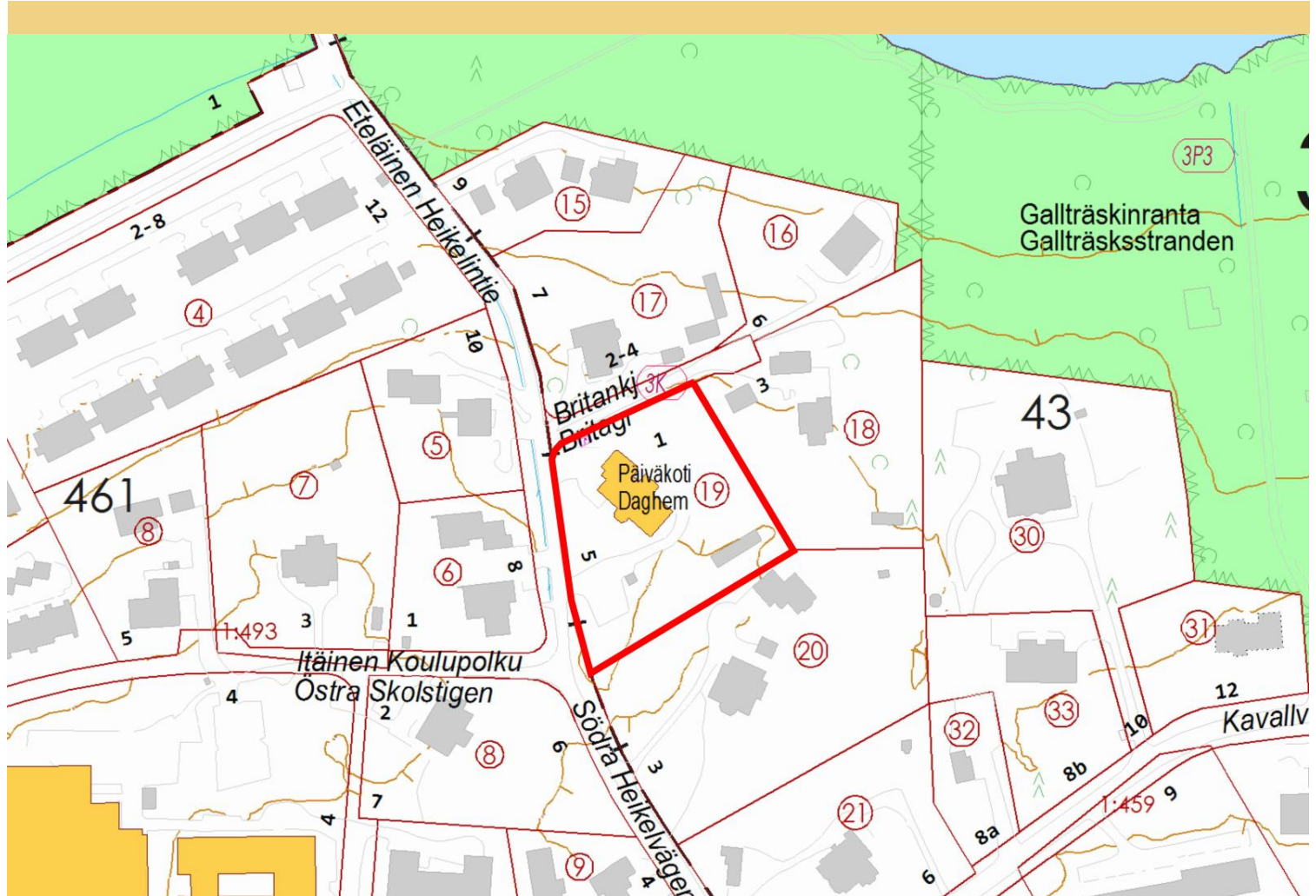




Ak 245

Södra Heikelvägen 5

Ändring av detaljplanen

Tomt 19 i kvarter 43 i 3:e stadsdelen

Beskrivning av detaljplaneändringen

Beskrivning av detaljplaneändringen som gäller detaljplanekartan daterad 10.11.2025. Staden har på eget initiativ inlett detaljplaneändringen. Stadsstyrelsen beslutade 25.3.2024 § 50 att arbetet med att ändra detaljplanen skulle inledas. Inledandet av planläggningen kungjordes 24.10.2024.

Beredare / Mer information:

Grankulla stad
Markanvändningsenheten
PB 52, 02701 Grankulla

Viivi Larri
fornamn.efternamn@grankulla.fi
050 411 1851

10.11.2025



**Kauniaisten kaupunki
Grankulla stad**

Innehåll

Innehåll 1

1	PLANERINGSOMRÅDE OCH UTGÅNGSLÄGE	3
1.1	Planeringsområde	3
1.2	Planeringsläge	3
1.2.1	Landskapsplan	3
1.2.2	Markdispositionsplanen (MASU 2)	3
1.2.3	Detaljplan	4
1.2.4	Byggnadsordning	4
1.2.5	Byggnadsförbud	4
1.2.6	Baskarta	4
1.3	Utredning om området	5
1.3.1	Markägoförhållanden	5
1.3.2	Bebyggd miljö	5
1.3.3	Naturförhållanden	5
1.3.4	Skyddade objekt	6
1.3.5	Störningsfaktorer i omgivningen	7
2	MÅL FÖR DETALJPLANEÄNDRINGEN	7
3	BESKRIVNING AV DETALJPLANEÄNDRINGEN	8
3.1	Allmän motivering och beskrivning	8
3.2	Dimensionering	9
3.3	Bebyggd miljö enligt planen	10
3.3.1	Markanvändningen	10
3.3.2	Jordmånens byggbarhet och renhet	12
3.3.3	Naturmiljö enligt planen	12
3.4	Störningsfaktorer i omgivningen	12
3.5	Namnbestånd	12
4	PLANLÖSNING OCH UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN	13
4.1	Riksomfattande mål för områdesanvändningen	13
4.2	Landskapsplan	13
4.3	Krav på generalplanens innehåll (39 § i lagen om områdesanvändning)	14
4.4	Den resurssmarta färdplanen	15
5	KONSEKVENSER AV DETALJPLANELÖSNINGEN	15
5.1	Samhällsstruktur, bebyggd miljö och landskap	15
5.2	Natur	16
5.3	Bedömning av klimatpåverkan	16
5.3.1	Klimatpåverkan och klimatanpassning	16
5.3.2	Planect-kalkyl	17
5.4	Trafik och teknisk service	20
5.5	Människornas hälsa och boendetrivsel	20
5.6	Tjänster	20
6	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	20
7	PLANERINGSFASER	20
7.1	Inledande av planeringen	20
7.2	Program för deltagande och bedömning	20
7.3	Planering	20
7.4	Växelverkan och framförda åsikter	20

BILAGOR

Bilaga 1 Uppföljningsformulär

Förteckning över utredningar som anknyter till planändringen

Utredning om flygekorrar i Grankulla

Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 28.5.2021

Bullerutredning 2022

Promethor Oy, 1/2022

Kartläggning av växtligheten i Grankulla år 2022

Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy, 21.12.2022

1 PLANERINGSOMRÅDE OCH UTGÅNGSLÄGE

1.1 Planeringsområde

Planeringsområdet omfattar tomt 19 i kvarter 43 i 3:e stadsdelen. Områdets areal är cirka 0,4 hektar. Tomten ägs av staden.

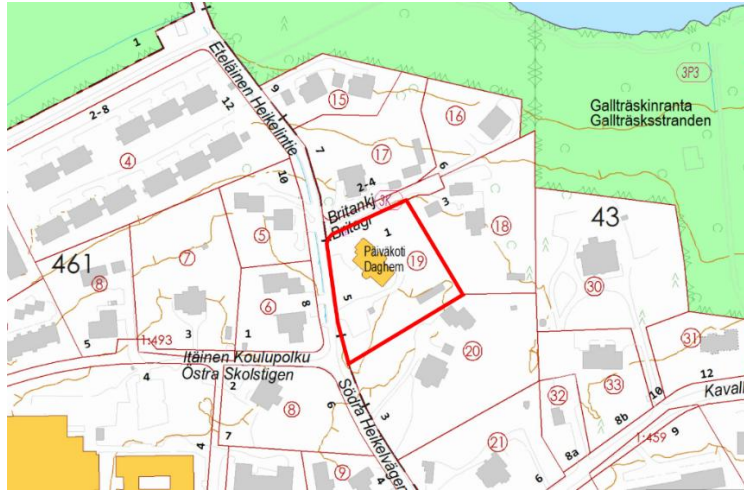


Bild 1. Planeringsområdets ungefärliga avgränsning på ämbetsverkskartan.

