

Ak 235

# LINDSTEDTSVÄGEN 19

Detaljplaneändring

Tomt 6 i kvarter 810 i 6:e stadsdelen

## Beskrivning av detaljplaneändringen

Beskrivning av detaljplaneändringen avseende detaljplanekartan 31.5.2023. Detaljplaneändringen har inletts på markägarens ansökan som inkom 19.11.2019. Stadsstyrelsen beslutade 27.1.2020 § 15 att arbetet med att ändra detaljplanen skulle inledas. Inledandet av planändringen kungjordes 3.9.2020.

Beredare/närmare upplysningar:

Grankulla stad  
Markanvändningsenheten  
PB 52 02701 Grankulla

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

31.5.2023



**Kauniaisten kaupunki**  
**Grankulla stad**

## Innehåll

### Innehåll 1

1	1 PLANOMRÅDE OCH UTGÅNGSLÄGE .....	3
1.1	Planområde .....	3
1.2	Planeringsläget .....	3
1.2.1	Landskapsplan .....	3
1.2.2	Markdispositionsplanen (MASU 2) .....	4
1.2.3	Detaljplanen .....	4
1.2.4	Byggnadsordningen .....	4
1.2.5	Byggförbud .....	4
1.2.6	Baskartan .....	5
1.3	Utredning om området .....	5
1.3.1	Markägoförhållanden .....	5
1.3.2	Byggd miljö .....	5
1.3.3	Skyddade objekt .....	5
1.3.4	Störningsfaktorer i omgivningen .....	5
2	MÅL FÖR DETALJPLANEÄNDRINGEN .....	6
3	BESKRIVNING AV DETALJPLANEÄNDRINGEN .....	6
3.1	Allmän motivering och beskrivning .....	6
3.2	Dimensionering .....	8
3.3	Fastighetsindelning .....	8
3.4	Byggd miljö enligt planen .....	8
3.4.1	Markanvändning .....	8
3.4.2	Jordmånens byggbarhet och renhet .....	9
3.4.3	Naturmiljö enligt planen .....	9
3.5	Störningsfaktorer i omgivningen .....	10
3.6	Namnbestånd .....	11
4	GRUNDERNA FÖR ÄNDRINGEN AV DETALJPLANEN .....	11
5	KONSEKVENSER AV DETALJPLANELÖSNINGEN .....	11
6	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN .....	12
7	PLANERINGSFASER .....	12
7.1	Inledandet av planeringen .....	12
7.2	Program för deltagande och bedömning .....	12
7.3	Planering .....	12
7.4	Kommunikation och framförda åsikter .....	12

### BILAGOR

Bilaga 1	Situationsplan
Bilaga 2	Sektionsplan
Bilaga 3	Illustration
Bilaga 4	Uppföljningsblankett

Förteckning över utredningar som anknyter till planändringen

Referensplan	Arkkittehtitoimisto Antti Iskala Oy, 19.5.2021
Grankulla, Lindstedtsvägen 19. Utlåtande om byggandets inverkan på en skyddad naturtyp.	Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 23.6.2020
Utlåtande om grundläggningssättet.	Tmi Geoindeksi, 19.8.2022
Nybyggnad–Lindstedtsvägen 19.	
Den uppdaterade bullerutredningen för Grankulla	FCG Planeko Oy 29.1.2010

(Rapport 0126-D2996)

Utredning om flygekorrar i Grankulla 2021

Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 28.5.2021

# 1 PLANOMRÅDE OCH UTGÅNGSLÄGE

## 1.1 Planområde

Uppgifter om planen:

Plankod: Ak 235

Namn: Lindstedtsvägen 19

Planområdets omfattning:

Planområdet omfattar tomten 6 i kvarter 810 i 6:e stadsdelen. Områdets areal är 9 173 m<sup>2</sup>.

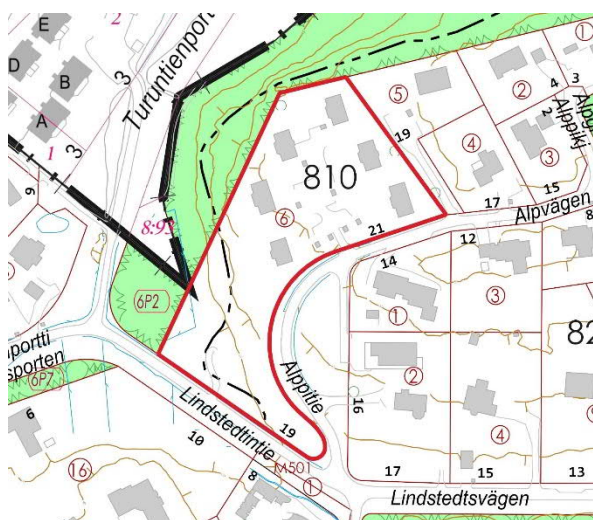


Bild 1. Planområdets ungefärliga avgränsning på ämbetsverkskartan.

## 1.2 Planeringsläget

### 1.2.1 Landskapsplan

I Nylandsplanen 2050 (etapplandskapsplanen för Helsingforsregionen), som Nylands landskapsfullmäktige har godkänt 25.8.2020 och som landskapsstyrelsen har bestämt att träder i kraft 7.12.2020, har planområdet fått beteckningen utvecklingszon för tätortsfunktioner. Nylandsplanen 2050 har vunnit laga kraft genom Högsta förvaltningsdomstolens beslut 13.3.2023.

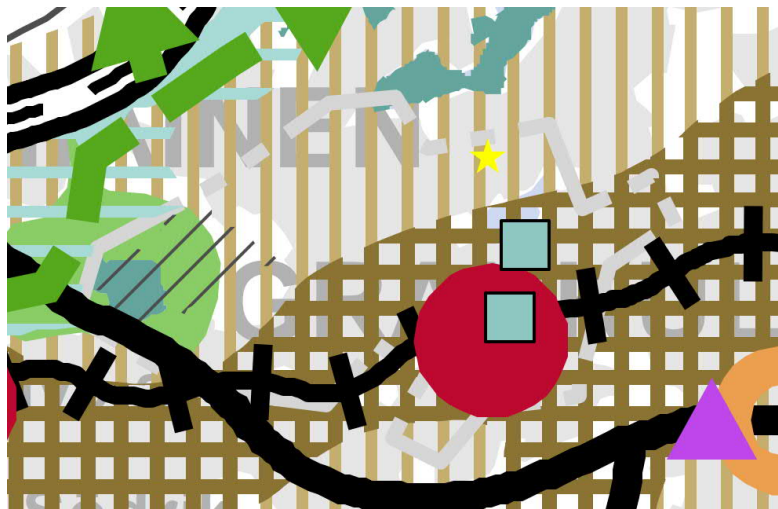


Bild 2. Ett utdrag ur Nylandsplanen 2050. Planområdets ungefärliga läge har märkts ut på kartan med en gul stjärna.



## 1.2.2 Markdispositionsplanen (MASU 2)

I markdispositionsplanen 2004 (Masu 2), godkänd av Grankulla stadsfullmäktige 13.12.2004, har planområdet anvisats som bostadsområde dominerat av småhus (AP), och områdets västra del har anvisats som ett område med särskilda miljövärden.

