

Utvecklingsbilden för markanvändning och boende i Grankulla 2023–2040

STF godkänt
19.6.2023 § 37
28.8.2023 § 46



Innehåll

1.	INLEDNING.....	3
1.1	VAD ÄR EN UTVECKLINGSBILD?.....	3
1.2	UTVECKLINGSBILDENS STRUKTUR.....	3
1.3	MÅL OCH RIKTLINJER.....	4
2.	UTGÅNGSPUNKTER	5
2.2	PLANLÄGGNINGSLÄGET.....	5
2.3	BEFOLKNING	6
2.4	BOSTADSBESTÅND OCH BOENDESTANDARD.....	8
2.5	PLANERINGSLÄGET	9
2.5.1	SAMARBETE INOM MARKANVÄNDNING, BOENDE OCH TRAFIK (MBT) I HELSINGFORSREGIONEN	9
2.5.2	MARKDISPOSITIONSPLANEN FÖR GRANKULLA 2004 (MASU 2).....	9
2.5.3	GRANKULLA STADS BOSTADSPROGRAM 2017–2025 (–2040)	10
2.5.4	ÖVRIGA PROJEKT SOM STYR MARKANVÄNDNINGEN I GRANKULLA	10
2.6	FRAMTIDSUTSIKTER FÖR BOENDE OCH STADSUTVECKLING I GRANKULLA.....	11
2.8	TILLBYGGNAD I SMÅHUSOMRÅDEN.....	12
3.	TJÄNSTER SOM STADEN TILLHANDAHÅLLER.....	12
3.1	HUR BEFOLKNINGSTILLVÄXTEN PÅVERKAR SERVICEBEHOVET	12
3.2	VÄSTRA NYLANDS VÄLFÄRDSOMRÅDE	12
3.4	SMÅBARNSPEDAGOGIKEN	13
3.5	SKOLORNA	13
3.6	ARBETSPLATSER SAMT AFFÄRS- OCH KONTORSLOKALER.....	14
4.	UTVECKLINGSBILDEN.....	15
4.1	VISION FÖR MARKANVÄNDNING OCH BOENDE	15
4.1.1	FRAMTIDA BOENDE I GRANKULLA	15
4.1.2	STRATEGI FÖR STADSSTRUKTUREN.....	15
4.1.3	UTVECKLINGSOBJEKT.....	17
4.1.4	TIDSSCHEMA OCH PRIORITERING.....	19
4.1.4.1	Aktuella projekt	20
4.1.4.2	Projekt som staden kommer att undersöka under de närmaste åren.....	22
4.1.4.3	Projekt som staden kommer att undersöka senare i framtiden	23
4.2	DIMENSIONERING	24
4.3	UPPSKATTAD INVERKAN PÅ INVÅNARANTALET.....	25
5.	ÅTGÄRDER	26
5.1	FORTSATTA ÅTGÄRDER SOM GÄLLER UTVECKLINGSOBJEKTEN.....	26

5.2	MARKANVÄNDNINGSAVTAL.....	27
5.3	UTVECKLING AV BOSTADSPRODUKTIONEN	28
5.4	UTVECKLANDE AV TJÄNSTERNA	28
5.5	ÖVRIGA FORTSATTA ÅTGÄRDER.....	29

BILAGOR

BILAGA 1	Markanvändning enligt detaljplanerna
BILAGA 2	Obebyggda och delvis bebyggda bostadstomter
BILAGA 3	Basservice
BILAGA 4	Utvecklingsobjekt och åtgärder
BILAGA 5	Karta över utvecklingsobjekt

1. INLEDNING

1.1 VAD ÄR EN UTVECKLINGSBILD?

Utvecklingsbilden är ett strategiskt dokument som kompletterar planläggningen och utarbetas som stöd för användningen och utvecklingen av markområden. I egenskap av en översiktlig plan placerar den sig i markanvändningshierarkin jämsides med generalplanen som ett inofficiellt målprogram som styr detaljplaneringen. Utvecklingsbilden är en beskrivning av den framtida markanvändningen samt de faktorer som inverkar på den och de ändringar markanvändningen orsakar. I utvecklingsbilden beaktas bland annat befolkningsutvecklingen, hållbarheten och utvecklingsbehoven i servicen, befintliga markanvändningsplaner, den omgivande områdesstrukturen, eventuella projekt samt allmänna samhälleliga förändringar. Dessutom anknyter utvecklingsbilden till Grankulla stads strategi som stadsfullmäktige godkände 25.4.2022.

Den föregående utvecklingsbilden i Grankulla godkändes av stadsfullmäktige 21.9.2015 (§ 53). Tidsperioden för utvecklingsbilden var åren 2015–2040. Den nu uppdaterade utvecklingsbilden har utförts som ett tjänsteuppdrag och den gäller för tidsperioden 2023–2040.

I stadens strategi nämns att utvecklingsbilden i Grankulla behöver uppdateras år 2023, men uppdateringen är även en följd av de snabba förändringarna i miljön. Den nya markanvändnings- och bygglagen medför ett behov att kraftigt ta ställning till bland annat klimatförändringen och digitaliseringen. Riksdagen godkände den nya bygglagen 1.3.2023. Den nya lagen leder till att bekämpning av klimatförändringen blir en omfattande del av bygglagstiftningen. Syftet med lagen är dessutom att underlätta byggandet, påskynda cirkulär ekonomi och digitalisering och höja kvaliteten på byggandet. Markanvändnings- och bygglagen träder i kraft 1.1.2025. I den uppdaterade utvecklingsbilden är det viktigt att beakta hur vi kan påverka klimatförändringen genom lösningarna i markanvändningsplaneringen. Grankulla stad har i sin strategi satt upp målet att vara en klimatneutral stad senast år 2030.

Förutom stadens nyaste strategi har vi i utvecklingsbilden beaktat det pågående MBT-samarbetet. Inom det samarbetet ligger fokus på år 2040 inom den medellånga tidsperioden och år 2060 på lång sikt. I MBT-planen finns kortsiktigare tidsperioder som bland annat fokuserar på målen för bostads- och flervåningshus. Enligt den information som nu finns tillgänglig täcker de kortsiktigare planerna åren 2024–2035. MBT-planen torde skickas ut på remiss under våren 2023.

Våren 2020 spred sig den världsomspännande covid-19-pandemin som kanske varaktigt ändrade på vår syn på hur färdas, hur vi jobbar och var vi bor. I utvecklingsbilden har vi försökt förutse framtiden i den nya situationen.

1.2 UTVECKLINGSBILDENS STRUKTUR

Den största delen av området inom Grankulla stads gränser har en detaljplan och därför är de potentiella planeringsobjekten till sin natur tillbyggnadsobjekt, kompletterande byggnation eller ersättande bygge. De objekt som vi anser vara värda noggrannare granskning har vi samlat på en karta som använts som underlag för utvecklingsbilden. Dessa objekt består i regel av områden som staden äger men därtill sådana privatägda områden som staden diskuterat med markägarna – i vissa fall mycket preliminärt.

Objekten i utvecklingsbilden är indelade i tre grupper: pågående projekt, projekt som ska utredas under de närmaste åren och projekt som ska utredas senare i framtiden.

Syftet med utvecklingsbilden är inte att utgöra en fullständig lista över potentiella områden där detaljplanen kan ändras. Även på andra håll kan detaljplaneändringar inledas enligt rådande behov på initiativ av privata aktörer eller staden. Vi inleder inte automatiskt planläggningen av ett objekt som ingår i utvecklingsbilden, utan vi undersöker alltid hur markanvändningen vid objekten kunde utvecklas innan ärendet går till vidare beredning. Även då är det stadsstyrelsen som beslutar om inledandet av planändringen efter behandling i samhällstekniska utskottet.

Med utvecklingsbilden försöker vi påverka utvecklingen av staden så att Grankullas särdrag beaktas. Målet är att bevara livskraften och en kontrollerad tillväxt i Grankulla samt göra bostadsutbudet mångsidigare. Utvecklingsområden finns främst i sådana delar av staden som redan från förut är effektivast bebyggda: kring stationerna, längs med huvud- och matargator samt efter prövning och i ringa utsträckning på utkanterna av småhusområden eller inne i dem. Målet har varit att utnyttja den redan utbyggda kommunaltekniken. I den fortsatta planeringen är det viktigt att vi vid varje detaljplaneändring som vi inleder särskilt beaktar hur byggnationen placeras in i miljön och hur den påverkar miljöförändringen. Dessutom ska vi beakta de natur- och kulturhistoriska värdena, rekreationsförbindelserna och kontinuiteten i dem. En balanserad och kontrollerad förtätning av samhällsstrukturen baserar sig på att hållbara färd sätt blir konkurrenskraftiga och lockande i Grankulla.

I utvecklingsbilden utreder vi också hur den kommande ökningen i invånarantalet påverkar behovet av offentlig basservice. Ett syfte med utvecklingsbilden är att ge riktlinjer för hur service kan placeras med tanke på markanvändningen. Varje servicesektor granskar noggrannare i sitt eget program vilka innehålls- och lokalbehov serviceproduktionen medför.

Utvecklingsbilden tar inte ställning till eventuella behov av att förtäta småhusområden eller ändra enskilda tomter och inte heller till de principer som slagits fast i markdispositionsplanen (MASU 2).

1.3 MÅL OCH RIKTLINJER

Till Grankullas särdrag hör – utöver det ringa fysiska omfånget – lummighet, karaktären av en människonära trädgårdsstad, kulturhistoria och rekreationsvärden. Grankulla är också en enastående, tätt bebyggd stad där avstånden inom staden och till övriga delar av regionen är korta. Grankulla har en stark positiv image utåt och de senaste undersökningarna visar att de mest omtycka ställena att bo på är områdena kring centrum och Gallträsk.

Grankullas detaljplaner har till stora delar upprättats för flera årtionden sedan och därför svarar de inte till alla delar mot de krav som dagens markanvändning och byggnation ställer. Till dessa delar har staden som primärt mål att hålla detaljplanerna uppdaterade, eftersom staden vill erbjuda platser för kompletterade byggnation där planerna går att förverkliga. I syfte att kunna omvärdera markanvändningen har vi i detta sammanhang också granskat sådana allmänna områden som förekommer i gällande detaljplaner och som ger ett diffust intryck i stadsbilden. Redan i den föregående utvecklingsbilden ingår några områden av detta slag, där markanvändningen har konstaterats vara värd att studeras närmare. Samma områden ingår nu i den uppdaterade utvecklingsbilden.

Staden bär genom planläggningen ansvar för produktionen av en koldioxidfattig miljö. Med ändringar av detaljplanen möjliggör vi kompletterande byggnation som medför mer boende mitt inne i ett

redan existerande nätverk av kollektivtrafik. Byggandet av kvalitetsleden för cykeltrafik i samband med Esbo stadsbana stöder koldioxidfattiga färdssätt. Eftersom cykelleden kommer att löpa längs med järnvägen stöder den också smidiga resekedjor. Vi främjar bekämpning av klimatförändringen och möjligheter till anpassning i planläggningen och i påverkansbedömningen.

Ett centralt mål är att möjliggöra en befolkningsökning som är nödvändig för utvecklingen av en livskraftig stad. Men samtidigt ska befolkningsökningen ske kontrollerat genom att stadsstrukturen förtätas i lämpliga områden. Vid dimensionering av kompletterande byggnation bör vi beakta den existerande offentliga basservicens nuvarande resurser och möjligheterna att utveckla och effektivisera dem, för att staden fortsättningsvis ska kunna producera högklassiga och tillräckliga tjänster för sina invånare. Med befolkningstillväxten kan vi också påverka privata kommersiella serviceproducenters verksamhetsförutsättningar i Grankulla och den vägen göra serviceutbudet mångsidigare.

I enlighet med stadens strategi är målet för stadens befolkningstillväxt maximalt 12 000 invånare år 2040. I den aktuella MBT-planen 2023 är målet för Grankulla 80 bostäder per år.

