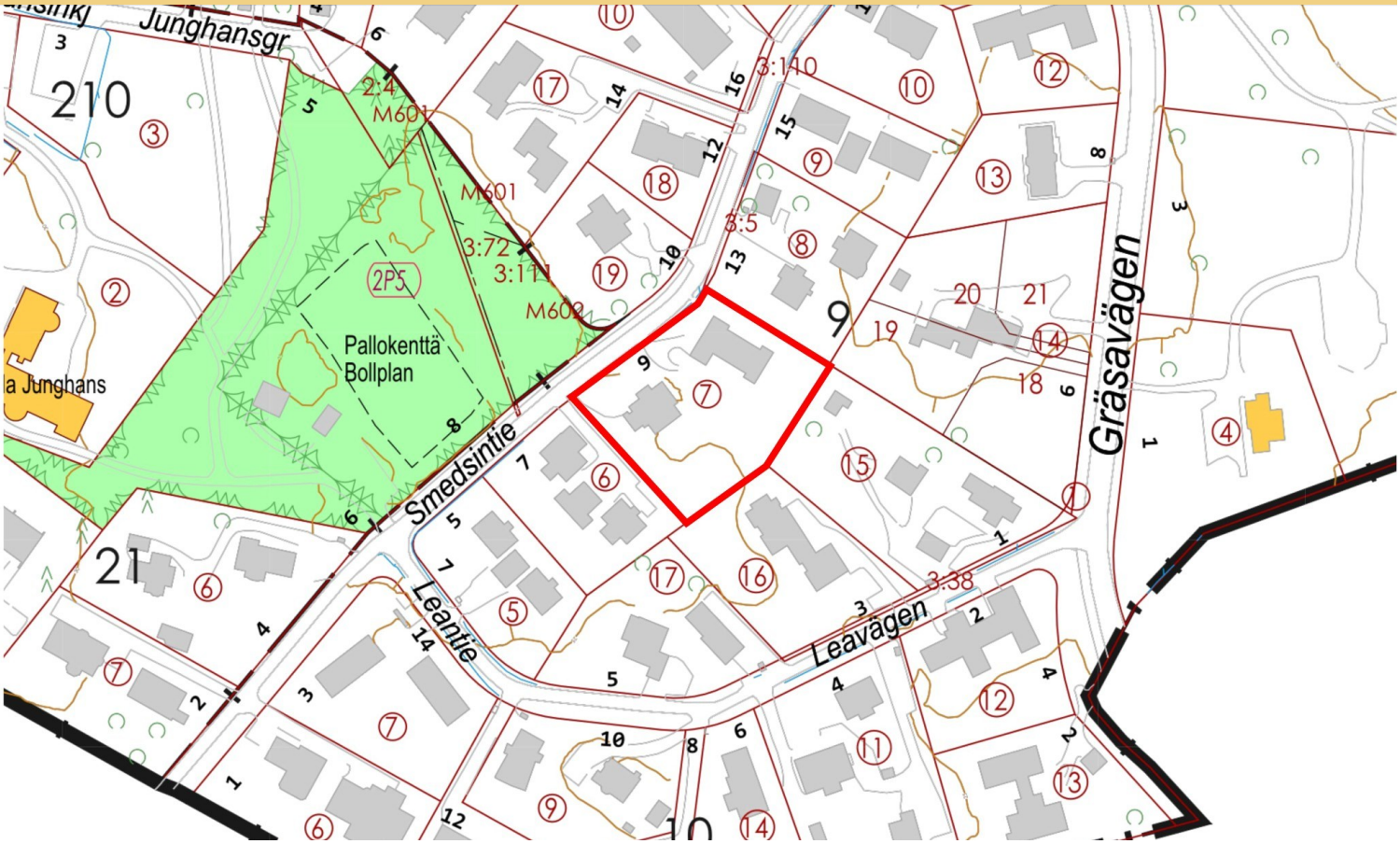

Ak 253

Smedsvägen 9–11

Ändring av detaljplanen
Tomt 7 i kvarter 9 i 1:a stadsdelen

Beskrivning av detaljplaneändringen

Beskrivning av detaljplaneändringen som gäller detaljplanekartan daterad 25.11.2026. Detaljplaneändringen har inletts på ansökan av ägaren till fastighet. Inledandet av planläggningen kungjordes i samband med beredningsmaterialet 25.11.2026.

