

Ak 206

GRÄSAVÄGEN 1–5 (Bensowska området)

Ändring av detaljplanen
kvarter 200 med parkområden i 1:a stadsdelen

Beskrivning av detaljplaneändringen

Beskrivning av detaljplaneändringen avseende detaljplanekartan 2.5.2024. Detaljplaneändringen inleddes 31.7.2012 på markägarens ansökan. Stadsstyrelsen beslutade 29.8.2012 § 212 att arbetet med att ändra detaljplanen skulle inledas. Staden kungjorde inledandet av planändringen 11.9.2012.

Beredare / närmare upplysningar:

Grankulla stad
Markanvändningsenheten
PB 52, 02701 Grankulla

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

2.5.2024



Kauniaisten kaupunki
Grankulla stad

Innehåll

Innehåll	1
1 PLANOMRÅDE OCH UTGÅNGSLÄGE	3
1.1 Planområde	3
1.2 Planeringsläget	3
1.2.1 Riksomfattande målen för områdesanvändning	3
1.2.2 Landskapsplan	4
1.2.3 Markdispositionsplanen (MASU 2)	4
1.2.4 Utvecklingsbilden för markanvändning och boende 2023–2040	5
1.2.5 Detaljplanen	5
1.2.6 Byggnadsordningen	5
1.2.7 Byggförbud	5
1.2.8 Baskartan	5
1.3 Utredning om området	5
1.3.1 Markägoförhållanden	5
1.3.2 Byggd miljö	5
1.3.3 Skyddade objekt	7
1.3.4 Störningsfaktorer i omgivningen	7
2 MÅL FÖR DETALJPLANEÄNDRINGEN	9
3 BESKRIVNING AV DETALJPLANEÄNDRINGEN	9
3.1 Allmän motivering och beskrivning	9
3.2 Dimensionering	11
3.3 Fastighetsindelning	11
3.4 Byggd miljö enligt planen	12
3.4.1 Markanvändning	12
3.4.2 Jordmånens byggbarhet och renhet	14
3.4.3 Naturmiljö enligt planen	15
3.5 Störningsfaktorer i omgivningen	16
3.6 Namnbeståndet	17
4 PLANLÖSNING OCH UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERING	17
4.1 Riksomfattande målen för områdesanvändning	17
4.2 Landskapsplan	18
4.3 Krav på generalplanens innehåll	18
4.4 Grankullas resurssmarta färdplan	19
5 KONSEKVENSER AV DETALJPLANELÖSNINGEN	19
5.1 Samhällsstruktur, byggd miljö och landskap	19
5.2 Natur	19
5.3 Dämpning av klimatförändringar och anpassning	20
5.4 Trafik och teknisk service	20
5.5 Människornas hälsa och trivsel	21
5.6 Tjänster	21
6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	21
7 PLANERINGSFASER	21
7.1 Inledandet av planeringen	21
7.2 Program för deltagande och bedömning	21
7.3 Planering	21
7.4 Kommunikation och framförda åsikter	21

BILAGOR

Bilaga 1	Planritning
Bilaga 2	Sektionsplan
Bilaga 3	Illustrationer
Bilaga 4	Utdrag ur bullerutredningen
Bilaga 5	Skugganalys
Bilaga 6	Uppföljningsblankett

Förteckning över utredningar som anknyter till planändringen

Referensplan, Bensowska området	Arrak Arkkitehdit Oy, 2.11.2022
Skugganalys	Arrak Arkkitehdit Oy, 1.11.2022
Trafikutredning (Gräsavägen 1–5)	Ramboll Oy, 21.9.2020
Bullerutredning som anknyter till detaljplaneändringen, Gräsavägen 1–5	Ramboll Oy, 28.5.2020
Utredning om flygekorrar i Grankulla 2021	Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 28.5.2021
Naturrapport Gräsavägen i Grankulla (kvarter 200) för detaljplaneändring	Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 31.8.2019
Grankullas byggnadsinventering (2005)	AEDES Oy, 2005
Kulturmiljöutredning (Gräsavägen 1–5, Grankulla)	Ark-byroo Oy, 31.5.2019
Preliminär dagvattenundersökning, Villa Bensow, Gräsavägen 3–5 (L00100)	Sweco Talotekniikka Oy, 4.11.2022
Geoteknisk markundersökning, planändringsområde, Gräsavägen 3–5 (arbete nr 1234)	Geosolver Oy, 14.4.2022

1 PLANOMRÅDE OCH UTGÅNGSLÄGE

1.1 Planområde

Uppgifter om planen:

Plankod: Ak 206

Namn: Gräsavägen 1–5 (Bensowska området)

(Tidigare namn: Kvarter 200 och parkområden)

Planområdets omfattning:

Planområdet omfattar kvarter 200 i 1:a stadsdelen och en del av parkområdet (1-9903-100) som ligger norr om det. Områdets areal är ca 6,8 ha.

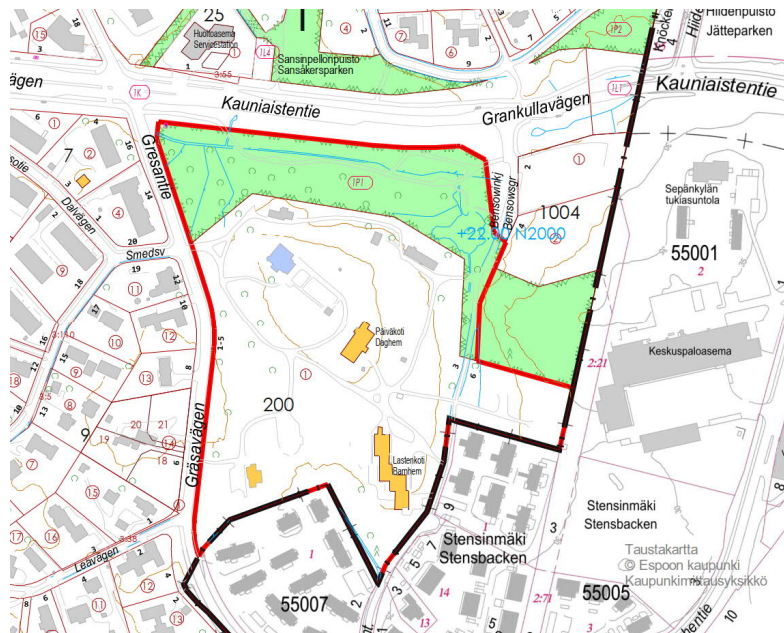


Bild 1. Planområdets ungefärliga avgränsning på ämbetsverkskartan.

