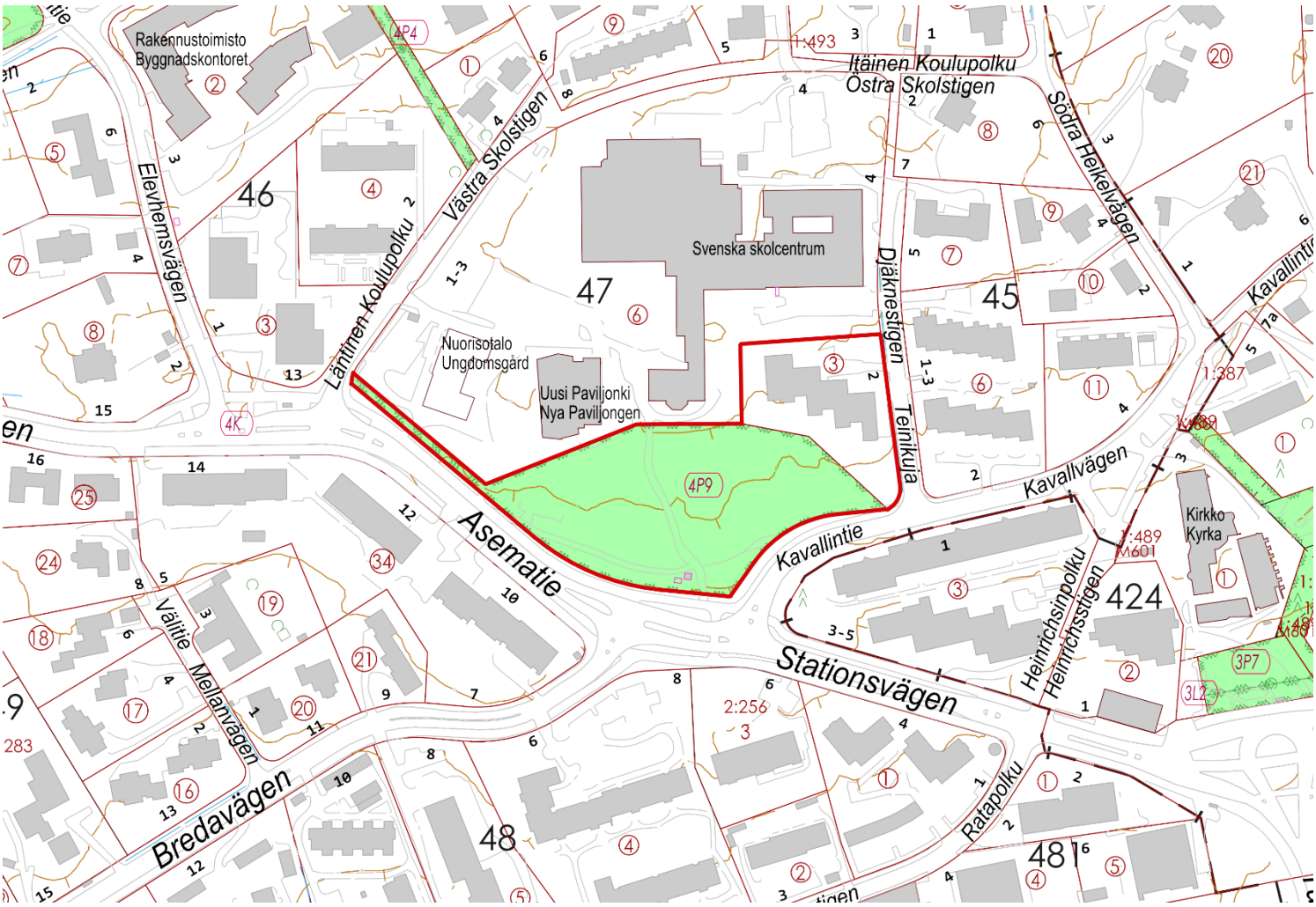


Ak 231

DJÄKNESTIGEN 2

Ändring av detaljplanen
Stadsdel 4, kvarter 47, tomt 3 samt gatu- och parkområden (Djäknestigen 2)

Beskrivning av detaljplaneändringen

Beskrivning av detaljplaneändringen avseende plankartan från 2.5.2024. Detaljplaneändringen har inletts på ansökan av ägaren till tomt 3. Stadsstyrelsen beslutade 1.10.2018 § 144 att arbetet med att ändra detaljplanen skulle inledas. Inledandet av planläggningen kungjordes 25.4.2019.

Beredare / Mer information:

Grankulla stad
Markanvändningsenheten
PB 52, 02701 Grankulla

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

2.5.2024

Kauniaisten kaupunki
Grankulla stad

Innehåll

Innehåll 1
1 PLANERINGSOMRÅDE OCH UTGÅNGSLÄGE 3
1.1 Planeringsområde 3
1.2 Planeringsläget 3
1.2.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen 3
1.2.2 Landskapsplan 3
1.2.3 Markdispositionsplanen (MASU 2) 4
1.2.4 Utvecklingsbilden för markanvändning och boende 2023–2040 4
1.2.5 Detaljplan 4
1.2.6 Byggnadsordning 5
1.2.7 Byggnadsförbud 5
1.2.8 Baskarta 5
1.3 Utredning om området 5
1.3.1 Markägoförhållanden 5
1.3.2 Bebyggd miljö 5
1.3.3 Skyddade objekt 7
1.3.4 Störningsfaktorer i omgivningen 7
2 MÅL FÖR DETALJPLANEÄNDRINGEN 8
3 BESKRIVNING AV DETALJPLANEÄNDRINGEN 9
3.1 Allmän motivering och beskrivning 9
3.2 Dimensionering 10
3.3 Fastighetsindelning 10
3.4 Bebyggd miljö enligt planen 11
3.4.1 Markanvändning 11
3.4.2 Jordmånens byggbarhet och renhet 13
3.4.3 Naturmiljö enligt planen 13
3.5 Störningsfaktorer i omgivningen 13
3.6 Namnbestånd 13
4 PLANLÖSNING OCH UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN 14
4.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen 14
4.2 Landskapsplan 14
4.3 Krav på generalplanens innehåll (Markanvändnings- och bygglagen 39 §) 15
4.4 Grankullas resurssmarta färdplan 15
5 KONSEKVENSER AV DETALJPLANELÖSNINGEN 16
5.1 Samhällsstruktur, bebyggd miljö och landskap 16
5.2 Natur 16
5.3 Dämpning av klimatförändringar och klimatanpassning 17
5.4 Trafik och teknisk service 18
5.5 Människornas hälsa och boendetrivsel 18
5.6 Tjänster 18
6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN 18
7 PLANERINGSFASER 18
7.1 Inledandet av planeringen 18
7.2 Program för deltagande och bedömning 18
7.3 Planering 18
7.4 Växelverkan och inlämnade åsikter 18

BILAGOR

Bilaga 1	Situationsplan
Bilaga 2	Områdesfasad
Bilaga 2	Sektioner
Bilaga 4	Skuggstudie
Bilaga 5	Illustrationer
Bilaga 6	Uppföljningsformulär

Förteckning över utredningar som anknyter till planändringen

Referensplan för området	Arkitektbyrå Konkret Oy, 16.1.2024
Djäknestigen 2, dagvattenutredning	A-Insinöörit Oy, 15.1.2024
Djäknestigen 2, trafikbullerutredning	A-Insinöörit Oy, 3.1.2024
Djäknestigen 2, rapport om koldioxidavtrycket	Skanska Talonrakennus Oy, 26.1.2024
Esbo och Grankulla städers bullerutredning 2022 i enlighet med EU:s bullerdirektiv	Esbo stad, 2022
Utredning om flygekorrar i Grankulla	Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 28.5.2021

1 PLANERINGSOMRÅDE OCH UTGÅNGSLÄGE

1.1 Planeringsområde

Identifikationsuppgifter för planen:
Plankod: Ak 231
Namn: Djäknestigen 2

Avgränsning av planeringsområdet:
Planområdet omfattar tomt 3 i kvarter 47 samt ett parkområde (4-9903-900), båda i 4:e stadsdelen. Områdets areal är ca 1,2 ha. Tomt 3 är privatägd medan parkområdet ägs av staden.

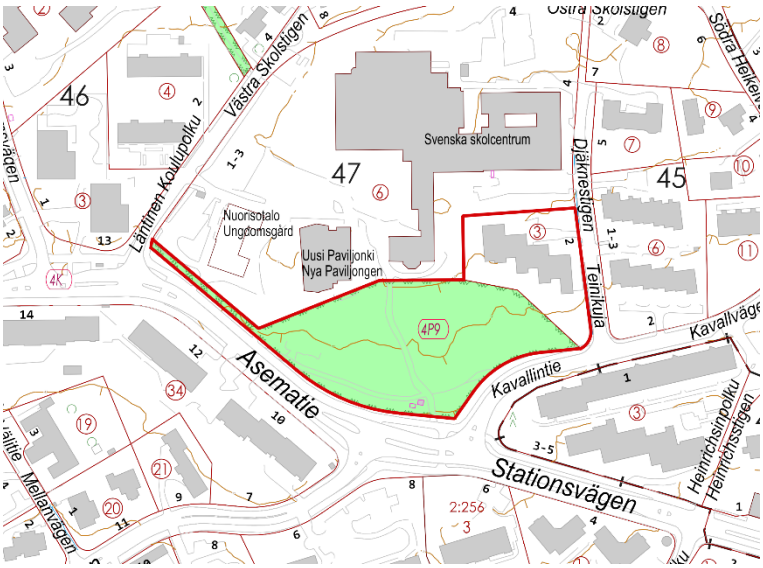


Bild 1. Planområdets ungefärliga avgränsning på ämbetsverkskartan.

1.2 Planeringsläget

1.2.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen utgör en del av markanvändnings- och bygglagens system för planering av områdesanvändningen.

De riksomfattande målen för områdesanvändningen behandlar följande helheter: fungerande samhällen och hållbara färdsätt, ett effektivt trafiksystem, en sund och trygg livsmiljö, en livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar och en energiförsörjning med förmåga att vara förnybar.

I synnerhet följande mål för områdesanvändningen gäller för den här planändringen:

- fungerande samhällen och hållbara färdsätt
- en sund och trygg livsmiljö.

1.2.2 Landskapsplan

På området gäller Nylandsplanen 2050 (etapplandskapsplanen för Helsingforsregionen), som Nylands landskapsfullmäktige godkände 25.8.2020 och som landskapsstyrelsen bestämde att träder i kraft 7.12.2020. Helheten för Nylandsplanen har vunnit laga kraft genom högsta förvaltningsdomstolens beslut 13.3.2023. Planen för Helsingforsregionen ändrades inte vid domstolsbehandlingen.

I Nylandsplanen 2050 placerar sig området i utvecklingszonen för tätortsfunktioner och i huvudstadsregionens kärnzon. Planområdet ligger i omedelbar närhet av Grankulla centrum, och det har försetts med beteckningen ”område för centrumfunktioner, centrum”.

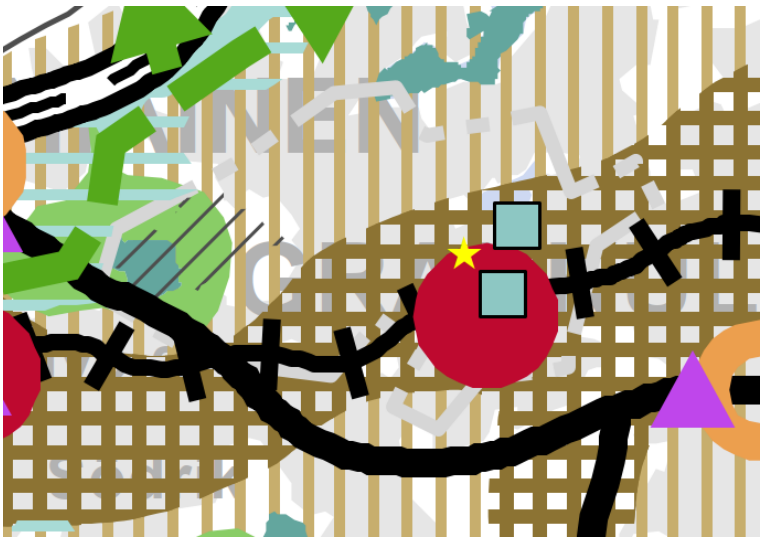


Bild 2. Ett utdrag ur Nylandsplanen 2050. Planområdets ungefärliga läge har märkts ut med en gul stjärna.