1.2 Planeringsläge

1.2.1 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. Där har planeringsområdet fått följande beteckning: område som är viktigt med tanke på vårdandet av kulturmiljön eller landskapet och huvudstadsregionens kärnzon. Nylandsplanen har vunnit laga kraft genom högsta förvaltningsdomstolens beslut 13.3.2023. Handläggningen av målet föranledde inga ändringar i planen för Helsingforsregionen.



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

1.2.2 Markdispositionsplanen (MASU 2)

I markdispositionsplanen 2004 (MASU 2), godkänd av Grankulla stadsfullmäktige 13.12.2004, har området anvisats för offentlig service och förvaltning (PY).

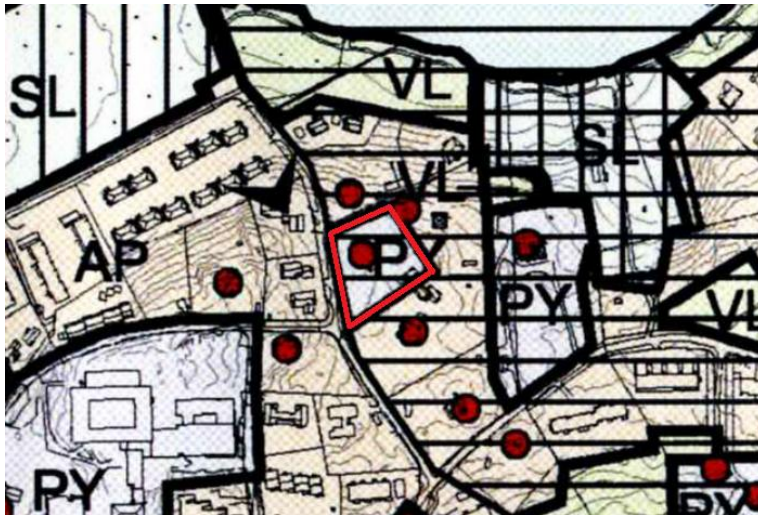


Bild 3. Utdrag ur markdispositionsplanen för Grankulla 2004 (MASU 2).

1.2.3 Detaljplan

För planeringsområdet gäller en detaljplan (Ak 130) som inrikesministeriet fastställt 5.8.1994. I planen har tomten anvisats som kvartersområde för allmänna byggnader (Y-5). Tomtens areal är 4 013 m² och den totala byggnadsrätten på 800 m² vy i två våningar är fördelad på två separata byggnadsytor. På vardera byggnadsytan är det tillåtet att bygga en bostad. Byggnaden som ligger på norra sidans byggnadsyta är skyddad i detaljplanen med en sr-beteckning. Byggnaden får enligt 135 § 1 mom. i bygglagen inte rivas. I byggnaden får heller inte utföras sådana reparations- eller ändringsarbeten som förstör fasadernas eller yttertaket arkitektoniska eller historiska värden.



Bild 4. Utdrag ur detaljplanesammanställningen.

1.2.4 Byggnadsordning

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

1.2.5 Byggnadsförbud

Detaljplaneområdet har inga byggnadsförbud.

1.2.6 Baskarta

Baskartan uppfyller kraven på en baskarta för en detaljplan.

1.3 Utredning om området

1.3.1 Markägförhållanden

Tomt 235-3-43-19 på adressen Södra Heikelvägen 5 ägs av staden.

1.3.2 Bebyggd miljö

Markanvändning

Planeringsområdet ligger på cirka en halv kilometers avstånd från Grankulla centrum, på södra sidan av Gallträsk. Planeringsområdet gränsar i väst mot Södra Heikelvägen och i norr mot Britagränd. Planeringsområdet omges av småhusbebyggelse. Miljön vid Södra Heikelvägen är grönskande och längs med vägen finns i huvudsak egnahemshus och parhus, med undantag av några radhushelheter.

Byggnader och konstruktioner

På planeringsområdet finns trävillan Villa Solhöjd som är skyddad i den gällande detaljplanen (Ak 130). Enligt Grankullas byggnadsinventering (2005) är Villa Solhöjd flyttad till Grankulla från Helsingfors på 1910-talet. På tomten finns dessutom en ekonomibyggnad, ett sopskjul, ett gårdsförråd och en transformator.

Planeringsområdet är en del av Grankulla villastad, en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009). I planeringsområdets omgivning finns gamla värdefulla villabyggnader med stora och gröna trädgårdar. De är en fast del av områdets villastadsdel. I omgivningen finns också flera byggnadsinventerade byggnader från början av 1900-talet som är skyddade i detaljplanen.

Trafik

Fordonstrafik

Södra Heikelvägen klassas som en lokalgata. Trafikmängden har inte beräknats. Trafiken består i huvudsak av körning till tomterna och det förekommer ingen genomfartstrafik eftersom det är en återvändsgata.

Gång- och cykeltrafik

På Södra Heikelvägen finns ingen gång- eller cykelväg.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger cirka 500 meter från Grankulla järnvägsstation och de närmaste busshållplatserna finns på Helsingforsvägen.

1.3.3 Naturförhållanden

Jordmånen på tomten består av berg och den största delen av tomtens yta är genomsläpplig, otäckt mark och område som är täckt av växtlighet. Det här stöder hanteringen av dagvatten på tomten. Planeringsområdets terräng är kuperad och planeringsområdet ligger cirka 15–18 meter högre än Gallträsk.

Planeringsområdet är torr moskog. Växtligheten på planeringsområdet finns till stora delar i tomtens södra del och nära tomtgränserna. Framför huvudbyggnaden finns träd och buskar som delvis täcker huvudbyggnadens siluett sett från gatan. Det finns ingen egentlig trädgård på tomten, utan tomten är till stor del lämnad som en skogsdunge i naturtillstånd mot gatan. Planteringar finns endast i en rabatt intill sockeln och i en enskild planteringslåda på framgården. Bakom byggnaden finns en stor sandplan som fungerar som daghemmets lekplats. I tomtens sydöstra del finns kalt berg.

Trädbeståndet på tomten består i huvudsak av stora tallar samt björkar och andra lövträd. Markvegetationen är sparsam, terrängformerna på tomten går alltså lätt att urskilja. Växtligheten har en betydande roll som koldioxidsänka och för att upprätthålla biodiversiteten samt hantera dagvatten. Särskilt stora träd främjar kolbindning och bindning av dagvatten. Tätt buskliknande växtlighet ger fåglar skydd och boplatser och förbättrar deras levnadsförhållanden. En del av trädgårdens växtarter kan ha kulturhistoriskt värde.

Värdefulla naturområden

I planeringsområdet gjordes inga observationer av flygekorror i utredningen om flygekorror år 2021 (Ympäristösuunnittelu Enviro 2021). Flygekorrens närmaste kärnområde finns på Gallträskes södra strand, cirka 40 meter norr om planområdet. De närmaste observationerna av flygekorror är från det här området.

I planeringsområdet konstaterades inga utrotningshotade eller nära hotade arter i kartläggningen av växtligheten i Grankulla år 2022 (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy, 2022).

1.3.4 Skyddade objekt

På planeringsområdet finns Villa Solhöjd som är skyddad i den gällande detaljplanen (Ak 130). Enligt planbestämmelsen fastställer 135 § 1 mom. i bygglagen att byggnaden inte får rivas. I byggnaden får heller inte utföras sådana reparations- eller ändringsarbeten som förstör fasadernas eller yttertakets arkitektoniska eller historiska värden. Huvudbyggnaden ingår i Grankullas byggnadsinventering från år 2005.

Planeringsområdet ingår i en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009). Grankulla villastad är en av de första villastäderna i Finland. De här byggdes i början av 1900-talet enligt principerna för trädgårdsstäder till grönskande och glesa bostadsområden som motvikt till urbaniseringen (Museiverket). Karaktäristiska drag för Grankulla villastad var att huvudbyggnaden byggdes djupt inne i mitten av en stor tomt och att tomterna ingärdades åtminstone mot vägen. Ribbstaket, granhäckar och murar av natursten är typiska för tidsperioden. Även portar var vanliga, stolparna var bland annat av granit och grindarna av gjutjärn eller trä. Längs med vägen till huset och runt huset planterades blommande buskar, fruktträd och perenner, men annars lämnades tomterna som skogsdungar i naturtillstånd.

