

Ak 221

STADSHUSOMRÅDET

Ändring av detaljplanen

Tomterna 12–13 och 16 i kvarter 8 i 1:a stadsdelen, kvarter 210 samt rekreations- och gatuområden i 2:a stadsdelen (Grankullavägen 10, Junghansgränden 1–3 och 4–6, Leagränden 2–4)

Beskrivning av detaljplaneändringen

Beskrivning av detaljplaneändringen avseende detaljplanekartan uppdaterad 11.6.2024. Detaljplaneändringen inleddes på stadens initiativ. Stadsstyrelsen beslutade 15.6.2016 § 119 att arbetet med att ändra detaljplanen skulle inledas. Staden kungjorde inledandet av planläggningen 16.8.2016.

Beredare/närmare upplysningar:

Grankulla stad
Markanvändningsenheten
PB 52 02701 Grankulla

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

11.6.2024



Kauniaisten kaupunki
Grankulla stad

Innehåll

Innehåll 1

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | PLANERAT OMRÅDE OCH UTGÅNGSLÄGE | 3 |
| 1.1 | Planerat område | 3 |
| 1.2 | Planeringsläget | 3 |
| 1.2.1 | Riksomfattande mål för områdesanvändningen..... | 3 |
| 1.2.2 | Landskapsplan | 4 |
| 1.2.3 | Markdispositionsplan (MASU 2)..... | 4 |
| 1.2.4 | Utvecklingsbild för markanvändning och boende 2023–2040..... | 5 |
| 1.2.5 | Detaljplan | 5 |
| 1.2.6 | Byggnadsordning | 6 |
| 1.2.7 | Byggförbud..... | 6 |
| 1.2.8 | Baskarta | 6 |
| 1.3 | Utredning om området | 6 |
| 1.3.1 | Markägoförhållanden | 6 |
| 1.3.2 | Byggd miljö..... | 7 |
| 1.3.3 | Skyddade objekt | 8 |
| 1.3.4 | Störningsfaktorer i omgivningen..... | 8 |
| 2 | MÅL FÖR DETALJPLANEÄNDRINGEN | 10 |
| 2.1 | Idétävling om detaljplanen..... | 10 |
| 2.2 | Inledning av detaljplaneändringen | 12 |
| 2.3 | Mål som uppdaterats under planeringsprocessen | 12 |
| 3 | BESKRIVNING AV DETALJPLANEÄNDRINGEN | 14 |
| 3.1 | Allmän motivering och beskrivning | 14 |
| 3.2 | Dimensionering..... | 17 |
| 3.3 | Fastighetsindelning | 17 |
| 3.4 | Byggd miljö enligt planen..... | 18 |
| 3.4.1 | Markanvändning..... | 18 |
| 3.4.2 | Markens byggbarhet och renhet..... | 25 |
| 3.4.3 | Naturmiljö enligt planen..... | 26 |
| 3.5 | Störningsfaktorer i omgivningen | 28 |
| 3.6 | Namnbeståndet | 29 |
| 4 | PLANLÖSNING OCH PLANERINGSUTGÅNGSPUNKTER | 30 |
| 4.1 | Riksomfattande mål för områdesanvändningen | 30 |
| 4.2 | Landskapsplan | 30 |
| 4.3 | Krav på generalplanens innehåll (MBL 39 §) | 31 |
| 4.4 | Grankullas resurssmarta färdplan..... | 31 |
| 4.5 | Grunderna för ändringen av detaljplanen..... | 32 |
| 5 | KONSEKVENSERNA AV DETALJPLANEN | 32 |
| 5.1 | Samhällsstrukturen, den byggda miljön och landskapet | 32 |
| 5.2 | Natur | 32 |
| 5.3 | Begränsning av och anpassning till klimatförändringar | 32 |
| 5.4 | Trafik och tekniskt underhåll | 33 |
| 5.5 | Människors hälsa och trivsel i boendet..... | 34 |
| 5.6 | Service och tjänster | 34 |
| 6 | GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN..... | 34 |
| 7 | PLANERINGSFASER..... | 35 |
| 7.1 | Inledandet av planeringen..... | 35 |
| 7.2 | Program för deltagande och bedömning | 35 |

| | | |
|-------|---|----|
| 7.3 | Planering..... | 35 |
| 7.4 | Kommunikation och framförda åsikter | 35 |
| 7.4.1 | Invånarinitiativ | 37 |

BILAGOR

| | |
|----------|----------------------------|
| Bilaga 1 | Referensplan (planritning) |
| Bilaga 2 | Illustrationer |
| Bilaga 3 | Områdessektioner |
| Bilaga 4 | Skuggstudie |
| Bilaga 5 | Uppföljningsblankett |

Förteckning över utredningar som anknyter till planändringen

| | |
|---|--|
| Referensplan | Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy, 18.6.2024 |
| Referensplan för utomhusplatser | Maisema-arkkitehtitoimisto MASU Planning Oy, 31.5.2024 |
| Uppdatering av trafikutredningen | WSP Finland Oy, 16.5.2024 |
| Trafikrelaterade utredningar gällande ändringen av detaljplanen för stadshusområdet i Grankulla | WSP Finland Oy, 23.10.2019 |
| Plan för ledning och hantering av dagvatten, allmän plan | Sweco Finland Oy, 17.5.2024 |
| Utlåtande om naturvärden inom stadshusområdet i Grankulla 2024 | Luontoselvitys Metsänen Oy, 31.1.2024 |
| Utredning om flygekorrar inom stadshusområdet i Grankulla | Enviro Oy, 25.5.2019 |
| Utlåtande om naturvärden för ändringen av detaljplanen för stadshusområdet (Ak 221) Stadshuset i Grankulla, | Enviro Oy, 15.10.2018 |
| Utredning av byggnadshistorian 2018 Stadshusområdet, detaljplaneändring, preliminära grundundersökningar | Kati Salonen och Mona Schalin Arkitekter Ab, 9.11.2018 Ramboll Oy, 3.2.2017 |
| Utredning om flygekorrar i Grankulla 2021 | Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 28.5.2021 |
| Utredning om flygekorrar i Grankulla 2014 | Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 28.5.2014 |
| Kartläggning av växtligheten i Grankulla år 2022 | Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy, 21.12.2022 |
| Kartläggning av häckande fåglar i Grankulla 2022 | Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy, 21.12.2022 |
| Fladdermusutredning i Grankulla 2023 | Faunatica Oy, 13.12.2023 |
| Grankullas byggnadsinventering 2005 | AEDES Oy, 2005 |

1 PLANERAT OMRÅDE OCH UTGÅNGSLÄGE

1.1 Planerat område

Det planerade området omfattar tomterna 12–13 och 16 i kvarter 8 i 1:a stadsdelen, kvarter 210 i 2:a stadsdelen, delar av gatuområdena för Dalgränden, Thurmansallén, Köpingsvägen och Junghansgränden (235-1-9901-0 och 235-2-9901-0 samt fastighet 235-402-2-248) samt rekreationsområden i 2:a stadsdelen (fastigheterna och de obrutna områdena 235-2-9903-500, 235-402-2-4 och -M601, 235-402-2-179, 235-402-2-249, 235-404-3-72 samt 235-404-3-111 och -M601 ja -M602).



Bild 1. Det planerade områdets ungefärliga läge på ett ortofoto (2021).

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 områdesanvändning är uppdelade i följande helheter: fungerande samhällen och hållbara färdstätt, ett effektivt trafiksystem, en sund och trygg livsmiljö, en livskraftig natur- och kulturmiljö, naturtillgångar och en energiförsörjning med förmåga att vara förnybar.

Följande mål för områdesanvändning gäller särskilt för denna planändring:

- fungerande samhällen och hållbara färdstätt
- en sund och trygg livsmiljö

1.2.2 Landskapsplan

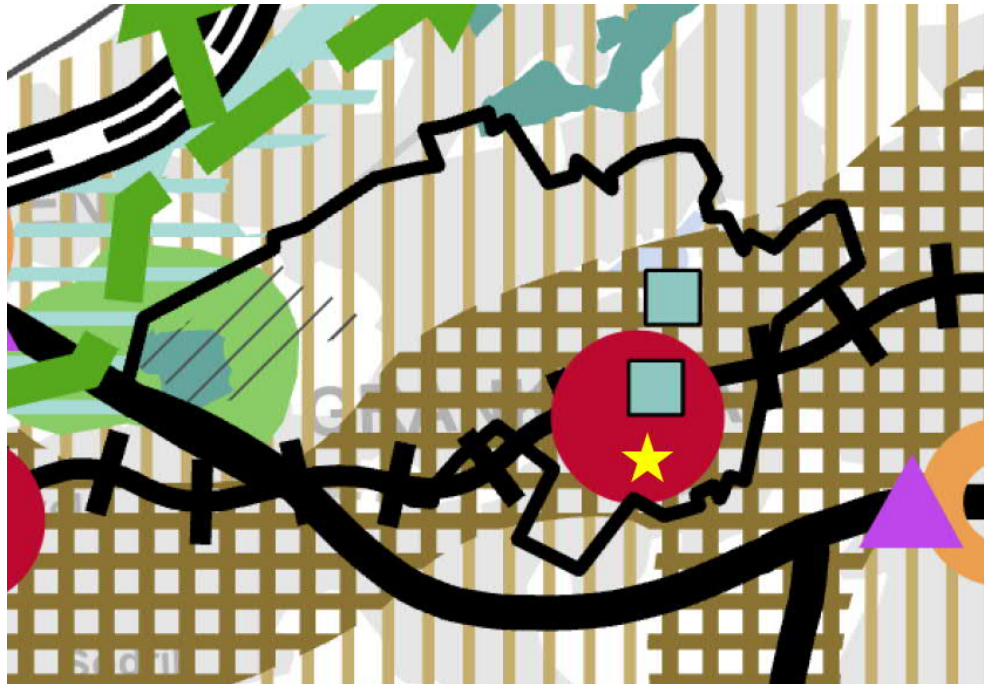


Bild 2. Utdrag ur Nylandsplanen 2050 (Nylands förbunds karttjänst 14.3.2024). Planområdets ungefärliga läge är markerat med en gul stjärna.

På området gäller Nylandsplanen 2050 (etapplandskapsplanen för Helsingforsregionen), som Nylands landskapsfullmäktige godkände 25.8.2020 och som enligt landskapsstyrelsens beslut träder i kraft 7.12.2020. Nylandsplanen har vunnit laga kraft genom Högsta förvaltningsdomstolens beslut 13.3.2023. Handläggningen av målet föranledde inga ändringar i planen för Helsingforsregionen.

I Nylandsplanen 2050 ingår området i en utvecklingszon för tätortsfunktioner och i huvudstadsregionens kärnzon. Området har försetts med beteckningen "område för centrumfunktioner, centrum".

1.2.3 Markdispositionsplan (MASU 2)

I markdispositionsplanen 2004 (MASU 2), godkänd av Grankullas stadsfullmäktige 13.12.2004, har stadshustomten anvisats som område för offentlig service och förvaltning (PY) där det finns en värdefull byggnad (Gula Villan). Tomten där Villa Junghans står (Junghansgränden 1) har anvisats som område för offentlig service och förvaltning (PY) med särskilda miljövärden. Villa Junghans har beteckningen värdefull byggnad. Tomterna vid Junghansgränden 3, 4 och 6 samt vid Leagränden 2 har anvisats som bostadsområden dominerade av flervåningshus (AK). Omgivningen kring Smedsvägens bollplan har anvisats som område för närrökreation (VL). På området finns en värdefull byggnad och den södra delen av området har anvisats som område med särskilda miljövärden.

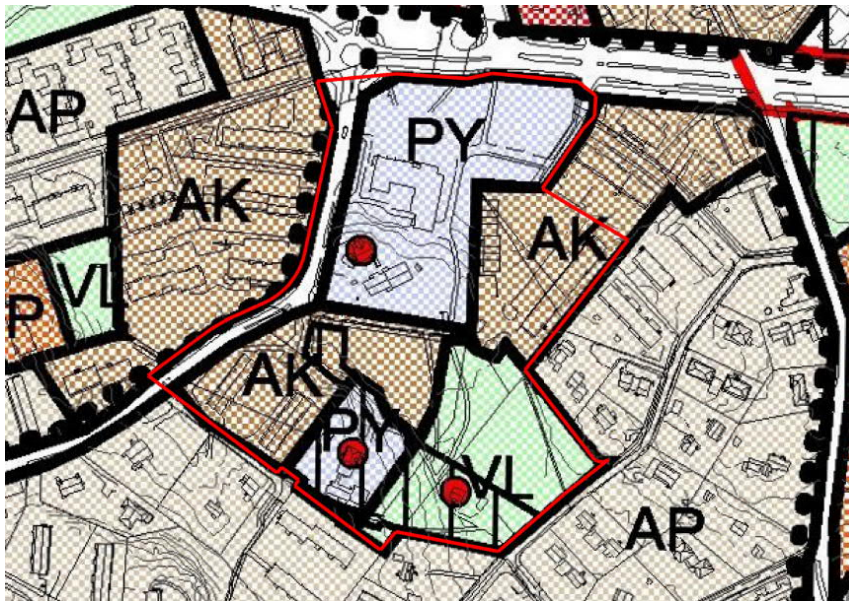


Bild 3. Utdrag ur markdispositionsplanen för Grankulla 2004 (MASU 2).

1.2.4 Utvecklingsbild för markanvändning och boende 2023–2040

I utvecklingsbilden för markanvändning och boende i Grankulla 2023–2040, som har godkänts av Grankulla stadsfullmäktige (19.6.2023 § 37 och 28.8.2023 § 46) har området anvisats som ett utvecklingsobjekt som ska omvärderas med tanke på fastighetens användningsändamål och effektivare markanvändning/tätare bebyggelse. Området hör till den högsta prioritetsskassen i utvecklingsbildens riktgivande prioritetsordning: inledda projekt. Området föreslås bli anvisat för flervåningshus och service.

1.2.5 Detaljplan

Inom det planerade området gäller en detaljplan (Ak 26) fastställd av inrikesministeriet 27.6.1961, en detaljplan (Ak 33) fastställd av inrikesministeriet 12.11.1964, en detaljplan (Ak 34) fastställd av inrikesministeriet 29.1.1965, en detaljplan (Ak 54) fastställd av inrikesministeriet 18.2.1971, en detaljplan (Ak 72) fastställd av inrikesministeriet 23.2.1976, en detaljplan (Ak 107) fastställd av miljöministeriet 19.5.1989, en detaljplan (Ak 140) som stadsstyrelsen i Grankulla godkände 16.11.1994, en detaljplan (Ak 151) fastställd av miljöministeriet 16.4.1996 och en detaljplan (Ak 160) som stadsfullmäktige i Grankulla godkände 13.3.2000.

Stadshusets tomt 1-8-16 har anvisats som kvartersområde för allmänna byggnader (Y) med 10 500 m² vy byggrätt i tre och en halv (III ½) våningar. Villa Junghans tomt 2-210-2 har anvisats som kvartersområde för allmänna byggnader (Y-2) med en skyddad byggnad och 2 500 m² vy byggrätt i två våningar. Den obebyggda tomten 2-210-3 vid Junghansgränden 3 har anvisats som kvartersområde för flervåningshus (AK-4) med 2 500 m² vy byggrätt i tre (III) våningar.

Tomterna 1-8-13 och 1-8-12 vid Junghansgränden 4 resp. 6 har anvisats som kvartersområde för affärshus och bostadshus (A). På tomt 13 har det ritats in en byggnadsyta för ett högst 11 m brett radhus endast för boende, och byggrätten är 817 m² vy i en till och en och halv (I-1½) våningar, samt byggrätt för en ekonomibyggnad på 136 m² vy. På tomt 12 har det ritats in en byggnadsyta för en högst 12,5 m bred byggnad endast för boende, och byggrätten är 3 000 m² vy i tre (III) våningar, samt byggrätt för en ekonomibyggnad på 250 m² vy. Tomten 2-210-1 vid Leagränden 2 har anvisats som kvartersområde för flervåningshus (AK) med sammanlagt 3 300 m² vy byggrätt i tre (III) våningar. Smedsvägens bollplan har anvisats som område för idrotts- och rekreationsanläggningar (VU) med en riktgivande byggnadsyta för en servicebyggnad (h). Området sydväst och nordväst om VU-området har i planen anvisats som park (VP). Hörnet av Junghansgränden och Köpingsvägen har anvisats som parkområde (P).

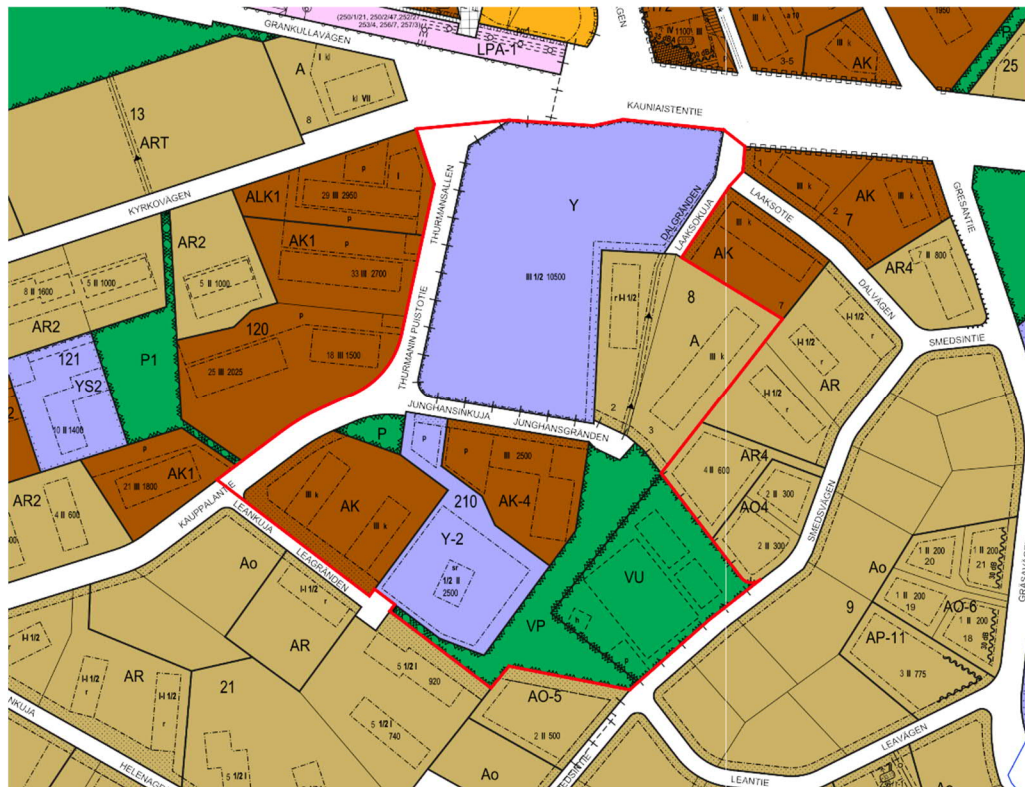


Bild 4. Utdrag ur detaljplanesammanställningen.

1.2.6 Byggnadsordning

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

1.2.7 Byggförbud

I detaljplaneområdet råder inga byggförbud.

1.2.8 Baskarta

Baskartan uppfyller de krav som ställs på en baskarta för detaljplanering.

1.3 Utredning om området

1.3.1 Markägoförhållanden

Fastigheterna i det planerade området ägs av staden med undantag för de områden som visas i bild 5.

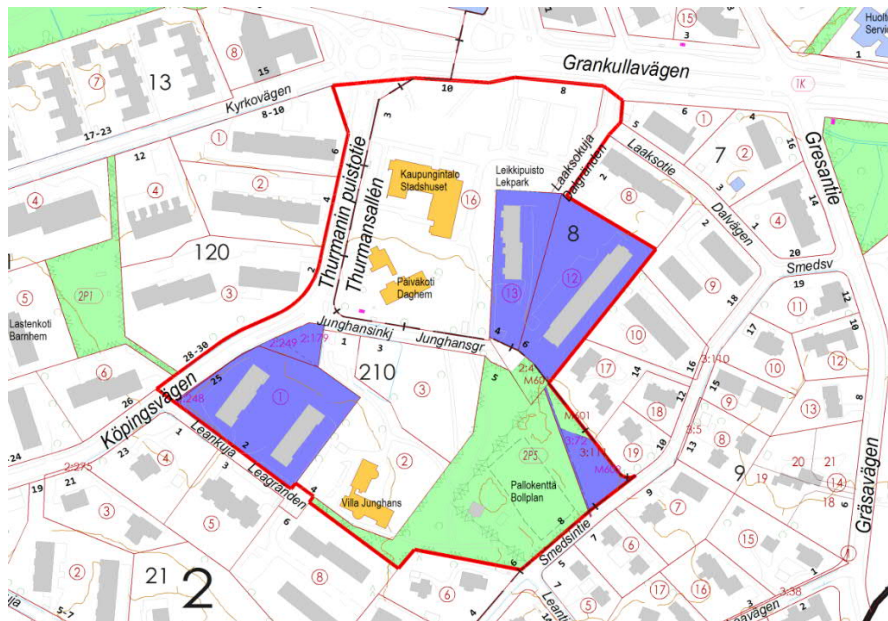


Bild 5. Markägoförhållandena i det planerade området. Privatägda fastigheter är markerade med violett.