1.2.3 Markdispositionsplanen (MASU 2)

I markdispositionsplanen 2004 (MASU 2), godkänd av Grankulla stadsfullmäktige 13.12.2004, har planområdet anvisats dels som bostadsområde dominerat av småhus (AP), dels som närrekreationsområde (VL).

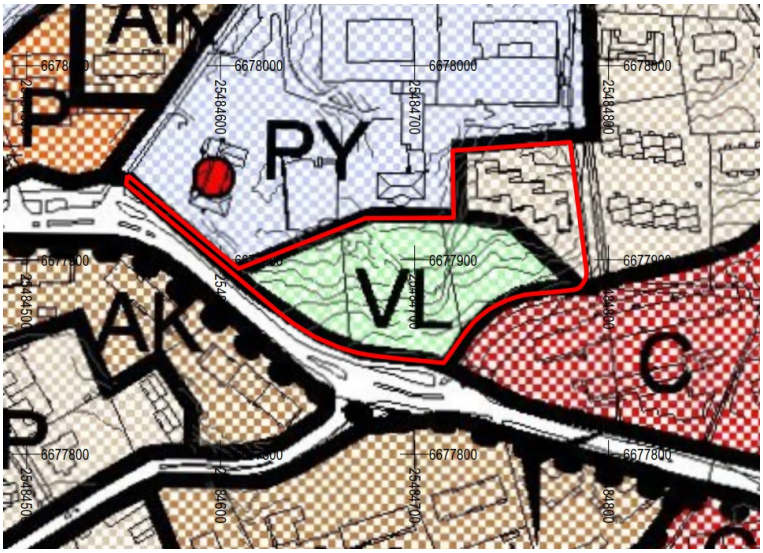


Bild 3. Utdrag ur markdispositionsplanen för Grankulla 2004 (MASU 2).

1.2.4 Utvecklingsbilden för markanvändning och boende 2023–2040

Enligt strategin för stadsstrukturen i utvecklingsbilden för markanvändning och boende 2023–2040 bör den största tillbyggnadsvolymen koncentreras främst till området kring Grankulla station samt i Björkgårds stations omedelbara närhet. Utöver detta bör vi i områden längs med huvud- och matarleder öppna möjligheter för nybyggen som passar in i storlandskapet och som proportionsmässigt lämpar sig för en småhusdominerad miljö. I utvecklingsbilden har planområdet anvisats som ett område där markanvändningen ska effektiveras/förtätas.

1.2.5 Detaljplan

På planområdet gäller en detaljplan (Ak 33) fastställd av inrikesministeriet 12.11.1964 och en detaljplan (Ak 80) fastställd av inrikesministeriet 9.1.1980.

I detaljplanen har tomt 3 anvisats som kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus (AR4). Tomtens areal är 3 241 m², och den har anvisats en byggnadsyta och byggrätt på 800 m²

vy för fyra bostäder i två våningar (4 II 800). Grönområdet (4-9903-900) som ligger i planområdets sydvästra del har anvisats som parkområde (P).

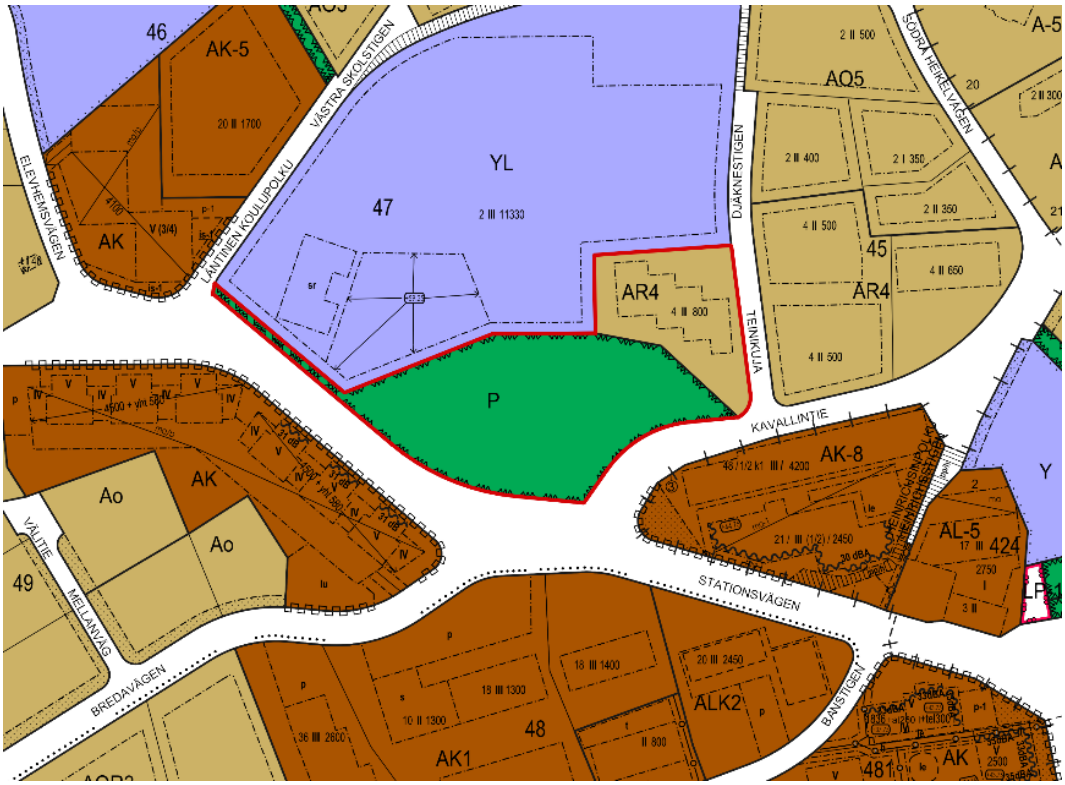


Bild 4. Utdrag ur detaljplanesammanställningen.

1.2.6 Byggnadsordning

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

1.2.7 Byggnadsförbud

Detaljplaneområdet har inga byggnadsförbud.

1.2.8 Baskarta

Baskartan uppfyller kraven på en baskarta för en detaljplan.

1.3 Utredning om området

1.3.1 Markägoförhållanden

Tomten 235-4-47-3 som finns på adressen Djäknestigen 2 är i privat ägo, parkområdet är i stadens ägo.

1.3.2 Bebyggd miljö

Markanvändning

Planområdet avgränsas av Djäknestigen, Kavallvägen, Stationsvägen och tomten av Svenska skolcentrum. Öster om planområdet finns det bebyggelse dominerad av radhus och söderut av flervåningshus. Den sydvästra delen av planområdet är parkområde. Enligt Grankullas flygekorrutredning (2021) har inga observationer av flygekorrar gjorts i området, och området hör inte till flygekorrens kärnområde. På planområdet ligger ett radhus som enligt byggnads- och lägenhetsregistret är byggt 1965. Arkitektbyrån Kalle Vartola har ritat byggnaden i två våningar med platt tak och fyra bostäder. I början av 1990-talet täcktes byggnadens fasad med ljusbruna tegelplattor, den ursprungliga fasaden var av siporexblock med tunn puts i vitt. Byggnaden har inget särskilt arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värde.

Bild 5. Djäknestigen 2 radhus (29.1.2024)

Trafik

Fordonstrafik

Stationsvägen är en huvudmatargata, som förenar bostadsområdena norr om banan med Grankulla centrum. Kavallvägen är en lokal matargata. Djäknestigen är en tomtgata.

Gång- och cykeltrafik

Norr om Stationsvägen löper en kombinerad gång- och cykelled och söder om Stationsvägen en separerad gång- och cykelled. Norr om Kavallvägen löper en gångled. En gångled löper från Stationsvägen till Svenska skolcentrums tomt genom det parkområde som ligger i planområdet.

Kollektivtrafik

Grankulla järnvägsstation är belägen på ca 500 meters gångavstånd. Vid stationen stannar lokaltåg. Regionaltrafikens närmaste busslinjer trafikerar Stationsvägen och Bredavägen.

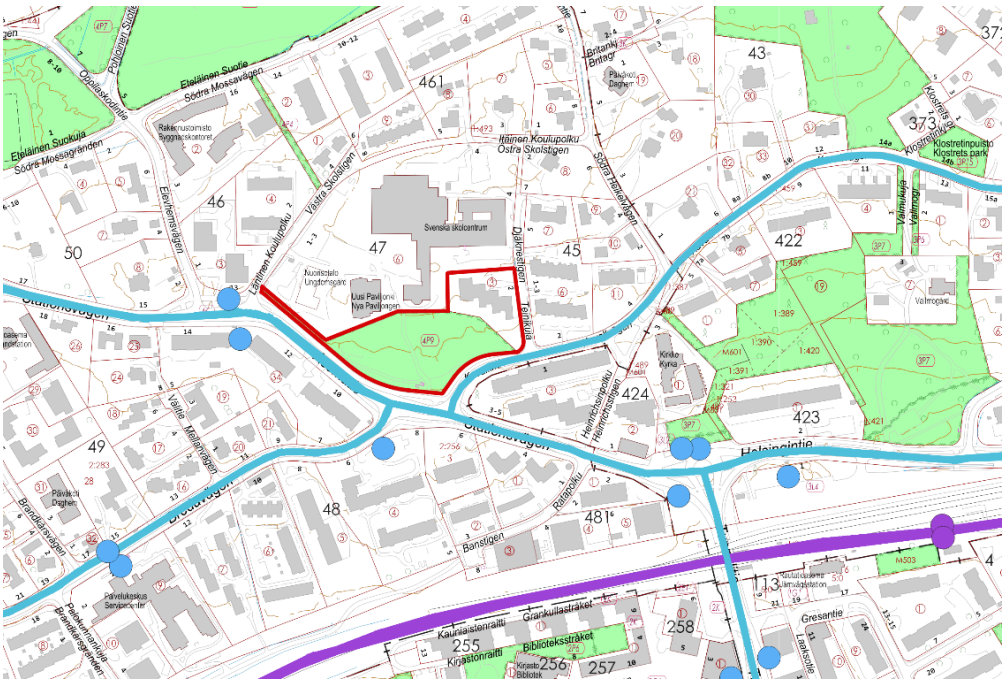


Bild 6. Kollektiva förbindelser (HRT:s kollektivtrafiknät, 2023).

1.3.3 Skyddade objekt

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

1.3.4 Störningsfaktorer i omgivningen

Trafik

Inga trafikräkningar har utförts inom planområdet inför planändringen. Enligt stadens uppgifter från trafikräkningen 2022 var medeldygnstrafiken på Stationsvägen (mellan Bembölevägen och Kavallvägen) på vardagar 9 591 fordon/dygn, och andelen tung trafik var 4,2 procent. Trafikmängden på Kavallvägen på avsnittet Stationsvägen–Södra Heikelvägen var 1 338 fordon/dygn, och andelen tung trafik var 1,7 procent.

Luftkvalitet och buller

Bedömningen av konsekvenserna för luftkvaliteteten bygger på de rekommenderade avstånd som presenterats i Närings-, trafik- och miljöcentralens (NTM-centralen) handbok 2/2015 ”Luftkvaliteten vid planering av markanvändningen”. Miljön i området är öppen med god luftväxling, varför de rekommenderade avstånden motsvarar det verkliga läget. De största utsläppskällorna i planområdet är Kavallvägen och Stationsvägen, vars trafikvolym är cirka 1 338 respektive 9 591 fordon/dygn.

Buller

Enligt Esbo och Grankulla städers bullerutredning i enlighet med EU:s miljöbullerdirektiv, som gjordes upp 2022, ligger en del av parkområdet inom en bullerzon med buller högre än 55 dB och en del av parkområdet inom en bullerzon med buller högre än 60 dB. Enligt den bullerrapport som upprättats för ändringen av detaljplanen ligger södra delen av bostadskvarteret delvis inom en bullerzon med buller högre än 55 dB.

Vad gäller buller från flygtrafik ingår planområdet inte i det egentliga flygbulleområdet i den gällande landskapsplanen (Lden 55–60 dBA). Enligt utredningen av flygbuller vid Helsingfors-Vanda flygplats 2022 ingår planeringsområdet inte i flygbullerzonen (Lden 55 dB). Svepkurvan (Lden 50 dB) sträcker sig inte heller till planeringsområdet. Grankulla ingår dock enligt Nylandsplanen 2050 i en så kallad landningszon för flygtrafik som anvisats utan rättsverkningar, där bullret från flygplan som landar tidvis orsakar störningar. Därför är det viktigt att i byggskedet se till att byggnadernas klimatskal har tillräcklig ljudisolering med tanke på flygbuller.