Villa Solhöjd byggdes ursprungligen på 1800-talet intill Kaserntorget i Helsingfors på adressen Kaserngatan 34. Det har inte gått att hitta husets ursprungliga ritningar och därför är det inte helt klart vem som har planerat byggnaden och när den har blivit byggd. Byggnaden ingår i varje fall i den byggnadsfas som Carl Ludvig Engel ledde. Tomten på Kaserngatan 34 hade flera ägare på 1800-talet och friherren Reinhold von Willebrand köpte tomten år 1887. År 1888 byggdes en gårdsbyggnad i sten på tomten. Då gjorde planeraren och arkitekten Sebastian Gripenberg den två våningar höga empirebyggnaden i trä mot gatan tidsenlig. År 1911 byggdes en ny byggnad i sten mot gatan på Kaserngatan 34. Den planerades av arkitekten Sigurd Frosterus. (Helsingfors stadsmuseum)

På initiativ av von Willebrand flyttades Villa Solhöjd på 1910-talet från Kaserngatan till sin nuvarande plats i Grankulla på Södra Heikelvägen 5. Villans stockstomme är värdefull och flytten av byggnaden passar naturligt in i Grankulla villastad som håller på att byggas upp. Då vi jämför ritningar av Villa Solhöjd från år 1943 och fasadplanen för byggnaden mot gatan på Kaserngatan 34 från år 1888 är det möjligt att byggnadens stomme är densamma. I fråga om fasaderna har byggnadens framtoning ändrats rejält: på kortsidorna finns nya fönster och fodringen är ny. (Helsingfors stadsmuseum)

Familjen von Willebrand bodde i Villa Solhöjd åtminstone fram till 1920-talet då villan såldes till arkitekten Wasastjernas familj. Familjen Wasastjerna med tjänstefolk bodde i villan och bostadens inredning ansågs vara en av de förnämsta i Grankulla. Senare hyrdes nedre våningen ut. I början av 1950-talet tog kommunen dödsboet i besittning och i början användes villan som svenskspråkig folkskola. När centralfolkskolan färdigställdes år 1956 på Tallbackavägen 2, hyrdes villan till Folkhälsan, som fortfarande driver daghemsverksamhet i villan.

Under årtiondena har ombyggnad av villan skett både inuti och på fasaderna. Ändringar som syns utanpå är att ingången som syns i ritningarna från år 1943 blivit avlägsnad och att balkongen med tak ovanför verandan fått väggar. Daghemmets kök har fått en tillbyggnad mot gården år 1986. Då har också ingången till trappan upp till andra våningen flyttats till fasaden mot gatan.

Dessutom har balkongen ovanför ingången på gårdssidan rivits i något skede av byggnadens historia.

Utöver Folkhälsans daghem har nuförtiden också Grankulla scoutkår rf sin verksamhet i Villa Solhöjd och på andra våningen finns en av stadens tjänstebostäder.

1.3.5 Störningsfaktorer i omgivningen

Luftkvalitet

Bedömningen av konsekvenserna för luftkvaliteten bygger på de rekommenderade avstånd som presenterats i Närings-, trafik- och miljöcentralens (NTM-centralen) handbok 2/2015 "Luftkvaliteten vid planering av markanvändningen". Miljön i planeringsområdet är öppen och luftväxlingen bra längs med trafiklederna, vilket gör att de rekommenderade avstånden i handboken för avståndet mellan körbanan och bostadens fasad kan tillämpas på planeringsområdet. De mest betydande källorna till försämrad luftkvalitet i planområdet är trafiken på Södra Heikelvägen och Kavallvägen. Det finns inga uträkningar på trafikvolymen per dygn på Södra Heikelvägen, men vid trafikräkningen i Grankulla (2020) var till exempel den genomsnittliga trafikvolymen per dygn 1 300 fordon på Ersvägen, som också är en lokalgata. Det rekommenderade avståndet från körbanans kant till bostadsbyggnader är 10 meter, när trafikvolymen är under 5 000 fordon per dygn under vardagar. Det rekommenderade avståndet är alltså 10 meter i planeringsområdet.

Buller

Planeringsområdet finns längs med Södra Heikelvägen. Södra Heikelvägen är en lokalgata och återvändsgata, därmed består fordonstrafiken av körning till tomterna. I Esbo och Grankulla städers bullerutredning (Promethor Oy 2022) i enlighet med miljöbullerdirektivet är bullernivån i planeringsområdet under 45 dB på dagen. Även på natten ligger bullernivån under 45 dB.

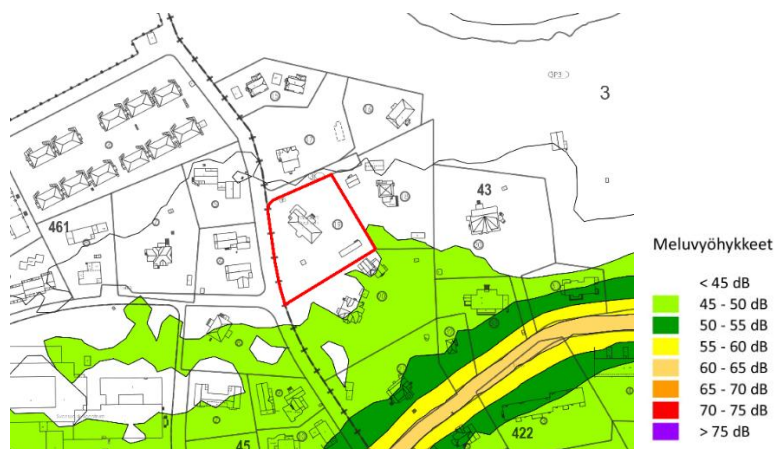


Bild 5. Bullerutredning, medelljudnivå från vägtrafiken på dagen (L Aeq,7–22) på landsvägar och gator i Grankulla (Promethor Oy 2022).

Vad gäller buller från flygtrafik ingår planeringsområdet inte enligt den gällande landskapsplanen i ett egentligt flygbullerområde (Lden 55–60 dBA). Grankulla ingår dock enligt Nylandsplanen 2050 i en så kallad landningszon för flygtrafik som anvisats utan rättsverknningar, där bullret från flygplan som landar tidvis orsakar störningar.

2 MÅL FÖR DETALJPLANEÄNDRINGEN

Staden har på eget initiativ inlett detaljplaneändringen. Stadsstyrelsen beslutade 25.3.2024 § 50 om att inleda en ändring av detaljplanen.

Syftet med ändringen av detaljplanen är att ändra kvartersområdet för allmänna byggnader så att det är möjligt att bygga bostäder på området. Avsikten är att anvisa kompletterande byggnation på tomten. Byggandet ska ta hänsyn till områdets kulturmiljövärden och naturvärden.

Utöver byggrättens omfattning och läge ska staden också lösa gårdsarrangemangen, såsom ordnande av parkering.

Planeringen ska särskilt ta hänsyn till planens lämplighet i miljön, områdets kulturmiljö och naturvärden samt energilösningarna i nybyggnaderna och tillbyggnaderna.

3 BESKRIVNING AV DETALJPLANEÄNDRINGEN

3.1 Allmän motivering och beskrivning

Den tomt som är föremål för planändringen ligger mitt inne i ett småhusområde och tomtens yta är 4 013 m². I den nuvarande detaljplanen har tomten en byggrätt på 800 m² vy, vilket motsvarar exploateringsstalet $e=0,20$. Exploateringsstalet för planeringsområdet motsvarar medeltalet för de omgivande tomterna: Längs med Södra Heikelvägen växlar exploateringsstalen mellan 0,15 och 0,24, på Kavallvägen är exploateringsstalen i samma klass.

Med ändringen av detaljplanen strävar staden efter att öka antalet småhus i ett område som redan har en detaljplan och där infrastruktur, tjänster, gång- och cykelvägar samt kollektivtrafik finns i närheten. I planeringslösningen föreslår staden att tomten delas i två tomter, med Villa Solhöjd på den större cirka 0,25 ha stora tomten och kompletterande byggnation på den mindre cirka 0,15 ha stora tomten. Genom ändringen av detaljplanen är det möjligt att ändra användningsändamålet i skyddade Villa Solhöjd så att byggnaden blir avsedd för boende och högst fyra bostäder kan placeras där.

Den kompletterande byggnationen på tomten har granskats så att den passar ihop med den omgivande kulturmiljön och så att byggnaderna är underordnade arkitekturen i Villa Solhöjd. Karaktäristiska drag för Grankulla villastad är stora grönskande tomter, ett gatunät som följer formerna i terrängen samt byggnadernas fria placering och riktning på tomten utan koordinatsystem. Många av tomterna i området är ingärdade eller kantade med murar av natursten. Det här ger gaturummet struktur. På tomternas framsida mot gatan finns också trädgårdar, som säkerställer en grönskande vy från gatan. Målet är att villabyggnaden bevarar sin dominerande ställning i landskapet, särskilt sett från gatan.

