

Ak 206

## Gräsavägen 1–5 (Bensowska området)

Ändring av detaljplanen  
kvarter 200 med parkområden i 1:a stadsdelen

### Beskrivning av detaljplaneändringen

Beskrivning av detaljplaneändringen avseende detaljplanekartan 10.11.2022. Detaljplaneändringen inleddes 31.7.2012 på markägarens ansökan. Stadsstyrelsen beslutade 29.8.2012 § 212 att arbetet med att ändra detaljplanen skulle inledas. Inledandet av planläggningen kungjordes 11.9.2012.

Beredare / närmare upplysningar:

Grankulla stad  
Markanvändningsenheten  
PB 52, 02701 Grankulla

Nina Forsberg  
[fornamn.efternamn@grankulla.fi](mailto:fornamn.efternamn@grankulla.fi)  
050 411 18 51

10.11.2022



**Kauniaisten kaupunki**  
**Grankulla stad**

## Innehåll

1	1 PLANOMRÅDE OCH UTGÅNGSLÄGE .....	3
1.1	Planområde .....	3
1.2	Planeringsläget .....	3
1.2.1	Landskapsplan .....	3
1.2.2	Markdispositionsplanen (MASU 2) .....	4
1.2.3	Utvecklingsbilden för markanvändning och boende 2015 .....	4
1.2.4	Detaljplanen .....	4
1.2.5	Byggnadsordningen .....	5
1.2.6	Byggförbud .....	5
1.2.7	Baskartan .....	5
1.3	Utredning om området .....	5
1.3.1	Markägoförhållanden .....	5
1.3.2	Byggd miljö .....	5
1.3.3	Skyddade objekt .....	6
1.3.4	Störningsfaktorer i omgivningen .....	7
2	MÅL FÖR DETALJPLANEÄNDRINGEN .....	8
3	BESKRIVNING AV DETALJPLANEÄNDRINGEN .....	8
3.1	Allmän motivering och beskrivning .....	8
3.2	Dimensionering .....	11
3.3	Fastighetsindelning .....	11
3.4	Byggd miljö enligt planen .....	11
3.4.1	Markanvändning .....	11
3.4.2	Jordmånens byggbarhet och renhet .....	14
3.4.3	Naturmiljö enligt planen .....	14
3.5	Störningsfaktorer i omgivningen .....	14
3.6	Namnbestånd .....	15
4	GRUNDERNA FÖR ÄNDRINGEN AV DETALJPLANEN .....	15
5	KONSEKVENSER AV DETALJPLANELÖSNINGEN .....	16
5.1	Samhällsstruktur, byggd miljö och landskap .....	16
5.2	Natur .....	16
5.3	Dämpning av klimatförändringar och anpassning .....	16
5.4	Trafik och teknisk service .....	16
5.5	Människornas hälsa och trivsel .....	17
5.6	Tjänster .....	17
6	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN .....	17
7	PLANERINGSFASER .....	17
7.1	Inledandet av planeringen .....	17
7.2	Program för deltagande och bedömning .....	18
7.3	Planering .....	18
7.4	Kommunikation och framförda åsikter .....	18

## BILAGOR

Bilaga 1	Situationsplan
Bilaga 2	Sektionsplan
Bilaga 3	Illustrationer
Bilaga 4	Utdrag ur bullerutredningen
Bilaga 5	Skugganalys
Bilaga 6	Ändring av tomtindelning 200/02
Bilaga 7	Ändring av tomtindelning 201/01
Bilaga 8	Uppföljningsblankett

## Förteckning över utredningar som anknyter till planändringen

Referensplan, Bensowska området	Arrak Arkkitehdit Oy, 2.11.2022
Skugganalys	Arrak Arkkitehdit Oy, 1.11.2022
Trafikutredning (Gräsavägen 1–5)	Ramboll Oy, 21.9.2020
Bullerutredning som anknyter till detaljplaneändring, Gräsavägen 1–5	Ramboll Oy, 28.5.2020
Utredning om flygekorrar i Grankulla 2021	Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 28.5.2021
Naturrapport för detaljplaneändring, Gräsavägen i Grankulla (kvarter 200)	Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 31.8.2019
Grankullas byggnadsinventering (2005)	AEDES Oy, 2005
Kulturmiljöutredning (Gräsavägen 1–5, Grankulla)	Ark-byroo Oy, 31.5.2019
Preliminär dagvattenundersökning, Villa Bensow, Gräsavägen 3–5 (L00100)	Sweco Talotekniikka Oy, 4.11.2022
Geoteknisk markundersökning, planändringsområde, Gräsavägen 3–5 (arbete nr 1234)	Geosolver Oy, 14.4.2022

# 1 1 PLANOMRÅDE OCH UTGÅNGSLÄGE

## 1.1 Planområde

Uppgifter om planen:

Plankod: Ak 206

Namn: Gräsavägen 1–5 (Bensowska området)

(Tidigare namn: Kvarter 200 med parkområden)

Planområdets omfattning:

Planområdet omfattar kvarter 200 i 1:a stadsdelen och en del av parkområdet (1-9903-100) som ligger norr om det. Områdets areal är ca 6,8 ha.

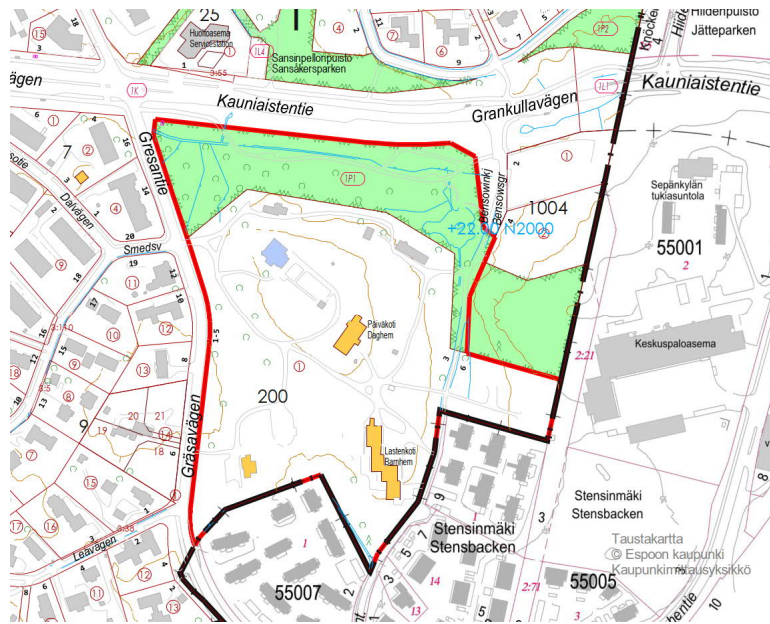


Bild 1. Planområdets ungefärliga avgränsning på ämbetsverkskartan.

## 1.2 Planeringsläget

### 1.2.1 Landskapsplan

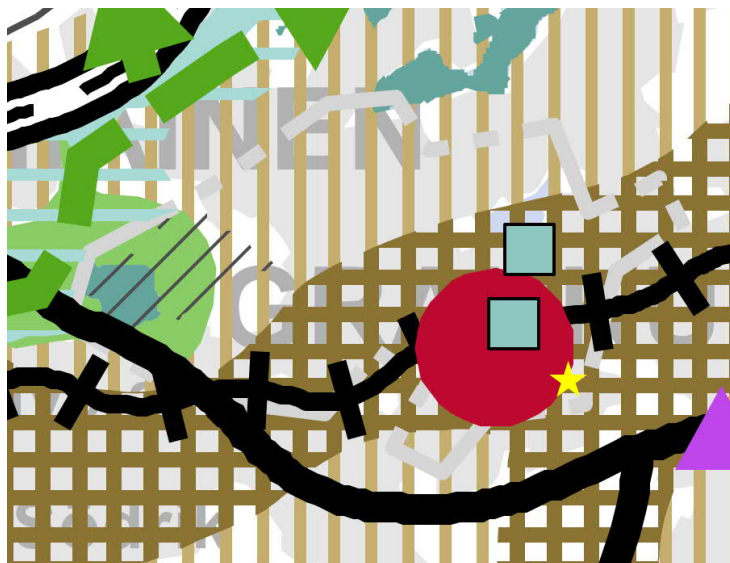


Bild 2. Ett utdrag ur Nylandsplanen 2050. Planområdets ungefärliga läge har märkts ut med en gul stjärna.

I Nylandsplanen 2050 (etapplandscapsplanen 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 kärnzonen.

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 huvudstadsregionens kärnzonen.

### 1.2.2 Markdispositionsplanen (MASU 2)

I markdispositionsplanen 2004 (MASU 2), godkänd av Grankulla stadsfullmäktige 13.12.2004, har kvarter 200 anvisats för service och förvaltning (P). De gamla villorna i området, Villa Bensow och Villa Solhaga, tas upp som byggnads- och kulturhistoriskt samt stadsbildsmässigt värdefulla byggnader, vars skyddsbehov ska utredas i anknäpning till detaljplaneringen. Kvarter 200 och en del av parkområdet 1-9903-100 har dessutom anvisats som ett område med särskilda miljövärden.

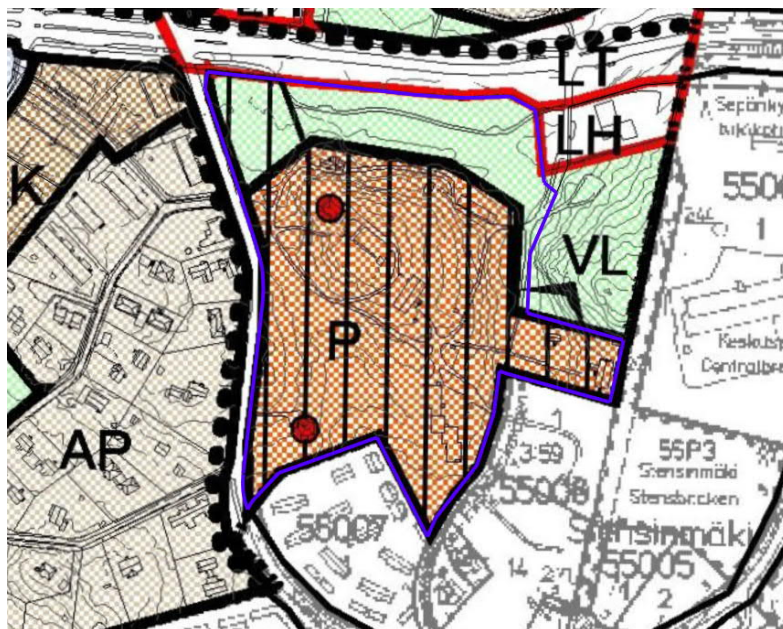


Bild 3. Utdrag ur markdispositionsplanen för Grankulla 2004 (Masu 2)

### 1.2.3 Utvecklingsbilden för markanvändning och boende 2015

Området förs fram i Utvecklingsbilden för markanvändning och boende 2015, som godkändes av Grankulla stadsfullmäktige 21.9.2015, som ett utvecklingsobjekt med natur- och miljövärden och kulturhistoriska värden, och som ska bedömas med tanke på uppdatering av detaljplanen och omvärdering av fastighetens användningsändamål. I den vägledande prioriteringen i utvecklingsbilden hör objektet till den tredje kategorin som utgörs av framtida reservobjekt och andra projekt som inte är brådskande.

### 1.2.4 Detaljplanen

På planområdet gäller en detaljplan (Ak 60) fastställd av inrikesministeriet 7.9.1972, där kvarter 200 har anvisats som kvartersområde för byggnader för social verksamhet och hälsovård där det är tillåtet att uppföra byggnader för det primära syftet och dessutom ett behövt antal personalbostäder (YS3). På kvartersområdet har anvisats bygggrätt på 10 600 m<sup>2</sup> vy för bostadshus med högst två våningar (II 10 600). Norrsidan av kvarter 200 anvisas som parkområde (P).

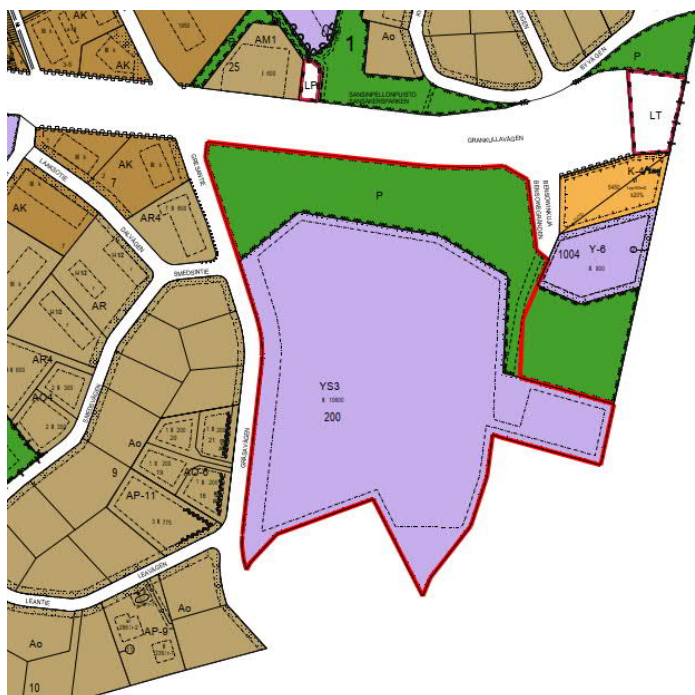


Bild 4. Utdrag ur detaljplanesammanställningen.

### 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

Kvarter 200 är privatägt medan parkområdet ägs av staden.

### 1.3.2 Byggd miljö

#### Markanvändning

Planområdet ligger i sydöstra Grankulla vid gränsen till Esbo och avgränsas av Bensowsgränden, Gräsavägen och Grankullavägen. Planområdets omgivning är bebyggd huvudsakligen med småhus, med egnahemshus väster om området och huvudsakligen radhus och parhus söder om området, på Esbosidan om gränsen. I nordväst och norr, på andra sidan av Grankullavägen finns även flervåningshus, ett daghem och en bensinmack. Öster om planområdet på Esbosidan finns centralbrandstationen vid Västra Nylands räddningsverk och på Grankullasidan om gränsen, vid Bensowsgränden, två tills vidare obebyggda tomter: en tomt för affärs- och kontorsbyggnader samt en tomt för allmänna byggnader, som har reserverats för brandstationsverksamheten. På östra sidan om Bensowsgränden pågår en detaljplaneändring, där målet är att ändra detaljplanen så att en brandstationsbyggnad och bostadsbyggnader kan placeras i området.

