

Bild 2. Markägoförhållandena i planeringsområdet. Privatägda fastigheter är markerade med violett på planområdet. © Grankulla stad

Mitt på planeringsområdet, längs med Smedsvägen finns en bollplan med en servicebyggnad bredvid. Väster om servicebyggnaden finns ett småhus med ingärdad gårdsplan. De västra och norra delarna av planeringsområdet är skogiga. Det går gång- och cykelvägar genom området.

Staden äger småhuset på planeringsområdet och hyr ut det som en personalbostad. Byggnaden har använts som bostad för Villa Junghans trädgårdsmästare och den är möjligtvis byggd på 1920-talet. Byggnaden renoverades 1988 och den har en total yta på cirka 120 m<sup>2</sup> vy, inklusive första våningen och vinden.

### Mål för planläggningen

Staden inledde på eget initiativ detaljplaneändringen. Stadsstyrelsen beslutade 27.10.2025 § 190 om att inleda en ändring av detaljplanen. Syftet är att bilda en egen tomt för egnahemshuset och anvisa byggnadsytan och bygggrätten för egnahemshuset enligt den nuvarande situationen på byggplatsen. Därtill granskar staden om det finns skäl att skydda bostadshuset (den så kallade trädgårdsmästarens bostad) på grund av dess kulturhistoriska värde.

Stadsfullmäktige godkände under sitt sammanträde 16.9.2024 § 37 balanseringsprogrammet för ekonomin 2025–2027. Målet enligt balanseringsprogrammet för ekonomin är att optimera antalet offentliga byggnader i staden och minska stadens fastighetsbestånd med 10 procent mätt i våningsyta åren 2024–2028. Försäljningen av Smedsvägen 8, som staden äger, är en del av de ovannämnda sparåtgärderna. För att staden ska kunna avstå från egnahemshuset på Smedsvägen 8 behövs en detaljplaneändring där en egen tomt bildas för egnahemshuset.

### Utgångspunkter för planläggningen samt tidigare planer

På området gäller Nylandsplanen 2050 (etapplandskapsplanen för Helsingforsregionen). Enligt planen ingår planeringsområdet i ett område för centrumfunktioner och i huvudstadsregionens kärnzon. Nylandsplanen har vunnit laga kraft genom högsta förvaltningsdomstolens beslut 13.3.2023.



Bild 1. Ett utdrag ur Nylandsplanen 2050. Planområdets ungefärliga läge har märkts ut med en gul stjärna.

I markdispositionsplanen 2004 (MASU 2), godkänd av Grankulla stadsfullmäktige 13.12.2004, har planområdet anvisats som närreklamationsområde (VL) och som område med särskilda miljövärden. Byggnaden på planområdet har anvisats som en värdefull byggnad.

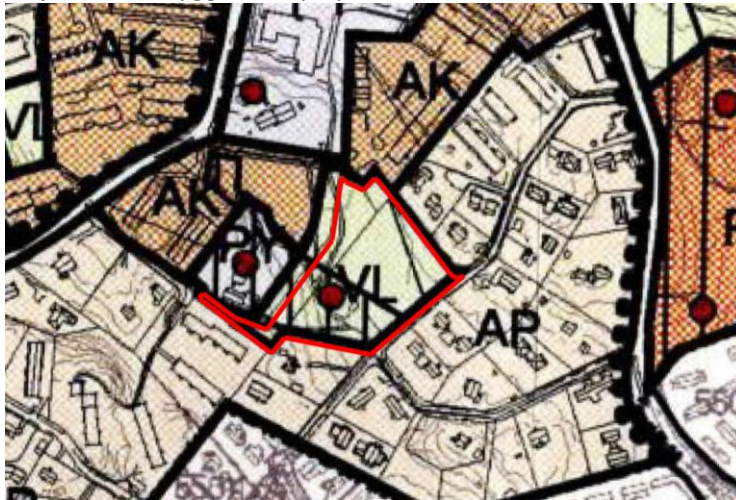


Bild 3. Utdrag ur markdispositionsplanen för Grankulla 2004 (MASU 2). © Grankulla stad

