir mer välordnade både praktiskt och visuellt då parkeringen huvudsakligen ordnas i byggnader, med parkering på marknivå endast i tomtens östra del och norr om Tusculum. I AK-kvarteret ska bilplatserna placeras i den strukturella parkeringsanläggningen. Parkeringen för utbildningsfunktionerna och internaten ordnas på marknivå i AK-1-kvarteret som till största delen är anvisad för studentbostäder.

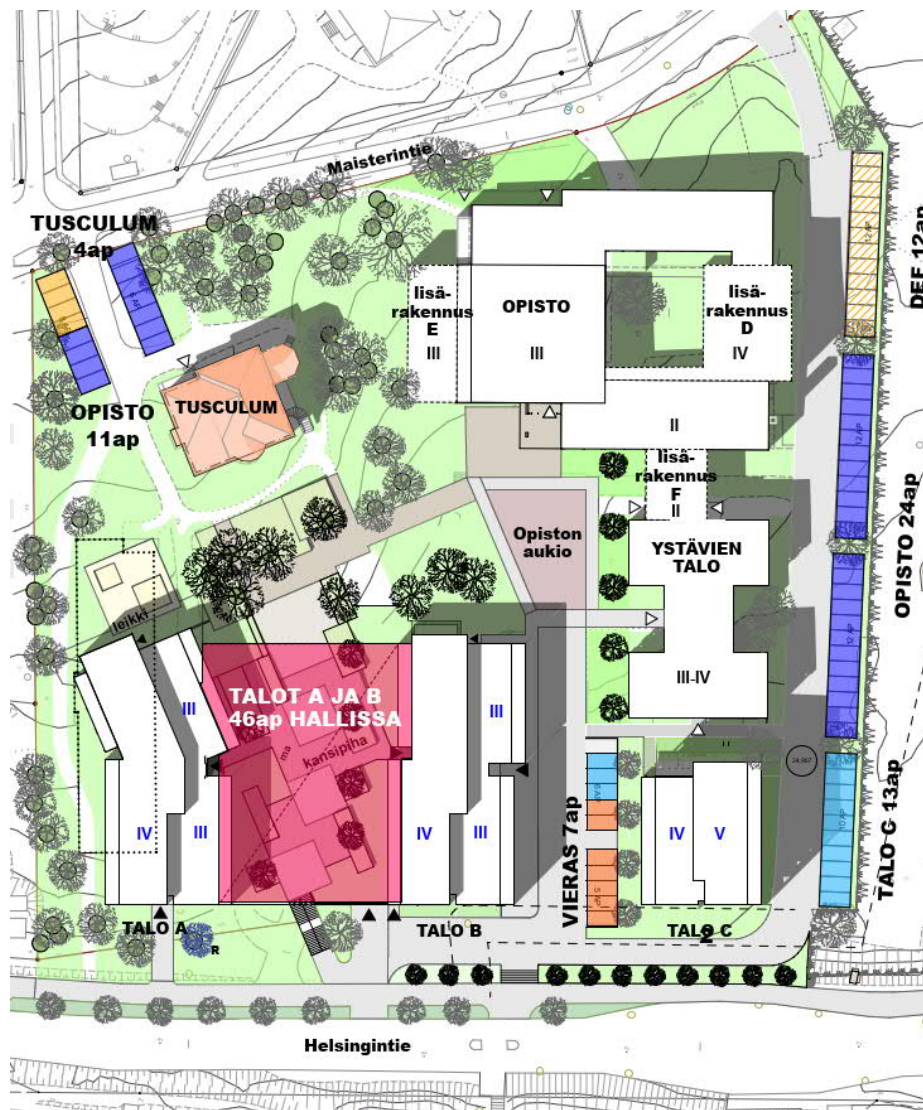


Bild 6. Parkering.

4.4 Konsekvenserna för servicenätverket, dess utveckling och servicebehoven

Detaljplaneändringen medför inte några omedelbara ändringsbehov i områdets servicenätverk. Ändringen beräknas tillföra området ca 107 nya invånare (55 m² vy/invånare) och säkrar att Raamattuopisto har tillräckligt med studentbostäder och internatbostäder även i fortsättningen. Hälsovårds-, skol- och dagvårdstjänsterna finns på nära håll.

5 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Detaljplanen kan genomföras när den vunnit laga kraft.