För att fastställa antalet kompletterande byggnader och som stöd för planläggningen har staden utrett alternativa sätt att verkställa detaljplaneändringen. Nedan finns exempel på utredda möjligheter för användningen av tomten.



Bild 6. Två fristående småhus på 180 m² vy.



Bild 7. Fristående småhus på 120 m² vy och 180 m² vy.

Bild 8. Kopplade småhus, 180 m² vy.Bild 9. Ett fristående småhus 250 m² vy.

De ovanstående exemplen åskådliggör olika sätt att placera de kompletterande byggnaderna och carportarna på tomten samt variation i mängden byggrätt. För att den kompletterande byggnationen ska vara en naturlig del av helheten ska den passa in i stadsstrukturens hierarki och utnyttja existerande byggnadstypologier. I villamiljön passar bäst byggnader med en enda byggnadsmassa som fritt kan placeras på tomten. Därför är inte kopplade småhus en naturlig lösning i en kulturmiljö.

I utredningen undersöktes två alternativ där den avstyckade tomten skulle anvisas byggnadsytor för två småhus: den ena i den främre delen av tomten och den andra i den bakre delen. Lösningen skulle dela byggrätten i mindre massor och skapa avstånd till skyddade Villa Solhöjd. En av utmaningarna som identifierades var parkeringen vid småhusets bakre del i mitten av tomten på kalt berg, som naturligt lämpar sig bättre som vistelseområde. Dessutom bedömde man att lösningen skulle ändra karaktären på gatuvyn mot ett önskat håll, vilket skulle framhäva nybyggets ställning i relation till Villa Solhöjd för mycket.

I utredningen om kompletterande byggnation fastställde staden att en lösning med ett fristående småhus passar bäst in i den omgivande kulturmiljön. Staden har fortsatt beredningen av utkastet till ny detaljplan med utgångspunkt i det här (bild 10). Planen beaktar skalan och mängden byggnader i omgivningen, så att öppenheten på tomten förblir enhetlig med den omgivande stadsstrukturen. Nybyggnaden placerar sig i den bakre delen av den avstyckade tomten och byggnaden antar en biroll i relation till den skyddade villabyggnaden. Exploateringsstalet enligt den här planen är $e=0.24$ på Villa Solhöjds tomt och $e=0.19$ på tomten med kompletterande byggnation.

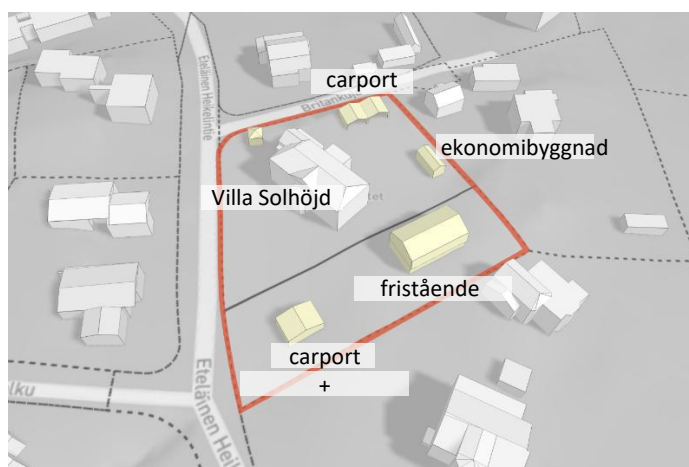


Bild 10. Möjlig markanvändning enligt planutkastet.

3.2 Dimensionering

Den totala ytan på planområdet är 4 013 m² och området har anvisats en byggrätt på 872 m² vy, vilket ungefär motsvarar exploateringsstalet $e_a = 0,22$. Kvartersområdet med beteckningen A har

en yta på 2 519 m² och har anvisats en byggrätt på 592 m² vy, vilket motsvarar exploateringsgraden $e = 0,24$. Kvartersområdet med beteckningen AO har en yta på 1 494 m² och har anvisats en byggrätt på 280 m² vy, vilket motsvarar exploateringsgraden $e = 0,19$. Den totala byggrätten på området ökar med 72 m² vy.

3.3 Bebyggd miljö enligt planen

3.3.1 Markanvändningen

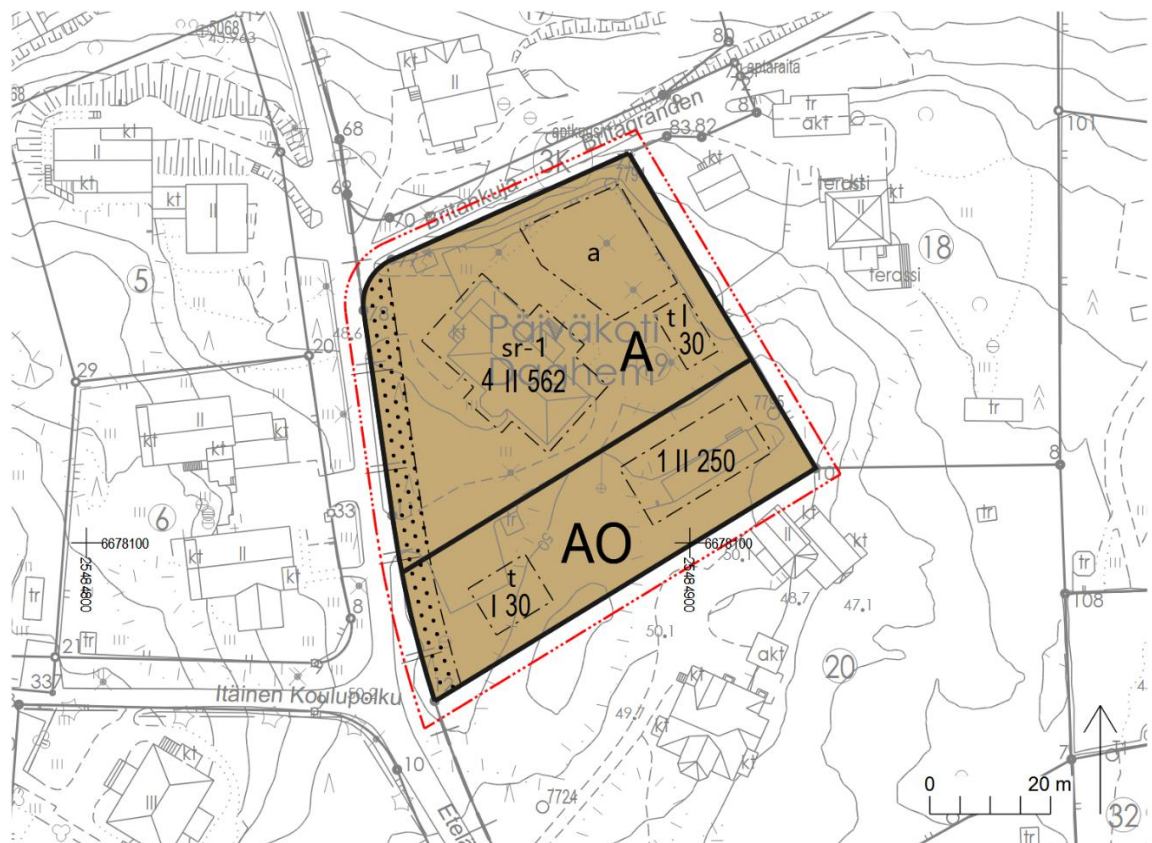


Bild 11. Detaljplanekarta, utkaststadiet.

Kvartersområde för bostadshus (A)

Genom ändringen av detaljplanen ändras en del av kvartersområdet för allmänna byggnader (Y-5) till kvartersområde för bostadshus (A). Den totala byggrätten i kvartersområdet ökar från nuvarande 562 m² vy till 592 m² vy. Byggrätten ökar med 30 m² vy.

Villabyggnaden Villa Solhöjd i mitten av kvartersområdet anvisas skyddsbeteckningen (sr-1): byggnad med landskapsmässigt och kulturhistoriskt värdefulla särdrag. Byggnaden eller delar av den får inte rivas. I byggnaden får inte heller göras sådana reparationer, ändringar eller tillbyggnader som minskar dess historiska värde. Reparationerna och ändringarna ska vara sådana att byggnadens särdrag bevaras. För reparationer eller ändringar i byggnaden behövs ett utlåtande av museimyndigheten. Villa Solhöjd anvisas en byggnadsyta och beteckningar som konstaterar den nuvarande situationen (II 562). Villa Solhöjd får byggas om till en bostadsbyggnad med fyra bostäder (4).