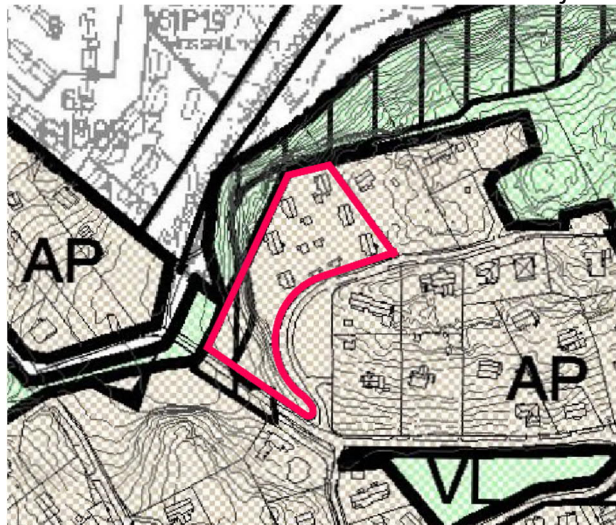


Bild 4. Utdrag ur markdispositionsplanen för Grankulla 2004 (Masu 2).

## 1.2.3 Detaljplanen

På planområdet gäller detaljplanen Ak 108 som miljöministeriet fastställt 19.1.1990 och där området anvisas som kvartersområde för småhus (AP-1). I områdets norra del finns anvisad byggnadsyta och byggnadsrätt för sex lägenheter i högst två våningar, totalt högst 750 m<sup>2</sup> vy (6 II 750).



Bild 4. Utdrag ur detaljplanesammanställningen.

## 1.2.4 Byggnadsordningen

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

## 1.2.5 Byggförbud

I detaljplaneområdet råder inga byggförbud.

## 1.2.6 Baskartan

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

## 1.3 Utredning om området

### 1.3.1 Markägoförhållanden

Planområdet är i privat ägo.

### 1.3.2 Byggd miljö

#### Markanvändning

Planområdet ligger vid korsningen av Alpvägen och Lindstedtsvägen och gränsar i norr och väster mot Kikarberget och Bastängens grönområden, som fortsätter in i Esbo. Bebyggelsen består främst av småhus. På planområdet finns sex fristående hus som enligt byggnads- och lägenhetsregistret har färdigställts år 1995.

#### Trafik

##### Fordonstrafik

Lindstedtsvägen är en lokal matarled och Alpvägen är en tomtgata.

##### Gång- och cykelleder

Det finns inga gång- och cykelleder längs med gatorna i planområdet.

##### Kollektivtrafik

Grankulla järnvägsstation är belägen på ca 1,5 kilometers avstånd. Stationen trafikeras av lokaltågen. Esbos och regionaltrafikens närmaste busslinjer trafikeras Åbovägen. Närbussen (232) trafikeras också Lindstedtsvägen, Norra Heikelvägen och Strandbovägen.

### 1.3.3 Skyddade objekt

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

Planområdets västra del ingår i lunden med ädla lövträd på Kikarberget. Lunden är skyddad enligt naturvårdslagen och i beslutet om skydd anges också områdets avgränsning. Inom planområdet finns inga observationer av flygekorrar i utredningen år 2021 (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2021), i motsvarande utredning om flygekorrar år 2014 fanns ett träd som bekräftats som rastplats för flygekorrar.

### 1.3.4 Störningsfaktorer i omgivningen

#### Trafik

Inga trafikräkningar har utförts inom planområdet inför planändringen. Trafikvolymerna i planområdet undersöktes inför uppdateringen av bullerutredningen 2009. Då var trafikvolymen på Lindstedtsvägen (mellan Norra Heikelvägen–Kavallvägen) 500 fordon/dygn, och den tunga trafikens andel var 4 procent.

I det gatuplan som godkändes 2017 har östra ändan av Gamla Åbovägen på Esbosidan anvisats som gata där motorfordonstrafiken upphör. I den gällande detaljplanen har anslutningen till Åbovägen anvisats via Åbovägsporten. Det finns inte närmare information om en eventuell tidsplan för planer för att bygga någon ny anslutning och slopa anslutningen till Gamla Åbovägen. Om den nya vägförbindelsen förverkligas skulle den sannolikt öka trafikvolymerna på den nordvästra sidan av planområdet eftersom genomfartstrafiken i den östra ändan av Gamla Åbovägen riktas till Åbovägsporten. Enligt uppdateringen av bullerutredning, som gjordes upp 2009, var trafikvolymen i den östra ändan av Gamla Åbovägen (mellan Stationsvägen–Gamla Åbovägen) 500 fordon/dygn, och den tunga trafikens andel var 4 procent.

#### Luftkvalitet

Bedömningen av konsekvenserna för luftkvaliteteten bygger på de rekommenderade avstånd som presenterats i Närings-, trafik- och miljöcentralens (NTM-centralen) handbok 2/2015 "Luftkvaliteten vid planering av markanvändningen". Den utsläppskälla som påverkar planområdet mest är Lindstedtsvägen, vars trafikvolym/dygn är ca 500 fordon. Miljön i området är öppen med god luftväxling.

### Buller

Enligt den uppdaterade bullerutredningen för Grankulla från 2009 ligger planområdet inom en bullerzon med en bullernivå under 55 dB (bild 5). På utevistelseområdena inom planområdet tillämpas riktvärdet 55 dB dagtid. Vad gäller buller från flygtrafik ingår planområdet inte enligt den i kraft varande landskapsplanen i det egentliga flygbullerområdet, dit flygbullerzonen från Helsingfors-Vanda flygplats sträcker sig (LDEN 55–60 dBA). Enligt utredningen av flygbuller vid Helsingfors-Vanda flygplats 2019 ingår planområdet inte i flygbullerzonen (LDEN 55 dB), och svepkurvan (LDEN 50 dB) sträcker sig inte till planområdet. Grankulla ingår dock enligt Nylandsplanen 2050 i en landningszon för flygtrafik som anvisats utan rättsverkan, där bullret från flygplan som landar tidvis orsakar störningar.