6 PLANERINGSFASER

6.1 Inledandet av planeringen

Detaljplaneändringen har inletts på ansökan av Suomen Raamattuopiston Säätiö sr.

Stadsstyrelsen beslutade 18.5.2016 § 95 att arbetet med att ändra detaljplanen skulle inledas. Inledandet av planläggningen kungjordes 16.8.2016.

6.2 Program för deltagande och bedömning

Ett separat program för deltagande och bedömning, som är daterat 16.8.2016 ingår i planläggningen. Programmet kan under den tid då planprojektet pågår läsas på adressen <http://www.grankulla.fi/ak220> och vid markanvändningsenheten på stadshuset.

6.3 Planering

Vid Grankulla stads markanvändningsenhet har markanvändningschef Marko Lassila (t.o.m. 03/2021) och markanvändningsingenjör Nina Forsberg (fr.o.m. 04/2021) svarat för beredningen av planen. Referensplanen för området har gjorts upp av Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit Oy.

6.4 Växelverkan och framförda åsikter

Inledandet av detaljplaneändringen kungjordes i tidningen Kaunis Grani 16.8.2016.

Ägarna till grannfastigheterna i planområdet har fått brev om att en detaljplaneändring har inletts.

Utkast till ändring av detaljplanen

Samhällstekniska nämnden behandlade utkastet till detaljplaneändring vid sitt möte 29.11.2016 (§ 110) och bordlade ärendet efter omröstning. Samhällstekniska nämnden behandlade utkastet till detaljplaneändring vid sitt möte 14.2.2017 (§ 17) och remitterade ärendet för ny beredning så att följande skulle beaktas vid den fortsatta planläggningen:

- Områdets kulturhistoriska enhetlighet: Området kring Villa Tusculum och den öppna sluttningen, trädbeståndet, samt vyerna mot Helsingforsvägen ska bevaras.
- Fördelningen och placeringen av byggnadsmassorna ska granskas på nytt.
- Antalet bilplatser och deras placering ska granskas på nytt.
- Gränsen mellan tomten och gatuområdet ska granskas.

Samhällstekniska utskottet behandlade utkastet till ändring av detaljplanen 25.9.2018 § 90 och remitterade ärendet för ny beredning så att byggnadsmassorna görs en våning lägre. Här ingick också en begäran om att ytterligare granska antalet bilplatser så att antalet anvisas enligt 1 parkeringsplats/bostad (i stället för 1/100 m² vy).

Utkastet till ändring av detaljplanen har justerats så att bostadshuset har gjorts en våning lägre och de justeringar det föranleder har införts i planen. Anvisningen om bilplatser kvarstår oförändrad så att den svarar mot målen om klimatneutralitet och en grön, fotgängarvänlig stad som ingår i Grankulla stads strategi. En bestämmelse om att lägenhetsfördelningen ska vara mångsidig har lagts till i bestämmelserna.

Samhällstekniska utskottet beslutade 2.4.2019 § 35 att lägga fram utkastet till ändring av detaljplanen och begärde de utlåtanden som behövs. Utkastet till detaljplaneändring var framlagt enligt 30 § i MBL 25.4.2019–27.5.2019, och det kom in fyra utlåtanden. Om utkastet inlämnades inga skriftliga åsiktsyttringar. I utlåtandena framfördes kommentarer bl.a. om vatten- och energiförsörjningen samt om störningar från trafiken.

Förslag till ändring av detaljplanen

Bestämmelser har lagts till förslaget till ändring av detaljplanen om krav på ljudisoleringen av bostadshusens ytterväggar och fönster, samt bestämmelser som styr bostadsproduktionen och utformningen av parkeringsområdet. Reserveringarna för ledningar under jord har justerats och en bindande tomtindelning samt ändring av tomtindelningen har införts i planen.

Samhällstekniska utskottet beslutade 14.1.2020 § 3 att föreslå för stadsstyrelsen att förslaget till ändring av detaljplanen skulle läggas fram och att utlåtanden skulle begäras. Utskottet beslutade också att fördelningen av bostädernas storlek skulle specificeras i planbestämmelserna på följande sätt:

Av lägenhetsytan (lgh-m²) för bostäderna som byggs på tomten får den totala lägenhetsytan för enrummare vara högst 25 procent. Den sammanlagda lägenhetsytan (lgh-m²) för bostäder med tre bostadsrum och familjelägenheter som är större än detta ska vara minst 50 procent.