1.2 Planeringsläget

1.2.1 Riksomfattande målen för områdesanvändning

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 färdvägar, ett effektivt trafiksystem, en sund och trygg livsmiljö, en livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar, en energiförsörjning med förmåga att vara förnybar.

Följande mål för områdesanvändning gäller särskilt för denna planändring:

- Fungerande samhällen och hållbara färdvägar
- En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar

1.2.2 Landskapsplan



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

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 och huvudstadsregionens kärnzonen. Planområdet ligger i omedelbar närhet av Grankulla centrum, och det har försetts med beteckningen "område för centrumfunktioner, centrum".

1.2.3 Markdispositionsplanen (MASU 2)

I markdispositionsplanen 2004 (MASU 2), godkänd av Grankulla stadsfullmäktige 13.12.2004, har kvarter 200 anvisats för service och förvaltning (P). De gamla villorna i området, Villa Bensow och Villa Solhaga, tas upp som byggnads- och kulturhistoriskt samt stadsbildsmässigt värdefulla byggnader, vars skyddsbehov ska utredas i anknäring till detaljplaneringen. Kvarter 200 och en del av parkområdet 1-9903-100 har dessutom anvisats som ett område med särskilda miljövärden.

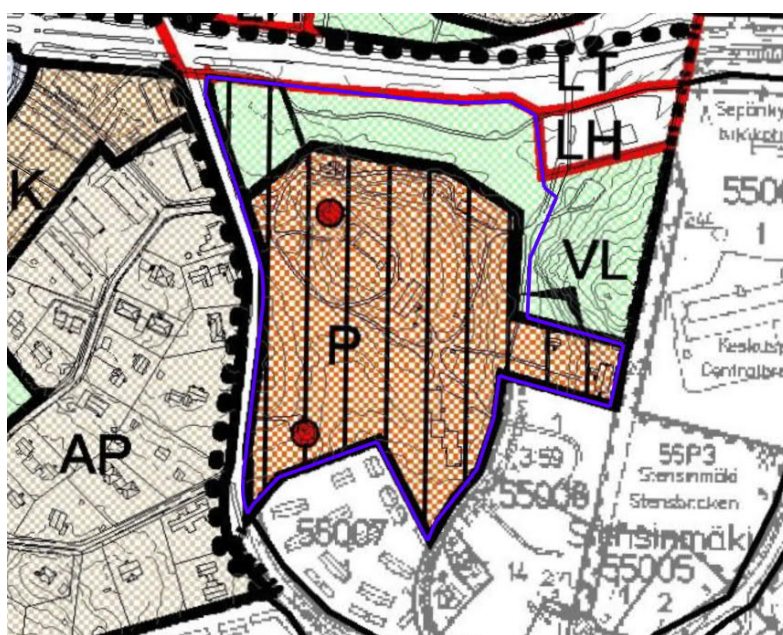


Bild 3. Utdrag ur markdispositionsplanen för Grankulla 2004 (Masu 2).

1.2.4 Utvecklingsbilden för markanvändning och boende 2023–2040

Området förs fram i Utvecklingsbilden för markanvändning och boende 2023–2040, som godkändes av fullmäktige 19.6.2023, som ett utvecklingsobjekt med natur- och miljövärden och kulturhistoriska värden, och som ska bedömas med tanke på uppdatering av detaljplanen och omvärdering av fastighetens användningsändamål. I den vägledande prioriteringen i utvecklingsbilden hör objektet till den första kategorin, dvs. pågående projekt.

1.2.5 Detaljplanen

På planområdet gäller en detaljplan (Ak 60) som är fastställd av inrikesministeriet 7.9.1972. I detaljplanen är kvarter 200 anvisad som kvartersområde för byggnader för social verksamhet och hälsovård där det är tillåtet att uppföra byggnader för det primära syftet och dessutom ett behövligt antal personalbostäder (YS3). På kvartersområdet har anvisats byggrätt på 10 600 m² vy för bostadshus med högst två våningar (II 10 600). Norrsidan av kvarter 200 anvisas som parkområde (P).

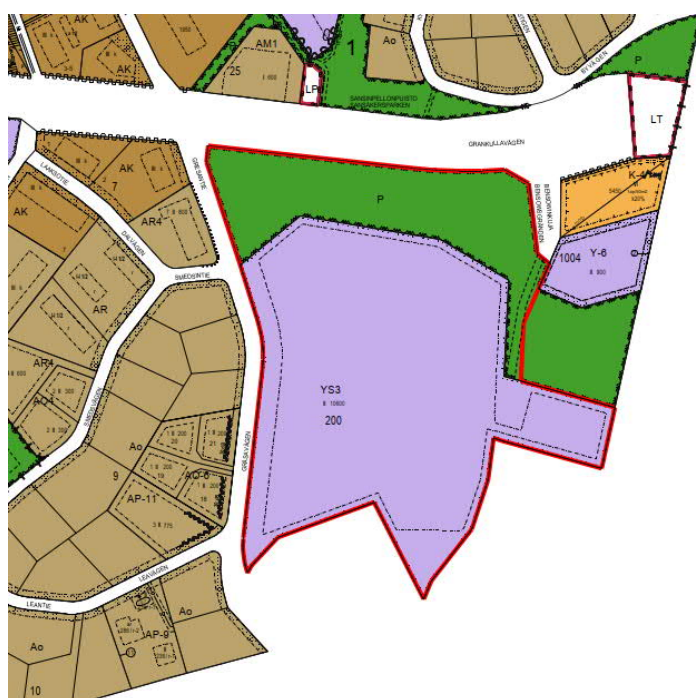


Bild 4. Utdrag ur detaljplanesammanställningen.

1.2.6 Byggnadsordningen

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 Baskartan

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

1.3 Utredning om området

1.3.1 Markägoförhållanden

Kvarter 200 är privatägt medan parkområdet ägs av staden.