Beredare/Mer information:

Grankulla stad
Markanvändningsenheten
PB 52, 02701 Grankulla

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

25.11.2026

Kauniaisten kaupunki
Grankulla stad

Innehåll

Innehåll 1
1 PLANERINGSOMRÅDE OCH UTGÅNGSLÄGE 2
1.1 Planeringsområde 2
1.2 Planeringsläge 2
1.2.1 Landskapsplan 2
1.2.2 Markdispositionsplan (MASU 2) 3
1.2.3 Detaljplan 3
1.2.4 Byggnadsordning 4
1.2.5 Byggnadsförbud 4
1.2.6 Baskarta 4
1.3 Utredning om området 4
1.3.1 Markägoförhållanden 4
1.3.2 Bebyggd miljö 4
1.3.3 Skyddade objekt 4
1.3.4 Störningsfaktorer i omgivningen 4
2 MÅL FÖR DETALJPLANEÄNDRINGEN 5
3 BESKRIVNING AV DETALJPLANEÄNDRINGEN 5
3.1 Allmän motivering och beskrivning 5
3.2 Dimensionering 5
3.3 Bebyggd miljö enligt planen 6
3.3.1 Markanvändningen 6
3.3.2 Jordmånens byggbarhet 6
3.4 Störningsfaktorer i omgivningen 6
4 KONSEKVENSER AV DETALJPLANEN 6
5 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN 7
6 PLANERINGSFASER 7
6.1 Inledande av planeringen 7
6.2 Program för deltagande och bedömning 7
6.3 Planering 7
6.4 Växelverkan och framförda åsikter 7

BILAGOR

Bilaga 1 Uppföljningsformulär

Förteckning över utredningar som anknyter till planändringen

Esbo och Grankulla städers bullerutredning 2022
i enlighet med EU:s bullerdirektiv

Utredning om flygekorrar i Grankulla
Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 28.5.2021

1 PLANERINGSOMRÅDE OCH UTGÅNGSLÄGE

1.1 Planeringsområde

Planeringsområdet omfattar tomt 7 i kvarter 9 i 1:a stadsdelen, på adressen Smedsvägen 9–11. Planeringsområdets yta är cirka 3 000 m^2 och det är i privat ägo.

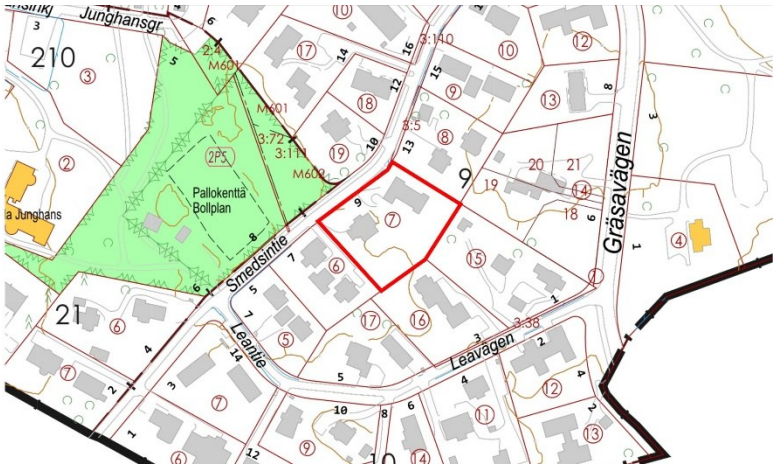

Bild 1. Planeringsområdets ungefärliga avgränsning på ämbetsverkskartan. © Grankulla stad.

1.2 Planeringsläge

1.2.1 Landskapsplan

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.