Det föreslogs för stadsstyrelsen att bestämmelsen om bostädernas fördelning skulle återställas i den form den hade i den ursprungliga förslaget. Motiveringen för förslaget, som avviker från utskottets åsikt i saken, är att stadens bostadsbestånd alltid borde granskas i sin helhet då man inom enskilda planlägningsprojekt fastställer planbestämmelser som styr bostädernas fördelning genom att lägga fokus på antalet familjebostäder eller någon annan bostadstyp. På så sätt säkras man en genuint mångsidig bostadsproduktion. I nuläget utgörs nästan hälften (48 procent) av bostadsproduktionen i Grankulla, både befintliga bostäder och de som är under konstruktion, av familjebostäder.

Stadsstyrelsen godkände 20.4.2020, § 66 bemötandena till de utlåtanden som gavs om utkastet till detaljplaneändring och beslutade att lägga fram planförslaget med följande ändringar: norra delen av byggnadsmassan längst i öster på kvarteret med AK-1-beteckning stryks och hela den kvarvarande byggnadsmassan fortsätter som fyra våningar hög. Gränserna mellan kvartersområdena, tomtindelningen och byggrätten justeras för att motsvara ändringen. Dessutom beslutade stadsstyrelsen att begära de utlåtanden som behövs om förslaget till detaljplaneändring.

Kartan och bestämmelserna i förslaget till ändring av detaljplanen samt planbeskrivningen har uppdaterats i överensstämmelse med beslutet.

Förslaget till ändring av detaljplanen var framlagt i enlighet med 27 § i markanvändnings- och bygglagen 14.5–15.6.2020, då det lämnades in sju utlåtanden och en skriftlig anmärkning. I utlåtandena föreslogs preciseringar till bl.a. reserveringarna för vattenförsörjningen och de brandtekniska bestämmelserna. Vikten av energiförsörjningen och beaktande av räddningsverksamheten framhölls också, och preciseringar föreslogs till bestämmelsen om vibrationer och stomljud, samt komplettering av planbeskrivningen med en utredning av byggnadshistorien. I anmärkningen framfördes kritik mot placeringen och antalet av parkeringsplatserna som enligt förslaget ska ligga i nordvästra hörnet, samt mot flervåningshusens höjd enligt förslaget.

Med utgångspunkt i den preciserade planeringen och responsen har ändring av detaljplanen uppdaterats på följande sätt: Fördelningen av student-/internatbostäder som krävs för kvartersområden för flervåningshus har uppdaterats så att alla studentbostäder som krävs i detaljplanen har anvisats till östra AK-kvartersområdet där studentbostäderna ska verkställas till minst 60 procent. Det minimiantal studentbostäder som krävs i detaljplanen påverkas inte väsentligt av ändringen. Bestämmelserna om parkering har uppdaterats för kvartersområden för flervåningshus så att parkeringsnormen för båda kvartersområdena är 1 parkeringsplats/100 m² vy. Dessutom kan parkeringsplatserna placeras i marknivå i AK-1-kvarteret även när det inte gäller studentbostäder. Bestämmelsen om gästparkering har uppdaterats att gälla kvartersområden för flervåningshus. Bestämmelserna om cykelparkering har uppdaterats. Därutöver får cykeltaken av lätt konstruktion för cykelplatserna som ingår i minimikravet placeras utanför byggnadsytan som anvisas i detaljplanen. Områdesreserveringen för ledningar under jord har förstörats och planbestämmelserna som ansluter till räddningsverksamheten, buller, vibrationer och stomljud har justerats enligt utlåtandena. Vidare har språkliga justeringar gjorts i en del av bestämmelserna utan att ändra innebörden. Planbeskrivningen har kompletterats.

Samhällstekniska utskottet behandlade ärendet om att godkänna ändringen av detaljplanen 10.5.2022 § 48 och beslutade att föreslå för stadsstyrelsen att den godkänner bemötandena som har gjorts upp till utlåtandena och anmärkningen om förslaget till ändring av detaljplanen samt att stadsstyrelsen föreslår att fullmäktige godkänner ändringen av detaljplanen. Utöver det beslutade samhällstekniska utskottet att föreslå för stadsstyrelsen att den för vidare till fullmäktige att bestämmelsen om bostadsfördelningen ändras på följande sätt: Lägenhetsytan

(lgh-m²) för enrummare ska vara minst 30 m². Av lägenhetsytan (lgh-m²) för bostäderna som byggs på tomten ska den sammanlagda lägenhetsytan för bostäder med tre bostadsrum och familjelägenheter som är större än detta vara minst 50 procent.