På området gäller en detaljplan (Ak 107) som fastställts 19.5.1989. Planeringsområdets västra del är parkområde (VP) och östra del område för idrotts- och rekreationsanläggningar (VU). VU-området har anvisats tre riktgivande idrotts- eller bollplaner, en riktgivande parkeringsplats och en riktgivande byggnadsyta där en servicebyggnad får placeras. Planeringsområdets yta är cirka 1,3 hektar.

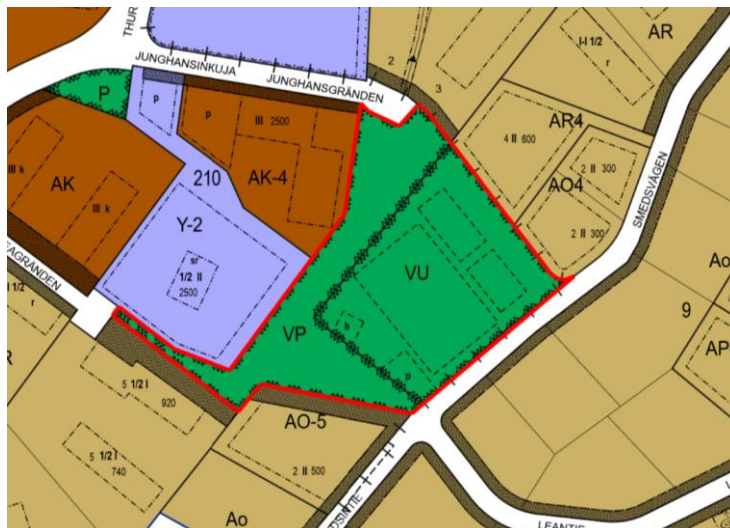


Bild 4. Utdrag ur detaljplanesammanställningen för Grankulla. © Grankulla stad

### Preliminärt tidsschema

Det preliminära tidsschemat för detaljplaneändringen är följande:

- Vi inleder planläggningsarbetet och utarbetar programmet för deltagande och bedömning hösten 2025. Vi informerar intressenterna om att planläggningen börjar.
- Sammanställning av beredningsmaterialet för planändringen. Revidering av programmet för deltagande och bedömning våren 2026.
- Utkastet till ändring av detaljplan läggs fram enligt 30 § i markanvändnings- och byggförordningen våren 2026. Intressenterna och andra invånare i staden har möjlighet att framföra sina åsikter om utkastet till ändring av detaljplanen. Vi begär om behövliga utlåtanden om utkastet av stadens förvaltningar och olika myndigheter.
- Vi bearbetar planutkastet samt ändrar och korrigerar det med beaktande av utlåtandena och intressenternas åsikter.
- Staden lägger fram förslaget till ny detaljplan enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen år 2026. Intressenterna har möjlighet att lämna skriftliga anmärkningar mot förslaget. Vi begär om utlåtanden av myndigheter och intressentgrupper vid behov.
- Vi gör korrigeringar i förslaget med anledning av utlåtandena och anmärkningarna och för därefter detaljplanen till stadsfullmäktige för godkännande.

### Intressenter

Intressenter i planläggningsprocessen är markägarna i området och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden avsevärt kan påverkas av planändringen. Även de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen är intressenter.

Staden ska ordna planläggningsförfarandet samt informationen om utgångspunkterna, målen och eventuella alternativ för planeringen så att intressenterna har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma konsekvenserna av planläggningen och skriftligen eller muntligen uttala sin åsikt om saken.