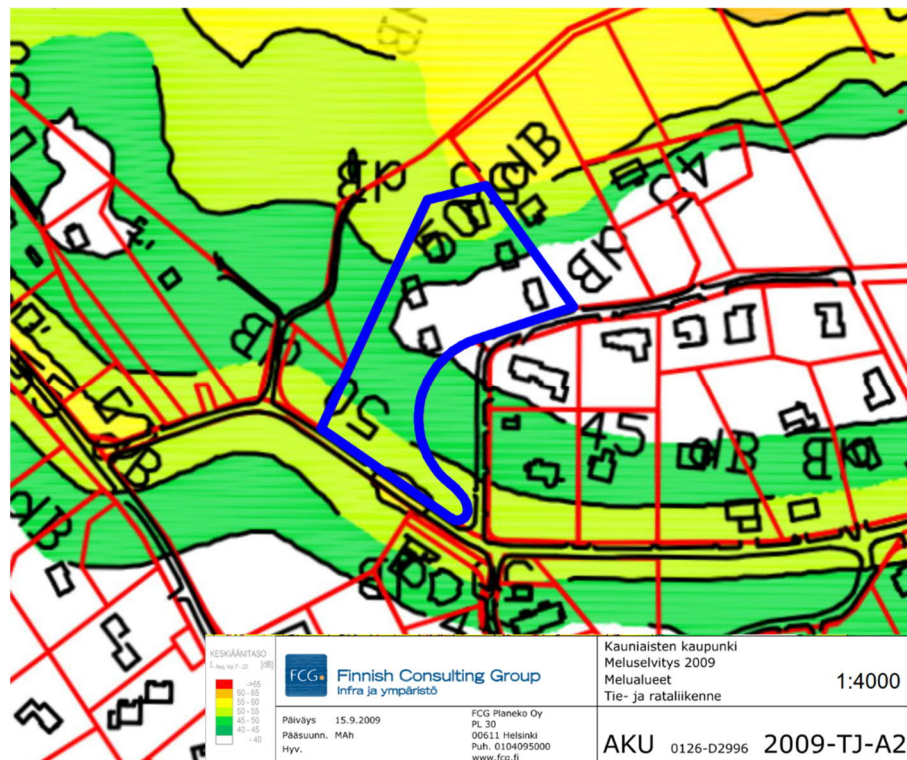


Bild 5. Utdrag ur den uppdaterade bullerutredningen för Grankulla (2009).

## 2 MÅL FÖR DETALJPLANEÄNDRINGEN

Detaljplaneändringen inleddes på markägarens ansökan som inkom 19.11.2019. Stadsstyrelsen beslutade 27.1.2020 § 15 att arbetet med att ändra detaljplanen skulle inledas.

Syftet är att utreda möjligheterna för mer byggnation på tomtens södra del, med beaktande av naturen.

## 3 BESKRIVNING AV DETALJPLANEÄNDRINGEN

### 3.1 Allmän motivering och beskrivning

Detaljplaneändringen kompletterar den nuvarande stadsstrukturen. Tomten som utgör planområdet ligger i ett småhusdominerat område och har en stor area (9 173 m<sup>2</sup>). Byggrätten



enligt den nuvarande detaljplanen (750 m<sup>2</sup> vy) är tydligt lägre än i omgivningen, sedd i proportion till tomtens areal.

I ansökan ingår förslag om att ändra planen så att en ny byggnadsyta för två bostadshus anvisas i södra delen av planområdet. Detaljplaneändringen grundar sig på en referensplan av Arkkitehtitoimisto Antti Iskala Oy. Den kompletterande byggnationen illustreras i bild 6. De planerade byggnaderna är tänkta att placeras i sydvästra sluttningen, i omedelbar närhet till en skyddad naturtyp, lunden med ädla lövträd på Kikarberget. Anslutningen till den nya byggplatsen ska enligt förslaget anläggas så att den korsar avgränsningen till det skyddade naturområdet. Då anslutningens plats har fastställts har man samtidigt försökt minimera anslutningens inverkan på den skyddade naturtypen.



Bild 6. Kompletterande byggnation, Arkkitehtitoimisto Antti Iskala Oy (19.5.2021).

Den gällande detaljplanen för området (Ak 108) har vunnit laga kraft under byggnadslagens (370/1958) tid, innan den nuvarande markanvändnings- och bygglagen (132/1999). Tolkningen av våningsytan enligt byggnadslagen skiljer sig delvis från tolkningen enligt gällande lagstiftning. Enligt övergångsbestämmelser i markanvändnings- och bygglagen följs beräkningsmetoden för våningsytan enligt byggnadslagen vid byggande enligt planen som har godkänts med stöd av byggnadslagen medan beräkningsmetoden för våningsytan enligt markanvändnings- och bygglagen följs vid byggande enligt planen som har godkänts med stöd av den nya markanvändnings- och bygglagen (planer som har godkänts fr.o.m. 1.1.2000). I befintliga byggnader i området har med bygglov uppförts sådana källar-, ekonomi- och hjälputrymmen som inte räknades till våningsytan i den gamla byggnadslagen, men som enligt nu gällande lagstiftning ska räknas med i våningsytan. I och med detaljplaneändringen tillåts reparation och underhåll av dessa, utöver våningsytan som anges i detaljplanen. Ersättande byggnation ska dock följa den gällande lagstiftningen och tolkningen av våningsytan, vilket gör att byggnadsmassorna i eventuell ersättande byggnation blir mindre än de nuvarande.



### 3.2 Dimensionering

Planområdet har en total area på 9 173 m<sup>2</sup> och en byggrätt på totalt 1 050 m<sup>2</sup> vy, vilket motsvarar exploateringsstalet  $e=0.11$ . AP-kvartersområdet har en area på 6 775 m<sup>2</sup> och byggrätt på 750 m<sup>2</sup> vy ( $e = \text{ca } 0.11$ ). AO-kvartersområdet har en area på 2 398 m<sup>2</sup> och byggrätt på 300 m<sup>2</sup> vy ( $e = \text{ca } 0.13$ ). Byggrätten i hela planområdet ökar med 300 m<sup>2</sup> vy jämfört med den gällande detaljplanen.

### 3.3 Fastighetsindelning

I detaljplaneändringen ingår en bindande ändring av tomtindelningen (Tj 810/4), för att bilda tomterna 7 och 8 i kvarter 810 i 6:e stadsdelen.

### 3.4 Byggt miljö enligt planen

#### 3.4.1 Markanvändning

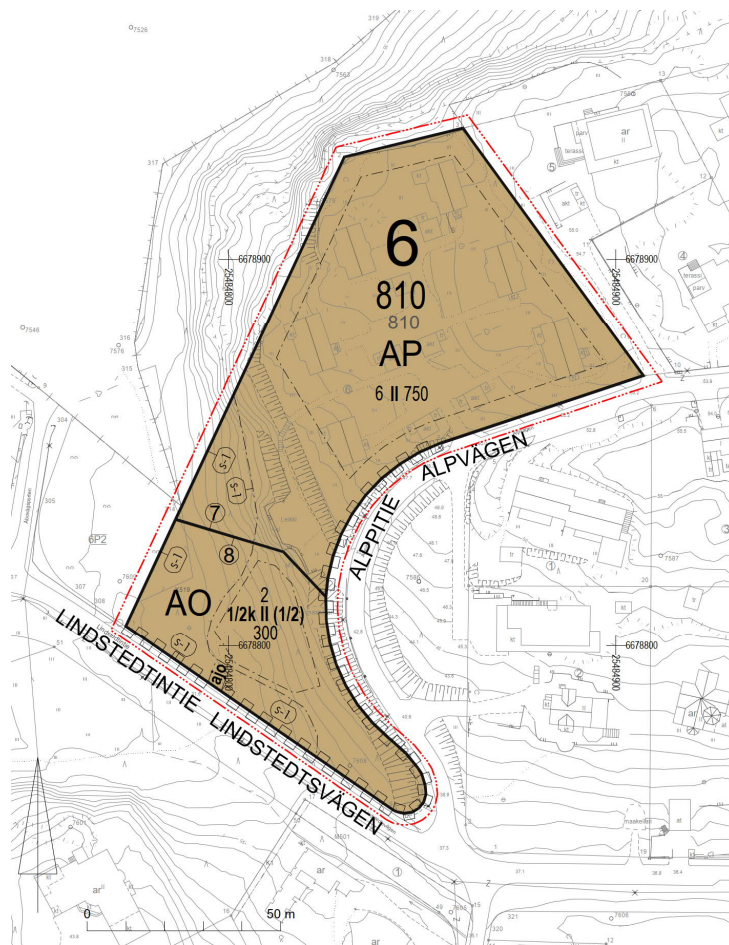


Bild 7. Detaljplanekarta.