Planbestämmelserna har granskats utifrån utskottets förslag. Planbeskrivningen har kompletterats.

Grankulla 3.6.2022

Nina Forsberg
markanvändningsingenjör

Minna Penttinen
markanvändningschef

PINTA-ALAT

	TALO A	TALO B	AUTOHALLI	lisärak. C	yhteensä
Kerrosala	2 100 k-m ²	2 500 k-m ²	-	1 300 k-m ²	5 900 k-m ²
Bruttoala	3 010 br-m ²	3 200 br-m ²	1 295 br-m ²	1 950 br-m ²	9 700 br-m ²
Huoneistoala	1 805 h-m ²	2 160 h-m ²	-	1 002 h-m ²	8 932 h-m ²
Huoneistot (n.)	43	46	-	36	142

OPISTON TILAT

	Kerrosala	yhteensä	ap (1/100) *)	ap(1/130)	ap (1/1000)
Tusculum	530 k-m ²	530		4	
Opistorakennus	2418 k-m ²			19	
Ystävien talo	2069 k-m ²			16	
		4487		39	
Lisärakennukset:					
Talo C	1300 k-m ²	asunnot 424 asuntola 868	13		
D	813 k-m ²				
E	450 k-m ²				
F	250 k-m ²				
		1 513		12	

ASUINKERROSTALOT

Talo A	2100 k-m ²	21 *)		
Talo B	2500 k-m ²	25 *)		
Vieras				7

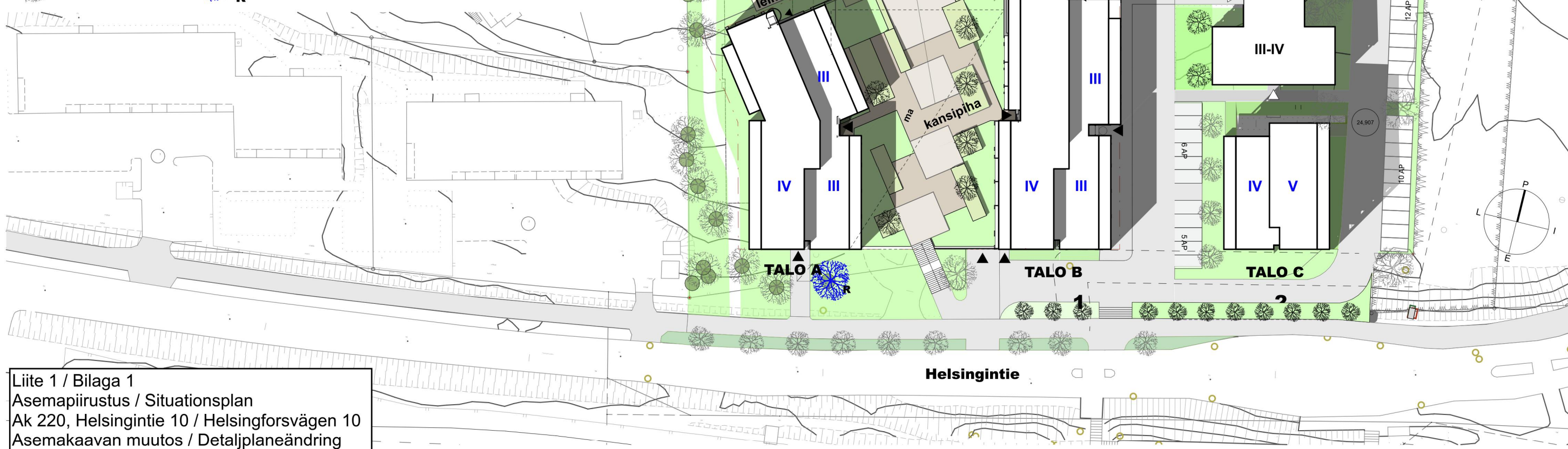
YHTEENSÄ

46 AP *) 51 AP 7AP

*) Rakenteellinen pysäköinti

MERKINNÄT

 Kartoitettu puu	 Rauhoitettava puu	 Purettava rakennus
---	---	---



Liite 1 / Bilaga 1
Asemapiirustus / Situationsplan
Ak 220, Helsingintie 10 / Helsingforsvägen 10
Asemakaavan muutos / Detaljplaneändring