Bild 7. Ett utdrag ur Esbo och Grankulla städers bullerutredning (2022) i enlighet med EU:s bullerdirektiv.

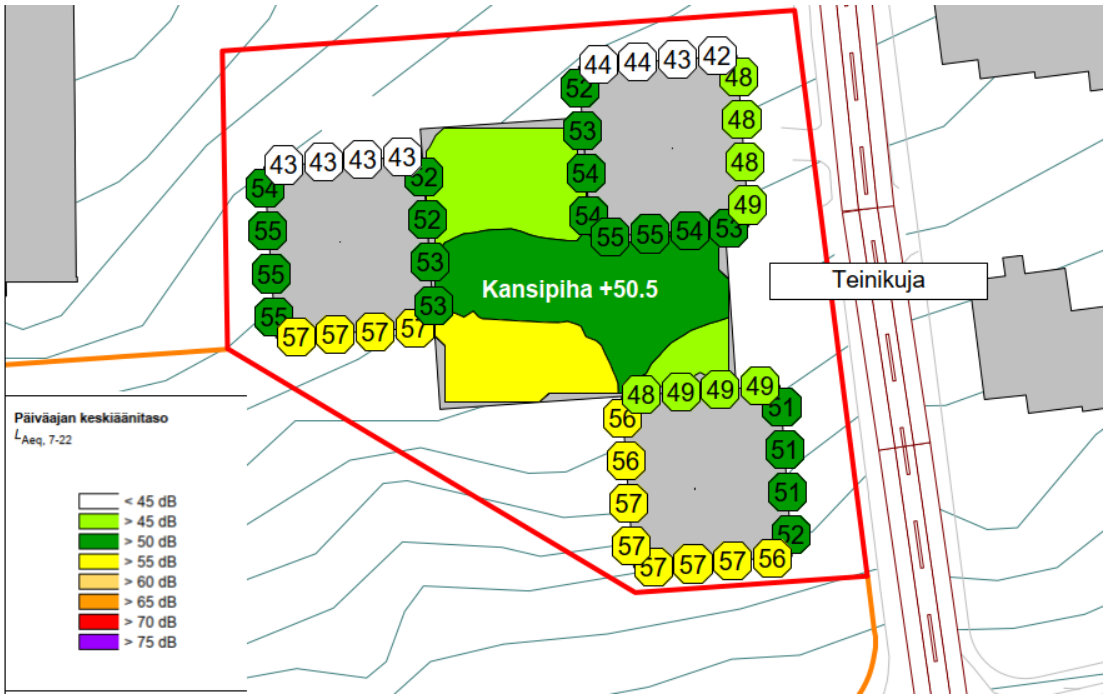


Bild 8. Utdrag ur bullerutredningen, A-Insinöörit Oy (2024). Medelljudnivå dagtid LA_{aeq} (7–22), prognos för 2040.

2 MÅL FÖR DETALJPLANEÄNDRINGEN

Detaljplaneändringen har inletts på ansökan av ägaren till tomt 3 (235-4-47-3), Asunto Oy Teinikuja 2. Ägaren ansöker om ändring av den nuvarande tomten för radhus till en tomt för flervåningshus. Stadsstyrelsen beslutade 1.10.2018 § 144 om att inleda en ändring av detaljplanen.

Målet är att utreda alternativ markanvändning för tomten, som är effektivare än den nuvarande användningen. Vid planeringen ska särskild vikt läggas vid att anpassa planen till miljön. Målet är också att uppdatera planbestämmelserna som gäller parkområdet i planområdet och att namnge parken.

3 BESKRIVNING AV DETALJPLANEÄNDRINGEN

3.1 Allmän motivering och beskrivning

Detaljplaneändringen gör det möjligt att ersätta det nuvarande radhuset i området med nybyggnation. Den befintliga byggnaden i planområdet är i behov av omfattande sanering. Områdets markägare anser inte att saneringen är ekonomiskt lönsam eller ens möjlig med tanke på det ringa antalet bostadsaktier, byggnadens tillstånd samt den stora storleken på bostäderna som inte motsvarar bostadsefterfrågan. Tomten ligger ca 500 meters gångavstånd från Grankulla station. Med tanke på stadsstrukturen och stadens mål för klimatneutralitet är det således mer ändamålsenligt att anvisa byggande av flervåningshus med bostäder på tomten än att utföra sanering.

Effektivare ersättande nybyggnation gör stadsstrukturen tätare i omedelbar närhet av Grankulla järnvägsstation och tjänsterna i centrum samt ökar och diversifierar bostadsutbudet i området. Tätare struktur skulle utöver bostadsutbudet även understödja närtjänsterna i centrum och deras utveckling tack vare ett ökat antal invånare. Tätare stadsstruktur, som finns i omedelbar närhet av utmärkta kollektiva förbindelser och tjänster, gör det möjligt för invånarna i området att ha förutsättningar för en mer hållbar livsstil. Då uppfyller projektet för sin del de mål i den resurssmarta färdplanen som syftar till stadens klimatneutralitet 2030. Dessutom ligger projektet i linje med stadens strategi (stabil stadsstruktur) och med målen för markanvändning och stadsstruktur i utvecklingsbilden för markanvändning och boende.

Detaljplaneändringen baserar sig på en referensplan som arkitektbyrån Konkret Oy utarbetat. I den planerade lösningen ersätts områdets befintliga radhus med fyra lägenheter med tre flervåningshus i tre våningar. Mellan flervåningshusen placeras en parkeringshall under gårdsdäcket.

Husen har anpassats till sluttningen med syftet att minimera de förändringar i miljön som nybyggnation medför vad gäller vegetation, utsikter och skuggeffekter. Anpassning till det omgivande byggnadsbeståndet har beaktats i de planerade byggnadernas storlek och höjd. Höjden på de planerade byggnaderna har anpassats så att den inte överstiger höjden på södra delen av Svenska skolcentrum (Villa Odenwall). I byggnadernas vindsvåning har lokaler som hör ihop med lägenheten på våningen under planerats. Avsikten är att bostäderna förses med bostadsspecifik ventilation och då behövs inga separata maskinrum för ventilationen i eller ovanpå den översta våningen. Punktliknande byggnader möjliggör bostäder av olika storlekar och typer, som har utblickar i flera riktningar. Dessutom diversifieras bostadsutbudet av planläggningslösningens vindsbostäder i två våningar.

Parkeringsplatserna har i huvudsak placerats mellan flervåningshusen i en parkeringshall under gårdsdäcket. Parkeringslösningen minimerar behovet av fordonstrafik till gården, vilket gör det möjligt att skapa lugna och gröna gårdar mellan och runt byggnaderna.

Bild 9. Situationsplanen och räddningsvägar, arkitektbyrån Konkret Oy (16.1.2024).

3.2 Dimensionering

Planområdet har en total area på 11 576 m². Kvartersområdet med beteckningen AK har en area på 3 241 m² för vilken byggrätt för boende om totalt 2 800 m² vy har anvisats. Utöver det har byggrätt på 140 m² vy anvisats för gemensamma utrymmen och förråd. Exploateringstal e = cirka 0.91. Jämfört med nuläget ökar byggrätten för bostäder med 2 000 m² vy.

3.3 Fastighetsindelning

I detaljplaneändringen ingår en bindande ändring av tomtindelningen (Tj 47/05) som bildar tomt 7 i kvarter 47 i 4:e stadsdelen.

3.4 Bebyggd miljö enligt planen

3.4.1 Markanvändning

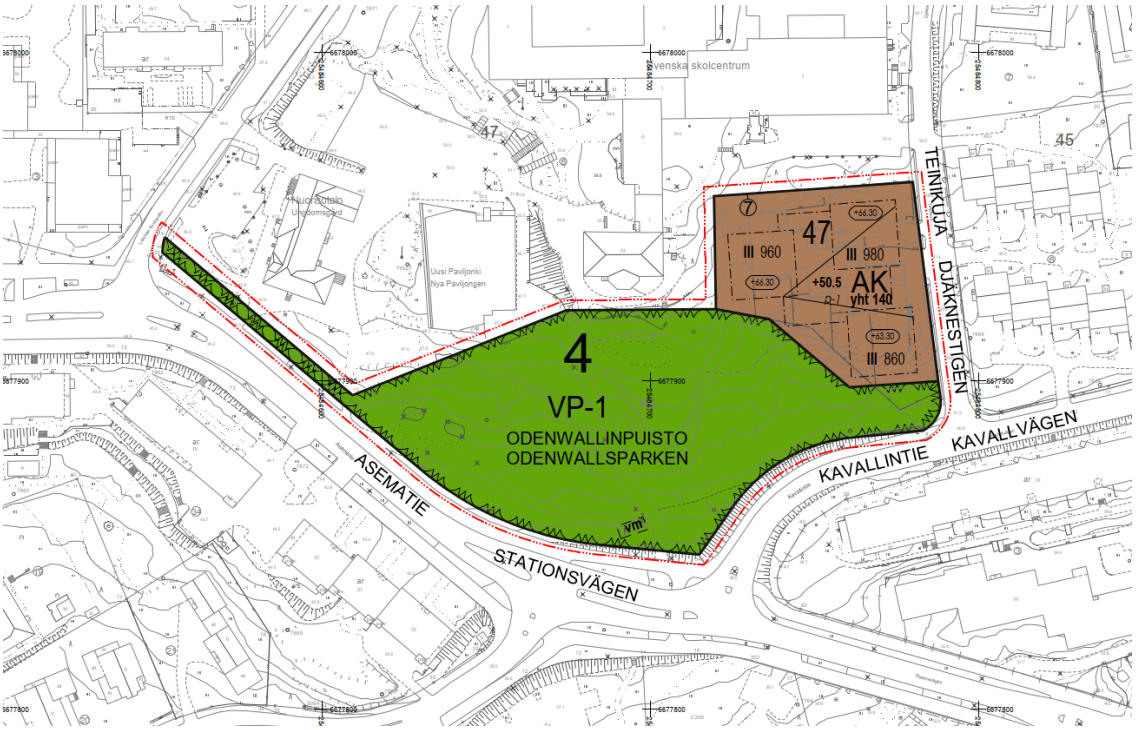


Bild 10. Plankarta.

Kvartersområde för flervåningshus (AK)
I och med detaljplaneändringen kommer en del av parkområdet (P) och en del av kvartersområdet för radhus och andra kopplade bostadshus (AR4) att ändras till ett kvartersområde för flervåningshus (AK). I kvartersområdet anvisas tre byggnadsytor för byggnader med högst tre våningar. I kvartersområdet anvisas totalt 2 800 m² vy byggrätt i enlighet med huvudanvändningsändamålet. Utöver det har byggrätt på 140 m² vy anvisats för gemensamma utrymmen och förråd. Byggrätten för bostäder ökar med 2 000 m² vy. Planbestämmelsen tillåter att lokaler som är i enlighet med huvudanvändningsändamålet och som hör ihop med lägenheten på våningen under placeras i byggnadernas vindsvåning. Det högsta möjliga höjdläget för byggnadernas yttertak har bestämts till +66.30 m för de två nordligaste byggnadsytorna och +63.30 m (N2000) för den sydligaste byggnadsytan. Då terrasseras nybyggnaden enligt sluttningen och förblir lägre än Villa Odenwall som ligger på västra sidan av byggnaderna.

I kvartersområdet anvisas en byggnadsyta där det får placeras parkeringsplatser i ett plan under en byggnad eller ett gårdsdäck (p-1). Parkeringsplatserna får byggas utöver den våningsyta som är angiven på plankartan. Det riktgivande höjdläget för gårdsdäcket har bestämts till +50.5 (N2000).

Park (VP-1)
En del av parkområdet (P) och en del av kvartersområdet för radhus och andra kopplade bostadshus (AR4) ändras till en park (VP-1) där känsliga objekt inte får placeras på grund av buller. Parkområdet ges namnet Odenwallinpuisto (Odenwallsparken).