1.3.2 Byggd miljö

Markanvändning

Området avgränsas av Grankullavägen, Thurmansallén, Köpingsvägen, Leagränden och Smedsvägen. Norr om det planerade området finns stadens affärscentrum, väster och öster om området flervåningshus och på sydöstra och södra sidan småhusbebyggelse. Följande byggnader i det planerade området ägs av staden: stadshuset från 1978, Gula Villan från 1907, en daghemsbyggnad (avsedd som tillfällig) från 1986 och små ekonomibygnader på daghemmets gård, Villa Junghans från 1910-talet med en tillbyggnad från 1985 samt ett bostadshus (trädgårdsmästarens bostad) från 1920-talet samt en närliggande ekonomibygnad. De privatägda radhusen och flervåningshusen i områdets östra del är byggda 1964. De privatägda flervåningshusen i områdets sydvästra del byggdes 1965.

Trafik

Fordonstrafik

Grankullavägen, Thurmansallén och Köpingsvägen är huvudgator. Dalgränden, Leagränden och Junghansgränden är tomtgator.

Gång- och cykeltrafik

En kombinerad gång- och cykelväg löper på bägge sidor om Grankullavägen och Thurmansallén. På Köpingsvägen, Dalgränden och Smedsvägen löper gång- och cykelvägen bara längs ena sidan av gatan. Genom det planerade området löper en gång- och cykelväg från Grankulla centrum till Smedsvägen.

Kollektivtrafik

Grankulla järnvägsstation för närtåg är belägen på ca 300–500 meters promenadavstånd. Närtrafikens närmaste busslinjer trafikerar Grankullavägen, Tunnelvägen, Thurmansallén och Köpingsvägen.

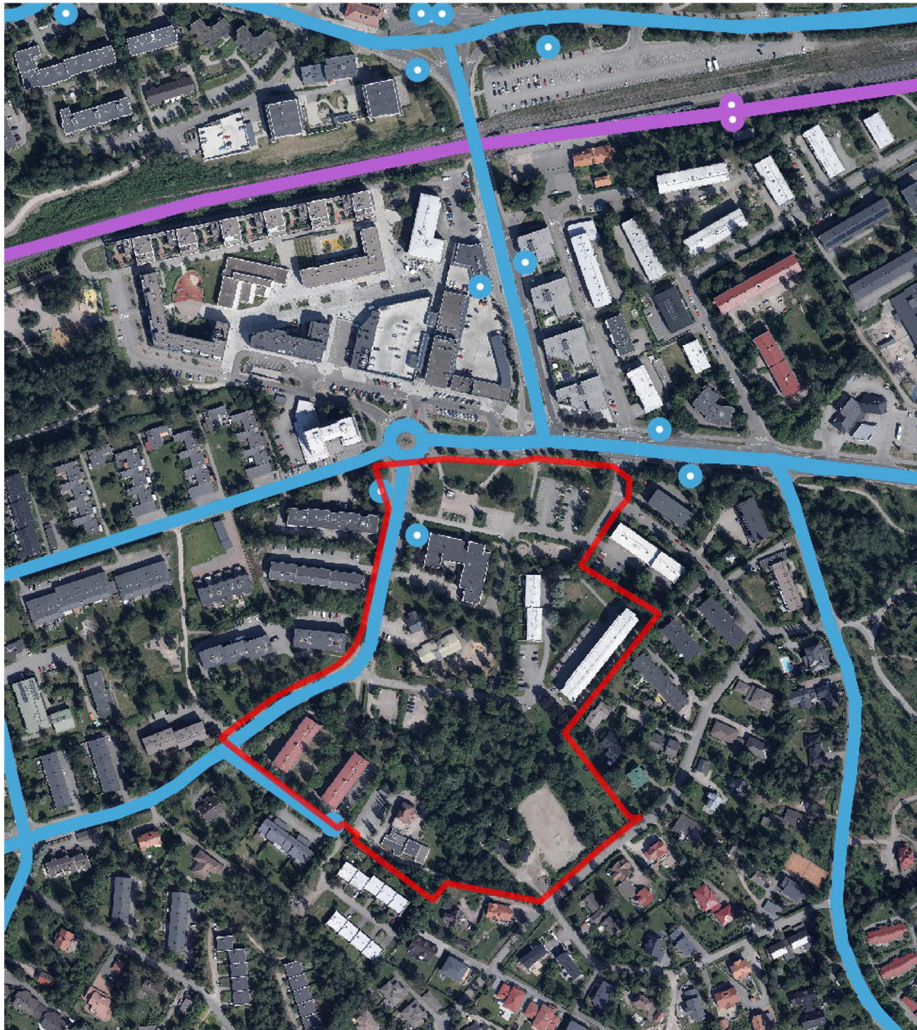


Bild 6. Kollektivtrafikförbindelser, hållplatser och linjer, © HSL 2024.

1.3.3 Skyddade objekt

På det planerade området ligger den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden Villa Junghans som har betecknats som skyddad byggnad i detaljplanen. Både Gula Villan och trädgårdsmästarebostaden i anslutning till Villa Junghans kommer att skyddas genom en detaljplaneändring. För att genomföra ändringen i detaljplanen måste stadshuset rivas. Av den här anledningen har det gjorts en byggnadshistorisk utredning om stadshuset, där stadshusets historia har dokumenterats.

Villa Junghans och trädgårdsmästarens bostad i anslutning till den, Gula Villan och stadshuset har beaktats i Grankullas byggnadsinventering 2005. Det är okänt vem som planerat Villa Junghans. Utbyggnadsdelen på Villa Junghans blev klar 1985 och arkitekt Karl-Erik Hagner planerade den enligt principen att den nya arkitekturen inte får påminna om den gamla och att den inte heller behöver passa in i den befintliga arkitekturen. I anslutning till Villa Junghans finns det också ett bostadshus byggt på 1920-talet som har använts som bostad för villans trädgårdsmästare. Byggnaden renoverades 1988. Villa Junghans och trädgårdsmästarens bostad har ett historiskt och miljömässigt värde. Gula Villan byggdes 1907 och med tanke på stadsbilden ligger den på en värdefull plats. Villan byggdes under Grankullas första byggskede och den är en viktig byggnad både lokalhistoriskt sett och med tanke på dess tidsmässiga skiktning.

1.3.4 Störningsfaktorer i omgivningen

Trafik

Enligt stadens trafikräkning för åren 2017–2022 trafikerades Grankullavägen på vardagar av i genomsnitt ca 12 484–14 498 fordon/dygn mellan Tunnelvägen och Gräsavägen, och ca 8 700–

9 300 fordon/dygn mellan Tunnelvägen och Thurmansallén. Trafikvolymen på Köpingsvägen var 3 870–4 600 fordon/dygn.

För ändringen av detaljplanen gjordes det 2019 en trafikutredning (WSP Finland Oy) som inkluderar såväl en analys av trafiknätets funktion som en bullerutredning och en luftkvalitetsanalys. Trafikutredningen uppdaterades 2024 (WSP Finland Oy).

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". Den utsläppskälla som påverkar planområdet mest är Grankullavägen, vars trafikvolym/dygn är ca 12 500–14 500 fordon. Även utsläppen från Thurmansallén/Köpingsvägen kan inverka på luftkvaliteten.

För ändringen av detaljplanen har det i samband med trafikutredningen gjorts en luftkvalitetsanalys. Enligt den föranleder luftkvaliteten inga fortsatta åtgärder eller strukturella specialkrav i planområdet. Det minimiavstånd i fråga om luftkvaliteten som gäller mellan vägkanter och byggnader överskrider något vid byggnadens norra hörn. När det gäller övriga fasader följer planeringsobjektet både minimiavstånden enligt HRM:s bedömningsanvisning och till största delen även de rekommenderade avstånden.

Buller

Det planerade området utsätts för buller från vägtrafiken i närområdet. Vad gäller buller från flygtrafik ingår det planerade området inte i den egentliga flygbullerzonen enligt den gällande landskapsplanen (Lden 55–60 dBA). Enligt utredningen av flygbuller vid Helsingfors-Vanda flygplats 2022 ingår området inte i flygbullerzonen (Lden 55 dB), och svepkurvan (Lden 50 dB) sträcker sig inte heller till det planerade området. Grankulla ingår dock enligt Nylandsplanen 2050 i en landningszon för flygtrafik som anvisats utan rättsverkan, där bullret från flygplan som landar tidvis orsakar störningar.

Enligt den bullerutredning som gjordes i samband med ändringen av detaljplanen ligger de norra och västra delarna av det planerade området i bullerzonen. Den genomsnittliga ljudnivån dagtid 65 dB överskrider inte vid objektets fasader. På gårdarna och vistelseområdena öster och söder om byggnadsmassan finns stora områden där bullernivåerna ligger under riktvärdena. Särskilt i områdena öster om byggnadsmassorna ligger bullernivåerna klart under riktvärdena för gårdsområden. Vistelseområdena i anslutning till bostäderna och på taknivå kan skyddas från buller med hjälp av balkongglas och på taknivå med t.ex. ett tätt glasräcke.

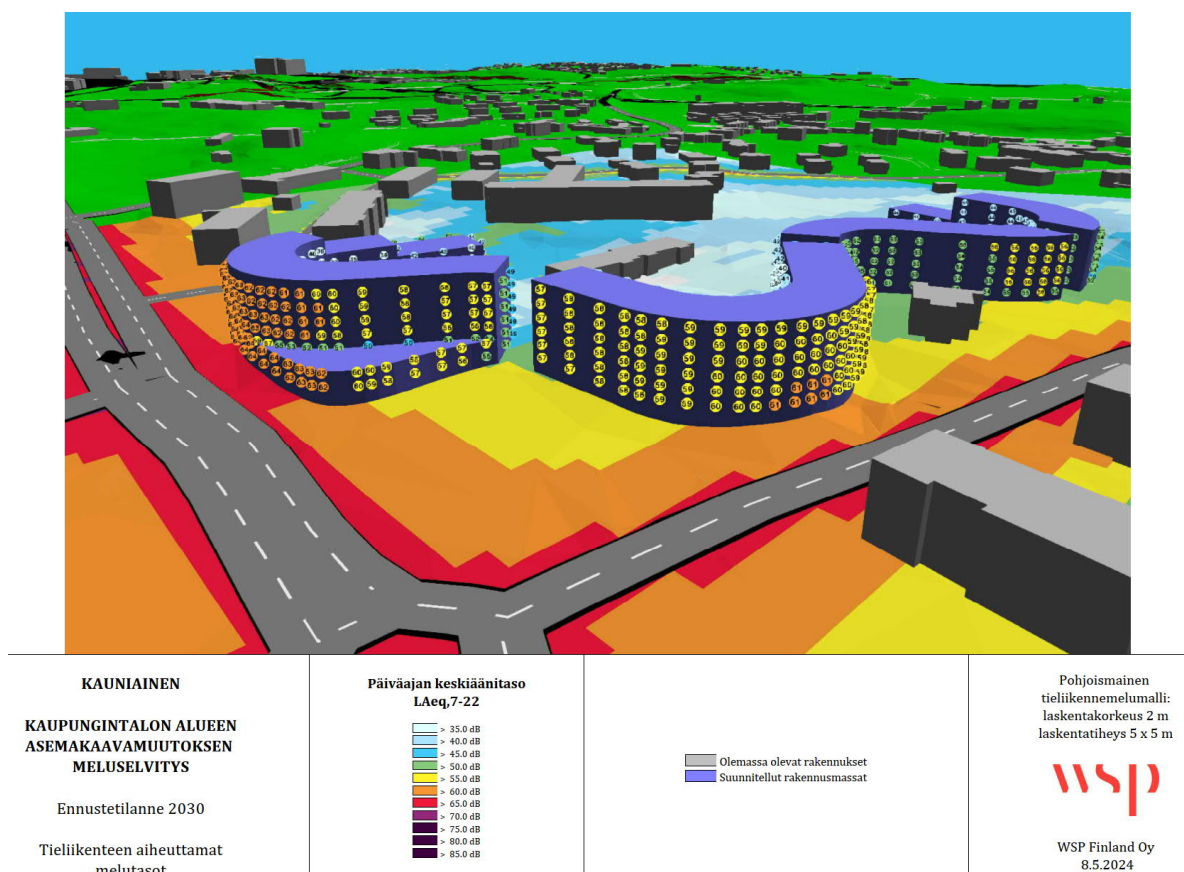


Bild 7. Utdrag ur bullerutredningen av stadshusområdet i Grankulla (WSP Finland Oy, 2024).

2 MÅL FÖR DETALJPLANEÄNDRINGEN

2.1 Idétävling om detaljplanen

Staden ordnade 2.11.2015–15.2.2016 tillsammans med Finlands Arkitektförbund (SAFA) en idéävling som gällde detaljplaneringen av stadshus kvarteret. Målet med tävlingen var att samla idéer inför en ändring av detaljplanen som ett led i den fortsatta utvecklingen av centrumområdet. Avsikten var att utvidga det högklassiga stadsbyggandet under 2000-talet som kompletterar Grankulla centrum också till området söder om Grankullavägen så att stadshus kvarteret utgör den sista fasen i byggandet av centrum som helhet. Utöver stadshusets tomt omfattade tävlingsområdet också en tomt för flervåningshus på adressen Junghansgränden 3. Förslaget "Huvilat" vann arkitekttävlingen och förslaget "Tillsammans" kom på andra plats.

Det vinnande bidraget "Huvilat" baserar sig på rektangulära, halvöppna kvarter som passats in på ett naturligt sätt i stadsstrukturen. Lösningen lämnar rikligt med öppet offentligt rum i området och möjliggör bevarandet av den lummighet som kännetecknar Grankulla. Enligt förslaget bevaras också grönområdet vid hörnet av Grankullavägen och Thurmansallén, som är ett väsentligt inslag i Grankullas stadsstruktur, obebyggt. Förslaget har harmoniska dimensioner och möjliggör en mångsidig bostadsplanering och realistiska parkeringsarrangemang. Stadens förvaltningsfunktioner har placerats på sin nuvarande plats i ett nytt kvarter. Planen är genomgående enhetlig och kontrollerad, den har tydliga principer och är utvecklingsbar med tanke på detaljplaneringen.



Bild 8. 1:a pris i arkitekttävlingen, "Huvilat" (Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy, 2016).

Förslaget "Tillsammans", som blev tvåa i tävlingen, omspannar hela kvarteret med en enda bandliknande byggnad. I förslaget utgör parken en följsam inramning som får en central roll. Parken på västra sidan har en tydligt offentlig prägel och framhäver Thurmansalléns och Gula Villans position i stadsstrukturen. Också den nuvarande parken framför stadshuset bevaras. Kvarterets östra sida bildar en serie av såväl offentliga som mer privata gårdsområden. De mer privata områdena ligger väl skyddade av byggnadskroppen. För de bostäder som uppförs på markplan har det anvisats tydliga egna ingångs- och altanzoner. Den underjordiska parkeringen följer byggnaden som ett liknande band delvis utanför byggnadskroppen. Även om denna lösning skapar ett gårdsdäck så är den strukturellt och funktionellt logisk. Konceptet ställer högre krav på genomförandet och kvaliteten på det än traditionella kvartersmodeller. I det här fallet består detaljplaneringen i stor utsträckning av byggnadsplanering. När kvarteret står klart utgör det en stark ny imageskapande faktor i Grankulla centrum.

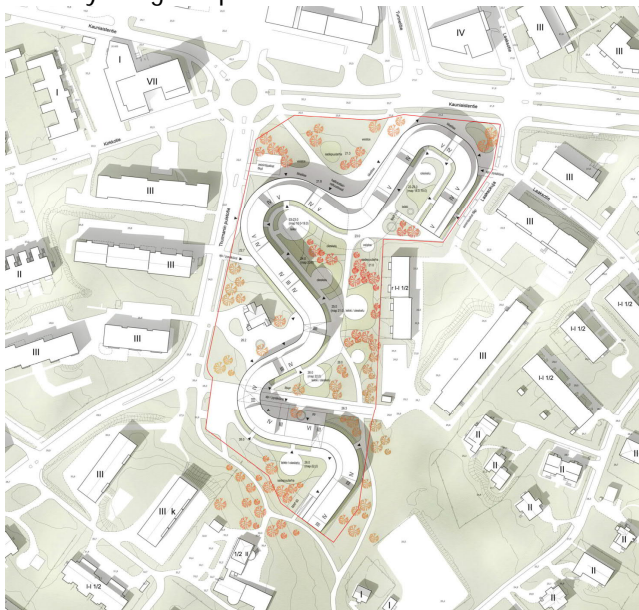


Bild 9. 2:a pris i arkitekttävlingen, "Tillsammans" (Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy, 2016).

I sammanfattningen av idétävlingens bedömningsprotokoll fästes vikt vid i synnerhet följande aspekter: Parken framför stadshuset är ett viktigt stadsrum i centrum av Grankulla och dess potential borde utnyttjas. Öppenheten mot Grankullavägen är av största vikt. I kvarteren vid kanten av parken kan det placeras varierande funktioner och i bästa fall blir platsen ett funktionsrikt vardagsrum för stadsborna. Området längs Grankullavägen består för närvarande av öppen kvarterstruktur. I korsningen vid Tunnelvägen lönar det sig att placera

nybyggnationerna längs gatan och förtäta det formlösa trafikområdet. Det faller sig naturligt att placera stadshuset i änden av Tunnelvägen, men så att kontakten till den angränsande parken bevaras. Omgivningen kring Gula Villan bör hållas tillräckligt rymlig och det bör garanteras bra offentliga stråk inom tävlingsområdet. Den plan som ligger på granskningsområdet, sydost om tävlingsområdet, har potential att bli ett centralt rekreationsområde. Det finns skäl att hålla en måttlig höjd på byggnaderna, maximalt fem våningar i de norra delarna och gradvis lägre byggnader mot söder. Tävlingen visade att det för att uppnå en högklassig miljö är motiverat att i fråga om våningsytan hålla sig vid den nedre gränsen av det givna intervallet (25 000–30 000 m² våningsyta).

Tävlingsnämnden för idétävlingen rekommenderade att den fortsatta planeringen utgår från det vinnande förslaget och att man i den fortsatta planeringen ska beakta de aspekter som nämndes i sammanfattningen samt undersöka möjligheten att placera stadshuset vid änden av Tunnelvägen.

2.2 Inledning av detaljplaneändringen

Stadsstyrelsen beslutade 15.6.2016 § 119 att arbetet med att ändra detaljplanen skulle inledas. Enligt beslutet är målet att ändra detaljplanen för tomt 16 i kvarter 8 (Grankullavägen 10) och tomt 3 i kvarter 210 (Junghansgränden 3) så att tomterna primärt används för boende samt för placering av tjänster och stadsförvaltningens lokaler. I samband med detaljplaneändringen undersöks också dimensionerna för tomt 2 i kvarter 210 (Junghansgränden 1) och placeringen av funktioner på tomten, samt reserveringarna och funktionerna för rekreations- och gatuområden. Dessutom uppdateras detaljplanebeteckningarna för tomterna 12 och 13 i kvarter 8 (Junghansgränden 4 och 6) samt för tomt 1 i kvarter 210 (Leagränden 2). I samband med planändringen utarbetas till lämpliga delar tomtfördelningarna och ändringarna i tomtfördelningen. I motiveringen till beslutet föreslogs det att man börjar planera ändringen i detaljplanen med utgångspunkt i det vinnande förslaget, samtidigt som man drar nytta av styrkorna i de andra prisbelönda och inlösta tävlingsbidragen.

2.3 Mål som uppdaterats under planeringsprocessen

Efter att detaljplaneringen inleddes har ägarna till det outbrutna området 235-404-3-111-M602 öster om Smedsvägens bollplan föreslagit att deras område ska ändras till tomtmark. I den gällande detaljplanen har området anvisats för idrotts- och rekreationstjänster. Enligt förslaget är ändringen i linje med målet att förtäta stadshusområdet. Området är beläget i ett småhusområde och skulle således komplettera områdets småhusdominerade framtoning. Tomten ryms väl mellan idrottsplanen och de gamla småhusen och skulle harmoniera med de övriga byggnaderna vid Smedsvägen.