Intressenter i den här detaljplaneändringen är:

- markägarna och invånarna i planområdet

- markägarna och invånarna i grannfastigheterna
- Tillstånds- och tillsynsverket
- Västra Nylands Räddningsverk
- HRM:s vattenförsörjning
- Caruna Oy
- Mellersta Nylands regionala ansvarsmuseum

Dessutom hör staden vid behov även andra myndigheter och aktörer under planlägningsprocessen.

## Information och deltagande

Staden kungör officiellt på stadens anslagstavla att planändringen har inletts och att beredningsmaterialet samt utkastet och förslagen till detaljplan har lagts fram. Dessutom informerar staden om planlägningsfaserna i tidningen Kaunis Grani och på stadens webbplats [www.grankulla.fi](http://www.grankulla.fi). De handlingar som läggs fram finns tillgängliga i stadshuset i Grankulla och på stadens webbplats.

Staden informerar markägarna inom planeringsområdet och grannfastigheternas markägare per brev om ovannämnda arbetsfaser i planläggningen. Vid behov begär staden utlåtanden om planärendet av övriga intressenter.

Intressenterna har möjlighet att framföra sina åsikter om utkastet till ny detaljplan och lämna skriftliga anmärkningar mot förslaget till ny detaljplan under den tid som planen hålls framlagd.

Staden skickar sitt ställningstagande (bemötande) med motivering till de personer som har framfört sin åsikt om utkastet till detaljplan och som särskilt bitt om det. Efter stadsfullmäktiges beslut om att godkänna planen skickar staden sina bemötanden till anmärkningarna till dem som lämnat en anmärkning mot förslaget till detaljplaneändring. Om en anmärkning har fler än en undertecknare, skickar staden bemötandet till den första av dem.

Du kan anföra besvär över stadsfullmäktiges beslut om godkännande av planen hos Helsingfors förvaltningsdomstol.

## Konsekvenser som ska utredas och bedömning av konsekvenserna

I samband med ändringen av detaljplanen utreder staden miljökonsekvenserna av planen i enlighet med lagen om områdesanvändning samt markanvändnings- och byggförordningen. Enligt 9 § i lagen om områdesanvändning: "En plan ska grunda sig på planering som omfattar bedömning av de betydande konsekvenserna av planen och på sådana undersökningar och utredningar som planeringen kräver. När planens konsekvenser utreds ska planens uppgift och syfte beaktas. När en plan utarbetas ska miljökonsekvenserna, inklusive de samhällsekonomiska, sociala och kulturella konsekvenserna, samt övriga konsekvenser av planen och av undersökta alternativ utredas i behövlig omfattning. Utredningarna skall omfatta hela det område där planen kan tänkas ha väsentliga konsekvenser."

I samband med miljökonsekvensbedömningen behandlar vi även principerna för att förhindra eller begränsa eventuella skadliga konsekvenser. Vi behandlar miljökonsekvenserna som en del av planlägningsprocessen.

I arbetet med detaljplanen granskar vi planens konsekvenser särskilt för:

- människors levnadsförhållanden och livsmiljö, naturvärden
- jord- och berggrunden, vattnet, luften och klimatet
- region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomi samt trafiken
- stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön.

De konsekvenser som påverkar stadsbilden och närmiljön är särskilt viktiga att utreda med tanke på invånarna och landskapet.

I samband med planlägningsprocessen gör staden behövliga preciserande tilläggsutredningar med metoder som lämpar sig för respektive tema.

### Kontaktinformation och respons

Du kan lämna in respons om programmet för deltagande och bedömning till markanvändningsenheten. Under hela planlägningsprocessen kan du kontakta Grankulla stads representant i ärenden som gäller detta projekt. Mer information får du av:

markanvändningsingenjören Viivi Larri, tfn 050 411 1851  
markanvändningschefen Minna Penttinen, tfn 050 382 9313

e-post: [fornamn.efternamn@grankulla.fi](mailto:fornamn.efternamn@grankulla.fi)

Grankulla 2.4.2026

Viivi Larri  
markanvändningsingenjör

Minna Penttinen  
markanvändningschef