#### Kvartersområde för småhus (AP)

I och med detaljplaneändringen görs norra delen av kvartersområdet för småhus (AP-1) till kvartersområde för småhus (AP) och i detaljplanen anvisas tomten en byggnadsyta och byggrätt på totalt 750 m<sup>2</sup> vy för högst sex bostäder i högst två våningar (6 II 750).

#### Kvartersområde för fristående småhus (AO)

I och med detaljplaneändringen görs södra delen av kvartersområdet för småhus (AP-1) till kvartersområde för fristående småhus (AO) och i detaljplanen anvisas tomten en byggnadsyta och byggrätt på totalt 300 m<sup>2</sup> vy för högst två bostäder i högst två våningar. Av den största våningens area får 1/2 användas i byggnadens källarvåning som utrymme som räknas med i våningytan. Av den största våningens area får 1/2 användas i byggnadens översta våning som utrymme som räknas med i våningytan (1/2k II (1/2)).

I västra delen av planområdet anvisas enligt det befintliga beslutet om avgränsning av en naturtyp ett område där ett naturskyddsområde eller naturskyddsobjekt i enlighet med naturvårdslagen är beläget (s-1). Från Lindstedtsvägen anvisas en 4 meter bred körförbindelse (ajo) genom det avgränsade området för den skyddade naturtypen. Ett förbud mot körförbindelser införs för resten av Lindstedtsvägen och början av Alpvägen.

Allmänna bestämmelser

Antalet bilplatser ska vara minst två per bostad.

De obebyggda delar av kvartersområdet som inte används för vägar, parkering, lek eller vistelse ska planteras eller bevaras i naturenligt tillstånd. Även ädla lövträd (ek och hassel) som ligger utanför gränserna för den skyddade naturtypen ska bevaras såvitt möjligt.

Gårdsplanerna inom AO-kvartersområdet ska ha staket som avskiljer gården och körförbindelsen från den skyddade naturtypen. Staketet ska uppföras så att det kan byggas och underhållas från gårdssidan. Staketet ska uppföras innan annat byggande.

Utöver våningsytan som anges i detaljplanen tillåts inom AP-kvarterområdet reparation och underhåll av källar-, ekonomi- och hjälputrymmen som överskrider byggrätten men som har uppförts med bygglov.

### 3.4.2 Jordmånens byggbarhet och renhet

I anslutning till arbetet med detaljplaneändringen har inget framkommit som föranleder en föroreningsstudie gällande jordmånen. För detaljplaneändringen har utförts en geoteknisk utredning om nybyggnation enligt referensplanen. Enligt utredningen ingår föremålet i den geotekniska klassen GK1, konventionella konstruktioner. Enligt utredningen är jordmånen i området sand och sandmorän. De planerade byggnaderna kan grundläggas på marken med plattgrundläggning, vid grundläggning av källare bör man vara förberedd för sprängning. Inget trycksatt grundvatten upptäcktes under sondering.

### 3.4.3 Naturmiljö enligt planen

En utredning om planområdet (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 23.6.2020) omfattar en inventering av naturtyperna inom området där kompletterande byggnation planeras och en utvärdering av byggandets inverkan på den skyddade naturtypen som finns inom området. Ett utlåtande har också begärts av Nylands NTM-central under aktualiseringen av detaljplanen om naturförhållandena i planområdet, särskilt bevarandet av den skyddade naturtypens karakteristiska drag och bibehållen skyddsnivå för flygekorren i anslutning till byggandet som planeras.

Enligt 29 § 1 mom. i naturvårdslagen får man inte ändra den skyddade naturtypens område så att det äventyrar naturtypens karakteristiska drag. Utredningen visar att några ekar och flera hasselbuskar sannolikt kommer att måsta fällas inom den planerade nya byggplatsens område. Träden ifråga är dock inte inom gränserna för den skyddade naturtypen och skyddet orsakar inga hinder för att fälla träden. Både i utredningen och i NTM-centralens utlåtande ingår dock en rekommendation om att träden ska bevaras om det bara är möjligt. Enligt utredningen är detaljplaneändringens enda direkta inverkan på den skyddade naturtypen att en körförbindelse enligt förslag ska anläggas genom naturtypen. Både i utredningen och i NTM-centralens utlåtande konstateras att om den nya förbindelsen byggs på samma plats som den gamla förbindelsen och i samma bredd så behöver inga träd fällas inom naturtypens område och då äventyrar inte åtgärderna naturtypens karakteristiska drag.

I utredningen påpekas att den planerade nybyggnationen utöver direkt inverkan kan ha även en indirekt inverkan på den skyddade naturtypen. I den indirekta inverkan kan ingå bl.a. om stigen

över den gamla gården och genom lunden med ädla lövträd flyttas undan de planerade nya byggnaderna, och det att de nya byggnaderna ökar antalet människor som rör sig i området och därigenom också slitaget på den skyddade naturtypens område. I syfte att förhindra eller minska sådana negativa följder ingår det en rekommendation i utredningen om att de nya byggnadernas gårdar ska ha staket som skiljer dem från lunden med ädla lövträd. Vikten av att informera de nya invånarna om att lunden är skyddad framhålls också. Också NTM-centralen rekommenderar i sitt utlåtande att byggplatserna ska förses med staket som skiljer dem från den skyddade naturtypen. I sitt utlåtande förutsätter NTM-centralen också att gränsen för den skyddade naturtypen ska förses med skyddsmärkning i detaljplanen.

Den gamla väggrunden syns inte längre tydligt i terrängen och bredden (ca 2,5 m) är inte tillräcklig för en körförbindelse. På plankartan har en 4 meter bred körförbindelse anvisats. En ek växer alldeles intill östra sidan av den gamla väggrunden och för att skydda dess rotsystem avviker områdesreserveringen för körförbindelsen delvis från den gamla väggrunden. Av ädla lövträd finns då en hasselbuske och några andra träd kvar på reserveringen för körförbindelsen. NTM-centralen har preciserat sitt utlåtande under beredningen av planutkastet och anser att detaljplanen inte äventyrar särdragen för den skyddade naturtypen även om det lagts fram att körförbindelsen går genom naturtypen. Dessutom har NTM-centralen kompletterat sitt utlåtande vad gäller att förse byggplatserna med staket och anser att staketen ska vara monterade redan innan nybygget inleds.