Efter att planläggningen hade inletts förde man diskussioner med ledamöter i samhällstekniska nämnden och stadsstyrelsen om de viktigaste målen och riktlinjerna för planändringen samt tidsschemat för den fortsatta planeringen. I samband med detta framfördes det önskemål för den fortsatta planeringen, utöver de tidigare fastställda målen, bl.a. om att kvarteren skulle ha en öppen struktur. Det här skulle innebära stora ändringar i det förslag som vann tävlingen, eller mer fokus på det förslag som vunnit andra pris. Under samma diskussion beslutade man att bereda bara en planeringsstrategi för beslutsfattandet, och utgångspunkten blev då att det nuvarande stadshuset inte bevaras. Diskussionsdeltagarna var ense om att kostnaderna för sanering av stadshuset skulle bli så höga att saneringen inte är ekonomiskt lönsam.

I den referensplan som gjorts upp för utkastet till detaljplaneändring har man skapat en grund för en översiktlig plan som utgångspunkt för detaljplaneringen. Den översiktliga planen utgår från förslagen "Huvilat" och "Tillsammans", som fick 1:a respektive 2:a pris i den allmänna idétävling som avgjordes våren 2016. Planen fick sin föreslagna form efter att flera alternativa markanvändningsstrategier övervägts. Planeringsstrategin presenterades i maj 2017 för ledamöterna i samhällstekniska nämnden och stadsstyrelsen, som enhälligt understödde att planen färdigställs som referensplan för utkastet till detaljplaneändring.



Bild 10. Referensplan i planutkastskedet, inpassning i stadsstrukturen (Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy, 30.6.2017).

Planeringsarbetet fortsatte och preciserades utifrån den respons som kom in under planutkastskedet och de tilläggsutredningar som gjorts. Under den fortsatta planeringen gjordes det upp en referensplan (30.9.2019, bild 11), utifrån vilken det utarbetades ett förslag till ändring av detaljplanen. Stadsstyrelsen remitterade 20.4.2020 § 67 planförslaget för ny beredning i fråga om byggnadsmassans utformning, längd och takfotshöjd.



Bild 11. Fortsatt planering, inpassning i stadsstrukturen (Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy, 30.9.2019).

Efter stadsstyrelsens beslut utarbetades flera alternativa granskningar av den referensplan som presenterades för samhällstekniska utskottet och vidare för stadsstyrelsen. Utifrån de alternativa granskningarna föreslogs att man skulle fortsätta detaljplaneringen med utgångsläge i det remitterade planförslagsmaterialet. Samhällstekniska utskottet behandlade ärendet på sitt sammanträde 7.6.2022 § 69 och beslutade att remittera ärendet för beredning. Fler alternativa granskningar utarbetades 2022–2023 i enlighet med utskottets remitteringsbeslut. De alternativa granskningarna presenterades för fullmäktige i början av 2023. Planeringen fortsatte och preciserades utifrån responsen och de förda diskussionerna. Stadsfullmäktige fattade ett principbeslut 13.11.2023 om att ändringen av detaljplanen fortsätter till planförslagsskedet med utgångsläge i den nya referensplanen (bild 12).



Bild 12. Fortsatt planering, inpassning i stadsstrukturen (Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy, 26.9.2023).

3 BESKRIVNING AV DETALJPLANEÄNDRINGEN

3.1 Allmän motivering och beskrivning

Ändring av detaljplanen

Ändringen av detaljplanen grundar sig på den referensplan som gjorts upp av Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy och på den referensplan för utomhusplatser som gjorts av MASU Planning Oy. Vid planeringen har man beaktat områdets centrala läge i Grankulla centrum och passat in byggnaderna i både parkmiljön och det byggnadsbestånd som omger den. Den kompletterande byggnationen passar väl in i ett stadscentrum/regioncentrum i huvudstadsregionen, kompletterar miljön i Grankulla centrum och den håller en hög arkitektonisk standard. Det planerade området bildar en särpräglad del av helheten av höga hus i centrum. Den föreslagna nybyggnaden har som högst sex våningar och antalet våningar minskar mot söder där terrängen stiger. Byggnadsmassan har placerats i en bandliknande form och byggnadens gavlar avtrappas i bägge ändar. Den översta våningen är indragen. I området har det anvisats byggande av bostadshus, affärs- och kontorslokaler samt lokaler för offentliga och privata tjänster. Lokalerna för affärer, kontor och tjänster har koncentrerats till områdets norra del. Det har anvisats främst underjordisk parkering. Infarten till den sker via Dalgränden och Thurmansallén. I områdets norra del har det anvisats parkering på marknivå längs Dalgränden och i områdets södra del längs Junghansgränden. Änden av Junghansgränden har anvisats som gårdsgata. Parken framför det nuvarande stadshuset kommer att bevaras och den ansluter till den park som fortsätter söderut ända fram till Smedsplanen. Bygandet i områdets södra del har utformats så att det lämnas ett mer enhetligt område med träd mellan bygandet och Smedsplanen. Parkområdets avgränsning flyttas längre västerut så att det bildas en parkförbindelse också från hörnet av Köpingsvägen i riktning mot Smedsplanen. Målet är att i den mån det är möjligt spara trädbestånd i gott skick i det planerade området. Planen fäster också vikt vid att området ska kännas lummigt trots nybyggnationerna. I samband med arbetet med detaljplaneändringen har man undersökt det förslag som ägarna till det outbrutna området 235-404-3-111-M602 lämnat in om att ändra området till tomtmark. Det är motiverat att bevara området som område för idrotts- och rekreationsanläggningar (VU): Området utgör först och främst en skyddszon och ett grönområde mellan Smedsvägens bollplan och småhusbebyggelsen. Utvecklingen av stadshusområdet skapar möjligheter att utveckla det nuvarande bollplansområdet som idrotts-, grön- och rekreationsområde samt göra det mera lättillgängligt. Således har det i planförslaget inte anvisats något bostadsbyggande i området.

Beskrivning av referensplanen

Planen utgår ifrån en strävan att passa in stadshusområdet i Grankullas särpräglade villa- och trädgårdsstad. Stadsförvaltningens funktioner har föreslagits bli en del av den nya kvartersstruktur som bildar en inbjudande och trivsamt helhet som fortsättning på centrumområdet. Det bildas ett nytt, identifierbart skikt som stärker Grankullas identitet. Målet har varit att i centrumområdet planera ett dimensionerat kvarterskomplex som stöder utvecklingen av såväl boendet som de kommersiella och administrativa tjänsterna. Verksamheten i den nya strukturen består huvudsakligen av boende. I området placeras dessutom stadsförvaltningens lokaler och närservice samt arbets- och affärslokaler på markplan i anslutning till centrumstrukturen och Gula Villan. Den sammanlagda våningsytan i hela komplexet (20 464 m² vy) är lite mindre än i tävlingsskedets detaljplanering (Huvilat 25 090 m² vy / Tillsammans 25 310 m² vy).

Planen har utvecklats under planprocessens gång i enlighet med den inkomna responsen. I kvarterets norra del har man sänkt höjden så att den följer hela komplexets takfotslinje. Kvartersstrukturens södra del har luckrats upp och byggnadsmassans utformning och placering har justerats så att det går att dels bevara en naturlig förbindelse för gång- och cykeltrafik så nära det befintliga stråket för gång- och cykeltrafik som möjligt, dels för att få ett så stort enhetligt skogsområde som möjligt i den södra delen. I fråga om våningshöjden avtrappas byggnadsmassan i bägge ändar och den översta våningen dras in på bägge sidor för att få en lättare paviljongliknande skepnad. De genomfarter för gång- och cykeltrafik som löper genom kvartersstrukturen har koncentrerats till ett ställe som stöder tre huvudstråk, till början av gång- och cykelstråket i sydnordlig riktning längs Grankullavägen samt till Gula Villan och Junghansgränden. Kvarterets grundform har harmoniserats mera med den ursprungliga idén så att byggandet kan koncentreras till en så liten yta som möjligt. Stadsförvaltningens lokaler har konstaterats vara en naturlig del av hela byggnadsmassan.

Planeringsstrategin betonar områdets urbana men samtidigt naturnära karaktär. Byggandet, inklusive de underjordiska parkeringsanläggningarna, har koncentrerats till en bandliknande konstruktion, som huvudsakligen ligger på de redan byggda områdena (byggnader som ska rivas, trafikområden och parkeringsplaner). På det sättet går det att bevara en möjligast stor, enhetlig och öppen parkhelhet samt garantera dess naturliga inpassning i naturen, den omgivande bebyggelsen och aktiviteterna i området.

Kvartersstrukturen öppnar för och sluter inom sig olika slags stadsrum och mötesplatser. Den böjer sig längs Grankullavägen och bildar samtidigt en avslutning på Tunnelvägens stadsvy. En parkliknande skvär där man kan komma in i kvarteret öppnar sig mot Grankullavägen. Stadsförvaltningens lokaler samt affärs- och servicelokaler på markplan vetter mot denna skvär och mot Grankullavägen. Den öppna parkliknande gården är indelad i mindre skyddade områden och möjliggör många slags aktiviteter för användare av olika typ och ålder. Gula Villan omges av Artesanplatsen, där det i bostadshuset är möjligt att i nivå med parken anvisa till exempel mångsidiga arbets- och hobbylokaler som antingen hör till bostäderna eller hyrs ut.

Byggnaderna har fem till sex våningar och vetter mot centrumområdet. Enligt förslaget placeras stadsförvaltningens lokaler i våningarna på marknivå främst i änden av Tunnelvägen. Där terrängen stiger mot söder, blir kvartersstrukturen lägre så att husen har två våningar. Takvåningen är helt indragen (0,5–2 m) och har en lätt paviljongartad skepnad. Byggnadernas marknivå och bottenvåningar består av ljust tegel med levande yta (vita, ljusgula, ljusgrå och ljust rödskiftande nyanser) som murats på plats. Affärs- och arbetslokalerna samt de allmänna utrymmena på marknivå har en öppen framtoning och stora fönster. Enligt förslaget ska bostädernas inglasade balkonger vara indragna. I bostäderna på marknivå varierar våningshöjderna enligt formen på terrängen i det planerade området. En del av bostäderna ligger på två nivåer. I anslutning till bostäderna finns olika typer av utomhusplatser, allt från mer urbana altaner avgränsade med tegelmurar i norra delen till mer naturenliga och rymligare förgårdar i södra delen.

Trafiknätet för motorfordon samt för gång- och cykeltrafik stöder sig på den befintliga strukturen. De nuvarande gång- och cykelvägarna förbättras och längs med dem byggs en rumsligt sett upplevelsebetonad och funktionellt sett varierande serie av utomhusplatser. Parkeringen placeras huvudsakligen under jord och delvis under byggnadskroppen. Infarterna placeras vid Dalgränden och Thurmansallén. Från trapphusen finns det en förbindelse till parkeringsnivån. På marknivå finns det dessutom kund- och gästplatser i små enheter. Parkeringen för den sydligaste byggnadsdelen ligger på marknivå längs Junghansgränden.

För stadens förvaltning har man undersökt möjligheten till lättillgängliga och inbjudande lokaler som öppnar sig på flera sätt mot centrumområdet. Lokalerna kan placeras på två nivåer. Huvudingången är från Grankullavägen. Ingångarna för underhåll och personal, inklusive personalrummen, kan placeras på Dalgrändens sida.

Den föreslagna dimensioneringen av massan och byggnadskroppens djup möjliggör en mångsidig bostadsfördelning. Bostäderna kan öppnas i bägge riktningar enligt landskapet och väderstrecken. I anslutning till bostäderna finns det mångsidiga utomhusplatser som är riktade på olika sätt enligt byggnadsmassan och väderstrecken. Våningarna med ingång till trapphusen har planerats så att de är rymliga och inbjudande, och de går till största delen genom hela byggnadskroppen. De allmänna utrymmena har koncentrerats till centrala ställen i strukturen. För takvåningarna har det föreslagits mindre klubb- och bastuutrymmen i samband med passagerna och i den södra änden av kvartersstrukturen. För takvåningarna har det dessutom föreslagits altaner för gemensamt bruk och möjligheter till stadsodling. Lagren och de tekniska utrymmena ligger huvudsakligen på parkeringsnivån.

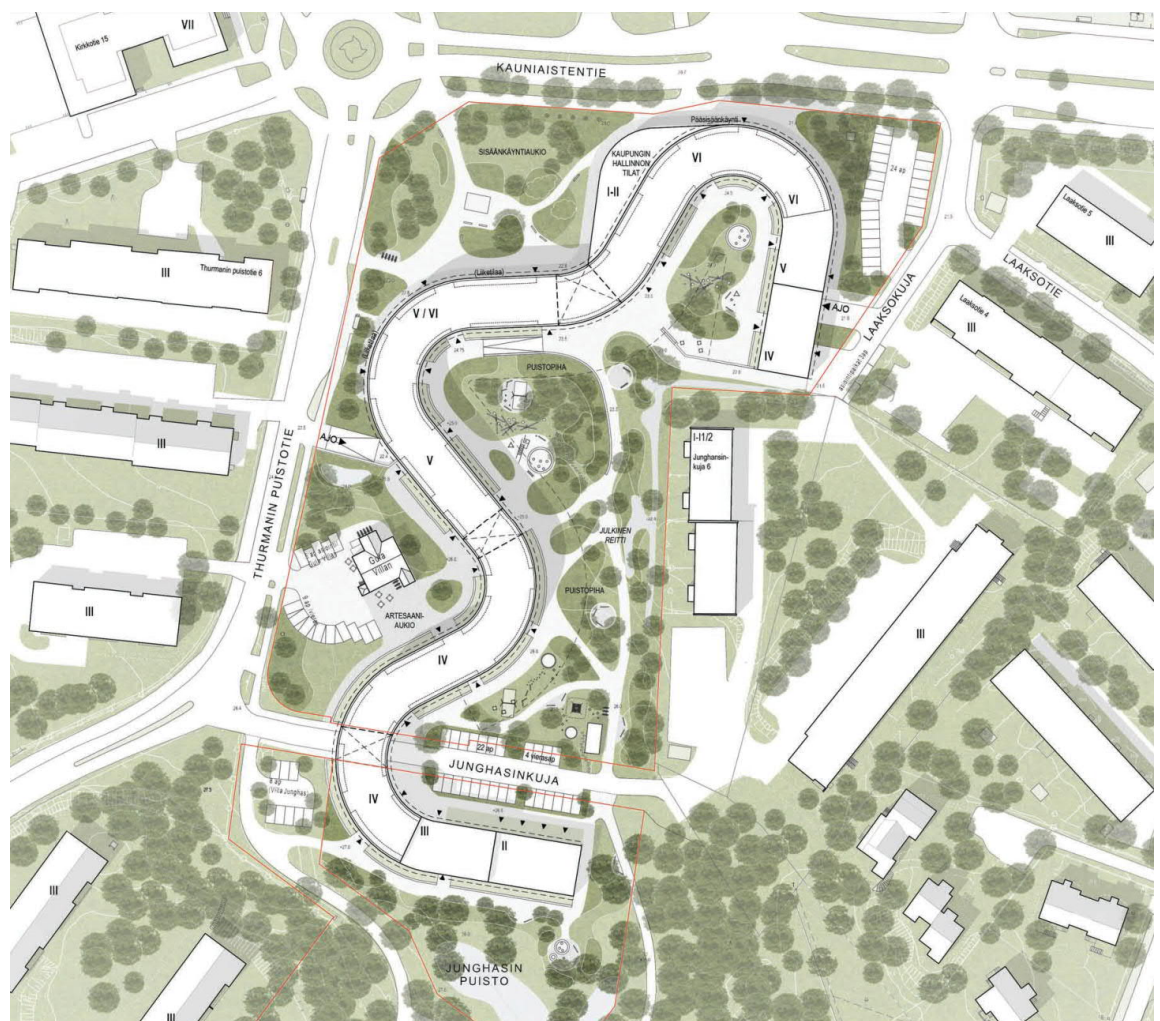


Bild 13. Referensplan (Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy, 18.6.2024)

3.2 Dimensionering

Planområdet har en total areal på ca 6,69 ha och byggrätt om totalt 29 505 m² vy, vilket motsvarar exploateringstalet $e \approx 0,44$.

Kvartersområdesvis är exploateringstalen följande:

- C-1 $e \approx 1,78$,
- AK-1 $e \approx 1,69$,
- A-1 $e \approx 0,76$,
- AK-2 $e \approx 0,52$ (Köpingsvägen 25/Leagränden 2),
- A-2 $e \approx 0,47$ (Junghansgränden 4–6),
- Y $e \approx 0,20$,
- AO $e \approx 0,17$,
- AL-1 $e \approx 0,11$.

Dessutom omfattar planområdet sammanlagt 21 537 m² rekreationsområden, vilket utgör ca 32 % av planområdesytan. Gatu- och trafikområdet utgör sammanlagt 8 816 m², vilket är ca 13 % av planområdesytan.

3.3 Fastighetsindelning

Genom detaljplaneändringen ändras gränsen mellan 1:a och 2:a stadsdelen så att alla kvartersområden och allmänna områden i det planerade området i fortsättningen hör till 1:a stadsdelen.

I samband med detaljplaneändringen har det utarbetats bindande tomtindelningar och ändringar av tomtindelningar (Tj 211/01, Tj 212/01, Tj 213/01 och Tj 214/01). Genom dessa bildas i 1:a stadsdelen tomterna 1 (LPA), 2 (C-1), 3 (AK-1), 4 (AL-1) och 5 (LPA) i kvarter 211, tomterna 1 (A-1) och 2 (LPA) i kvarter 212, tomterna 1 (AK-2) och 2 (Y) i kvarter 213 samt tomt 1 (AO) i kvarter 214. Genom ändringen avskrivs nuvarande kvarter 210 i 2:a stadsdelen.

3.4 Byggd miljö enligt planen

3.4.1 Markanvändning



Bild 14. Plankarta, förslag.

Kvartersområde för centrumfunktioner (C-1)

Genom detaljplaneändringen ändras en del av kvartersområdet för allmänna byggnader (Y) till ett kvartersområde för centrumfunktioner där man får placera bostäder, affärs- och kontorslokaler samt offentliga och privata tjänster. Kvartersområdet har en byggrätt på 7 900 m² vy av vilken högst 6 100 m² vy får anvisas för boende. Av kvartersområdets våningsyta ska minst 300 m² vy anvisas för kontors- eller affärslokaler eller lokaler för offentliga eller privata tjänster.

På kvartersområdet anvisas byggnadsytor för byggnader i fyra till sex våningar (IV–VI) så att på den översta, sjätte våningen får högst 5/6 av byggnadens största våningsareal användas som utrymme som räknas med i våningsytan. Den översta våningen ska vara indragen på bägge sidor. I anslutning till byggnadsmassan i kvarterets norra del finns en fundamentdel i två våningar. Byggnaderna måste uppföras intill sidan på den byggnadsyta som gränsar till det intilliggande kvartersområdet AK-1.

Inom kvartersområdet anvisas ett utrymme under jord (ma/p) för parkering. Områdesreserveringen för den underjordiska parkeringen fortsätter västerut till det angränsande kvartersområdet och under parken. Infarten till den underjordiska parkeringen sker från Dalgränden.

Kvartersområde för flervåningshus (AK-1)

En del av kvartersområdet för allmänna byggnader (Y) och av Junghansgrändens gatuområde ändras till kvartersområde för flervåningshus, där det är tillåtet att placera affärs- och

kontorslokaler (AK-1). På kvartersområdet anvisas byggnadsytor för byggnader i fyra till sex våningar (IV–VI) så att på den översta våningen får högst 5/6 av byggnadens största våningsareal användas som utrymme som räknas med i våningsytan. Den översta våningen ska vara indragen på bägge sidor. Kvartersområdet har en byggrätt på sammanlagt 10 000 m² vy av vilken 9 670 m² vy anvisas för boende och 330 m² vy för affärs- och kontorslokaler (9 670 + 330). Byggnaderna ska uppföras intill sidan på den byggnadsyta som gränsar till Junghansgränden.

Affärs- och kontorslokalerna har i referensplanen placerats i fasaden på Graniparkens och Thurmansalléns sida. I planen har det emellertid inte fastställs någon mer specifik placering av lokalerna vilket gör det möjligt att ännu i byggnadsplaneringskedet titta närmare på var de bäst kan placeras.