Liite 2 / Bilaga 2
Näkymä junasta / Planområdet sett från tåget
Ak 220, Helsingintie 10 / Helsingforsvägen 10
Asemakaavan muutos / Detaljplaneändring



Liite 3 / Bilaga 3
Korttelijulkisivu Helsingintielle / Kvarterets fasad mot Helsingforsvägen
Ak 220, Helsingintie 10 / Helsingforsvägen 10
Asemakaavan muutos / Detaljplaneändring



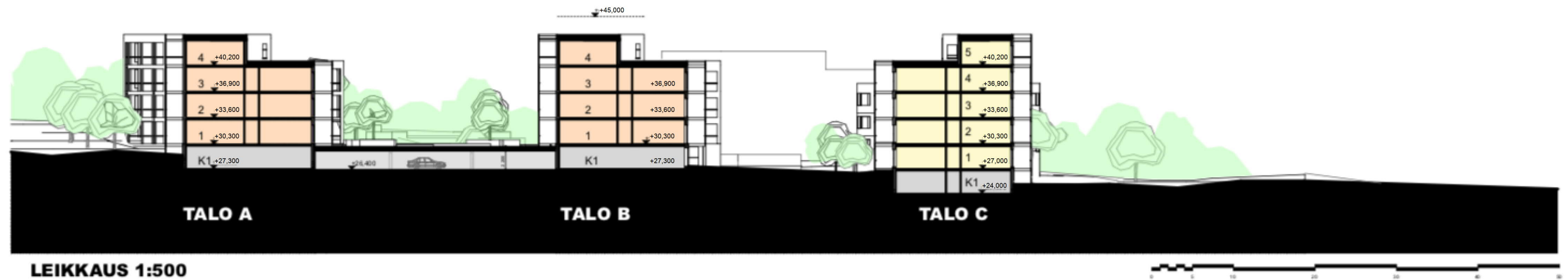
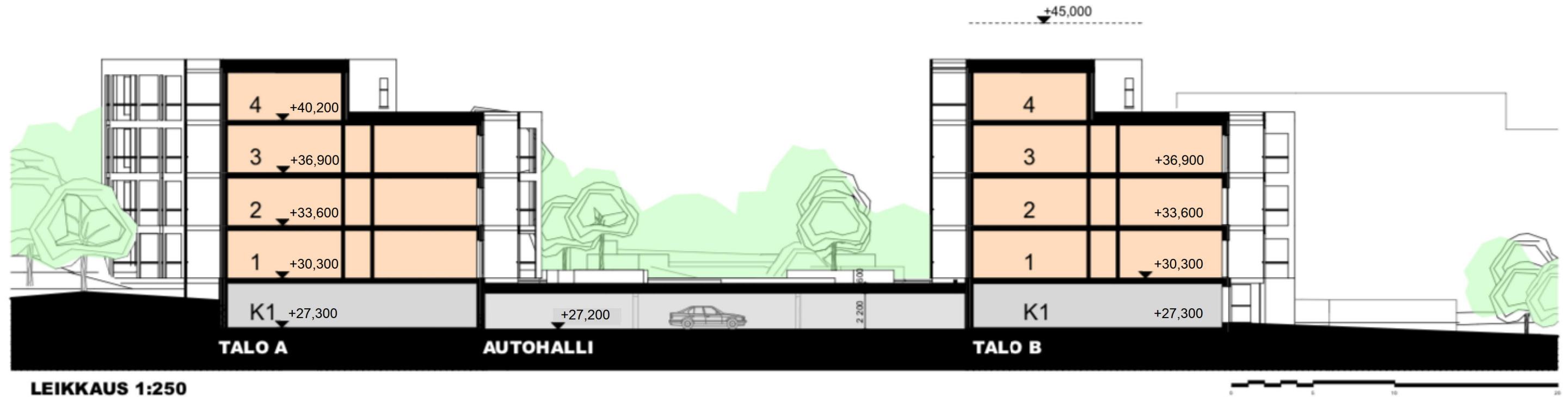
Liite 4 / Bilaga 4
Näkymä ajokadulta / Vy från körvägen
Ak 220, Helsingintie 10 / Helsingforsvägen 10
Asemakaavan muutos / Detaljplaneändring



Liite 5 / Bilaga 5
 Leikkaukset / Skärningar
 Ak 220, Helsingintie 10 / Helsingforsvägen 10
 Asemakaavan muutos / Detaljplaneändring




