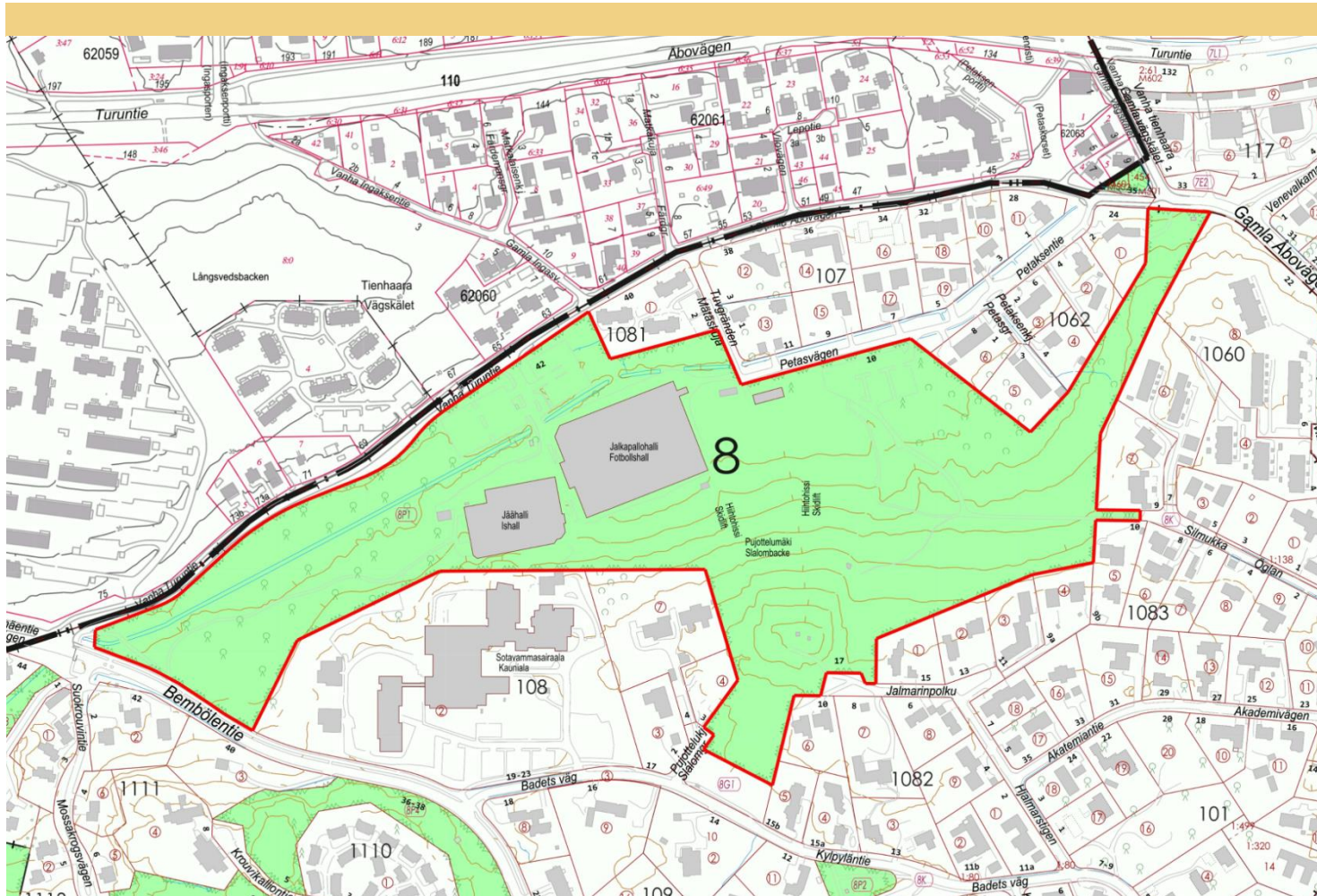




Ak 214

Gamla Åbovägen 42 (Ishallens område)

Ändring av detaljplanen
parkområdet i 8:e stadsdelen (8-9903-100)

Beskrivning av detaljplaneändringen

Beskrivning av detaljplaneändringen avseende detaljplanekartan 29.3.2023. Ändringen av detaljplanen har inletts efter ansökan från Grankulla IFK Ishockey rf och Kauniaisten Taitoluisteluklubi. Stadsstyrelsen beslutade 10.6.2015 § 146 att arbetet med att ändra detaljplanen skulle inledas. Staden kungjorde inledandet av planläggningen 8.9.2015.

Beredare / närmare upplysningar:

Grankulla stad
Markanvändningsenheten
PB 52, 02701 Grankulla

Aicha Löf
fornamn.efternamn@grankulla.fi
040 563 4076

29.3.2023



**Kauniaisten kaupunki
Grankulla stad**

Innehåll

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 Naturförhållanden	6
1.3.4 Skyddade objekt	8
1.3.5 Störningsfaktorer i omgivningen	8
2 MÅL FÖR DETALJPLANEÄNDRINGEN	9
3 BESKRIVNING AV DETALJPLANEÄNDRINGEN	9
3.1 Allmän motivering och beskrivning	9
3.2 Dimensionering	10
3.3 Byggd miljö enligt planen	11
3.3.1 Markanvändning	11
3.3.2 Jordmånens byggbarhet och renhet	13
3.3.3 Naturmiljö enligt planen	13
3.4 Störningsfaktorer i omgivningen	13
3.5 Namnbestånd	13
4 GRUNDERNA FÖR ÄNDRINGEN AV DETALJPLANEN	14
5 KONSEKVENSER AV DETALJPLANELÖSNINGEN	14
5.1 Samhällsstruktur, byggd miljö och landskap	14
5.2 Natur	14
5.3 Klimatpåverkan	15
5.4 Trafik och teknisk service	15
5.5 Människornas hälsa och trivsel	16
5.6 Tjänster	16
6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	16
7 PLANERINGSFASER	16
7.1 Inledandet av planeringen	16
7.2 Program för deltagande och bedömning	17
7.3 Planering	17
7.4 Kommunikation och framförda åsikter	17

BILAGOR

Bilaga 1	Planritning
Bilaga 2	Områdessektion
Bilaga 3	Snedbild
Bilaga 4	Tomtindelning
Bilaga 5	Uppföljningsblankett

Förteckning över utredningar som anknyter till planändringen

Referensplan för Grankulla träningshall	Tengbom Oy, 28.3.2023
Grankulla ishall, omplacering av spillvattenavloppet, preliminär utredning	Sitowise Oy, 21.3.2023
Trafikutredning för området kring Grankulla ishall och fotbollshallen	Sitowise Oy, 11.11.2022
Geoteknisk undersökning	Uudenmaan maarakennussuunnittelu Oy, 12.12.2021
Utredning om flygekorrar i Grankulla	Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 28.5.2021
Utredning om flygekorrar för detaljplaneändringen av området kring Grankulla ishall	Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 21.3.2016

1 PLANOMRÅDE OCH UTGÅNGSLÄGE

1.1 Planområde

Uppgifter om planen

Plankod: Ak 214

Namn: Gamla Åbovägen 42 (Ishallens område)

Gräns för planområdet

Planområdet omfattar parkområdet i 8:e stadsdelen (8-9903-100). Områdets areal är ca 13 ha. Området ägs av staden.

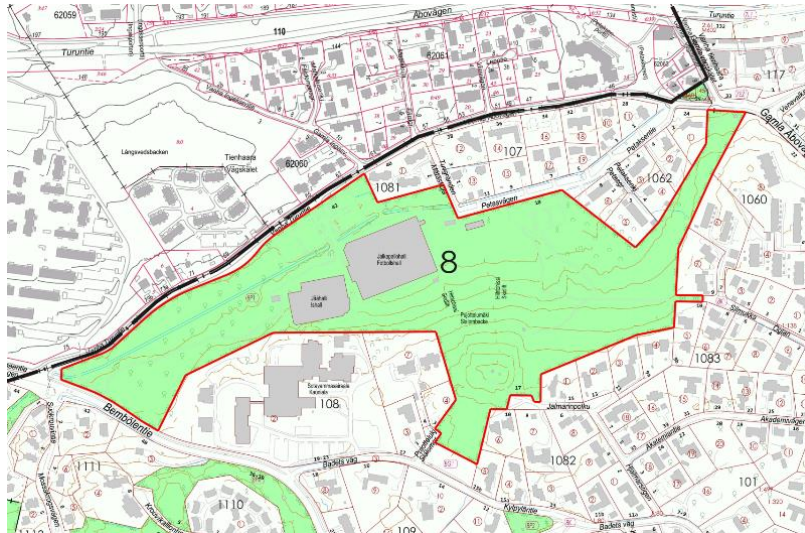


Bild 1. Planområdets ungefärliga gräns på fastighetskartan.

1.2 Planeringsläget

1.2.1 Landskapsplan

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, har planområdet fått beteckningen utvecklingszon för tätortsfunktioner. Efter besvärprocessen har Nylandsplanen vunnit laga kraft genom Högsta förvaltningsdomstolens beslut 13.3.2023. Planerna för Helsingforsregionen och Östra Nyland ändrades inte vid domstolsbehandlingen.

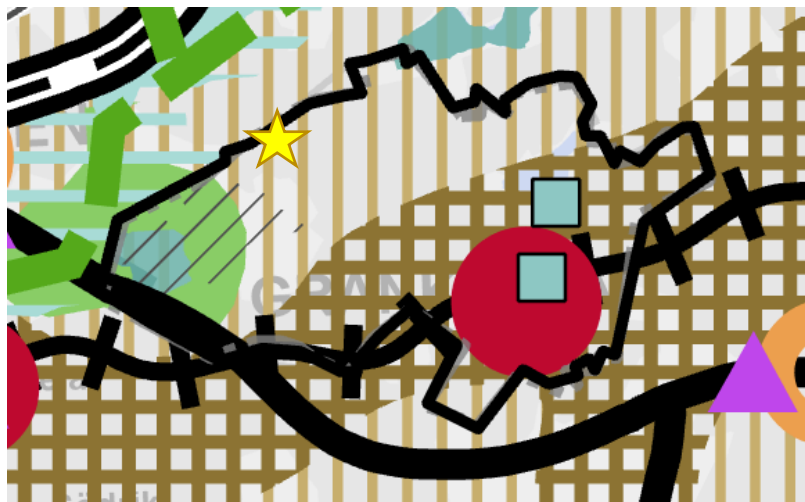


Bild 2. Utdrag ur Nylandsplanen 2050. Planområdets ungefärliga läge har märkts ut med en gul stjärna.