I kvartersområdets östra del anvisas en byggnadsyta för en ekonomibyggnad på högst 30 m² vy i en våning (t I 30). I kvartersområdets norra del anvisas en byggnadsyta för en förvaringsplats för bil (a).

Kvartersområde för fristående småhus (AO)

Genom ändringen av detaljplanen ändras en del av kvartersområdet för allmänna byggnader (Y-5) till kvartersområde för fristående småhus (AO). Den totala byggrätten i kvartersområdet ökar från nuvarande 238 m² vy till 280 m² vy. Byggrätten ökar med 42 m² vy.

I kvartersområdets östra del anvisas en byggnadsyta och byggrätt på 250 m² vy för ett fristående småhus med en bostad i två våningar (1 II 250). I kvartersområdets västra del anvisas en byggnadsyta för en ekonomibyggnad på högst 30 m² vy i en våning (t I 30).

Allmänna bestämmelser

SKYDD AV KULTURMILJÖN

Detaljplaneområdet ingår i en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009). För att bevara det kulturhistoriska värdet ska planeringen och genomförandet av åtgärder som påverkar byggnaderna och den övriga miljön beakta områdets särdrag. Vid planering av byggnadsändringar och nybyggnader ska staden i god tid höra museimyndigheten.

Staden ska planera nybyggnaderna så att ändringen inte minskar områdets kulturhistoriska värde. De nya byggnaderna och strukturerna ska med avseende på höjd, form, material, fasadernas proportioner, färg och detaljer passa ihop med den skyddade byggnaden Villa Solhöjd på området samt den omgivande kulturmiljön. Arkitekturen i de nya byggnaderna ska vara underordnad arkitekturen i Villa Solhöjd. Bygandet ska främja utsläppsnåla lösningar.

Nybyggnaderna för boende ska ha ett sadeltak, valmtak eller mansardtak och bestå av en byggnadsmassa. Som taktäckningsmaterial ska slät falsad plåt eller tegel användas. Byggnadsmaterialet i bostadshusen ska i huvudsak vara av trä. Fasadmaterialet ska vara av trä och ytan ska vara behandlad med täckmålning. Färgtonerna i fasaderna på bostadshus ska vara typiska för villabyggande under tidsperioden och passa ihop med färgsättningen på de befintliga byggnaderna.

Den maximala fasadhöjden till nedre kanten av takfoten på nya ekonomibyggnader och skjul är tre meter. Separata ekonomibyggnader och skjul ska placeras med beaktande av hierarkin mellan byggnaderna på området. Byggnaderna ska också bilda en stadsbildmässigt balanserad helhet. Ekonomibyggnaderna och skjulen ska ha en enkel dimensionering.

PARKERING:

På A-kvartersområdet ska det reserveras 1 bilplats per 100 m² vy, dock minst 1,5 bilplatser per bostad. På AO-kvartersområdet ska det reserveras 2 bilplatser per bostad.

GÅRDAR:

Gårdarna ska utvecklas så att en grönmiljö som är typisk för villaområdet samt den biologiska mångfalden bevaras. Tomtgränserna mot gatan ska inhägnas eller avgränsas med planteringar eller en mur.

Det gamla värdefulla trädbeståndet på området ska bevaras och beaktas vid planering av byggnader, gårdar och parkeringsplatser. Endast trädfällning som är nödvändig med tanke på byggandet är tillåten i kvarteret. Trädbeståndet ska bevaras och vårdas på ett naturenligt sätt på alla de obebyggda delar av området som inte används som lekplatser, vägar eller parkering.

Gårdarna ska ha en lummig framtoning. De obebyggda delar av kvartersområdet som inte används för vägar, lek, vistelse eller parkering ska försees med planteringar eller bevaras i naturtillstånd. Ytmaterialen på de obebyggda gårdarna ska släppa igenom vatten. Material som inte släpper igenom vatten får endast användas på ställen där det är nödvändigt för att bygga räddningsvägar.

HANTERING AV DAGVATTEN:

Dagvatten från hårdgjorda ytor ska fördröjas i området så att volymen på dagvattensänkorna, fördröjningsbassängerna eller fördröjningsmagasinen är en kubikmeter (1 m³) per varje 100 kvadratmeter (100 m²) hårdgjord yta. Dagvattensänkorna, fördröjningsbassängerna eller fördröjningsmagasinen ska tömma sig inom 12 timmar och de ska försees med ett system för

överflöde. Förpliktelsen gäller även dagvatten som uppstår under byggtiden. Gröna tak räknas som yta som släpper igenom vatten.

JORDMASSOR OCH ÖVRIGT MATERIAL

På området ska eftersträvan vara att återvinna jordmassor och material som skapas och används vid bygget så effektivt som möjligt.

ENERGI:

På byggplatsen ska i första hand förnybara energiformer, såsom jordvärme, solenergi eller andra lämpliga förnybara energikällor utnyttjas.

Solcellssystem får inte placeras mot gatan, ifall inte inverkan på stadsbilden är ringa. Placeringen av ett solcellssystem får inte försämra en byggnads skyddsvärden.

3.3.2 Jordmånens byggbarhet och renhet

Enligt Geologiska forskningscentralens karta (1:20 000) består jordmånen i området av berg. 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.

3.3.3 Naturmiljö enligt planen

Planeringsområdet har veterligen inga särskilda naturvärden som föranleder begränsningar för byggandet. Planområdets västra del anvisas som en områdesdel som ska planeras så att gatuvyn på Södra Heikelvägen förblir grönskande i likhet med det allmänna intrycket i området.

Gröntäckta områden

I Grankulla stad pågår en revidering av byggnadsordningen. Enligt förslaget till byggnadsordning (4.6.2025) ska man på småhustomter sträva efter att minst 35 procent av tomtytan på ett detaljplaneområde består av gröntäckt ytmaterial som släpper igenom vatten. Gröna tak betraktas också som gröntäckta områden. Enligt utkastet till ny detaljplan är tomternas grönytefaktorer: 39 procent på A-tomten och 57 procent på AO-tomten.

3.4 Störningsfaktorer i omgivningen

Detaljplaneändringen bedöms inte ha skadliga konsekvenser för omgivningen. Enligt bedömning kommer den planerade nya markanvändningen att minska trafiken på Södra Heikelvägen, eftersom den trafik som tjänsterna producerar upphör. Den trafik som boende producerar är mindre än den trafik till och från daghem som anställda och andra producerar. Den trafikmängd som området ger upphov till antas inte öka, och planändringen föranleder således inte åtgärder i trafiknätet.

Bedömningen av konsekvenserna för luftkvaliteten bygger på de rekommenderade avstånd som presenterats i Närings-, trafik- och miljöcentralens (NTM-centralen) handbok 2/2015 "Luftkvaliteten vid planering av markanvändningen". Med tanke på luftkvaliteten placeras de närmaste bostadslägenheterna i planområdet på cirka 11 meters avstånd från Södra Heikelvägen. Då uppfylls det rekommenderade avståndet på 10 meter och riktvärdena för luftkvaliteten underskrids. Luftkvaliteten föranleder inga fortsatta åtgärder eller strukturella specialkrav i planområdet.

I Esbo och Grankulla städers bullerutredning (Promethor Oy 2022) i enlighet med miljöbullerdirektivet är bullernivån i planeringsområdet under 45 dB på dagen. Även på natten ligger bullernivån under 45 dB. Riktvärdena för bullernivån underskrids på tomtens gård och därför behövs inga separata bestämmelser för ljudisoleringen i fasaderna.

3.5 Namnbestånd

Planändringen påverkar inte områdets namnbestånd.

4 PLANLÖSNING OCH UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

Genom ändringen av detaljplanen blir det möjligt att ändra kvartersområdet för allmänna byggnader så att man kan bygga bostäder på området. Planändringen ökar bostadsvolymen i ett område med goda trafikförbindelser, vilket motsvarar såväl Grankullas egna mål som målen för markanvändningen inom Helsingforsregionen och hela landet. Med planändringen kompletteras samhällsstrukturen måttligt, när den totala bygggrätten på planeringsområdet stiger till 72 m² vy. En tätare stadsstruktur förbättrar verksamhetsförutsättningarna för kollektivtrafiken och både kommersiella och icke-kommersiella tjänster i Grankulla, vilket främjar kontinuiteten och utveckling av utbudet.