<u>Allmänna bestämmelser</u>

PARKERING:
Det ska finnas minst 1 parkeringsplats/100 m² vy. Parkeringsplatserna ska placeras under gårdsdäck eller byggnader. Utöver det ska det för besökare anläggas minst 1 parkeringsplats/1 000 m² vy. Parkeringsplatserna för besökare ska ligga i marknivå. Antalet

cykelplatser ska vara minst en cykelplats per 30 m² vy eller minst två cykelplatser per bostad. Cykelplatserna som uppfyller minimikraven ska finnas i täckta och låsbara utrymmen. Utöver det ska det finnas plats utomhus för tillfällig parkering av cyklar. Cykelplatserna utomhus ska vara försedda med ramlåsning.

FASADER OCH BYGGSÄTT:
I planen utfärdas bestämmelser om byggsättet och fasadernas utformning för att säkra en arkitektoniskt hög nivå och att byggnaderna passar in i miljön.

Fasadmaterialen ska hålla hög kvalitet. Byggnadernas fasader ska i huvudsak byggas genom murning, rappning eller slamning på platsen och utan synliga elementfogar. I fasaderna ska man använda jordnära färger.

Takformen på byggnaderna ska vara sadeltak. Taklutningen på byggnaderna ska vara enhetlig.

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

Utöver den våningsyta som anges i detaljplanen får trapphusets yta överstiga 20 m² vy på alla våningar om det ökar trivseln och förbättrar planlösningen och om varje trappavsats får tillräckligt med naturligt ljus. I trapphusets första våning får man, utöver den våningsyta som anges i detaljplanen, bygga en trapphall som är högst 30 m² vy förutsatt att hallen förbättrar entréns trivsel och ljusförhållanden. För den del som överskrider våningsytan behöver inga parkeringsplatser reserveras.

I byggnadernas vindsvåning får det placeras lokaler som är i enlighet med det huvudsakliga användningsändamålet och som hör ihop med bostaden på våningen under.

Bostadsurvalet ska vara mångsidigt. Den genomsnittliga lägenhetsytan (lgh-m²) i byggnaderna ska vara minst 80 m².

Alla bostäder ska ha en anslutande balkong eller altan som lämpar sig för vistelse.

Ventilationsaggregaten i parkeringsanläggningen ska integreras med konstruktionerna. Anslutningen till parkeringsanläggningen ska hålla hög kvalitet. Den murliknande karaktären på parkeringsanläggningens fasader och byggnadernas socklar ska dämpas med hjälp av planteringar, öppningar, materialval och andra arkitektoniska medel.

GÅRDAR OCH RÄDDNINGSVÄGAR:
För att säkra att utformningen av gårdsdäcken håller hög standard och att gårdarna har tillräcklig grönska och är trivsamma har följande bestämmelser getts om gårdarna:

Gårdsdäcken ska ha en lummig framtoning. Vid dimensioneringen av däckskonstruktionerna ska tyngden och tjockleken på växtunderlaget för planteringarna samt dagvattenkonstruktionerna och räddningsverksamhetens krav beaktas. Vid planeringen av byggnadernas utrymningsvägar ska främst lösningar som baserar sig på självständig räddning främjas.

Gårdsplanerna ska anläggas så att de ansluter till parkområdet på ett naturligt sätt. De obebyggda delar av kvartersområdet som inte används för vägar, lek, vistelse eller parkering ska förses med planteringar eller bevaras i naturtillstånd. Gårdsplanteringarna ska primärt bestå av träd och buskar. Ytbeläggningen på gårdarna ska primärt vara av material som släpper igenom vatten.

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

för vistelse har skyddats mot buller genom placeringen av byggnader och konstruktioner. Vid behov ska balkonger eller altaner som är avsedda som bostadens utevistelseplats skyddas med glasväggar som är ändamålsenliga med tanke på bullerskydd. Mellan klockan 7 och 22 får medelljudnivån för buller inte överskrida 55 decibel på gårds- och vistelseområden samt balkonger som används för vistelse, och på motsvarande sätt 45 decibel i vinterträdgårdar.

HANTERING AV DAGVATTEN:
Dagvatten från hårdgjorda ytor ska fördröjas i området så att volymen på dagvattensänkorna, fördröjningsbassängerna eller fördröjningsmagasinen är en kubikmeter (1 m^3) per varje 100 kvadratmeter (100 m^2) hårdgjord yta. Dagvattensänkorna, fördröjningsbassängerna eller fördröjningsmagasinen ska tömma sig inom 12 timmar och de ska förses med ett system för överflöde. Förpliktelsen gäller även dagvatten som uppstår under byggtiden. Gröna tak räknas som yta som släpper igenom vatten.

3.4.2 Jordmånens byggbarhet och renhet

I anslutning till arbetet med detaljplaneändringen har inga separata markundersökningar gjorts i området. I arbetet med planen har det inte heller framkommit något som skulle föranleda en miljöteknisk markundersökning.

3.4.3 Naturmiljö enligt planen

Planområdet har veterligen inga särskilda naturvärden som föranleder begränsningar för byggandet.

3.5 Störningsfaktorer i omgivningen

Detaljplaneändringen bedöms inte ha skadliga konsekvenser för omgivningen. Trafikökningen som följer av den nya markanvändningen orsakas till största delen av boendetrafik. Bedömningen av den nya markanvändningens inverkan på trafiken i området utgår från nyckeltalen i Miljöministeriets publikation ”Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa” (Bedömning av trafikalstring vid planering av markanvändning, serien Suomen Ympäristö 27/2008; tabell 4.5, Helsingforsregionens kollektivtrafikzon). Trafikalstringstalet för den nya markanvändningen på tomten är 41 {[(5,08/100)*2800*0,45(/1,56} personbilar per dygn. Den trafikmängd som området ger upphov till föranleder inte åtgärder i trafiknätet. Ingen betydande ökning av trafiken på planområdets gator förväntas inom den närmaste framtiden.

De största utsläppskällorna i planområdet är Kavallvägen och Stationsvägen, vars trafikvolym är 1 338 respektive 9 591 fordon/dygn. De närmaste bostadslägenheterna i planområdet placeras på ca 80 meters avstånd från Stationsvägen. Det rekommenderade avståndet för bostadsbyggnader är 20 meter från gatans kant då trafikvolymen är 10 000 fordon per dygn. Det finns inget rekommenderat avstånd då trafikvolymen är mindre än 5 000 fordon per dygn. Med avseende på luftkvalitet är miljön i området öppen med god luftväxling, varför de rekommenderade avstånden kan anses motsvara det verkliga läget. Luftkvaliteten föranleder därmed inga fortsatta åtgärder eller strukturella specialkrav i planområdet.

Enligt Esbo och Grankulla städers bullerutredning i enlighet med EU:s miljöbullerdirektiv, som gjordes upp 2022, ligger en del av parkområdet inom en bullerzon med buller högre än 55 dB och en del av parkområdet inom en bullerzon med buller högre än 60 dB. På grund av buller får känsliga verksamheter, såsom en lekpark, inte placeras i parkområdet. Enligt den bullerrapport som upprättats för ändringen av detaljplanen ligger södra delen av bostadskvarteret delvis inom en bullerzon med buller högre än 55 dB. På basis av rapporten är det möjligt att placera gårds- och vistelseområden i de delar av tomten som underskrider gränsvärdena för buller. Balkongerna kan vid behov glasas in för att skydda bostäderna mot buller.

3.6 Namnbestånd

Parken i planområdet ges namnet Odenwallinpuisto (Odenwallsparken) efter Villa Odenwall som ligger på norra sidan av parken. Villa Odenwall fick sitt namn efter byggherren Karl E.H. Odenwall.

Villan har senare fogats till Svenska Skolcentrums skolbyggnad. Dessutom har namnet Odenwallinpuisto (Odenwallsparken) redan använts som ett inofficiellt namn på parkområdet.

4 PLANLÖSNING OCH UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

Detaljplaneändringen ger möjlighet att ersätta den gamla byggnaden som har nått slutet på sin livslängd med nybygge. Området är beläget inom räckhåll för Grankulla järnvägsstation och vid en huvudgata, varför det är ändamålsenligt att koncentrera effektivare bebyggelse än den befintliga bebyggelsen här. Strävan för planeringen av boendet är en högklassig lösning med låghus. Placeringen av bebyggelsen och en parkeringslösning med parkering under däck ger möjligheter till grönskande gårdar inom planområdet. Planändringen kompletterar samhällsstrukturen och ökar bostadsvolymen i ett område med goda trafikförbindelser, vilket motsvarar såväl Grankullas egna mål som målen för markanvändningen inom Helsingforsregionen och hela landet. En tätare stadsstruktur förbättrar verksamhetsförutsättningarna för kollektivtrafiken och både kommersiella och icke-kommersiella tjänster i Grankulla, vilket främjar kontinuiteten och utveckling av utbudet.

För planområdet finns ingen gällande generalplan med rättsverkan. Därför styrs detaljplaneringen av landskapsplanen. Om det utarbetas en detaljplan för ett område som inte har en generalplan med rättsverkningar, ska man enligt 54 § i markanvändnings- och bygglagen i tillämpliga delar beakta även vad som bestäms om kraven på generalplanens innehåll (39 § i markanvändnings- och bygglagen). Enligt 25 § i markanvändnings- och byggförordningen ska i beskrivningen av detaljplanen dessutom redogöras för hur planen förhåller sig till de riksomfattande målen för områdesanvändningen och landskapsplanen.

4.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen har beaktats vid detaljplaneändringen. Särskilt följande huvudteman gäller för planändringen:

<u>Fungerande samhällen och hållbara färdsätt</u>
Detaljplaneändringen förtätar den befintliga samhällsstrukturen intill goda kollektiva förbindelser. De områden som har anvisats för boende och service i planen är lättåtkomliga med tanke på kollektivtrafik samt gång- och cykeltrafik. Tätare struktur bidrar till kollektivtrafikens verksamhetsförutsättningar genom det ökade antalet invånare.

<u>En sund och trygg livsmiljö</u>
Rekreationsområdenas yta i planområdet förblir oförändrad. Placeringen av bebyggelsen och en parkeringslösning med parkering under däck ger möjligheter till grönskande gårdar inom planområdet. Störningsfaktorer i omgivningen som påverkar området har identifierats i planlösningen och nödvändiga planbestämmelser har getts för att beakta dem.

4.2 Landskapsplan

I den gällande landskapsplanen hör planeringsområdet till huvudstadsregionens kärnzon. Med beteckningen anges huvudstadsregionens områden för tätorts- och centrumfunktioner som bebyggs effektivare än den övriga utvecklingszonen för tätortsfunktioner och som stöder sig på ett hållbart trafiksystem och som främjar utvecklingen av en nätverkslik stadsstruktur. Zonen ska planeras som ett område som stöder sig på kollektivtrafik och gång- och cykeltrafik och som bebyggs effektivare än den övriga utvecklingszonen för tätortsfunktioner. I samband med att samhällsstrukturen förtätas ska uppmärksamhet fästas vid zonens värdefulla särdrag och kvaliteten på livsmiljön.

Huvudstadsregionens kärnzon omfattas också av landskapsplanens allmänna planeringsbestämmelser och bestämmelser om utvecklingszoner för tätortsfunktioner. Samhällsstrukturen i utvecklingszonen för tätortsfunktioner ska effektiveras så att den stöder sig på den befintliga strukturen, i synnerhet centrumen och stationsomgivningarna, och så att förutsättningarna för att promenera, cykla och använda kollektivtrafik förbättras. Zonen ska

utvecklas som en tät och mångsidig helhet med bostäder, arbetsplatser, tjänster och grönstruktur så att miljöns särskilda värden beaktas. I Helsingforsregionen ska zonen utvecklas som en kollektivtrafikstad som till sin struktur påminner om ett nätverk.

De mer detaljerade behoven av områdesreserveringar som hänför sig till utvecklingen av zonen samt de övriga arrangemangen kring områdesanvändningen ska utredas i den mer detaljerade planeringen. I den mer detaljerade planeringen av zonen ska staden trygga bevarandet av naturens och kulturmiljöns särskilda värden samt främja hur det ekologiska nätverket kopplas till grönstrukturen utanför zonen. I samband med att samhällsstrukturen förtätas ska uppmärksamhet fästas vid zonens värdefulla särdrag och kvaliteten på livsmiljön. Dessutom ska staden trygga tillräckliga rekreationsmöjligheter samt rekreationsförbindelser inom och utanför zonen. I den mer detaljerade planeringen ska vi fästa uppmärksamhet vid hanteringen av dagvatten och förbereda oss på extrema väderfenomen.