På planområdet ligger två kulturhistoriskt värdefulla byggnader, Villa Bensow och Villa Solhaga. Utöver dem finns på området barnhemsbyggnaden Granhyddan (1967), daghemmet Stora Lyan (1987) och tre ekonomibyggnader. Villa Bensow omges av en trädgård som delvis har bevarats i ursprungligt skick enligt en trädgårdsplan från 1913 av trädgårdsarkitekten Paul Olsson. Båda

villorna finns upptagna i Grankullas byggnadsinventering (2005), liksom också en numera obebodd ekonomibyggnad, en s.k. gårdskarlsbostad, norr om Villa Bensow. Enligt byggnadsinventeringen utgör Bensowska området en värdefull helhet som har en stor historisk betydelse. Av byggnaderna är särskilt Villa Bensow arkitektoniskt av hög standard och utgör ett landmärke vid infarten till Grankulla.

Trafik

#### Fordonstrafik

Grankullavägen och Gräsavägen är huvudgator och Bensowsgränden är en lokalgata.

#### Gång- och cykelleder

Längs västra sidan av Gräsavägen löper en kombinerad gång- och cykelled. Grankullavägen har kombinerade gång- och cykelleder längs vardera sidan av vägen fram till korsningen med Gräsavägen. Österut från Gräsavägen löper gång- och cykelleden längs norra sidan av gatan. Efter korsningen med Gräsavägen löper gång- och cykelleden på södra sidan över parkområdet söder om Grankullavägen, där den korsar Bensowsgränden till busshållplatsen söder om Grankullavägen för att sedan korsa gatan och förenas med gång- och cykelleden på norra sidan av gatan. Från ändan av Bensowsgränden löper en gångväg söderut genom parkområdet till Ekorrbackavägen i Esbo.

#### Kollektivtrafik

Grankulla järnvägsstation är belägen på ca 800 meters gångavstånd. Stationen trafikeras av lokaltågen. Esbos och regionaltrafikens närmaste busslinjer trafikerar Grankullavägen och Gräsavägen.

### 1.3.3 Skyddade objekt

Inom planområdet finns inga objekt som är skyddsmärkta i detaljplanen eller skyddade enligt byggnadsskyddslagen. Villa Bensow och Villa Solhaga, som båda ligger på planområdet, kommer att skyddas i och med detaljplaneändringen. Villornas byggnadshistoria har utretts i en utredning av kulturmiljön i området (Ark-byroo Oy, 2019) som har gjorts särskilt med tanke på detaljplaneändringen.

Enligt utredningen representerar Villa Bensow den mångfacetterade villaarkitekturen vid början av 1900-talet, och villan har behållit sin framträdande position i stadsbilden och en del av trädgårdens strukturer har också bevarats. Den ursprungliga byggnaden har ändrats vid flera olika skeden, och villans arkitektur har blivit lidande av de ingrepp som har gjorts. Byggnadens yttre skepnad är dock välbevarad. Villan ingår i det första byggnadsskedet av villastaden Grankulla och med sitt framträdande läge högst uppe på tomten utgör den ett värdefullt element i omgivningen. Efter utredningen om kulturmiljön som blev klar 2019 har Villa Bensow totalrenoverats och rekonstruerande åtgärder har vidtagits. Villa Solhaga har mer karaktär av privat bostad än Villa Bensow och ligger vid Gräsavägen. Också Villa Solhaga representerar det tidiga 1900-talets mångfacetterade villaarkitektur. Efter en eldsvåda på 1980-talet har ingången till byggnaden mot norr ändrats, men i övrigt är byggnadens yttre skepnad välbevarad. Enligt byggnads- och lägenhetsregistret har Villa Bensow 483 m<sup>2</sup> vy medan Villa Solhaga har 255 m<sup>2</sup> vy.

Utöver att byggnaderna är kulturhistoriskt värdefulla omges dessutom Villa Bensow av en trädgård med historiskt värde, planerad på 1910-talet av Paul Olsson. Enligt utredningen om kulturmiljön följer trädgårdsplanen stilriktningen med formträdgårdar som var allmänt rådande i Europa vid denna tid. I planen har en geometrisk formträdgård avgränsad av terrassmurar ritats in nära villan. Formträdgården omges i sin tur av en vidsträckt park med skog mer eller mindre i naturtillstånd. Den ursprungliga planen anlades nästan oförändrad, och senare lade man till en huvudtrappa i granit, också den formgiven av Paul Olsson, samt en damm väster om byggnaden. Av den ursprungliga planen för formträdgården kvarstår den tydliga geometriska formen med terrassmurar, rader av träd, samt statyer. Formträdgården ger ett bart intryck och den har förlorat en hel del av sina karaktäristiska drag, särskilt vad gäller växtligheten och planteringarna.

Utredningen av kulturmiljön ger vid handen att det är viktigt att bevara och återställa helheten som utgörs av villan och trädgården, särskilt med tanke på att merparten av villabebyggelsen i södra delen av Grankulla har rivits för att ge plats för nybyggen.

Naturutredningen (Enviro Oy, 2019) i kvarter 200 som gjordes inför detaljplaneändringen har inte påvisat observationer av flygekorrar i området eller lämpliga boträd för flygekorren. Av naturutredningen framgår det att trädbeståndet i östra kanten av planområdet kan anses fungera som passage mellan de olika flygekorreviren i planområdets närmaste omgivning. I utredningen om flygekorrar i Grankulla (Enviro Oy, 2021) gjordes observationer av flygekorrar i parken, i norra delen av området och området har i utredningen definierats som flygekorrens kärnområde.

### 1.3.4 Störningsfaktorer i omgivningen

#### Trafik

Inga trafikräkningar har utförts inom planområdet inför planändringen. Enligt stadens uppgifter från trafikräkningen var medeldygnstrafiken på Gräsavägen (mellan gränsen till Grankulla och Grankullavägen) på vardagar hösten 2019, 1 750 fordon/dygn varav tung trafik 14,5 %. Medeldygnstrafiken på Grankullavägen (mellan Gräsavägen och Brandmansvägen) var på vardagar hösten 2019, 12 817 fordon/dygn. I prognosläget 2050 var trafikvolymen på Grankullavägen 14 000 fordon/dygn och på Gräsavägen 2 300 fordon/dygn.

För ändringen av detaljplanen har en trafikutredning av planområdet gjorts (Ramboll Oy, 2020) där resultatet av den planerade markanvändningen och trafikvolymen samt inverkan av dessa på närområdets trafiknät och funktionaliteten uppskattats.

#### 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". De största utsläppskällorna i planområdet är Grankullavägen och Gräsavägen, vars trafikvolym i prognosläget (2050) är ca 14 000 respektive 2 300 fordon/dygn. Miljön i området är öppen med god luftväxling.

#### Buller

En bullerutredning har gjorts för ändringen av detaljplanen (Ramboll Oy, 2020) och i den är uträkningarna gjorda på basis av trafikvolymen i prognosläget 2050. Utdrag ur kartorna i bullerutredningen ingår som bilaga till beskrivningen (bilaga 4). Utgående från utredningen underskrider bullernivåerna riktvärdena dagtid i de inre delarna av området. När det gäller de planerade byggnaderna i den norra delen av området underskrids riktvärdena på södra sidan om byggnaden och likaså på östra sidan om byggnaderna som planerats i områdets västra del. Riktvärdena nattetid underskrids i hela planeringsområdet.

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 ljudisolering med tanke på flygbuller.



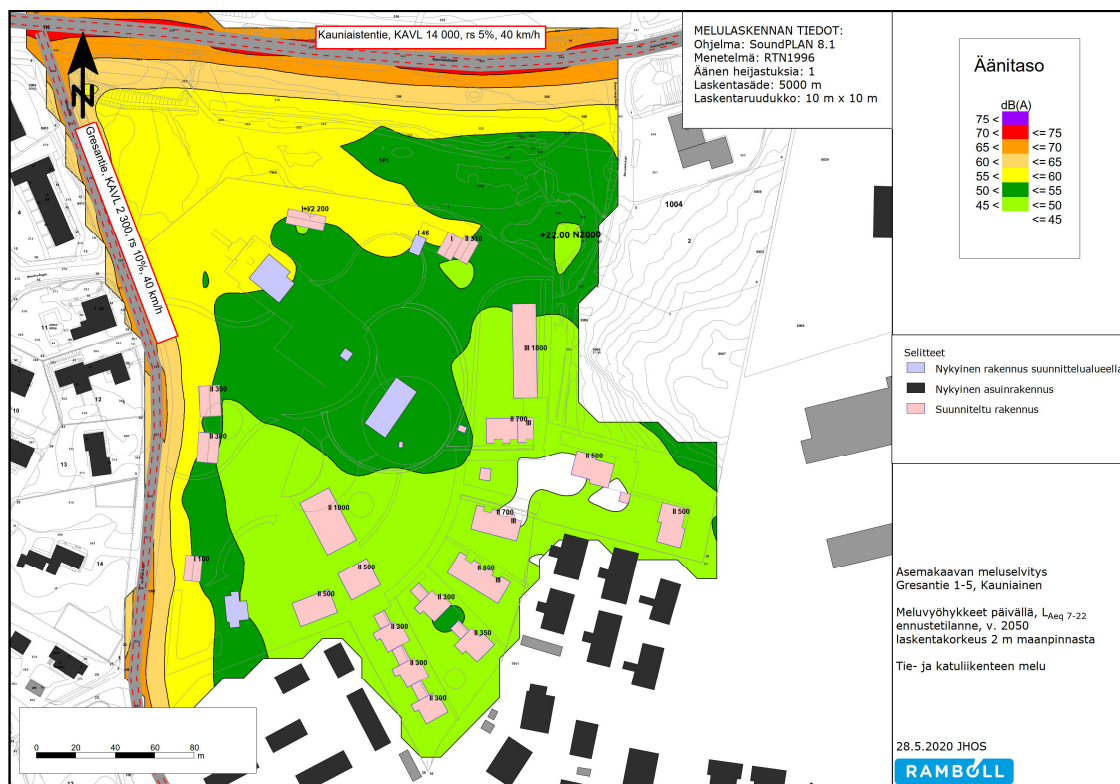


Bild 5. Bullermodell kl. 7–22, prognosläget 2050. Bullerutredning (Ramboll Finland Oy, 2020).

## 2 MÅL FÖR DETALJPLANEÄNDRINGEN

Detaljplaneändringen inleddes 31.7.2012 på markägarens ansökan. Stadsstyrelsen beslutade 29.8.2012 § 212 att arbetet med att ändra detaljplanen skulle inledas. Avsikten var då att utarbeta detaljplaneändringen tillsammans med ändringen av detaljplanen för Grankullavägen. Senare delades dock planläggningen upp i två separata projekt på grund av skillnaderna i tidsplanerna; planeringen av det Bensowska området kunde inte föras vidare som planerat och inväntade att mål skulle fastställas för planläggningen. Projektet blev aktuellt på nytt vid början av 2019.

Ansökan om detaljplaneändring från 2012 gick ut på att användningsändamålet för kvartersdelen längst i öster skulle ändras till kvartersområde för småhus utan att öka den totala byggrätten. Målen har senare justerats och i den östra delen av kvarteret föreslås att en större andel än i den ursprungliga planen anvisas för boende utan att öka den totala byggrätten i området. Samtidigt ingår i målet att justera användningsändamålet för den västra delen av kvarteret så att stiftelsen som äger området även i fortsättningen ska kunna upprätthålla och utveckla sin kärnverksamhet inom området, dvs. huvudsakligen daghemsverksamhet samt annan social verksamhet i anknytning till barns och familjers välfärd. I anslutning till detaljplaneändringen granskas byggnadernas och gårdsområdets skyddsvärden inom planområdet, och skyddsbestämmelser utfärdas vid behov. Samtidigt granskas områdesreserveringarna för rekreationsområdena i planområdet och deras detaljplanebeteckningar och planbestämmelser uppdateras.

## 3 BESKRIVNING AV DETALJPLANEÄNDRINGEN

### 3.1 Allmän motivering och beskrivning

I och med detaljplaneändringen kommer en del av kvartersområdet för byggnader för social verksamhet och hälsovård att ändras till boende och kompletterande byggnation som tar hänsyn till områdets kulturhistoriska värden och landskapsvärden anvisas för området.

Den kompletterande byggnationen i planområdet har åskådliggjorts på bild 6. De två kulturhistoriskt värdefulla villorna i området, Villa Bensow och Villa Solhaga föreslås bli skyddade. I villornas omedelbara närhet kommer inga byggnader att anvisas, och även formträdgården av Paul Olsson, som ligger kring Villa Bensow, bevaras obebyggd. Bostadsbyggandet anvisas plats i planområdets östra del och kompletterande byggnation som ansluter till stiftelsens verksamhet anvisas i kvarterets mittersta del. Detaljplaneändringen grundar sig på en referensplan som har gjorts upp av Arrak Arkkitehdit Oy.



Bild 6. Kompletterande byggnation, Arrak Arkkitehdit Oy (2022).

I norra delen av området ligger nu den så kallade gårdskarlshuset som finns med i Grankulla stads byggnadsinventering. Enligt förslaget ska inte gårdskarlshuset bevaras. Enligt Grankulla stads byggnadsinventering (2005) är byggnaden planerad och byggd av timmerman Westerberg på 1940-talet. Enligt utredningen av kulturmiljön är byggnaden, som sannolikt är byggd på 1940-talet, ett gott exempel på anspråkslös men i och för sig välproportionerad och väl övervägd vardagsarkitektur. Byggnaden har byggts till vid åtminstone ett tillfälle och ytmaterial som t.ex. taket har bytts ut. Byggnadens ursprungliga skepnad har bevarats, men fasaden är i dåligt skick. Det anses inte befogat eller ändamålsenligt med bevarande planbestämmelse då man beaktar byggnadens anspråkslöshet rent arkitektoniskt sett samt dess dåliga skick.

I områdets mittersta del har en byggnadsyta för kompletterande byggnation anvisats. På byggnadsytan står nuvarande daghemmet Stora Lyan. I referensplanen har en ny

daghemsbyggnad föreslagits till områdets mittersta del, dessutom har man i de södra och västra delarna föreslagit reserveringar för kompletterande byggnation. Gränsdragningen av byggnadsytan i planen lämnar spelutrymme till genomförandeplanen och en sammanhängande byggnadsyta främjar utvecklandet av framtida funktioner i området. Dessutom har det i områdets norra del föreslagits två byggnadsytor, varav den ena är för en ekonomibygnad. På ekonomibygnadens byggnadsyta står nu en gammal garagebyggnad.