En passage som säkerställer en fortsättning på gång- och cykelstråket genom grönområdena anvisas på byggnadsytan i kvartersområdets norra del. Även på byggnadsytan i mitten av kvartersområdet anvisas en passage som säkerställer att det finns en allmän gångförbindelse via passagen. Vid gränsen till kvartersområdena AK-1 och AL-1 anvisas en i fråga om placeringen riktgivande gångförbindelse via passagen i byggnaden till Junghansgränden. Dessutom har det i kvartersområdets södra del anvisats en del av området som är reserverad för fotgängare och cyklister och som möjliggör en förbindelse från Junghansgränden till parkområdet.

Inom kvartersområdet anvisas ett utrymme under jord (ma/p) för parkering. Områdesreserveringen för den underjordiska parkeringen fortsätter till de angränsande kvartersområdena (C-1 och LPA) och till det intilliggande parkområdet (VP). Infarten till den underjordiska parkeringen sker från Thurmansallén.

Kvartersområde för bostadshus (A-1)

En del av kvartersområdet för flervåningshus (AK-4) och kvartersområdet för allmänna byggnader (Y-2) ändras till kvartersområde för bostadshus som får byggas ut inom gatuområdet med en utskjutande del (A-1). På kvartersområdet anvisas byggnadsytor för byggnader i två till fyra våningar (II–IV) så att på den översta, fjärde våningen får högst 5/6 av byggnadens största våningsareal användas som utrymme som räknas med i våningsytan. Bostadsbyggrätten i kvartersområdet blir totalt 2 600 m² vy. I kvartersområdets byggrätt ingår en utskjutande byggnadsdel över Junghansgränden.

I kvartersområdets västra del anvisas en parkeringsplats (p), i övrigt anvisas parkeringen i kvartersområdet till de LPA-kvartersområden som anvisats längs Junghansgränden. I kvartersområdets västra del reserveras en del av området för allmän gång- och cykeltrafik där servicekörning är tillåten (pp/h). Detta gör det möjligt att förlänga gång- och cykelförbindelsen från Thurmansallén söderut mot Smedsplanen samt att bevara förbindelsen för servicekörning från Junghansgränden till Villa Junghans.

Kvartersområden för flervåningshus (AK-2)

Planbeteckningarna och planbestämmelserna för det gamla och redan byggda bostadskvarter som finns på det planerade området uppdateras så att de överensstämmer med de nuvarande bestämmelserna utan att egentligen ändra innehållet.

Kvartersområdet för flervåningshus (AK) i det planerade områdets sydvästra del bevaras som kvartersområde för flervåningshus (AK-2). På kvartersområdet anvisas byggnadsytor för byggnader i fyra (IV) våningar med byggrätt på sammanlagt 3 300 m² vy. På byggnadernas första våning får, utöver våningsytan, placeras garage, förråd och gemensamma utrymmen. På kvartersområdet anvisas byggnadsytor för bilplatser (a). Till Köpingsvägen råder ett förbud mot utfart med fordon. Kvarterets utrymme för avfallshantering ligger i kvartersdelens nordöstra del dit det tilläts servicekörning genom kvartersområdet A-1 och VP-området.

Kvartersområde för bostadshus (A-2)

Planbeteckningarna och planbestämmelserna för det gamla och redan byggda bostadskvarter som finns på det planerade området uppdateras så att de överensstämmer med de nuvarande bestämmelserna utan att egentligen ändra innehållet.

Kvartersområdet för bostadshus (A) i det planerade områdets östra del bevaras som kvartersområde för bostadshus (A-2). På kvartersområdet anvisas byggnadsytor för byggnader i två och tre (II, III) våningar med byggrätt enligt deras primära funktion på sammanlagt 3 820 m² vy. På byggnadernas första våning får, utöver våningsytan, placeras garage, förråd och gemensamma utrymmen. På kvartersområdet anvisas byggnadsytor för ekonomibyggnader (t I 135 och t I 250). En del av området som reserverats för en underjordisk ledning i enlighet med den genomförda kommunaltekniken anvisas genom kvartersområdet. Körförbindelsen från Junghansgränden till kvartersområdet bevaras, men den kan också ordnas från Dalgränden.

Kvartersområde för fristående småhus (AO)

En del av området för idrotts- och rekreationstjänster anvisas som kvartersområde för fristående småhus (AO). På det nya kvartersområdet finns ett gammalt bostadshus (den s.k. trädgårdsmästarebostaden) som förses med skyddsbebyggningen sr-1: kulturhistoriskt och med tanke på omgivningen värdefull byggnad. Byggnaden eller delar av den får inte rivas, och i den får inte göras sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten som minskar dess historiska värde. Reparations- och ändringsarbetena ska vara sådana att byggnadens särdrag bevaras. För reparations- och ändringsarbeten på byggnaden ska begäras utlåtande av museimyndigheten. För den skyddade byggnaden anvisas en byggnadsyta och byggrätt för en bostad på 120 m² vy i två (II) våningar. Av den största våningens area i byggnaden får hälften användas som utrymme som räknas med i den översta våningens våningsyta (1 II(½) 120).

Körförbindelsen till kvartersområdet (ajo) anvisas genom området för idrotts- och rekreationstjänster. Körförbindelsen anvisas inte som en del av tomten (s.k. skafttomt), eftersom områdets primära funktion är idrotts- och rekreationstjänster. Syftet är att säkra användning enligt områdets primära funktion även i fortsättningen. En del av området som reserverats för en underjordisk ledning anvisas i kvartersområdets södra del.

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader, där det är tillåtet att placera offentliga tjänster (AL-1)

En del av kvartersområdet för allmänna byggnader (Y) ändras till kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader, där det är tillåtet att placera offentliga tjänster (AL-1). Gula Villan, som ligger på kvartersområdet, förses med skyddsbebyggningen sr-1: kulturhistoriskt och med tanke på omgivningen värdefull byggnad. Byggnaden eller delar av den får inte rivas, och i den får inte göras sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten som minskar dess historiska värde. Reparations- och ändringsarbetena ska vara sådana att byggnadens särdrag bevaras. För reparations- och ändringsarbeten på byggnaden ska begäras utlåtande av museimyndigheten. För den skyddade byggnaden anvisas en byggnadsyta och byggrätt för två bostäder på 225 m² vy i två (II) våningar (2 II 225). In- och utfarten till kvartersdelen bevaras på sin nuvarande plats. Vid gränsen till kvarteren AL-1 och AK-1 anvisas en i fråga om placeringen riktgivande gångförbindelse till Junghansgränden.

Kvartersområde för allmänna byggnader (Y)

En del av kvartersområdet för allmänna byggnader (Y-2) ändras till kvartersområde för allmänna byggnader (Y). Den ursprungliga delen av Villa Junghans, som ligger på kvartersområdet, förses med skyddsbebyggningen sr-1: Kulturhistoriskt och med tanke på omgivningen värdefull byggnad. Byggnaden eller delar av den får inte rivas, och i den får inte göras sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten som minskar dess historiska värde. Reparations- och ändringsarbetena ska vara sådana att byggnadens särdrag bevaras. Om det utförs reparations- och ändringsarbeten på byggnaden, ska det begäras utlåtande av museimyndigheten. För den skyddade delen anvisas en byggnadsyta och byggrätt på 300 m² vy i två (II) våningar. För tillbyggnaden anvisas en byggnadsyta och byggrätt på 600 m² vy i en (I) våning.

I norra delen av kvartersområdet anvisas en byggnadsyta för en ekonomibyggnad (t I 50) på 50 m² vy i en våning. Det nuvarande parkeringsområdet anvisas som parkeringsplats (p). Infarten till kvarteret sker från Leagränden, dessutom har det i planen anvisats en förbindelse för servicekörning norrifrån till Junghansgränden genom parkområdet och kvartersområdet A-1.

Parker (VP och VP-1)

Parker anvisas i det planerade områdets norra, mittersta och södra delar. Genom parkerna anvisas riktgivande områdesreserveringar för gång- och cykeltrafik.

Det nordligaste området anvisas som park där man på grund av buller inte får placera känsliga objekt (VP-1), eftersom riktvärdena för trafikbuller överstigs i området. Med känsliga objekt avses t.ex. lekplatser. Parkområdet binder samman nybyggnationen med affärscentrum och fungerar både som omgivning för det administrativa centret och som hela stadens centrala mötesplats. Området får namnet Graniparken.

Parken (VP) som placeras mitt i kvarterområdena är skyddad och i den anvisas en riktgivande områdesreservation för lek- och vistelseområden (le). Dessutom har det i parken anvisats en riktgivande områdesreservation för konstruktioner i anslutning till hanteringen av dagvatten (hu). I parkens västra och norra delar anvisas byggnadsytor för den underjordiska parkering som betjänar kvartersområdena C-1 och AK-1. I parkens södra del anvisas en riktgivande byggnadsyta för en ekonomibyggnad (t I 35). På byggnadsytan ligger för närvarande det gamla s.k. Putkanvartijan talo (Arrestantvaktens hus). Parken får namnet Edward Anderssons park.

Det sydligaste parkområdet (VP) placeras i området mellan Villa Junghans och Smedsplanen. Från parken finns dessutom en förbindelse mellan kvartersområdena till hörnet av Köpingsvägen och Junghansgränden. På parkområdet har anvisats riktgivande områdesreserveringar för de områdesreserveringar som gäller hanteringen av dagvatten (hu och hu-1). I parkområdets västra del har det anvisats en till sin placering riktgivande förbindelse för gång- och cykeltrafik där servicekörning är tillåten (pp/h) samt en områdesreservation för en separat förbindelse för servicekörning (h). Förbindelserna för servicekörning betjänar både Villa Junghans och kvartersområdet AK-2. Parken får namnet Aino Junghans park.

Område för idrotts- och rekreationsanläggningar (VU-1)

Smedsvägens bollplan anvisas som område för idrotts- och rekreationsanläggningar, där byggnader och strukturer som betjänar området också kan placeras (VU-1). Byggrätten i området blir totalt 170 m² vy. En körförbindelse har anvisats genom området till kvarter 214 (ajo). I områdets södra del har på det nuvarande parkeringsområdet anvisats en områdesreservation för en riktgivande parkeringsplats vars parkeringsplatser ska förses med genomsläpplig ytbeläggning (p-1). Rekreatiomsområdet får namnet Smedsplanen.

Kvartersområden för bilplatser (LPA)

I det planerade områdets nordöstra hörn, längs Dalgränden, anvisas ett kvartersområde för bilplatser (LPA) som betjänar kvarter 211. I områdets östra del anvisas en del av det område som reserverats för en underjordisk ledning i enlighet med den befintliga kommunaltekniken. Infarten till kvartersområdet anvisas från Dalgränden.

Längs Junghansgränden anvisas två kvartersområden för bilplatser (LPA) som betjänar kvarter 212.

Gatuområden

Thurmanalléns gatuområdesreservation i norr utvidgas så att både den busshållplats och den gång- och cykelväg som nu ligger på stadshusets tomt i fortsättningen ligger på gatuområdets sida. I norra och södra delen av Thurmansallén anges förbud mot in- och utfart med fordon på bägge sidor om gatan. Avgränsningen till Köpingsvägen och det angränsande parkområdet har

justerats i någon mån. Också på Köpingsvägen anges förbud mot in- och utfart med fordon på bägge om gatan. Områdesreserveringarna för Dalgränden och Dalvägen förblir oförändrade. Grankullavägens gatuområdesreservering har justerats så att gång- och cykelvägarna som nu ligger på stadshustomten i fortsättningen ligger på gatuområdets sida. Junghansgrändens områdesreservering har minskats och slutet av den anvisas som gårdsgata. På gatuområdet anvisas en byggnadsyta för en utskjutande del (u) av byggnaden och en passage genom byggnaden.

Allmänna bestämmelser

Detaljplanen åtföljs av allmänna bestämmelser som kompletterar de s.k. grundbestämmelserna och närmare styr bl.a. de stadsbildsmässiga och tekniska lösningarna. Syftet med bestämmelserna är att säkerställa att genomförandet är av hög kvalitet och håller hög arkitektonisk standard.

Parkeringsplatser

Bilar

Bilplatserna ska genomföras minst enligt följande:

Kvartersområdena C-1, AK-1, AL-1 och A-1:

- Boende minst 1 bp/110 m² vy, dessutom gästparkeringsplatser minst 1 bp/1 000 m² vy.
- Affärs- och kontorslokaler samt lokaler för offentliga och privata tjänster minst 1 bp/110 m² vy.

Gästparkeringsplatser för boende kan på kvartersområdet C-1 vara överlappande med bilplatser för affärs- och kontorslokaler samt offentliga och privata tjänster.

Kvartersområdena AK-2 och A-2:

- Boende minst 1 bp/100 m² vy, dessutom gästparkeringsplatser minst 1 bp/1 000 m² vy.

Kvartersområdena AO:

- 2 bp/bostad.

Kvartersområde Y:

- 1 bp/50 m² vy.

Cyklar

Cykelplatserna ska genomföras minst enligt följande:

Kvartersområdena C-1, AK-1, AL-1 och A-1:

- I anslutning till boende 1 cp/30 m² vy eller minst 2 cp/bostad. Cykelplatser som uppfyller minimikravet ska vara placerade i ett täckt och låsbart utrymme. Dessutom ska det anvisas utrymme för kortvarig cykelparkering utomhus.
- Affärs- och kontorslokaler samt lokaler för offentliga och privata tjänster minst 1 cp/80 m² vy. Minst hälften av de cykelplatser som uppfyller minimikravet ska vara belägna i ett täckt utrymme. Alla cykelplatser ska vara ramlåsbara.

Kvartersområdena AK-2 och A-2:

- 1 cp/50 m² vy eller minst 1 cp/bostad.

Kvartersområde Y:

- 1 cp/50 m² vy.

Parkeringsplatser får också placeras på någon annans tomt genom avtal mellan fastigheterna.

Fasader och byggsätt

Bestämmelser för kvartersområdena C-1, AK-1 och A-1:

Byggnaderna ska uppföras i bågform i enlighet med byggnadsytan.

Byggnadernas fasadmateriäl ska huvudsakligen bestå av ljust tegel med levande yta (vita, ljusgula, ljusgrå och ljust rödsiftande nyanser) som murats på plats. Färgsättningen av fasaderna på översta våningen samt hanteringen eller materialet ska avvika från byggnadens huvudmassa.

Fasaderna och deras öppningar ska genomföras så att de bildar en lugn och tydlig stadsbild.

Vid planeringen av byggnaderna ska särskild uppmärksamhet fästas vid genomförandet av belysningen.

Våningen på marknivå ska vara arkitektoniskt enhetlig med de övre våningarna.

På fasaderna på grundvåningarna får utöver byggnadsrätten placeras burspråk och reliefmotiv som ger byggnaden en igenkännlig och levande stadsbild samt möjliggör mångsidiga rumsliga lösningar i bostäderna. Burspråken får sträcka sig högst 1 meter från fasadytan och byggnadsytans gräns. Burspråkens och reliefmotivens placering, dimension och bredd ska variera i skikt och de kan vara högst 5 meter breda. Burspråk och reliefer får inte försämra byggnadsfasadernas visuella bågform.

Den översta våningen ska vara indragen på bägge sidor och placeras i mitten av byggnadsmassan för att uppnå ett symmetriskt visuellt utseende.

Fönster får inte placeras på väggar som vetter mot byggnadernas passager.

Byggnadernas arkitektur, vägg- och takfotslinjer samt färgnyanser och material ska förenhetligas på ett naturligt sätt. Takfotshöjden på byggnadernas översta våning ska vara densamma för hela byggnadshelheten.

Byggnadernas takytor kan utnyttjas som gröntak och/eller vistelse- och/eller odlingsterrasser.

Byggnadernas tak med tekniska utrymmen ska byggas så att de håller hög standard och passar in i stadsbilden. Tekniska utrymmen, såsom ventilationsrum, ska integreras så att de inte sticker ut från resten av byggnaden.

Körförbindelserna till parkeringsanläggningen ska genomföras så att de håller en hög nivå.

Bostadsfördelningen ska vara mångsidig.

Alla bostäder ska ha en balkong eller en altan där man kan vistas.

De inglasade balkongerna ska byggas indragna eller bilda enhetliga linjer med fasaden.

I bostäder i anslutning till våningen på marknivå eller i andra utrymmen på marknivå får det placeras arbets- och hobbyutrymmen som inte stör boendet.

Lager, gemensamma utrymmen och tekniska utrymmen får byggas utöver den byggrätt som antecknats i detaljplanen.

De transformatorutrymmen som områdets eldistribution kräver ska i den mån det är möjligt integreras i byggnaderna. Lokalerna får byggas utöver den byggrätt som antecknats i detaljplanen.

Ingångarna till byggnaderna ska framhävas i fasaderna med hjälp av arkitektur.

Trapphusutrymmen som överstiger 20 m² vy får byggas på alla våningar utöver den i detaljplanen angivna våningsytan, om det ökar trivselen och förbättrar utrymmesplaneringen och om varje våningsavsats får tillräckligt med naturligt ljus. Bilplatser behöver inte reserveras för den del som överskrider våningsytan.

Gårdar och räddningsvägar

De obebyggda delar av kvartersområdet som inte används för vägar, parkering, lek eller vistelse ska planteras eller bevaras i naturligt tillstånd.

Bestämmelser för kvartersområdena C-1, AK-1 och A-1:

Det för landskapshelheten värdefulla trädbeståndet i kvartersområdena ska i den mån det är möjligt bevaras. Innan bygglovet godkänns ska en trädbeståndssyn förrättas på området.

Gårdsområden och gårdsdäck ska ge ett lummigt intryck och träd och buskar ska planteras på dem. Gårdsområdena ska planeras och genomföras som en enhetlig helhet oberoende av fastighetsgränserna. Tomterna får inte inhägnas mot en annan bostadstomt. Bostadsspecifika gårdar får inhägnas på ett sätt som lämpar sig för byggnadens arkitektur.

Gårdsområdena ska genomföras så att de på ett naturligt sätt binds samman med parkområdena och bildar en enhetlig grönskande miljö.

Parkeringsanläggningen under gårdsdäcket får vara enhetlig och oberoende av fastighetsgränserna så att mellanväggar inte behöver byggas.

De konstruktioner ovan jord som hör till en parkeringsanläggning under gårdsdäcket ska hålla hög standard och anpassas till miljön med hjälp av grönanläggning. De synliga vägg- och stödmurskonstruktionerna ska ha en yta av tegel eller natursten, och de ska passa in i byggnadernas och gårdarnas arkitektur.

Ventilationen i bilhallarna under gårdsdäcken sköts huvudsakligen maskinellt. Frånluften leds till byggnadernas tak. Tilluftsöppningarna placeras på gårdsdäcken eller på deras fasader. Gårdsdäcken ska byggas fast i byggnaderna. Eventuella räcken ska passa in i byggnadernas och gårdarnas arkitektur.

Vid dimensioneringen av däckskonstruktionerna ska man beakta tyngden och tjockleken av det växtunderlag som behövs för planteringarna, dagvattenkonstruktionerna samt räddningsverksamhetens krav.

Vid planeringen av byggnadernas utrymningsvägar ska man i första hand prioritera lösningar som baserar sig på självräddning.

Buller

I bygglovsskedet ska det utredas om de gårds- och vistelseområden som används för rekreation samt de balkonger och vinterrum som används för vistelse är skyddade mot buller genom placeringen av byggnader och konstruktioner. Den genomsnittliga bullernivån får inte överstiga 55 decibel kl. 7–22 på gårds- och vistelseområden eller på balkonger som används för vistelse eller 45 decibel i vinterträdgårdar.

De yttre vistelseområdena på översta våningen ska vid behov skyddas mot buller t.ex. med ett tätt glasträcke.

Luftkvalitet

Bestämmelser för kvartersområdena C-1, AK-1 och A-1:

Särskild uppmärksamhet ska fästas vid filtreringen och placeringen av tilluften på grund av de föroreningar som trafiken orsakar. Tilluften ska filtreras med hjälp av bästa tillgängliga teknik. I byggnaderna i kvartersområdena C-1 och AK-1 ska tilluftsintaget placeras på taket eller tillräckligt högt på innergården.

Parkområden

Parkområdena ska genomföras så att de på ett naturligt sätt binds samman med gårdsområdena och bildar en enhetlig grönskande miljö. Kontinuiteten mellan parkområdena bör förverkligas på ett naturligt sätt. I parkområdena bör man gynna ett mångsidigt artbestånd.

I parkområdena får genom avtal anläggas byggnaders räddningsvägar och lyftplatser samt underjordiska parkeringsanläggningar som ansluter till kvartersområdena till det läge som anges på detaljplanekartan.

Parkbelysningen ska genomföras så att den skapar en trygg miljö.

Gatu- och trafikområden

Junghansgrändens gatumiljö ska stödja säkerheten. Parkeringsplatserna längs gatan på LPA-området kommer att struktureras med planteringar.