1.3.2 Byggd miljö

Markanvändning

Planområdet ligger i sydöstra Grankulla vid gränsen till Esbo, och avgränsas av Bensowsgränden, Gräsavägen och Grankullavägen. Planområdets omgivning är bebyggd huvudsakligen med småhus, med egnahemshus väster om området och huvudsakligen radhus och parhus söder om området, på Esbosidan om gränsen. I nordväst och norr, på andra sidan av Grankullavägen finns även flervåningshus, ett daghem och en bensinmack. Öster om planområdet på Esbosidan finns Västra Nylands räddningsverks centralbrandstation och på Grankullasidan om gränsen, vid Bensowsgränden, tills vidare obebyggda tomter: en tomt för affärs- och kontorsbyggnader, en tomt för allmänna byggnader som har reserverats för brandstationsverksamheten samt ett rekreationsområde. På östra sidan om Bensowsgränden pågår en detaljplaneändring, där målet är att ändra detaljplanen så att en brandstationsbyggnad och bostadsbyggnader kan placeras i området.

På planområdet ligger två kulturhistoriskt värdefulla byggnader, Villa Bensow och Villa Solhaga. Villa Bensow omges av en trädgård som delvis har bevarats i ursprungligt skick enligt en trädgårdsplan från 1913 av trädgårdsarkitekten Paul Olsson. Båda villorna finns upptagna i Grankullas byggnadsinventering (2005), liksom också en numera obebodd ekonomibygnad, en s.k. gårdskarlshuset, norr om Villa Bensow. Enligt byggnadsinventeringen utgör Bensowska området en värdefull helhet som har en stor historisk betydelse. Av byggnaderna är särskilt Villa Bensow arkitektoniskt av hög standard och utgör ett landmärke vid infarten till Grankulla.

Utöver byggnaderna i byggnadsinventeringen finns på området Granhyddan (Lilla Lyan) som färdigställdes 1967, Stora Lyan som färdigställdes 1987 och två ekonomibygnader.

Granhyddan finns i södra delen av planområdet. Den byggdes ursprungligen som barnhem och senare har använts som daghem. Byggnaden har ritats av arkitekten Erich von Ungern-Sternberg. Byggnaden byggdes ut 1972 och 1982. Byggnaden är en lång byggnadsmassa med 1–2 våningar och terrassering, som följer ett rektangulärt nord-sydligt koordinatsystem. Den gamla delen har ett långsluttande sadeltak utan takfot och uppstigande gavelväggar. Norra flygelns förnyade tak är ett långsluttande sadeltak med utskjutande takfot. Byggnadens första byggnadsskeden representerar en tidstypisk vardagsarkitektur. Senare förändringar och utbyggnaden av norra flygeln står i kontrast med den ursprungliga arkitekturen. Byggnaden har inget särskilt arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värde. Enligt markägarens utredning har en del av byggnaden stått oanvänd på grund av problem med fukt och inomhusluften. Med hänsyn till byggnadens skick och användbarhet anser markägaren inte att dess sanering är ett ekonomiskt eller funktionellt meningsfullt alternativ. Avsikten är att riva byggnaden.

Stora Lyan ligger mitt i planområdet och fungerar som daghem. Den ritades av Asikainen-Koskenkorva-Kotakorpi Oy. Byggnadsmassan är låg, en våning hög och rektangulär. Byggnaden har ett långsluttande sadeltak och en ingångsveranda som sticker ut från huvudmassan, fasaderna har gula stående läkt. Byggnaden har inget särskilt arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värde.

I planområdets norra del finns en enplans service- och förrådsbyggnad från 1920-talet och en gammal garagebyggnad från cirka 1920-talet. Förrådsbyggnaden är enkel och i dåligt skick och den planeras att rivas. Garagebyggnaden är också arkitektoniskt enkel och i dåligt skick.

Trafik

Fordonstrafik

Grankullavägen och Gräsavägen är huvudgator och Bensowsgränden är en lokalgata.

Gång- och cykelleder

Längs västra sidan av Gräsavägen löper en kombinerad gång- och cykelled. Grankullavägen har kombinerade gång- och cykelleder längs vardera sidan av vägen fram till korsningen med Gräsavägen. Österut från Gräsavägen löper gång- och cykelleden längs norra sidan av gatan. Efter korsningen med Gräsavägen löper gång- och cykelleden på södra sidan över parkområdet söder om Grankullavägen, där den korsar Bensowsgränden till busshållplatsen söder om Grankullavägen för att sedan korsa gatan och förenas med gång- och cykelleden på norra sidan

av gatan. Från ändan av Bensowsgränden löper en gångväg söderut genom parkområdet till Ekorrbackavägen i Esbo.

Kollektivtrafik

Grankulla järnvägsstation är belägen på ca 800 meters gångavstånd. Stationen trafikeras av lokaltågen. Esbos och regionaltrafikens närmaste busslinjer trafikerar Grankullavägen och Gräsavägen.

1.3.3 Skyddade objekt

Inom planområdet finns inga objekt som är skyddsmärkta i detaljplanen eller skyddade enligt byggnadsskyddslagen. Villa Bensow och Villa Solhaga, som båda ligger på planområdet, kommer att skyddas i och med detaljplaneändringen.

Villornas byggnadshistoria har utretts i en utredning av kulturmiljön i området (Ark-byroo Oy, 2019) som har gjorts särskilt med tanke på detaljplaneändringen. Enligt utredningen representerar Villa Bensow den mångfacetterade villaarkitekturen vid början av 1900-talet, och villan har behållit sin framträdande position i stadsbilden och en del av trädgårdens strukturer har också bevarats. Den ursprungliga byggnaden har ändrats vid flera olika skeden, och villans arkitektur har blivit lidande av de ingrepp som har gjorts. Byggnadens yttre skepnad är dock välbevarad. Villan ingår i det första byggnadsskedet av villastaden Grankulla och med sitt framträdande läge högst uppe på tomten utgör den ett värdefullt element i omgivningen. Efter utredningen om kulturmiljön som blev klar 2019 har Villa Bensow totalrenoverats och rekonstruerande åtgärder har vidtagits. Villa Solhaga har mer karaktär av privat bostad än Villa Bensow och ligger vid Gräsavägen. Också Villa Solhaga representerar det tidiga 1900-talets mångfacetterade villaarkitektur. Efter en eldsvåda på 1980-talet har ingången till byggnaden mot norr ändrats, men i övrigt är byggnadens yttre skepnad välbevarad. Enligt byggnads- och lägenhetsregistret har Villa Bensow 514 m² vy medan Villa Solhaga har 255 m² vy.