I referensplanen har bostadshus i två till tre våningar anvisats i den östra delen av planområdet. I början av Bensowsgränden har fristående hus eller parhus i två våningar föreslagits. På östra sidan om Bensowsgränden och i de södra delarna av planområdet har bostadshus i högst tre våningar planerats. Bostadskvarteren bildar en egen tät helhet. I referensplanen har byggnadsmassorna i de västra bostadskvarteren planerats så att de placeras på tvären i förhållande till backens riktning, vilket möjliggör öppna vyer mot öst och väst. Bostadsbyggnaderna får inte ge ett murlikt intryck mot gatuområdet, i övrigt finns det spelrum i planen när det gäller placeringen av bostadsbyggnaderna. Planen tillåter även bostäder ovanpå varandra vilket gör det möjligt att bygga hus i så kallad townhouse-stil, såsom referensplanen föreslår, radhus eller alternativt också låghus. Den före detta barnhemsbyggnaden, som ligger inom området som enligt förslaget ska bli bostadskvarter, föreslås rivas.

Den kompletterande byggnationen bör anpassas till miljön med hänsyn till det kulturhistoriskt värdefulla byggnadsbeståndet och landskapsvärdet samt iaktta samma skala. Avsikten är att de skyddade gamla villorna ska behålla sin dominans i landskapet. De nya byggnaderna lämnar plats för de gamla byggnaderna och framhäver deras position. De nya byggnadernas skala, material och färger ska anpassas till de existerande byggnaderna.

Infarten till bostadskvarteren planeras gå via Bensowsgränden och via Ekorrbäckavägen på Esbosidan till det sydligaste bostadskvarteret. Bensowsgränden bevaras som en återvändsgata, vilket hindrar genomfartstrafik i området. Parkeringen planeras i marknivå, de områden som används för parkering ska struktureras med planteringar. Trafiken kring daghemmen, både servicetrafik och hämtning/lämning av barn, föreslås också i fortsättningen utnyttja de befintliga anslutningarna från Gräsavägen (bild 7).

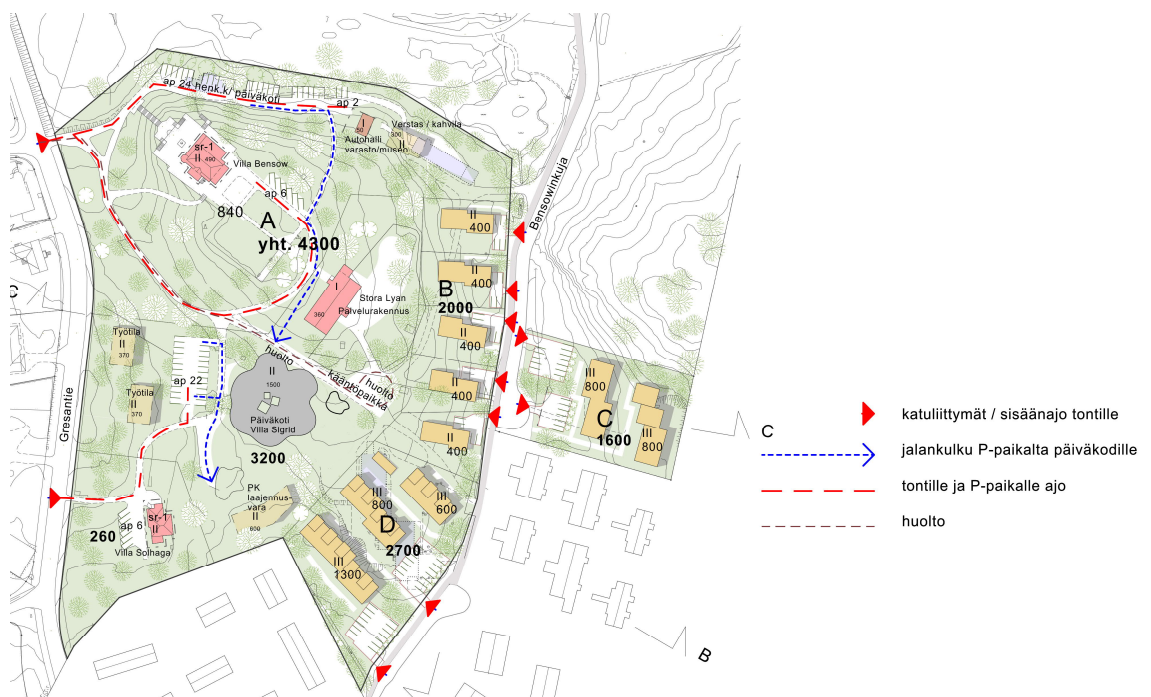


Bild 7. Visualisering av tillfartsvägarna, Arrak Arkkitechdit Oy, 2022

### 3.2 Dimensionering

Den totala ytan på planområdet är ca 6,8 ha och har anvisats byggrätt på 10 600 m<sup>2</sup> vy, vilket motsvarar exploateringstalet ca  $e_a = 0.16$ . Kvartersområdet med beteckningen Y/s-1 har en area på 35 163 m<sup>2</sup> och har anvisats byggrätt på totalt 4 300 m<sup>2</sup> vy, vilket motsvarar exploateringstalet ca  $e = 0.12$ . AO-kvartersområdena har en total area på 5 070 m<sup>2</sup> för vilken byggrätt på totalt 2 000 m<sup>2</sup> vy har anvisats, vilket motsvarar exploateringstalet ca  $e = 0.39$ . A-kvartersområdena har en total area på 9 184 m<sup>2</sup> för vilken byggrätt på totalt 4 300 m<sup>2</sup> vy har anvisats, vilket motsvarar exploateringstalet ca  $e = 0.47$ . Den totala byggrätten inom planområdet förblir oförändrad jämfört med den gällande planen.

### 3.3 Fastighetsindelning

Genom detaljplaneändringen delas kvarter 200 i 1:a stadsdelen så att det bildas ett nytt kvarter nr 201 i planområdets östra del. Bindande tomtindelningar och ändringar av tomtindelningen har gjorts upp för planområdet (bilaga 6 och 7), så att tomterna 2–10 i kvarter 200 och tomt 1 i kvarter 201 i 1:a stadsdelen bildas.

### 3.4 Byggt miljö enligt planen

#### 3.4.1 Markanvändning

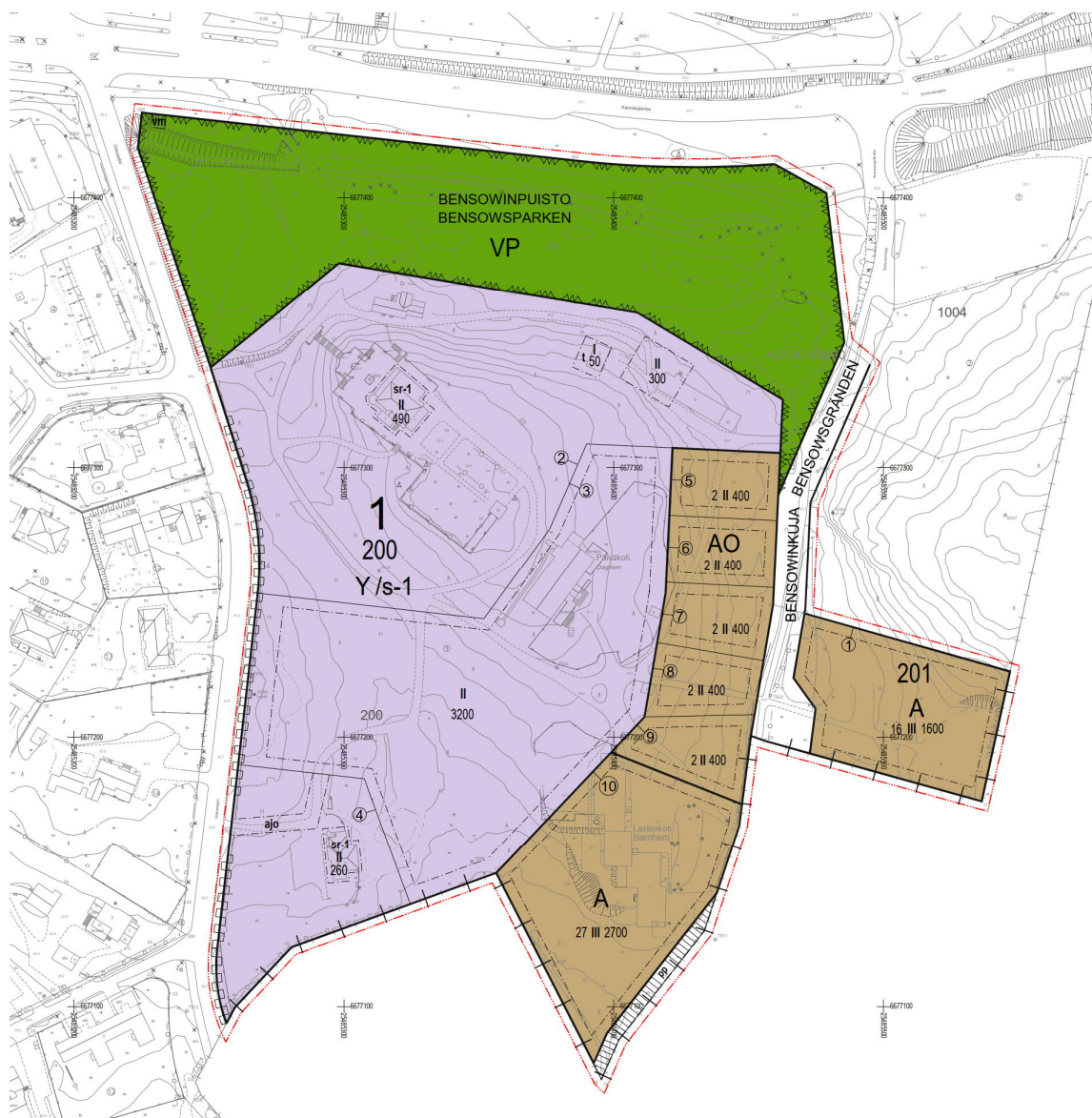


Bild 8. Detaljplanekarta, förslag.

Kvartersområde för allmänna byggnader (Y) där miljön bevaras (/s-1)

I och med detaljplaneändringen ändras en del av kvartersområdet för byggnader för social verksamhet och hälsovård (YS3) till kvartersområde för allmänna byggnader (Y) där miljön bevaras (/s-1). Gårdarnas utformning, beläggningsmaterialen och all ny växtlighet ska anpassas till områdets särdrag så att kvartersdelen utgör en enhetlig helhet. Terrassmuren kring formträdgården vid Villa Bensow samt huvudtrappan ska bevaras. Åtgärder inom trädgården ska utföras på ett sätt som återställer eller bevarar formträdgårdens karaktäristiska drag, så som växtligheten och trädgårdsgångarna. För kvartersområdet anvisas byggrätt på totalt 4 300 m<sup>2</sup> vy.

De gamla villorna som ligger på kvartersområdet (Villa Bensow och Villa Solhaga) förses med skyddsbeteckning (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 Villa Bensow anvisas en byggnadsyta samt beteckningar som konstaterar nuläget (II 490). För Villa Solhaga anvisas en byggnadsyta samt beteckningar som konstaterar nuläget (II 260).

Den mittersta delen av kvartersområdet anvisas en byggnadsyta och byggrätt på 3 200 m<sup>2</sup> vy för bostadshus med högst två våningar (II 3200). I norra delen av kvartersområdet anvisas också plats och byggrätt på sammanlagt 300 m<sup>2</sup> vy för en byggnad i högst två våningar (II 300) samt byggnadsyta för en ekonomibygnad på högst 50 m<sup>2</sup> vy i en våning (t I 50).

Körförbindelsen till kvartersområdet planeras gå via de existerande anslutningarna. I övrigt beläggs Gräsavägen med förbud mot fordonsanslutning. Det primära syftet med förbuden mot fordonsanslutning är att trygga trafiksäkerheten i anslutnings- och korsningsområden. Körförbindelsen till tomt 3 planeras gå via tomt 4.

Kvartersområde för bostadshus (A)

En del av kvartersområdet för byggnader för social verksamhet och hälsovård (YS3) ändras till kvartersområden för bostadshus (A). På det östra A-kvartersområdet anvisas byggnadsytor och byggrätt på sammanlagt 1 600 m<sup>2</sup> vy för bostadshus med högst 16 bostäder i högst tre våningar (16 III 1600). På det södra A-kvartersområdet anvisas byggnadsytor och byggrätt på sammanlagt 2 700 m<sup>2</sup> vy för bostadshus med högst 27 bostäder i högst tre våningar (27 III 2700).

Kvartersområde för fristående småhus (AO)

I och med detaljplaneändringen ändras en del av kvartersområdet för byggnader för social verksamhet och hälsovård (YS3) till kvartersområde för fristående småhus (AO). Byggrätten för varje tomt i kvartersområdet är 400 m<sup>2</sup> vy för bostadshus med högst två bostäder i högst två våningar (2 II 400). Den totala byggrätten i kvartersområdet är 2 000 m<sup>2</sup> vy.

Park (VP)

En del av parkområdet ändras till gatuområde då gatuområdesreserveringen för Bensowsgränden förlängs söderut ända fram till stadsgränsen. Parkområdets (P) användningsändamål kvarstår oförändrat i området väster om Bensowsgränden, men beteckningen uppdateras så den motsvarar det nuvarande bruket (VP). I områdets nordvästra hörn anvisas en riktgivande byggnadsyta för en transformator (vm) samt beteckningar som konstaterar nuläget. Parkområdet får namnet: Bensowsparken (Bensowinpuisto).

Gatuområden

Gatuområdesreserveringen för Bensowsgränden förlängs söderut ända fram till stadsgränsen. Caruna Espoo Oy och staden har år 2014 ingått ett avtal om att placera en transformatorstation i parkområdet söder om Bensowsgrändens nuvarande gatuområde. Området för transformatorstationen har tills vidare inte anvisats på den avtalade platsen för att stationen

behövs först när husen längs med Bensowsgränden byggs, i enlighet med detaljplanen. Området som reserveras för transformatorbyggnaden enligt avtalet från 2014 kommer delvis att ligga under den fortsatta sträckningen av Bensowsgränden som ingår i det nuvarande förslaget. Före planen godkänns, ska en överenskommelse träffas om uppdateringen av avtalet om transformatorområdet när det gäller placeringen av den.

I den södra delen av planområdet har en områdesreservering på 5 m anvisats för en gång- och cykelled (pp). Områdesreserveringen möjliggör en fortsättning på Ekorrbackavägens trottoar till den gång- och cykelled som förenar Ekorrbackavägen med Bensowsgränden.