Östra änden av Junghansgränden ska behandlas så att den understryker den sydnordliga parkförbindelsens trygga kontinuitet.

Kvartersområdet LPA längs Dalgränden ska avskiljas från kvartersområdet C-1 med planteringar.

Dag- och grundvatten

Dagvatten från vattentäta ytor ska fördröjas på området så att dimensioneringsvolymen för fördröjningssänkor, -bassänger eller -cisterner ska vara en kubikmeter (1 m³) för varje 100 kvadratmeter vattentät yta (100 m²). Fördröjningssänkor, -bassänger eller -cisterner ska tömmas inom 12 timmar efter att de fyllts och de ska vara försedda med planerat överlopp. Skyldigheten gäller även vatten under byggtiden. Gröntak räknas som en genomsläpplig yta.

Dagvatten som uppkommer i trafikerade områden ska i första hand hanteras med en filtermetod som förbättrar deras kvalitet. Dagvatten får styras på ett kontrollerat sätt till rekreationsområden med markägarens samtycke.

Områdets grundvattenyta ligger nära markytan. Byggandet av källarutrymmen förutsätter att det görs en byggnadsspecifik utredning av grundvattenshanteringen i samband med bygglovsansökan.

3.4.2 Markens byggarhet och renhet

I början av 2017 har det gjorts preliminära geotekniska undersökningar i det planerade området (Ramboll Oy, 2017). Ramboll Oy har gjort undersökningar vid nio olika punkter och installerat två observationsrör för grundvatten på området. Dessutom fanns det redan ett observationsrör för grundvatten i området. Det togs inga markprover i samband med den preliminära geotekniska undersökningen. I byggnadsplaneringsskedet görs ytterligare detaljerade markundersökningar på området.

I de ytliga jordskikten i områdets norra del finns det skikt av fyllningsjord som enligt sonderingar är ca 1,5 m som djupast. Under fyllningsjorden finns enligt sonderingarna ett mjukt lerlager, som är ca åtta meter som djupast. Under lerlagret ligger ett ca 2–5 meter tjockt sand- eller moränlager. Sonderingarna i området har slutat i stenar eller berggrund i ett tätt packat jordlager på som mest ca 9–10 meters djup under markytan.

Områdets södra del ligger i sin helhet på ett morän- eller bergsområde. Sonderingarna i området har slutat i stenar eller berggrund i ett tätt packat jordlager på som mest ca 1–3 meters djup under markytan.

De mätningar med grundvattenrör i områdets södra och nordöstra del som gjordes 2017–2024 visar att grundvattenytan ligger på ca 0,5–2,5 meters djup under den nuvarande markytan (median 1,32 och 1,15). I områdets nordvästra del (invid rondellen) ligger grundvattenytan på motsvarande sätt på ett djup av ca 1,0–3,5 meter under markytan (median 2,17).

Enligt preliminära undersökningar måste konstruktionerna i områdets norra del grundas på pålar. I södra delen av området ligger berggrunden nära markytan, och där kräver konstruktionerna också bergsprängning. Byggarbetet på parkeringsutrymmena under jord kräver att det sätts upp stödväggar för byggskedet. Grundvattnet i området kräver att det byggs vattentäta jordtrycksväggar och att grundkonstruktionerna dimensioneras för upptryck.

Veterligen har varken miljöskadlig verksamhet eller miljöolyckor förekommit i området.

3.4.3 Naturmiljö enligt planen

Ett naturutlåtande (Enviro Oy, 2018) har utarbetats om det planerade området hösten 2018. Syftet med utlåtandet var att med hjälp av terrängbesök identifiera områdets eventuella naturvärden och vid behov ge åtgärdsrekommendationer samt föreslå eventuella tilläggsutredningar. Enligt naturutlåtandet finns det ädelträdsdominerade skogsområden i området, men de härstammar från planteringar. Därför hör de inte till de skyddade naturtyperna enligt naturvårdslagen. Skogsområdena är inte heller i övrigt i naturligt tillstånd. På det planerade området upptäcktes också friska lundar som i södra Finland klassificerats som sårbara, men som ändå inte uppfyller kriterierna för en hotad naturtyp. En del av lundarna kan vara sådana objekt som avses i skogslagen (10 §), men med undantag av jord- och skogsbruksområden tillämpas lagen i fråga inte på detaljplaneområden. I naturutlåtandet föreslogs en separat utredning om flygekorrar. Inga ytterligare undersökningar ansågs nödvändiga.

Ett nytt naturutlåtande om det planerade området utarbetades i början av år 2024 (Luontoselvitys Metsänen Oy, 2024). Utifrån utlåtandet fanns det i grundmaterialet inte uppgifter om särskilt värdefulla objekt i naturvårdslagen, vattenlagen eller skogslagen. Habitaterna i området har länge påverkats av mänsklig verksamhet och numera torde det finnas endast få egentliga naturtyper som liknar naturtillståndet i området. I parkskogen i mitten av området eller i utkanten av den kan trädbevuxna naturtyper förekomma, trots att även dessa sannolikt har påverkats av mänsklig verksamhet.

I naturutlåtandet bedömdes områdets potentiella dagviloplatser för fladdermöss. Enligt utlåtandet bedömdes en av byggnaderna i området, Villa Junghans, ha god potential, fyra andra måttlig och de resterande nio svag potential. Även några byggnader utanför området bedömdes. Byggnaderna med måttlig potential var Villa Junghans lagerbyggnad, Gula villan, daghemmets gamla lagerbyggnad och ett egnahemshus vid kanten av idrottsplanen. Dessutom påträffades i parkområdet vid idrottsplatsen två ihåliga aspar som kan fungera som dagviloplatser för fladdermöss. Dessutom konstaterades att områdets parkskog och delvis även gårdsområden lämpar sig som jaktområden och förflyttningstråk för fladdermöss. I naturutlåtandet konstaterades att parkskogen i området och utkanten av idrottsplanen kan anses vara lämpliga för fladdermössen. Två ihåliga aspar som hittats vid utkanten av idrottsplanen kan också lämpa

sig för flygekorrar. Enligt naturutlåtandet kan byggnaderna på utredningsområdet erbjuda häckningsplatser för vissa hotade arter, såsom sparvar och tornsvalor. Parkskogsområdet är så litet att det är osannolikt att starkt hotade arter skulle förekomma där. Den hotade grönfinken är dock en möjlig häckningsart. I naturutlåtandet konstateras att det sannolikt finns så lite död ved i området att det inte kan bildas några betydande förekomster av grön sköldmossa där.

Som fortsatta rekommendationer föreslogs i naturutlåtandet en utredning av områdets växtlighet, betydelsefulla naturtyper och främmande arter. Vidare rekommenderades en fortsatt utredning för fladdermössens del, om potentiella daggömmor, dvs. byggnader eller ihåliga träd, håller på att försvinna. Även en utredning av förekomsten av flygekorre rekommenderades för parkskogens del. Vidare rekommenderades en utredning av häckningsfåglarna i området i synnerhet i fråga om sparv och tornsvala åtminstone till den del planen föranleder behov av att riva byggnader.

Enligt utredningarna om flygekorrar i Grankulla 2014 och 2021 (Enviro Oy, 2014 och 2021) har det inte observerats några flygekorrar i området. I en separat utredning (Enviro Oy, 2019) som gjordes för planen våren 2019 hittades spillning vid roten av ett träd, men utredningen visar att området inte kan tolkas som en föröknings- eller viloplats för flygekorrar. De närmaste observationerna av flygekorrar fanns på basis av utredningen i fråga öster om järnvägsstationen samt i Renbackaområdet i Esbo. Utredningen rekommenderade att flygekorrarnas eventuella förflyttningsstråk tryggas genom att lämna kvar ett trädbevuxet område i södra delen. Man har också besökt området under våren 2024 och inga observationer av flygekorrar har då gjorts (Luontoselvitys Metsänen Oy).

En kartläggning av häckningsfåglarna i Grankulla gjordes 2022 (Luonto- ja ympäristötutkimus Envivio Oy, 2022). I arbetet kartlades noggrant häckningsfågelbeståndet på fem ställen, och dessutom undersöktes fågelbeståndet i hela staden. Planområdet hörde inte till de fem områden som skulle utredas närmare i denna undersökning. I undersökningen konstaterades det att de mest värdefulla områdena i Grankulla i fråga om fågelbeståndet ingick i den detaljerade kartläggningen. En kartläggning av växtligheten i Grankulla gjordes 2022 (Luonto- ja ympäristötutkimus Envivio Oy, 2022) I utredningen påträffades inga förekomster av hotade eller nära hotade växter på det planerade området. En kartläggning av fladdermössen i Grankulla gjordes 2023 (Faunatica Oy, 2023). Det planerade området ligger inte inom de områden som i utredningen identifierats som viktiga områden eller förflyttningsstråk för fladdermössen.

I planeringsstrategin för förslagsskedet har mängden och placeringen av byggandet söder om Junghansgränden reviderats så att det mellan byggandet och Smedsplanen finns mer trädbevuxna områden än i utkastskedet. Dessutom bibehålls en parkförbindelse från området mellan nybygget och Villa Junghans till hörnet av Köpingsvägen och Junghansgränden. Med planen skyddas områdets gamla byggnader Gula Villan, Villa Junghans och trädgårdsmästarens bostad, som också i naturutlåtandet bedömdes ha god/måttlig potential med tanke på fladdermöss och fåglar.

Områdets vattentäta ytor ökar jämfört med nuläget. För ändringen av detaljplanen har det över området gjorts en utredning på allmän plannivå av ledningen och hanteringen av dagvatten, där lösningarna för hantering av dagvatten på principiell nivå presenteras i en strategi för genomförande enligt referensplanen (Sweco Finland Oy, 2024). Enligt utredningen bedöms dagvattnets absorptionslösningar i området vara begränsade. Fördrojningen av takvatten har föreslagits som en underjordisk lösning. Det har föreslagits att dagvattnet från gårdsområden, parkkorridorer och passager ska fördrojas i regnträdgårdar eller biofiltreringsanläggningar. Alternativt kan dagvatten också ledas till grönsänkor. Det rekommenderas dock att dagvattnet från parkeringsområdena behandlas i en konstruktion som är försedd med filtrerande metoder, såsom biofiltreringsanläggningar. I utredningen konstateras att det föreslagna nya byggandet ska skära av de nuvarande översvämningrutterna i stadshusets nordöstra och sydvästra hörn. På samma sätt skär byggandet av de nuvarande dagvattenlinjerna på Thurmansallén samt mellan

Dalvägen och Grankullavägen. De planerade nya översvämningrutterna och ledningsförflyttningarna ska beaktas i den fortsatta planeringen. I de södra delarna av det planerade området finns våtmark, till vilken det i nuläget rinner dagvatten huvudsakligen från områden söder om våtmarken. I utredningen konstateras att våtmarken i synnerhet under vårsmältningen fördröjer dagvattnet och därför rekommenderas det att våtmarken bevaras i den mån det är möjligt. Vidare konstateras att det i den fortsatta planeringen är viktigt att se till att det ordnas en fördröjd flödesväg mellan våtmarken och Smedsvägens spelplansområde. Det rekommenderas att flödesvägen ansluts t.ex. via rördammskonstruktionen till det nuvarande dagvattenavloppet, som lutar i nordlig riktning.

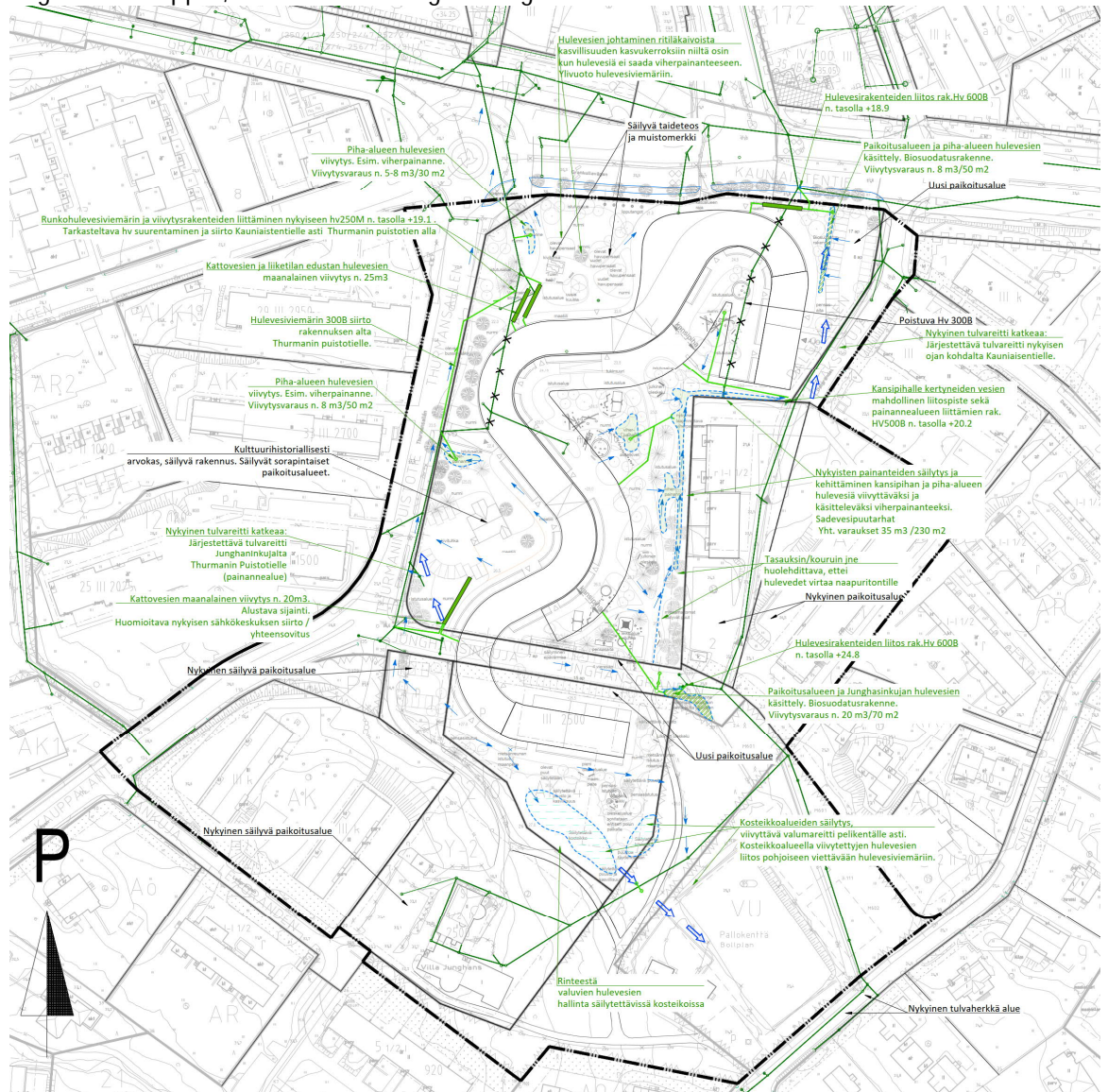


Bild 15. Utdrag ur dagvattenutredningen (Sweco Finland Oy, 2024).

3.5 Störningsfaktorer i omgivningen

Den trafik som följer av den nya markanvändningen består till största delen av boendetrafik. På planeringsområdet har det gjorts en trafikutredning samt en buller- och luftkvalitetsanalys (WSP Finland Oy, 2019, uppdatering 2024). Enligt utredningen från 2019 fungerande trafiken i prognossituationen 2030 bra eller åtminstone tillfredsställande på de gator som omger det planerade området. Vid uppdateringen av utredningen 2024 bedömdes trafikens funktion på nytt med beaktande av förändringarna i markanvändningen. Analyserna av kvällsrusningen visar att trafikkapaciteten är tillräcklig. I genomsnitt ryms trafikköerna i korsningarnas grupperingsområden och på de korta avstånden mellan korsningarna. Tillfälligt kan köerna dock vara långa och störa de tidigare anslutningarna. Situationen kan sannolikt förbättras med hjälp av en noggrannare planering av trafikljusstyrningen. Anslutningen i södra änden av Tunnelvägen är

som helhet tillfredsställande (servicenivå C-D). Anslutningen till Dalvägen fungerar i regel bra (servicenivå B-C), även om köerna i ankomstriktningen österifrån tidvis är långa. Rondellen på Thurmansallén fungerar tillfredsställande eller bra.

Med avseende på luftkvalitet är miljön i det planerade området öppen med god luftväxling, varför de rekommenderade avstånden motsvarar det verkliga läget. För planområdets del är Grankullavägen den främsta källan till utsläpp. Även utsläppen från Thurmansallén och Köpingsvägen kan inverka på luftkvaliteten. Utifrån luftkvalitetsanalysen (WSP Finland Oy, 2019, uppdatering 2024) överskrider minimiavståndet mellan vägkanten och byggnaden vid byggnadens norra hörn, men endast i liten utsträckning. När det gäller övriga fasader uppfyller planeringsobjektet kraven på minimiavstånd enligt HRM:s bedömningsanvisning och till största delen även de rekommenderade avstånden. I detaljplanen ingår en bestämmelse som säkerställer luftkvaliteten i bostäderna.

Enligt den bullerutredning som gjordes för detaljplaneändringen (WSP Finland Oy, 2019, uppdatering 2024) överskrider inte den genomsnittliga ljudnivån dagtid 65 dB vid de planerade nybyggnadernas fasader, och därför finns det inga hinder för att bostäderna vetter endast mot sidan med mer buller. Om balkonger eller områden på takplan anvisas på sådana ställen där riktvärdena för buller överskrider, ska balkongerna och områdena glasas in eller på annat sätt skyddas tillräckligt mot buller. På byggnadernas gårdar och vistelseområden finns stora områden där bullernivåerna ligger under riktvärdena. Ett parkområde som anvisats till det planerade områdets norra del ligger i en bullerzon på över 55 dB. Planen innehåller bestämmelser om skydd mot buller i vistelseområden. Dessutom förses parken på bullerområdet med beteckningen VP-1: park där känsliga funktioner inte får placeras på grund av buller. På det planerade området finns inget behov av en separat föreskrift om ljudisolering av fasader, eftersom den ljudisolering (ljudnivåskillnad) som krävs för fasaden kan uppnås med de byggnadssätt och material som vanligtvis används. Flygbuller kan ändå tidvis orsaka störningar i Grankulla, och därför är det viktigt att i byggskedet säkerställa att byggnadernas klimatskal har tillräcklig ljudisolering med tanke på flygbuller.

3.6 Namnbeståndet

Genom ändringen av detaljplanen skapas nya namn på det planerade området och samtidigt formaliseras de namn som redan är i bruk. Junghansinkuja – Junghansgränden, Laaksotie – Dalvägen samt Laaksokuja – Dalgränden kvarstår som officiella gatu- och adressnamn. Området för idrotts- och rekreationstjänster i den södra delen av området får det etablerade namnet Smedsinkenttä – Smedsplanen.

Parken söder om Junghansgränden namnges efter Aino, dotter till den tyske affärsmannen Constantin Junghans, som bodde i Villa Junghans: Aino Junghansin puisto – Aino Junghans park.

Det planerade områdets långa historia som placeringsort för stadsförvaltningens lokaler talar för att namnen ska anknyta till stadens förvaltning. Redan innan det nuvarande stadshuset byggdes (1978) på området, har Gula Villan i området fungerat som kommunkansli under köpingens tid (1927–1956). Staden har redan i flera år sökt en lämplig placering för ett minnesnamn som skulle hedra den långvariga ordföranden i Grankulla stadsfullmäktige, professor Edward Andersson (1933–2012). Parken i mitten av det planerade området får namnet Edward Anderssonin puisto – Edward Anderssons park.

I hörnet av Grankullavägen och Thurmansallén, i parken framför det nuvarande stadshuset, fanns innan det nuvarande stadshuset byggdes en idrottsplan som vintertid gjordes till isplan. Området fungerade då som mötesplats för stadsborna och i synnerhet för de unga. En av de viktigaste observationerna i den arkitekttävling som föregick planprojektet var att man tog till sig parkens centrala ställning och väsen; parken är en punkt som samlar hela centrum, staden och därmed stadsborna. Också i beslutsfattandet före detaljplaneringen och i uppställningen av målen har man önskat att området skulle vara ett vardagsrum för stadsborna. Därför har man velat ha ett

namn som är representativt för alla "Granibor". Parken får namnet Granipuisto – Graniparken. Det talspråkliga uttrycket Grani är etablerat både i talspråket och i stadens mer officiella varumärke. Som kortnamn lämpar den sig också som namn på en central och mycket använd (omnämnd) plats (jfr. Grankullaparken). Dessa mål kunde också ha tjänats av namnet Granilaisen puisto, men den längre formen och svårigheten att hitta ett motsvarande namn på svenska talade emot förslaget.