Utöver att byggnaderna är kulturhistoriskt värdefulla omges dessutom Villa Bensow av en trädgård med historiskt värde, planerad på 1910-talet av Paul Olsson. Enligt utredningen om kulturmiljön följer trädgårdsplanen stilriktningen med formträdgårdar som var allmänt rådande i Europa vid denna tid. I planen har en geometrisk formträdgård avgränsad av terrassmurar ritats in nära villan. Formträdgården omges i sin tur av en vidsträckt park med skog mer eller mindre i naturtillstånd. Den ursprungliga planen anlades nästan oförändrad, och senare lade man till en huvudtrappa i granit, också den formgiven av Paul Olsson, samt en damm väster om byggnaden. Av den ursprungliga planen för formträdgården kvarstår den tydliga geometriska formen med terrassmurar, rader av träd, samt statyer. Formträdgården ger ett bart intryck och den har förlorat en hel del av sina karaktäristiska drag, särskilt vad gäller växtligheten och planteringarna. Utredningen av kulturmiljön ger vid handen att det är viktigt att bevara och återställa helheten som utgörs av villan och trädgården, särskilt med tanke på att merparten av villabebyggelsen i södra delen av Grankulla har rivits för att ge plats för nybyggen.

Naturutredningen (Enviro Oy, 2019) i kvarter 200 som gjordes inför detaljplaneändringen har inte påvisat observationer av flygekorrar i området eller lämpliga boträd för flygekorren. Av naturutredningen framgår det att trädbeståndet i östra kanten av planområdet kan anses fungera som passage mellan de olika flygekorreviren i planområdets närmaste omgivning. I utredningen om flygekorrar i Grankulla (Enviro Oy, 2021) gjordes observationer av flygekorrar i parken, i norra delen av området och området har i utredningen definierats som kärnområde för flygekorren. Dessutom har i utredningen framförts att en lämplig passage för flygekorren mellan kärnområdena löper tvärs över parkområdet österut.

1.3.4 Störningsfaktorer i omgivningen

Trafik

Inga trafikräkningar har utförts inom planområdet inför planändringen. Enligt stadens uppgifter från trafikräkningen var medeldygnstrafiken på Gräsavägen (mellan gränsen till Grankulla och Grankullavägen) på vardagar hösten 2019, 1 750 fordon/dygn varav tung trafik 14,5 %. Medeldygnstrafiken på Grankullavägen (mellan Gräsavägen och Brandmansvägen) var på

vardagar hösten 2019, 12 817 fordon/dygn. I prognosläget 2050 var trafikvolymen på Grankullavägen 14 000 fordon/dygn och på Gräsavägen 2 300 fordon/dygn.

För ändringen av detaljplanen har en trafikutredning av planområdet gjorts (Ramboll Oy, 2020) där resultatet av den planerade markanvändningen och trafikvolymen samt inverkan av dessa på närområdets trafiknät och funktionaliteten uppskattats.

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". De största utsläppskällorna i planområdet är Grankullavägen och Gräsavägen, vars trafikvolym i prognosläget (2050) är ca 14 000 respektive 2 300 fordon/dygn. Miljön i området är öppen med god luftväxling.

Buller

En bullerutredning har gjorts för ändringen av detaljplanen (Ramboll Oy, 2020) och i den är uträkningarna gjorda på basis av trafikvolymen i prognosläget 2050. Utdrag ur kartorna i bullerutredningen ingår som bilaga till beskrivningen (bilaga 4). Utgående från utredningen underskrider bullernivåerna riktvärdena dagtid i de inre delarna av området. När det gäller de planerade byggnaderna i den norra delen av området underskrids riktvärdena på södra sidan om byggnaden och likaså på östra sidan om byggnaderna som planerats i områdets västra del. Riktvärdena nattetid underskrids i hela planeringsområdet.

Vad gäller buller från flygtrafik ingår planområdet inte i det egentliga flygbullerområdet i den gällande landskapsplanen (LDEN 55–60 dBA). Enligt utredningen av flygbuller vid Helsingfors-Vanda flygplats 2022 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. Därför är det viktigt att i byggskedet säkra att byggnadernas klimatskal har tillräcklig ljudisolering med tanke på flygbuller.

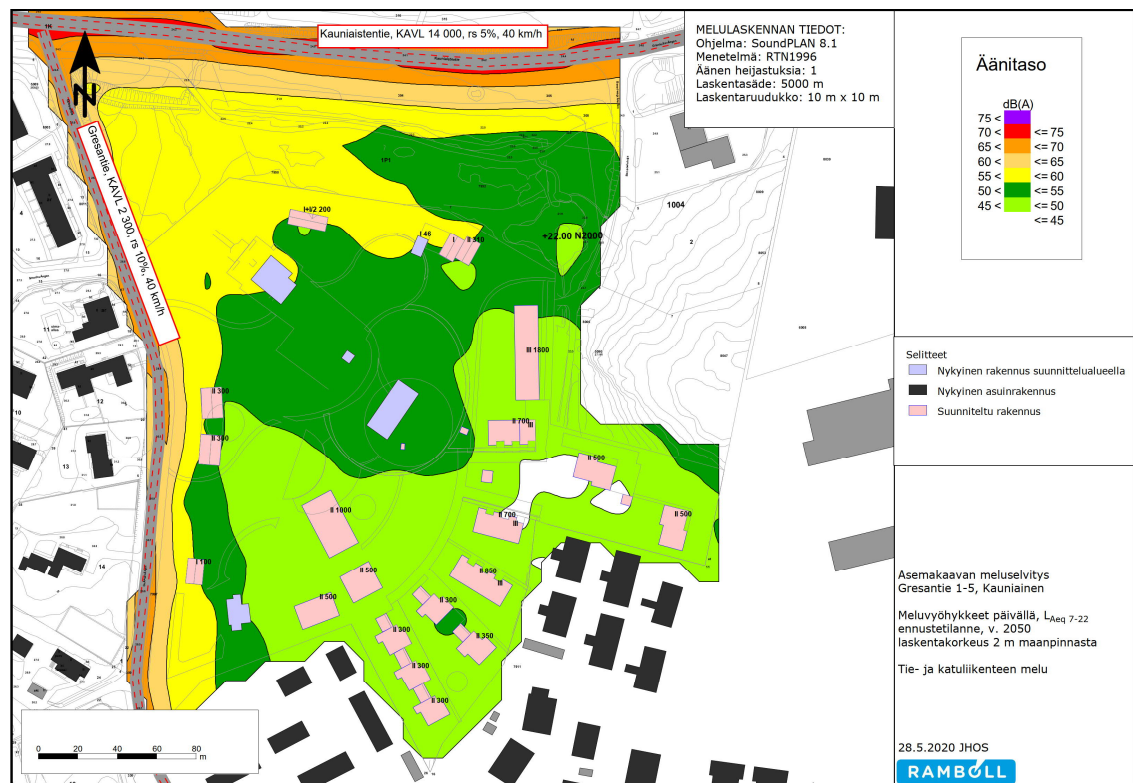


Bild 5. Bullermodell kl. 7–22, prognosläget 2050. Bullerutredning (Ramboll Finland Oy, 2020).