NTM-centralen har vidare preciserat sitt utlåtande under planens förslagsstadium och påpekar att körförbindelsen inte kan byggas ut från de föreslagna 4 meterna i senare skeden av planering eller byggnation. Dessutom konstaterar NTM-centralen i sitt utlåtande att all trafik ska under byggnationen ske via körförbindelsen eller Alpvägens sida, och separata kommuntekniska schakt eller andra arbeten som kräver trädavverkning får inte heller utföras inom den skyddade naturtypens gränser. Därtill ska all logistik och förvaring under byggnationen ske utanför det avgränsade området för den skyddade naturtypen.

Inom planområdet finns inga observationer av flygekorrar i den nyaste utredningen (2021) men i motsvarande utredning om flygekorrar år 2014 fanns ett träd som bekräftats som rastplats för flygekorrar (s.k. spillningsträd). Trädet finns i planområdets södra del, på en plats där kompletterande byggnation har föreslagits enligt referensplanen. Enligt utlåtandet från NTM-centralen utgör bevarandet av skyddet för flygekorren inte ett hinder för att avlägsna trädet.

### 3.5 Störningsfaktorer i omgivningen

Detaljplaneändringen bedöms inte ha skadliga konsekvenser för omgivningen. Planändringens inverkan på trafikvolymerna på närbelägna gator är liten och inga åtgärder krävs inom trafiknätet till följd av ändringen.

Med avseende på luftkvalitet är miljön i planområdet öppen med god luftväxling, varför de rekommenderade avstånden motsvarar det verkliga läget. Den utsläppskälla som påverkar planområdet mest är Lindstedtsvägen, vars trafikvolym/dygn är ca 500 fordon. Enligt planen kommer de närmaste byggnaderna att ligga ca 10 meter från körbanan. Detta innebär att de rekommenderade avstånden uppfylls, och luftkvaliteten föranleder därmed inga fortsatta åtgärder eller strukturella specialkrav i planområdet.

Enligt Grankulla stads uppdaterade bullerutredning, som gjordes upp 2009, ligger planområdet inom en bullerzon med mindre än 55 dB, vilket innebär att bullernivån inte utgör ett hinder för placeringen av lek- och vistelseområden. Flygbuller kan ändå tidvis orsaka störningar i Grankulla, och därför är det viktigt att i byggskedet säkra att byggnadernas klimatskal har tillräcklig ljudisolering med tanke på flygbuller.

### 3.6 Namnbestånd

Planändringen påverkar inte områdets namnbestånd.

## 4 GRUNDERNA FÖR ÄNDRINGEN AV DETALJPLANEN

Detaljplaneändringen möjliggör kompletterande byggnation som tar hänsyn till områdets naturvärden. Ändringen av detaljplanen kompletterar samhällsstrukturen i ett småhusområde i anslutning till existerande kommunteknik. Den föreslagna byggnadsvolymen beaktar stadsstrukturen i såväl den närmaste omgivningen som Grankulla i övrigt.

För planområdet finns ingen gällande generalplan med rättsverkan. Därför styrs detaljplaneringen av landskapsplanen. I den gällande landskapsplanen hör planområdet till en utvecklingszon för tätortsfunktioner. Utvecklingszonerna för tätortsfunktioner omfattar huvudsakligen befintliga tätorter där den nuvarande samhällsstrukturen redan är hållbar eller kan utvecklas till en sådan. I en utvecklingszon för tätortsfunktioner ska samhällsstrukturen i sin helhet vara tillräckligt effektiv så att målen för en hållbar samhällsstruktur kan uppnås. Zonen kan omfatta delområden av olika karaktär, allt från obebyggda områden till effektivt bebyggda områden. Samhällsstrukturen i utvecklingszonen för tätortsfunktioner ska effektiveras så att den stöder sig på den befintliga strukturen, i synnerhet centrumen och stationsomgivningarna, och så att förutsättningarna för att promenera, cykla och använda kollektivtrafik förbättras. Zonen ska utvecklas som en tät och mångsidig helhet med bostäder, arbetsplatser, tjänster och grönstruktur så att miljöns särskilda värden beaktas. I Helsingforsregionen ska zonen utvecklas som en kollektivtrafikstad som till sin struktur påminner om ett nätverk. Den aktuella detaljplaneändringen följer landskapsplanen.

Om det utarbetas en detaljplan för ett område som saknar generalplan med rättsverkan, ska man enligt 54 § i markanvändnings- och bygglagen i tillämpliga delar beakta även vad som bestäms om kraven på generalplanens innehåll (39 § i MBL). Den aktuella detaljplaneändringen uppfyller kraven på innehållet i en generalplan.

## 5 KONSEKVENSER AV DETALJPLANELÖSNINGEN

I likhet med omgivningen är planområdet ett småhusområde. Detaljplaneändringens konsekvenser för stadsstrukturen och landskapet är små. Planområdet avviker i sin nuvarande form från granulariteten (storlek och täthet) i omgivningen och den föreslagna ändringen gör områdets struktur mer enhetlig.

Detaljplaneändringen innebär att området som tidigare varit i naturtillstånd anvisas för byggnation, vilket påverkar begränsning av klimatförändringar då växtlighet tas bort och byggande orsakar utsläpp. Å andra sidan förtätar den föreslagna byggnationen den samhällsstruktur som ligger längs goda kollektivtrafikförbindelser och befintlig kommunalteknik. Extrema väderfenomen, såsom kraftiga regn och värmeböljor, kan bli vanligare i framtiden till följd av klimatförändringarna. Det kommer att finnas gott om område i naturtillstånd kvar i planområdet, vars växtlighet förebygger för sin del bildande av dagvatten och ger skugga under värmeperioder. Hanteringen av dagvatten vid nybyggnation bedöms inte orsaka problem med hänsyn till ovanstående, men terrängen i kvartersområdet gör dock att man i den fortsatta planeringen bör fästa särskild vikt vid styrningen av dagvatten.

Den kompletterande byggnationen kommer att ligga nära gränsen till områdesreserveringen för den skyddade naturtypen och en 4 meter bred körförbindelse som går igenom områdesreserveringen för den skyddade naturtypen har anvisats för de nya byggplatserna. Vid placeringen av den nya körförbindelsen har man försökt minimera dess inverkan på området med den skyddade naturtypen. Av ädelträden finns en hasselbuske kvar på områdesreserveringen för



den nya körförbindelsen. NTM-centralen anser att detta inte äventyrar den skyddade naturtypens karakteristiska drag. Vid den nya byggplatsen förutsätts att bostädernas gårdar och körförbindelse har staket som skiljer dem från den skyddade naturtypen. Staketen hindrar och minskar slitaget inom området med den skyddade naturtypen som kan orsakas av att mer folk rör sig i området då där byggs bostäder. Enligt utredningen om flygekorrar i Grankulla 2014 finns det ett träd på området som har anvisats för kompletterande byggnation som man har bekräftat att flygekorrarna använder (s.k. spillningsträd). Enligt utlåtandet från NTM-centralen utgör bevarandet av skyddet för flygekorrarna inte ett hinder för att avlägsna trädet.