4 PLANLÖSNING OCH PLANERINGSUTGÅNGSPUNKTER

4.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Planändringen beaktar de riksomfattande målen för områdesanvändningen. Planändringen omfattar särskilt följande huvudteman:

Fungerande samhällen och hållbara färdsätt

Genom detaljplaneändringen intensifieras den befintliga samhällsstrukturen längs goda kollektivtrafikförbindelser. De områden som i planen anvisats för boende och service är väl åtkomliga med tanke på såväl kollektivtrafiken som gång- och cykeltrafiken. Förtätningen stöder för sin del kollektivtrafikens verksamhetsförutsättningar genom det ökande invånarantalet.

En sund och trygg livsmiljö

Planändringen ökar arealen på rekreatiomsområdena inom planområdet. I planlösningen har man identifierat de störningar i miljön som påverkar området och utfärdat de planbestämmelser som behövs för att beakta dessa.

4.2 Landskapsplan

I den gällande landskapsplanen har det planerade området fått beteckningen "område för centrumfunktioner, centrum". Beteckningen anger de största och mest mångsidiga centrumen utanför rikscentrum, där det finns mångsidigt boende, arbetsplatser samt offentliga och privata tjänster. Området ska utvecklas som en kompakt och funktionellt mångsidig koncentration av tjänster, arbetsplatser och boende med beaktande av både boendets och näringslivets behov. Områdets läge och omfattning ska definieras i en mer detaljerad planering så att området för centrumfunktionerna bildar en funktionellt enhetlig helhet som fokuserar på centrumorienterade funktioner. I den mer detaljerade planeringen ska man fästa uppmärksamhet vid områdets tillgänglighet med kollektivtrafik samt vid att förbättra förutsättningarna för gång- och cykeltrafik. Vid planeringen ska tillräckliga områden anvisas för den lokala infartsparkeringen av personbilar och cyklar utanför huvudstadsregionen och för infartsparkeringen av cyklar i huvudstadsregionen. Vid utvecklingen av centrumet ska man värna om och utnyttja miljöns utmärkande egenskaper och särdrag. I samband med den mer detaljerade planeringen ska man fästa uppmärksamhet vid hanteringen av dagvatten och ha beredskap för extrema väderfenomen. På området kan placeras stora detaljhandelsenheter av regional betydelse.

Beteckningen "Område för centrumfunktioner, centrum" gäller också de allmänna planeringsbestämmelserna i landskapsplanen, bestämmelserna för utvecklingszoner för tätortsfunktioner samt bestämmelserna för huvudstadsregionens kärnzoner. Huvudstadsregionens kärnzona ska planeras som ett område som stöder sig på kollektivtrafik, gång- och cykeltrafik och det ska byggas effektivare än övriga zoner för utveckling av tätortsfunktioner. I samband med att samhällsstrukturen förtätas ska man fästa uppmärksamhet vid zonen värdefulla särdrag och livsmiljöns kvalitet.

Samhällsstrukturen inom zonen för utveckling av tätortsfunktioner bör effektiviseras med stöd av den nuvarande strukturen, i synnerhet centrumen och stationsregionerna samt genom att öka förutsättningarna för såväl kollektivtrafik som gång- och cykeltrafik. Zonen ska utvecklas som en tät och mångsidig helhet av boende, arbetsplatser, tjänster och grönstruktur med beaktande av miljöns särskilda värden. I Helsingforsregionen bör zonen utvecklas som en kollektivtrafikstad med nätverksstruktur. De mer detaljerade områdesreserveringsbehoven i anslutning till

utvecklingen av zonen och andra arrangemang i anslutning till områdesanvändningen ska undersökas vid en mer detaljerad planering. Vid en mer detaljerad planering av zonen ska man trygga bevarandet av de särskilda värdena i natur- och kulturmiljön samt främja det ekologiska nätverkets koppling till grönstrukturen utanför zonen. I samband med att samhällsstrukturen förtätas ska man fästa uppmärksamhet vid zonens värdefulla särdrag och livsmiljöns kvalitet. Dessutom ska man trygga tillräckliga rekreativmöjligheter samt rekreativförbindelser inom och utanför zonen. Vid den mer detaljerade planeringen ska man fästa uppmärksamhet vid hanteringen av dagvatten och ha beredskap för extrema väderfenomen.

Den aktuella detaljplaneändringen följer landskapsplanen.

4.3 Krav på generalplanens innehåll (MBL 39 §)

Vid ändringen av detaljplanen har man i tillämpliga delar beaktat kraven på generalplanens innehåll.

| | |
|---|---|
| När en generalplan utarbetas ska landskapsplanen beaktas på det sätt som bestäms ovan. När en generalplan utarbetas ska beaktas | Detaljplaneändringen följer landskapsplanen. |
| 1) att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomisk och ekologiskt hållbar, | Det föreslagna byggandet stöder sig på den befintliga samhällsstrukturen. |
| 2) att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas, | Det föreslagna byggandet utnyttjar den befintliga samhällsstrukturen. |
| 3) att behov i anslutning till boendet och tillgången till service beaktas, | Planlösningen svarar mot behoven i anslutning till boendet genom att öka mängden boende i närheten av goda trafikförbindelser och tjänster. Planlösningen gör det också möjligt att placera tjänster i området. |
| 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, | Det föreslagna byggandet stöder sig i huvudsak 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 bildandet av en trygg, sund och balanserad livsmiljö. |
| 6) att det ordnas verksamhetsbetingelser för kommunens näringsliv, | Det kompletterande byggande som planen möjliggör stöder tjänsternas verksamhetsbetingelser. |
| 7) att miljöolägenheterna minskas, | Byggandet enligt planen orsakar inga miljöolägenheter. |
| 8) att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas, samt | Den byggda miljöns värden och naturvärden har beaktats i planläggningen. |
| 9) att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation. | I planlösningen ökar antalet rekreativområden jämfört med nuläget. |
| Generalplanen får inte orsaka markägare eller andra rättsinnehavare oskäligen olägenheter. | Planen medför ingen oskäligen olägenhet. |

4.4 Grankullas resurssmarta färdplan

Grankulla har förbundit sig att främja hållbar utveckling och har som mål att uppnå klimatneutralitet före 2030. Stadsfullmäktige har 15.6.2020 godkänt Grankullas resurssmarta färdplan, med hjälp av vilken dessa mål uppnås. Enligt planeringsstrategin för detaljplanen genomförs följande temahelheter och åtgärder som ingår i färdplanen för resurssmarterhet:

- en förtätning av samhällsstrukturen så att hållbar mobilitet är konkurrenskraftig
- en förbättring av förhållandena för säker och förstklassig cykelparkering
- en planläggning som uppmuntrar till cykling.

4.5 Grunderna för ändringen av detaljplanen

Området ligger i centrum av Grankulla, vid en regional knutpunkt inom kollektivtrafiken, i omedelbar närhet till järnvägsstationen och vid huvudgator, där det är ändamålsenligt att koncentrera tyngdpunkten för stadens utveckling och större byggnadsvolymer. Planändringen kompletterar samhällsstrukturen och ökar boendet inom området för goda trafikförbindelser, vilket motsvarar dels Grankulla stads egna mål (bl.a. Stadsstrategin), dels de riksomfattande målen och målen för markanvändningen i Helsingforsregionen. En tätare stadsstruktur gynnar kollektivtrafikens verksamhetsförutsättningar och förbättrar lönsamheten för både kommersiella och icke-kommersiella tjänster i Grankulla, vilket främjar kontinuiteten och utvecklingen av utbudet.

5 KONSEKVENSERNA AV DETALJPLANEN

5.1 Samhällsstrukturen, den byggda miljön och landskapet

Detaljplaneändringen har betydande konsekvenser för stadsstrukturen och landskapet. Ett område som i nuläget är glest bebyggt med låga byggnader får karaktären av stadscentrum. Byggvolymer ökar flerfaldigt och områden som tidigare har använts för parkering och genomfart, eller varit trädbevuxna, bebyggs med bostadshus. Största delen av byggandet sker dock på områden som är bebyggda redan nu (vattentäta ytor) eller annars trådfria områden (gårdsområden).

Med tanke på stadsstrukturen och stadsbilden kan ändringen anses utveckla området i positiv riktning mot ett centrumområde som stöder sig på kollektivtrafiken i en stad i huvudstadsregionen. Ett högklassigt byggande med bostads- och förvaltningsbyggnader ger liv åt stadsbilden. Genom planen säkerställs bevarandet av tre kulturhistoriskt värdefulla byggnader som stärker områdets historiska skiktning och därmed områdets identitet. Parkeringen på området är i huvudsak underjordisk, varvid det bildas grönskande gårdsdäck på området utöver de egentliga grönområdena. En skuggstudie har utarbetats om skuggeffekterna av det föreslagna nybygget (bilaga 4). Utifrån skuggstudien kan konstateras att den föreslagna nybyggnationen inte skuggar de befintliga byggnadernas gårdar i någon större utsträckning. Skuggeffekten påverkar främst grannhusen och gårdarna på östra sidan sommartid under kvällssolen.

5.2 Natur

På de områden som anvisats för byggande känner man inte till några särskilda naturvärden. Vid planläggningen av placeringen av nybyggena har man beaktat natur- och rekreationsvärdena. Byggnadsmassans utformning och längd har uppdaterats från planens utkastskede så att det lämnas ett större sammanhängande parkområde söder om Junghansgränden. Dessutom styr planbestämmelserna bevarandet av växtligheten i kvartersområdena och gynnandet av ett mångsidigt artbestånd i parkområdena. Områdets grundvattenyta ligger nära markytan. I planen har meddelats en bestämmelse om att byggande av källarutrymmen förutsätter en byggnadsspecifik utredning av grundvattenhanteringen i bygglovsskedet.

5.3 Begränsning av och anpassning till klimatförändringar

Ändringen av detaljplanen gör det möjligt att bygga urbant på ett centralt ställe vid goda kollektivtrafikförbindelser. Ersättningsbyggandet orsakar dock också betydande utsläpp under byggskedet, som orsakas av upprättandet av nybyggnader, byggande och flyttning av linjer för tekniskt underhåll samt av växtlighet som försvinner i och med dessa.

Genomförandet av planlösningen förutsätter att stadshuset i det planerade områdets norra del samt den tidigare daghemsbyggnaden söder om stadshuset rivs. En renovering av stadshuset

skulle kräva en omfattande sanering. I de undersökningar som gjorts har man bland annat konstaterat problem med inomhusluften. En sanering av stadshuset, med omfattning och kostnader, har utretts på bred basis. Projektplanen för sanering av stadshuset behandlades våren 2015. Då uppgick de totala kostnaderna enligt det mest omfattande alternativet i projektplanen till 4,15 miljoner euro (moms 0 %). Beloppet bygger på den information som då fanns att tillgå, vilket innebär att kostnadsnivån har stigit även om omfattningen inte ändras. Dessutom omfattar beloppet inte eventuella behov av ytterligare arbete som kan uppstå under byggskedet och inte heller kostnaderna för tillfälliga lokaler. Utöver detta ingår det alltid ovisshetsfaktorer i saneringen av en gammal byggnad. Byggnadssättet vid den tid då stadshuset byggdes omfattade vissa riskfyllda strukturer (bl.a. grundkonstruktionen, avsaknaden av kapillärspärr). Reparation av dessa ingår inte i planen, eftersom den skulle höja kostnaderna avsevärt. Utgående från utredningarna, kostnadsräknelserna och diskussionerna med förtroendevalda har man kommit fram till att det inte är ändamålsenligt att bevara det nuvarande stadshuset. Däremot är rivning för nybygga både ekonomiskt och funktionellt ändamålsenligt. Stadshuset ligger mitt i det aktuella området, och om det rivs får man större frihet för planeringen av hela området. Fördelarna med de integrerade förvaltningslokaler som presenteras i planeringsstrategin är att de är mer anpassningsbara och kan dimensioneras efter behov. De nya mångsidiga lösningarna för arbetsmiljön ger ett mer effektivt utnyttjande av verksamhetslokalerna och mer flexibilitet.

Ändringen av detaljplanen förtätar stadsstrukturen vid goda kollektivtrafikförbindelser. Det planerade området ligger i Grankulla centrum i omedelbar närhet av tjänsterna, inom gångavstånd från Grankulla järnvägsstation och busshållplatser. Den tätare stadsstrukturen för med sig nya invånare till området, vilka kan förlita sig på mer hållbara färdssätt i stället för privatbilmilsm. Vid minimidimensioneringen av bilparkeringen har områdets läge invid goda kollektivtrafikförbindelser beaktats. Den minimidimensionering av cykelplatser som förutsätts i planen, platsernas kvalitets- och säkerhetskrav samt utrymmesreserveringar för gång- och cykelförbindelser förbättrar förutsättningarna för hållbara färdssätt. Planbestämmelserna styr bevarandet och förnyandet av växtligheten samt ger beredskap för hanteringen av dagvatten.

5.4 Trafik och tekniskt underhåll

I norr utvidgas gatuområdesreserveringen för Thurmansallén så att såväl busshållplatsen på stadshusets nuvarande tomt som gång- och cykelvägen i fortsättningen ligger på gatuområdets sida. I norra och södra delen av Thurmansallén anges förbud mot in- och utfart med fordon på båda sidor om gatan. Avgränsningen till Köpingsvägen och det angränsande parkområdet har justerats i någon mån. Också på Köpingsvägen anges förbud mot in- och utfart med fordon på bägge sidor om gatan. Områdesreserveringarna för Dalgränden och Dalvägen förblir oförändrade. Grankullavägens gatuområdesreservering justeras så att de nuvarande gång- och cykelvägarna på stadshustomten i fortsättningen ligger på gatuområdets sida. Junghansgrändens områdesreservering har minskats och slutet av den anvisas som gårdsgata. På gatuområdet anvisas en byggnadsyta för en utskjutande del (u) av byggnaden och en passage genom byggnaden.

Parkeringen för nybyggnationen är i huvudsak anvisad som underjordisk. Parkeringsplatserna ovan jord ligger längs Junghansgränden och Dalgränden. Infarten till de underjordiska parkeringsanläggningarna är anvisad från Dalgränden och Thurmansallén. Enligt analysen av trafikens funktion visar undersökningarna av kvällsrusningen att den planerade markanvändningen ger en tillräcklig trafikkapacitet. I genomsnitt ryms trafikköerna i korsningarnas grupperingsområden och på de korta avstånden mellan korsningarna. Tillfälligt kan köerna dock vara långa och störa de tidigare anslutningarna. Situationen kan sannolikt förbättras med hjälp av en noggrannare planering av trafikljusstyrningen.

I det planerade området har anvisats riktgivande områdesreserveringar för utrymmesreserveringar för de gång- och cykelstråk som löper genom området. För nybyggnaderna har anvisats tre passager, genom vilka allmänt tillträde är tillåtet. Från Junghansgränden har man anvisat en områdesreservering för förbindelsen för servicekörning

genom kvartersområdet A-1 och parkområdet. Förbindelserna för servicekörning betjänar både Villa Junghans och kvartersområdet AK-2. Körförbindelsen till kvarter 214 (AO) har anvisats genom parkområdet. Körförbindelsen anvisas inte som en del av tomten (s.k. skafttomt), eftersom området primärt används för idrott och rekreation. Syftet är att säkra användning enligt områdets primära funktion även i fortsättningen.

Allmänna vattenförsörjningsledningar på det planerade området. I området finns också eldistributionsnät och stora stamledningar för fjärrvärme. Byggnad i enlighet med detaljplanen förutsätter delvis överföring av vattenförsörjnings-, elnät- och fjärrvärmeledningar.

5.5 Människors hälsa och trivsel i boendet

Området byggs ut för bostadsbruk på ett sätt som liknar närmiljön. Våningsantalet på de planerade byggnaderna avviker inte nämnvärt från våningsantalet på granntomterna, och de nya byggnaderna har heller ingen större inverkan på trivseln på granntomterna. Nybygget är placerat så att det inte väsentligt skuggar grannhusen. Planeringsstrategin håller hög arkitektonisk standard, vilket gör området mer intressant och prestigefyllt.

Projektet bedöms inte ha några långsiktiga negativa konsekvenser för människors levnadsförhållanden med beaktande av nuläget. Byggtiden orsakar naturligtvis olägenheter för invånarna i närområdet, men effekten är övergående.

Tanken är att bostadsplaneringen och byggverksamheten ska sikta på en högklassig lösning med boende i flervåningshus, där utgångsläget är att de byggnadskvarter som kantas av nya parker ska passas in i Grankullas särpräglade stadsstruktur. I planeringsstrategin betonas områdets urbana men samtidigt naturnära karaktär. Byggnaderna, inklusive de underjordiska parkeringsanläggningarna, har koncentrerats till en bandformad struktur som slingrar sig längs kvarterets utkanter. På det sättet går det att bevara en möjligast stor och enhetlig samt öppen och parkliknande helhet samt garantera dess naturliga inpassning i naturen, den omgivande bebyggelsen och aktiviteterna i området. Det valda genomförandet gör det möjligt att förverkliga mångsidiga bostäder.

På basis av den bullerutredning som gjorts bildas på det planerade området gårdsområden som underskrider bullervärdena. Det har säkerställts genom planbestämmelser att man beaktar bullret vid placeringen och skyddet av vistelseområden. Enligt luftkvalitetsanalysen överskrider minimiavståndet mellan väggkanten och byggnaden vid byggnadens norra hörn, men endast i liten utsträckning. När det gäller övriga fasader uppfyller planeringsobjektet kraven på minimiavstånd enligt HRM:s bedömningsanvisning och till största delen även de rekommenderade avstånden. I detaljplanen ingår en bestämmelse som säkerställer luftkvaliteten i bostäderna.

5.6 Service och tjänster

Ändringen av detaljplanen medför inga omedelbara ändringsbehov i områdets servicenät. Enligt en kalkylmässig bedömning medför nybyggnationen uppskattningsvis 300 nya invånare i området (55 m² vy/ person). Hälsovårds-, skol- och dagvårdstjänsterna finns på nära håll. Det centrala läget och de goda kollektivtrafikförbindelserna gör all service lättåtkomlig. Ändringen möjliggör också byggandet av en ny affärs- och kontorslokal. Om lokalerna genomförs har dessa en positiv inverkan på antalet arbetsplatser i området. Ändringen av detaljplanen gör det också möjligt att hitta ett arrangemang för stadsförvaltningens lokaler. Planområdets kommersiella potential är utmärkt med tanke på läget, men med beaktande av Grankullas kundströmmar är den måttlig.

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Detaljplanen kan genomföras när den vunnit laga kraft.

7 PLANERINGSFASER

7.1 Inledandet av planeringen

Detaljplaneändringen inleddes på stadens initiativ. Stadsstyrelsen beslutade 15.6.2016 § 119 att arbetet med att ändra detaljplanen skulle inledas. Inledandet av planeringen kungjordes 16.8.2016.

7.2 Program för deltagande och bedömning

Till planen anknyter ett separat program för deltagande och bedömning som är daterat 16.8.2016 och uppdaterat 1.11.2017. Planen finns på www.grankulla.fi/ak221sv.

7.3 Planering

Följande personer har ansvarat för beredningen av planen vid Grankulla markanvändningsenhet: markanvändningsingenjör Matti Salminen (fram till 05/2018), markanvändningschef Marko Lassila (fram till 03/2021), markanvändningsingenjör Nina Forsberg (från 04/2021) och markanvändningschef Minna Penttinen (från 08/2021). Referensplanen för tomtens användning har gjorts upp av Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy. MASU Planning Oy har ansvarat för landskapsplaneringen.

7.4 Kommunikation och framförda åsikter

Om inledandet av planändringen annonserades på stadens anslagstavla och webbplats samt i tidningen KaunisGrani 16.8.2016. Markägarna i det planerade området och ägarna till granntomterna har fått brev om att en detaljplaneändring har inletts.

Ett samråd mellan myndigheter hölls om detaljplaneändringen 9.9.2016. Vid samrådet närvarade representanter för Grankulla stad, NTM-centralen i Nyland, HRM och Västra Nylands räddningsverk. Mellersta Nylands landskapsmuseum har separat lämnat in sina kommentarer om planeringsfasen.

En remissdebatt fördes 7.12.2016 om planlösningen med ledamöterna i samhällstekniska nämnden och stadsstyrelsen, då syftet och riktlinjerna för detaljplaneändringen i enlighet med beslut KH 15.6.2016 presenterades.