2 MÅL FÖR DETALJPLANEÄNDRINGEN

Detaljplaneändringen inleddes 31.7.2012 på markägarens ansökan. Stadsstyrelsen beslutade 29.8.2012 § 212 att arbetet med att ändra detaljplanen skulle inledas. Avsikten var då att utarbeta detaljplaneändringen tillsammans med ändringen av detaljplanen för Grankullavägen. Senare delades dock planläggningen upp i två separata projekt på grund av skillnaderna i tidsplanerna; planeringen av det Bensowska området kunde inte föras vidare som planerat och inväntade att mål skulle fastställas för planläggningen. Projektet blev aktuellt på nytt vid början av 2019.

Ansökan om detaljplaneändring från 2012 gick ut på att användningsändamålet för kvartersdelen längst i öster skulle ändras till kvartersområde för småhus utan att öka den totala byggrätten. Målen har senare justerats och i den östra delen av kvarteret föreslås att en större andel än i den ursprungliga planen anvisas för boende utan att öka den totala byggrätten i området. Samtidigt ingår i målet att justera användningsändamålet för den västra delen av kvarteret så att stiftelsen som äger området även i fortsättningen ska kunna upprätthålla och utveckla sin kärnverksamhet inom området, dvs. huvudsakligen daghemsverksamhet samt annan social verksamhet i anknytning till barns och familjers välfärd. I anslutning till detaljplaneändringen granskas byggnadernas och gårdsområdets skyddsvärden inom planområdet, och skyddsbestämmelser utfärdas vid behov. Samtidigt granskas områdesreserveringarna för rekreationsområdena i planområdet och deras detaljplanebeteckningar och planbestämmelser uppdateras.

3 BESKRIVNING AV DETALJPLANEÄNDRINGEN

3.1 Allmän motivering och beskrivning

I och med detaljplaneändringen kommer en del av kvartersområdet för byggnader för social verksamhet och hälsovård att ändras till boende och kompletterande byggnation som tar hänsyn till områdets kulturhistoriska värden och landskapsvärden anvisas för området.

Den kompletterande byggnationen i planområdet har åskådliggjorts på bild 6. De två kulturhistoriskt värdefulla villorna i området, Villa Bensow och Villa Solhaga föreslås bli skyddade. I villornas omedelbara närhet kommer inga byggnader att anvisas, och även formträdgården av Paul Olsson, som ligger kring Villa Bensow, bevaras obebyggd. Bostadsbyggandet anvisas plats i planområdets östra del och kompletterande byggnation som ansluter till stiftelsens verksamhet anvisas i kvarterets mittersta del. Detaljplaneändringen grundar sig på en referensplan som har gjorts upp av Arrak Arkkitechdit Oy.

I norra delen av området ligger nu den så kallade gårdskarlshuset som finns med i Grankulla stads byggnadsinventering. Enligt förslaget ska inte gårdskarlshuset bevaras. Enligt Grankulla stads byggnadsinventering (2005) är byggnaden planerad och byggd av timmerman Westerberg på 1940-talet. Enligt utredningen av kulturmiljön är byggnaden, som sannolikt är byggd på 1940-talet, ett gott exempel på anspråkslös men i och för sig välproportionerad och väl övervägd vardagsarkitektur. Byggnaden har byggts till vid åtminstone ett tillfälle och ytmaterial som t.ex. taket har bytts ut. Byggnadens ursprungliga skepnad har bevarats, men fasaden är i dåligt skick. Det anses inte befogat eller ändamålsenligt med bevarande planbestämmelse då man beaktar byggnadens anspråkslöshet rent arkitektoniskt sett samt dess dåliga skick.



Bild 6. Kompletterande byggnation, Arrak Arkitehdit Oy (2022).

I områdets mittersta del har en byggnadsyta för kompletterande byggnation anvisats. På byggnadsytan står nuvarande daghemmet Stora Lyan. I referensplanen har en ny daghemsbyggnad föreslagits till områdets mittersta del, dessutom har man i de södra och västra delarna föreslagit reserveringar för kompletterande byggnation. Gränsdragning av byggnadsytorna i planen lämnar spelutrymme för genomförandeplanen och en sammanhängande byggnadsyta mitt i kvartersområdet ger olika möjligheter till genomförande. Vid Gräsavägen har anvisats två byggnadsytor för kompletterande byggnation. Dessutom har det i områdets norra del föreslagits två byggnadsytor, varav den ena är för en ekonomibyggnad. På ekonomibyggnadens byggnadsyta står nu en gammal garagebyggnad.

I referensplanen har bostadshus i två och tre våningar anvisats i den östra delen av planområdet. I början av Bensowsgränden har fristående hus eller parhus i två våningar föreslagits. På östra sidan om Bensowsgränden och i de södra delarna av planområdet har bostadshus i högst tre våningar planerats. Bostadskvarteren bildar en egen tät helhet. I referensplanen har byggnadsmassorna i de västra bostadskvarteren planerats så att de placeras på tvären i förhållande till backens riktning, vilket möjliggör öppna vyer mot öst och väst. Bostadsbyggnaderna får inte ge ett murlikt intryck mot gatuområdet, i övrigt finns det spelrum i planen när det gäller placeringen av bostadsbyggnaderna. Planen tillåter även bostäder ovanpå varandra vilket gör det möjligt att bygga hus i så kallad townhouse-stil, såsom referensplanen föreslår, radhus eller alternativt också låghus. Den före detta barnhemsbyggnaden, som ligger inom området som enligt förslaget ska bli bostadskvarter, föreslås rivas.