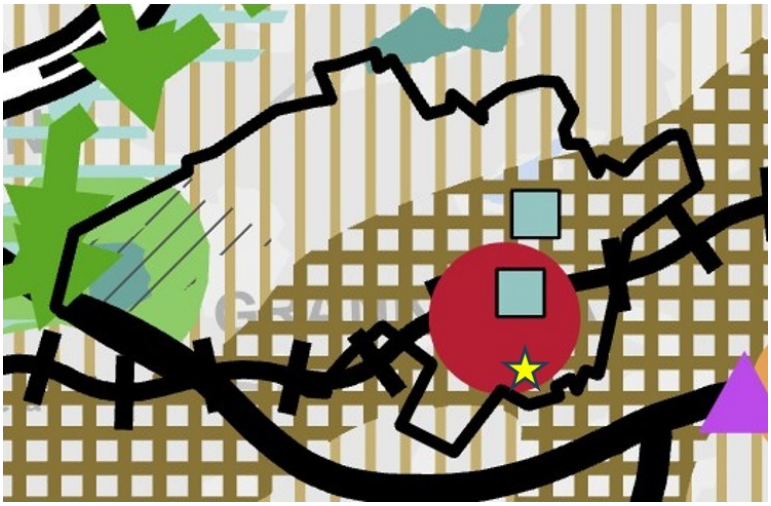

Bild 2. Ett utdrag ur Nylandsplanen 2050. Planområdets ungefärliga läge har märkts ut med en gul stjärna. (Nylands förbunds karttjänst).

1.2.2 Markdispositionsplan (MASU 2)

I markdispositionsplanen 2004 (MASU 2), som Grankulla stadsfullmäktige godkände 13.12.2004, har området anvisats som bostadsområde dominerat av småhus (AP).



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

Enligt utvecklingsprinciperna för detaljplaneringen av småhusområden som definieras i MASU 2 kan byggrätten fritt fördelas mellan högst tre bostäder på över 3 000 m² stora tomter med en maximal byggrätt på 775 m² vy. Den största tillåtna byggnadsarean och den totala byggrätten på tomten förblir oförändrade. Tomterna delas inte heller då av stadsbildsmässiga och konstruktionsmässiga orsaker.

1.2.3 Detaljplan

På planeringsområdet gäller en detaljplan fastställd av inrikesministeriet 12.11.1964 (Ak 33). Enligt planen anvisas tomten som kvartersområde för bostadshus med högst två lägenheter (Ao). Enligt detaljplanen får en huvudbyggnad med högst två bostadslägenheter i högst två våningar uppföras på tomten. Byggnadsarean får vara högst 350 m². Dessutom får i byggnadens första våning placeras högst 2,1 meter höga rum för egen användning i huset, såsom ekonomilokaler och garage. Därtill får en ekonomibyggnad inklusive gårdskarlsbostad på högst 75 m² i en våning placeras på tomten. Den totala byggrätten på tomten är 775 m² vy och den tillåtna byggnadsarean 425 m².

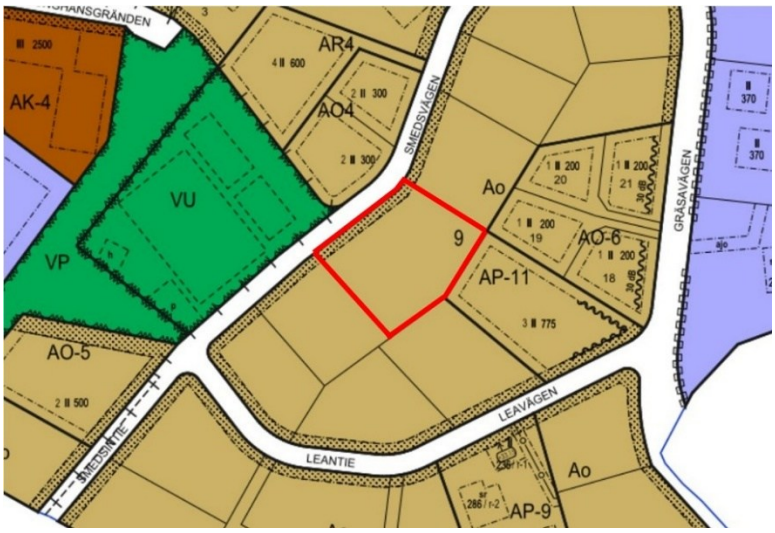

Bild 4. Utdrag ur detaljplanesammanställningen för Grankulla.

1.2.4 Byggnadsordning

Grankulla stadsfullmäktige godkände Grankulla stads byggnadsordning 8.12.2025 och den trädde i kraft 22.1.2026.

1.2.5 Byggnadsförbud

I planändringsområdet finns inga byggförbud.

1.2.6 Baskarta

Baskartan uppfyller kraven på en baskarta för en detaljplan.

1.3 Utredning om området

1.3.1 Markägoförhållanden

Planeringsområdet är i privat ägo.