1.2.2 Markdispositionsplanen (MASU 2)

I markdispositionsplanen 2004 (MASU 2), godkänd av Grankulla stadsfullmäktige 13.12.2004, har området anvisats för idrotts- och rekreationsanläggningar (VU).

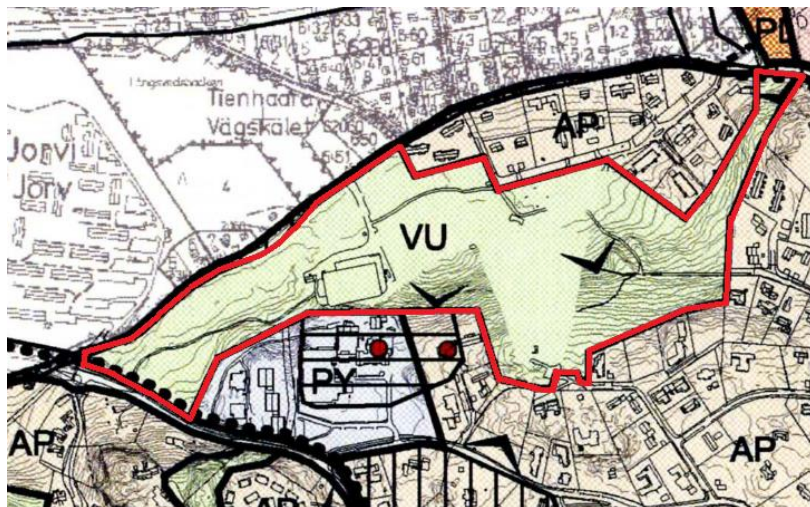


Bild 3. Utdrag ur markdispositionsplanen för Grankulla 2004 (MASU 2).

1.2.3 Utvecklingsbilden för markanvändning och boende 2015

I Grankulla stads utvecklingsbild för markanvändning och boende 2015, som godkändes av fullmäktige 21.9.2015, lyfts området fram som ett utvecklingsobjekt som ska bedömas med tanke på effektivare markanvändning och tätare bebyggelse. På området föreslås idrottsbyggnader och gröonstråk.

1.2.4 Detaljplanen

För planområdet gäller en detaljplan som fastställts av miljöministeriet 15.2.1985 (Ak 87), där området har anvisats för idrotts- och rekreationsanläggningar (VU). Ishallen inklusive servicebyggnader har anvisats en riktgivande byggnadsyta (jh). Dessutom har bollplanen (jp), slalombacken (lr), servicebyggnaden (h) och parkeringsplatsen (p) anvisats ett riktgivande läge. Enligt planen får en bostad placeras i VU-området för den personal som är nödvändig för fastighetsunderhållet. Den största tillåtna byggrätten i VU-området beräknad i våningsyta är 4 000 m² vy. I den gällande detaljplanen finns inga bestämmelser beträffande antalet parkeringsplatser.

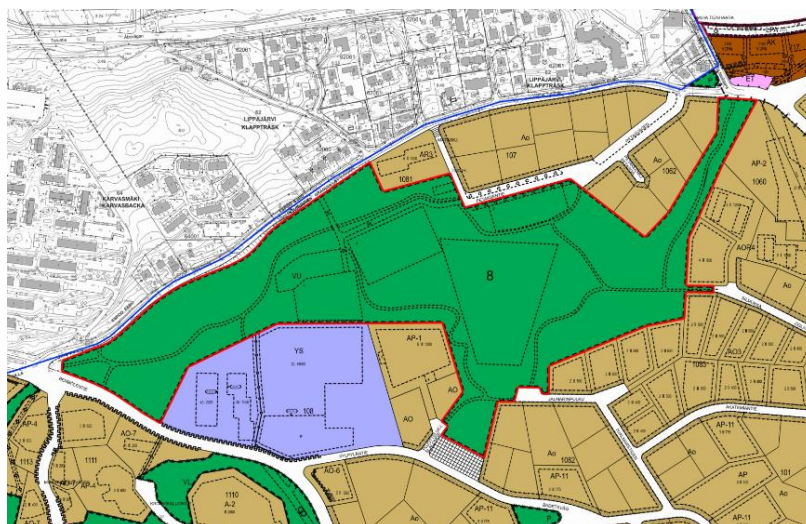


Bild 4. Utdrag ur detaljplanesammanställningen.

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 Markägförhållanden

Planområdet ägs i sin helhet av Grankulla stad. På området finns ytor som är uthyrda till privata aktörer. De här ytorna är avsedda för fotbollshallen (tryckluftshall) och stödutrustning för mobiltelefonnätet.

1.3.2 Byggd miljö

Markanvändning

Planändringsområdet är avsett för idrotts- och rekreationsanläggningar. Den existerande ishallen ligger intill skogen vid roten av en klippbrant. Trädbeståndet skymmer delvis byggnaden. På fotbollsplanen intill ishallen finns en övertryckshall som fungerar som en fotbollshall. Ett gammalt förråd har rivits på fotbollsplanen och ett nytt har byggts. Utöver ishallen och fotbollshallen finns på idrottsområdet en slalombacke, en byggnad med personalbostäder och två byggnader som stöder idrottsverksamheten. På toppen av slalombacken finns stödutrustning för mobiltelefonnätet. En friluftsled går genom området. Områdets parkeringsplatser ligger längs med Gamla Åbovägen och Petasvägen.

Längs med Gamla Åbovägen finns småhusbebyggelse både på Grankullas sida (söder) och Esbos sida (norr) om gränsen. Jorvs sjukhus och nya Esbo sjukhus ligger på nordvästra sidan av planändringsområdet. Planändringsområdet gränsar i söder till Kauniala sjukhus och småhusbebyggelse. I nordväst gränsar området till småhusbebyggelse på Petasvägen och Tuvgränden.

Trafik

Fordonstrafik

Trafikmässigt ansluter planändringsområdet till Gamla Åbovägen, som ansluter till Bembölevägen och Karvasbackavägen i väster samt via Gamla Vägskälet till Åbovägen i öster. Gamla Åbovägen är en matargata med hastighetsbegränsning 30 km/h. Mindre lokalgator som omger området är Tuvgränden, Petasvägen, Öglan, Hjalmarstigen och Slalomgränden.

Parkering

För både ishallens och fotbollshallens användare finns det ett parkeringsområde längs med Gamla Åbovägen (137 platser). För slalombackens användare finns parkeringsplatser (60 platser) intill byggnaderna vid skidcentret, på parkeringsområdet längs med Petasvägen. Cykelparkeringen finns under den nuvarande ishallsbyggnadens tak och framför fotbollshallen.

Gång- och cykelleder

Från ishallens parkeringsområde leder en trottoar till både Gamla Åbovägen och ishallens gård. Trottoaren slutar vid kanten av ishallens gårdsområde och fortsätter inte till byggnadens ingångar. En tillgänglig ingång till den existerande ishallen finns vid byggnadens västra kortsida och den kan nås med bil. Vid Gamla Åbovägen finns en gång-, cykel- och mopedväg.

Friluftsleden som går genom skogsområdet slutar vid den nuvarande ishallens bakgård. På ishallens gård är trottoaren från parkeringsområdet och friluftsleden inte sammanhängande. När området byggs om ska leden bli mer sammanhängande och smidig. Leden fortsätter på östra sidan om ishallen och vid norra kanten av fotbollshallen. Friluftsleden förgrenar sig åt olika håll öster om slalombacken. Vid slalombackens östra sida finns också en motionstrappa.

Service lokalerna för ishallens arbetsmaskiner öppnar sig mot den bakre delen av ishallens gård. Då gårdsområdet utvidgas ska uppmärksamhet fästas vid att servicetrafiken och gångvägarna inte korsar varandra.

Kollektivtrafik

De närmaste busshållplatserna ligger på Åbovägen, Gamla Vägskälet, Stationsvägen och Badets väg. Lokaltågen stannar vid Grankulla järnvägsstation som ligger på 3 kilometers avstånd från ishallen.

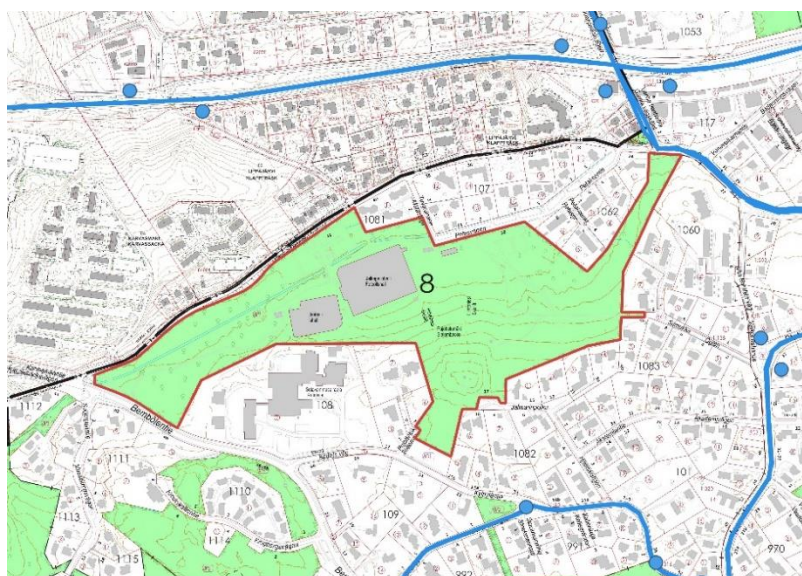


Bild 5. Förbindelser inom kollektivtrafiken (HRT:s linjer och hållplatser, 2021–2022).

Teknisk service

På båda sidor om den existerande ishallen finns spillvattenavlopp. Båda avloppsledningarna kommer till ishallsområdet söderifrån längs med en brant sluttning från Kauniala sjukhus område. Avloppsledningarna går samman på södra sidan om diket till ett större spillvattenavlopp som förgrenar sig norr om fotbollshallen.

Avloppsledningen som går längs med den nuvarande ishallens västra sida måste flyttas eftersom den nya ishallen kommer att byggas på den platsen. Vid Gamla Åbovägen finns ett spillvattenavlopp och en vattenledning. Till den existerande ishallen går en vattenledning längs med fotbollshallens södra sida.