Den kompletterande byggnationen bör anpassas till miljön med hänsyn till det kulturhistoriskt värdefulla byggnadsbeståndet och landskapsvärdet samt iakttas samma skala. Avsikten är att de skyddade gamla villorna ska behålla sin dominans i landskapet. De nya byggnaderna lämnar plats för de gamla byggnaderna och framhäver deras position. De nya byggnadernas skala, material och färger ska anpassas till de existerande byggnaderna.

Infarten till bostadskvarteren planeras gå via Bensowsgränden och via Ekorrbackavägen på Esbosidan till det sydligaste bostadskvarteret. Bensowsgränden bevaras som en återvändsgata, vilket hindrar genomfartstrafik i området. Parkeringen planeras i marknivå, de områden som används för parkering ska struktureras med planteringar. Trafiken kring daghemmen, både servicetrafik och hämtning/lämning av barn, föreslås också i fortsättningen utnyttja de befintliga anslutningarna från Gräsavägen (bild 7).

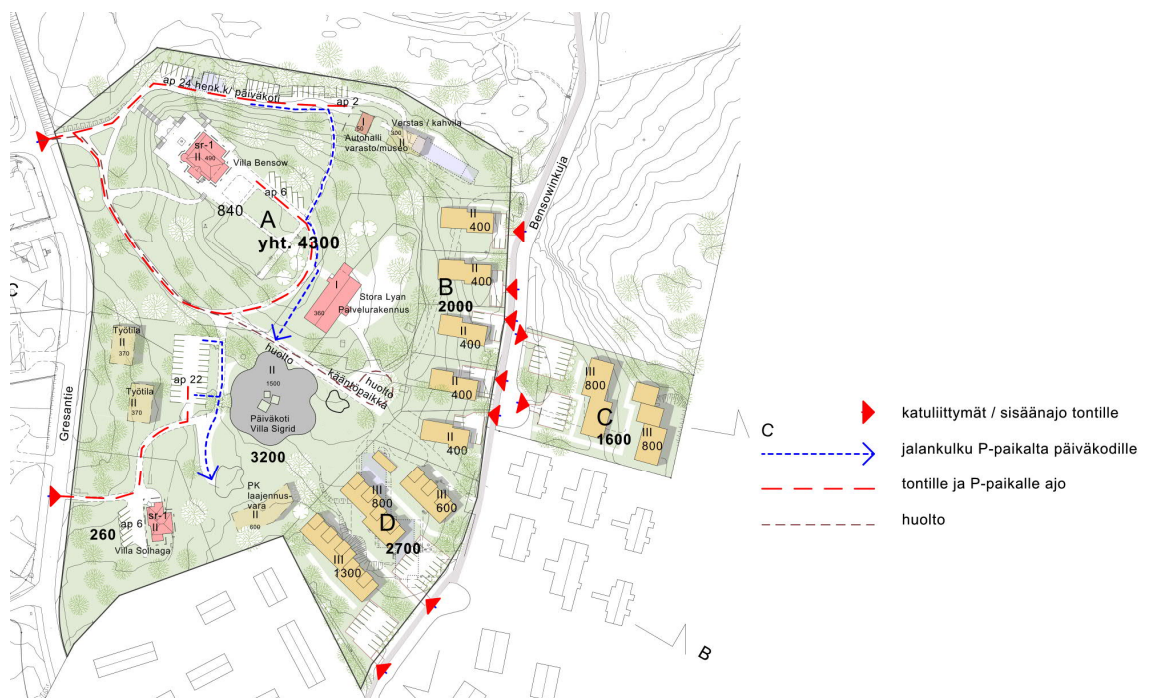


Bild 7. Visualisering av tillfartsvägarna, Arrak Arkkitechdit Oy, 2022

3.2 Dimensionering

Den totala ytan på planområdet är ca 6,8 ha och har anvisats byggrätt på 10 600 m² vy, vilket motsvarar exploateringsstalet ca $e = 0,16$.

Kvartersområdet med beteckningen Y/s-1 har en area på 35 163 m² och har anvisats en byggnadsrätt på totalt 4 300 m² vy, vilket motsvarar exploateringsstalet $e = 0,12$.

AO-kvartersområdena har en total area på 5 070 m² för vilken byggrätt på totalt 2 000 m² vy har anvisats, vilket motsvarar exploateringsstalet ca $e = 0,39$.

A-kvartersområdena har en total area på 9 184 m² för vilken byggrätt på totalt 4 300 m² vy har anvisats, vilket motsvarar exploateringsstalet ca $e = 0,47$.

Den totala byggrätten inom planområdet förblir oförändrad jämfört med den gällande planen.

3.3 Fastighetsindelning

Genom detaljplaneändringen delas kvarter 200 i 1:a stadsdelen så att det bildas ett nytt kvarter nr 201 i planområdets östra del. Bindande ändringar av tomtindelningen (Tj 200/02 och Tj 201/01) har gjorts upp i samband med detaljplaneändringen, så att tomterna 2–10 i kvarter 200 och tomt 1 i kvarter 201 i 1:a stadsdelen bildas.