1.3.2 Bebyggd miljö

Markanvändning
Planeringsområdet gränsar i nordväst till Smedsvägen. I övrigt omges området av småhusbebyggelse från olika tider. På tomten finns två bostadsbyggnader som enligt byggnads- och lägenhetsregistret färdigställdes 1965 och 2004.

Enligt Grankullas flygekorrutredning (2021) har inga observationer av flygekorrar gjorts i området, och området hör inte till flygekorrens kärnområde.

Trafik
Fordonstrafik
Nordväst om planeringsområdet finns Smedsvägen som är en tomt- och återvändsgata. Fordonstrafiken består av körning till tomterna.

Gång- och cykeltrafik
På Smedsvägen finns en trottoar på norra sidan av Leagränden ända fram till korsningen.

Kollektivtrafik
Planeringsområdet ligger nära välfungerande kollektiva förbindelser. Grankulla järnvägsstation är belägen på cirka 600 meters promenadavstånd. Där stannar lokaltåg. Den närmaste busshållplatsen ligger på Grankullavägen.

1.3.3 Skyddade objekt

Inom planeringsområdet 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.

Luftkvalitet
Den mest betydande utsläppskällan för planeringsområdet är Smedsvägen som har låga trafikmängder. Miljön i området är öppen med god luftväxling. Därför föranleder luftkvaliteten inga fortsatta åtgärder eller strukturella specialkrav i planeringsområdet.

Buller
Planeringsområdet ligger längs med Smedsvägen. Smedsvägen är en tomt- och återvändsgata vars fordonstrafik består av körning till tomterna. I Esbo och Grankulla städers bullerutredning (Espoon ympäristönsuojelun julkaisuja, 2022) i enlighet med miljöbullerdirektivet är bullernivån i planeringsområdet 45–50 dB på dagen. På natten är bullernivån 40–45 dB.

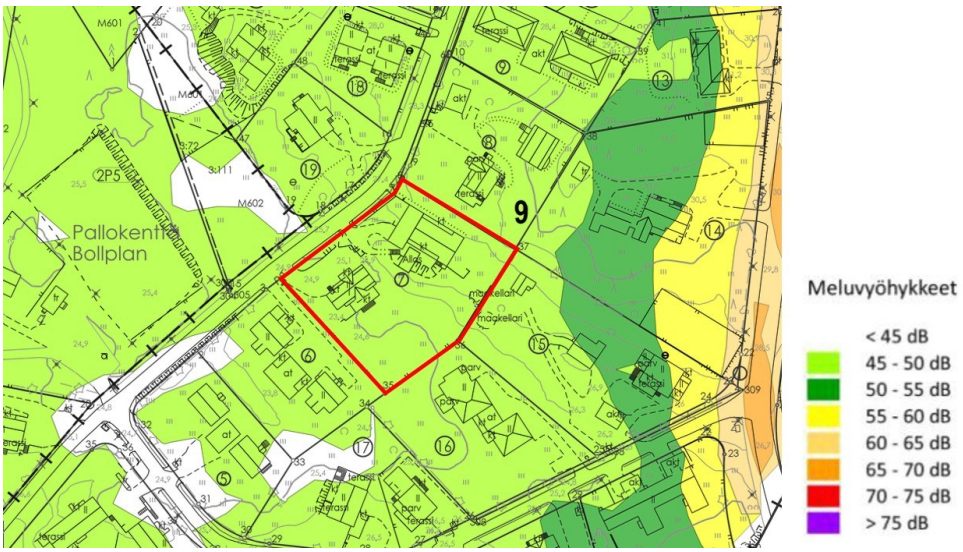

Bild 5. Utdrag ur Grankulla stads bullerutredning. Medelljudnivå från vägtrafiken på dagen (L Aeq, 7–22) på landsvägar och gator i Grankulla. (Espoon ympäristönsuojelun julkaisuja, 2022) Gränsen till planeringsområdet är markerad med rött.

Enligt utredningen av flygbuller vid Helsingfors-Vanda flygplats 2019 ingår planeringsområdet inte i flygbullerzonen. Planeringsområdet ligger inte heller i en flygbullerzon enligt den gällande landskapsplanen (Lden 55–60 dBA). 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. Byggnadsordningen innefattar krav på ljudisolering som beaktar flygbuller. Kraven ska beaktas i bygglovsskedet.