För planeringsområdet 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 lagen om områdesanvändning i tillämpliga delar beakta även vad som bestäms om kraven på generalplanens innehåll (39 § i lagen om områdesanvändning). 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 huvudtema gäller för planändringen:

Fungerande samhällen och hållbara färdsätt

Genom att möjliggöra en ändring av användningsändamålet för Villa Solhöjd från daghem till boende samt genom kompletterande byggnation på AO-tomten ökar den här planändringen antalet bostäder intill fungerande kollektivtrafik. De områden som har anvisats för boende i planen är lättåtkomliga med kollektivtrafik samt för fotgängare och cyklist. Tätare struktur bidrar till kollektivtrafikens verksamhetsförutsättningar genom det ökade antalet invånare.

En sund och trygg livsmiljö

Genom en måttlig ökning av kompletterande byggnation och placering av parkeringsplatsen på den del som människor har bearbetat är det möjligt att ha grönskande gårdar på planeringsområdet. Planbestämmelserna styr mot att upprätthålla villamiljön och den biologiska mångfalden. Med tanke på klimatanpassning styr planbestämmelserna att trädbeståndet bevaras och beaktas i planeringen av kompletterande byggnation.

4.2 Landskapsplan

I den gällande landskapsplanen ingår planeringsområdet i ett område som är viktigt med tanke på vårdandet av kulturmiljön eller landskapet. Genom egenskapsbeteckningar har byggd kulturmiljö av riksintresse anvisats (RKY 2009). Här ingår Grankulla villastad. I den mer detaljerade planeringen, byggandet och användningen av områdena ska den byggda kulturmiljön av riksintresse och naturarvets värden säkerställas. I landskapet ska byggda kulturmiljöer av riksintresse och naturarvets värden beaktas när områdena utvecklas. I planeringen av området måste en bedömning och samordning av markanvändningen enligt anvisningen i landskapsplanen samt områdets landskaps- och kulturmiljövärden göras.

I den gällande landskapsplanen hör planeringsområdet till huvudstadsregionens kärnzonen. 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 effektiviseras 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 (39 § i lagen om områdesanvändning)

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

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

4.4 Den resurssmarta färdplanen

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:

- Vi förtätar samhällsstrukturen så att hållbara färdvägar är konkurrenskraftiga.
- Vi uppmuntrar till hållbarhet i byggplaneringen genom att styra mot gynnande av utsläppsnåla lösningar i byggande och primärt utnyttjande av förnybara energikällor.
- Vi gynnar träbygge genom bestämmelser om att bostadsbyggnaders stommaterial i huvudsak ska vara av trä och fasadmaterialet ska vara av trä. Vi undviker trädfällning genom bestämmelser om att bevara och beakta gammalt värdefullt trädbestånd på området vid planering av byggnader, gårdar och parkeringsplatser. Endast trädfällning som är nödvändig med tanke på byggandet är tillåten i kvarteret. Trädbeståndet ska bevaras och vårdas på ett naturenligt sätt på alla de obebyggda delar av området som inte används som lekplatser, vägar eller parkering.

5 KONSEKVENSER AV DETALJPLANELÖSNINGEN

5.1 Samhällsstruktur, bebyggd miljö och landskap

Detaljplaneändringen möjliggör en ändring av användningsändamålet för Villa Solhöjd, den skyddade byggnaden på tomten, från daghem till bostäder. Ändringen är funktionellt sett motiverad eftersom daghemsverksamheten i framtiden kommer att flytta till nya lokaler. Ändringen av användningsändamålet påverkar inte stadsbilden. Byggnaden är skyddad och vid planeringen av ändringar kommer staden att höra museimyndigheten. Genom att tillåta boende i Villa Solhöjd säkerställer vi att den skyddade byggnaden även i fortsättningen används och underhålls. Detaljplanen säkerställer att den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden bevaras, vilket stärker områdets historiska skiktning samt identitet.

Byggrätten och placeringen av den har granskats med områdets kulturhistoriska värden och landskapsvärden i åtanke. Detaljplaneändringen möjliggör byggandet av ett fristående småhus i två våningar i områdets östra del, där den nuvarande ekonomibyggnaden står. Det här förutsätter att ekonomibyggnaden rivs. Byggrätten ökar med 12 m² vy jämfört med den nuvarande detaljplanen. Nybyggnaden anvisas alltså 250 m² vy. Nybyggnaden ska planeras så att ändringen inte minskar områdets kulturhistoriska värde. Byggnaderna och strukturerna ska med avseende på höjd, form, material, fasadernas proportioner, färg och detaljer passa ihop med den skyddade byggnaden Villa Solhöjd samt den omgivande kulturmiljön. Arkitekturen i de nya byggnaderna ska vara underordnad arkitekturen i Villa Solhöjd. Den kompletterande byggnationen ligger i bakre delen av gården och då förblir villan synlig från gatan.

Detaljplaneändringen möjliggör byggandet av en ekonomibyggnad på högst 30 m² vy i en våning på båda tomterna. I placeringen av ekonomibyggnaderna har vi beaktat stadsbilden i området och i planbestämmelserna har vi bland annat fastställt den maximala höjden på nya ekonomibyggnader och skyddstak till 3 meter. Separata ekonomibyggnader och skjul ska placeras med beaktande av hierarkin mellan byggnaderna på området. Byggnaderna ska också bilda en stadsbildmässigt balanserad helhet. Ekonomibyggnaderna och skjulen ska ha en enkel dimensionering.

Vi har fäst uppmärksamhet vid kvaliteten på stadsbilden och i detaljplanen bestäms att kanterna av A- och AO-kvarteren mot Södra Heikelvägen ska planeras, så att gatuvyn förblir grönskande och enhetlig, vilket är karaktäristiskt för villamiljöer. Det gamla värdefulla trädbeståndet på området ska bevaras och beaktas vid planering av byggnader, gårdar och parkeringsplatser.

5.2 Natur

Detaljplaneändringen bedöms inte ha betydande konsekvenser för naturen eller naturmiljön. På området finns inte kända särskilda naturvärden och området är i huvudsak byggd miljö. Den måttliga effektiviseringen av området försämrar inte grönskan i området avsevärt. Nybygget placerar sig i huvudsak på delar av området som redan tidigare varit bearbetade av människor, såsom på daghemmets gård, där ekonomibyggnaden ligger och på parkeringsplatsen i den främre delen av tomten.

5.3 Bedömning av klimatpåverkan

5.3.1 Klimatpåverkan och klimatanpassning

Vi bedömer att detaljplaneändringen endast har ringa effekter på klimatet, eftersom planområdet är relativt litet. I och med nybygget försvinner en del växtlighet från området, vilket minskar på koldioxidsänkorna och kollagren.

Enligt planbestämmelserna ska bostadsbyggnaders stomme och fasadkonstruktioner i huvudsak vara av trä. Byggandet ska dessutom främja utsläppssnåla lösningar.

Byggande i trä minskar planområdets koldioxidavtryck och hjälper att bromsa klimatförändringen. Trä är ett förnybart material och produktionen av trä orsakar färre utsläpp än produktionen av betong eller stål. Dessutom fungerar träkonstruktioner som kollager under hela livscykeln och det här möjliggör att materialen kan återvinnas i rivningsskedet, vilket ökar klimatnyttan.

I detaljplanen har vi strävat efter att bevara den befintliga växtligheten såvitt möjligt. Till exempel anvisas delar av området som delområden som ska planteras och där området ska bevaras och vårdas med växttäck. På området bör också växa träd. I bestämmelserna beaktar vi också det gamla trädbeståndet på området. Det ska bevaras och beaktas vid byggande.

På tomten finns i nuläget ett daghem med gård och parkeringsplats. De består delvis av öppet sandområde utan betydande växtlighet. I planbestämmelserna förutsätts att de obebyggda delar av kvartersområdet som inte används för vägar, lek, vistelse eller parkering ska förses med planteringar eller bevaras i naturtillstånd. Ytmaterialen på de obebyggda gårdarna ska släppa igenom vatten. I detaljplanen bestäms dessutom separat dimensionskravet på fördröjning av dagvatten.

Då det gamla trädbeståndet bevaras och ny växtlighet planteras, påverkar det klimatet positivt på flera olika sätt. Växtligheten binder koldioxid och fungerar som kollager, vilket hjälper att bromsa klimatförändringen. Dessutom förbättrar växtligheten hanteringen av dagvatten, eftersom den fördröjer och filtrerar regnvatten, vilket minskar översvämningsrisken och belastningen på dagvattensystemen. Det här är en del av klimatanpassningen. De ökade störtregnen och extrema väderfenomenen förutsätter nämligen bättre hantering av dagvatten i byggda miljöer.