3.4 Byggt miljö enligt planen

3.4.1 Markanvändning

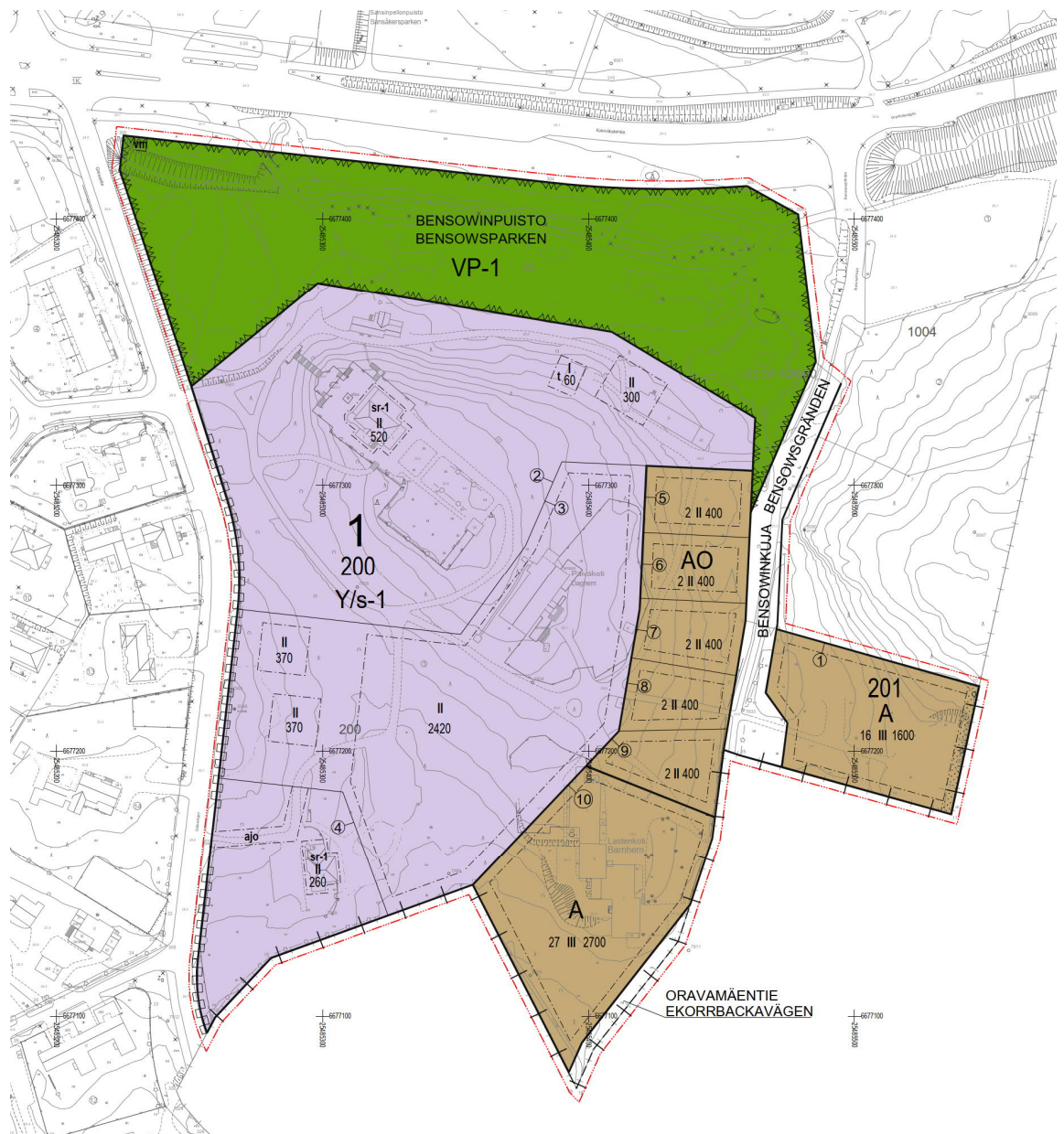


Bild 8. Detaljplaneenkarta.

Kvartersområde för allmänna byggnader där miljön bevaras (Y/s-1)

I och med detaljplaneändringen ändras en del av kvartersområdet för byggnader för social verksamhet och hälsovård (YS3) till kvartersområde för allmänna byggnader där miljön bevaras (Y/s-1). Gårdarnas utformning, beläggingsmaterialen och all ny växtlighet ska anpassas till områdets särdrag så att kvartersdelen utgör en enhetlig helhet. Terrassmuren kring formträdgården vid Villa Bensow samt huvudtrappan ska bevaras. Åtgärder inom trädgården ska utföras på ett sätt som återställer eller bevarar formträdgårdens karaktäristiska drag, så som växtligheten och trädgårdsgångarna. För kvartersområdet anvisas byggrätt på totalt 4 300 m² vy.

De gamla villorna som ligger på kvartersområdet (Villa Bensow och Villa Solhaga) förses med skyddsbeteckning (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. Utlåtande ska begäras av museimyndigheterna om reparations- och ändringsarbeten på byggnaden. För Villa Bensow anvisas en byggnadsyta

samt beteckningar som konstaterar nuläget (II 520). För Villa Solhaga anvisas en byggnadsyta samt beteckningar som konstaterar nuläget (II 260).

Den mittersta delen av kvartersområdet anvisas en byggnadsyta och byggrätt på 2420 m² vy för byggnader med högst två våningar (II 2420). I västra kanten av kvartersområdet anvisas två byggnadsytor för byggnader med högst två våningar (II 370). I norra delen av kvartersområdet anvisas också plats och byggrätt på sammanlagt 300 m² vy för en byggnad i högst två våningar (II 300) samt byggnadsyta för en ekonomibyggnad på högst 60 m² vy i en våning (t I 60).

Körförbindelsen till kvartersområdet planeras gå ungefär vid de existerande anslutningarna. I övrigt beläggs Gräsavägen med förbud mot fordonsanslutning. Det primära syftet med förbuden mot fordonsanslutning är att trygga trafiksäkerheten i anslutnings- och korsningsområden. Körförbindelsen till tomt 3 planeras gå via tomt 4.

Kvartersområde för bostadshus (A)

En del av kvartersområdet för byggnader för social verksamhet och hälsovård (YS3) ändras till kvartersområden för bostadshus (A). På det östra A-kvartersområdet anvisas en byggnadsyta och byggrätt på sammanlagt 1 600 m² vy för bostadshus med högst 16 bostäder i högst tre våningar (16 III 1600). Vid kvartersområdets östra kant anvisas en 4 meter bred del av planterat område där trädbeståndet ska bevaras. På det södra A-kvartersområdet anvisas byggnadsytor och byggrätt på sammanlagt 2 700 m² vy för bostadshus med högst 27 bostäder i högst tre våningar (27 III 2700).

Kvartersområde för fristående småhus (AO)

I och med detaljplaneändringen ändras en del av kvartersområdet för byggnader för social verksamhet och hälsovård (YS3) till kvartersområde för fristående småhus (AO). Byggrätten för varje tomt i kvartersområdet är 400 m² vy för bostadshus med högst två bostäder i högst två våningar (2 II 400). Den totala byggrätten i kvartersområdet är 2 000 m² vy.