Ett informations- och diskussionsmöte hölls med ledamöterna i samhällstekniska nämnden och stadsstyrelsen 17.5.2017 med fokus på olika alternativa utkast till detaljplaneändring och planeringsläget i enlighet med beslut KH 15.6.2016.

Brev har sänts 17.10.2017 till markägarna i planområdet och ägarna till granntomterna om utvidgningen av det planerade området och om uppdateringen av programmet för deltagande och bedömning.

Utkast till ändring av detaljplanen

Samhällstekniska utskottet behandlade utkastet till ändring av detaljplanen 7.11.2017 § 122 och beslutade enhälligt att bordlägga ärendet till följande sammanträde, då utskottet behandlar tidtabellen för framläggning av utkastet samt diskussions- och informationsmötets innehåll.

Samhällstekniska utskottet beslutade 28.11.2017 § 129 att lägga fram utkastet till ändring av detaljplanen, begära behövliga utlåtanden om det samt ordna ett informations- och diskussionstillfälle om utkastet till ändring av detaljplanen. Därtill konstaterade utskottet att de tidigare inkomna tre skriftliga invånarinitiativen fogas till det responsmaterial som sammanställs i ärendet.

Det gjordes vissa tekniska korrigeringar i plankartan och bestämmelserna efter utskottets beslut. Planbeskrivningen kompletterades.

Utkastet till ändring av detaljplanen lades fram i enlighet med 30 § i MBF 11.1–28.2.2018, då 12 yttranden och 65 åsikter lämnades in. Yttrandena och åsikterna har besvarats.

Ett informations- och diskussionsmöte om utkastet till ändring av detaljplanen hölls i Nya Paviljongen 18.1.2018. Anförandena under mötet har sammanställts i ett promemoria.

Ett informations- och diskussionsmöte hölls med ledamöterna i samhällstekniska nämnden och stadsstyrelsen 29.5.2018 med fokus på responsen på plantutkastet i enlighet med beslut KH 15.6.2016.

Ett informations- och diskussionsmöte hölls med ledamöterna i samhällstekniska nämnden och stadsstyrelsen 18.12.2018 med fokus på olika alternativ till den fortsatta planeringen och planeringsläget i enlighet med beslut KH 15.6.2016.

Ett informations- och diskussionsmöte hölls med ledamöterna i samhällstekniska nämnden och stadsstyrelsen 19.8.2019 med fokus på förslaget till detaljplaneändring och planeringsläget i enlighet med beslut KH 15.6.2016.

Förslag till ändring av detaljplanen

För förslaget till ändring av detaljplanen gjordes en trafikutredning, ett naturutlåtande, en utredning över flygekorrar och en byggnadshistoria över stadshuset. Dessa innehåller buller- och luftkvalitetsgranskningar. Referensplaneringen har preciserats i fråga om utkastfasen. Med beaktande av utredningarna, den inkomna responsen och den preciserade planeringen uppdaterades ändringen av detaljplanen bl.a. i fråga om avgränsningar av kvartersområden, avgränsningar av byggnadsytor, våningsantal, fördelning av byggnadsrätt, trafikförbindelser och namnbestånd.

Ett diskussionsmöte hölls med ledamöterna i samhällstekniska utskottet och stadsstyrelsen 4.2.2020, där innehållet i planförslaget och planprocessen diskuterades.

Stadsstyrelsen behandlade förslaget till ändring av detaljplanen 20.4.2020 § 67 och beslutade att remittera ärendet för ny beredning i fråga om byggnadsmassans utformning, längd och takfotshöjd.

Efter remitteringsbeslutet utarbetades alternativa granskningar av referensplanen. Ett diskussionsmöte hölls med ledamöterna i samhällstekniska utskottet och stadsstyrelsen 7.12.2020, där de alternativa granskningarna diskuterades.

Utifrån de alternativa granskningarna föreslogs att man skulle fortsätta processen för detaljplaneändringen med utgångsläge i det remitterade planförslagsmaterialet. Samhällstekniska utskottet behandlade ärendet på sitt sammanträde 7.6.2022 § 69 och beslutade att remittera ärendet för beredning.

Efter utskottets remitteringsbeslut bereddes fler alternativa granskningar av referensplanen i enlighet med remitteringsbeslutet. Ett diskussionsmöte med kommunfullmäktiges ledamöter, där man presenterade de utarbetade planeringsalternativen, hölls 16.2.2023. På grundval av diskussionerna med de förtroendevalda preciserades planeringen och en ny referensplan gjordes upp. Stadsfullmäktige behandlade ärendet 13.11.2023 § 63 och fattade principbeslutet att ändringen av detaljplanen för stadshusområdet skulle fortsätta på basis av den planstrategi som togs upp på sammanträdet. Dessutom godkände fullmäktige följande beslutsförslag: I planen utreds placeringen av en ersättande skuggig och skogsaktig lekpark för barn på området (liknande lekpark som Parkgrändens daghemsbyggnads nuvarande gårdsplan) samt anvisande av utrymmen för öppen familjeverksamhet. Vid planeringen satsar man på effektiv användning av fastigheten.

Efter principbeslutet preciserades referensplanen och referensplanen för utomhusplatser från 2019 uppdaterades. För förslaget till ändring av detaljplanen uppdaterades den trafikutredning som innehåller de utförda naturutredningarna, buller- och luftkvalitetsanalyserna samt utredningen om hanteringen av dagvatten. Dessutom gjordes en skugganalys av byggandet enligt den nya referensplanen. Planlösningen har uppdaterats på grundval av den nya referensplanen, de utredningar som gjorts och den inkomna responsen.

Märkningen av kvartersområdenas användningsområden och avgränsningarna av kvartersområdena har uppdaterats. Avgränsningarna av byggnadsytorna samt byggnadsrättens omfattning och fördelning har justerats. Byggnadsmassans norra gavel har svängts enligt hur den var under arkitekttävlingensfasen. Byggnadsmassans södra gavel har kortats av. Höjden på den norra delen av byggnadsytan har sänkts så att den överensstämmer med helhetens takfotslinje. Dessutom har byggnadsmassans gavlar avtrappats i bägge ändar. Områdesreservationen för underjordisk parkering har justerats och områdesreservationen har tagits bort söder om Junghansgränden. Områdesreserveringarna för gatuområden har uppdaterats. Junghansgränden har, till skillnad från utkastskedet, återställts till ett gatuområde och längs den har det anvisats två LPA-kvartersområden. Från Dalgrändens ände har förbudet mot anslutning upphävts. Områdesreserveringarna för rekreationsområden har uppdaterats bl.a. så att hörnet av Köpingsvägen och Junghansgränden bildar en parkområdesförbindelse i riktning mot Smedsplanen. I norra delen av parkområdet har en indexbeteckning för buller lagts till. De områdesreserveringar för gång- och cykeltrafik som anges i planen har uppdaterats. Från Junghansgränden har en förbindelse för servicekörning anvisats genom kvarter 212 och parkområdet till tomterna i kvarter 213. Områdesreserveringarna för kvartersskväror har tagits bort. Trädgårdsmästarens bostad i anslutning till Villa Junghans har förklarats skyddad. På Smedsplanen och norra sidan av Junghansgränden har det anvisats riktgivande byggnadsytor för ekonomibyggnader. På Smedsplanen har anvisats en riktgivande områdesreservation för en bollplan och ett riktgivande parkeringsområde. På parkområdena har det lagts till riktgivande områdesreserveringar för dagvattenhantering och en riktgivande områdesreservering för ett lek- och vistelseområde. Parkområdena har namngetts. De allmänna bestämmelserna har uppdaterats och kompletterats bl.a. i fråga om parkering, byggnadssätt, genomförande av gårdsområden samt buller, luftkvalitet, dagvatten och grundvatten. Tomtfördelningarna och ändringarna i tomtfördelningen utarbetades i samband med planförslaget. Planbeskrivningen har uppdaterats.

7.4.1 **Invånarinitiativ**

Staden har mottagit ett invånarinitiativ daterat 5.10.2016 om att göra ändringen i detaljplanen för stadshuskvarteret med utgångspunkt i förslaget under signaturen "Tillsammans", som placerade sig på andra plats i arkitekttävlingen.

Staden har mottagit ett invånarinitiativ daterat 18.10.2016 om att utveckla området på adressen Junghansgränden 3. Initiativet omfattar också förslag på åtgärder för att förbättra naturkunskapen bland barn genom samarbete kring undervisning och pedagogik.

Staden har mottagit ett invånarinitiativ daterat 14.11.2016 där man önskar att ändringen av detaljplanen för stadshuskvarteret utformas så att området mellan stadshuset och Grankullavägen, inklusive parkeringsområden och lekplats, bevaras obebyggt. Initiativet har undertecknats av 434 kommuninvånare.

Ett invånarinitiativ daterat 6.2.2017 om parkeringsproblemen i centrum har inlämnats till staden. Initiativtagaren understöder linjedragningen i planläggningen av stadshuskvarteret som innebär att området mellan Grankullavägen och köpcentret lämnas obebyggt. I initiativet föreslås ytterligare att det byggs en parkeringshall under området i fråga med underjordisk förbindelse till köpcentret. Projektet skulle avhjälpa parkeringsproblemen i centrum.

Staden har 21.6.2017 tagit emot ett invånarinitiativ om att utarbeta ändringen av detaljplanen för stadshuskvarteret så att området söder om Junghansgränden förblir obebyggt. Initiativet har undertecknats av 412 kommuninvånare.

Staden har 6.9.2017 tagit emot en åsikt av Grankulla Miljöförening – Kauniaisten ympäristöyhdistys r.f.gällande utarbetandet av detaljplanen för stadshuskvarteret så att den s.k. Junghansparken i sin helhet bör bevaras och fredas från bebyggelse och andra ingrepp. Enligt föreningen är det viktigt att bevara områdets naturliga status för att skydda den rika floran i området samt djurens livsmiljö. Dessutom påpekas det i åsikten att en ökad byggnation i Grankulla centrum medför ett behov av en naturlig grön lunga, vilket ytterligare ökar betydelsen av att Junghansparken bevaras.

Till staden har 19.6.2023 lämnats ett kommuninitiativ som kräver fredning av det obebyggda grönområdet i den s.k. Junghansparken.

Den 21.9.2023 har staden mottagit ett invånarinitiativ som kräver att den pågående planeringsprocessen för stadshusområdet omedelbart avslutas. Initiativet har 484 underskrifter.

Initiativen har besvarats och stadsfullmäktige har konstaterat att detaljplanen får sitt innehåll och sin slutgiltiga form som resultat av en planerings- och beslutsprocess och att det inte är ändamålsenligt att fatta separata beslut under planläggningen. Invånarinitiativet och övrig respons under detaljplansprocessen tas i den mån det är möjligt i beaktande vid planeringen och genom prövning av ändamålsenligheten.

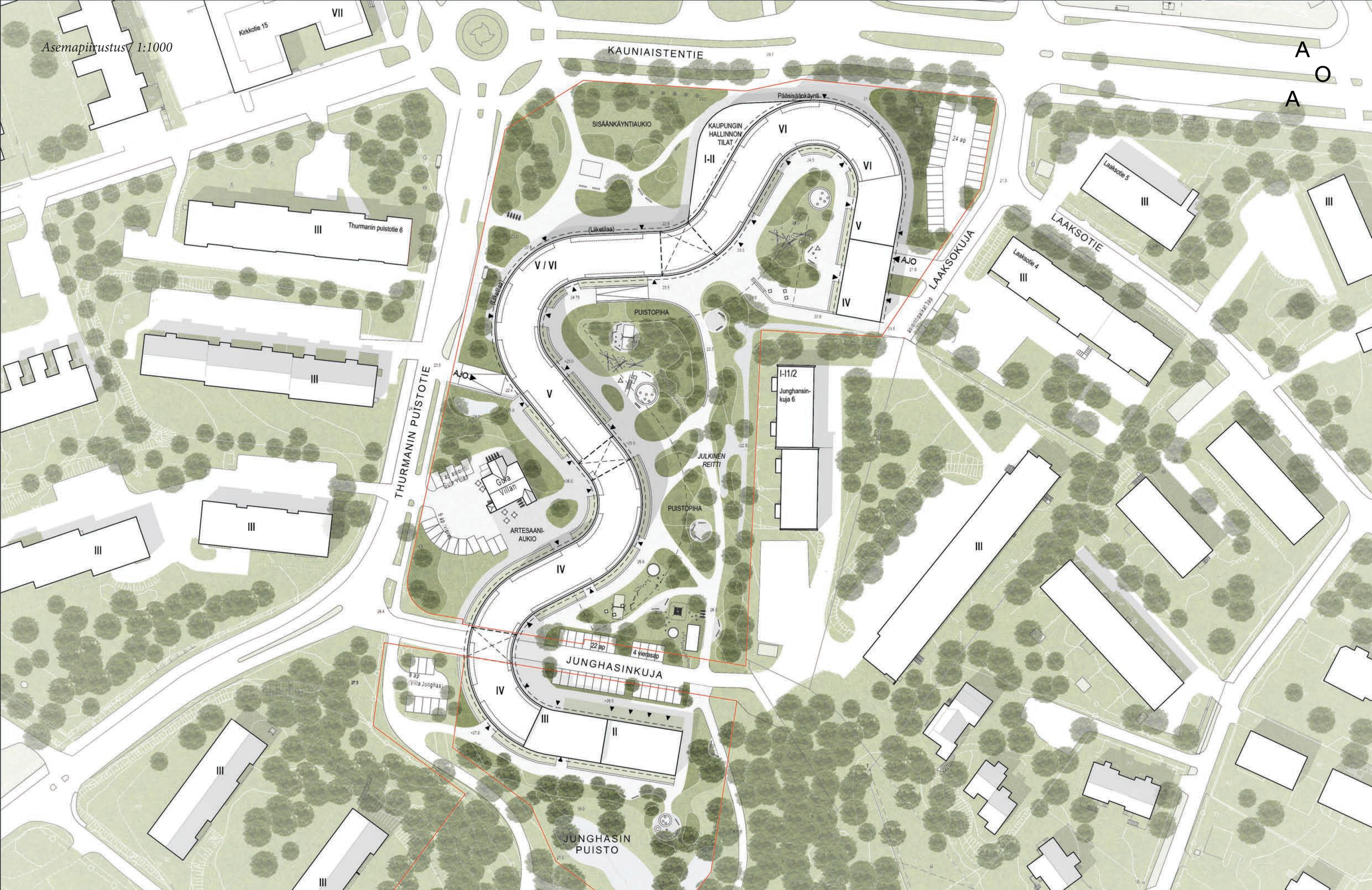
Beredarna och de förtroendevalda är medvetna om de initiativ och åsikter som har lämnats in under beredningen av detaljplaneändringen. Innehållet och målen i dem har beaktas i den mån de sammanfallit med de olika skedena av detaljplaneändringen samt med de mål som ställts upp för såväl beslutsfattandet i planprojektet som för stadens utveckling och stadens och alla stadsbors allmänna intressen.

De synpunkter som framfördes i invånarinitiativen innehåller samma argument och förslag som de åsikter som framfördes under det formella samrådet. Invånarinitiativen har inte besvarats separat, men de har behandlats lika när planen övervägts.

Grankulla 11.6.2024

Nina Forsberg
markanvändningsingenjör

Minna Penttinen
markanvändningschef





Tunnelitien ja Kauniaistentien risteys, näkymä etelään

Korsningen mellan Tunnelvägen och Grankullavägen, utsikt mot söder



Artesaanipiha / Gula Villan. Näkymä Thurmanin puistotieltä etelään

Artesan gården / Gula Villan. Utsikt från Thurmansallén mot söder

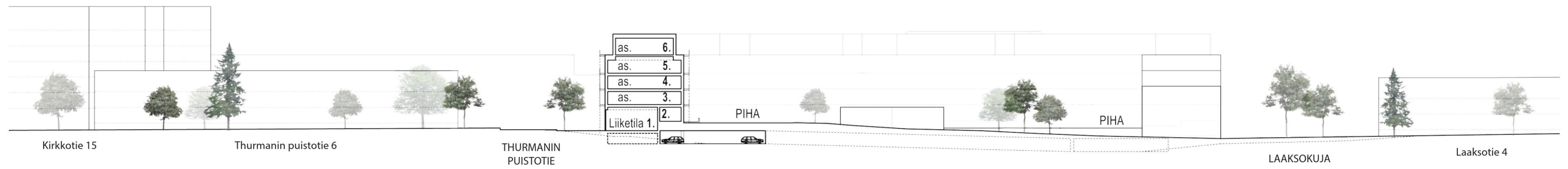
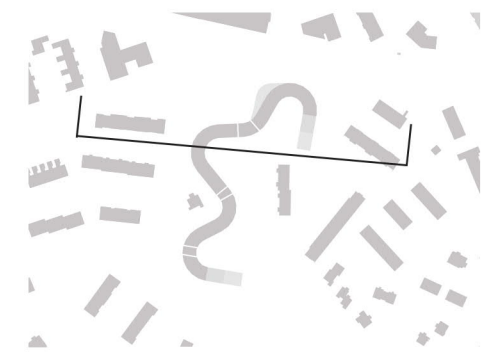


A
O
A

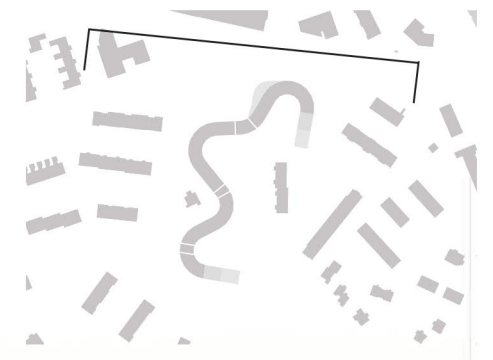


Kävelyreitti keskustasta Junghansin puistoon, näkymä etelään

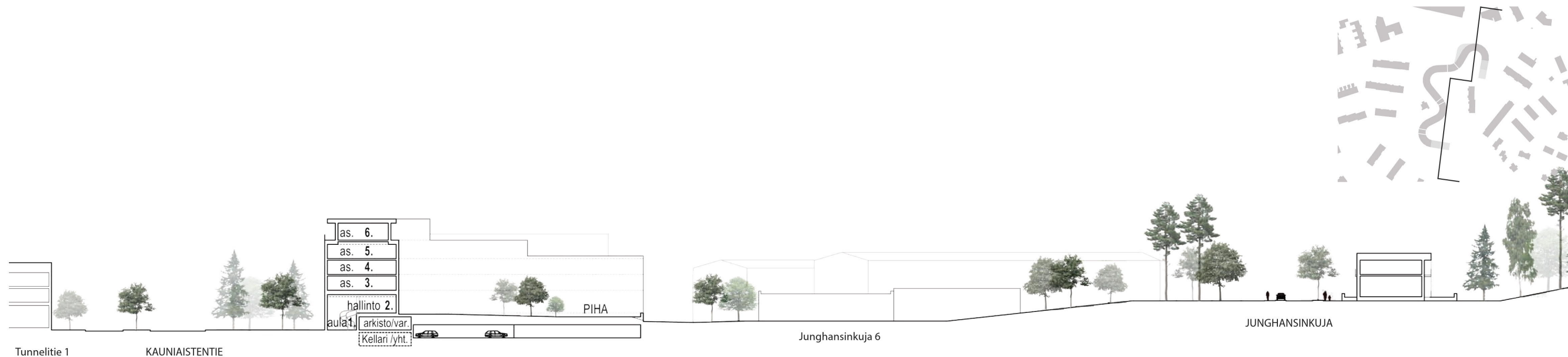
Gångvägen från centrum till Junghans parken, utsikt mot söder