Som utgångspunkter och mål i utvecklingsbilden för markanvändning och boende har vi med beaktande av Grankullas särdrag satt upp följande riktlinjer:

- Stabil och framväxande stadsmiljö
 - o för att trygga ett tillräckligt antal byggplatser
 - o för att möjliggöra en kontrollerad befolkningstillväxt
 - o för att balansera kommunens ekonomi
 - o för att kunna nå stadens klimatneutralitetsmål
 - o för att utveckla tjänsteutbudet.
- Mångsidig bostadsproduktion som staden möjliggör
 - o i enlighet med de strategiska målen
 - o för att uppfylla MBT-förpliktelseerna
 - o för att svara mot Grankullabornas behov.
- Bevarande av stadens särprägel
 - o en utveckling som tar hänsyn till stadens särdrag.
- Tryggande av naturförhållanden och rekreationsförbindelser
- Förtätning av stadsstrukturen
 - o i närheten av stationerna
 - o längs med huvudgatorna
 - o med hjälp av existerande kommunalteknik
 - o bedömning av de existerande parkeringsnormerna från fall till fall för att trygga de utsläppsminskande åtgärderna.

Det är viktigt att Grankulla gör modiga utsläppsminskande åtgärder inom trafiken samt växer och utvecklas hållbart på ett sätt som stöder naturens mångfald i stadsmiljö.

2. UTGÅNGSPUNKTER

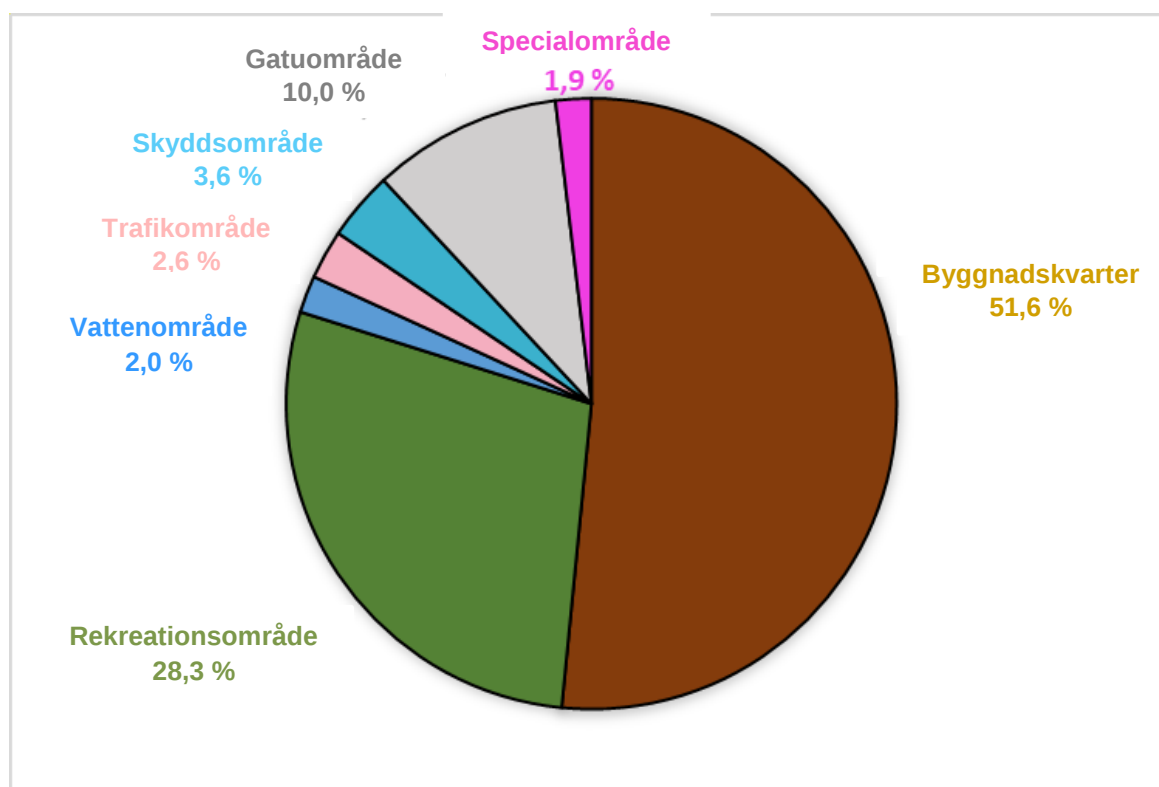
2.2 PLANLÄGGNINGSLÄGET

Nästan alla områden i Grankulla har i dag en gällande detaljplan. Inom stadens område finns 186 detaljplaner som fastställts under olika tider. De flesta inkluderar kvartersområden för småhus.

Detaljplanerna täcker drygt 577 ha, det vill säga cirka 96 procent av stadens område. Planeringen av markanvändningen handlar därför om att befintliga detaljplaner och andra planer revideras att motsvara behoven i varje enskilt fall. (Se bilaga 1: Markanvändning enligt detaljplanerna)

Cirka 297 ha eller lite över hälften av detaljplaneområdet är byggnadsmark. Över 28 procent av det detaljplanerade området är rekreationsområden. Det finns drygt 1 000 planlagda byggnadstomter, och deras areal är i medeltal 2 905 m². Det genomsnittliga tomtexploateringsstalet är 0,31 och områdeexploateringsstalet 0,16. Planerna innehåller sammanlagt ca 941 000 m² vy byggrätt.

Det finns totalt 29 obebyggda bostadstomter med sammanlagt ca 22 000 m² vy outnyttjad byggrätt. Det kalkylerade antalet bostäder som kunde byggas på de obebyggda tomterna är cirka 184.



Detaljplanerade områden enligt användningsändamål år 2023.

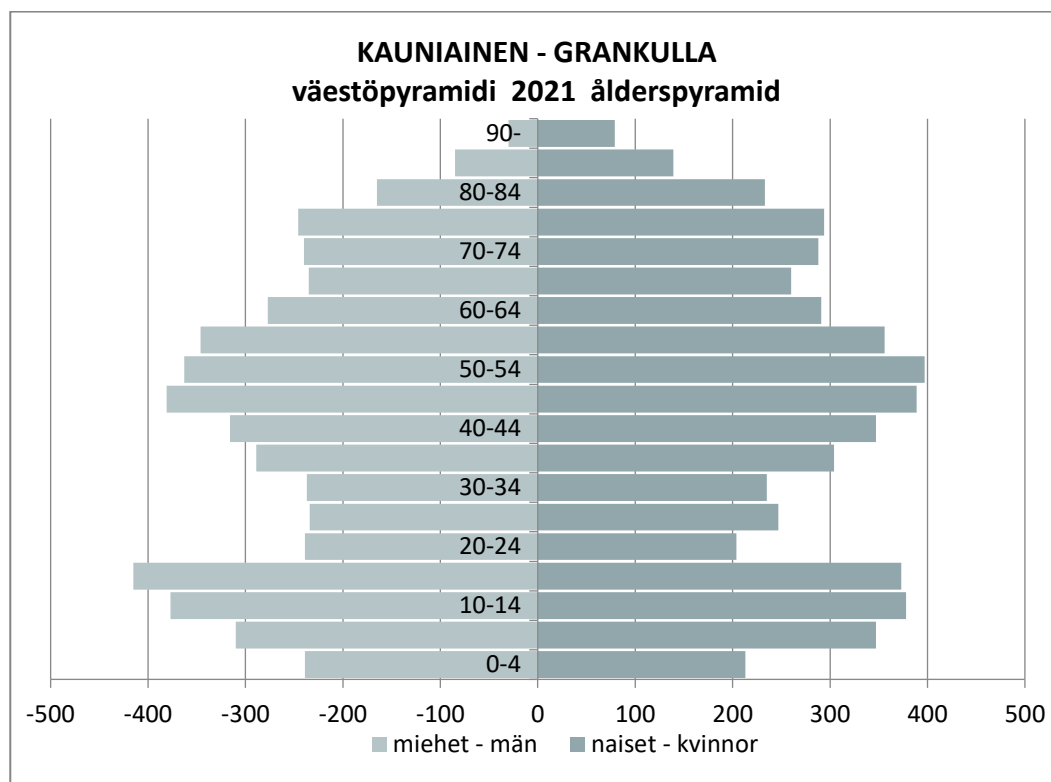
2.3 BEFOLKNING

Folkmängden i Grankulla har tydligt vuxit under 2000-talet. I slutet av år 2021 var invånarantalet 10 396 personer. De största åldersgrupperna är 10–19-åringar (antal 1 543) och 50–59-åringar (antal 1 462). De minsta åldersgrupperna är 20–29-åringar (antal 924) och personer över 80 år (antal 731). Andelen över 65 år gamla är 22,1 procent av invånarna, vilket är nästan lika mycket som i hela landet (23,1 procent), men särskilt högre än i andra kommuner¹ i huvudstadsregionen. Och det finns redan över hundra personer som är 90 år eller äldre. Andelen personer under 15 år utgör 17,9 procent av invånarna, vilket överskrider hela landets andel (15,4 procent) och placerar sig i nivå med Esbo

¹ Esbo 15,2 %, Helsingfors 17,6 %, Vanda 15,7 %.

(18,4 procent)². Andelen barn under skolåldern (antal 684) har minskat sedan början av 2000-talet (antal 772) med drygt 11 procent, men antalet har åter varit växande sedan år 2016 (antal 596). Medelåldern för Grankullaborna är 43 år.³

År 2015 var folkmängden i Grankulla 9 486 invånare. De största åldersgrupperna år 2015 var 10–19-åringar (antal 1 409) och 40–49-åringar (antal 1 352). De minsta åldersgrupperna år 2015 var 30–39-åringar (antal 875) och personer över 80 år (antal 532).



Befolkningsstrukturen i Grankulla år 2021.

I Grankulla finns närmare 2 900 familjer och andelen personer som lever i familjer utgör 80 procent av befolkningen. Familjernas genomsnittliga storlek är 2,88 personer. Av familjerna i Grankulla är 1 229 (43 procent) barnfamiljer (med barn under 18 år) och den genomsnittliga storleken på barnfamiljer är 3,79 personer. I 477 familjer finns det barn under skolåldern (17 procent) och i 752 familjer barn i skolåldern (26 procent). Antalet familjer utan barn är växande och en allt större del av befolkningen lever ensamma.⁴

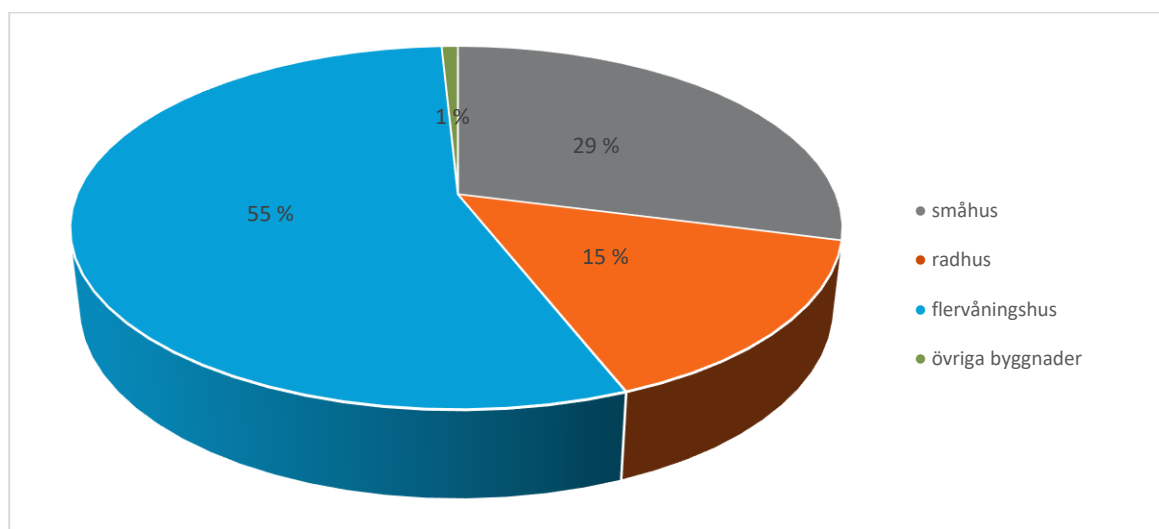
² Helsingfors 14,3 %, Vanda 16,9 %.