Allmänna bestämmelser

#### PARKERING:

På Y-kvartersområdet ska minst 1 parkeringsplats/150 m<sup>2</sup>vy anläggas. På A-kvartersområdet ska minst 1 parkeringsplats/100 m<sup>2</sup> vy anläggas. Dessutom ska det på A-kvartersområdet finnas minst 1 gästplats/1 000 m<sup>2</sup>vy. På AO-kvartersområdet ska det finnas minst 2 parkeringsplatser/bostad.

På Y-kvartersområdet ska antalet cykelplatser vara minst 1 cykelplats/80 m<sup>2</sup> 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. På A-kvartersområdet ska antalet cykelplatser vara 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.

Parkeringsplatser får också anläggas på en annan tomt enligt avtal mellan fastigheterna. De områden som används för parkering ska utformas som parkeringsfickor med planteringar intill granntomterna och mot gatu- och parkområdena för att smälta in i landskapet.

#### FASADER OCH BYGGSÄTT:

De nya byggnaderna ska till arkitektur, material och färgsättning harmoniera med de skyddade byggnaderna i området och med den bebyggda miljön i övrigt. Fasadmaterialet på nybyggnaderna ska huvudsakligen vara trä. Fasadmaterialen ska hålla hög kvalitet.

Y-kvartersområdet:

De nya byggnaderna ska arkitektoniskt sett underordna sig arkitekturen hos de skyddade villorna i kvartersområdet. Museimyndigheten ska höras i anslutning till ansökan om bygglov.

A-kvartersområdet:

Byggnaderna ska placeras så att de inte ger ett murliknande intryck mot gatan.

Utstående loftgångar är inte tillåtna. Eventuella loftgångar ska vara en del av byggnadens massa och de ska passa in i byggnadens helhetsarkitektur.

Trapphus som överstiger 20 m<sup>2</sup> vy får byggas i alla våningar byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen, om det ökar trivselen och förbättrar rumsplaneringen och om varje trappavsats får tillräckligt med naturligt ljus. Bilplatser behöver inte reserveras för den del som överskrider våningsytan.

#### GÅRDAR:

De obebyggda delar av kvartersområdet som inte används för vägar, parkering, lek eller vistelse ska planteras eller bevaras i naturenligt tillstånd.

**BULLER:**

När det gäller Y-kvartersområdet ska det i samband med ansökan om bygglov 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. 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.

**HANTERING AV DAGVATTEN:**

Dagvatten från hårdgjorda ytor ska fördröjas i området med hjälp av fördröjningssvackor, -bassänger eller -magasin vars dimensioneringsvolym är en kubikmeter (1 m<sup>3</sup>) per varje 100 kvadratmeter (100 m<sup>2</sup>) 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.

### 3.4.2 Jordmånens byggbarhet och renhet

I anslutning till arbetet med detaljplaneändringen har inget framkommit som skulle föranleda en föroreningsstudie gällande jordmånen. I kvarter 200 har en geoteknisk markundersökning utförts av Geosolver Oy, 2022. Utgående från undersökningen tillhör området huvudsakligen klass 2 (områden med normal byggbarhet). Ett undantag utgör den lägre belägna svaga marken i den östra delen och planområdets sydspets som tillhör klasserna 4 och 3a (djup svag mark som är svår att bebygga, svag mark som är svår att bebygga) samt området branta sluttningar där jordmånens lutningsgrad överskrider 15 % och som tillhör klass 3b (sluttande terräng som är svår att bebygga). Ingen antydan till att marken är förorenad hittades i samband med undersökningen.

### 3.4.3 Naturmiljö enligt planen

Naturutredningen inför detaljplaneändringen visar att kvartersområdet består av gårdar och gallrad moskog med växtlighet som är karaktäristisk för skogstypen. På området finns inte hotade naturtyper eller sådana naturtyper som ska skyddas enligt naturvårdslagen eller vattenlagen En hotad art, grönfinken, har påträffats i området, där den trivs på de lummiga gårdarna. I kvarter 200 har inga observationer gjorts av flygekorrar eller lämpliga boträd för flygekorren. Däremot kan enligt naturutredningen trädbeståndet i östra kanten av planområdet anses fungera som passage mellan de olika flygekorreviren i planområdets närmaste omgivning. I utredningen har en rekommendation om att bevara det sammanhängande trädbeståndet getts på det område där flygekorrar eventuellt rör sig. I utredningen om flygekorrar i Grankulla (Enviro Oy, 2021) gjordes observationer av flygekorrar i parken, i norra delen av området och området har i utredningen definierats som kärnområde för flygekorren. Enligt naturutredningen ligger flygekorrens rutter huvudsakligen utanför planområdet. I utredningen om flygekorrar placeras kärnområdet i det område som i planen anvisas som park. I naturutredningen ingår en observation av rikliga bestånd av blomsterlupin, parkslide och blekbalsamin kring gården till ett förråd i kvartersområdets nordöstra del. De här växterna räknas som skadliga främmande arter i Finland och borde rensas bort.

De hårdgjorda ytorna i östra delen av planområdet ökar avsevärt jämfört med nuläget. En preliminär granskning av dagvattenhanteringen i området har gjorts upp inför detaljplaneändringen. I granskningen framförs kalkyler över dagvattnen och principiella lösningar för dagvattenhanteringen i planen.

### 3.5 Störningsfaktorer i omgivningen

Detaljplaneändringen bedöms inte ha skadliga konsekvenser för omgivningen. Den nya markanvändningen ger upphov till en viss trafikökning från boende och tjänster. För ändringen av detaljplanen har en trafikutredning av planområdet gjorts (Ramboll Oy, 2020) där resultatet av den planerade markanvändningen och trafikmängderna samt inverkan av dessa på närområdets

trafiknät och funktionaliteten uppskattats. Bedömningen av den nya markanvändningens inverkan på trafiken i området utgår från nyckeltalen i Miljöministeriets publikation "Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa" (Bedömning av trafikallsträng vid planering av markanvändning, serien Suomen Ympäristö 27/2008; tabell 4.5, Helsingforsregionens kollektivtrafikzon). Utgående från trafikutredningen är medeldygnstrafiken enligt den nya markanvändningen på vardagar cirka 600 fordon, varav cirka 10 är skåpbilar eller lastbilar. Enligt utredningen är trafikvolymen i den nya markanvändningen måttlig jämfört med den övriga trafiken i området som granskats och de växande trafikvolymerna orsakar inte omedelbara åtgärdsbehov när det gäller trafikarrangemangen med tanke på smidigheten i trafiken. Om markanvändningen vid Bensowstranden ökar avsevärt jämfört med det nu planerade ska funktionaliteten vid den nuvarande anslutningen mellan Grankullavägen och Bensowstranden granskas.

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". De största utsläppskällorna i planområdet är Grankullavägen och Gräsavägen, vars trafikvolym i prognosläget (2050) är ca 14 000 respektive 2 300 fordon/dygn. Med avseende på luftkvalitet är miljön i området öppen med god luftväxling och de rekommenderade avstånden kan därför anses motsvara det verkliga läget. Det planerade byggandet ligger som allra närmast på cirka 100 meters avstånd från Grankullavägen och som allra närmast på cirka 10 meters avstånd från Gräsavägen. Det betyder att de rekommenderade avstånden (känsligt objekt) uppfylls. Luftkvaliteten föranleder därmed inga fortsatta åtgärder eller strukturella specialkrav i planområdet.

Enligt bullerutredningen som gjorts för ändringen av detaljplanen skapas omfattande gårdsområden på tomten där bullernivåerna underskrider de rekommenderade värdena. De gårdsområden och balkonger eller vinterträdgårdar som lämpar sig för vistelse kan skyddas mot buller genom placeringen av byggnader och konstruktioner. I planområdet finns inget behov för en separat bestämmelse för ljudisoleringen eftersom de byggnadssätt och material som normalt används ger en tillräcklig ljudisolering (ljudnivåskillnad) i fasaden. 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 Namnbestånd

Parkområdet som ligger i norra delen av planområdet ges namnet Bensowsparken (Bensowinpuisto) efter paret Wilhelm och Sigrid Bensow som i tiderna verkade i området. Det nuvarande parkområdet har tidigare hört till Villa Bensows område. Parken kallas allmänt Bensowsparken så namnet är redan väletablerat som inofficiellt namn.

## 4 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 uppdatering av detaljplanen och omvärdering av fastighetens användningsändamål. I utvecklingsbilden föreslås att boende ska anvisas i området i mån av möjlighet. Objektet hör i den riktgivande prioriteringen i utvecklingsbilden till den tredje kategorin, som utgörs av framtida reservobjekt och andra projekt som inte är brådskande.

Detaljplaneändringen möjliggör kompletterande byggnation som tar hänsyn till områdets kulturhistoriska värden och naturvärden.

För planområdet finns ingen gällande generalplan med rättsverkan. Därför styrs detaljplaneringen av landskapsplanen. I den gällande landskapsplanen hör planområdet till huvudstadsregionens kärnzon. 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 zonens 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.

## 5 KONSEKVENSER AV DETALJPLANELÖSNINGEN

### 5.1 Samhällsstruktur, byggd miljö och landskap

Detaljplaneändringens konsekvenser för stadsstrukturen och landskapet är betydande. Ändringen kan anses vara motiverad både funktionellt och med avseende på stadsbilden. Byggrätten och placeringen av den på området har granskats med områdets kulturhistoriska värden och landskapsvärden i åtanke. Detaljplaneändringen säkerställer att två kulturhistoriskt värdefulla byggnader bevaras, vilket stärker de historiska skikten i området och därmed också områdets identitet. Den kompletterande byggnationen bör anpassas till miljön med hänsyn till det kulturhistoriskt värdefulla byggnadsbeståndet samt iaktta samma skala. Avsikten är att de skyddade gamla villorna ska behålla sin dominans i landskapet. I de gamla villornas omedelbara närhet anvisas ingen kompletterande byggnation. Också Villa Bensows trädgård, som har planerats av Paul Olsson, bevaras obebyggd. Huvudtrappan och terrassmuren kring formträdgården bevaras, och enligt bestämmelserna ska åtgärder som påverkar trädgården utföras på ett sätt som återställer eller bevarar formträdgårdens karaktäristiska drag.

De nya bostadshusen placeras framför allt i östra delen av planområdet. De nya byggnadernas skala, material och färger ska anpassas till de skyddade byggnaderna och den övriga bebyggelsen. De framlagda nya bostadsbyggnaderna utgör en fortsättning på stadsstrukturen på Esbosidan som huvudsakligen består av småhusbebyggelse. Med tanke på effektivt byggande har områdets läge i närheten av centrala trafikleder och omfattande kollektivtrafik beaktats. En skugganalys har gjorts på basis av de planerade byggnadernas skuggeffekter (bilaga 5). Utgående från skugganalysen kan man konstatera att det planerade nybygget inte nämnvärt mycket överskuggar de existerande byggnadernas gårdar. På sommaren orsakar kvällssolen en skuggeffekt på de närmaste grannhusens gårdar.

### 5.2 Natur

Detaljplaneändringen bedöms inte ha betydande konsekvenser för naturen eller naturmiljön. På de områden där byggandet anvisas finns inga särskilda kända naturvärden.

### 5.3 Dämpning av klimatförändringar och anpassning

Ändringen av detaljplanen skapar en förtätad stadsstruktur nära goda kollektivtrafikförbindelser. Planområdet ligger på gångavstånd från Grankulla tågstation, busshållplatser och servicen i Grankulla centrum. Förtätningen leder till nya invånare som har möjlighet att välja hållbara färdvägar i stället för privatbilism.

### 5.4 Trafik och teknisk service

Gatuområdet på Bensowsgränden förlängs söderut ända fram till stadsgränsen. Infarten till bostadskvarteren har planerats gå via Bensowsgränden och via Ekorrbackavägen på Esbosidan till det sydligaste bostadskvarteret. Bensowsgränden bevaras som en återvändsgata, vilket hindrar

genomfartstrafik i området. Parkeringen planeras i marknivå, de områden som används för parkering ska struktureras som parkeringsfickor och anpassas till omgivningen med planteringar. Trafiken kring daghemmen, både servicetrafik och hämtning/lämning av barn, föreslås också i fortsättningen utnyttja de befintliga anslutningarna från Gräsavägen. Längs med Ekorrbackavägen i Esbo finns en områdesreservering för en gata för fotgängare och cyklister. Områdesreserveringen möjliggör en fortsättning på Ekorrbackavägens trottoar till den gång- och cykelled som förenar Ekorrbackavägen med Bensowsgränden. Enligt den gjorda trafikutredningen är trafikvolymen som den nya markanvändningen orsakar måttlig jämfört med den övriga trafiken i närområdet och de växande trafikvolymerna orsakar inte omedelbara åtgärdsbehov när det gäller trafikarrangemangen i närområdet.

Allmänna vatten- och avloppsledningar löper igenom planområdet och byggandet enligt detaljplanen förutsätter att dessa ledningar flyttas. Det tekniska underhållet förväntas kunna ordnas utan att det uppstår andra problem eller konsekvenser som avviker från normalt byggande.

## 5.5 Människornas hälsa och trivsel

I likhet med de omgivande bostadstomterna lämpar sig de områden där bostäder planeras väl för boende. Målet i området är en trivsam planeringslösning som gör bostadsproduktionen i Grankulla mer mångsidig. Projektet bedöms inte ha negativa verkningar på människors livsvillkor med beaktande av nuläget.

## 5.6 Tjänster

De samhällsekonomiska konsekvenserna har inte utretts närmare i samband med planläggningen. Förtätningen höjer invånarantalet i området, vilket har en positiv inverkan på servicenivån i området. Jämfört med nuläget kommer byggandet enligt den nya markanvändningen beräkningsmässigt att tillföra cirka 115 nya invånare i området (55 m<sup>2</sup> vy per person). Detaljplaneändringen medför inte ändringsbehov i områdets servicenätverk. Hälsovårds-, skol- och dagvårdstjänsterna finns på nära håll. Områdets goda kollektivtrafikförbindelser gör det lättare att ta sig till ställen som tillhandahåller tjänster. Detaljplanen gör det dessutom möjligt att utveckla daghemsverksamheten samt annan social verksamhet som ansluter till barns och familjers välfärd, vilket genererar nya tjänster och arbetsplatser i Grankulla. Då verksamheten utvecklas ökar utbudet av svenskspråkiga daghemsplatser, vilket å sin sida underlättar stadens uppfyllande av tjänsteförpliktelserna.

# 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 29.8.2012 § 212 att arbetet med att ändra detaljplanen skulle inledas.

Inledandet av planläggningen kungjordes 11.9.2012.