1.3.3 Naturförhållanden

Ympäristösuunnittelu Enviro Oy har år 2021 gjort en utredning om flygekorrar i Grankulla. I utredningen konstaterar Enviro om planområdets omgivning att mellan Bembölevägen och ishallen finns fuktig skogsmark med mestadels granar. Genom skogsmarken rinner ett brett dike. Kring diket växer bland annat klipbal och björk. Den södra hälften av området gränsar till sjukhusets gårdsplan och är en sluttning som består av lundartad moskog med mestadels gran. Trädbeståndet är gammalt, men skogen har gallrats under vintern 2013/14. Intill Bembölevägen har tidigare en liten avverkningsöppning gjorts. Senare har några trädstammar som vinden fällt

röjts i området. Området med mestadels granar fortsätter i sluttningen söder om Bembölevägen, där även några kraftiga granar växer.

I utredningen år 2021 beskrivs även tidigare utredningar om flygekorror som gjorts i området. Utredningen om flygekorror våren 2014 avslöjade rikligt med spillning efter flygekorror i området mellan Bembölevägen och ishallen samt i området söder om Bembölevägen. Totalt säkerställdes förekomsten av flygekorre vid 23 träd. Det fanns också spillning ovanpå avverkningsresterna, flygekorren hade alltså inte lämnat området trots avverkningen. Nästan all spillning hittades vid roten av stora granar. Området granskades nästa gång våren 2016. Då fanns det fortfarande rikligt med spillning i området, men på södra sidan om Bembölevägen endast vid ett träd. Ingen boplats kunde upptäckas under någondera våren.

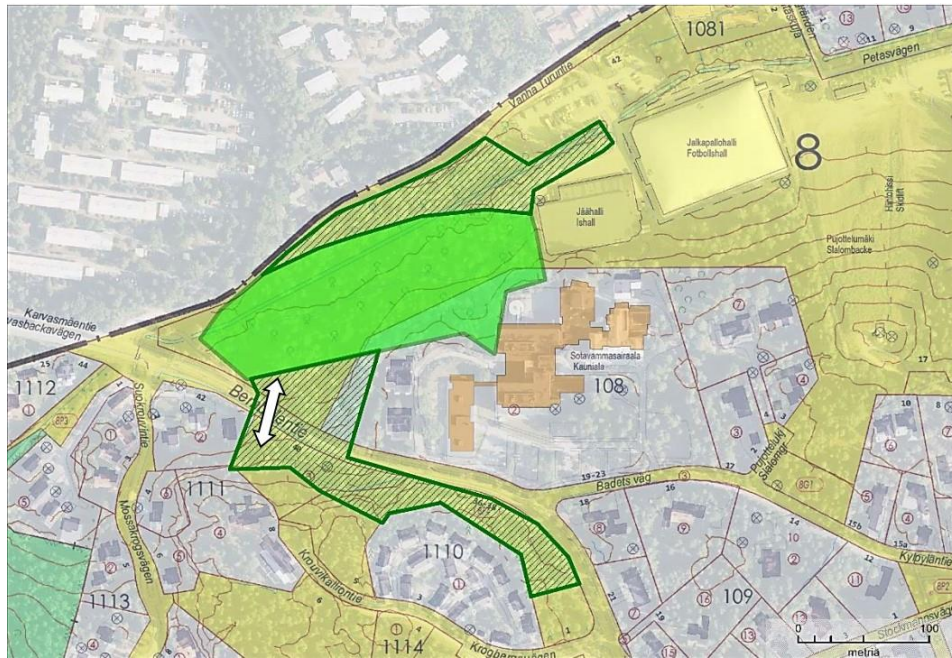


Bild 6. Förekomsten av flygekorre i Kauniala-området. Kärnområdet är utmärkt med grönt och det övriga utbredningsområdet är streckat. Våren 2021 upptäcktes spillning endast i kärnområdet, tidigare har spillning upptäckts även i andra delar av utbredningsområdet. Det bäst lämpade stället för att ta sig över vägen är vid pilen. (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy 2021).

I april 2021 syntes spillning efter flygekorror endast vid två träd i närheten av sjukhusets gårdsområde. På basis av den marginella mängden spillning kan det inte fastställas att området fortfarande fungerar som boplatser för flygekorren eller om en flygekorre från ett annat utbredningsområde besökt platsen. De närmaste bebodda kärnområdena för flygekorre befann sig våren 2021 på 1–1,5 kilometers avstånd från Kauniala-området. Som flygekorrens kärnområde har ett skogsområde på två hektar avgränsats. Där har den största delen av spillningen hittats. Dessutom finns det i området skog där samma flygekorre med säkerhet vistats. Där gjordes nästan alla spillningsfynd våren 2014.

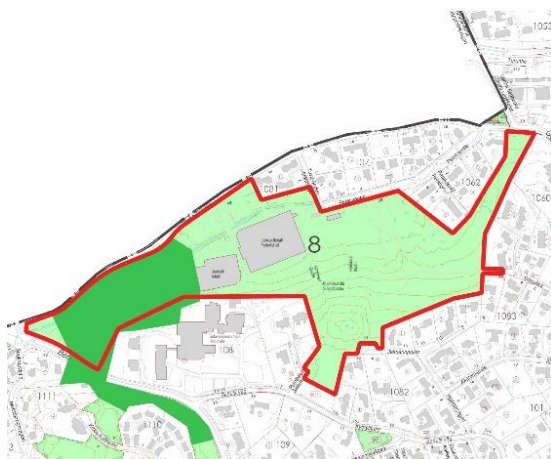


Bild 7. Flygekorrens kärnområde 2014.

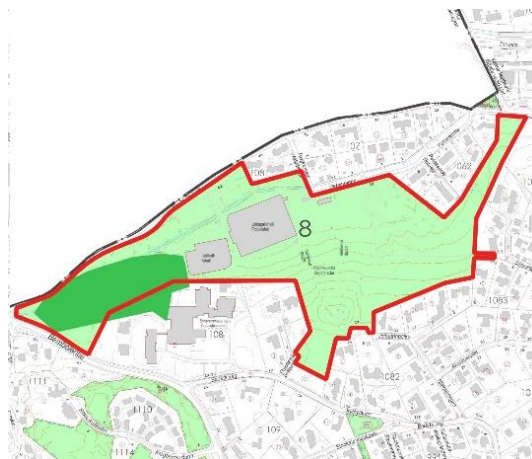


Bild 8. Flygekorrens kärnområde 2021.

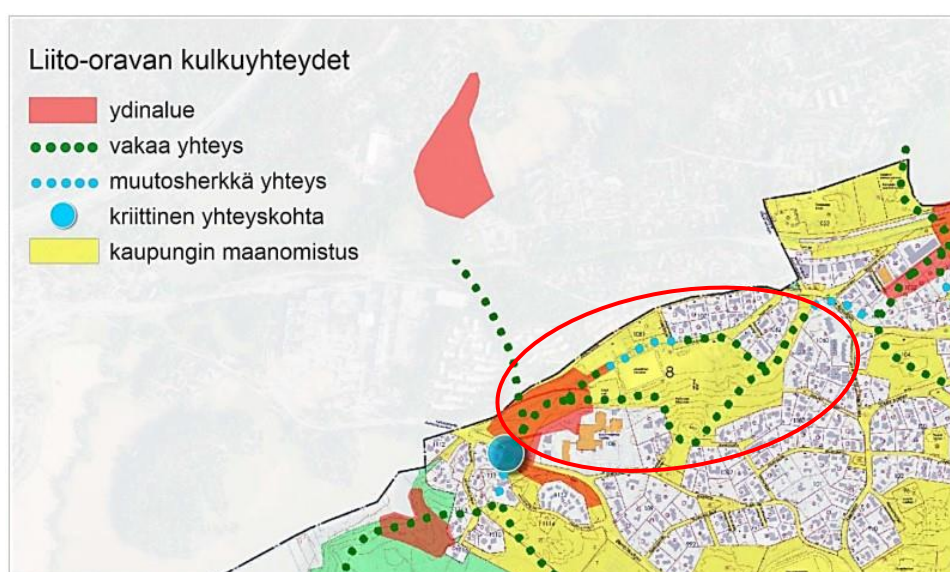


Bild 9. Flygekorrens kärnområde och passager i västra delen av Grankulla. Den ungefärliga gränsen för planområdet är utmärkt med en röd cirkel. (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy 2021).

På båda sidor om Bembölevägen finns en liten avverkningsöppning. Vid vägkanten finns välvuxet trädbestånd endast på en kort sträcka. Det är mycket viktigt att bevara den skogbevuxna förbindelsen på det här stället för att säkra flygekorrens rutten (bild 6). Flygekorren kan också röra sig till skogsområdena på Esbos sida från den norra sidan av ishallen. Österut är skogen mer osammanhängande. Det är ändå möjligt för flygekorren att röra sig via mindre skogsområden och gårdsplaner till den södra sidan av Klappträsk.

1.3.4 Skyddade objekt

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

1.3.5 Störningsfaktorer i omgivningen

Trafik

Idrottsverksamheten har ökat de senaste åren, vilket gjort att trafiken längs Gamla Åbovägen tilltagit. Staden har i oktober 2021 beräknat trafikmängderna på Gamla Åbovägen som ligger vid norra gränsen av Grankulla stad. Då var trafikmängden i västra ändan av Gamla Åbovägen 1 334 fordon/dygn (i genomsnitt) och andelen tung trafik 1,9 %. I östra ändan av Gamla Åbovägen (fram till korsningen med Petasvägen) var trafikmängden 1 550 fordon/dygn (i genomsnitt) och andelen tung trafik 0,3 %.

Luftkvalitet och buller

Utgående från bullerutredningen år 2022 ligger planområdet inte i en bullerzon med väg- eller spårtrafik.

Vad gäller buller från flygtrafik ingår planändringsområdet inte enligt den gällande landskapsplanen i ett egentligt flygbullerområde (LDEN 55–60 dBA). Grankulla ingår dock enligt Nylandsplanen 2050 i en landningszon för flygtrafik som anvisats utan rättsverkan, där bullret från flygplan som landar tidvis orsakar störningar. Enligt utredningen av flygbuller vid Helsingfors-Vanda flygplats år 2019 ingår planområdet inte i en flygbullerzon (LDEN 55 dB), men svepkurvan (LDEN 50 dB) sträcker sig till planområdet.

2 MÅL FÖR DETALJPLANEÄNDRINGEN

Ändringen av detaljplanen har inletts efter ansökan från Grankulla IFK Ishockey rf och Kauniaisten Taitoluisteluklubi ry.

Stadsstyrelsen beslutade 10.6.2015 § 146 om att ändra detaljplanen på rekreationsområdet i 8:e stadsdelen (Gamla Åbovägen 42/Ishallens område).