³ Statistikcentralen, situation 31.12.2021.

⁴ Statistikcentralen, situation 2021.

2.4 BOSTADSBESTÅND OCH BOENDESTANDARD

I Grankulla finns det sammanlagt 4 928 bostäder (4 206 bostäder år 2015). Av dem fungerar 4 474 som permanenta bostäder. Av bostäderna finns 1 431 i småhus (egnahemshus och parhus), 740 i radhus och 2 717 i flervåningshus samt 40 i övriga byggnader. Nedan presenterar vi bostädernas andelar efter hustyp. Av bostadsbefolkningen bor cirka 56 procent i småhus (år 2015 cirka 62 procent) och cirka 43 procent i flervåningshus (år 2015 cirka 38 procent). Bostadens upplåtelseform är oftast äganderätt, 73 procent (år 2015, 72 procent). Cirka 25 procent bor på hyra (år 2015, 24 procent), varav 25 procent i aravalägenhet eller i räntestödshyresbostad (år 2015, 29 procent) och 75 procent i någon typ av hyreslägenhet (inkl. privatfinansierade bostäder) (år 2015, 71 procent).⁵



Andelen bostäder i Grankulla efter hustyp år 2021.

Den genomsnittliga arealen i småhus är 183 m² och i radhus 106 m². I flervåningshus är den genomsnittliga bostadsytan 71 m². Den genomsnittliga arealen per bostad i Grankulla är 109 m² (år 2015, 113 m²), medan motsvarande siffra i hela landet är 86 m² och i huvudstadsregionen 75 m².⁶

Den genomsnittliga bostadsytan per invånare är 47,6 m² (år 2015, 47,1 m²). Bostadsytan har hållits på samma nivå de senaste åren. Bostadsarealen per invånare är klart större i Grankulla än i de övriga kommunerna i huvudstadsregionen eller i hela landet, där motsvarande siffror är: Esbo 36,5 m², Helsingfors 34,5 m², Vanda 35,2 m² och hela landet 41,5 m².⁷

⁵ Statistikcentralen, situation 2021.

⁶ Statistikcentralen, situation 2021, våningsytan är korrigerad till bostadsyta med koefficienten 0,85.

⁷ Statistikcentralen, situation 2021.

2.5 PLANERINGSLÄGET

2.5.1 SAMARBETE INOM MARKANVÄNDNING, BOENDE OCH TRAFIK (MBT) I HELSINGFORSREGIONEN

Helsingforsregionens delegation för markanvändning, trafik och boende har utarbetat ett genomförandeprogram 2020 (MBT-2020), där bland annat förutsättningarna för bostadsbyggande i kommunerna granskas. I oktober 2020 kom parterna till en förhandlingslösning beträffande MBT-avtalet. Under perioden 2020–2023 ingår målen för bostadsproduktion och bostadsplanering samt målen för produktion av boendelösningar till rimligt pris och 40-åriga räntestödshyresbostäder i MBT-avtalet. För Grankulla innebär det här i medeltal 80 bostäder per år, av vilka 24 ska vara bostäder till rimligt pris och 14 ska omfattas av 40-årigt räntestöd och/eller specialgrupper.

Grankulla har inte nått det ovannämnda MBT-målet för planläggning under den första fyraårsperioden. De genomsnittliga målen för bostadsproduktion kan vara möjliga att nå under en längre tidsperiod om de aktuella planläggningsprojekten framskrider och kan föras vidare till behandling och godkännande.

En ny planeringsrunda för markanvändning, boende och trafik (MBT 2023) har startat i Helsingforsregionen. MBT 2023 preciserar och granskar den föregående planen avseende mål som kräver uppdatering och i fråga om förändringar i omvärlden. Planen beskriver kommunernas gemensamma målbild för utvecklingen i regionen fram till år 2040 och skapar en vision fram till år 2060. MBT 2023 fortsätter traditionen med planeringen av markanvändning och trafiksystem samt uppdaterar den föregående MBT 2019-planen. För kommunerna fungerar MBT 2023-planen som en utgångspunkt för MBT-avtalet mellan staten och kommunerna. I avtalet slås de viktigaste åtgärderna i markanvändning, boende och trafik för de närmaste åren i Helsingforsregionen fast.

Målet för bostadsproduktionen i Helsingforsregionen och den motsvarande mängden i detaljplanen för åren 2024–2027 torde stanna på samma nivå i Grankulla. Det här innebär att målet är 80 bostäder per år, det vill säga 7 300 m² vy. MBT 2023-planen torde skickas ut på remiss under våren 2023.

2.5.2 MARKDISPOSITIONSPLANEN FÖR GRANKULLA 2004 (MASU 2)

Principerna för utveckling av samhällsstrukturen och markanvändningen i Grankulla har presenterats i markdispositionsplanen (Masu 2) som godkändes av stadsfullmäktige 13.12.2004. I planen finns en analys av stadens markanvändningsbehov fram till år 2020. Centrala teman i Masu 2 är grönområden, den byggda miljön och trafiken. Masu 2 går till stora delar ut på att konstatera de existerande detaljplanerna och innehåller alltså inte ny markanvändning.

Merparten av byggnadsmarken i Grankulla är småhusområde. Särskilt i småhusområdena enligt de äldsta detaljplanerna finns det ännu möjligheter till kompletteringsbyggande. Målet för Masu 2 är att bevara den öppna, gröna stadsstrukturen och karaktären av villastad inom småhusområdena i Grankulla. Vid planläggningen av småhusområden har praxis i Grankulla varit att antalet bostäder fastställs i detaljplanen. Principen i Masu 2 är att byggrätten på tomterna i småhusområden inte ökas genom planändringar, men att den på större tomter kan fördelas friare mellan bostäderna.

2.5.3. GRANKULLA STADS BOSTADSPROGRAM 2017–2025 (–2040)

I det senaste bostadsprogrammet var målet att granska bostadsbyggandet i staden samt förutsättningarna och utgångspunkterna för stadens åtgärder för att främja bostadsproduktionen. Programmets egentliga granskningsperiod var åren mellan 2017 och 2025. I programmet har vi utrett bostadsförhållandena i staden samt de bostadspolitiska och planläggningsmässiga möjligheterna för bostadsproduktion i stadens regi fram till år 2040. Bostadsprogrammet beskriver också hur Grankulla stad arbetar för att förverkliga huvudstadsregionens gemensamma bostadspolitiska mål.

I planläggningsprogrammet 2023 har vi gjort en uppskattning av den årliga bostadsproduktionen genom aktuella planer och via det en uppskattning av befolkningsutvecklingen på kort och lång sikt. I planläggningsprogrammet 2023 ingick åren 2023–2027, 2028–2031 och 2032–2040 i granskningen. Planläggningsprogrammet är det rätta verktyget för att granska utvecklingen av bostadsproduktionen och befolkningsutvecklingen, eftersom programmet utarbetas varje år.

Uppskattningarna för markanvändningen i Grankulla baserar sig på att folkmängden enligt försiktig beräkning och med beaktande av aktuella planläggningsprojekt stiger till lite under 12 000 personer fram till år 2040. Beräkningen beaktar endast kalkylmässigt realiseringen av de aktuella och potentiella planläggningsprojekten. På så sätt kan den här befolkningstillväxten vara möjlig om den planenliga produktionspotentialen verkställs.

För tillfället är de aktuella detaljplaneändringarna, som är betydande för bostadsproduktionen och som prioriteras i stadens strategi följande: stationsområdet, stadshusområdet, Gräsavägen 1–5 (Bensowska området), östra sidan av Bensowsgränden och Brandkårsvägen 9 (FBK).

De närmaste åren kommer bostadsproduktionen att centreras till Stationsvägen, Helsingforsvägen och Båtläningsvägen. Fullmäktige har godkänt detaljplanerna på de här områdena. När det gäller områden som staden äger kan detaljplanerna granskas för att möjliggöra de planerade projekten.

I privatägda småhusområden genomförs byggande enligt de gällande detaljplanerna.

I planläggningen ska ändå staden också beakta framtida servicebehov och bereda sig på dessa. Stadens ambition är att skapa en varierande bostadsmiljö i Grankulla med ett mångsidigt utbud av olika typer av bostäder.

2.5.4 ÖVRIGA PROJEKT SOM STYR MARKANVÄNDNINGEN I GRANKULLA

Esbo stadsbana

Planeringen av Esbo stadsbana (ESKA) ingår i arbetet med att utveckla kollektivtrafiken i huvudstadsregionen. I MBT-avtalet för Helsingforsregionen har staten och kommunerna slagit fast att staten inleder byggandet av Esbo stadsbana mellan Alberga och Köklax i enlighet med järnvägsplanen. Slutresultatet är att de två sydligaste spåren används av lokaltåg med täta turer medan de två nordligaste spåren används av snabbare lokal- och regionaltåg samt fjärrtåg till och från Åbo. Planen omfattar även utveckling av trafikplatserna Kilo, Kera, Grankulla, Björkgård, Domsby, Esbo centrum och Köklax, anknytningar till annan markanvändning samt infartsparkering.

Verkställandet av Esbo stadsbana har startat med byggplaneringen i början av år 2020 och projektet färdigställs uppskattningsvis år 2028.

Cykelleden längs kustbanan

Cykelleden längs kustbanan är i framtiden en huvudled för cyklister från gränsen till Helsingfors mot Alberga och vidare till Esbo centrum och den är en del av Esbo stads nätverk av snabba cykelbanor. Målet med cykelleden längs kustbanan är att utveckla gång- och cykelförbindelserna längs kustbanan. Den planerade rutten är säker och tillgänglig för alla användare och den minskar på omvägarna. I samband med projektet kommer staden att förbättra passagerna i stationsområdet och utöka cykelparkeringsplatserna. Projektet höjer kvalitetsnivån och tillgängligheten på tågstationerna, för fungerande och trivsamma stationer gör kollektivtrafiken mer lockande. Samtidigt säkerställer vi fungerande gång- och cykelförbindelser till stationerna samt fungerande och säker infartsparkering för cyklister. Målet är att färdigställa planeringen för de delar av cykelleden som byggs i samband med Esbo stadsbana (ESKA) senast under våren 2023.

2.6 FRAMTIDSUTSIKTER FÖR BOENDE OCH STADSUTVECKLING I GRANKULLA

Urbaniseringen, multilokaliteten, digitaliseringen och invånarnas allt individuellare behov är en utmaning för sektorn och dem som erbjuder boendeservice. Boende och en smidig vardag har en stor betydelse i människornas liv.

Innolink Research Oy gjorde på uppdrag av staden en undersökning med syftet att utreda invånarnas bostadsbehov, det vill säga hurdana bostäder borde vara med i planläggningen och för vem, vad är det aktuella läget i Grankulla när det gäller inflyttning och utflyttning samt orsaker bakom flyttningen. Målgruppen i undersökningen var personer som flyttat till eller från Grankulla under de senaste 2–3 åren.

De mest centrala resultaten både beträffande inflyttade och utflyttade var att Grankulla har en stark positiv image utåt. Deltagarna i undersökningen upplever att Grankulla är ett säkert ställe med bra läge. Däremot behöver utvecklingen av stadens interna livskraft ägnas uppmärksamhet. Framför allt de utflyttade framhävde i sina svar att bostädernas prisnivåer inte är vettiga jämfört med inkomstnivån, att bostadsutbudet inte är mångsidigt och att stadsmiljön inte utvecklas.