## 7.2 Program för deltagande och bedömning

Ett separat program för deltagande och bedömning, som är daterat 3.9.2012 och uppdaterat 13.6.2019 ingår i planläggningen. Programmet kan under den tid då planprojektet pågår läsas på adressen <http://www.grankulla.fi/ak206sv> och vid markanvändningsenheten på stadshuset.

## 7.3 Planering

Markanvändningsingenjör Nina Forsberg vid Grankulla stads markanvändningsenhet har svarat för beredningen av planen. Referensplanen för området har gjorts upp av Arrak Arkkitehdit Oy.

## 7.4 Kommunikation och framförda åsikter

### Anhängiggörande

Inledandet av detaljplaneändringen kungjordes i tidningen Kaunis Grani 11.9.2012. Ägarna till grannfastigheterna i planområdet har fått brev om att en detaljplaneändring har inletts.

Markägarna i planområdet samt till grannfastigheterna har brevlades fått information om att planläggningen fortsätter samt om det uppdaterade programmet för deltagande och bedömning. Informationen har också publicerats i tidningen Kaunis Grani 13.6.2019.

### Utkast till ändring av detaljplanen

Samhällstekniska utskottet behandlade utkastet till ändring av detaljplanen under sitt sammanträde 8.10.2019 § 104 och beslutade att hålla utkastet offentligt framlagt och be om nödvändiga utlåtanden. Dessutom förutsatte utskottet i sitt beslut att en diskussion om träbygge och möjligheterna med att utnyttja cirkulär ekonomi diskuteras med markägaren.

Utkastet till detaljplaneändring fanns framlagt 17.10.2019–22.11.2019. Det kom in åtta utlåtanden och fem skriftliga åsikter. I utlåtandena lades det bland annat fram att vatten- och elförsörjningen, dimensioneringen av platserna inom småbarnspedagogik och räddningsvägar ska beaktas. I de åsikter som lämnades in tog man bland annat ställning till det planerade antalet nybyggen, höjden och läget på byggnaderna, antalet parkeringsplatser och utformningen av dem, dagvattenledningarna och körförbindelser. Bemötanden har gjorts upp till utlåtandena och åsikterna.

Stadsstyrelsen beslutade 7.9.2020 § 147 att inleda detaljplaneändringen på östra sidan om Bensowsgränden. I enlighet med beslutet om att inleda detaljplaneändringen har en del av parken som ligger öster om Bensowsgränden och som ursprungligen ingick i det här planeringsområdet lösgjorts från planläggningsprojektet och förflyttats till området som ingår i planläggningsprojektet på östra sidan om Bensowsgränden.

Markägaren på Gräsavägen 1–5 lade på hösten 2021 fram att målet för planläggningsprojektet borde uppdateras för att möjliggöra en lösning med effektivare höghusbetonat byggande. Samhällstekniska utskottet remitterade ärendet 27.10.2021 § 111. Efter beslutet om remittering har planläggningen fortsatt med utveckling av planeringslösningen för utkastskedet.

### Förslag till ändring av detaljplanen

Inför förslaget till ändring av detaljplanen har utredningar gjorts om trafikbuller, trafikens funktion, markens byggbarhet samt dagvattenhantering. Referensplanen har blivit uppdaterad efter utkastskedet, dessutom har en skugganalys av nybygget i referensplanen gjorts. Med utgångspunkt i den preciserade referensplanen, utredningarna och responsen har detaljplaneändringen uppdaterats på följande sätt: Området som planändringen gäller har minskat på östra sidan om Bensowsgränden i enlighet med beslutet om att inleda ändringen av detaljplanen. Gränserna för kvartersområdet och användningsändamålen, byggnadsytorna, antalet våningar och fördelningen av byggrätten samt förbindelsevägarna inom planläggningsområdet har uppdaterats på basis av den preciserade referensplanen. Gränserna

för gatuområdet vid Bensowsgränden har uppdaterats när det gäller vändplatsen, i södra randen av planläggningsområdet har en områdesreservering för en gata för fotgängare och cyklister lagts till. I parkområdets nordvästra hörn har en ungefärlig byggnadsyta för en transformatorbyggnad lagts till. De allmänna bestämmelserna har uppdaterats vad gäller parkering, byggnadssätt, gårdsområden samt buller och dagvatten. I planändringen ingår bindande ändringar av tomtindelningen. Planbeskrivningen har uppdaterats.

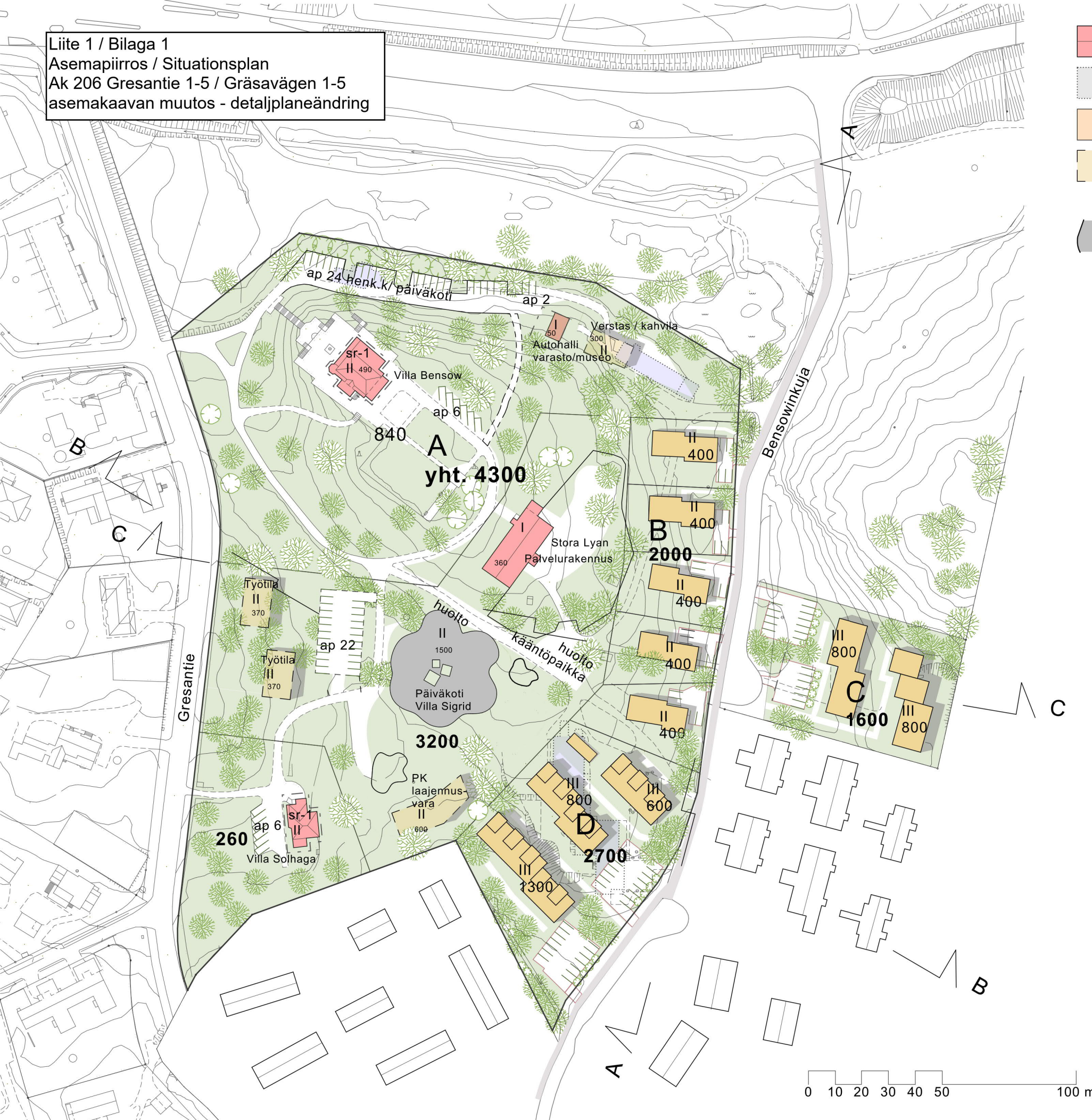
Grankulla 10.11.2022

Nina Forsberg  
markanvändningsingenjör

Minna Penttinen  
markanvändningschef

Liite 1 / Bilaga 1  
Asemapiirros / Situationsplan  
Ak 206 Gresantie 1-5 / Gräsavägen 1-5  
asemakaavan muutos - detaljplaneändring

- OLEVA RAKENNUS
- PURETTAVA RAKENNUS
- UUSI ASUINRAKENNUS
- LAAJENNUSVARAT Y-KORTTELISSA  
- tontti A/1 museo ja kahvila  
- tontti A/2 päiväkodin laajennusvara ja toimintaa tukevia tiloja esim askartelu- ja työtilaa
- UUSI PÄIVÄKOTI



kortteli/tontti	tontin p-a	oleva k-m <sup>2</sup>	uusi k-m <sup>2</sup>	tehokkuus
A/Villa Bensow	16 800 m <sup>2</sup>	540	300	0,05
A/Päiväkoti	14 328 m <sup>2</sup>	360	2 840	0,22
A/Villa Solhaga	4 020 m <sup>2</sup>	260	-	0,06
A yht.		1160 +	3 140 = 4 300 k-m <sup>2</sup>	

kortteli/tontti	Korttelin/tontin p-a	uusi k-m <sup>2</sup>	tehokkuus
B/erillispientalot (1-2 asuntoa /tontti, 5x400 k-m <sup>2</sup> )	5000/1000 m <sup>2</sup>	2 000	0,40
C 2 x townhouse (esim 16x100 k-m <sup>2</sup> )	3 656 m <sup>2</sup>	1 600	0,45
D/3 x townhouse (esim 24x112,5)	5 543 m <sup>2</sup>	2 700	0,49
BCD yht.		6 300 k-m <sup>2</sup>	
Bensowin alue yht.		10 600 k-m <sup>2</sup>	

autopaikat Y tontti

**Vaatus:**  
Y (4300) vähintään 1ap/ 150 m<sup>2</sup> 29 ap

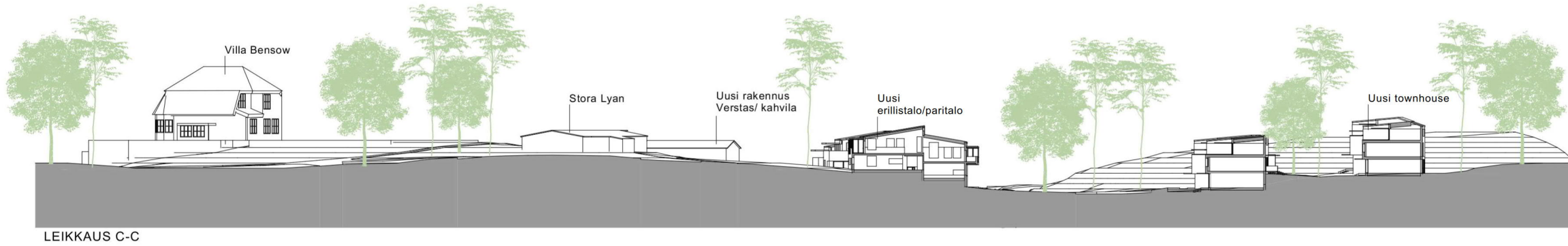
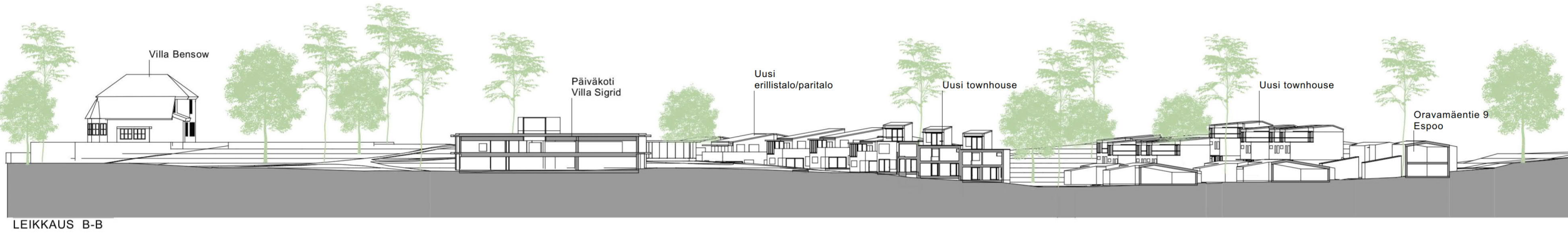
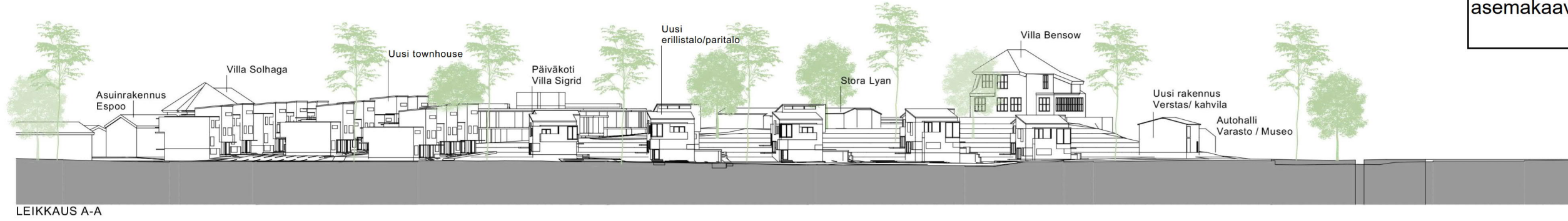
**Viitesuunnitelma:**

1	PK henkilökunta	24 ap
1	Päärakennus 490	6 ap
1	Museo/Kahvila 300	2 ap
2	Päiväkoti ja palvelurak. (sis. jättöliikenne 8 ap)	22 ap
3	Villa Solhaga, olevat ap:t	6 ap
yht:		60 ap

**Vaatus:**  
**B** 2/asunto,  
2 suunnitelmassa 2-4 ap/tontti

**C-D** 1/100 k-m<sup>2</sup> vähintään kuitenkin 1/asunto  
+ vieraspaikat 1/1000k-m<sup>2</sup>

KAAVIO A3 kokoisena 1:1500  
BENSOWIN ALUE  
02.11.2022



#### VIITESUUNNITELMAN LÄHTÖKOHTIA

- Julkisivumateriaali merkittävältä osiltaan puuta
- Väriyksessä huomioidaan jo rakennettu ympäristö
- Vesikatot monimuotoisia, osittain vesikattomateriaalia on tuotu myös julkisivuun
- Rinnemaasto tulee huomioida esteettömyydessä. Pääsy ulko-ovelle tulee varmistaa luiskin tai invanostinvarauksin.