Den aktuella detaljplaneändringen följer landskapsplanen.

4.3 Krav på generalplanens innehåll (Markanvändnings- och bygglagen 39 §)

Krav på generalplanens innehåll har beaktats i detaljplaneändringen i tillämpliga delar.

När en generalplan utarbetas skall landskapsplanen beaktas på det sätt som bestäms ovan.	Detaljplaneändringen följer landskapsplanen.
1) att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomisk och ekologiskt hållbar,	Den föreslagna bebyggelsen bygger på den befintliga samhällsstrukturen.
2) att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas,	Den föreslagna bebyggelsen utnyttjar den befintliga samhällsstrukturen.
3) att behov i anslutning till boendet och tillgången till service beaktas,	Planlösningen möter boendebehoven genom att öka boende i närheten av goda trafikförbindelser och tjänster.
4) att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och gång-, cykel- och mopedtrafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ända målsenligt och med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin hållbart sätt,	Den föreslagna bebyggelsen bygger på den befintliga infrastrukturen och samhällsstrukturen och effektiviserar för sin del användningen av dem.
5) att det ges möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö,	Planen stöder utformning av en trygg, sund och balanserad livsmiljö.
6) att det ordnas verksamhetsbetingelser för kommunens näringsliv,	Den kompletterande byggnationen stöder verksamhetsbetingelser för tjänsterna.
7) att miljöolägenheterna minskas,	Bebyggelse enligt planen orsakar inga miljöolägenheter.
8) att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas,	Den byggda miljöns värden har beaktats i planläggningen.
9) att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation.	Antalet rekreationsområden förblir oförändrat i planlösningen.
Generalplanen får inte orsaka markägare eller andra rättsinnehavare oskäliga olägenheter.	Planen orsakar inga oskäliga olägenheter.

4.4 Grankullas resurssmarta färdplan

Grankulla stad har förbundit sig till att främja hållbar utveckling och siktar på klimatneutralitet fram till 2030. Stadsfullmäktige godkände 15.6.2020 Grankullas resurssmarta färdplan som används för att genomföra dessa mål. I planlösningen verkställs följande temahelheter och åtgärder i den resurssmarta färdplanen:

- förtätning av samhällsstrukturen så att hållbara färdsätt är konkurrenskraftiga,
- förhållandena för säker och förstklassig cykelparkering förbättras,
- planläggningen uppmanar till cykling.

5 KONSEKVENSER AV DETALJPLANELÖSNINGEN

5.1 Samhällsstruktur, bebyggd miljö och landskap

Detaljplaneändringen möjliggör att det gamla radhuset i området kan ersättas med tre låghus, vilket påverkar stadsstrukturen och det omgivande landskapet. När det gäller funktionalitet och stadsstruktur kan projektet anses förbättra området, då det gamla radhuset, som har nått slutet av sin livslängd, ersätts med högklassig nybyggnation som förlitar sig på hållbar trafik. Det högklassiga byggandet livar upp stadsbilden och bevarar också den grönskande omgivningen. Till skillnad från den nuvarande situationen kommer parkeringen i området att i huvudsak organiseras som parkering under däck, vilket ger möjligheter till mer grönskande och enhetliga gårdar.

Nybyggnationen har anpassats till den sluttande terrängen och till dimensionerna i den närmaste omgivningen. Höjden på de planerade byggnaderna överstiger inte nockhöjden på södra delen av Svenska skolcentrum (Villa Odenwall) som ligger på västra sidan av byggnaderna. Dessutom skiljer sig byggnadernas våningstal inte nämnvärt från byggnaderna i närheten av planområdet. Nybyggnationen placeras på ett cirka 5–7 meters avstånd från planområdets östra kant. Avståndet till de närmaste småhusen är således minst cirka 20 meter. En skuggstudie (bilaga 4) har gjorts av de nya byggnadernas skuggeffekter. Med utgångspunkt i studien kan det konstateras att de nya byggnaderna inte ger upphov till någon väsentlig skuggeffekt på byggnader eller vistelseområden i närområdet. Skuggeffekter förekommer främst i kvällssolen på högsommaren på de byggnaders gårdar som ligger på östra sidan av planområdet. Skuggeffekterna kan anses vara typiska för ett stadsområde.

5.2 Natur

Detaljplaneändringen har inte betydande konsekvenser för naturen eller naturmiljön då området är en bebyggd miljö. Detaljplaneändringen ändrar inte rekreationsområdenas yta. Den effektivare bebyggelsen på tomten försvagar inte områdets grönska nämnvärt, eftersom nybyggnationen huvudsakligen placeras ovanpå den gamla bebyggda miljön.

En preliminär plan för hantering av dagvatten har gjorts upp för detaljplaneändringen. I planen granskas vilka effekter byggandet har på dagvattnets mängd och kvalitet. I planen definieras också målen för de konstruktioner som ska byggas för hantering av byggdagvatten. På basis av planen skulle detaljplaneändringen inte nämnvärt öka mängden dagvatten. Mängden dagvatten kan till och med minska om den gröna ytan på gårdsdäcken är stor. Berggrunden i området ligger troligen nära markytan och därmed är infiltration av dagvatten en utmaning. Enligt planen är det preliminärt möjligt att fördröja med till exempel flera mindre fördröjningssvackor.

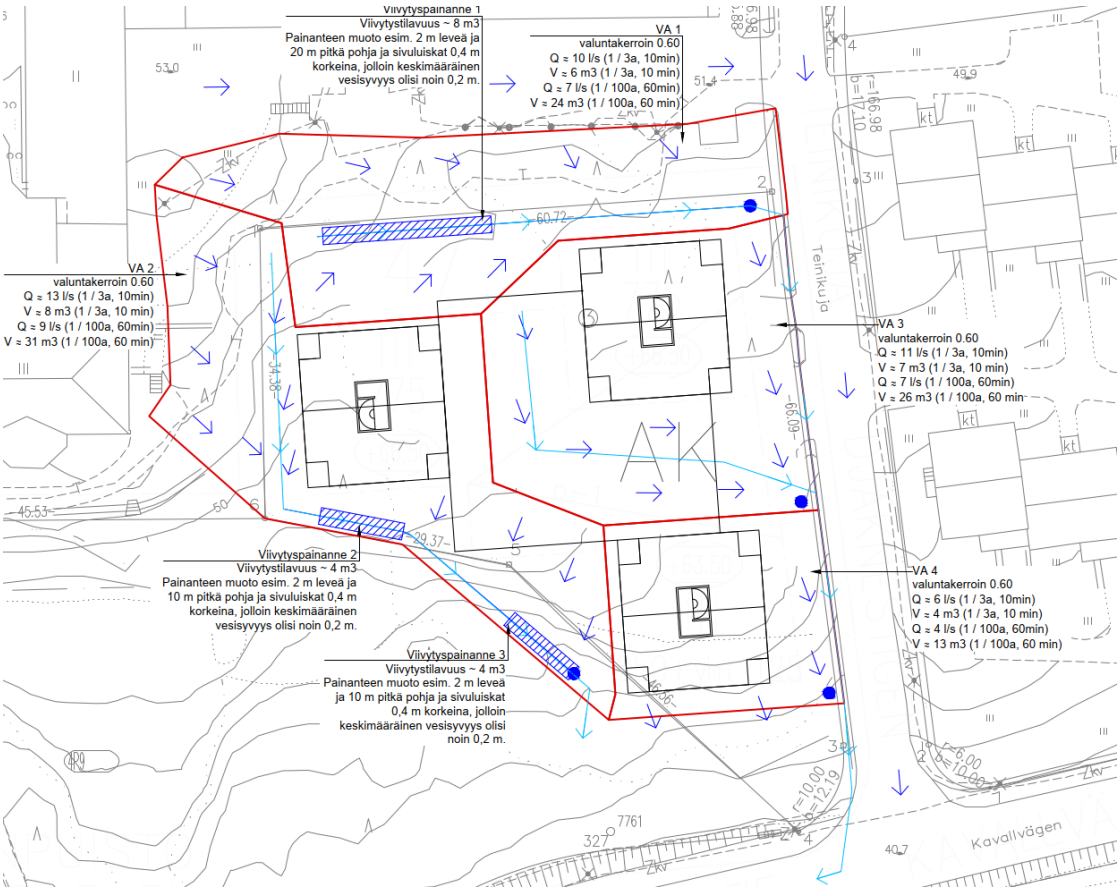


Bild 11. Utdrag ur den preliminära planen för hantering av dagvatten (A-Insinöörit Oy, 2024).

5.3 Dämpning av klimatförändringar och klimatanpassning

Detaljplaneändringen möjliggör stadsmässigt byggande på ett centralt läge intill fungerande kollektivtrafik. Men ersättande nybyggande orsakar också betydande utsläpp under byggandet. I samband med planändringen har en preliminär kalkyl för koldioxidavtryck utarbetats, som granskar den befintliga bebyggelsens och den planerade nybyggnadens utsläpp vad gäller byggmaterial och energi. Både en sanering av det befintliga radhuset och det föreslagna nybygget skulle orsaka en skarp ökning av koldioxidutsläpp. Enligt kalkylen har nybygget högre absoluta utsläpp och utsläpp per kvadratmeter jämfört med saneringsalternativet. När man ställer de totala utsläppen under byggnadens livscykel i relation till det beräknade antalet invånare är de nya byggnaderna mer effektiva än den befintliga bebyggelsen. De boendespecifika utsläppen blir på basis av uträkningen mindre efter att byggnaden varit i användning i 25 år. De nya byggnadernas klimatpåverkan kan minskas i den fortsatta planeringen bland annat genom byggmaterial med låga koldioxidutsläpp eller energilösningar med lägre utsläpp. Dessutom kan den cirkulära ekonomin beaktas i de nya byggnaderna till exempel genom att möjliggöra flexibel ombyggnad av bostäderna med god bostadsplanering. I byggandet av flervåningshus möjliggör husbolagets högkvalitativa gemensamma utrymmen effektivare byggande. Gemensamma utrymmen, såsom bastu och klubbrum, minskar behovet av liknande utrymmen i bostäderna.

Utöver utsläppen från byggandet och byggnadens livscykel ska det beaktas att förtätningen (dvs., att öka antalet boende) inom ett område som möjliggör hållbara färdsätt påverkar klimatutsläppen från de boendes mobilitet. Planområdet ligger på gångavstånd från Grankulla tågstation, busshållplatser på stadens huvudgata och servicen i Grankulla centrum. Förtätningen leder till mer invånare som har möjlighet att välja hållbara färdsätt i stället för privatbilism. Minimiantalet parkeringsplatser har anvisats med beaktande av områdets läge intill goda kollektiva förbindelser. Minimiantalet cykelplatser samt kraven på kvaliteten och säkerheten på cykelplatserna i detaljplanen förbättrar förutsättningarna för hållbar mobilitet. Planbestämmelserna styr mot att bevara och förnya växtlighet.

5.4 Trafik och teknisk service

Planändringen uppskattas inte ha någon nämnvärd inverkan på trafikvolymerna på närbelägna gator. Det tekniska underhållet förväntas kunna ordnas utan att det uppstår problem eller konsekvenser som avviker från normalt byggande. Allmänna vattenledningar och avlopp för området har redan färdigställts.

5.5 Människornas hälsa och boendetrivsel

I likhet med de omgivande bostadstomterna lämpar sig området väl för boende. Planeringen strävar efter en högklassig lösning med flervåningshus som ger mer mångsidig bostadsproduktion. Placeringen av parkering i en parkeringsanläggning under däck ger utrymme för grönskande gårdar. Bullerutredningen visar att på planeringsområdet byggs gårdar där bullervärdena underskrids. Planbestämmelserna säkerställer att bullret beaktas vid placering och skydd av vistelseområden.

5.6 Tjänster

De samhällsekonomiska konsekvenserna har inte utretts närmare i samband med planläggningen. Förtätningen höjer invånarantalet i området, vilket har en positiv inverkan på servicenivån i området. Detaljplaneändringen medför inte ändringsbehov i områdets servicenätverk. Jämfört med nuläget kommer byggandet enligt den nya markanvändningen på tomten enligt beräkningarna att tillföra cirka 36 nya invånare i området (55 m² vy per person). Hälsovårds-, skol- och dagvårdstjänsterna finns på nära håll. Områdets centrala läge och goda offentliga trafikförbindelser gör tjänsterna lättåtkomliga.