2 MÅL FÖR DETALJPLANEÄNDRINGEN

Detaljplaneändringen inleddes på markägarens ansökan. Syftet är att ändra detaljplanen i planeringsområdet så att det blir möjligt att placera tre bostadshus på tomten i enlighet med principerna i markdispositionsplanen (MASU 2; 3.4 Bostadsområden dominerade av småhus). Då kan byggrätten på tomten fritt fördelas mellan högst tre bostäder. Den största tillåtna byggnadsarean och den totala byggrätten på tomten ändras inte från nuvarande.

3 BESKRIVNING AV DETALJPLANEÄNDRINGEN

3.1 Allmän motivering och beskrivning

Detaljplaneändringen stämmer överens med utvecklingsprinciperna i MASU 2 och den ökar inte byggrätten eller den tillåtna byggnadsarean i planeringsområdet.

3.2 Dimensionering

Den registrerade ytan för planområdet är 3 000 m² och ytan enligt tomtindelningen 3 000,3 m². Området har anvisats en byggrätt på totalt 775 m² vy, vilket ungefär motsvarar exploateringstalet e = 0.26.

3.3 Bebyggd miljö enligt planen

3.3.1 Markanvändningen

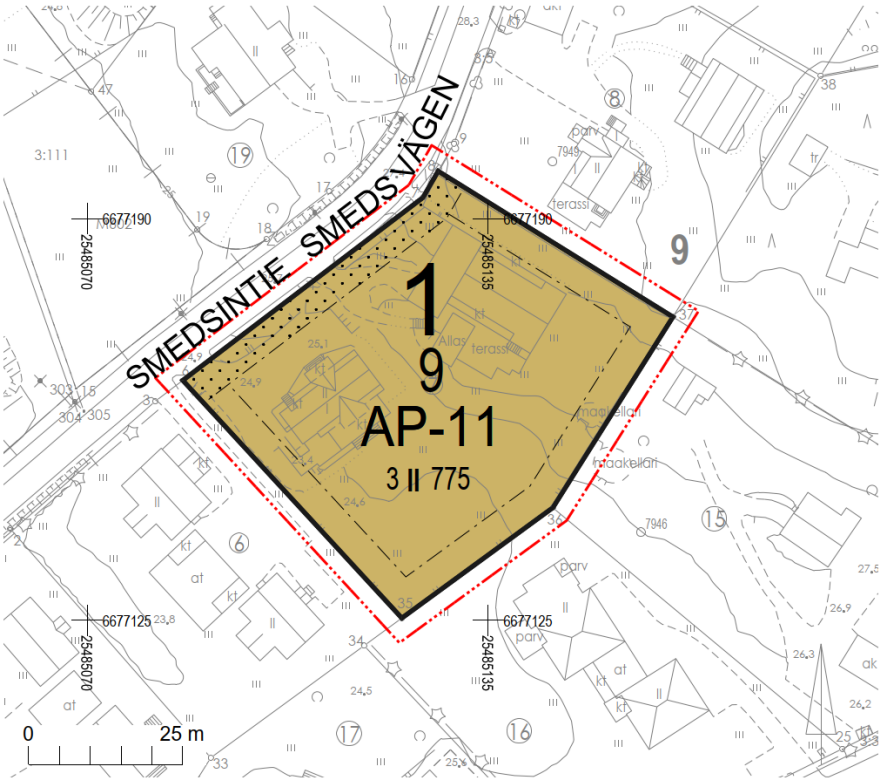

Bild 6. Detaljplanekarta, utkastskedet.

I och med detaljplaneändringen görs ett kvartersområde för bostadshus med högst två lägenheter (Ao) till kvartersområde för fristående småhus (AP-11), där det är tillåtet att placera tre (3) bostäder i två våningar (II). Den totala byggrätten på tomten är 775 m2 våningsyta och den tillåtna bottenarealen högst 425 m2.

Den del av området som ska planteras längs med gränsen mot gatan förblir oförändrad. Vid de övriga tomtgränserna har gränsen för byggnadsytan anvisats på fem meters avstånd från tomtgränsen. Minst en bilplats ska reserveras per bostad.

3.3.2 Jordmånens byggbarhet

I anslutning till arbetet med detaljplaneändringen har inga separata markundersökningar gjorts i området, och i arbetet med planen har inget framkommit som skulle föranleda en föroreningsstudie gällande jordmånen.