Målet har varit att göra det möjligt att bygga en andra ishall på området. Målen har under processens gång specificerats och omfattar nu att i detaljplanen även införa byggrätten för fotbollshallen som har byggts med undantagslov. Planområdet har efter beredningsskedet utvidgats till att täcka hela området för idrottsverksamhet. Planeringen förutsätts fästa särskild vikt vid områdets naturvärden och trafikarrangemang, samt vid att planen anpassas till omgivningen.

3 BESKRIVNING AV DETALJPLANEÄNDRINGEN

3.1 Allmän motivering och beskrivning

Ändringen av detaljplanen gör det möjligt att bygga en ishall till bredvid den existerande ishallen. Den nya ishallen kommer att ligga i den sluttande terrängen. Skogsområdet som används i rekreationssyfte minskar. Flygekorrens passager sydväst, norr och öster om planområdet kvarstår. Den nuvarande fotbollshallen har byggts med undantagslov och planändringen gör det möjligt att också införa byggrätten för fotbollshallen i detaljplanen. Dessutom kan områdesreserveringar för eventuell utvidgning när det gäller service- eller personalrum som stöder idrottsverksamheten införas.

Ändringen av detaljplanen motsvarar målen i landskapsplanen beträffande utveckling av markanvändningen i utvecklingszoner för tätortsfunktioner genom att effektivisera och utveckla det nuvarande området.

Fordonstrafik

Sitowise Oy har utrett olika parkeringslösningar utgående från trafikräkningar som gjorts hösten 2022 på basis av parkeringstrafiken och de som lämnar av och hämtar personer på området samt trafikräkningar vid Gamla Åbovägen åren 2017 och 2021. De existerande parkeringsplatserna är tydligt placerade längs med inkörningsavsnittet. Utifrån utredningen är det möjligt att utvidga parkeringsområdet som en fortsättning på det nuvarande området mot väst när behovet av parkeringsplatser växer (tot. ca 200 parkeringsplatser). Det är möjligt att förbättra det nya parkeringsområdets användbarhet genom att bygga en ny anslutning till Gamla Åbovägen i parkeringsområdets västra ända.

Utgående från trafikräkningarna är trafiken som hänför sig till avlämning och hämtning i en viktig roll eftersom den utgör 50 % av den totala trafikmängden. Tillräckligt många avlämningsplatser garanterar trafikens smidighet. Med tanke på trafikens smidighet är lösningen med två körförbindelser bättre än den med bara en körförbindelse. Två anslutningar till Gamla Åbovägen förbättrar trafikens smidighet och gör det framförallt lättare att avlämna eller hämta personer på området.

Enligt trafikutredningen skulle det vara möjligt att göra avlämningsplatsen större genom att flytta inkörningen till den mindre sidan av parkeringsplatsen vid Gamla Åbovägen norrut eller dela upp körförbindelserna till den sidan i separat inkörning och utkörning. Utifrån trafikräkningarna är inga egentliga kapacitetsproblem att vänta på Gamla Åbovägen, men med bara en anslutning börjar den interna trafikens smidighet lida.

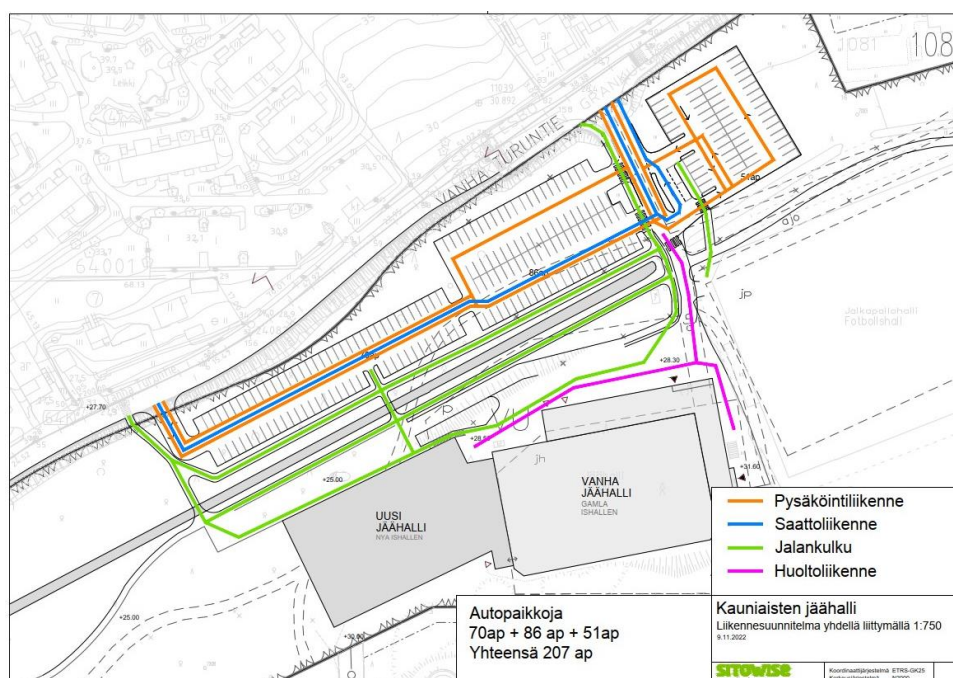


Bild 10. Trafikplan med två anslutningar. (Sitowise Oy 2022).

Gårdsplanens strukturering

Då ishallsverksamheten blir mer omfattande och verksamheten mångsidigare måste gårdsplanens trafikarrangemang granskas på nytt. Gångvägarna, avlämningsplatserna och servicetrafiken ska såvitt möjligt skiljas åt. En förutsättning för en fungerande och säker miljö att röra sig i är en noggrannare planering av gårdsområdet där huvudvikten ska läggas vid trafiken som hänför sig till avlämning och hämtning samt arrangemangen för gång-, cykel- och mopedtrafik. Servicetrafiken vid ishallen infaller huvudsakligen utanför verksamhetstiderna. Den nya ishallen är planerad att byggas i samman nivå som den nuvarande ishallen.

Enligt planritningen finns det anslutningar för gång-, cykel- och mopedtrafik från Gamla Åbovägen och parkeringsplatsen till friluftsleden och vidare till ishallarnas gårdsområden. Mellan parkeringsplatsen och byggnaderna bör det finnas säkra och tydliga gångvägar. Att servicetrafiken och gångvägarna korsar ska undvikas.

3.2 Dimensionering

Den totala arealen på planområdet är 129 642 m² alltså cirka 13 ha. Arealen på kvartersområdet för idrottsbyggnader (YU) är 35 710 m², arealen på området för närrekreation (VL) är 17 469 m² och arealen på området för idrotts- och rekreationsanläggningar (VU) är 76 463 m².

I detaljplanen har kvartersområdet för idrottsbyggnader (YU) anvisats högst 15 930 m² vy, vilket motsvarar exploateringstalet $e=0.45$. Våningsytan i den existerande ishallen är enligt byggnads- och lägenhetsregistret 3 530 m² vy och i fotbollshallen 7 354 m² vy. Bostaden som kommer att rivas på platsen där den nya ishallen ska byggas har enligt byggnads- och lägenhetsregistret våningsytan 70 m². Den gamla ishallen har anvisats byggnadsrätt på 4 000 m² vy, den nya ishallen 4 500 m² vy, fotbollshallen 7 400 m² vy och ekonomibyggnaden 30 m² vy.

Området för idrotts- och rekreationsanläggningar (VU) har anvisats en riktgivande byggnadsyta (vu) där byggnader och konstruktioner i enlighet med huvudanvändningsändamålet på maximalt 600 m² vy får placeras, vilket motsvarar exploateringstalet $e=0.01$.

I den nya detaljplanen är den totala byggnadsrätten 16 530 m² vy. I den gällande detaljplanen är byggnadsrätten 4 000 m² vy. I och med den nya detaljplanen växer byggnadsrätten med 12 530 m² vy jämfört med den tidigare planen. En del av den här ytan är redan använd på grund av de existerande byggnaderna.

Största delen av planområdets yta kvarstår som rekreationsområde (VL och VU).

3.3 Byggd miljö enligt planen

3.3.1 Markanvändning



Bild 11. Detaljplanekarta, förslagsstadiet.

Kvartersområde för idrottsbyggnader (YU)

Ishallarnas och fotbollshallens område anvisas som kvartersområde för idrottsbyggnader. Planbeteckningen motsvarar den nuvarande och det mer omfattande användningsändamålet i området. På området är det tillåtet att uppföra byggnader på totalt högst 15 930 m² vy. Det högsta tillåtna våningsantalet är II.

I det sydöstra hörnet av fotbollshallen har en riktgivande byggnadsyta anvisats (tr). På ytan får en högst 30 m² vy stor ekonomibyggnad placeras. Den existerande gång- och cykelvägen vid norra randen av fotbollshallen bevaras i sin nuvarande form.

Både de existerande och de nya parkeringsplatserna kommer att finnas på parkeringsområdet (p) i närheten av Gamla Åbovägen. Parkeringsplatserna har i detaljplanen anvisats som riktgivande. Mellan parkeringsplatsen och byggnaderna bör det finnas säkra och tydliga gångvägar. Det ska anläggas minst 1 parkeringsplats/80 m² vy. Måttnormen på parkeringsplatserna baserar sig på områdets användarmängder och mångsidigheten i verksamheten. Användningen av området

koncentrerar sig till samtidig verksamhet, vilket förutsätter att det finns en tillräcklig mängd parkeringsplatser. Dimensioneringen av parkeringsplatserna har ändrat sedan beredningsskedet eftersom fotbollshallen ger området mer våningsyta. På norra sidan om parkeringsplatsen har en del av området märkts ut som planterat område där trädbeståndet ska bevaras.

Genom kvartersområdet går en friluftsled med riktgivande placering. Avsikten är att placera friluftsleden bredvid diket. Vid planeringen av friluftsleden bör områdets höjdskillnader beaktas samt att rutten är sammanhängande och lättframkomlig.

I mitten av kvartersområdet har en riktgivande byggnadsyta för en transformatorstation (vm) märkts ut.

Mellan den existerande och nya ishallen anvisas en områdesreservering för ledningar under jord för spillvattenavloppet som ska omplaceras. Dessutom har en områdesreservering längs Gamla Åbovägen och på västra och norra sidan av fotbollshallen anvisats för befintliga ledningar under jord.