Projektet bedöms inte ha negativa verkningar på människors livsvillkor med beaktande av nuläget. Det tekniska underhållet förväntas kunna ordnas utan att det uppstår problem eller konsekvenser som avviker från normalt byggande. Vattenledningarna och avloppen för området har redan färdigställts.

De samhällsekonomiska och ekologiska konsekvenserna har inte utretts närmare i samband med planläggningen. Den planerade förtätningen har en låg inverkan på invånarantalet i området, men inverkan är så låg att den inte inverkar på efterfrågan på service i området.

Planändringen har inte någon nämnvärd inverkan på trafikvolymerna på närbelägna gator. Detaljplaneändringen medför inte ändringsbehov i områdets servicenätverk. Genom ändringen beräknas området få ca 5 nya invånare (55 m<sup>2</sup> vy/invånare). Hälsovårds-, skol- och dagvårdstjänsterna finns på nära håll.

## 6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Detaljplanen kan genomföras när den vunnit laga kraft.

## 7 PLANERINGSFASER

### 7.1 Inledandet av planeringen

Detaljplaneändringen inleddes på markägarens initiativ.

Stadsstyrelsen beslutade 27.1.2020 § 15 att arbetet med att ändra detaljplanen skulle inledas.

Inledandet av planläggningen kungjordes 3.9.2020.

### 7.2 Program för deltagande och bedömning

Ett separat program för deltagande och bedömning, som är daterat 3.9.2020 ingår i planläggningen. Programmet kan under den tid då planprojektet pågår läsas på adressen [www.grankulla.fi/ak235sv](http://www.grankulla.fi/ak235sv) och på markanvändningsenheten på stadshuset.

### 7.3 Planering

Markanvändningsingenjör Nina Forsberg vid Grankulla stads markanvändningsenhet har svarat för beredningen av planen. Referensplanen för användning av området har utarbetats av Arkkitehtitoimisto Antti Iskala Oy.

### 7.4 Kommunikation och framförda åsikter

Inledandet av detaljplaneändringen kungjordes i tidningen Kaunis Grani och på stadens anslagstavla på stadens webbplats 3.9.2020. Ågarna till grannfastigheterna i planområdet har fått brev om att en detaljplaneändring har inletts.

Utkast till ändring av detaljplanen

Samhällstekniska utskottet behandlade utkastet till ändring av detaljplanen vid sitt sammanträde 19.1.2021 § 8 och remitterade ärendet för ny beredning så att två fristående småhus på 150 m<sup>2</sup> vy kan placeras på tomten, dvs. sammanlagt 300 m<sup>2</sup> vy. Byggnadernas totala höjd från markytan (mot Lindstedtsvägen, västerut) får vara högst 7 meter (max. hushöjd 40,50 m).

De planerade byggnadernas antal och höjd granskades under den kompletterande planeringen och referensplanen justerades med avseende på detta. Byggrätten och våningstalet i utkastet till ändring av detaljplanen justerades. Byggrätten minskades till 300 m<sup>2</sup> vy och våningstalet justerades så att hälften av den största våningens area får användas i byggnadens översta våning som utrymme som räknas med i våningsytan (½)III(½). Läget för körförbindelsen till byggnadsytan som ligger längre i söder justerades och gränsen för byggnadsytan uppdaterades. Justeringar gjordes i planbestämmelserna.

Samhällstekniska utskottet behandlade utkastet till ändring av detaljplanen 8.6.2021 § 71 och beslutade att lägga fram utkastet till ändring av detaljplanen och begära de utlåtanden som behövs om utkastet.

Utkastet till detaljplaneändring var framlagt 18.8–17.9.2021. Då kom fem utlåtanden in. Inga skriftliga åsikter om utkastet lämnades in.

Byggnadsutskottet konstaterade i sitt utlåtande att detaljplanen ska beakta och följa NTM-centralens utlåtande angående väganslutningen och bevarandet av trädbeståndet och växtligheten. NTM-centralen ansåg i sitt utlåtande att detaljplanen inte äventyrar den begränsade naturtypens karakteristiska drag även om körförbindelsen går genom naturtypen och utgör heller ingen fara för flygekorrrens förbindelser. Dessutom förutsatte NTM-centralen att byggplatserna ska vara åtskilda från den skyddade naturtypen med staket och att staketen ska vara monterade redan innan nybygget inleds. HRM framförde i sitt utlåtande att de ledningar som finns på Lindstedtsvägen ska beaktas. Caruna Esbo Ab konstaterade i sitt utlåtande att till följd av att planläggningen möjliggör bygge kommer elförbrukningen i området att öka, vilket kan förutsätta nya kabeldragningar. Bemötanden har gjorts upp till de utlåtanden som har lämnats in.

Förslag till ändring av detaljplanen

Med utgångspunkt i den preciserade planeringen och responsen uppdaterades förslaget till ändring av detaljplanen efter utkastskedet på följande sätt:

Planområdets norra del är anvisad som kvartersområde för småhus (AP), därmed ändrar inte användningsändamålet från vad den är i den gällande detaljplanen. Våningstalet för byggnadsytan på AO-kvartersområdet i planområdets södra del sågs över och det nya våningstalet är 1/2k II (1/2), vilket tillåter placering av utrymmen som räknas med i våningsytan i källarvåningen som befinner sig i en sluttning. Bestämmelsen om montering av staket sågs över. Begränsningen för byggnadsytan på AO-kvartersområdet sågs över. Ett förslag till ändring av tomtindelningen i området upprättades. Tekniska justeringar har gjorts i plankartan.

Stadsstyrelsen godkände 14.3.2022 (§ 36) bemötandena till utlåtandena om utkastet till detaljplaneändring och beslutade att lägga fram planförslaget och begärde de utlåtanden som behövs. Dessutom beslutade stadsstyrelsen att man i samband med behandlingen av bygglovet ska säkerställa tillräckligt skydd för naturskyddsområdet, till exempel med ett staket för byggarbetsplatsen.

Förslaget till ändring av detaljplanen var framlagt 24.3–25.4.2022, då det lämnades in fyra utlåtanden. Inga skriftliga anmärkningar lämnades mot förslaget.