LEIKKAUKSET

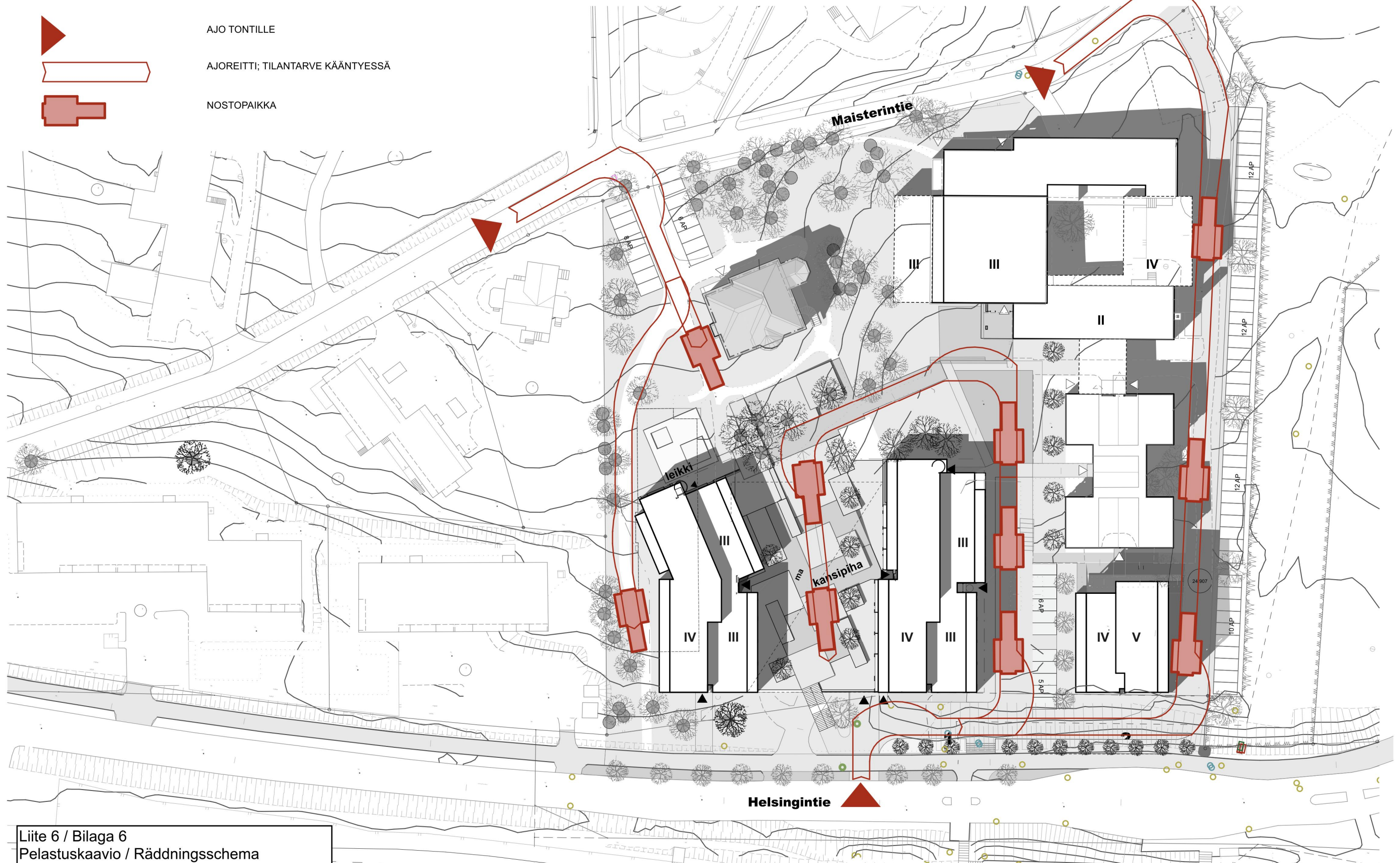
SUUNNITELMA



PELASTUSKAAVIO SUUNNITELMA

PELASTUSREITIT

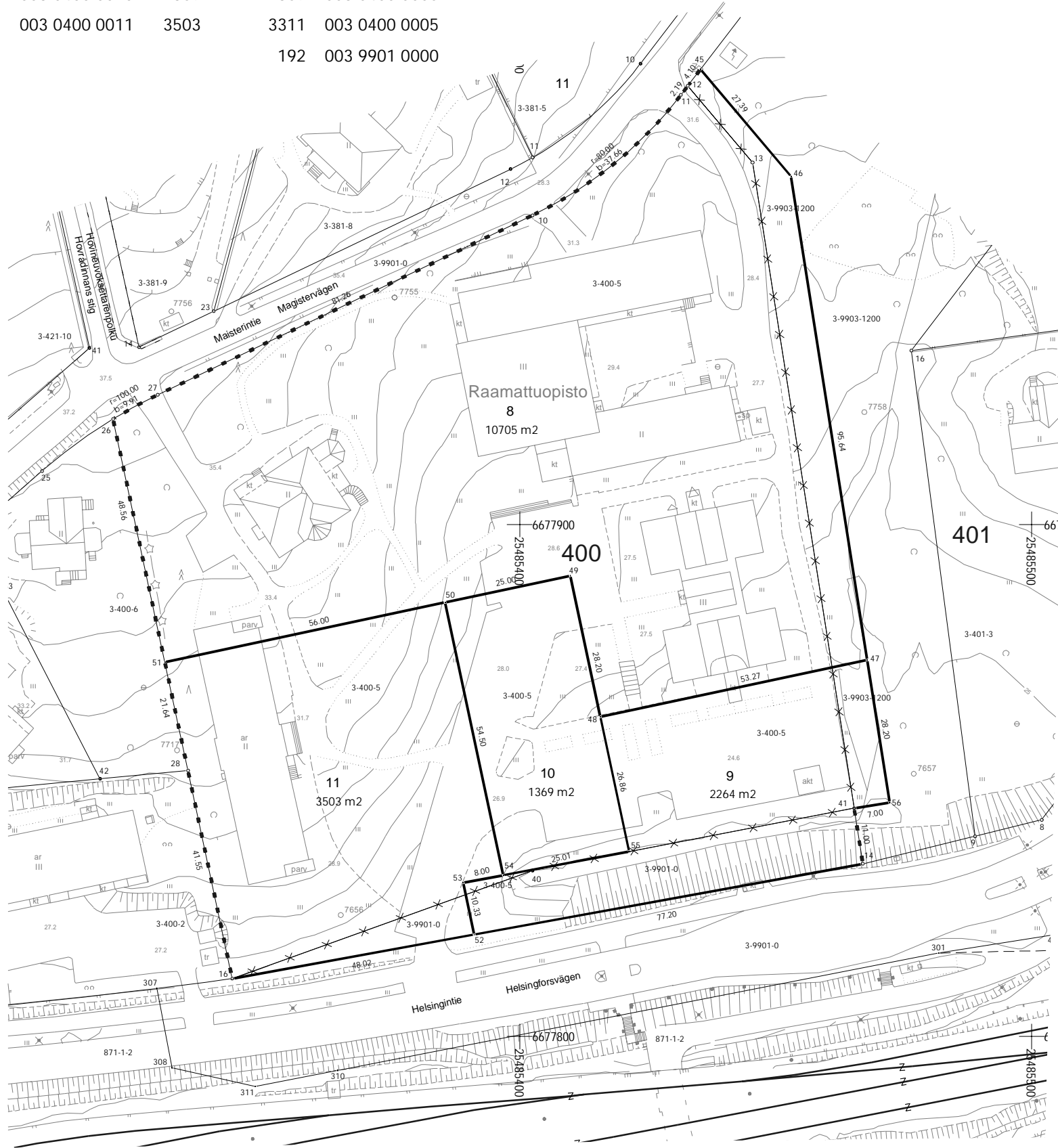
-  AJO TONTILLE
-  AJOREITTI; TILANTARVE KÄÄNTYESSÄ
-  NOSTOPIAIKKA



Liite 6 / Bilaga 6
 Pelastuskaavio / Räddningsschema
 Ak 220, Helsingintie 10 / Helsingforsvägen 10
 Asemakaavan muutos / Detaljplaneändring

TONTIMUODOSTUS
TOMTBILDNING

Tontti Tomt	P-ala Areal	Osap-ala Delareal	Kiinteistö/M-ala Fastighet/Outbr. område
003 0400 0008	10705	9927	003 0400 0005
		778	003 9903 1200
003 0400 0009	2264	1264	003 0400 0005
		804	003 9901 0000
		196	003 9903 1200
003 0400 0010	1369	1369	003 0400 0005
003 0400 0011	3503	3311	003 0400 0005
		192	003 9901 0000