När det gäller dragningskraften i Grankulla, upplevde de som deltog i undersökningen att Grankulla utöver ovannämnda faktorer är en naturnära stad. Staden har välfungerande fritidstjänster och offentliga tjänster. Dessutom ansågs möjligheterna till familjeliv tillräckliga. Resultaten visade att de kommersiella tjänsterna inte anses vara tillräckliga eller tillräckligt mångsidiga. Både den erfarenhets- och imagemässiga synen på Grankulla som en stadsmiljö som utvecklas och erbjuder invånarna mångsidiga kommersiella tjänster har försvagats nämnvärt. Det här kan vi beakta i planerna kring markanvändningen bland annat när det gäller trivseln i stadens centrum och utvecklingen av tjänster. Tillfredsställelsen med de kommersiella tjänsterna hade även försämrats jämfört med resultaten i enkäten år 2017. I resultaten återkommer synen på att staden inte är progressiv eller nyskapande, men samtidigt är invånarna nöjda och rekommenderar gärna Grankulla för andra. Största delen av både de inflyttade och utflyttade rekommenderar boende i staden.

I fråga om boende steg det klart fram i resultaten att de mest tilltalande ställena att bo på är både centrum och området kring Gallträsk. När det gäller boendeformer betonades starkt behovet av höghuslägenheter i centrum.

I resultaten steg ur den kommunala ekonomins synvinkel fram att åldersprofilen hos de inflyttade närmast koncentrerar sig till den äldre populationen, medan det bland de utflyttade finns förhållandevis fler personer i arbetsför ålder.

2.8 TILLBYGGNAD I SMÅHUSOMRÅDEN

I Grankulla uppförs årligen ca 10–20 bostäder på småhustomter. Merparten av småhustomterna, där Grankullas tillbyggnadspotential finns, är privatägda och bebyggs därför enligt markägarnas egna intressen. Det väsentliga för att få tätare bebyggda småhusområden är att bygga nya bostäder. I samband med den föregående utvecklingsbilden har staden undersökt sådana småhustomter där det är möjligt att uppföra nya bostäder enligt gällande detaljplaner. Vi har uppdaterat situationen beträffande obebyggda och ofullständigt bebyggda småhustomter och situationen presenteras i bilaga 2.

Det finns cirka 900 planlagda småhustomter i Grankulla, och den sammanlagda byggrätten på dessa är cirka 550 000 m² vy, det vill säga cirka 58 procent av den totala planlagda byggrätten. Antalet helt obebyggda småhustomter är 26 (2015: 65). Byggrätten på dessa tomter är cirka 16 000 m² vy (2015: 29 000 m² vy) och det kalkylerade antalet bostäder som kan byggas cirka 91 (2015: 160). De motsvarande siffrorna från år 2015 står inom parentes. Det finns också cirka 170 delvis bebyggda småhustomter där det är möjligt att bygga fler bostäder utgående från den återstående byggrätten och antalet bostäder. Merparten av dessa är tomter för två bostäder på vilka bara en bostad har byggts. Enligt de nuvarande detaljplanerna är det kalkylmässigt möjligt att bygga ytterligare cirka 227 bostäder på de delvis bebyggda tomterna. Det här innebär en tilläggspotential på cirka 680 invånare (3 personer/bostad).

3. TJÄNSTER SOM STADEN TILLHANDAHÅLLER

3.1 HUR BEFOLKNINGSTILLVÄXTEN PÅVERKAR SERVICEBEHOVET

Målet för stadens befolkningstillväxt är maximalt 12 000 invånare år 2040. Målet för tillväxten motsvarar det årliga målet på 0,75 procent utgående från ett fem års medeltal. Nedan finns en analys av vilken inverkan befolkningstillväxten har på behovet av offentliga tjänster (se bilaga 3: Kommunala bastjänster).

3.2 VÄSTRA NYLANDS VÄLFÄRDSOMRÅDE

Från och med 1.1.2023 har Västra Nylands välfärdsområde ordnat social- och hälsovårdstjänster, räddningsväsendets tjänster samt psykolog- och kuratorstjänster inom elev- och studerandevården för invånarna i Esbo, Hangö, Ingå, Högfors, Grankulla, Kyrklätt, Lojo, Raseborg, Sjundeå och Vichtis. Grankulla stad ansvarar inte längre för primärvården eller socialtjänsterna. I Grankulla finns ändå fortfarande en hälsostationsbyggnad som staden äger. Byggnaden används för tillfället av Västra Nylands välfärdsområde och byggnadens framtid är ännu öppen bland annat på grund av övergångsperioden i fråga om övergången till välfärdsområdet.

3.4 SMÅBARNSPEDAGOGIKEN

Nuläge

Staden har sju enheter inom småbarnspedagogiken och ett familjedaghem med cirka 400 dagvårdsplatser. Enheterna har kapacitet som motsvarar den nuvarande folkmängden, då en del av familjerna anlitar privat dagvård.

Ekkulla daghem blir färdigställt på våren 2023 och tas i bruk 1.8.2023. När verksamheten startar påverkar det också den övriga småbarnspedagogiken. Verksamheten i Metsämajan päiväkoti och i Oasens förskolegrupp upphör. Gruppen för skiftesvård som finns i daghemmet Pikku Akatemia flyttar till Ekkulla daghem. Lokalerna i Pikku Akatemia som gruppen för skiftesvård flyttar ut ur tas över av en grupp för treåriga barn. Sansinpellon päiväkoti, Gruppfamiljedaghemmet Satuvuori och Kielikylpy Grani Språkbud påverkas inte av att Ekkulla daghem färdigställs.

Verksamheten i Daghemmet Grankotten torde upphöra inom de närmaste åren, uppskattningsvis sommaren 2024. Beslutet (stadsfullmäktige § 7, 11.3.2019) baserar sig på att byggnaden redan passerat sin livslängd och inte är värd att renoveras.

Grankulla har utsetts till en av kommunerna i undervisnings- och kulturministeriets försök med tvåårig förskola. Syftet med den försöket är att stärka jämlikheten i utbildningen, utveckla förskoleundervisningens kvalitet och genomslag, utreda kontinuiteten mellan småbarnspedagogiken, förskoleundervisningen och den inledande undervisningen, utreda familjernas serviceval, få information om hur tvåårig förskoleundervisning påverkar barns förutsättningar för utveckling och lärande samt hur den inverkar på deras sociala färdigheter och utvecklingen av en sund självkänsla. Försöket med tvåårig förskola upphör sommaren 2024.

Utvecklingsbehov

Den svenskspråkiga förskoleundervisningen har redan flyttat in i skolans lokaler. I stadens planer ingår att den finskspråkiga förskoleundervisningen som ett- eller tvåårig ska finnas i samband med den grundläggande utbildningen i det nya skolcentrumet som kommer att byggas.

Kielikylpy Grani Språkbuds lokaler motsvarar inte helt behoven, så senast i samband med nästa servicenätsutredning bör vi överväga var verksamheten ska placeras.

3.5 SKOLORNA

Nuläge

Grankulla har tre finskspråkiga och tre svenskspråkiga skolor. En del av dessa befinner sig i samma byggnad. I Kasavuoren koulukeskus finns Kasavuoren koulu och Kauniaisten lukio. I Svenska skolcentrums lokaler verkar Hagelstamska skolan och Gymnasiet Grankulla samskola.

Mäntymäen koulu är ett finskspråkigt lågstadium (åk 1–6) med 471 elever läsåret 2022–2023. I Kasavuoren koulu finns de finskspråkiga högre årskurserna (7–9) med 362 elever. I Kauniaisten lukio finns 427 studeranden.

Granhultsskolan är ett svenskspråkigt lågstadium med 337 elever. Från och med augusti 2022 har det dessutom funnits 47 förskolebarn i Granhultsskolan. Det svenskspråkiga högstadiet Hagelstamska skolan har 324 elever. Gymnasiet Grankulla samskola är ett svenskspråkigt gymnasium med 296 studeranden under läsåret 2022–2023.

I Mäntymäen koulu kommer cirka 6 procent av eleverna från andra kommuner under läsåret 2022–2023 och i Kasavuoren koulu cirka 37 procent. I Granhultsskolan kommer cirka 7 procent av eleverna från andra kommuner och i Hagelstamska skolan cirka 39 procent. Av studerandena i Kauniaisten lukio kommer cirka 88 procent från andra kommuner och i Gymnasiet Grankulla samskola är andelen 64 procent.

Utvecklingsbehov

Lokalerna i Mäntymäen koulu är snart för små för det växande elevantalet. Planeringen av ett nytt finskspråkigt skolcentrum har inletts år 2021 och stadsstyrelsen har godkänt behovsutredningen i november 2021 (§ 241). Därefter har staden gjort vidare utredningar, bland annat av läget för en eventuell ny byggnad eller renovering/tillbyggnad av den gamla byggnaden. I Grankulla stads budget 2023 finns målet att *”planen för den nya byggnaden för det finskspråkiga lågstadiet och förskolan godkänns i fullmäktige under fullmäktigeperioden”*.

Staden har utrett det nuvarande läget i gymnasierna och utvecklingsbehoven i Gymnasieprogrammet (godkänt i stadsstyrelsen 11.1.2021 § 4). Där har olika alternativ granskats, såsom *”en byggnad, två gymnasier”*, där gymnasierna skulle verka i samma lokaler, eller *”större gymnasier”*. En bedömning av att fortsätta verksamheten som hittills har också gjorts.

3.6 ARBETSPLATSER SAMT AFFÄRS- OCH KONTORSLOKALER

I Grankulla utgör den sysselsatta arbetskraften cirka 4 300 personer. Av Grankullas sysselsatta arbetskraft arbetar ca 20 procent i Grankulla. Resten arbetar i grannkommunerna och även längre bort, vilket betyder att pendeltrafiken är livlig och Grankulla profilerar sig som en kommun som lämpar sig för boende.⁸

I Grankulla finns cirka 2 300 arbetsplatser. Nästan hälften av arbetsplatserna finns inom den privata sektorn (49 procent), cirka 15 procent är företagare och en dryg tredjedel av arbetsplatserna finns inom kommunsektorn (35 procent). Över 90 procent av arbetsplatserna finns inom servicebranschen medan endast några procent av arbetsplatserna finns inom förädling och primärproduktion.⁹ Ett litet antal industriarbetsplatser finns ännu kvar vid Båtlänningsvägen. Byggandet av kommersiella fastigheter har centrerats till stadens centrum intill goda förbindelser. I framtiden kan vi vid planläggning undersöka behovet av arbetslokaler i anslutning till boende och på det sättet förbättra möjligheterna till distansarbete och skapa verksamhetsförutsättningar för småföretag.

⁸ Statistikcentralen, situation 2020.

⁹ Statistikcentralen, situation 2020.

4. UTVECKLINGSBILDEN

4.1 VISION FÖR MARKANVÄNDNING OCH BOENDE

4.1.1 FRAMTIDA BOENDE I GRANKULLA

Grankulla bör sträva efter att erbjuda mångsidiga boendialternativ för nuvarande och framtida invånare i olika livsfaser. För att göra boendialternativen mångsidigare än de är nu, borde staden öka antalet höghusbostäder, små bostäder, hyresbostäder och räntestödshyresbostäder.

På ovannämnda sätt skulle de nya lägenheterna berika invånartyperna i Grankulla och sänka befolkningens medelålder samt förändra livskraftsprofilen. Nya bostäder ger dessutom äldre invånare möjlighet att flytta från stora småhus till flervåningshus med service på nära håll. Samtidigt kan barnfamiljer som flyttar in i småhusområdena bidra till den sociala balansen och till balans i områdenas åldersstruktur. I jämlikhetens namn har staden som syfte att skapa förutsättningar för mångsidigt bostadsbyggande som flexibelt kan anpassas så att bostäderna lämpar sig för invånare i olika åldrar. I Grankulla stads bostadsprogram, som stadsfullmäktige godkände 4.2.2019, ligger tonvikten på mångsidigheten i fråga om bostadstyper, storleken på bostäder och upplåtelseform. På det här viset blir det möjligt för Grankullabor att hitta en bostad som lämpar sig för respektive livssituation i den egna hemstaden. Numera är mångsidigheten i bostadsproduktionen ett krav i alla Grankulla stads detaljplaneändringar som inbegriper byggande av flervåningsbostadshus.