Alueleikkaus itä-länsi-suunnassa pohjoiseen päin katsoen / 1:750



Aluejulkisivu Kauniaisentielle / 1:1000



Alueleikkaus pohjois-etelä-suunnassa itään päin katsoen / 1:750



Aluejulkisivu Thurmannin puistotielle / 1:1250



Kello 09:00



Kello 12:00



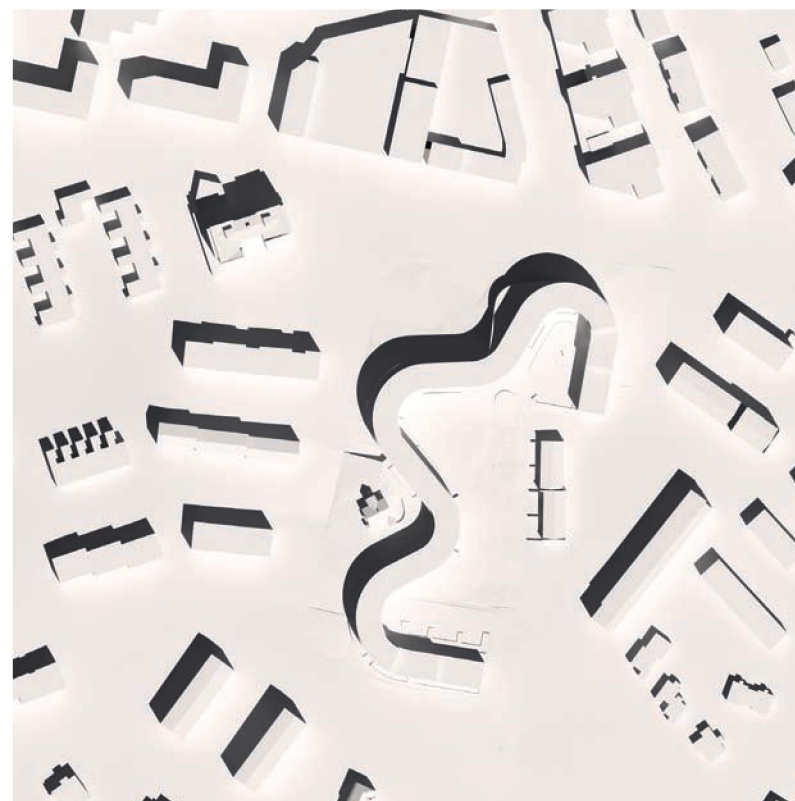
Kello 15:00



Kello 19:00



Kello 09:00



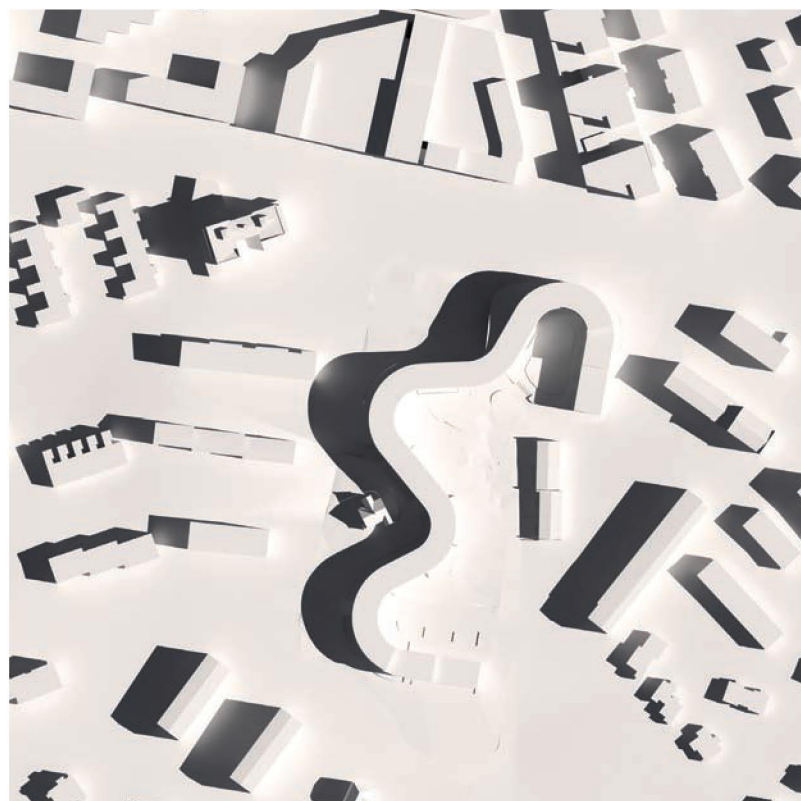
Kello 12:00



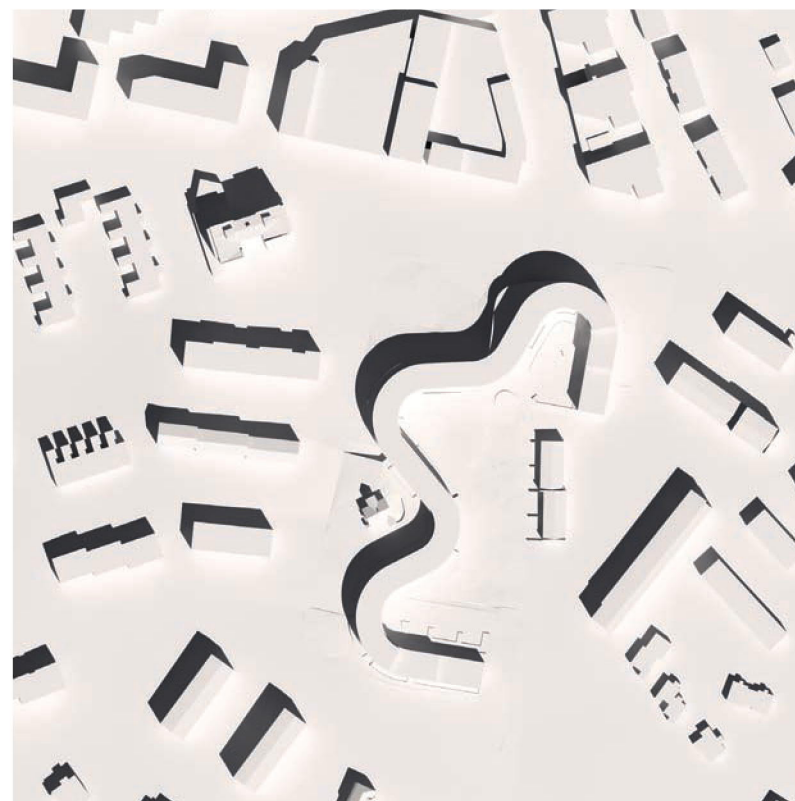
Kello 15:00



Kello 19:00



Kello 09:00



Kello 12:00



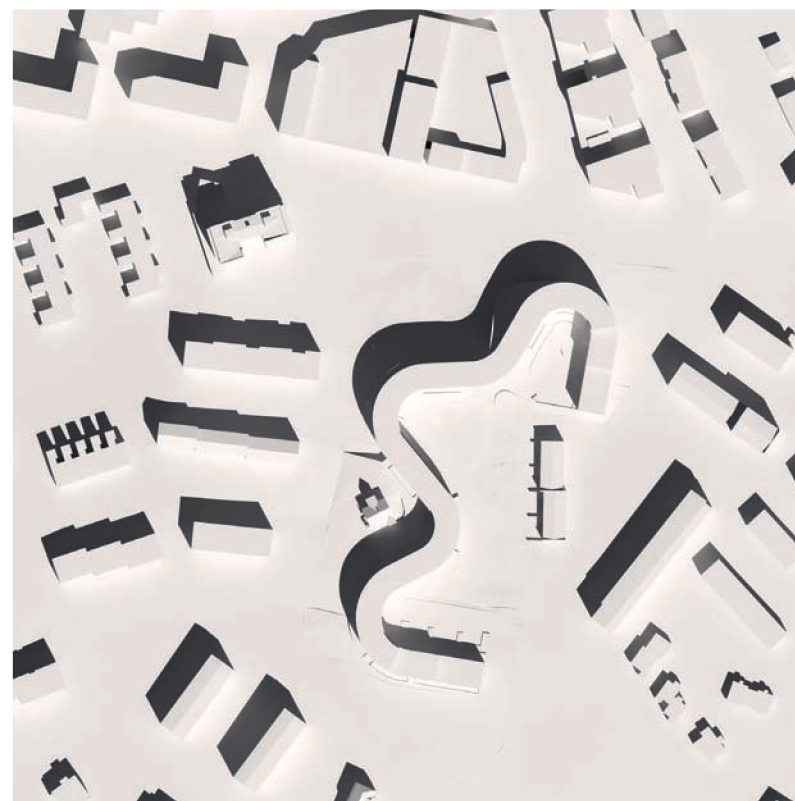
Kello 15:00



Kello 19:00



Kello 09:00



Kello 12:00



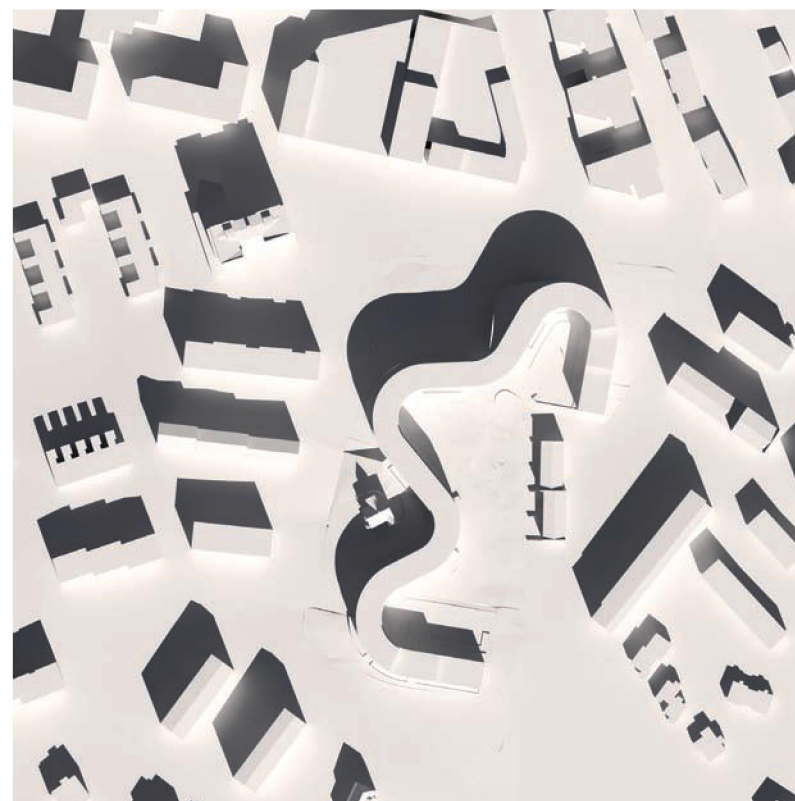
Kello 15:00



Kello 19:00



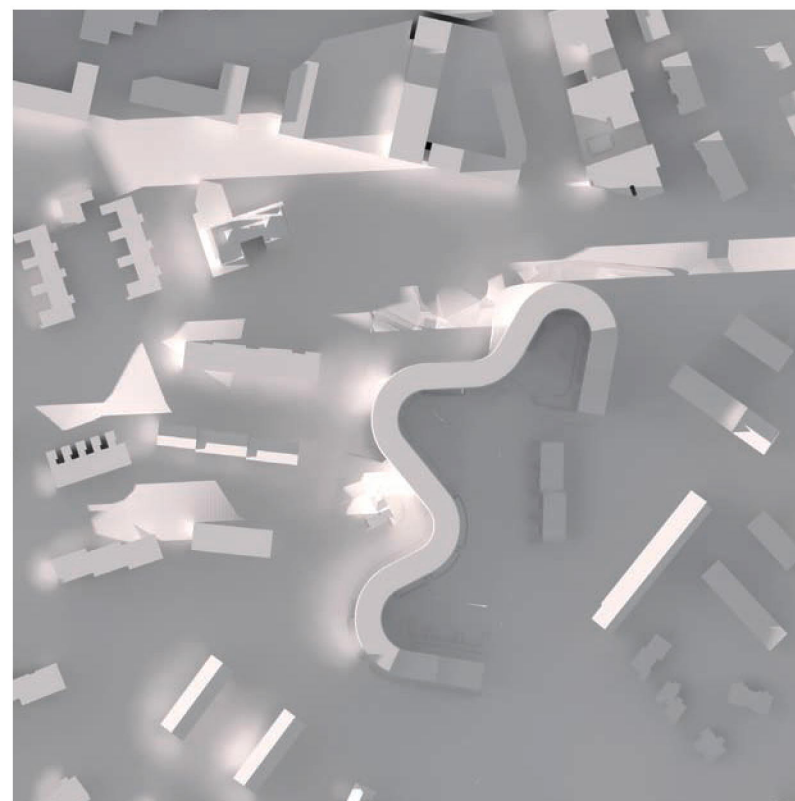
Kello 09:00



Kello 12:00



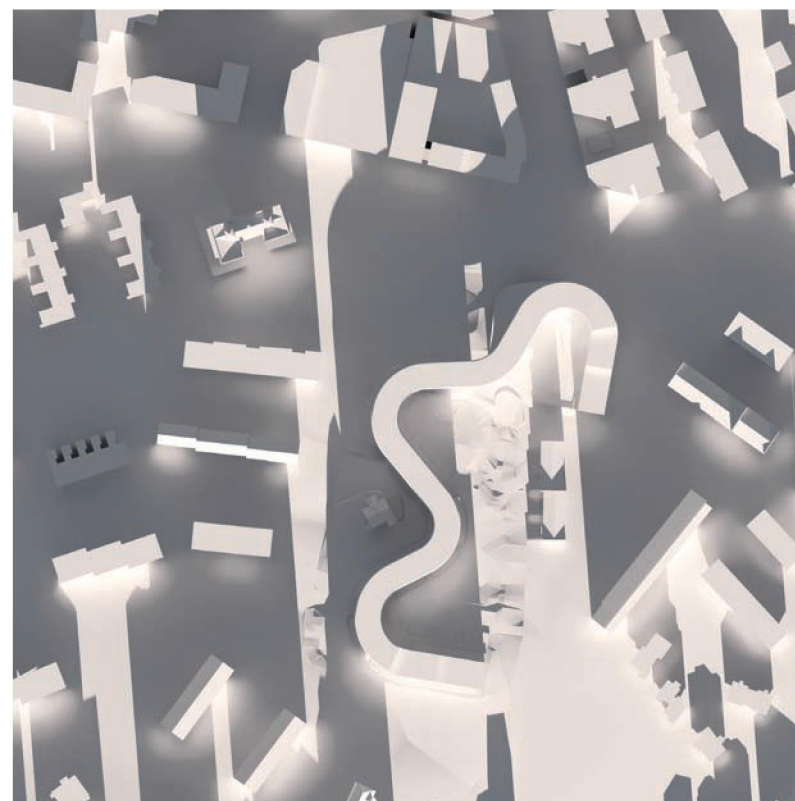
Kello 15:00



Kello 19:00



Kello 09:00



Kello 12:00



Kello 15:00



Kello 19:00

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

| | | | |
|---------------------------------------|-----------------|----------------------------------|------------|
| Kommun | 235 Grankulla | Datum för ifyllning | 31.05.2024 |
| Planens namn | Stadshusområdet | | |
| Datum för godkännande | | Förslagsdatum | |
| Godkännare | | Dat. för meddel. om anh.gör. | 16.08.2016 |
| Godkänd enligt paragraf | | Kommunens plankod | Ak 221 |
| Genererad plankod | | | |
| Planområdets areal [ha] | 6,6871 | Ny detaljplaneareal [ha] | |
| Areal för underjordiska utrymmen [ha] | 0,3889 | Detaljplaneändringens areal [ha] | 6,6871 |

| | | |
|-----------------------------|--------------------------|------------------|
| Stranddetaljplan | Strandlinjens längd [km] | |
| Byggplatser [antal] | Med egen strand | Utan egen strand |
| Fritidsbost.byggpl. [antal] | Med egen strand | Utan egen strand |

| Områdes-reserveringar | Areal [ha] | Areal [%] | Våningsyta [m ² vy] | Exploateringstal [e] | Ändring i areal [ha +/-] | Ändring i våningsyta [m ² vy +/-] |
|-----------------------|------------|-----------|--------------------------------|----------------------|--------------------------|--|
| Sammanlagt | 6,6873 | 100,0 | 29505 | 0,44 | 0,0002 | 6502 |
| A sammanlagt | 2,7403 | 41,0 | 20450 | 0,75 | 0,7457 | 10447 |
| P sammanlagt | | | | | | |
| Y sammanlagt | 0,4675 | 7,0 | 950 | 0,20 | -2,1789 | -12050 |
| C sammanlagt | 0,4442 | 6,6 | 7900 | 1,78 | 0,4442 | 7900 |
| K sammanlagt | | | | | | |
| T sammanlagt | | | | | | |
| V sammanlagt | 2,1537 | 32,2 | 205 | 0,01 | 0,8383 | 205 |
| R sammanlagt | | | | | | |
| L sammanlagt | 0,8816 | 13,2 | | | 0,1509 | |
| E sammanlagt | | | | | | |
| S sammanlagt | | | | | | |
| M sammanlagt | | | | | | |
| W sammanlagt | | | | | | |

| Underjordiska utrymmen | Areal [ha] | Areal [%] | Våningsyta [m ² vy] | Ändring i areal [ha +/-] | Ändring i våningsyta [m ² vy +/-] |
|------------------------|------------|-----------|--------------------------------|--------------------------|--|
| Sammanlagt | 0,3889 | 5,8 | | 0,3889 | |

| Byggnadsskydd | Skyddade byggnader | | Ändring i skyddade byggnader | |
|---------------|--------------------|---------------------|------------------------------|-------------------------|
| | [antal] | [m ² vy] | [antal +/-] | [m ² vy +/-] |
| Sammanlagt | 3 | 645 | 2 | -1855 |

Underbeteckningar

| Områdes-reserveringar | Areal [ha] | Areal [%] | Våningsyta [m ² vy] | Exploateringsstal [e] | Ändring i areal [ha +/-] | Ändring i våningsyta [m ² vy +/-] |
|-----------------------|---------------|--------------|--------------------------------|-----------------------|--------------------------|--|
| Sammanlagt | 6,6873 | 100,0 | 29505 | 0,44 | 0,0002 | 6502 |
| A sammanlagt | 2,7403 | 41,0 | 20450 | 0,75 | 0,7457 | 10447 |
| AK-2 | 0,6349 | 23,3 | 3300 | 0,52 | 0,6349 | 3300 |
| A-1 | 0,3421 | 12,5 | 2600 | 0,76 | 0,3421 | 2600 |
| A-2 | 0,9019 | 33,0 | 4205 | 0,47 | 0,9019 | 4205 |
| AK-4 | | | | | -0,4578 | -2500 |
| AK-1 | 0,5901 | 21,5 | 10000 | 1,69 | 0,5901 | 10000 |
| A | | | | | -0,9019 | -4203 |
| AL-1 | 0,2006 | 7,3 | 225 | 0,11 | 0,2006 | 225 |
| AK | | | | | -0,6349 | -3300 |
| AO | 0,0707 | 2,6 | 120 | 0,17 | 0,0707 | 120 |
| P sammanlagt | | | | | | |
| Y sammanlagt | 0,4675 | 7,0 | 950 | 0,20 | -2,1789 | -12050 |
| Y-2 | | | | | -0,6496 | -2500 |
| Y | 0,4675 | 100,0 | 950 | 0,20 | -1,5293 | -9550 |
| C sammanlagt | 0,4442 | 6,6 | 7900 | 1,78 | 0,4442 | 7900 |
| C-1 | 0,4442 | 100,0 | 7900 | 1,78 | 0,4442 | 7900 |
| K sammanlagt | | | | | | |
| T sammanlagt | | | | | | |
| V sammanlagt | 2,1537 | 32,2 | 205 | 0,01 | 0,8383 | 205 |
| VU-1 | 0,6334 | 29,3 | 170 | 0,03 | 0,6334 | 170 |
| VP-1 | 0,2115 | 9,8 | | | 0,2115 | |
| VP | 1,3088 | 60,8 | 35 | 0,00 | 0,7005 | 35 |
| VU | | | | | -0,7071 | |
| R sammanlagt | | | | | | |
| L sammanlagt | 0,8816 | 13,2 | | | 0,1509 | |
| Gator | 0,7003 | 79,4 | | | -0,0304 | |
| Gårdsgator | 0,0419 | 4,8 | | | 0,0419 | |
| LPA | 0,1394 | 15,8 | | | 0,1394 | |
| E sammanlagt | | | | | | |
| S sammanlagt | | | | | | |
| M sammanlagt | | | | | | |
| W sammanlagt | | | | | | |

| Underjordiska utrymmen | Areal [ha] | Areal [%] | Våningsyta [m ² vy] | Ändring i areal [ha +/-] | Ändring i våningsyta [m ² vy +/-] |
|------------------------|---------------|------------|--------------------------------|--------------------------|--|
| Sammanlagt | 0,3889 | 5,8 | | 0,3889 | |

| | | | | | |
|------|--------|-------|--|--------|--|
| ma/p | 0,3889 | 100,0 | | 0,3889 | |
|------|--------|-------|--|--------|--|

| Byggnadsskydd | Skyddade byggnader | | Ändring i skyddade byggnader | |
|---------------|--------------------|---------------------|------------------------------|-------------------------|
| | [antal] | [m ² vy] | [antal +/-] | [m ² vy +/-] |
| Sammanlagt | 3 | 645 | 2 | -1855 |
| Detaljplan | 3 | 645 | 2 | -1855 |
| Ej detaljplan | | | | |