På kvartersområdets södra rand har en del av området märkts ut som planterat område där trädbeståndet ska bevaras. Den här delen av området som omfattar föröknings- och rastplatser eller viktiga förbindelseleder för flygekorren har dessutom fått beteckningen s-1 och ska skyddas i enlighet med 49 § i naturvårdslagen. Där får inga sådana åtgärder vidtas som försämrar eller förstör flygekorrens livsmiljö. Från området ska det finnas en förbindelse längs trädkronor eller en skogskorridor till större grönområden. Jordbyggnadsarbete som ändrar landskapet, trädfällning och andra med dem jämförbara åtgärder kräver tillstånd enligt bestämmelserna i 128 § i markanvändnings- och bygglagen. Målet är att trygga flygekorrens eventuella förbindelseled mot öst.

Område för närrekreation (VL)

Blandskogen med mestadels gran, väster om ishallarna kvarstår som rekreationsområde. Den östra ändan av den existerande friluftsleden flyttas så att den går bredvid diket. Hela VL-kvartersområdet har beteckningen s-1. Syftet med beteckningen är att trygga området som en del av flygekorrens större revir.

Område för idrotts- och rekreationsservice (VU)

Grönområdet öster om ishallarna kvarstår som område för idrotts- och rekreationsanläggningar med motionsleder. För byggnader och konstruktioner i enlighet med huvudanvändningsändamålet (vu), slalombacken (lr) och parkeringsplatsen (p) har en riktgivande placering utmärkts. Den andra körförbindelsen som planeras i detaljplanen möjliggör en smidigare in- och utfart till och från parkeringsområdet. För transformatorstationen i det nordvästra hörnet av kvartersområdet har en riktgivande byggnadsyta anvisats.

VU-områdets byggnader och konstruktioner i enlighet med huvudanvändningsändamålet (vu) har anvisats byggnadsrätt på 600 m² vy. I nuläget finns två service-/kafébyggnader för slalombacken på byggnadsytan.

Allmänna bestämmelser

Antalet cykelplatser ska vara minst 1 cp/200 m² vy.

Alla cykelparkeringsplatser ska vara försedda med ramlåsning.

Utformningen av gårdsområdena ska ägnas uppmärksamhet.

Mellan parkeringsplatsen och byggnaderna bör det finnas säkra och tydliga gångvägar.

Att servicetrafiken och gångvägarna korsar ska undvikas.

YU-kvartersområdet:

Antalet parkeringsplatser ska vara minst 1 parkeringsplats/80 m² vy.

Den trädbeklädda sluttningen söder om kvartersområdet där det finns passager för flygekorror, ska skyddas även under byggskedet.

3.3.2 Jordmånens byggbarhet och renhet

Uudenmaan maarakennussuunnittelu Oy har gjort en geoteknisk undersökning på planändringsområdet år 2021 med syftet att utreda förhållandena kring byggandet av den planerade ishallen.

Jordmånen består under humus- eller fylljordsskiktet av silt- och sandskikt av varierande densitet. Mellan silt- och sandskikten finns mjuka lerlager. På de borrade djupen finns som lägsta jordart ett tätt och stenigt sand- eller moränlager. Det finns inte information om kvaliteten på fylljorden i branten och jordarterna där är heller inte kända. Jordmånens tjälfarlighet eller radonhalter har inte undersökts. Siltskiktet blir tjälbundet. Sandlagret kan förväntas vara mycket vattengenomsläppligt. I byggandet av bottenbjälklaget ska förekomsten av radon tas i beaktande.

Området ingår inte i ett viktigt grundvattenområde. Det finns ingen noggrannare observation av grundvattennivån. Vattennivån i bäcken som finns i områdets nedre rand var vid undersökningstidpunkten +23.6 m. Om det förekommer vatten högre upp i sluttningen, rör det sig framför allt i sandlagret ovanpå berggrunden. Jordmånen i byggområdets övre del lämpar sig för infiltration av dagvatten. Utifrån undersökningen är förslaget att byggnaden ska stå på stödpålar.

I anslutning till arbetet med detaljplaneändringen har inget framkommit som skulle föranleda en föroreningsstudie gällande jordmånen.

3.3.3 Naturmiljö enligt planen

Flygekorrens kärnområde och rutten har beaktats på planområdet med skyddsbeteckningen s-1 på en del av området som omfattar hela området för närrekreation (VL) och en del av kvartersområdet för idrottsbyggnader (YU). Flygekorrens kärnområde slutar vid den nuvarande ishallens västra sida, men det skyddade området har utökats österut för att säkra en passage på södra sidan om ishallen. För att säkra en skogbevuxen förbindelserutt har ett planterat område där trädbeståndet ska bevaras fastställts i detaljplanen.

3.4 Störningsfaktorer i omgivningen

Detaljplaneändringen antas inte ha skadliga konsekvenser för omgivningen.

3.5 Namnbestånd

Idrottsområdet öster om ishallarna och fotbollshallen får namnet Slalomparken (Pujottelupuisto) efter Finlands äldsta slalombacke och i enlighet med tidigare namnplaner. Skogsområdet väster om hallarna får namnet Långmossaskogen (Långmossanmetsä) efter ett gammalt terrängnamn. Ordet Långmossa förekommer på platsen redan i en karta över storskiftet från år 1765. Det finns inget gammalt finskspråkigt namn på kartorna. I sådana här fall är det naturligt att skapa ett namn som Långmossanmetsä på finska för i enlighet med principerna för planering av namnbeståndet behöver inte namn på terräng, vattendrag, odlingar eller hemman få nya översatta eller efterbildade motsvarigheter.

4 GRUNDERNA FÖR ÄNDRINGEN AV DETALJPLANEN

Med byggandet utvecklar staden hela området och idrottsverksamheten i Grankulla. Detaljplanen skapar förutsättningar för grankullabor att idrotta och ha hobbyer i sin egen stad. Ändringen av detaljplanen möjliggör bygget av en ishall till så att den nuvarande verksamheten i ishallen är fungerande och kan utvecklas så att den motsvarar det växande användarantalet.

Ändringen av detaljplanen möjliggör också att i detaljplanen införa byggrätten för fotbollshallen som har byggts med undantagslov. Det anses nödvändigt att bibehålla fotbollshallen och införa den i detaljplanen för att säkerställa att idrottsverksamheten är igång året runt. I detaljplanen har dessutom områdesreserveringar för eventuell utvidgning när det gäller service- eller personalrum som stöder idrottsverksamheten beaktats.

För planområdet finns ingen gällande generalplan med rättsverkan. Därför styrs detaljplaneringen av landskapsplanen. I den fastställda landskapsplanen hör planområdet till en utvecklingszon för tätortsfunktioner. 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

Samhällsstrukturen blir tätare. Den nya ishallen kommer att byggas intill den existerande ishallen och fotbollshallen och utgör därmed en fortsättning på den här typen av byggnadsmassa.

Byggande i enlighet med detaljplanen minskar på trädbeståndet och rekreationsområdet. Landskapet i området ändras när den nya ishallen och parkeringsområdet utvidgar sig mot området som i nuläget är skogbeklätt. Cykling är något som beaktas genom att öka cykelparkeringsplatserna på området. Friluftsleden kommer att bli mer sammanhängande och säkrare då ruten flyttar från ishallens gård till att gå längs med bäcken. Eventuella möten med servicetrafiken minskar.

5.2 Natur

Om byggandet fortskrider planenligt kommer grönområdenas yta på planområdet att minska.

År 2016 då planen var i beredningsskedet gjorde Enviro Oy en utredning om flygekorrar för ändringen av detaljplanen i området kring Grankulla ishall. I utredningen konstaterar Enviro Oy att det finns en lämplig skogsförbindelse för flygekorren i sydväst mot Kasaberget och norrut längs med skogspartierna mellan bostadskvarteren i Karvasbacka på Esbos sida. Ishallsbygget påverkar inte de här passagerna. Ruten som går mellan den nuvarande ishallen och parkeringsplatsen torde försvinna i och med byggandet, men det är fortfarande möjligt för flygekorren att röra sig österut på den södra sidan av ishallen. Utifrån utredningsresultaten är det inte möjligt att avgöra om flygekorrens existensmöjligheter kvarstår i området. Det smala skogspartiet mellan den nya ishallen och Kaunialas byggnader kan utgöra ett problem. Den här centrala delen av flygekorrens utbredningsområde minskar till en cirka 25 meter bred passage i och med den nya hallen som byggs på västra sidan om den nuvarande ishallen. Det smala skogsområdet gör det möjligt för flygekorren att röra sig men är inte nödvändigtvis tillräckligt brett för att fungera som en permanent boplatz för flygekorren. Ett smalt skogsparti i sluttningen skulle också vara känsligt för

stormskador. Flygekorren skulle ha bättre möjligheter att fortleva i området om ett bredare skogsområde får kvarstå och om man avstår från skogsvård i den del av planområdet som är anvisat som rekreationsområde (planbeteckning VL).

I och med ändringen av detaljplanen ligger en del av flygekorrens kärnområde i kvartersområdet för idrottsbyggnader (YU). Det här föranleder en minskning av flygekorrens kärnområde.

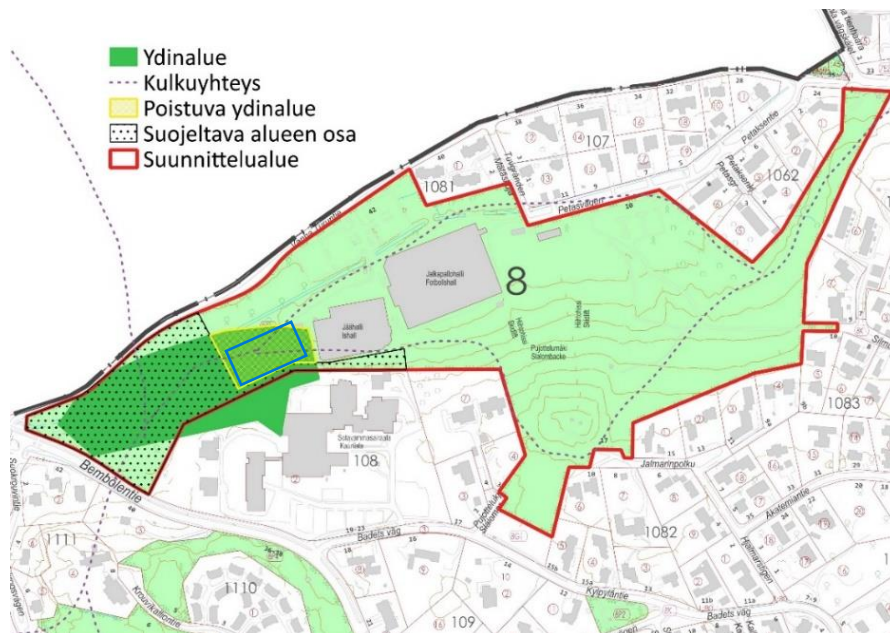


Bild 12. Minskningen av flygekorrens kärnområde. Den nya ishallens ungefärliga gränser är presenterade som en blå rektangel på bilden.