4.1.2 STRATEGI FÖR STADSSTRUKTUREN

Kontrollerad förtätning av markanvändningen

Vi bör slå vakt om Grankullas framtoning och profilering som grönt villasamhälle och säkerställa att den bevaras även i framtida markanvändningsbeslut. Vi ska komplettera och förenhetliga den bebyggda miljön i första hand inom den nuvarande stadsstrukturen. Med kontrollerad förtätning av markanvändningen stärker vi kontinuiteten inom bostadsproduktionen, stöder utvecklingen av hållbara tjänster och bygger upp servicenivån inom kollektivtrafiken i Grankulla.

Den största tillbyggnadsvolymen bör koncentreras främst till området kring Grankulla station och till omgivningen närmast Björkgårds station. Utöver detta bör vi i områden längs med huvud- och matarleder öppna möjligheter för nybyggen som passar in i området i stort och som proportionsmässigt lämpar sig för en omgivning som huvudsakligen består av småhusbebyggelse. I allt utvecklingsarbete är det av största vikt att planera områdena på omgivningens villkor.

Vi ska bevara omfattningen av park- och grönområdesnätet oförändrat samtidigt som vi förbättrar dess kvalitet och funktionalitet. Då vi möjliggör tätare bebyggelse på utkanten av grönområden bör vi genomföra detta utan att väsentligen försämra rekreationsförbindelserna och de ekologiska korridorerna. Då vi ändrar användningsändamålet för delar av nuvarande grönområden till boende, bör det ändrade området utnyttjas så effektivt som möjligt för att säkra högsta möjliga nytta i förhållande till det grönområde som vi går miste om.

Koldioxidsänkare och resurssmart verksamhet

Vi kan uppnå en markanvändning som styr mot byggande som upprätthåller, bevarar och ökar koldioxidsänkarna genom att stödja en sammanhållen samhällsstruktur i stället för fragmentering. Det är väsentligt att vi bevarar stora enhetliga skogsområden, skyddar ekologiska förbindelser samt

utvecklar nätverk av grönområden och rekreationsområden utan att naturvärdena blir hotade. Nya planläggningsområden ska finnas intill färdig samhällsstruktur och stödja sig mot den. Planläggningsarbetet ska ske på lång sikt. Det är viktigt att observera att sammanjämkningen av olika mål inom markanvändningen, såsom samtidig förtätning och värnande om grönområden, skapar värdekonflikter. Att det sker en förtätning av det redan existerande och att vi inte reserverar grönområden för byggande stöder flera av målen för resurssmart verksamhet. Vi bevarar koldioxidsänkorna och kolreserverna i växtligheten och jordmånen, dessutom finns det plats för ökad nederbörd, naturens mångfald, föränderliga arter och rekreation på grönområdena. Till exempel öppna parkeringsområden kan tas i bruk för byggen. Då staden växer inåt skapar det dock ett tryck på att använda små grönområden inne i stadsstrukturen för bygge. Men de här platserna kan vara viktiga närrekreationsområden för människorna.

Dimensioneringen av parkeringsplatser och avvägning från fall till fall

I Grankulla stad gäller i allmänhet följande dimensionering av parkeringsplatser

Flervåningshus med bostäder:

Objekt i närheten av spårbunden trafik, <500 m från stationen	1 bilplats/100 m ² vy
Objekt nära Åbovägen, <500 m till hållplats	1 bilplats/100 m ² vy
Övriga områden	1 bilplats/85 m ² vy

Småhus:

Bostad	2 bilplatser/bostad
--------	---------------------

Radhus eller kopplade småhus:

Bostad	1,5 bilplatser/bostad
--------	-----------------------

De nuvarande omständigheterna och särdragen i Grankulla samt hållbar utveckling och klimatneutralitet i enlighet med stadens strategi medför att vi ska överväga en minskning inom dimensioneringen av parkeringsplatser i samband med detaljplanering. Minskningen bör ske efter övervägande från fall till fall i samband med detaljplaneringen. Dessutom kan vi också för att reglera minimiantalet platser överväga att införa en koefficient för normen som styr kravet på parkeringsplatser för flervåningshus. På det sättet uppstår det inte en obalans i proportionen mellan parkeringsplatser och bostäder när det gäller små bostäder. På motsvarande sätt kunde vi tillämpa ett maximiantal i anslutning till stora bostäder, så att inte antalet bilplatser blir oproportionerligt stort. Minskningen ska stödja sig på stadens strategi och den får inte ske på bostadsproduktionens bekostnad. En minskning inom dimensioneringen av parkeringsplatser kunde komma i fråga i till exempel följande fall:

- stödboende
- studentbostäder
- placering av bilpoolsbilar på ett bostadsbolags tomt
- kompletterande byggnation på existerande tomt för flervåningshus
- centralt läge nära kollektivtrafikens huvudleder

4.1.3 UTVECKLINGSOBJEKT

Vi har uppdaterat stadens utvecklingsmål för markanvändningen och koncentrerar oss på 35 separat fastställda utvecklingsobjekt, som delvis angränsar till eller ligger i omedelbar närhet av varandra. Av dessa områden äger staden 19 i sin helhet, 6 tillsammans med en privat aktör och 10 är i sin helhet privatägda. Privatägda områden har tagits med bland utvecklingsobjekten endast efter förhandsdiskussion mellan ägarna och staden.

Vi har valt ut nedannämnda områden som utvecklingsområden och de finns även uppräknade i bilaga 4. De bokstäver som kommer efter områdena anger de huvudsakliga orsakerna till att markanvändningen behöver bedömas och området behöver utvecklas. Utvecklingsobjektets läge i utvecklingsbilden leder inte automatiskt till en ändring av detaljplanen utan kräver en noggrannare granskning av markanvändningen. Stadsstyrelsen fattar separat beslut om att inleda planläggning.

K	Kommunaltekniken inte i bruk till fullo
U	Omvärdering av fastigheternas användningsändamål
A	Bedömning av detaljplanens aktualitet
T	Effektivare markanvändning / Tätare bebyggelse
E	Första detaljplanen

I arbetet med utvecklingsbilden har vi med områden där *kommunaltekniken inte är i bruk till fullo* avsett sådana områden som har en färdig infrastruktur, det vill säga där inga större investeringar krävs av staden för att områdena ska kunna tas i bruk. Alla objekt under denna rubrik angränsar till ett färdigt anlagt gatuområde. I dessa fall är det befogat och ekonomiskt lönsamt att överväga ny markanvändning i området för att sänka kostnaderna per enhet för kommunaltekniken, göra stadsbilden enhetligare och säkerställa underhållet.

Omvärdering av fastigheterna avser huvudsakligen bebyggda fastigheter med byggnader som är nära eller redan har nått slutet på sin livslängd, eller där verksamheten i byggnaderna har upphört, eller där byggnadernas användning påverkas av andra osäkerhetsfaktorer. Då är det ändamålsenligt att även kritiskt bedöma området planläggningsmässiga omständigheter i relation till omgivningen samt andra intressen och behov. Omvärderingskategorin omfattar även obebyggda fastigheter eller ofullständigt bebyggda fastigheter. I dessa fall finns det orsak att bedöma användningsändamålet enligt planen med en öppenhet för framtida behov. Det väsentliga för denna kategori är att bedöma områdena i god tid före de förmodade förändringarna, så att vi kan undvika onödiga avbrott i användningen av fastigheterna och de byggnader som finns.

Behovet av att bedöma planens aktualitet tas upp i markanvändnings- och bygglagen främst i fråga om icke-genomförda delar av detaljplaner och outbyggda områden. När det gäller objekten i utvecklingsbilden har tolkningen utvidgats att gälla även utbyggda områden, då det har hänt något sådant i förhållandena på fastigheterna sedan den gällande detaljplanen gjordes upp att detaljplanen inte kan genomföras som sådan, eller att planen, om den genomförs, kan leda till ett oönskat slutresultat. Dyliga förändringar kan orsakas av till exempel förändringar i naturvärden eller kulturhistoriska värden, ökad biltrafik, vattenförhållanden, förändringar i miljön eller byggnadssättet eller dylikt eller till och med innebära en utbyggnad som strider mot detaljplanen. Detta bör beaktas framför allt när det gäller ersättande byggnation.

Kategorin *Effektivare markanvändning/Tätare bebyggelse* fokuserar som så kallat primärt mål endast på ett fåtal objekt, där den gällande detaljplanen är ineffektiv eller området i övrigt är föremål för förändringstryck. Som sekundärt mål kan kategorin fogas till nästan alla objekt.

Första detaljplanen gäller i detta sammanhang endast Åboledens område, som inte har en gällande detaljplan.

En karta över utvecklingsobjekten finns i bilaga 5.

Objekt som staden äger:

1	Ekkullaområdet	U	A
2	Ishallsområdet/Idrottsparken (Gamla Åbovägen 42)	T	
3	Stationsvägen 44–46	A	T
4	Bastbackens västra sida	K	T
5	Slalomgränden 1	K	U
6	Akademivägen 14	K	U
7	Krogbergsvägens södra sida	K	T
8	Kasavuoren koulukeskus	T	
9	Finskspråkigt skolcentrum	U	
10	Norra Mossavägen 11–13	U	T
11	Elevhemsvägen 8–10	K	T
12	Martagränden 2–4	U	T
13	Trädgårdsvägen 13	K	T
14	Juusvägen 9	T	
15	Kasabergsvägens norra sida	K	T
16	Stationsvägen 17–19	U	T

17	Ersvägens norra sida	K	T
18	Ullasbackavägen 6–8	K	T
19	Bolagsvägen 4	K	T

Objekt som staden äger tillsammans med privata aktörer:

20	Sportvägen 17 och 12 (Satuvuoren päiväkoti)	U	
21	Bredavägen 15–17	U	T
22	Stationsområdet	U	T
23	Grankullavägen 10, stadshusets område	T	U
24	Östra sidan av Bensowsgränden	U	T
25	Åboledens område	E	T

Privatägda objekt:

26	Gamla Åbovägen 27–29	T	
27	Norra Heikelvägen 23–25	T	
28	Lindstedtsvägen 19	T	
29	Badets väg 19–23 (Kauniala)	A	T
30	Juusvägen 2	K	T
31	Djäknestigen 2	T	
32	Brandkårsvägen 9 (FBK)	U	T
33	Stationsvägen 18	T	
34	Bredavägen 8	A	T
35	Gräsavägen 1–5 (Bensowska området)	A	U

4.1.4 TIDSSCHEMA OCH PRIORITERING

Då vi schemalägger detaljplaneringen av objekten och bestämmer prioriteterna bör vi bedöma objektens relevans för stadens strategiska mål samt för de regionala åligganden som binder staden. Framför allt är det dock viktigt att förutse kommande behov, så att detaljplanerna har laga kraft och går att genomföra då nya projekt aktualiseras. Dessutom bör vi vid prioriteringen av projekten undvika att kulturhistoriskt värdefulla byggnader står tomma och i stället säkra att värdefulla

byggnader bevaras. Vi ska även trygga förutsättningarna för en mångsidig bostadsproduktion samt kommunala och privata tjänster. Vi ska säkerställa att all planering är rättidig.

Nedan presenteras en vägledande prioriteringsordning som delar upp objekten i utvecklingsbilden i tre olika prioriteringskategorier, som bör utgöra basen för undersökning av vilka objekt som behöver granskas med avseende på planläggning. Den första kategorin omfattar påbörjade projekt, objekt i stationens närmaste omgivning, samt projekt som är avgörande eller brådskande med tanke på stadens tjänster. Den andra kategorin består av objekt för kompletteringsbyggande med avsevärd potential för bostadsproduktion, där bedömningen dock kräver mer tid. Den tredje kategorin utgörs av framtida reservobjekt och andra projekt som inte är brådskande. Ordningen bör kunna ändras enligt rådande behov och befintliga resurser. Listan över objekt är mycket lik den i utvecklingsbilden från år 2015. Alla de utvecklingsobjekt som fanns med i den föregående utvecklingsbilden är inte på långt när undersökta och därför har vi inte ansett det ändamålsenligt att stryka dem. Men det är bra att observera att de presenterade objekten är potentiella utvecklingsobjekt och en eventuell inledning av planändringsarbetet kräver noggrannare utredningar. En del av objekten ligger till exempel på existerande grönområden och då måste det finnas mycket tungt vägande skäl att ta området i annat bruk.