Planterade markområden gör också fenomenet med värmeöar lindrigare. Växtligheten kyler ner miljön genom att låta vattnet avdunsta och minskar värmereflektionen jämfört med kala fält eller hårda ytor. Det här stöder klimatanpassningen särskilt på tätt bebyggda områden där problemen med hetta kan framhävas. Därtill stöder grönområdena biodiversiteten i staden genom att erbjuda livsmiljöer för insekter och andra mikroorganismer.

I detaljplanen bestäms att man på byggplatsen främst ska utnyttja förnybara energiformer. Det här hjälper att bromsa klimatförändringen och främjar en koldioxidsnål byggd miljö.

Som en helhet finns bestämmelser i detaljplanen som främjar hållbart byggande och förbättrar områdets ekologiska kvalitet jämfört med nuläget.

5.3.2 Planect-kalkyl

Den kalkylmässiga uppskattningen av klimatpåverkan har genomförts med Sitowises Planect-program, som är en metod för att bedöma hur koldioxidfattig en detaljplan är. Den bedömer omfattningen av kollagret (koldioxidavtrycket och koldioxidhandavtrycket) i förberedande bygge, infrastruktur och allmänna områden, byggnader och tomter, energi, trafik samt jordmån och växtlighet.

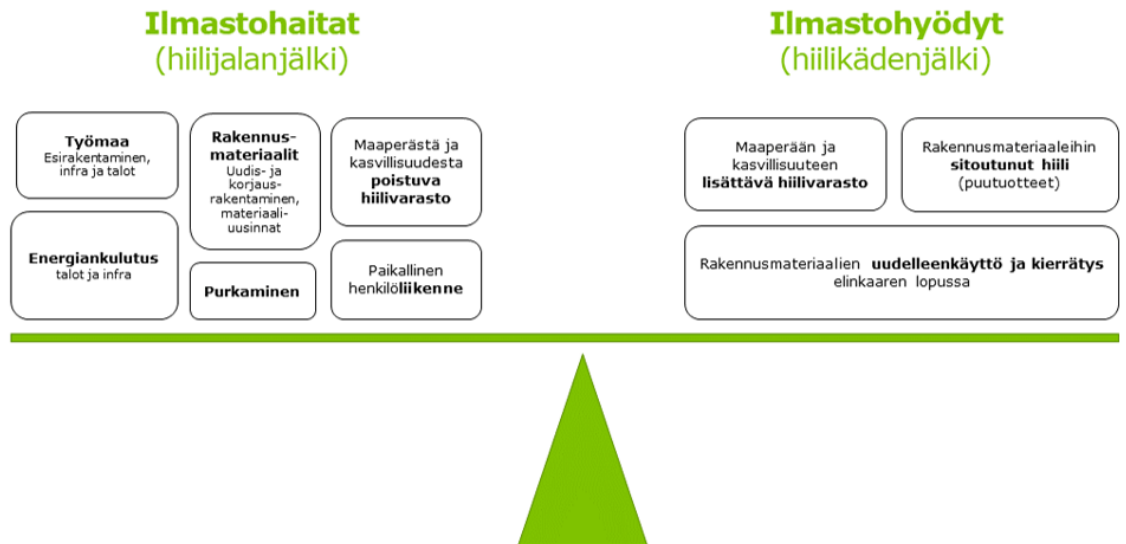


Bild 12. Klimatskador och klimatnytta.

Koldioxidavtrycket från planområdet under dess livscykel är i relation till våningsytan som ska byggas och kontrolltidpunkten cirka $-2,37 \text{ kg CO}_2\text{e/m}^2 \text{ vy/år}$ och koldioxidhandavtrycket $-1,94 \text{ kg CO}_2\text{e/m}^2 \text{ vy/år}$.

Tulosten yhteenveto

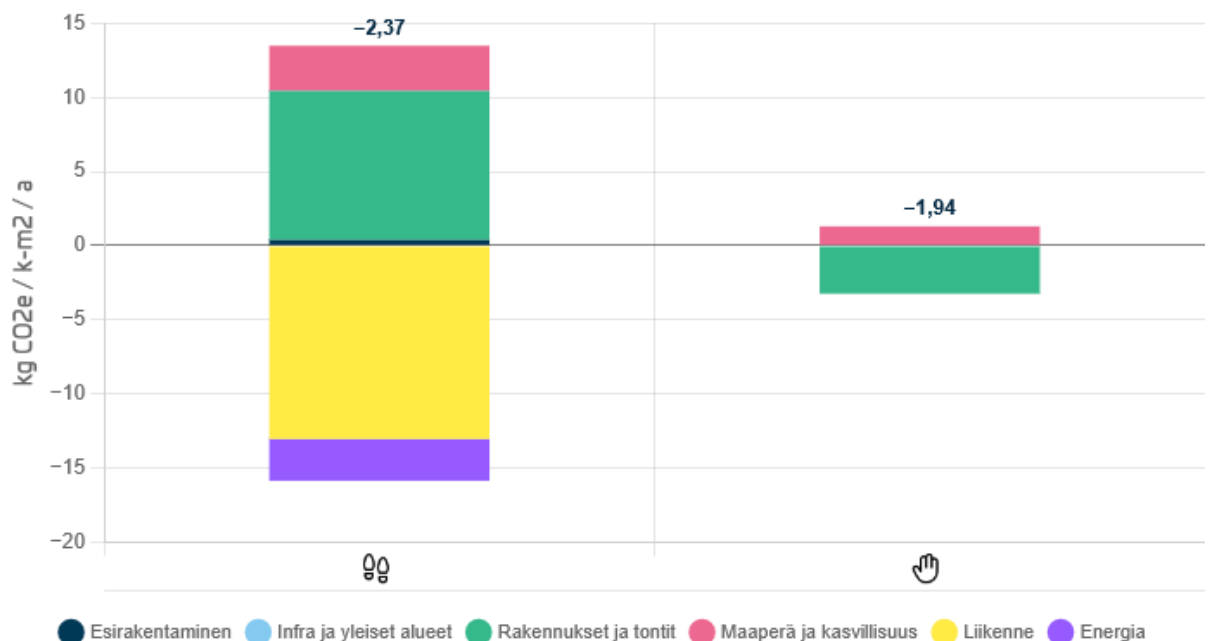


Bild 13. Koldioxidavtrycket från planområdet under dess livscykel i relation till våningsytan som ska byggas.

Ett negativt koldioxidavtryck innebär att om detaljplanen verkställs kommer de totala utsläppen från planområdet att minska. Det här beror i huvudsak på att klimatpåverkan från trafiken minskar avsevärt. I nuläget orsakar trafiken från dem som lämnar och hämtar barn på daghemmet och övrig trafik till daghemmet betydande utsläpp. När villans användningsändamål ändras till bostäder minskar trafikmängden tydligt och koldioxidavtrycket från tomten blir mindre.

Särskilt klimatpåverkan från byggnadsmaterialen ökar klimatnyttan alltså koldioxidhandavtrycket från detaljplanen. I detaljplanen ingår en bestämmelse om byggande i trä, vilket är en koldioxidfattig planeringslösning. Det här möjliggör att ett kollager uppstår i konstruktionerna. Om återanvändning av material och energiutvinning verkställs vid byggande enligt detaljplanen kan det dessutom öka koldioxidhandavtrycket.

Den mest betydande delen av koldioxidavtrycket från planen orsakar:

- byggande och underhåll av fastigheterna och tomterna (75 procent)
- jordmånen och växtligheten (23 procent)
- förberedande bygge (3 procent)

Hiilijalanjäljen osat

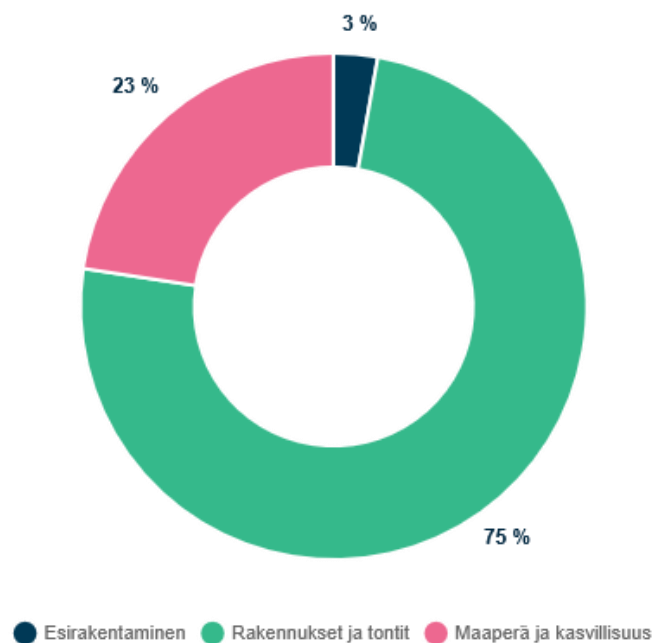


Bild 14. Koldioxidavtrycket från planområdet under dess livscykel.