TONTIJAKO JA TONTIJAON MUUTOS
TOMTINDELNING OCH ÄNDRING AV TOMTINDELNINGEN

ETRS-GK25 / N2000

KAUNIAINEN
GRANKULLA

Asemakaavan muutos hyväksytty
Ändring av detaljplanen godkändes

1:1000

Edellinen tonttijako
Föregående tomtindelning 16.4.1991

tj-nro
ti-nr 235003040004

Pohjakartta hyväksytty
Baskartan godkändes 23.4.2020
Kiinteistöinsinööri
Fastighetsingenjör Johanna Määttä

kaup.osa
stadsdel 3

Tonttijakokartta laadittu
Tomtindelningens kartan
uppgjordes 23.4.2020
Maanmittausteknikko
Lantmäteritekniker Hannu Pousi

kortteli
kvarter 400

tontit
tomter 8-11

Lask. HP Piirt. HP Tark. NF

tj-kartta
ti-karta 400/04

Kaupunginvaltuusto hyväksynyt asemakaavan muutoksen yhteydessä
Godkänd av stadsfullmäktige i samband med ändring av detaljplanen

KOORDINAATTILUETTELO
KOORDINATFÖRTECKNING

N:O/NR	N	E
10	6677960.427	25485402.531
11	6677983.945	25485431.494
12	6677985.680	25485432.822
14	6677833.712	25485467.029
16	6677811.304	25485343.831
26	6677920.608	25485320.533
27	6677925.323	25485329.243
28	6677851.945	25485335.168
41	6677844.578	25485465.319
45	6677988.932	25485435.312
46	6677968.002	25485452.984
47	6677873.525	25485467.850
48	6677862.421	25485415.755
49	6677889.998	25485409.877
50	6677884.787	25485385.426
51	6677873.113	25485330.656
52	6677819.897	25485391.078
53	6677829.997	25485388.925
54	6677831.489	25485396.787
55	6677836.149	25485421.355
56	6677845.666	25485472.234



Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	235 Grankulla	Datum för ifyllning	12.10.2022
Planens namn	Helsingforsvägen 10	Förslagsdatum	20.04.2020
Datum för godkännande	10.10.2022	Dat. för meddel. om anh.gör.	16.08.2016
Godkännare	V-kommunfullmäktige	Kommunens plankod	Ak 220
Godkänd enligt paragraf	48	Ny detaljplaneareal [ha]	
Genererad plankod	235V101022A48	Detaljplaneändringens areal [ha]	2,6569
Planområdets areal [ha]	2,6569		
Areal för underjordiska utrymmen [ha]	0,3417		

Stranddetaljplan

Strandlinjens längd [km]

Byggplatser [antal]

Med egen strand

Utan egen strand

Fritidsbost.byggpl. [antal]

Med egen strand

Utan egen strand

Områdes-reserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	2,6569	100,0	12430	0,47	0,0000	5430
A sammanlagt	0,7137	26,9	5900	0,83	0,7137	5900
P sammanlagt						
Y sammanlagt	1,0705	40,3	6530	0,61	-0,5167	-470
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	0,5684	21,4			-0,0974	
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,3043	11,5			-0,0996	
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	0,3417	12,9		0,3417	

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m ² vy]	[antal +/-]	[m ² vy +/-]
Sammanlagt	1	530		10

Underbeteckningar

Områdes-reserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	2,6569	100,0	12430	0,47	0,0000	5430
A sammanlagt	0,7137	26,9	5900	0,83	0,7137	5900
AK-1	0,2264	31,7	1300	0,57	0,2264	1300
AK	0,4873	68,3	4600	0,94	0,4873	4600
P sammanlagt						
Y sammanlagt	1,0705	40,3	6530	0,61	-0,5167	-470
YO-1	1,0705	100,0	6530	0,61	-0,5167	-470
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	0,5684	21,4			-0,0974	
VP					-0,6658	
VL	0,5684	100,0			0,5684	
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,3043	11,5			-0,0996	
Gator	0,3043	100,0			-0,0996	
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	0,3417	12,9		0,3417	
ma/p	0,3417	100,0		0,3417	

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m ² vy]	[antal +/-]	[m ² vy +/-]
Sammanlagt	1	530		10
Detaljplan	1	530		10
Ej detaljplan				