4.1.4.1 Aktuella projekt

Grankullavägen 10, stadshusets område (objekt 23) (staden och privat)

- aktuellt
- omorganisering av verksamheterna
- boende i flervåningshus och tjänster
- effektivisering

Stationsområdet (objekt 22) (staden och privat)

- aktuellt
- byggande för boende och kommersiellt bruk
- utredning av ändamålet med stationsbyggnaden
- effektivisering

Östra sidan av Bensowsgränden (objekt 24) (staden och privat)

- aktuellt
- bostadsbyggande och brandstationsbyggnad
- omorganisering av verksamheten

Finskspråkigt skolcentrum (objekt 9) (staden)

- aktuellt i fråga om läget
- utveckling av de offentliga tjänsterna

Gräsavägen 1–5 (Bensowska området) (objekt 35) (privat)

- aktuellt
- uppdatering av detaljplanen och omorganisering av verksamheten
- boende och tjänster

- natur- och landskapsvärden, kulturhistoriska värden

Brandkårsvägen 9 (FBK) (objekt 32) (privat)

- aktuellt
- boende i flervåningshus
- effektivisering
- kulturhistoriska värden

Ishallsområdet/Idrottsparken (objekt 2) (staden)

- aktuellt
- byggande av sportanläggningar
- grönförbindelser

Lindstedtsvägen 19 (objekt 28) (privat)

- aktuellt
- tätare bebyggelse i enlighet med Masu 2
- boende, 2 byggplatser

Bredavägen 15–17 (objekt 21) (staden och privat)

- aktuellt
- boende
- effektivisering

Ekkullaområdet (objekt 1) (staden)

- aktuellt
- boende och tjänster
- naturvärden
- boende i radhus kan utredas utöver flervåningshus

Djäknestigen 2 (objekt 31) (privat)

- aktuellt
- bostadsbyggande
- effektivisering

Norra Heikelvägen 23–25 (objekt 27) (privat)

- aktuellt
- tätare bebyggelse i enlighet med Masu 2
- boende
- 1 byggplats

Kasavuoren koulukeskus (objekt 8) (staden)

- aktuellt
- utveckling/säkrad kontinuitet för kommunal service
- möjliggör tillbyggnad

Stationsvägen 17–19 (objekt 16) (staden)

- aktuellt
- utveckling/säkrad kontinuitet för offentlig service (hälsovårdscentralen)
- eventuell förtätning (boende)

Sportvägen 12 och 17 (Satuvuoren päiväkoti) (objekt 20) (staden och privat)

- aktuellt
- utveckling/säkrad kontinuitet för service
- uppdatering av detaljplanen

Gamla Åbovägen 27–29 (objekt 26) privat

- aktuellt
- boende

4.1.4.2 Projekt som staden kommer att undersöka under de närmaste åren

Åboledens område (objekt 25) (staden och privat)

- lämplig markanvändning i området utreds i samarbete med Esbo
- trafikförbindelser, buller, luftkvalitet, vibration

Stationsvägen 18 (objekt 33) (privat)

- effektivisering av markanvändningen i området
- boende

Slalomgränden 1 (objekt 5) (staden)

- oändamålsenligt, outbyggt torgområde + del av grönområde
- kommunaltekniken inte i bruk till fullo
- boende
- 2 byggplatser

Akademivägen 14 (objekt 6) (staden)

- oändamålsenligt, outbyggt torgområde
- boende
- 1 byggplats
- flyttbar transformator

Bredavägen 8 (objekt 34) (privat)

- uppdatering av detaljplanen
- boende i flervåningshus
- effektivisering

Badets väg 19–23 (Kauniala) (objekt 29) (privat)

- uppdatering av detaljplanen
- boende i flervåningshus och tjänster
- effektivisering

- kulturhistoriska värden

Ullasbackavägen 6–8 (objekt 18) (staden)

- framtida utvecklingsobjekt
- boende i flervåningshus

Norra Mossavägen 11–13 (objekt 10) (staden)

- granskning av detaljplanens aktualitet
- ändringar som möjliggör genomförande av projektet
- boende

4.1.4.3 Projekt som staden kommer att undersöka senare i framtiden

Stationsvägen 44–46 (objekt 3) (staden)

- granskning av gränserna för användningsändamålet
- tätt och lågt boende
- rekreationsförbindelserna, trafikbuller

Norra sidan av Kasabergsvägen (objekt 15) (staden)

- kommunaltekniken inte i bruk till fullo
- boende
- kompletteringsbyggande
- grönförbindelser

Bolagsvägen 4 (objekt 19) (staden)

- kommunaltekniken inte i bruk till fullo
- boende
- 1 byggplats

Juusvägen 9 (objekt 14) (staden)

- tätare bebyggelse
- småhusboende

Norra sidan av Ersvägen (objekt 17) (staden)

- kommunaltekniken inte i bruk till fullo, gaturummet
- kompletteringsbyggande
- boende
- grönförbindelser

Krogbergsvägens södra sida (objekt 7) (staden)

- kommunaltekniken inte i bruk till fullo
- kompletteringsbyggande
- boende
- grönförbindelser

Bastbackens västra sida (objekt 4) (staden)

- kommunaltekniken inte i bruk till fullo
- boende
- grönförbindelser, naturvärden

Trädgårdsvägen 13 (objekt 13) (staden)

- nya arrangemang gällande markanvändningen
- boende
- grönområden, natur

Juusvägen 2 (objekt 30) (privat)

- nya arrangemang gällande markanvändningen
- boende
- grönområden, natur

Martagränden 2–4 (objekt 12) (staden)

- framtida reserv
- uppdatering av detaljplanen
- bedömning av användningsändamålet

Elevhemsvägen 8–10 (objekt 11) (staden)

- kommunaltekniken inte i bruk till fullo
- tillbyggnad
- boende
- naturvärden

4.2 DIMENSIONERING

I enlighet med gällande, inte ännu realiserade och aktuella detaljplaner är det möjligt att bygga cirka 1 400 nya bostäder i Grankulla, vilket betyder en ökning med cirka 2 500 invånare jämfört med nuläget. Men det är ändå inte realistiskt att alla gällande detaljplaner verkställs i sin helhet.

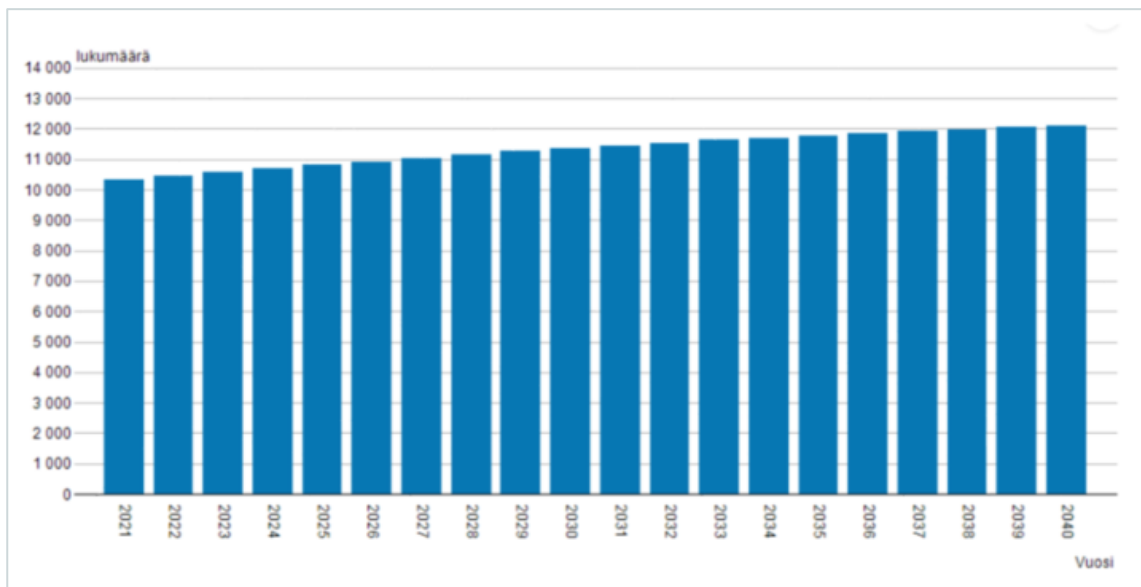
De övriga objekten i utvecklingsbilden omfattar kalkylmässigt uppskattat cirka 70 000–90 000 m² vy byggrätt, vilket innebär omkring 1 000 nya bostäder. Den kalkylerade byggnadsrätten för objekten i utvecklingsbilden är grova uppskattningar och det är svårt att på förhand estimerar realiseringen av dem, eftersom vi inte har uppgifter om verkställandet. I den framlagda uppskattningen av byggnadsrätten på 70 000–90 000 m² vy ingår bland annat området intill Åboleden, där det i de senaste referensplanerna från Grankullas synvinkel föreslagits betydande byggnadsrätter för boende.

Den verkliga dimensioneringen definieras sedan under detaljplaneprocessen som ett resultat av närmare granskning av möjligheterna för varje enskilt projekt, projektets egenskaper och beslut utgående från det. Därmed är det inte ändamålsenligt att i detta skede bestämma bindande mål eller begränsningar för projekten.

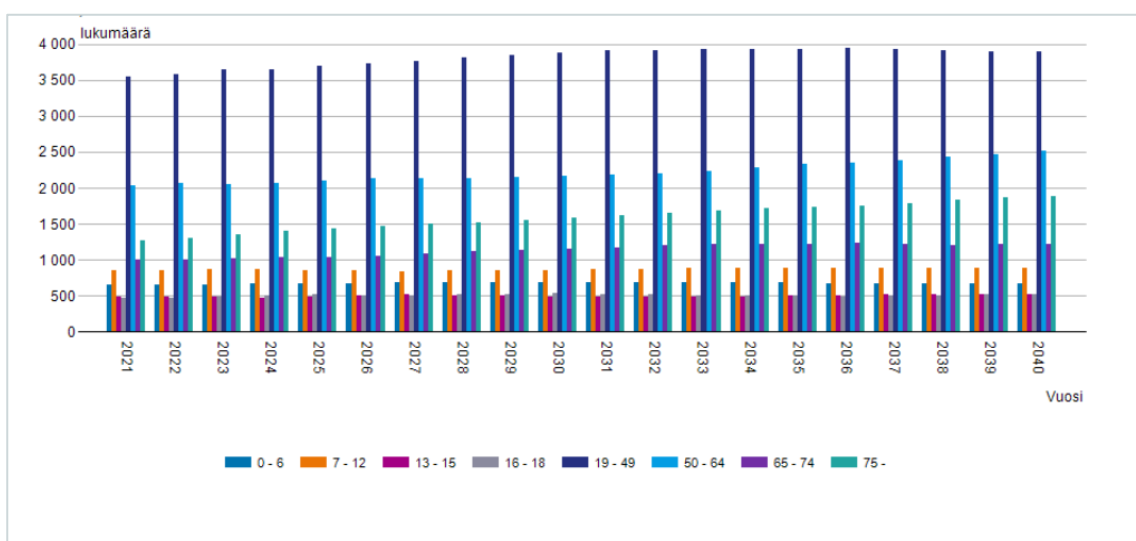
4.3 UPPSKATTAD INVERKAN PÅ INVÅNARANTALET

I föregående kapitel har vi behandlat den uppskattade inverkan av de aktuella detaljplaneändringar som vi presenterat i utvecklingsbilden på antalet bostäder och folkmängden.

Enligt Statistikcentralens prognos från 2021 kommer folkmängden i Grankulla att vara 12 107 personer år 2040, medan invånarantalet vid årsskiftet 2022/2023 var 10 250 personer. Befolkningstillväxten från år 2021 till år 2040 motsvarar i genomsnitt en årlig tillväxt på 0,85 procent. Befolkningsprognosen beskriver den framtida befolkningsutvecklingen. Prognosen förutspår vilken områdets framtida folkmängd är om den befolkningstillväxt som vi har haft de senaste åren också fortsätter på samma sätt. Statistikcentralen publicerar uppgifterna med tre års mellanrum.