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Detaljplanen kan genomföras när den vunnit laga kraft.

7 PLANERINGSFASER

7.1 Inledandet av planeringen

Detaljplaneändringen inleddes på markägarens ansökan.

Stadsstyrelsen beslutade 1.10.2018 § 144 om att inleda en ändring av detaljplanen.

Inledandet av planläggningen kungjordes 25.4.2019.

7.2 Program för deltagande och bedömning

Till planen anknyter ett separat program för deltagande och bedömning, som är daterat 25.4.2019 och har uppdaterats 5.10.2023. Programmet kan under den tid planprojektet pågår läsas på adressen www.grankulla.fi/ak231 och på markanvändningsenheten på stadshuset.

7.3 Planering

Markanvändningsingenjör Nina Forsberg vid Grankulla stads markanvändningsenhet har svarat för beredningen av planen. Arkitektbyrån Konkret Oy svarade för förhandsplaneringen av projektet.

7.4 Växelverkan och inlämnade åsikter

Inledande av detaljplaneändringen
Staden annonserade om inledandet av planändringen på stadens anslagstavla och webbplats samt i tidningen KaunisGrani 25.4.2019. Ägarna till grannfastigheterna i planområdet har fått brev om att en detaljplaneändring har inletts.

Utkast till ny detaljplan

Samhällstekniska utskottet behandlade 5.11.2019 § 118 utkastet till ändring av detaljplanen men beslutade 11.2.2020 § 25 att upphäva sitt beslut.

Samhällstekniska utskottet behandlade 19.1.2021 § 7 utkastet till ändring av detaljplanen och remitterade ärendet till beredning så att tomtens användningsändamål som radhustomt (AR) kvarstår och våningsytan utökas till 1 000 m² vy och antalet lägenheter begränsas till åtta (8) medan våningstalet förblir oförändrat (II).

Stadsstyrelsen behandlade 29.3.2021 § 70 utskottets remitteringsbeslut och beslutade återföra ärendet till beredning så att våningsytan utökas till 2 200 m² vy.

Efter remitteringsbeslutet utreddes alternativa lösningar för området. Med hänsyn till områdets storlek, form och övriga egenskaper bedömdes en radhuslösning som skulle ha större våningsyta inte vara genomförbar. Ärendet remitterades till beslutsfattande för att ställa planeringsmål som underlag för fortsatt planering.

Stadsstyrelsen behandlade 11.4.2022 § 64 planeringsmålen och beslutade att ställa följande mål som underlag för fortsatt planering:

- Områdets användningsändamål anvisas för byggande av låghus med högst tre våningar.
- Tomtens vägförbindelser och parkeringslösningar genomförs på ett sådant sätt att grönområdenas yta maximeras.
- Bostadsbyggandet är högst 2 200 m² vy.
- I planeringen ska särskild uppmärksamhet ägnas åt att byggnationen passar in i miljön, byggnaderna ska underordna sig Villa Odenwall och passa in i den småskaliga miljön.
- Bostadsurvalet ska vara mångsidigt och inriktat på bostäder med tre bostadsrum och familjelägenheter.
- Tomtbytet med staden, vilken presenteras i referensplanen kan övervägas.

Den nya referensplanen upprättades med beaktande av de nya planeringsmålen. Utkastet till ny detaljplan grundar sig på lösningen enligt den nya referensplanen.

Samhällstekniska utskottet behandlade utkastet till ändring av detaljplanen under sitt sammanträde 5.9.2023 § 73 och beslutade att hålla utkastet offentligt framlagt och be om nödvändiga utlåtanden. Dessutom konstaterade utskottet följande om utkastet: Byggrätten ska skrivas in i detaljplanen tydligt utan rum för tolkning. Våningshöjden på den byggnad som ligger närmast Kavallvägen bör granskas med hänsyn till skuggeffekter på övriga hus på Djäknestigen och Kavallvägens stadsbild. Bostädernas genomsnittliga storlek är minst 80 m².

Utkastet till detaljplaneändring fanns framlagt 5.10–6.1.2023. Det kom in sex utlåtanden och fyra skriftliga åsikter. I utlåtandena togs ställning till bland annat bedömning av klimatpåverkan och beaktande av stadens klimatmål, hantering av dagvatten, buller, säkerställande av nödvändiga områdesreserveringar för eldistribution, beaktande av räddningsverksamhetens förutsättningar samt fasadernas färg. I åsikterna togs ställning till bland annat nybyggnadens lämplighet i stadsbilden, byggnadernas höjd och skuggeffekter, inverkan på trafiken, miljöpåverkan och likabehandling av invånare. Staden har gjort upp bemötanden till utlåtandena och åsikterna.

Förslag till ändring av detaljplanen

Inför förslaget till ändring av detaljplanen gjordes utredningar om trafikbuller och dagvattenhantering. Dessutom utarbetades en skuggstudie och en preliminär kalkyl för koldioxidavtryck för nybygget enligt referensplanen. I den fortsatta planeringen granskades skuggeffekterna och stadsbilden enligt samhällstekniska utskottets förslag. Dessutom preciserades referensplanen efter utkastskedet.

Med utgångspunkt i den preciserade referensplanen, utredningarna och responsen uppdaterades detaljplaneändringen på följande sätt: En indexbestämmelse (VP-1) som beaktar buller lades till i parkområdets beteckning. I parkområdet lades en ungefärlig byggnadsyta för en transformatorbyggnad enligt det rådande läget till. Byggnadernas maximala tillåtna nockhöjd som anvisas i planen reviderades. Ett ungefärligt höjdläge för gårdsdäcket lades till i detaljplanen. Byggnadsytornas gränser justerades, byggnadsytorna flyttades cirka 1–2 meter längre bort från Djäknestigen. Även byggnadsytan för gårdsdäcket flyttades längre bort från Djäknestigen, på motsvarande sätt utökades ytan mot väster och norr. Sättet att beteckna byggrätten och fördelningen av byggrätten mellan byggnadsytorna uppdaterades. Bestämmelsen om byggande av en vindsvåning sågs över. De allmänna bestämmelserna uppdaterades och kompletterades vad gäller parkering, byggnadssätt, material och färger på fasader, gårdsområden samt buller och dagvatten. I samband med planförslaget gjordes ett förslag till bindande tomtindelning och ändring av tomtindelningen upp.

Samhällstekniska utskottet behandlade förslaget till ny detaljplan 13.2.2024 § 12 och beslutade att föreslå för stadsstyrelsen att planförslaget läggs fram för allmänheten med de ändringar av bestämmelsen om bostadsstorlekar som utskottet föreslagit. Enligt utskottets beslut ändrades bestämmelsen om fördelningen av bostädernas storlek till: De bostäder som verkställs på tomten ska i genomsnitt ha en lägenhetsyta (lgh-m²) på minst 80 m². Dessutom förutsatte samhällstekniska utskottet i sitt beslut att den fortsatta beredningen omfattar en utredning om möjligheten att sänka nockhöjden med 1 meter.

Stadsstyrelsen behandlade förslaget till ändring av detaljplanen 26.2.2024 § 27 och beslutade att lägga fram det och begära behövliga utlåtanden om förslaget.

Förslaget till ändring av detaljplanen var framlagt 7.3–8.4.2024, då det lämnades in fem utlåtanden och en skriftlig anmärkning.

Utlåtandena tog ställning till bland annat bedömningen av klimatpåverkan och beaktande av stadens klimatmål. Anmärkningen tog bland annat ställning till den stadsbildsmässiga lämpligheten, byggnadernas höjd och skuggeffekterna samt trafikmässig påverkan och klimatpåverkan. Bemötanden har gjorts upp till utlåtandena och anmärkningen.

Justeringar av teknisk natur har gjorts på planbestämmelserna utan att ändra på innehållet. I övrigt har plankartan och bestämmelserna inte ändrats från förslaget. Planbeskrivningen har kompletterats.

Grankulla 2.5.2024

Nina Forsberg
markanvändningsingenjör

Minna Penttinen
markanvändningschef

Liite 1 / Bilaga 1
Asemapiirustus / Situationsplan
Ak 231
Teinikuja 2 / Djäknestigen 2
asemakaavan muutos - detaljplaneändring

PINTA-ALAT:

Kokonaisala	4243 brm²
Pääkäyttötark. muk. kerrosala	2793 k-m²
Lisäkerrosala	397,5 k-m²
Muu ala (autohalli, kellarit ja ullakot)	1052,5 k-m²
Autopaikkoja	29 + 3 vieraspaikkaa

ASEMAPIIRUSTUS 1:500

TEINIKUJA 2

KONKRET
PART OF AINS GROUP

Liite 2 / Bilaga 2
Aluejulkisivu / Områdesfasad
Ak 231
Teinikuja 2 / Djäknestigen 2
asemakaavan muutos - detaljplaneändring

ALUEJULKISIVU 1:500

TEINIKUJA 2

KONKRET
PART OF AINS GROUP

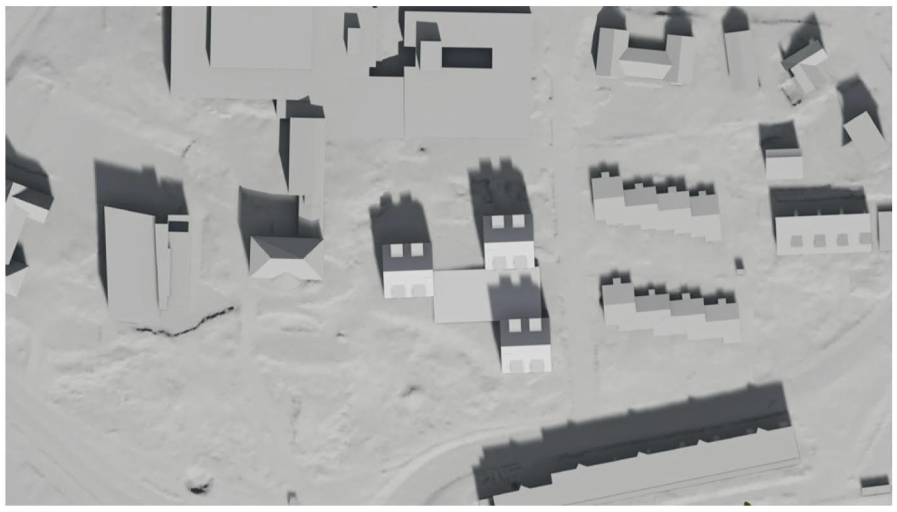
Liite 3 / Bilaga 3
Leikkaus A-A / Skärning A-A
Ak 231
Teinikuja 2 / Djäknestigen 2
asemakaavan muutos / detaljplaneändring