NTM-centralen konstaterade i sitt utlåtande att gränsdragningen för den skyddade naturtypen bör anvisas med huvudanvändningsändamålet S-1. Dessutom förutsatte NTM-centralen i sitt

utlåtande att byggplatserna ska vara åtskilda från den skyddade naturtypen med staket och att staketen ska vara monterade redan innan det egentliga byggarbetet inleds och att detta ska säkerställas med en planbestämmelse. NTM-centralen konstaterade vidare att den fyra meter breda körförbindelsen kan anvisas gå genom den skyddade naturtypen, men betonade att körförbindelsen inte kan byggas ut från denna i senare skeden. Dessutom ska all trafik under byggnationen ske från körförbindelsen som omges av staket eller Alpvägens sida och rörgrav eller andra arbeten som kräver trädavverkning får inte heller utföras inom den skyddade naturtypens gränser. Därutöver togs i utlåtandet ställning till bl.a. konsekvensbedömningens tillräcklighet när det gäller att förbereda sig för klimatförändringar. Byggnadsutskottet förordade förslaget till detaljplaneändringen enligt det som föredragits. HRM konstaterade i sitt utlåtande att de allmänna vattenledningarna och avloppen som betjänar området redan har byggts och att ändringsförslaget inte förutsätter att de flyttas. Caruna Esbo Ab konstaterade i sitt utlåtande att till följd av att planläggningen möjliggör bygge kommer elförbrukningen i området att öka, vilket kan förutsätta nya kabeldragningar. Bemötanden har gjorts upp till de utlåtanden som har lämnats in.

Med utgångspunkt i den respons som lämnats har bestämmelsen om montering av staket för den skyddade naturtypen setts över. Dessutom har en teknisk justering gjorts i beteckningen av den del av området som anvisar områdesavgränsningen av den skyddade naturtypen utan att innehållet i bestämmelsen ändras. I detaljplanen har lagts till en bestämmelse som tillåter reparation och underhåll av källar-, ekonomi- och hjälputrymmen som överskrider byggrätten men som har uppförts med bygglov inom AP-kvarterområdet. Planbeskrivningen har uppdaterats.

Grankulla 31.5.2023

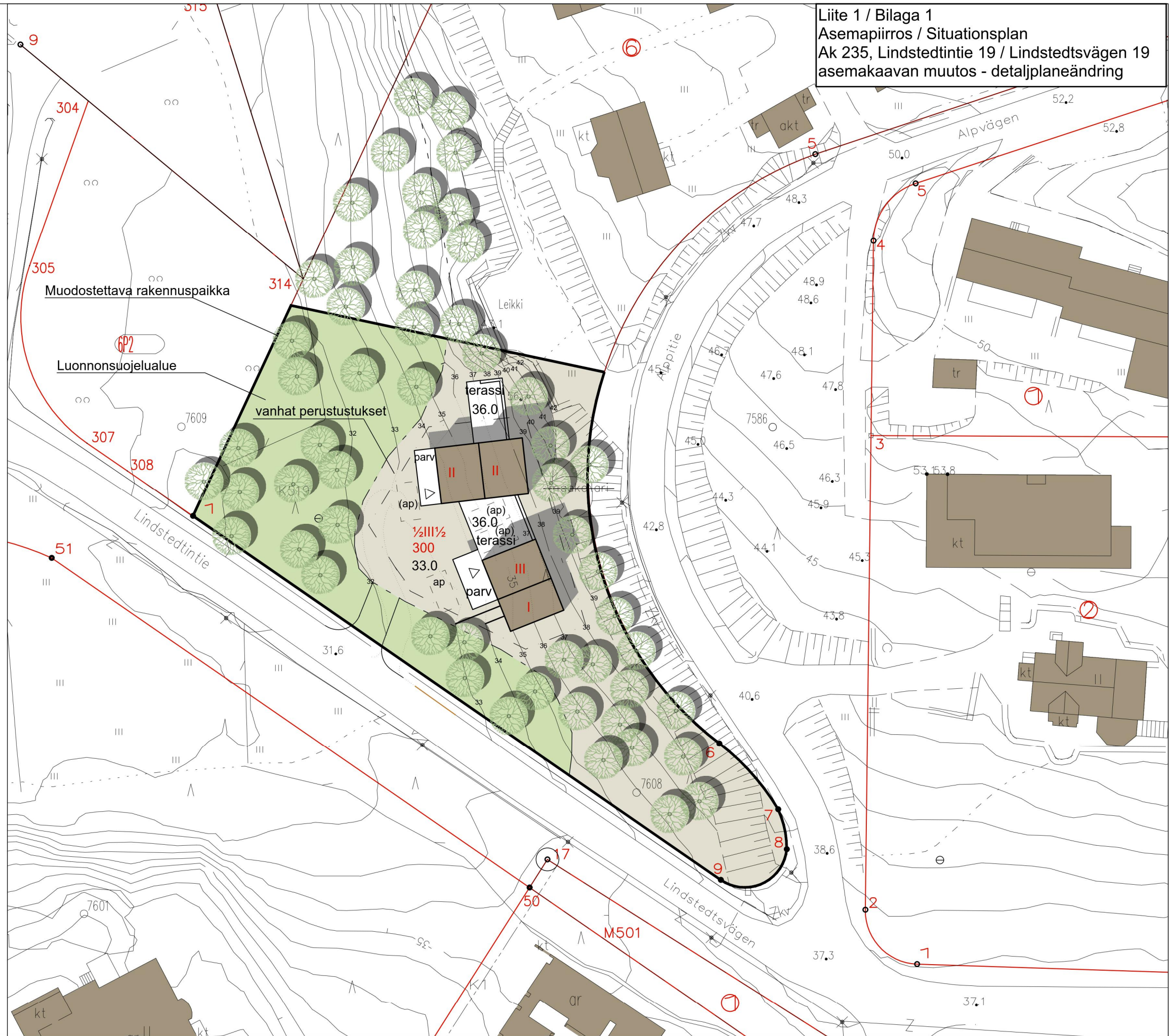
Nina Forsberg  
markanvändningsingenjör

Minna Penttinen  
markanvändningschef



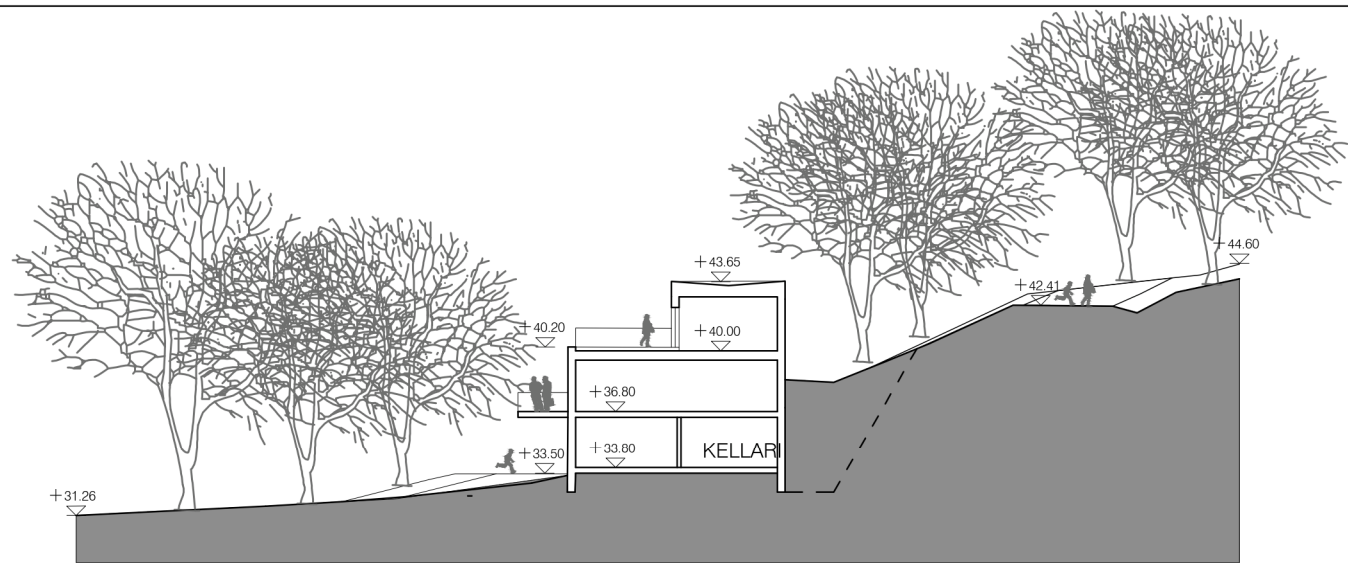
VIITESUUNNITELMA:

- RAKENNUSOIKEUS 300 KEM2
- ASUINRAKENNUSTEN LUKUMÄÄRÄ MUODOSTUVALLA RAKENNUSPAIKALLA 2 KPL.
- KERROSLUKU ½ III½
  - KELLARIN JA 2. KERROKSEN RAKENNUSOIKEUDELLINEN KERROSALA ON ½ 1. KERROKSEN KERROSALASTA.
- AUTOPAIKKOJA 2 KPL / ASUNTO
- TONTIN KOKO YHTEENSÄ 9173 M2
- KÄYTETTY RAKENNUSOIKEUS 750 KEM2
- MUODOSTUVAN RAKENNUSPAIKAN RAKENNUSOIKEUS 300 KEM2

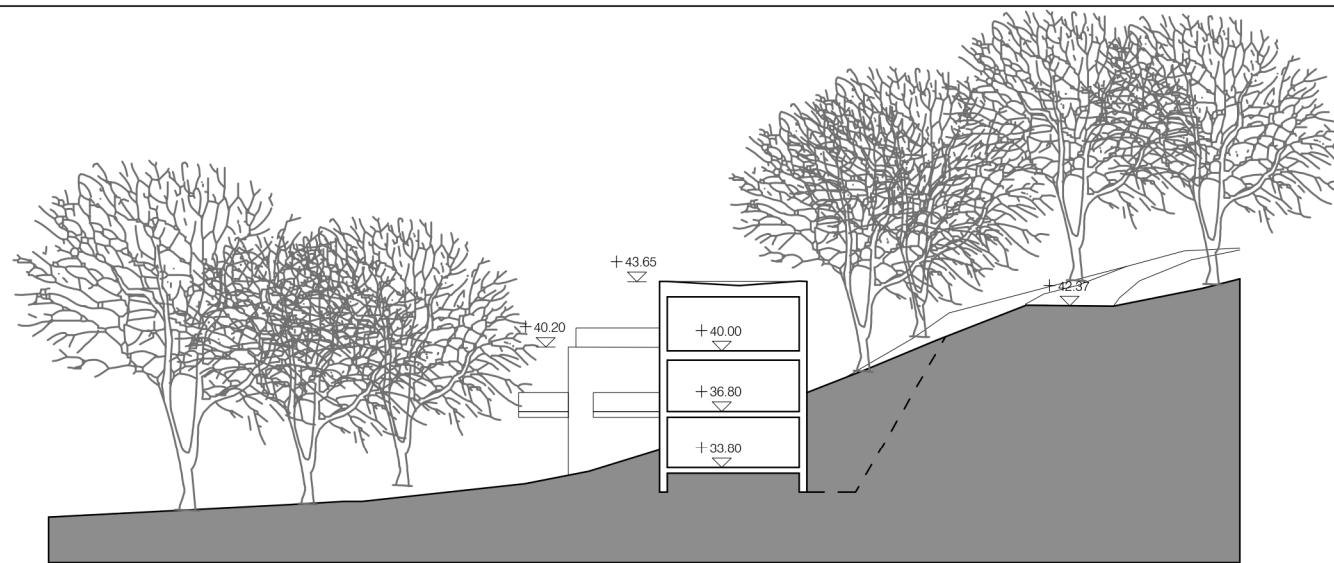


Liite 1 / Bilaga 1  
Asemapiirros / Situationsplan  
Ak 235, Lindstedtintie 19 / Lindstedtsvägen 19  
asemakaavan muutos - detaljplaneändring





LEIKKAUS A



LEIKKAUS B



LEIKKAUS A

LEIKKAUS B

Liite 2 / Bilaga 2  
 Leikkaukset / Sektionsplan  
 Ak 235, Lindstedtintie 19 / Lindstedtsvägen 19  
 asemakaavan muutos - detaljplaneändring







# Blankett för uppföljning av detaljplanen

## Basuppgifter och sammandrag

Kommun	235 Grankulla	Datum för ifyllning	31.05.2023
Planens namn	Lindstedsvägen 19		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	14.03.2022
Godkännare		Dat. för meddel. om anh.gör.	03.09.2020
Godkänd enligt paragraf		Kommunens plankod	Ak 235
Genererad plankod			
Planområdets areal [ha]	0,9173	Ny detaljplaneareal [ha]	
Areal för underjordiska utrymmen [ha]	0,0000	Detaljplaneändringens areal [ha]	0,9173

<b>Stranddetaljplan</b>	<b>Strandlinjens längd [km]</b>	
Byggplatser [antal]	Med egen strand	Utan egen strand
Fritidsbost.byggpl. [antal]	Med egen strand	Utan egen strand

Områdes-reserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m <sup>2</sup> vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m <sup>2</sup> vy +/-]
Sammanlagt	0,9173	100,0	1050	0,11	0,0000	300
A sammanlagt	0,9173	100,0	1050	0,11	0,0000	300
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m <sup>2</sup> vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m <sup>2</sup> vy +/-]
Sammanlagt					

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m <sup>2</sup> vy]	[antal +/-]	[m <sup>2</sup> vy +/-]
Sammanlagt				

## Underbeteckningar

Områdes-reserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m <sup>2</sup> vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m <sup>2</sup> vy +/-]
<b>Sammanlagt</b>	<b>0,9173</b>	<b>100,0</b>	<b>1050</b>	<b>0,11</b>	<b>0,0000</b>	<b>300</b>
<b>A sammanlagt</b>	0,9173	100,0	1050	0,11	0,0000	300
AP-11					-0,9173	-750
AP	0,6775	73,9	750	0,11	0,6775	750
AO	0,2398	26,1	300	0,13	0,2398	300
<b>P sammanlagt</b>						
<b>Y sammanlagt</b>						
<b>C sammanlagt</b>						
<b>K sammanlagt</b>						
<b>T sammanlagt</b>						
<b>V sammanlagt</b>						
<b>R sammanlagt</b>						
<b>L sammanlagt</b>						
<b>E sammanlagt</b>						
<b>S sammanlagt</b>						
<b>M sammanlagt</b>						
<b>W sammanlagt</b>						