Klimatutsläppen (koldioxidavtrycket) bedöms i Planect separat för de olika livscykelfaserna i området. Livscykelfaserna i bedömningen motsvarar de allmänna principerna i livscykelanalyser och bedömningsmetoden för koldioxidsnålheten i byggnader (Miljöministeriet, 2021).

	Hiilijalanjälki			Hiilikädenjälki
	A – Tuote- ja rakentamisvaihe	B – Käyttövaihe	C – Elinkaaren loppu	D – Ilmastohyödyt
Esirakentaminen	Materiaalit ja työmaatoiminnot			
Infra ja yleiset alueet	Materiaalit ja työmaatoiminnot	Materiaaliuusinnat	Purkaminen, kierrätys, loppusijoitus	
Rakennukset ja tontit	Materiaalit ja työmaatoiminnot	Materiaaliuusinnat	Purkaminen, kierrätys, loppusijoitus	Eloperäinen hiili Materiaalien uudelleenkäyttö ja kierrätys
Energia		Energiankulutus		
Liikenne		Polttoaineiden ja sähkön kulutus		
Maaperän ja kasvillisuuden hiilivarastot	Poistuva hiilivarasto			Muutokset hiilinieluissa

Bild 15. Redogörelse för livscykel faserna i beräkningen.

Bygghfasen (fas A) visar tydligt det största positiva värdet (utsläpp), vilket innebär att den största delen av koldioxidutsläppen uppstår vid produktionen av byggnadsmaterial, transporter och byggande. Bygghfasen är normalt den mest betydande källan till utsläpp under livscykeln.

Utsläppen i användningsfasen består i huvudsak av energiförbrukning och trafik. I fråga om trafiken innebär ändringen av användningsändamålet en så betydande ändring i trafikutsläppen att resultatet från trafiken är negativt och att planområdet således har en minskande inverkan på trafikutsläppen.

Tulokset elinkaarivaiheittain

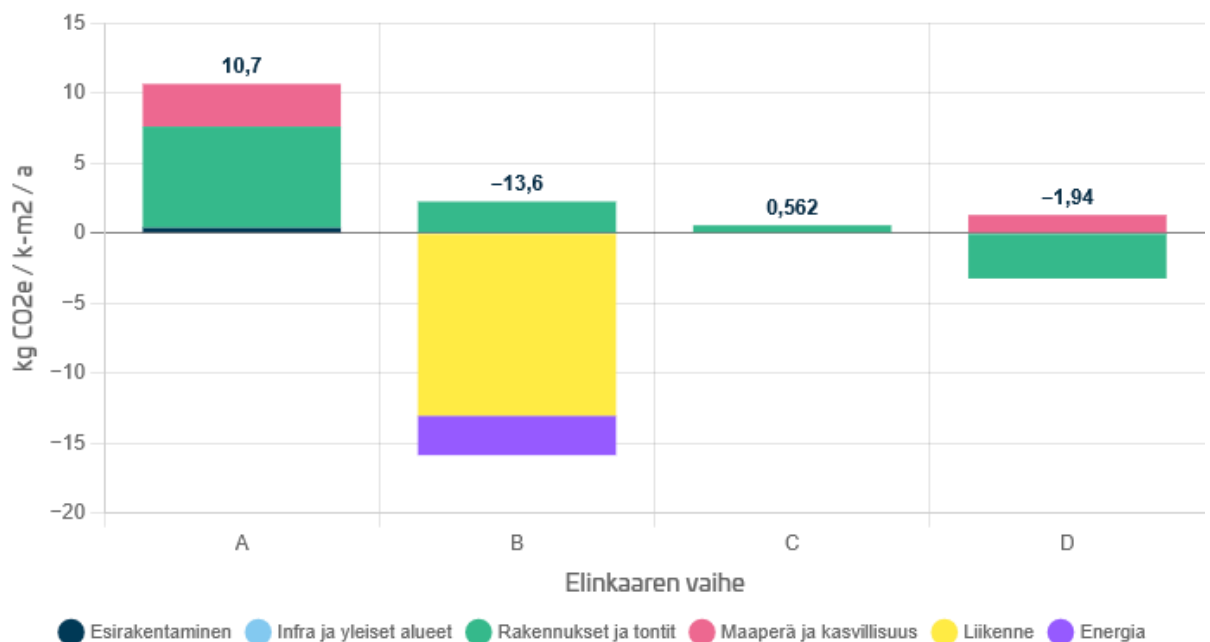


Bild 16. Presentation av klimatpåverkan från planområdet i olika livscykel faser.

Den betydande ändringen i planområdets trafikutsläpp påverkar ändå inte nödvändigtvis de totala utsläppen i staden, eftersom daghemmet flyttar till en annan plats. I och med detaljplanen flyttar nya invånare till området, vilket kan medföra att trafikutsläppen ökar. Bygghande orsakar dessutom alltid regionala utsläpp.

5.4 Trafik och teknisk service

Bedömningen är att detaljplaneändringen minskar på trafikmängden på gatorna i närområdet eftersom trafiken till och från daghemmet, vilket varit en betydande trafikälla, upphör. Trafiknätverket behöver inte ändras på grund av detaljplaneändringen.

I västra delen av planändringsområdet finns en transformator som staden måste hitta en lämplig plats för utanför planområdet när planändringen framskrider.

Det tekniska underhållet förväntas kunna ordnas utan att det uppstår problem eller konsekvenser som avviker från normalt byggande. Området omfattas redan av ett täckande tekniskt servicenätverk.

5.5 Människornas hälsa och boendetrivsel

I likhet med de omgivande bostadstomterna lämpar sig området väl för boende. Projektet bedöms inte ha negativa verkningar på människors livsvillkor med beaktande av nuläget.

5.6 Tjänster

Detaljplaneändringen har inverkan på områdets servicenätverk, eftersom daghemsverksamheten flyttar bort från planområdet. Byggandet stöder sig på existerande tjänster och kollektivtrafik samt ligger i närheten av fungerande gång- och cykelförbindelser. Detaljplaneändringen medför inte en ändring i servicebehovet i området, eftersom invånartalet ökar med cirka 16 invånare (55 m² vy/person) i och med den nya markanvändningen.

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Detaljplanen kan genomföras när den vunnit laga kraft.

7 PLANERINGSFASER

7.1 Inledande av planeringen

Staden inledde på eget initiativ detaljplaneändringen. Stadsstyrelsen beslutade 25.3.2024 § 50 om inledandet av detaljplaneändringen. Inledandet av planläggningen kungjordes 24.10.2024.

7.2 Program för deltagande och bedömning

Till planen an knyter ett separat program för deltagande och bedömning, som är daterat 24.10.2024 och har uppdaterats 10.11.2025. Programmet kan läsas på adressen www.grankulla.fi/Ak245sv och på markanvändningsenheten på stadshuset.

7.3 Planering

Markanvändningsingenjören Aicha Löf (till och med 8/2025) och markanvändningsingenjören Viivi Larri (från och med 08/2025) vid markanvändningsenheten i Grankulla har ansvarat för beredningen av planen.

7.4 Växelverkan och framförda åsikter

Staden kungjorde 24.10.2024 på stadens anslagstavla och webbplats samt i tidningen KaunisGrani att planändringen inletts. Markägarna till grannfastigheterna och i planeringsområdet har fått brev om att en detaljplaneändring har inletts.

I Grankulla 10.11.2025

Viivi Larri
markanvändningsingenjör

Minna Penttinen
markanvändningschef

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Kauniainen	Täyttämispvm	4.11.2025
Kaavan nimi	Eteläinen Heikelintie 5		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	24.10.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	Ak 245
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4013	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,4013

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,4013	100,00	872	0,22	0,0000	72
A yhteensä	0,4013	100,0	872	0,22	0,4013	872
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,4013	-800
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	1	562	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,4013	100,00	872	0,22	0,0000	72
A yhteensä	0,4013	100,0	872	0,22	0,4013	872
A	0,2519	62,8	592	0,24	0,2519	592
AO	0,1494	37,2	280	0,19	0,1494	280
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,4013	-800
Y-5					-0,4013	-800
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	1	562	0	0
Asemakaava	1	562	0	0