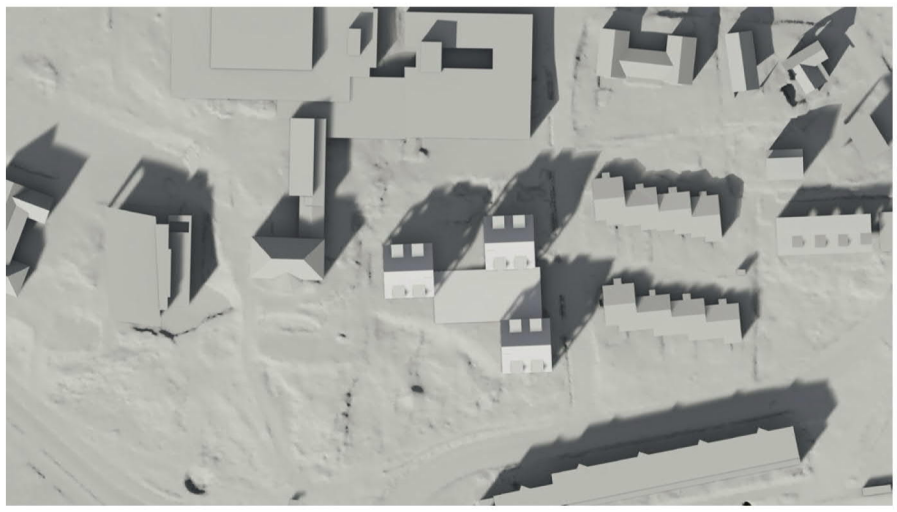
LEIKKAUS A-A 1:250

TEINIKUJA 2

KONKRET
PART OF AINS GROUP

9.00


12.00


15.00

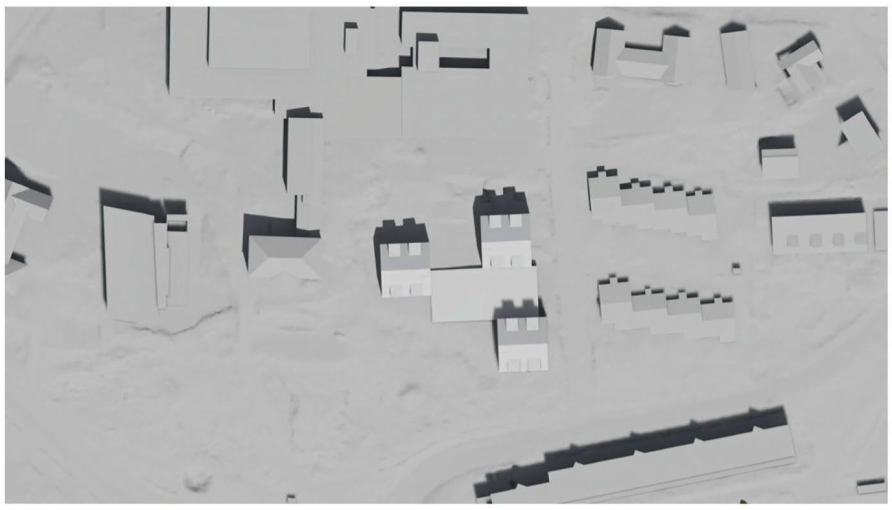
19.00

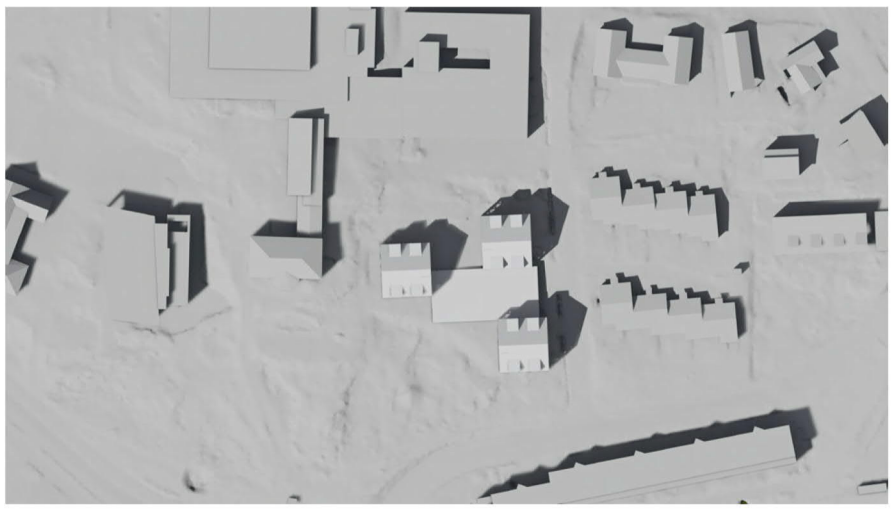
VARJOSTUSTUTKIELMA | KEVÄTPÄIVÄNTASAUS

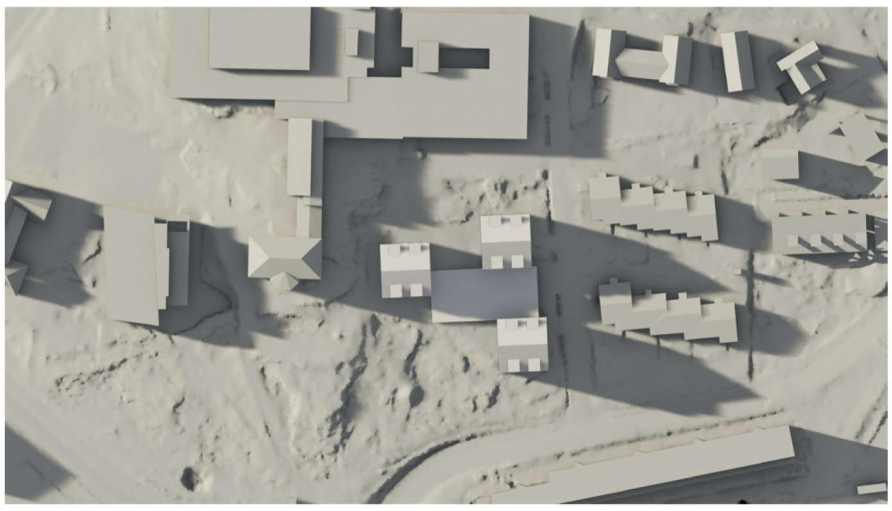
TEINIKUJA 2

KONKRET
PART OF AINS GROUP

9.00


12.00


15.00

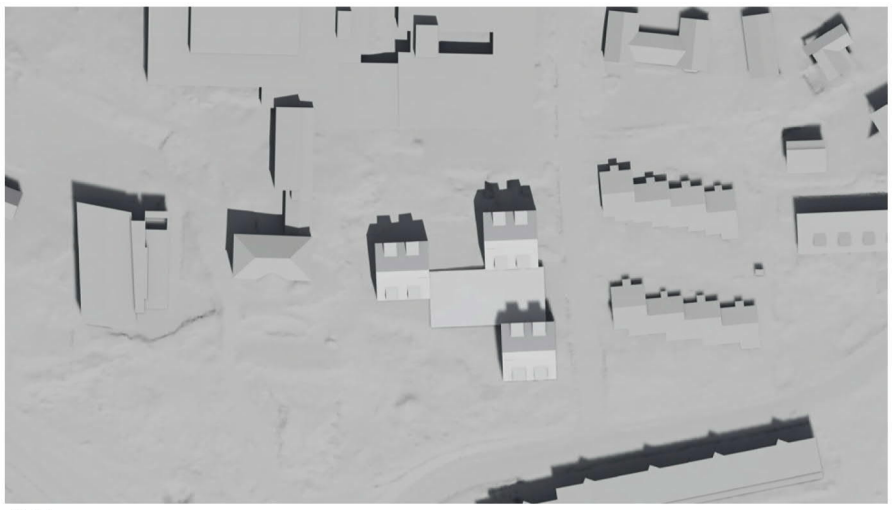

19.00

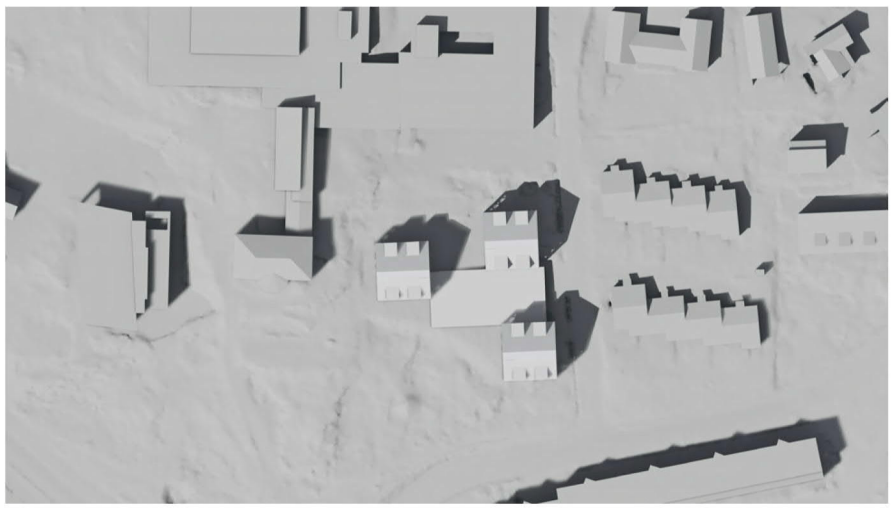
VARJOSTUSTUTKIELMA | KESÄPÄIVÄNSEISAUS

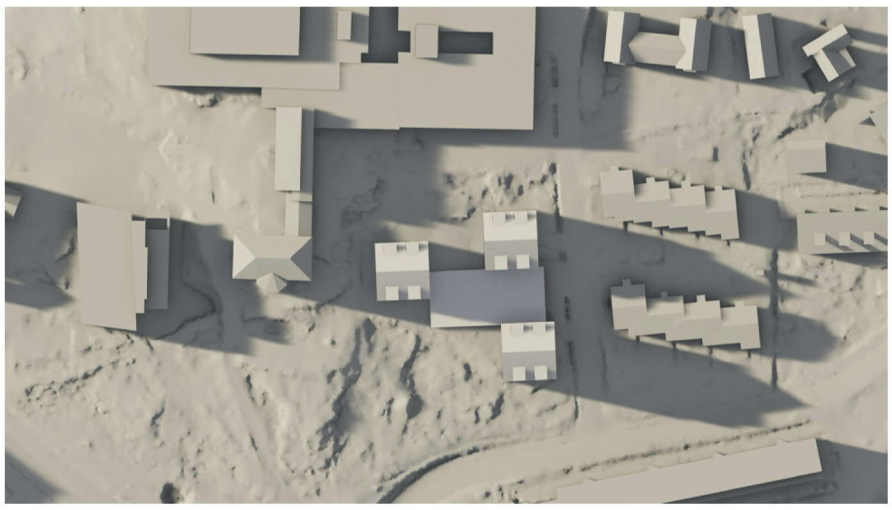
TEINIKUJA 2

KONKRET
PART OF AINS GROUP

9.00


12.00

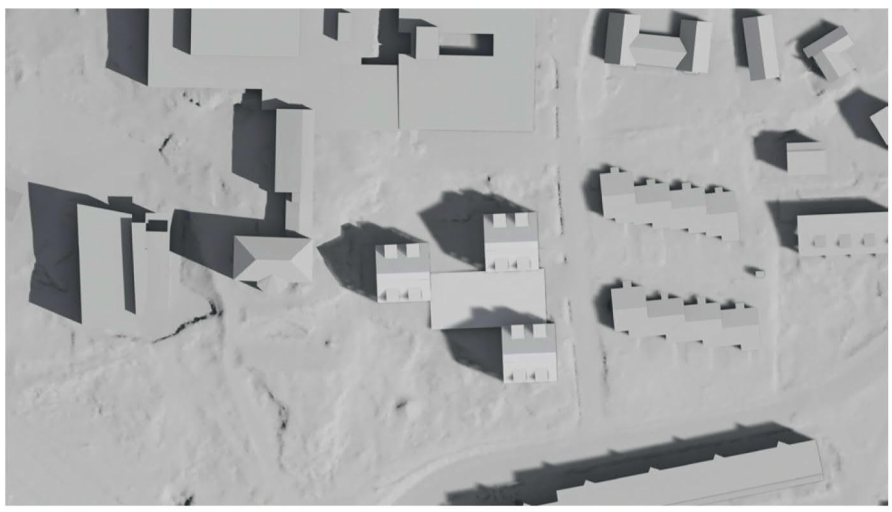

15.00

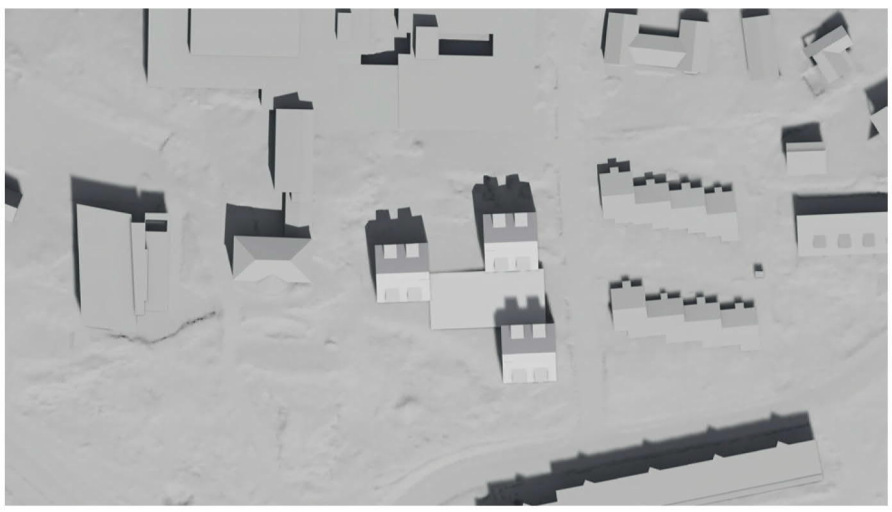

19.00

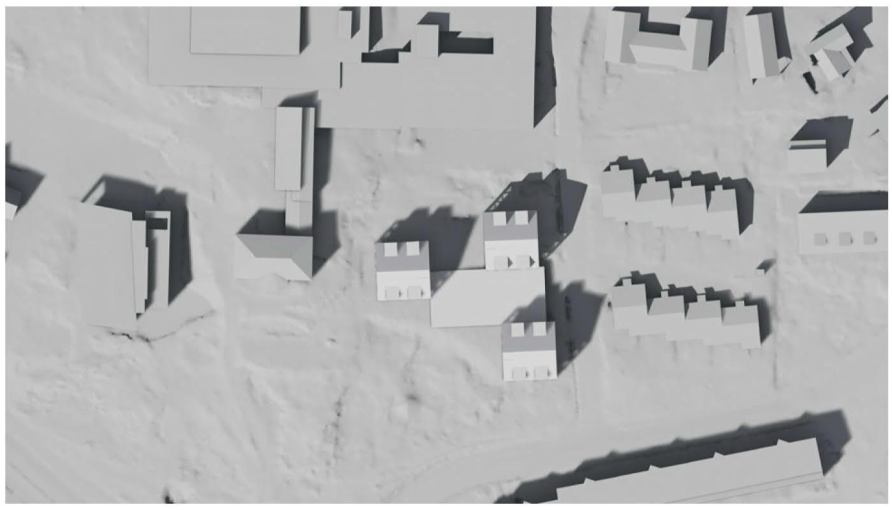
VARJOSTUSTUTKIELMA | 15. HEINÄKUUTA

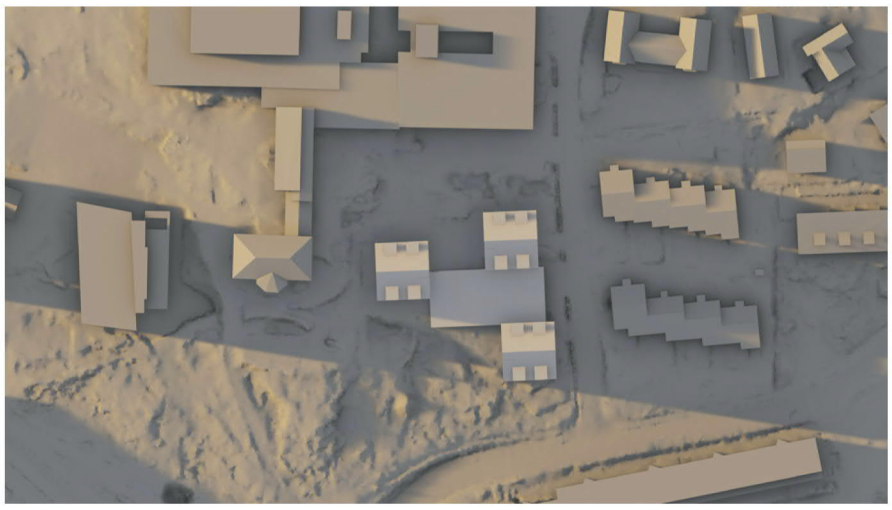
TEINIKUJA 2

KONKRET
PART OF AINS GROUP


9.00


12.00

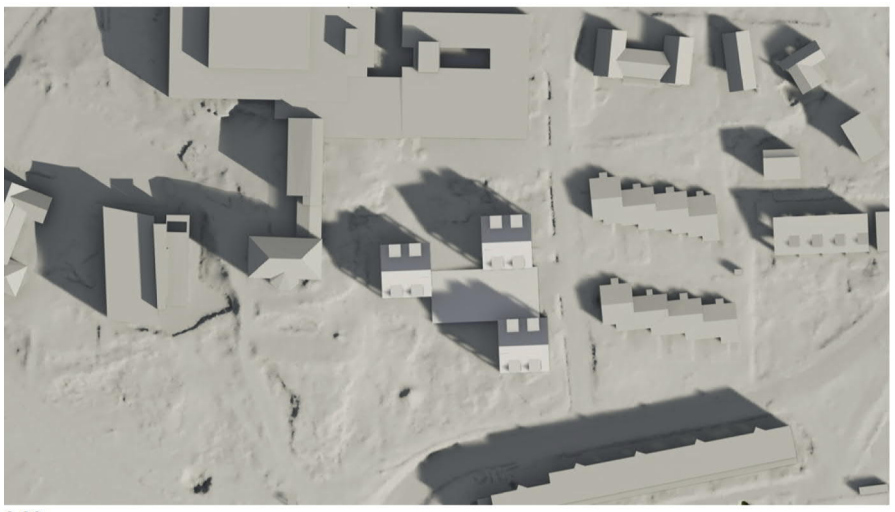

15.00

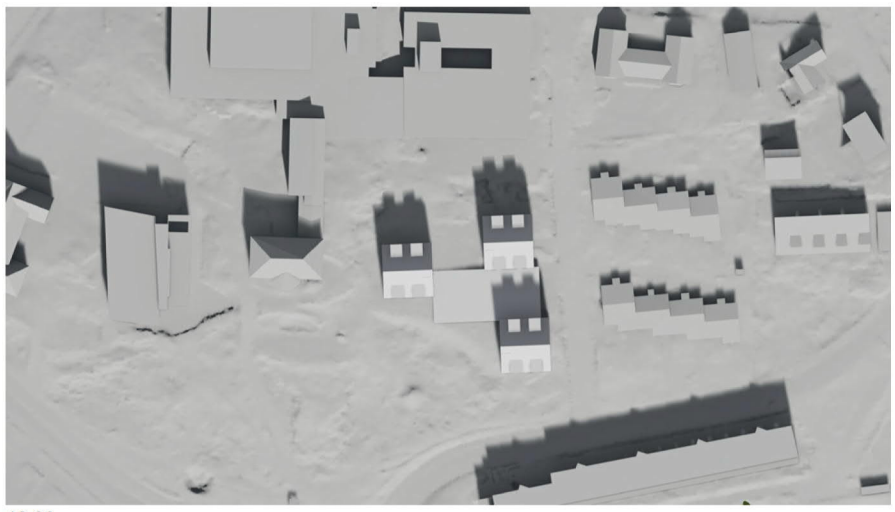

19.00

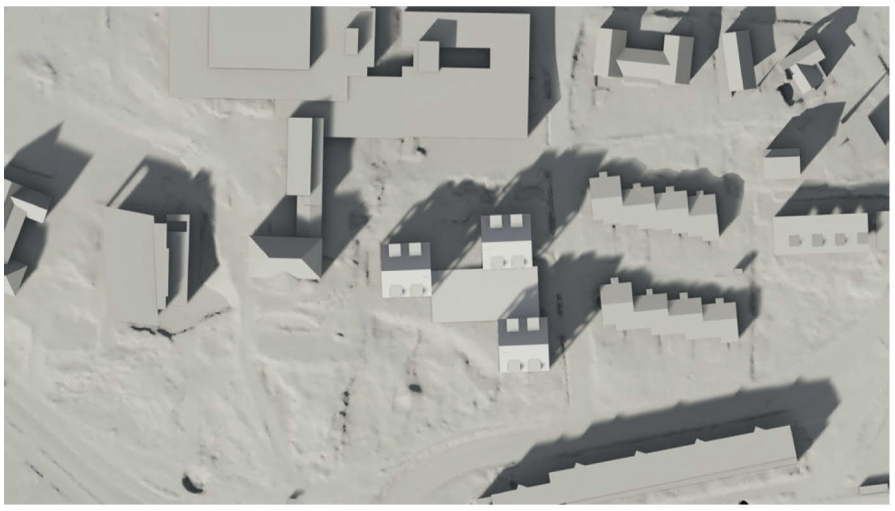
VARJOSTUSTUTKIELMA | 15. ELOKUUTA

TEINIKUJA 2

KONKRET
PART OF AINS GROUP


9.00


12.00


15.00

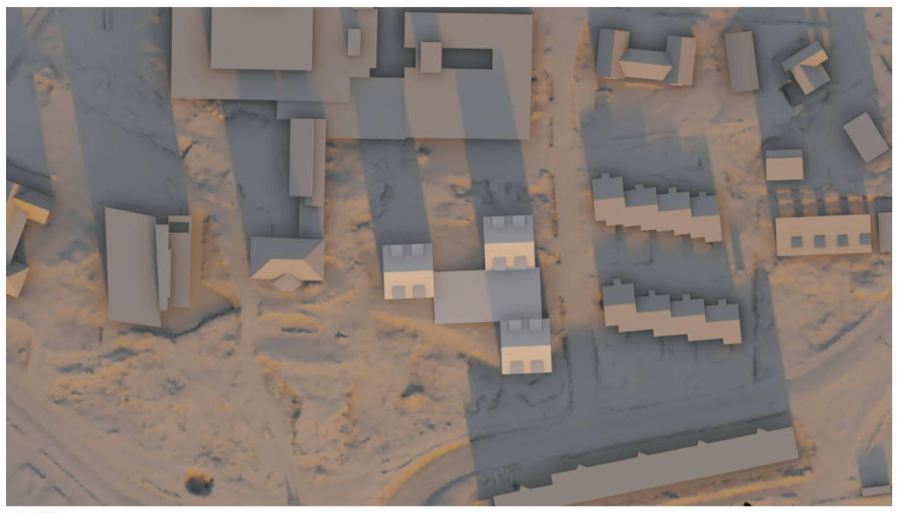
19.00

VARJOSTUSTUTKIELMA | SYYSPÄIVÄNTASAUS

TEINIKUJA 2

KONKRET
PART OF AINS GROUP

9.00


12.00

15.00

19.00

VARJOSTUSTUTKIELMA | TALVIPÄIVÄNSEISAUS

TEINIKUJA 2

KONKRET
PART OF AINS GROUP

Liite 5 / Bilaga 5
Havainnekuva / Illustration
Ak 231
Teinikuja 2 / Djäknestigen 2
asemakaavan muutos / detaljplaneändring

HAVAINNEKUVA TEINIKUJAN JA KAVALLINTIEN RISTEYKSESTÄ

TEINIKUJA 2

KONKRET
PART OF AINS GROUP

Blankett för uppföljning av detaljplanen
Detaljplanens basuppgifter och sammandrag

Kommun	Grankulla	**Datum för ifyllande**	16.5.2025
Planens namn	Djäknestigen 2		
Datum för godkännande	12.5.2025	**Förslagsdatum**	26.2.2024