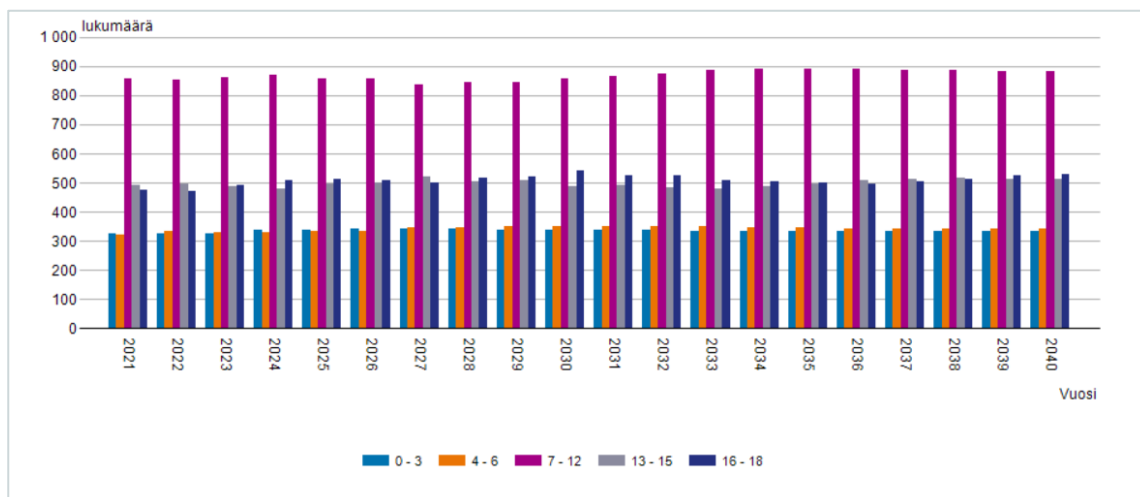
Befolkningsprognos för Grankulla 2021–2040. Källa: Statistikcentralen (2021).



Befolkningsprognos för Grankulla enligt åldersgrupper. Källa: Statistikcentralen (2021).

Enligt prognosen växer andelen personer över 65 år med nästan 40 procent till år 2040. Andelen 50–64-åringar växer enligt prognosen med närapå 25 procent.

Dessutom blir befolkningen äldre och livslängden ökar. I enlighet med Grankulla stads strategi behöver vi bidra till byggandet av seniorboende i närheten av centrum.



Befolkningsprognos för Grankulla i fråga om barn och unga. Källa: Statistikcentralen (2021).

Prognoserna för barn och unga visar att antalen torde växa en aning till år 2040, dessutom är en årlig fluktuation urskiljbar. För att vi ska kunna beakta prognoserna, krävs samarbete mellan den operativa planeringen inom bildningssektorn och planeringen av markanvändningen, såsom vi till exempel gått till väga med den finskspråkiga skolbyggnaden. Lokalerna i den nya byggnaden ska tjäna det nuvarande pedagogiska tänkandet, men även kunna anpassas efter framtida behov både när det gäller pedagogiken och det potentiella elev- och barnantalet. Det är svårt att förutse framtida befolkningsutveckling flera decennier framåt, men uppväxt- och inlärningsmiljöer och byggnader ska kunna anpassas till olika och föränderliga situationer. Det som gör detta möjligt är att användningsgraden i en skolfastighet i praktiken kan vara 90–110 procent.

5. ÅTGÄRDER

5.1 FORTSATTA ÅTGÄRDER SOM GÄLLER UTVECKLINGSOBJEKTEN

Varje objekt i utvecklingsplanen ska undersökas individuellt med ändamålsenliga metoder som lämpar sig för det aktuella projektet. Om en planläggningsmässig granskning av objekten efter denna mer detaljerade undersökning fortfarande visar sig ändamålsenlig, bereder vi ett förslag om att inleda en detaljplaneändring för samhällstekniska utskottet och vidare till stadsstyrelsen för beslut.

Innan vi bereder ärendet för beslutsfattande bör bland annat följande frågor studeras tillräckligt ingående:

- markanvändningsmässiga grunder/motiveringar för ändring av detaljplanen
- kommunal teknisk beredskap och kapacitet (eventuellt saneringsbehov)
- kulturhistoriska värden, natur- och rekreationsvärden
- en preliminär planläggningsekonomisk bedömning

Inkomster:

- inkomsterna från tomtförsäljning
- kostnadsersättningar från markägare för kostnaderna för samhällsbyggande (markanvändningsavtal) samt planläggningskostnaderna
- eventuell fastighetsskatt

5.2 MARKANVÄNDNINGSAVTAL

Ett markanvändningsavtal är i enlighet med markanvändnings- och bygglagen ett avtal mellan kommunen och markägaren, där ramvillkoren för planläggningen slås fast. Ramvillkoren kan inbegripa till exempel kvaliteten på bostadsproduktionen, antalet bostäder, tidtabellen för verkställandet av projekten, bebyggandet av allmänna områden, placeringen av ledningar och apparatur, villkor beträffande servitutsrätt samt markägarens deltagande i kostnaderna för samhällsbyggande (utvecklingskostnadsersättning). De markägare inom ett område som detaljplaneras vilka har avsevärd nytta av detaljplanen är skyldiga att delta i kommunens kostnader för samhällsbyggande. Staden inleder förhandlingarna om ett markanvändningsavtal i de fall där ett markanvändningsavtal anses nödvändigt, efter att förslaget till detaljplan varit offentligt framlagt.

Summan på utvecklingskostnadsersättningen fastställs från fall till fall på basis av områdets värdeökning. I markanvändningsavtalen beaktar staden både stadens och markägarens intressen och målsättningar samt behandlar markägarna jämlikt. Ifall planläggningen endast innebär en omläggning av byggnadsrätten utan nämnvärt tillägg i byggnadsrätten eller om planläggningen har som primärt mål att skydda en kulturhistoriskt betydande byggnad och ökningen av byggnadsrätten baserar sig på att kompensera för nackdelarna med skyddandet, kan staden bestämma att inte fastställa en utvecklingskostnadsersättning.

Markanvändningsavtal ingår i kommunens markpolitik. Kommunens markpolitik omfattar sådana mål och åtgärder för kommunens markförvärv och genomförandet av planer som skapar förutsättningar för en utveckling av samhällen (MBL 5 a §). Markpolitiken tillsammans med planläggningen har en stor betydelse för genomförandet av kommunens strategi samt för att skapa förutsättningar för boende- och näringspolitiken. Markanvändningsavtal är ett markpolitiskt instrument som kommunen kan använda för att omsätta sin strategi i praktiken och uppnå sina mål. Utvecklingskostnadsersättningarna har en stor betydelse för täckandet av direkta och indirekta planläggningskostnader och påverkar därmed kommunens ekonomi. Såsom vi konstaterat ovan är betydelsen av markanvändningsavtal ändå mer omfattande än ett avtal om betalningen av utvecklingskostnadsersättning.

Grankulla är en kommun som är detaljplanerad nästan i sin helhet. Bygandet består i huvudsak av kompletterande byggnation samt planläggningen av projektplanläggning. En enskild planändring orsakar inte nödvändigtvis ett direkt behov av samhällsbyggande, men flera enskilda planändringar under en längre tid ger ändå upphov till ett behov av att förbättra till exempel gatunätverket och dagvattenarrangemangen och kommunens servicenätverk i vidare bemärkelse, såsom daghem och skolor.

5.3 UTVECKLING AV BOSTADSPRODUKTIONEN

Målet för befolkningstillväxten i Grankulla, maximalt 12 000 invånare år 2040, förutsätter att staden för framåt de aktuella projekt som presenteras i utvecklingsbilden och planlägningsprogrammet. Det årliga tillväxtmålet på 0,75 procent utgående från ett fem års medeltal är möjligt att nå.

Under de närmaste åren kommer bostadsproduktionen att inrikta sig på att verkställa de lagakraftvunna detaljplanerna på adresserna Stationsvägen 10–14 (ökning med cirka 60 bostäder), Suomen Raamattuopisto på Helsingforsvägen 10 (cirka 90 bostäder) och överklagade Båtlämningsvägen 1 (cirka 20 bostäder). Utöver dessa färdigställs årligen ett tiotal bostäder i småhusområden.

I framtiden är bostadsproduktionen avhängig av hur de aktuella planlägningsprojekten framskrider och verkställs. I stadens strategi nämns detaljplanerna för Bensowska området och Brandkårsvägen 9 (FBK). Om dessa verkställs innebär det uppskattningsvis 160 nya bostäder. På Bredavägen 15–17 kan cirka 60 bostäder byggas. På det sedan länge aktuella området kring stadshuset skulle cirka 350 bostäder kunna uppföras. Utöver stadshusets område är dessutom bland annat följande aktuella planlägningsprojekt och planlägningsprojekt som eventuellt inleds betydande för bostadsproduktionen: Ekkullaområdet, södra sidan av Åboleden och Kaunialaområdet.

En mångsidig bostadsproduktion är ett av målen i Grankulla stads strategi. Ett mer mångsidigt bostadsutbud möjliggör att Grankullabor i olika livssituationer eller när livssituationen ändrar har möjlighet att hitta en bostad.

Under de senaste åren har nästan endast flervåningshus eller egnahemshus byggts i Grankulla. I framtiden borde vi fästa särskild uppmärksamhet vid att utvidga utbudet av radhuslägenheter för barnfamiljer till rimligt pris på markområden som är lämpade för det här syftet.

5.4 UTVECKLANDE AV TJÄNSTERNA

Ovan i kapitel 3 har vi gått igenom konsekvenserna av utvecklingsbilden för utvecklandet och behovet av service och arbetsplatser. Även om den nuvarande servicenivån i regel räcker till, ska vi också i fortsättningen säkerställa bevarandet och utvecklingen av dessa delområden. Det här betyder att konsekvensbedömningen i samband med varje detaljplaneändring måste göras på ett ansvarsfullt sätt.

De omläggningar i markanvändningen och bruket av byggnader som hänför sig till småbarnspedagogik och utbildning ska övervägas i samråd mellan samhällstekniken och bildningssektorn. Då tas den kommande användningen av lokaler som frigörs till prövning innan vi inleder omprövningen av markanvändningen. Å andra sidan blir argument som gäller markanvändning och samhällsstruktur aktuella redan i början av behovsprövningen. Om vi förfar på detta sätt, kan vi också inrikta resurserna rätt.

I utvecklingsbilden ingår daghemmen Satuvuori, Heikelvägen, Parkgränden och Grankotten, som existerar i dag och verkar i fastigheter som staden äger samt de privatägda objekten Bensow och FBK. Dessutom anvisas på servicekartan Ekkulla daghem som inleder verksamheten i augusti 2023.

När det gäller skolor hänför sig utvecklingsobjekten till de båda finskspråkiga skolorna. Beträffande Kasavuoren koulukeskus pågår en ändring av detaljplanen, som möjliggör att skolan kan byggas ut.

Planeringen av det finskspråkiga skolcentrumet har startat år 2021. I Grankulla stads budget 2023 finns målet att ”planen för den nya byggnaden för det finskspråkiga lågstadiet och förskolan godkänns i fullmäktige under fullmäktigeperioden”.

Vad beträffar de svenska skolorna känner vi inte till att en prövning av detaljplanerna behövs akut, men vi förhåller oss i princip positivt till uppkommande ändringsbehov. Vi granskar alla tomter för offentligt byggande årligen ur markanvändningssynpunkt tillsammans med stadens lokalcentral för att eventuella projekt ska kunna genomföras utan dröjsmål.