3.4 Störningsfaktorer i omgivningen

Detaljplaneändringen bedöms inte ha skadliga konsekvenser för omgivningen. Miljön i området är öppen med god luftväxling och luftkvaliteten föranleder inga fortsatta åtgärder eller strukturella specialkrav i planområdet. Flygbuller kan ändå tidvis orsaka störningar i Grankulla, och därför är det viktigt att i byggskedet säkra att byggnadernas klimatskal har tillräcklig ljudisolering med tanke på flygbuller.

4 KONSEKVENSER AV DETALJPLANEN

För planeringsområdet finns ingen gällande generalplan med rättsverkan. Därför styrs detaljplaneringen av landskapsplanen. I den gällande landskapsplanen ingår planeringsområdet i ett område för centrumfunktioner och i huvudstadsregionens kärnzon. Området bör utvecklas och förtätas som en del av huvudstadsregionens nätverksliknande stadsstruktur och kollektivtrafik. Områdena för centrumfunktioner är primära centrum för utveckling av

markanvändningen för boende, arbetsplatser, handel och andra tjänster. En tät samhällsstruktur bidrar till utvecklingen av tjänsterna och en hållbar tillgänglighet till fots, på cykel och med kollektivtrafik. Vid utvecklingen och förtätningen av området ska områdets särdrag, särskilda värden och kvaliteten hos livsmiljön beaktas. Den aktuella detaljplaneändringen följer 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). Den aktuella detaljplaneändringen uppfyller kraven på innehållet i en generalplan.

Projektet har inga direkta konsekvenser jämfört med nuläget, eftersom antalet bostäder och byggrätten enligt planen förblir oförändrade. Det enda undantaget är att möjligheten i den nuvarande planen att bygga en källare ovan jord avskaffas i och med planändringen. I övrigt slopar ändringen endast begränsningarna mellan bostädernas storlek, och därmed inverkar ändringen inte på trafikmängderna eller efterfrågan på tjänster.

5 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Detaljplanen kan genomföras när den vunnit laga kraft.

6 PLANERINGSFASER

6.1 Inledande av planeringen

Detaljplaneändringen har inletts på markägarens ansökan som inkommit 29.6.2026.

Inledandet av planeringen kungjordes 25.11.2026 i samband med framläggningen av beredningsmaterialet.

6.2 Program för deltagande och bedömning

Till planen anknyter ett separat program för deltagande och bedömning, som är daterat 25.11.2026. Du kan läsa planen under planprojektet på adressen www.grankulla.fi/ak253sv och på markanvändningsenheten på stadshuset.

6.3 Planering

Markanvändningsingenjören Aicha Löf vid Grankulla stads markanvändningsenhet har svarat för beredningen av planen.

6.4 Växelverkan och framförda åsikter

Staden har kungjort inledandet av detaljplaneändringen i tidningen Kaunis Grani, på stadens anslagstavla och på stadens webbplats 25.11.2025, i samband med framläggningen av beredningsmaterialet. Markägarna i planområdet och ägarna till grannfastigheterna har fått brev om att en detaljplaneändring har inletts och om framläggningen av beredningsmaterialet.

Grankulla 25.11.2026

Aicha Löf
markanvändningsingenjör

Minna Penttinen
markanvändningschef

Blankett för uppföljning av detaljplanen
Detaljplanens basuppgifter och sammandrag

Kommun	Grankulla	**Datum för ifyllande**	5.11.2026
Planens namn	Smedsvägen 9-11		
Datum för godkännande		**Förslagsdatum**	
Godkännare		**Anmält datum för anhängiggörande**	
Permanent plankod		**Producentens plankod**	Ak 253
Planområdets areal [ha]	0,3000	**Ny areal för detaljplan [ha]**	
Underjordiska utrymmenas areal [ha]		**Arealen för den ändrade detaljplanen [ha]**	0,3000

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	**0,3000**	**100,00**	**775**	**0,26**	**0,0000**	**0**
A sammanlagt	0,3000	100,0	775	0,26	0,0000	0
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
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	**0,0000**	**0,00**	**0**	**0,0000**	**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	**0,3000**	**100,00**	**775**	**0,26**	**0,0000**	**0**
A sammanlagt	0,3000	100,0	775	0,26	0,0000	0
AP-11	0,3000	100,0	775	0,26	0,0000	0
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						