På västra och södra sidan av ishallarna anvisas ett delområde där inga sådana åtgärder får vidtas som gör att flygekorrens habitat försämras eller förstörs. Det södra området fungerar som en förbindelserutt för flygekorren österut. Med det nya skyddade området säkerställer man att det finns platser där flygekorren eventuellt kan föröka sig och rasta samt skyddar förbindelserutterna. Framöver kräver trädfällning och markarbeten som ändrar landskapet tillstånd.

5.3 Klimatpåverkan

Ändringen av detaljplanen leder på grund av byggandet och utvidgandet av parkeringsplatsen till att trädbeståndet delvis måste huggas ner vilket försvagar kolsänkan. Trädfällning och åtgärder som är jämförbara med det kommer ändå enligt detaljplanen att kräva tillstånd eftersom närrekreationsområdet får beteckningen s-1. Dessutom har det fastställts att en del av kvartersområdet för idrottsbyggnader ska vara planterat. De ovannämnda bestämmelserna stöder tryggheten av både kolsänkorna och kolreserverna.

Planlösningen utnyttjar i huvudsak den existerande infrastrukturen. Planbestämmelserna om att öka cykelparkeringsplatserna och att behålla friluftsleden som en fungerande rutt styr människorna mot att välja hållbara färdmedel.

5.4 Trafik och teknisk service

Fordonstrafik

De som rör sig längs Gamla Åbovägen består av invånare på vägvägnen, invånare från närområdet samt personer som använder sig av idrottstjänsterna i området. Trafiken i området kommer att bli livligare eftersom användarmängderna ökar och bilarna som skjutsar personer till och från området blir fler. Den nya ishallens inverkan på trafiken på Gamla Åbovägen är rätt liten med beaktande av den totala trafikmängden.

Men det är viktigare att fästa uppmärksamhet vid trafiksäkerheten än trafikmängden i området. Efter beredningsskedet har planen förbättrats och på Gamla Åbovägen har körhastigheten sänkts och en ny kombinerad gång- och cykelväg har lagts till.

Den nya planerade anslutningen i YU-kvartersområdet underlättar trafikarrangemangen kring parkeringsplatsen och avlämningsplatsen. Den nya tomtanslutningen har inte en försvagande effekt på trafikens smidighet på Gamla Åbovägen. Anslutningsplatsen bör undersökas noggrannare i samband med vägplaneringen.

Friluftsleden

Det nya ishallsprojektet förutsätter att friluftsleden, som nu går där den nya hallen ska byggas, förläggs till en annan plats. Då friluftsleden på ishallsområdet förläggs till att gå längs med diket förbättras friluftsleden och gårdsområdet blir säkrare.

Teknisk service

Byggandet av den nya ishallen bredvid den existerande ishallen förutsätter att spillvattenavloppet på västra sidan av den befintliga ishallen omplaceras. I samband med att detaljplanen lades upp har Sitowise Oy år 2023 preliminärt undersökt omplaceringen av spillvattenavloppet på generalplansnivå. Enligt planen är det möjligt att flytta spillvattenavloppet till området mellan ishallarna. Den nya utstakningen är bättre och mer ändamålsenlig än beredningsskedets utstakning.

5.5 Människornas hälsa och trivsel

Idrottstjänsterna och servicenivån förbättras då funktionerna i området blir mer omfattande. Ishallarna och bollhallen är belägna som en egen massa i mitten av rekreationsområdena. Möjligheterna till rekreation minskar inte avsevärt.

Ändringen av detaljplanen orsakar inte påtagliga störningar för bebyggelsen i närmiljön. Trafikmässigt är ishallarna och fotbollshallen lätta att nå med ett fordon. Även gång-, cykel- och mopedvägar leder till området.

5.6 Tjänster

Ändringen av detaljplanen medför inte ändringsbehov i områdets servicenätverk.

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Det är möjligt att genomföra ändringen av detaljplanen efter att planen vunnit laga kraft. Före den nya ishallen börjar byggas ska nödvändiga kommuntekniska planer (flytt av avlopp), vägplaner (ny anslutning) och byggplanerna för hallen färdigställas. I dessa planer ingår även en noggrann planering av gårdsplanen (höjdläge, färdvägar, eventuell parkering, gångvägar och planteringar).

Grankulla stad ansvarar för projektledningen.

Den bindande tomtindelningen godkänns i samband med ändringen av detaljplanen.

7 PLANERINGSFASER

7.1 Inledandet av planeringen

Ändringen av detaljplanen har inletts efter ansökan från Grankulla IFK Ishockey rf och Kauniaisten Taitoluisteluklubi ry. Stadsstyrelsen beslutade 10.6.2015 § 146 om inledandet av detaljplaneändringen. Inledandet av planläggningen kungjordes 8.9.2015.

7.2 Program för deltagande och bedömning

Till planen anknyter ett separat program för deltagande och bedömning, som är daterat 8.9.2015.

7.3 Planering

Markanvändningsingenjör Aicha Löf vid Grankulla stads markanvändningsenhet har svarat för beredningen av planen. Tengbom Oy har ansvarat för den preliminära planeringen av ishallsprojektet.

7.4 Kommunikation och framförda åsikter

Anhängiggörande

Staden annonserade om inledandet av planändringen på stadens anslagstavla och webbplats samt i tidningen KaunisGrani 8.9.2015. Ägarna till grannfastigheterna i planområdet har fått brev om att en detaljplaneändring har inletts.

Myndighetssamarbete

Staden har diskuterat ändringen av detaljplanen med närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland under ett utvecklingsmöte 30.10.2015.

Utkast till ändring av detaljplanen

Samhällstekniska utskottet behandlade utkastet till ändring av detaljplanen under sitt sammanträde 25.10.2016 § 94 och beslutade att lägga fram utkastet offentligt och be om nödvändiga utlåtanden. Efter samhällstekniska utskottets sammanträde har tekniska korrigeringar och kompletteringar gjorts i materialet som lagts fram.

Utkastet till detaljplaneändring fanns framlagt 8.11.2016–8.12.2016. Det kom in fem utlåtanden och fyra skriftliga åsikter.

HRM konstaterade i sitt utlåtande bland annat att förflyttningen av ledningar ska planeras och genomföras tillsammans med HRM:s vattenförsörjning som även ska godkänna planerna. Områdesreserveringarna för ledningarna ska presenteras på kartan och de ska vara minst 6 meter breda. I planbestämmelserna ska det finnas ett omnämnande om att det inte är tillåtet att placera permanenta och massiva strukturer eller plantera träd och buskar på området som är reserverat för underjordiska ledningar.

Närings-, trafik, och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen) konstaterade i sitt utlåtande att planlösningen inte förstör eller försvagar flygekorrens föröknings- och rastplatser eller viktiga förbindelserutter eftersom den skogbevuxna passagen i sluttningen skyddas även under byggnadsskedet och bibehålls så bred som möjligt. Skogen i VL-området bör utvecklas så att den lämpar sig bättre för flygekorren genom att även bevara små träd och buskar och avstå från avverkning.

Stadsteknikcentralen i Esbo har i sitt utlåtande bett om en kontroll av gränsdragningarna i enlighet med definitionen av flygekorrens kärnområde samt att beakta gaturampernas räckvidd. Avsikten är att dagvattnet från Gamla Åbovägen leds ut i terrängen genom en halvtrumma, vilket ska tas hänsyn till i dräneringen av området mellan parkeringsplatsen och gatan.

Byggnadsnämnden och idrottsnämnden förordar utkastet till detaljplaneändring enligt förslaget. Byggnadsnämnden önskar dessutom att parkeringsplatsernas tillräcklighet ännu säkerställs.

I de åsikter som invånare lämnat in tog invånarna ställning till trafikökningen, trafiksäkerheten, trivseln hos de boende i området, ishallens läge och flygekorrens existensmöjligheter.

Bemötanden har gjorts upp till utlåtandena och åsikterna.

Förslag till ändring av detaljplanen

För förslaget till ändring av detaljplanen har en geoteknisk undersökning gjorts och referensplanen, trafikutredningen och planen för omplacering av spillvattenavloppet har reviderats. Efter beredningsskedet av planändringen har också en ny utredning om flygekorrar i Grankulla gjorts år 2021.

I den reviderade referensplanen är upplägget för den nya ishallen att bygga den som en separat byggnad från den gamla ishallen. Därför var en ny utredning om omplaceringen av spillvattenavloppet nödvändig.

Med utgångspunkt i den preciserade referensplanen och befintliga fotbollshallen samt utredningarna och responsen har ändringen av detaljplanen uppdaterats på följande sätt:

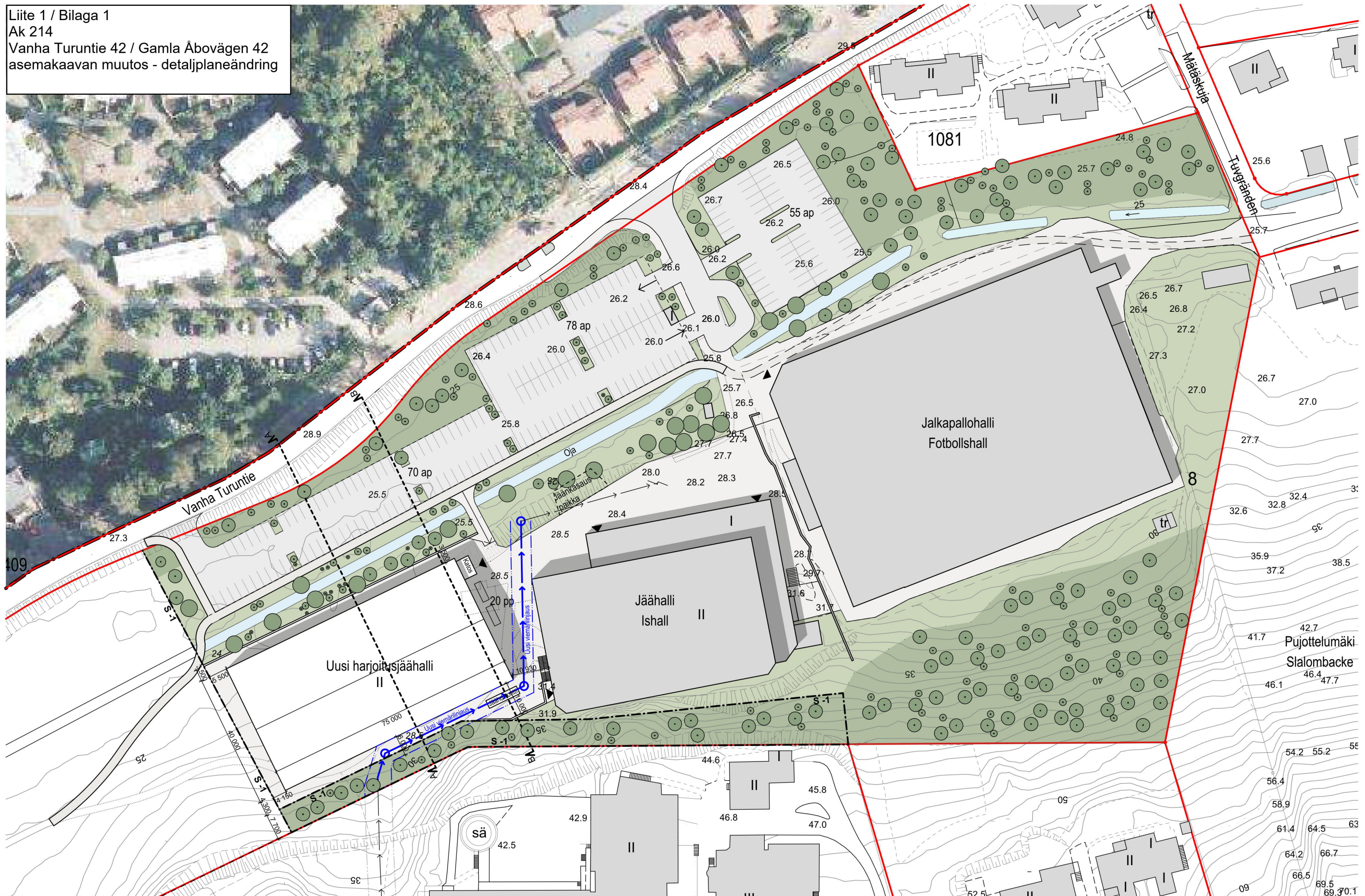
Planändringsområdet har breddats och hänför sig nu till hela parkområdet (8-9903-100). Kvartersområdets gränser och användningsändamål, byggnadsytornas gränser och fördelningen av byggnadsrätten har reviderats. På området för idrotts- och rekreationsanläggningar (VU) har en områdesreservering för en eventuell utbyggnad lagts till för service- eller personalrum som stöder idrottsverksamheten. I områdets nordöstra hörn har en riktgivande byggnadsyta lagts till för den befintliga transformatorstationen. Områdesreserveringarna för ledningar har reviderats. De allmänna bestämmelserna har ändrats bland annat när det gäller parkeringsplatsernas antal för att motsvara de nya våningsytorna och bestämmelser om cykelparkeringsplatser har lagts till.

Förslaget om ändring av detaljplanen inbegriper en bindande tomtindelning (bilaga till planbeskrivningen), så att tomt 22 i kvarter 108 i 8:e stadsdelen bildas.

Grankulla 29.3.2023

Aicha Löf
markanvändningsingenjör

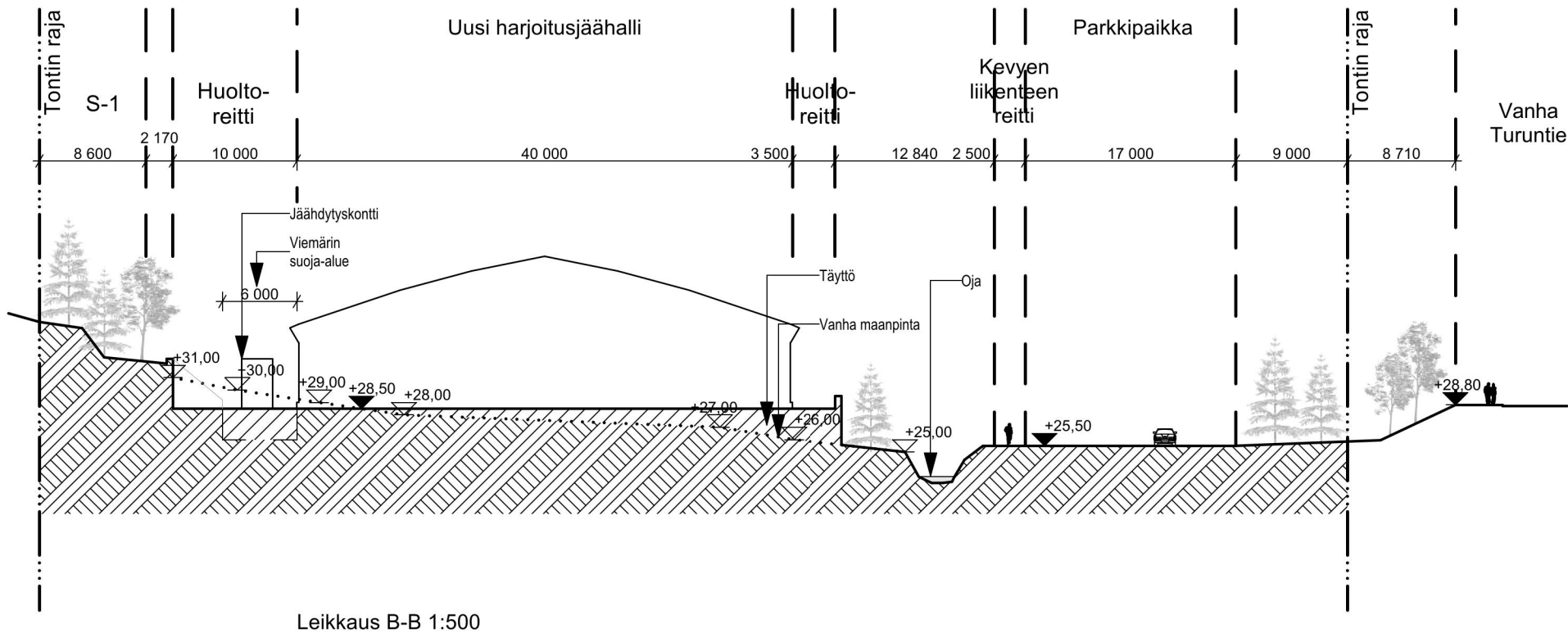
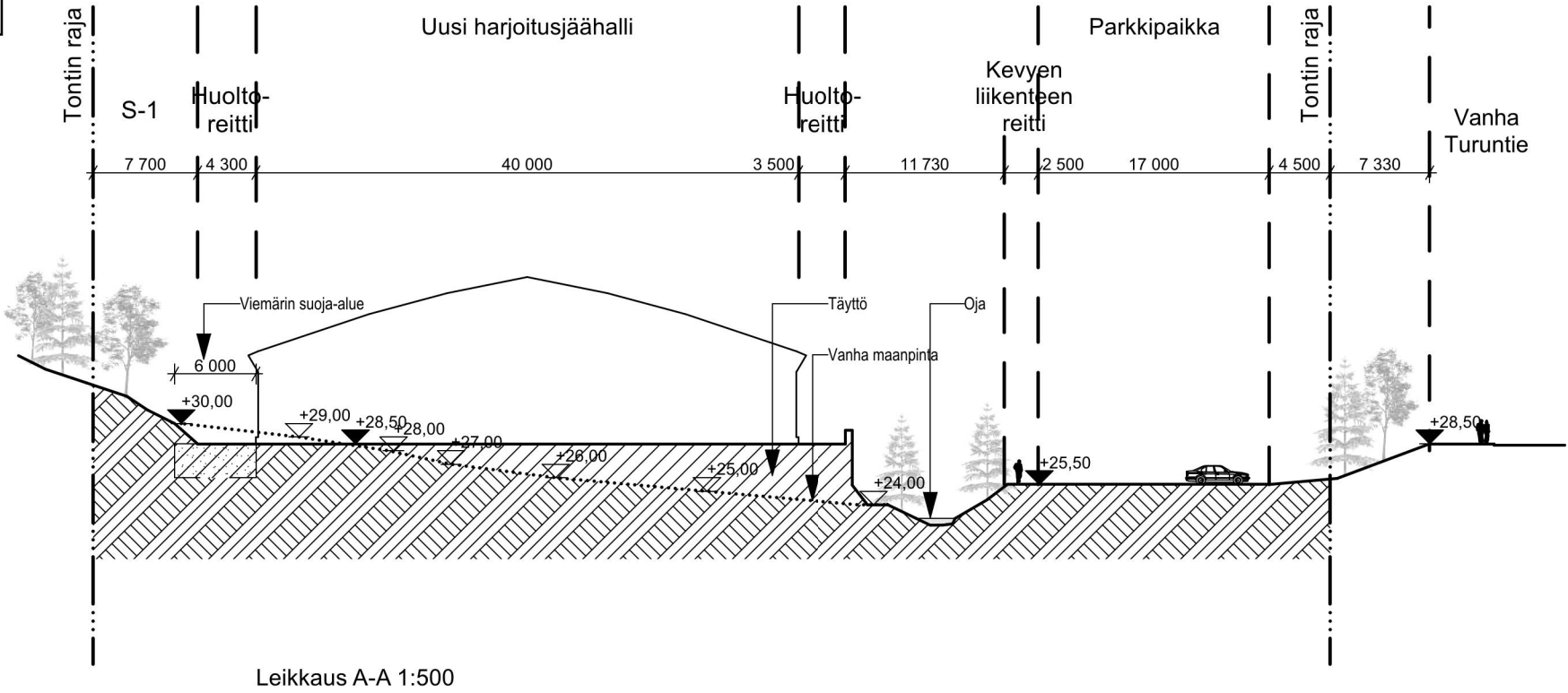
Minna Penttinen
markanvändningschef