B

- Tonteille on esitetty yhden perheen erillistaloja tai paritaloja
- Katot on kallistettu rinteeseen suuntaisesti
- Autopaikkoja on varattu 2 ap / asunto, osa autopaikoista on sijoitettu viherkattoisen katoksen alle osittain rinteeseen upotettuna

C ja D

- Näille tonteille on sijoitettu townhouse -tyyppisiä osittain 3-kerroksia asuinrakennuksia
- Tonteilla on esitetty maksimimäärä asuntoja C (16 as) ja D (24 as)
- Autopaikkoja on varattu 1 ap/100 k-m<sup>2</sup>, mutta vähintään 1 ap/as, lisäksi vieraspaikkoja 1 ap/1000k-m<sup>2</sup>

LEIKKAUKSET A-A, B-B, C-C A3 kokoisena 1:1000  
BENSOWIN ALUE  
02.11.2022

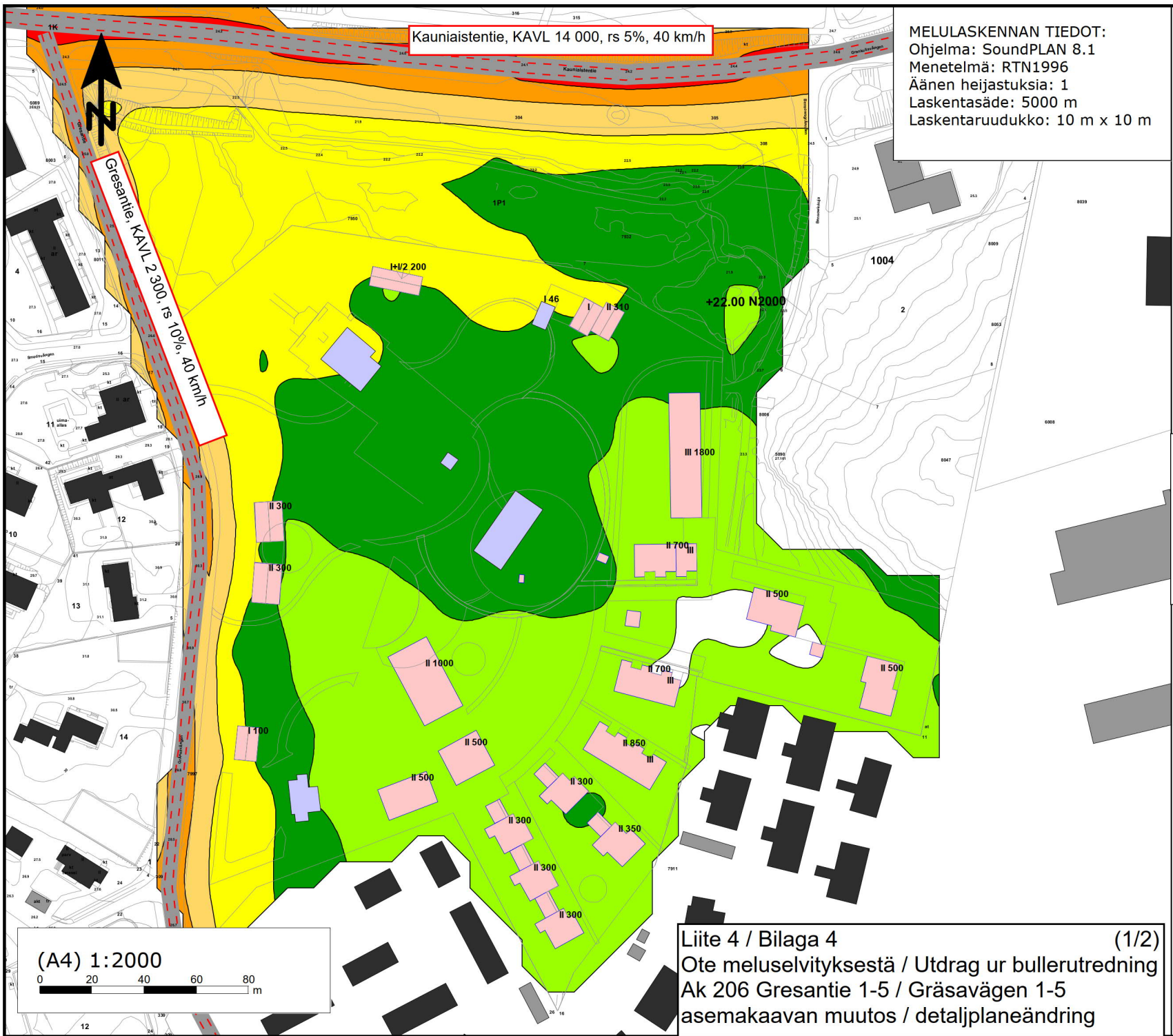


Liite 3 / Bilaga 3 (1/2)  
Havainnekuvat / Illustrationer  
Ak 206 Gresantie 1-5 / Gräsavägen 1-5  
asemakaavan muutos - detaljplaneändring



Liite 3 / Bilaga 3 (2/2)  
Havainnekuvat / Illustrationer  
Ak 206 Gresantie 1-5 / Gräsavägen 1-5  
asemakaavan muutos - detaljplaneändring

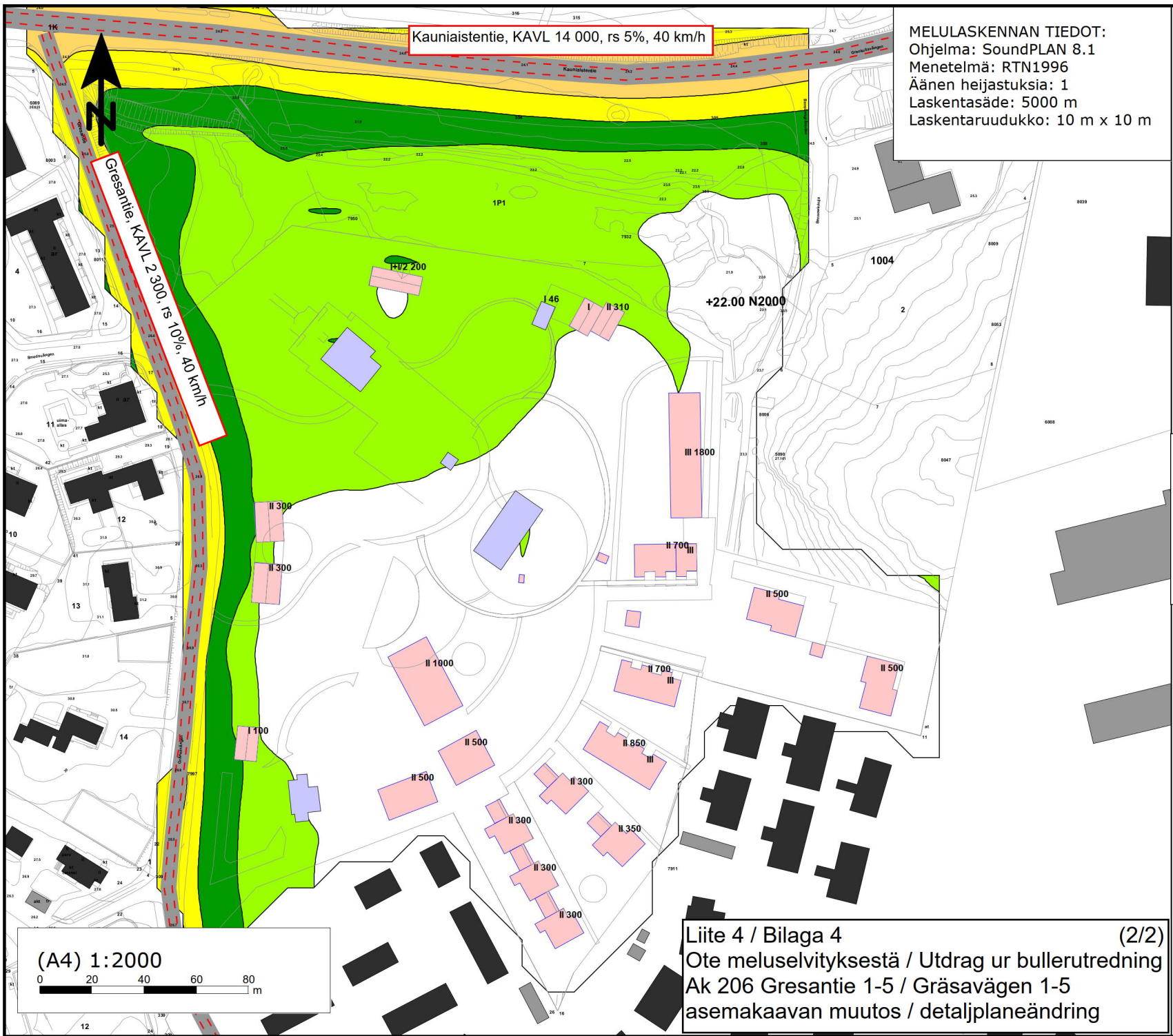




28.5.2020 JHOS

**RAMBOLL**

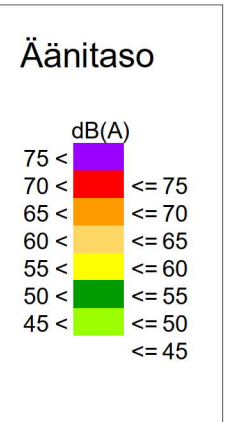
Kuva 1



Kauniaistentie, KAVL 14 000, rs 5%, 40 km/h

Gresantie, KAVL 2 300, rs 10%, 40 km/h

MELULASKENNAN TIEDOT:  
 Ohjelma: SoundPLAN 8.1  
 Menetelmä: RTN1996  
 Äänen heijastuksia: 1  
 Laskentasäde: 5000 m  
 Laskentaruudukko: 10 m x 10 m

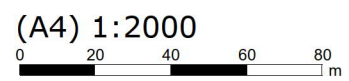


- Selitteet
- Nykyinen rakennus suunnittelualueella
  - Nykyinen asuinrakennus
  - Suunniteltu rakennus

Asemakaavan meluselvitys  
 Gresantie 1-5, Kauniainen

Meluvyöhykkeet yöllä,  $L_{Aeq}$  22-7  
 ennustetilanne, v. 2050  
 laskentakorkeus 2 m maanpinnasta

Tie- ja katuliikenteen melu



Liite 4 / Bilaga 4 (2/2)  
 Ote meluselvityksestä / Utdrag ur bullerutredning  
 Ak 206 Gresantie 1-5 / Gräsavägen 1-5  
 asemakaavan muutos / detaljplaneändring