Godkännare	V - kommunfullmäktige	**Anmält datum för anhängiggörande**	25.4.2019
Permanent plankod		**Producentens plankod**	Ak 231
Planområdets areal [ha]	1,1576	**Ny areal för detaljplan [ha]**	
Underjordiska utrymmenas areal [ha]	0,1196	**Arealen för den ändrade detaljplanen [ha]**	1,1576

Stranddetaljplan

Strandlinjens längd [km]

Byggplatser [antal] **Byggplatser med egen strand** **Byggplatser utan egen strand**

Byggplatser för fritidshus [antal] **Byggplatser med egen strand** **Byggplatser utan egen strand**

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m²]	Exploatering [e]	Ändring av areal [ha ±]	Ändring av våningsyta [k-m² ±]
Sammanlagt	**1,1576**	**100,00**	**2940**	**0,25**	**0,0000**	**2140**
A sammanlagt	0,3241	28,0	2940	0,91	0,0000	2140
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	0,8335	72,0			0,0000	
R sammanlagt						
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m²]	Ändring av areal [ha ±]	Ändring av våningsyta [k-m² ±]
Sammanlagt	**0,1196**	**10,33**	**0**	**0,1196**	**0**

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring av skyddade byggnader	
	[antal]	[k-m²]	[antal ±]	[k-m² ±]
Sammanlagt	**0**	**0**	**0**	**0**

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m²]	Exploatering [e]	Ändring av areal [ha ±]	Ändring av våningsyta [k-m² ±]
Sammanlagt	**1,1576**	**100,00**	**2940**	**0,25**	**0,0000**	**2140**
A sammanlagt	0,3241	28,0	2940	0,91	0,0000	2140
AR4					-0,3241	-800
AK	0,3241	100,0	2940	0,91	0,3241	2940
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	0,8335	72,0			0,0000	
VP	0,8335	100,0			0,0000	
R sammanlagt						
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m²]	Ändring av areal [ha ±]	Ändring av våningsyta [k-m² ±]
Sammanlagt	**0,1196**	**10,33**	**0**	**0,1196**	**0**
p-1	0,1196	100,0		0,1196	