I fråga om arbetsplatser ställer sig staden positiv till företagare och företagsamhet. Vi bör beakta Grankullas särdrag i synnerhet vid prövningen av projektens lämplighet. Att göra servicen mångsidigare och behålla centrumområdets dragningskraft står högst på stadens prioritetslista. Andra än direkt kommersiella tjänster kan också förläggas utanför centrumområdet. I framtida ändringar av detaljplaner bör vi utreda möjligheterna till affärs-, arbets- och verksamhetslokaler i samband med boende också i småhusområden. I och med ändringen av detaljplanen på stationsområdet och byggandet av stadsbanan kan vi göra området trivsammare och nya tjänster kan etablera sig i området. Vad gäller bostadsproduktion ska Grankulla sträva efter att erbjuda mångsidiga boendeanternativ för nuvarande och kommande invånare i olika livsfaser.

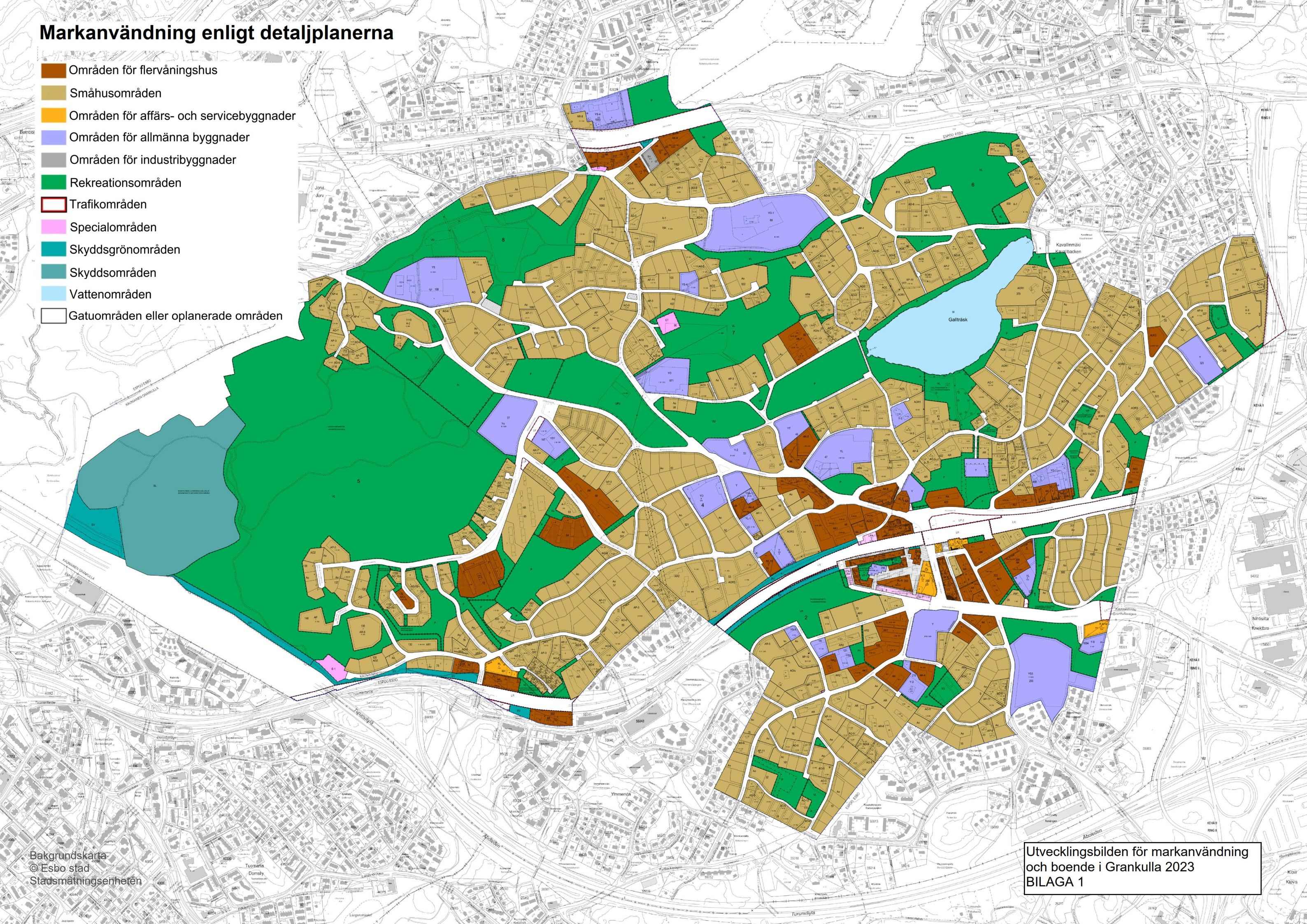
5.5 ÖVRIGA FORTSATT ÅTGÄRDER

Staden har för avsikt att också i framtiden uppdatera utvecklingsbilden med jämna mellanrum. Det är naturligt och förenligt med det demokratiska systemet att göra uppdateringen en gång per fullmäktigeperiod. På det sättet får den nya fullmäktigeförsamlingen alltid möjlighet att fastställa insatsområdena inom markanvändning och boende för den egna mandatperioden.

För att säkerställa en målmedveten och programstyrd planering av markanvändningen i framtiden skulle det vara ändamålsenligt att i det årliga planläggningsprogrammet inkludera de utvecklingsobjekt som ska granskas under de närmaste åren. Då blir förmågan att reagera på det rådande tomt- eller bostadsproduktionsbehovet bättre än i den nuvarande modellen.

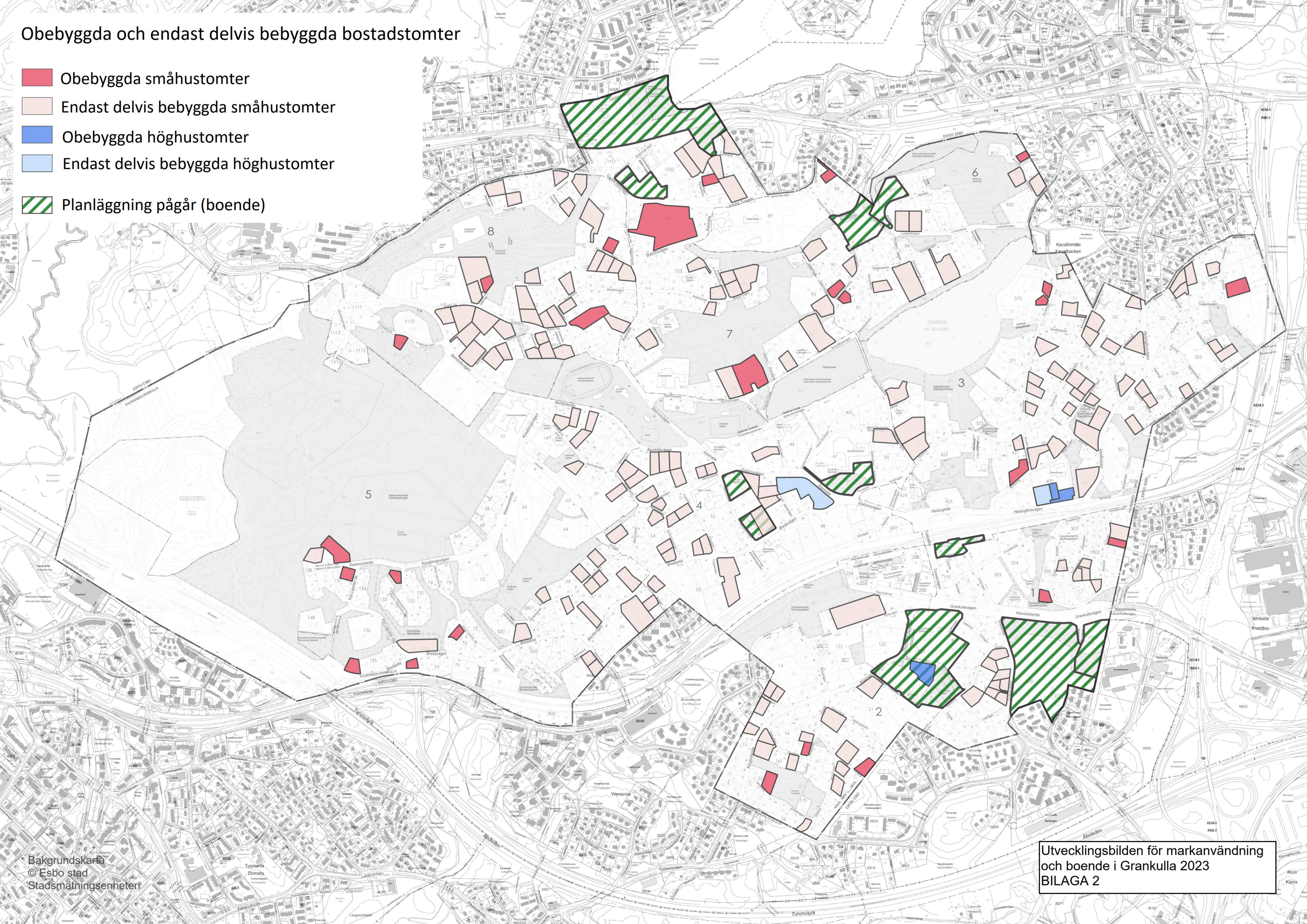
Markanvändning enligt detaljplanerna

- Områden för flervåningshus
- Småhusområden
- Områden för affärs- och servicebyggnader
- Områden för allmänna byggnader
- Områden för industribyggnader
- Rekreatiomsområden
- Trafikområden
- Specialområden
- Skyddsgrönområden
- Skyddsområden
- Vattenområden
- Gatuområden eller oplanerade områden



Obebyggda och endast delvis bebyggda bostadstomter

- Obebyggda småhustomter
- Endast delvis bebyggda småhustomter
- Obebyggda höghustomter
- Endast delvis bebyggda höghustomter
- Planläggning pågår (boende)



Basservice



Småbarnspedagogiken



Skolorna



Seniortjänster



Hjälsostation



Utvecklingsbilden för markanvändning
och boende i Grankulla 2023
BILAGA 3

Objekt i områden som ägs av staden

1	Ekkullaområdet	U	A
2	Ishallens område/Idrottsparken (Gamla Åbovägen 42)	T	
3	Stationsvägen 44–46	A	T
4	Bastbackens västra sida	K	T
5	Slalomgränden 1	K	U
6	Akademivägen 14	K	U
7	Krogbergsvägens södra sida	K	T
8	Kasavuoren koulukeskus	T	
9	Finskspråkigt skolcentrum	U	
10	Norra Mossavägen 11–13	U	T
11	Elevhemsvägen 8–10	K	T
12	Martagränden 2–4	U	T
13	Trädgårdsvägen 13	K	T
14	Juusvägen 9	T	
15	Kasabergsvägens norra sida	K	T
16	Stationsvägen 17-19	U	T
17	Ersvägens norra sida	K	T
18	Ullasbackavägen 6–8	K	T
19	Bolagsvägen 4	K	T

Objekt i områden som staden äger tillsammans med privata aktörer

20	Sportvägen 17 och 12 (Satuvuoren pvk)	U	
21	Bredavägen 15-17	U	T
22	Stationsområdet	U	T
23	Grankullavägen 10, stadshusområdet	T	U
24	Östra sidan av Bensowsgränden	U	T
25	Åboledens område	E	T

Objekt i områden som privata aktörer äger

26	Gamla Åbovägen 27-29	T	
27	Norra Heikelvägen 23-25	T	
28	Lindstedtsvägen 19	T	
29	Badets väg 19–23 (Kauniala)	A	T
30	Juusvägen 2	K	T
31	Djåknestigen 2	T	
32	Brandkårsvägen 9 (FBK)	U	T
33	Stationsvägen 18	T	
34	Bredavägen 8	A	T
35	Gräsavägen 1–5 (Bensowska området)	A	U

Kommunaltekniken inte i bruk till fullo K

Omvärdering av fastigheternas användningsändamål U

Detaljplanen föråldrad – bedömning av detaljplanens aktualitet A

Effektivare markanvändning / Tätare bebyggelse T

Första detaljplanen E

Utvecklingsobjekt

1 Objektnummer

 Områden som ägs av staden

 Ägs av staden och en privat aktör

 Privatägda områden