28.5.2020 JHOS





20.3. Kevätpäiväntasaus  
9.00



20.3. Kevätpäiväntasaus  
12.00



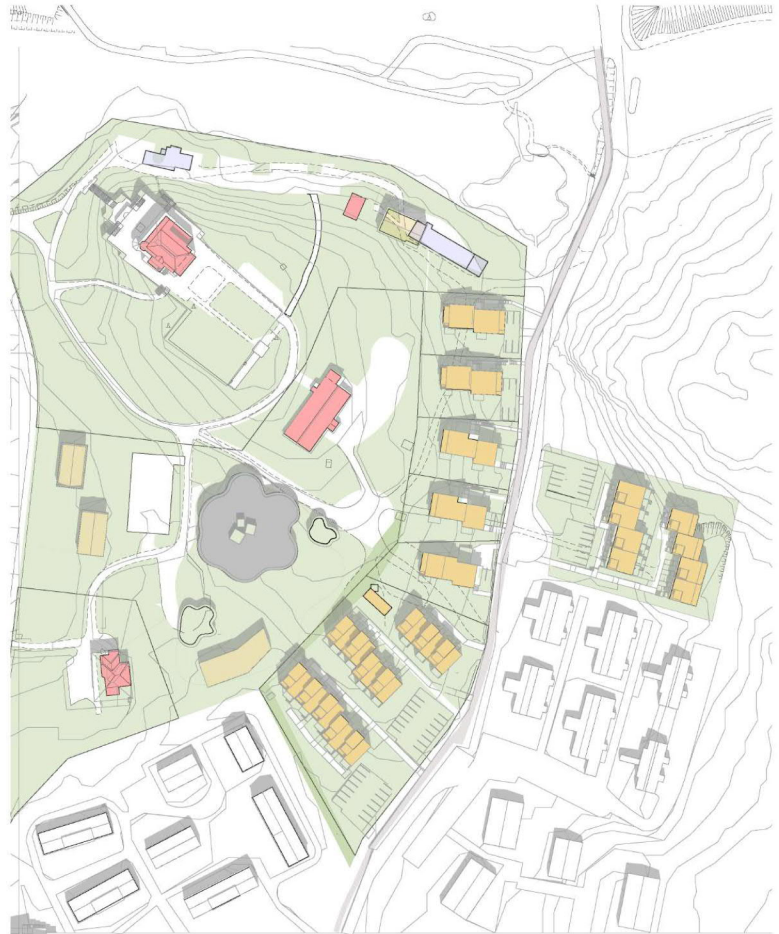
20.3. Kevätpäiväntasaus  
15.00



20.3. Kevätpäiväntasaus  
19.00



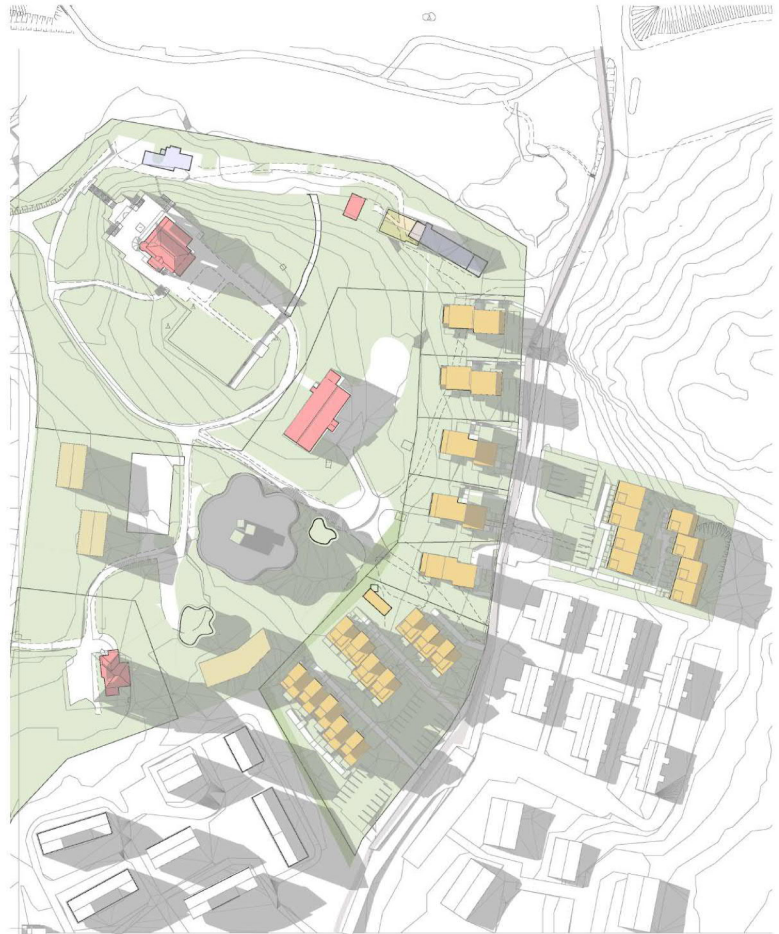
20.6. Kesäpäivänseisaus  
9.00



20.6. Kesäpäivänseisaus  
12.00



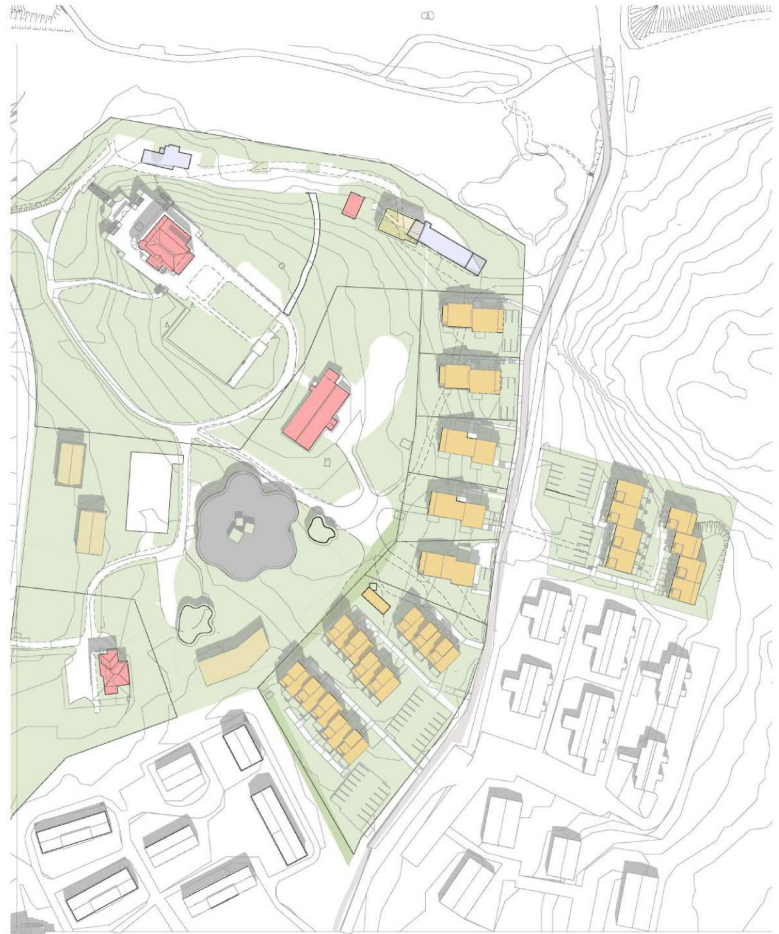
20.6. Kesäpäivänseisaus  
15.00



20.6. Kesäpäivänseisaus  
19.00

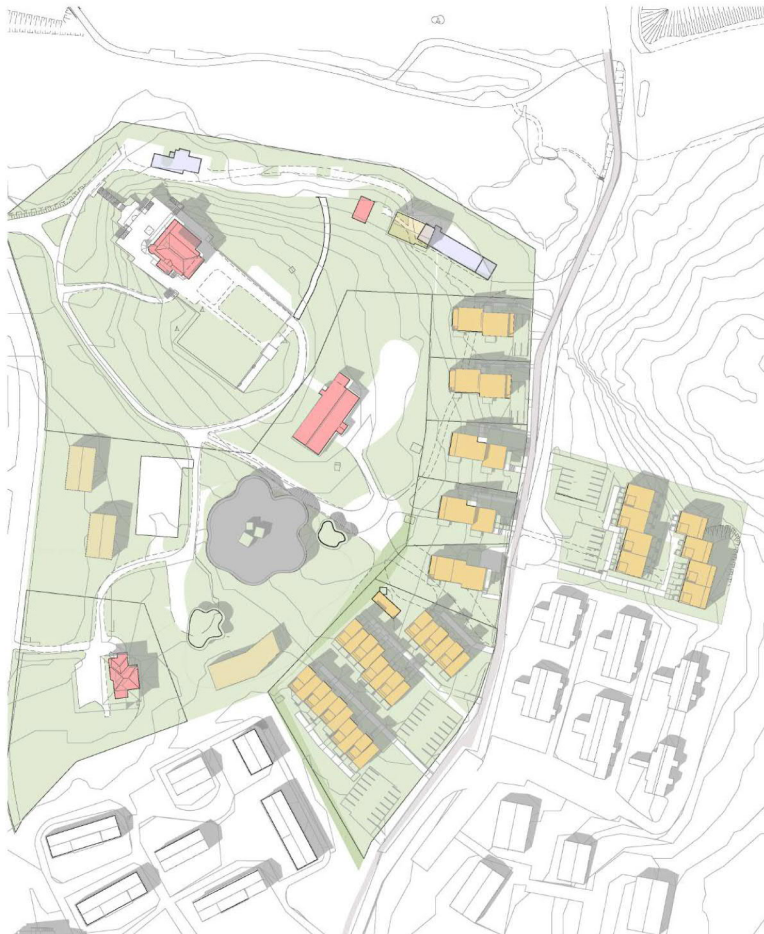


15.07  
9.00

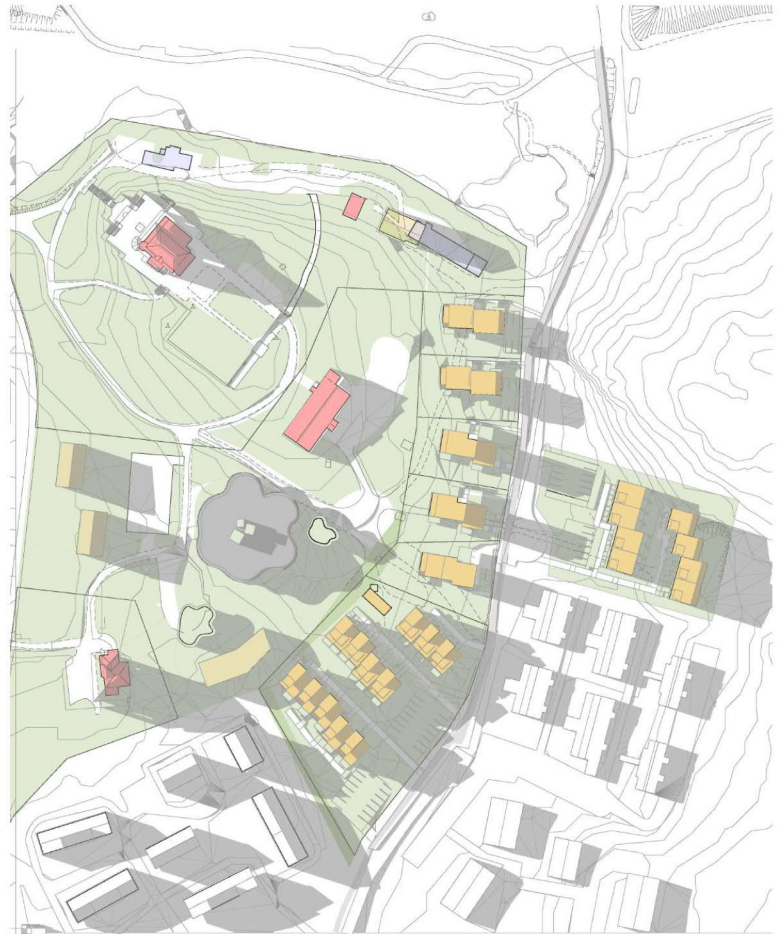


15.07  
12.00

VARJOANALYYSI  
01.11.2022 1:1500



15.07  
15.00

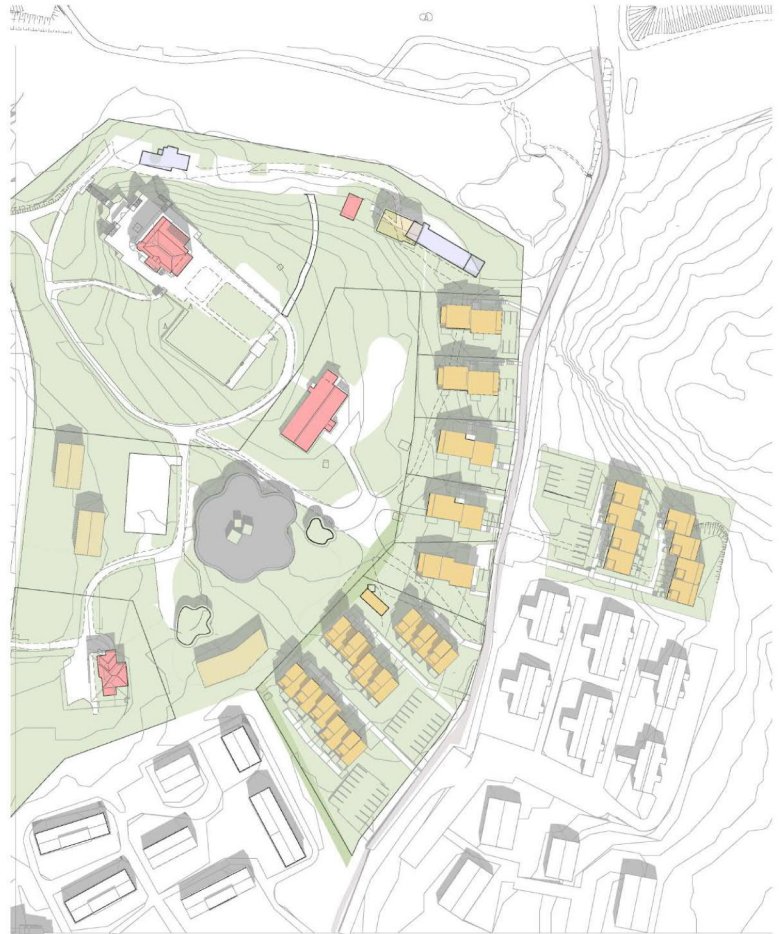


15.07  
19.00

VARJOANALYYSI  
01.11.2022 1:1500



15.08  
9.00

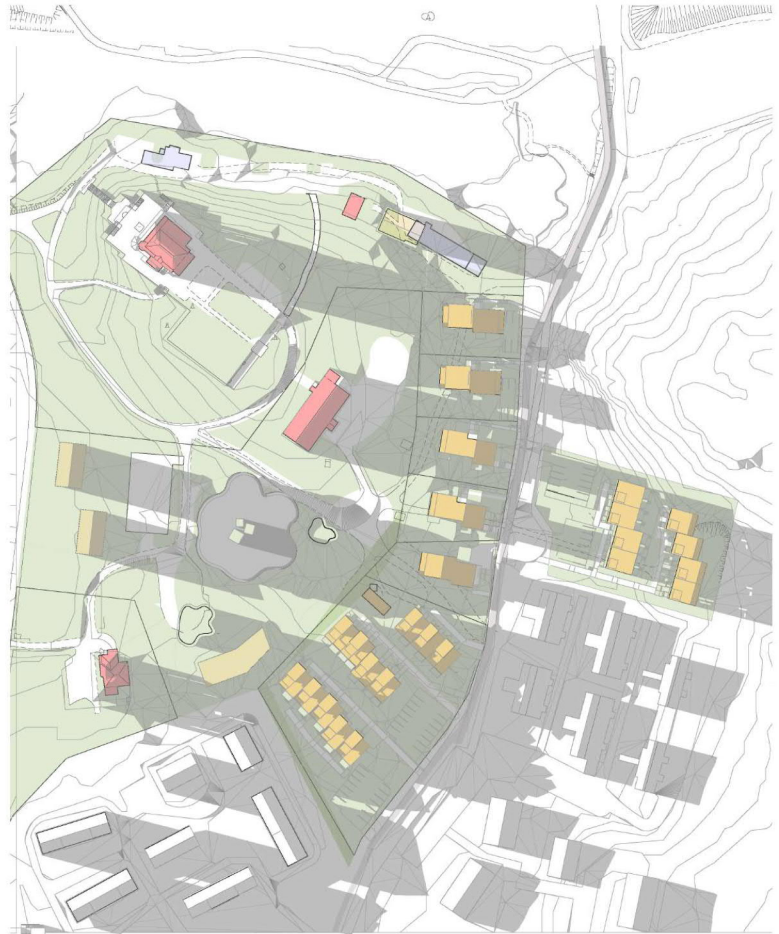


15.08  
12.00

VARJOANALYYSI  
01.11.2022 1:1500



15.08  
15.00

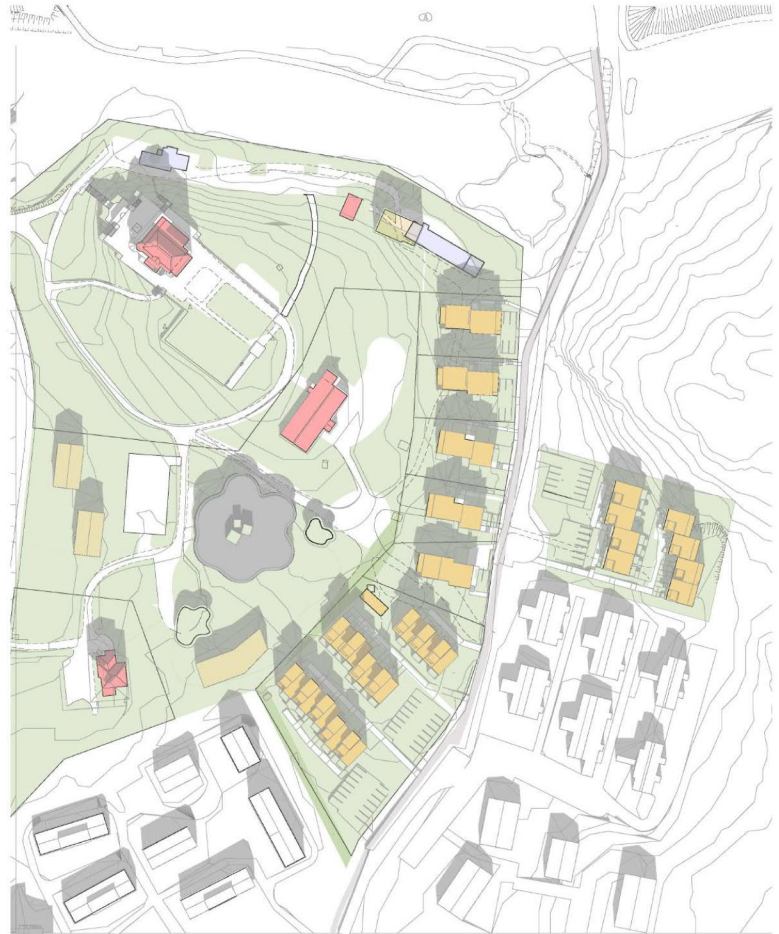


15.08  
19.00

VARJOANALYYSI  
01.11.2022 1:1500

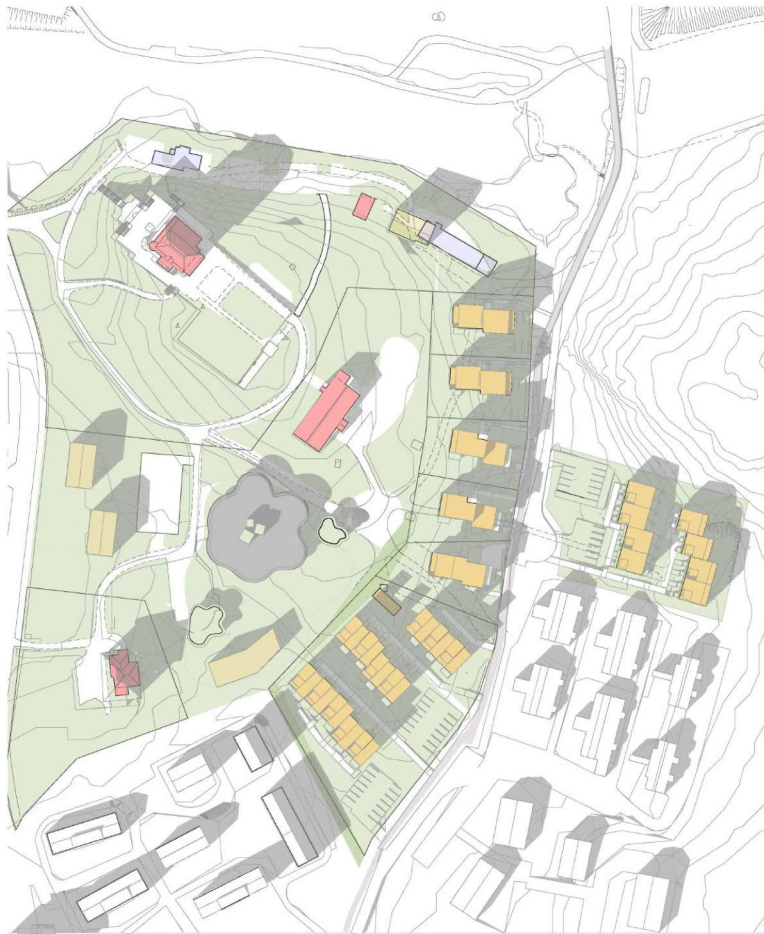


22.9. Syyspäiväntaus  
9.00



22.9. Syyspäiväntaus  
12.00

VARJOANALYYSI  
01.11.2022 1:1500



22.9. Syyspäiväntaus  
15.00



22.9. Syyspäiväntaus  
19.00

VARJOANALYYSI  
01.11.2022 1:1500



21.12. Talvipäivänseisaus  
9.00



21.12. Talvipäivänseisaus  
12.00

VARJOANALYYSI  
01.11.2022 1:1500



21.12. Talvipäivänseisaus  
15.00



21.12. Talvipäivänseisaus  
19.00

VARJOANALYYSI  
01.11.2022 1:1500

TONTTIJAON MUUTOS ÄNDRING AV TOMTINDELNINGEN		ETRS-GK25 / N2000		KAUNIAINEN GRANKULLA
Asemakaavan muutos hyväksytty Ändring av detaljplanen godkändes		Ak 206	1:1000	
Edellinen tonttijako Föregående tomtindelning		12.6.1974		tj-nro ti-nr 235001020002
Pohjakartta hyväksytty Baskartan godkändes		7.11.2022 Kiinteistöinsinööri Fastighetsingenjör Johanna Määttä		kaup.osa stadsdel 1
Tonttijakokartta laadittu Tomtindelningens kartan uppgjordes		7.11.2022 Maankäyttöinsinööri Markanvändningsingenjör Nina Forsberg		kortteli kvarter 200
Lask. NF	Piirt. NF	Tark. MP		tj-kartta ti-karta 200/02
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt asemakaavan muutoksen yhteydessä Godkänd av stadsfullmäktige i samband med ändring av detaljplanen				

KOORDINAATILUETTELO  
KOORDINATFÖRTECKNING

N:O/NR	N	E
1	6677093.698	25485256.586
2	6677121.453	25485253.174
3	6677253.313	25485268.125
4	6677294.787	25485264.091
5	6677337.006	25485250.712
6	6677375.819	25485298.226
7	6677357.338	25485408.757
8	6677325.100	25485462.686
9	6677249.021	25485459.098
12	6677200.444	25485450.831
13	6677167.255	25485446.584
17	6677149.517	25485356.530
18	6677121.882	25485280.680
19	6677099.485	25485259.644
31	6677189.875	25485260.932
32	6677184.642	25485307.617
33	6677137.904	25485324.654
34	6677243.810	25485351.927
35	6677277.291	25485376.315
36	6677308.773	25485390.018
37	6677307.274	25485421.801
38	6677305.390	25485461.756
39	6677282.302	25485420.623
40	6677280.418	25485460.579
41	6677257.330	25485419.446
42	6677255.446	25485459.401
43	6677253.334	25485419.257
44	6677235.030	25485416.142
45	6677228.318	25485455.575
46	6677207.472	25485411.451
47	6677208.331	25485452.173
48	6677194.407	25485399.070
49	6677175.150	25485447.594
50	6677142.116	25485438.290
51	6677090.005	25485397.543
52	6677078.627	25485392.573

TONTINMUODOSTUS  
TOMTBILDNING

Tontti Tomt	P-ala Areal	Osap-ala Delareal	Kiinteistö/M-ala Fastighet/Outbr. område
001 0200 0002	16939	16939	001 0200 0001
001 0200 0003	14198	14198	001 0200 0001
001 0200 0004	4026	4026	001 0200 0001