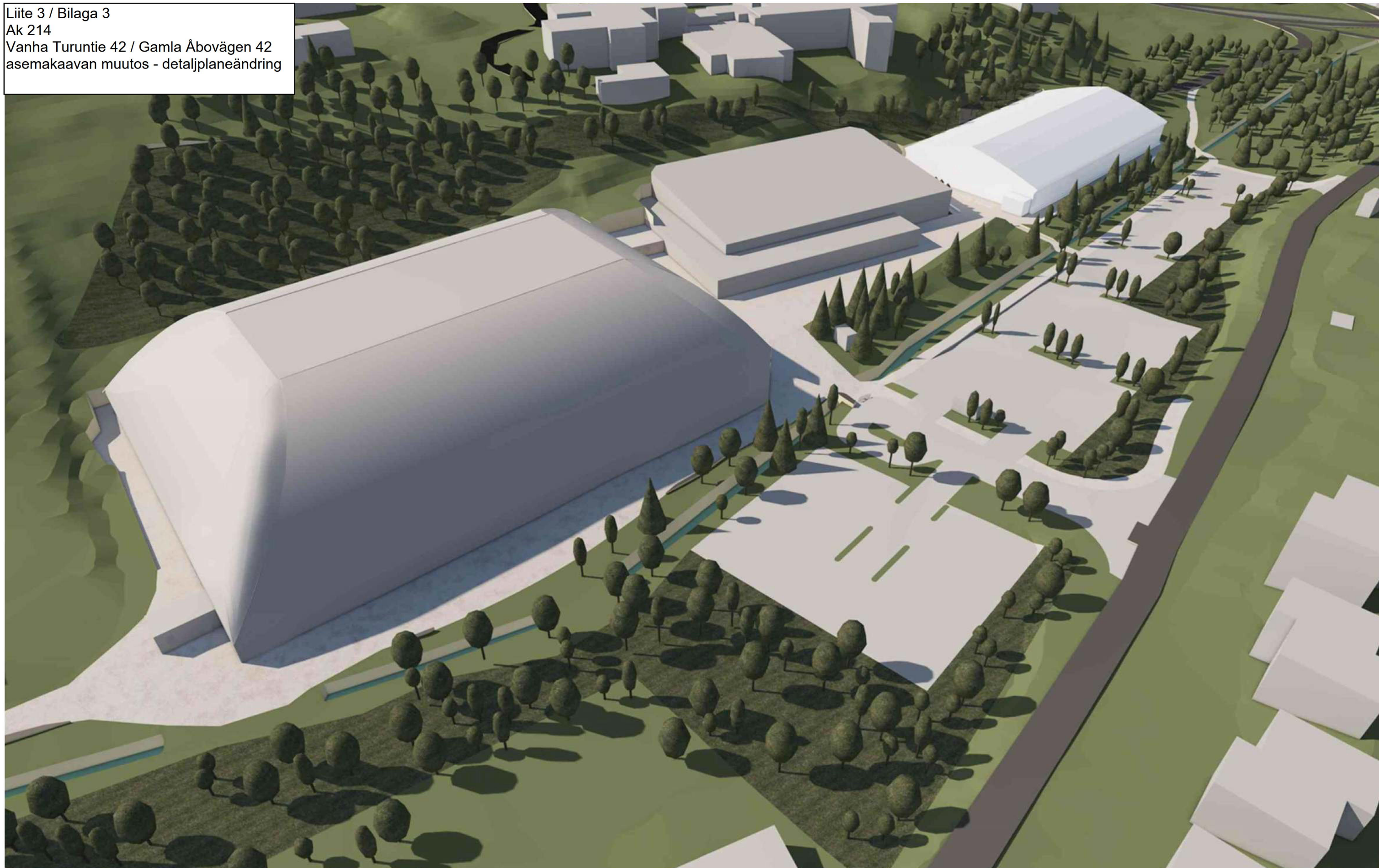
TENGBOM OY

Salomonkatu 17 A 00100 HELSINKI
Tel +358 291 705 880 www.tengbom.fi

1083-01 Kauniaisten harjoitusjäähalli
Asemapiirustus 1:1000
28.03.2023



Liite 3 / Bilaga 3
Ak 214
Vanha Turuntie 42 / Gamla Åbovägen 42
asemakaavan muutos - detaljplaneändring



Näkymä idästä



TENGBOM OY

Salomonkatu 17 A 00100 HELSINKI
Tel +358 291 705 880 www.tengbom.fi

1083-01 Kauniaisten harjoitusjäähalli
Viistoilmakuva
28.03.2023

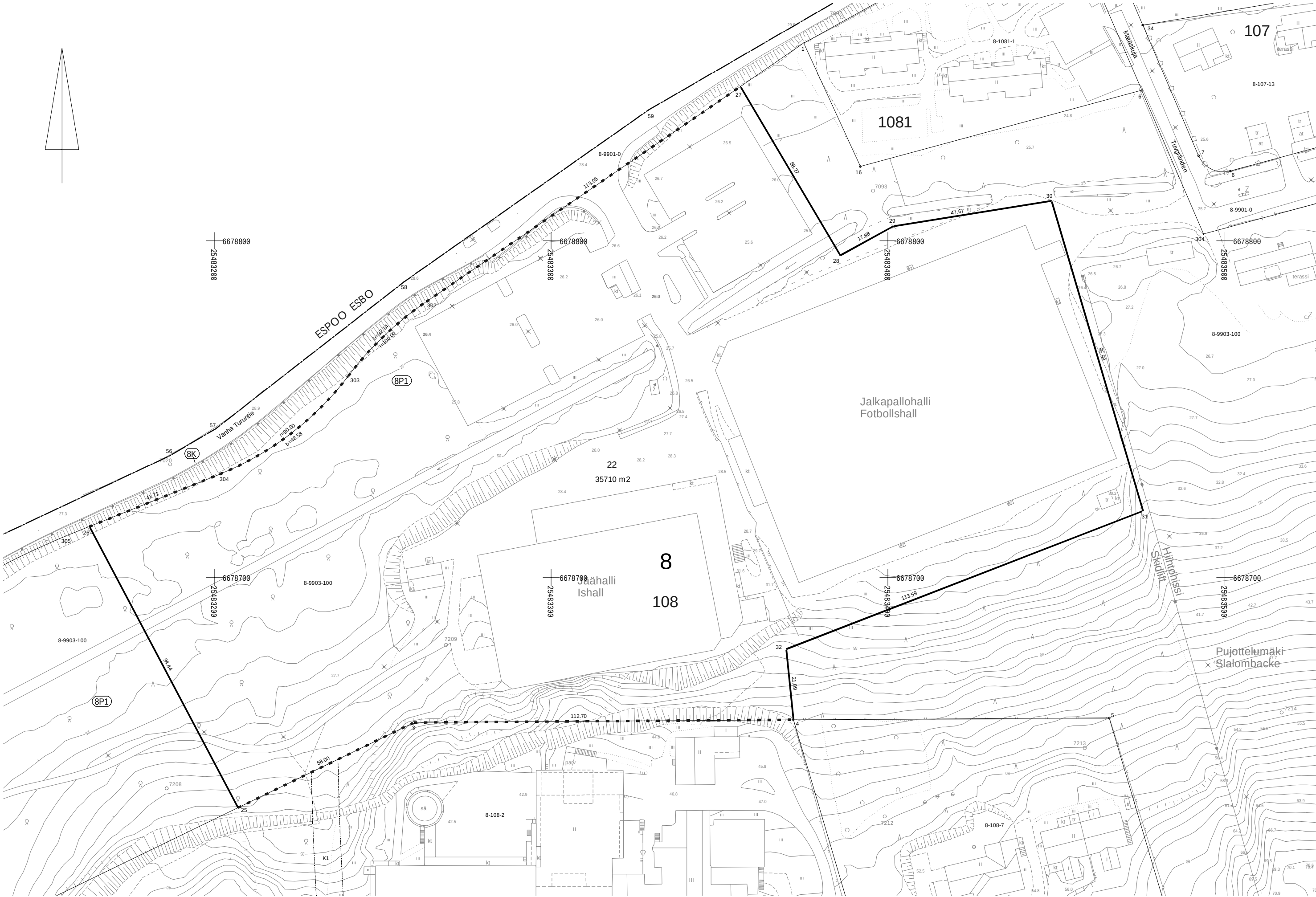
TONTTIJAKO TOMTINDELNING				ETRS-GK25 / N2000		KAUNIAINEN GRANKULLA		
Asemakaavan muutos hyväksytty Ändring av detaljplanen godkändes			Ak 214	1:1000				
Edellinen tonttijako Föregående tomtindelning						tj-nro ti-nr	235008010805	
Pohjakartta hyväksytty Baskartan godkändes		23.3.2023	Kiinteistöinsinööri Fastighetsingenjör		Johanna Määttälä		kaup.osa stadsdel	8
							kortteli kvarter	108
Tonttijakokartta laadittu Tomtindelningskartan uppgjordes		23.3.2023	Maankäyttöinsinööri Markanvändningsingenjör		Nina Forsberg		tontit tomter	22
Lask.	NF	Piirt.	NF	Tark.	AL	tj-kartta ti-karta	108/05	
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
008 0108 0022	35710	35710	008 9903 0100

KOORDINAATTILUETTELO
KOORDINATFÖRTECKNING

N:O/NR	N	E
3	6678656.944	25483259.225
4	6678657.776	25483371.918
25	6678631.642	25483207.035
26	6678715.132	25483162.900
27	6678845.785	25483356.169
28	6678795.633	25483385.842
29	6678804.276	25483401.490
30	6678811.834	25483448.554
31	6678719.765	25483475.711
32	6678678.756	25483369.779
302	6678781.896	25483262.907
303	6678759.817	25483239.739
304	6678730.691	25483201.598



Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	235 Grankulla	Datum för ifyllning	27.03.2023
Planens namn	Gamla Åbovägen 42 Ishallens område		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	
Godkännare		Dat. för meddel. om anh.gör.	08.09.2015
Godkänd enligt paragraf		Kommunens plankod	Ak 214
Genererad plankod			
Planområdets areal [ha]	12,9642	Ny detaljplaneareal [ha]	
Areal för underjordiska utrymmen [ha]		Detaljplaneändringens areal [ha]	12,9642

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	12,9642	100,0	16530	0,13	0,0000	16530
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt	3,5710	27,5	15930	0,45	3,5710	15930
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	9,3932	72,5	600	0,01	-3,5710	600
R sammanlagt						
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

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

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

Underbeteckningar

Områdes-reserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m²vy]	Exploateringstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m²vy +/-]
Sammanlagt	12,9642	100,0	16530	0,13	0,0000	16530
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt	3,5710	27,5	15930	0,45	3,5710	15930
YU	3,5710	100,0	15930	0,45	3,5710	15930
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	9,3932	72,5	600	0,01	-3,5710	600
VL	1,7469	18,6			1,7469	
VU	7,6463	81,4	600	0,01	-5,3179	600
R sammanlagt						
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						