001 0200 0005	1000	1000	001 0200 0001
001 0200 0006	1000	1000	001 0200 0001
001 0200 0007	1000	1000	001 0200 0001
001 0200 0008	965	965	001 0200 0001
001 0200 0009	1106	1106	001 0200 0001
001 0200 0010	5566	5566	001 0200 0001



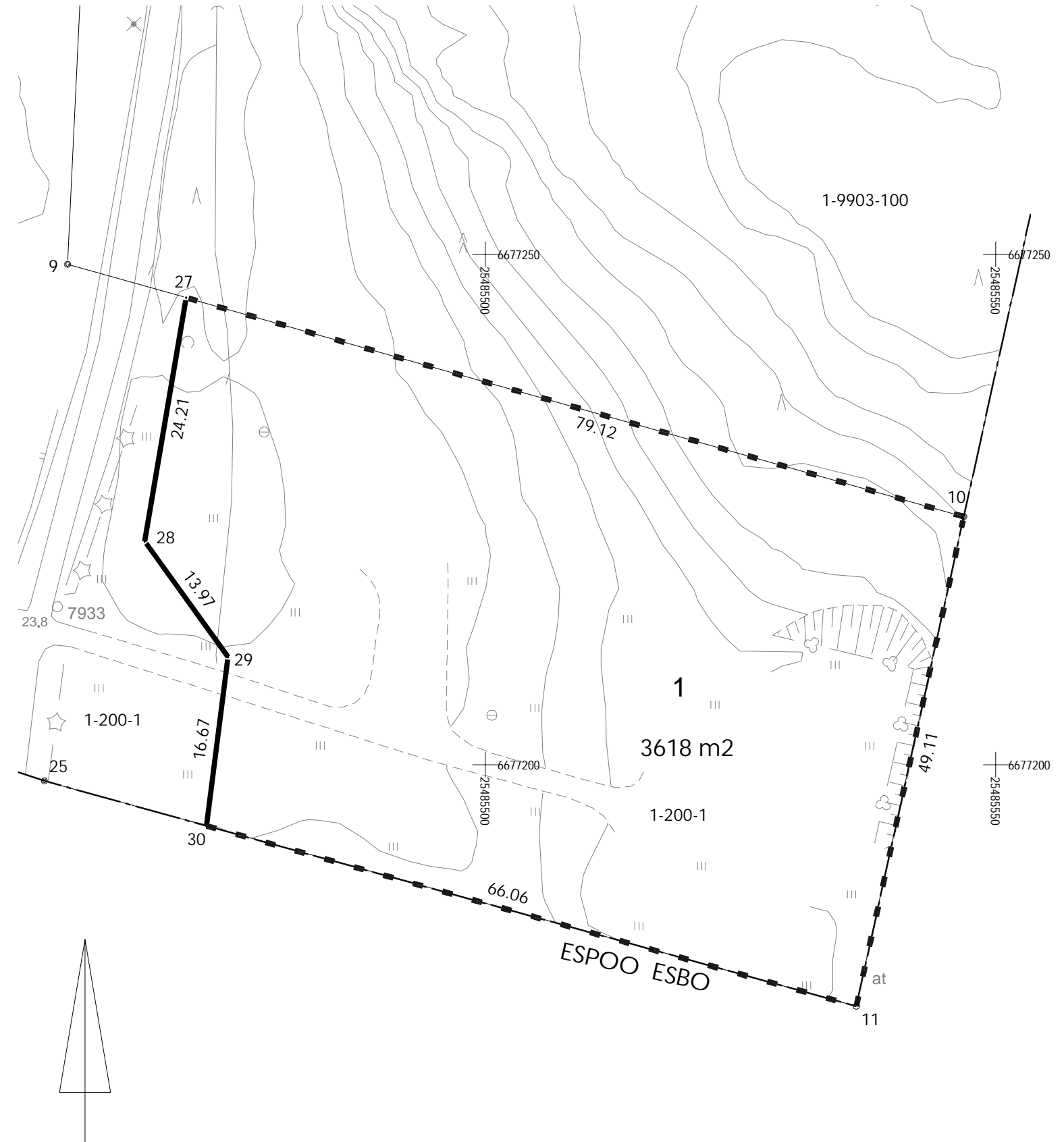
TONTTIJAON MUUTOS ÄNDRING AV TOMTINDELNINGEN		ETRS-GK25 / N2000		KAUNIAINEN GRANKULLA	
Asemakaavan muutos hyväksytty Ändring av detaljplanen godkändes		Ak 206	1:500		
Edellinen tonttijako Föregående tomtindelning		12.6.1974		tj-nro ti-nr 235001020101	
Pohjakartta hyväksytty Baskartan godkändes		7.11.2022		kaup.osa stadsdel 1	
		Kiinteistöinsinööri Fastighetsingenjör	Johanna Määttä	kortteli kvarter 201	
Tonttijakokartta laadittu Tomtindelningskartan uppgjordes		7.11.2022		tontit tomter 1	
		Maankäyttöinsinööri Markanvändningsingenjör	Nina Forsberg	tj-kartta ti-karta 201/01	
Lask.	NF	Piirt.	NF	Tark.	MP
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
001 0201 0001	3618	3618	001 0200 0001

KOORDINAATTILUETTELO  
KOORDINATFÖRTECKNING

N:O/NR	N	E
10	6677224.301	25485546.874
11	6677176.333	25485536.342
27	6677245.749	25485470.714
28	6677221.880	25485466.652
29	6677210.541	25485474.806
30	6677194.008	25485472.690



# Blankett för uppföljning av detaljplanen

## Basuppgifter och sammandrag

Kommun	235 Grankulla	Datum för ifyllning	09.11.2022
Planens namn	Gräsavägen 1-5		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	
Godkännare		Dat. för meddel. om anh.gör.	11.09.2012
Godkänd enligt paragraf		Kommunens plankod	Ak 206
Genererad plankod			
Planområdets areal [ha]	6,7661	Ny detaljplaneareal [ha]	
Areal för underjordiska utrymmen [ha]	0,0000	Detaljplaneändringens areal [ha]	6,7661

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 <sup>2</sup> vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m <sup>2</sup> vy +/-]
Sammanlagt	6,7661	100,0	10600	0,16	0,0000	0
A sammanlagt	1,4254	21,1	6300	0,44	1,4254	6300
P sammanlagt						
Y sammanlagt	3,5163	52,0	4300	0,12	-1,5428	-6300
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	1,5875	23,5			-0,1195	
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,2369	3,5			0,2369	
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

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

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m <sup>2</sup> vy]	[antal +/-]	[m <sup>2</sup> vy +/-]
Sammanlagt	2	750	2	750



## Underbeteckningar

Områdes-reserveringar	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>6,7661</b>	<b>100,0</b>	<b>10600</b>	<b>0,16</b>	<b>0,0000</b>	<b>0</b>
<b>A sammanlagt</b>	1,4254	21,1	6300	0,44	1,4254	6300
A	0,9184	64,4	4300	0,47	0,9184	4300
AO	0,5070	35,6	2000	0,39	0,5070	2000
<b>P sammanlagt</b>						
<b>Y sammanlagt</b>	3,5163	52,0	4300	0,12	-1,5428	-6300
YS3					-5,0591	-10600
Y	3,5163	100,0	4300	0,12	3,5163	4300
<b>C sammanlagt</b>						
<b>K sammanlagt</b>						
<b>T sammanlagt</b>						
<b>V sammanlagt</b>	1,5875	23,5			-0,1195	
VP	1,5875	100,0			-0,1195	
<b>R sammanlagt</b>						
<b>L sammanlagt</b>	0,2369	3,5			0,2369	
Gator	0,2369	100,0			0,2369	
<b>E sammanlagt</b>						
<b>S sammanlagt</b>						
<b>M sammanlagt</b>						
<b>W sammanlagt</b>						

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m <sup>2</sup> vy]	[antal +/-]	[m <sup>2</sup> vy +/-]
<b>Sammanlagt</b>	<b>2</b>	<b>750</b>	<b>2</b>	<b>750</b>
Detaljplan	2	750	2	750
Ej detaljplan				