Park (VP-1)

En del av parkområdet ändras till gatuområde då gatuområdesreserveringen för Bensowsgränden förlängs söderut ända fram till stadsgränsen. Parkområdet väster om Bensowsgränden förses med beteckningen VP-1: Park där det i enlighet med naturvårdslagen finns skyddade föröknings- och rastplatser för flygekorren samt ett ekologiskt behov för en förbindelse mellan flygekorrens utbredningsområden. På området får inga sådana åtgärder vidtas, som försämrar eller förstör flygekorrens livsmiljö. Trädbeståndet i området ska vårdas och förnyas så att en skogbevuxen förbindelse via trädtopparna bevaras. Åtgärder och planer beträffande området ska förhandlas med miljömyndigheten. I områdets nordvästra hörn anvisas en riktgivande byggnadsyta för en transformator (vm) samt beteckningar som konstaterar nuläget. Parkområdet får namnet: Bensowsparken (Bensowinpuisto).

Gatuområden

Gatuområdesreserveringen för Bensowsgränden förlängs söderut ända fram till stadsgränsen. I södra delen av planområdet har föreslagits en 5 meter bred gatuområdesreservering som nämns Ekorrbackavägen (Oravamäentie) enligt gatan som fortsätter på Esbos sida om gränsen. Områdesreserveringen möjliggör en fortsättning på Ekorrbackavägens trottoar till den gång- och cykelled som förenar Ekorrbackavägen med Bensowsgränden.

Allmänna bestämmelser

PARKERING:

På Y-kvartersområdet ska minst 1 bilplats/150 m²vy anläggas. På A-kvartersområdet ska minst 1 bilplats/100 m² vy anläggas. Dessutom ska det på A-kvartersområdet finnas minst 1 gästplats/1 000 m²vy. På AO-kvartersområdet ska det finnas minst 2 parkeringsplatser/bostad.

Parkeringsplatser får också anläggas på en annan tomt enligt avtal mellan fastigheterna. De områden som används för parkering ska utformas som parkeringsfickor med planteringar intill granntomterna och mot gatu- och parkområdena för att smälta in i landskapet.

På Y-kvartersområdet ska antalet cykelplatser vara minst 1 cp/80 m² vy. Minst hälften av cykelplatserna som ingår i minimikravet ska finnas i täckta utrymmen. Cykeltaken av lätt konstruktion för cykelplatserna som ingår i minimikravet får placeras utanför byggnadsytan. Alla cykelplatser ska ha ramlåsning. På A-kvartersområdet ska antalet cykelplatser vara minst 2,5 cykelplatser/bostad. Cykelplatserna som ingår i minimikravet ska finnas i täckta och låsbara utrymmen. Utöver det ska plats anvisas utomhus för tillfällig parkering av cyklar.

FASADER OCH BYGGSÄTT:

De nya byggnaderna ska till arkitektur, material och färgsättning harmoniera med de skyddade byggnaderna i området och med den bebyggda miljön i övrigt. Fasadmaterialet på nybyggnaderna ska huvudsakligen vara trä. Fasadmaterialen ska hålla hög kvalitet.

Y-kvartersområdet:

De nya byggnaderna ska arkitektoniskt sett underordna sig arkitekturen hos de skyddade villorna i kvartersområdet. Museimyndigheten ska höras i anslutning till ansökan om bygglov.

A-kvartersområdet:

Byggnaderna ska placeras så att de inte ger ett murliknande intryck mot gatan. Utstående loftgångar är inte tillåtna. Eventuella loftgångar ska vara en del av byggnadens massa och de ska passa in i byggnadens helhetsarkitektur. Alla bostäder ska ha en anslutande balkong eller altan som lämpar sig för vistelse.

Utöver den våningsyta som anges i detaljplanen får trapphusets yta överstiga 20 m² vy på alla våningar om det ökar trivselen och förbättrar planlösningen och om varje trappavsats får tillräckligt med naturligt ljus. Bilplatser behöver inte reserveras för den del som överskrider våningsytan.

GÅRDAR:

De obebyggda delar av kvartersområdet som inte används för vägar, parkering, lek eller vistelse ska planteras eller bevaras i naturenligt tillstånd. Ytbeläggningen på gårdarna ska primärt vara material som släpper igenom vatten. Gårdsplanteringarna ska primärt bestå av träd och buskar.

BULLER:

När det gäller Y-kvartersområdet ska det i samband med ansökan om bygglov läggas fram en utredning som visar att gårds- och vistelseområden som används för rekreation samt balkonger och vinterträdgårdar som används för vistelse har skyddats mot buller genom ändamålsenlig placering av byggnader och konstruktioner. Mellan klockan 7 och 22 får medelljudnivån för buller inte överskrida 55 decibel på gårds- och vistelseområden samt balkonger som används för vistelse, och på motsvarande sätt 45 decibel i vinterträdgårdar.

HANTERING AV DAGVATTEN:

Dagvatten från hårdgjorda ytor måste fördröjas i området med hjälp av fördröjningsvackor, fördröjningsbassänger eller fördröjningsmagasin vars dimensioneringsvolym är en kubikmeter (1 m³) per varje 100 kvadratmeter (100 m²) hårdgjord yta. Fördröjningsvackorna, fördröjningsbassängerna eller fördröjningsmagasinen ska tömmas inom 12 timmar från att de har fyllts och de ska förses med ett planerat överflöde. Förpliktelsen gäller också dagvatten under byggtiden. Gröntak räknas som genomsläpplig yta.

3.4.2 Jordmånens byggbarhet och renhet

I anslutning till arbetet med detaljplaneändringen har inget framkommit som skulle föranleda en föroreningsstudie gällande jordmån. I kvarter 200 har en geoteknisk markundersökning utförts av Geosolver Oy, 2022. Utgående från undersökningen tillhör området huvudsakligen klass 2 (områden med normal byggbarhet). Ett undantag utgör den lägre belägna svaga marken i den

östra delen och planområdets sydspets som tillhör klasserna 4 och 3a (djup svag mark som är svår att bebygga, svag mark som är svår att bebygga) samt områdets branta sluttningar där jordmånens lutningsgrad överskrider 15 % och som tillhör klass 3b (sluttande terräng som är svår att bebygga). Ingen antydan till att marken är förorenad hittades i samband med undersökningen.

3.4.3 Naturmiljö enligt planen

Naturutredningen inför detaljplaneändringen visar att kvartersområdet består av gårdar och gallrad moskog med växtlighet som är karaktäristisk för skogstypen. På området finns inte hotade naturtyper eller sådana naturtyper som ska skyddas enligt naturvårdslagen eller vattenlagen. En hotad art, grönfinken, har påträffats i området, där den trivs på de lummiga gårdarna. I kvarter 200 har inga observationer gjorts av flygekorrar eller lämpliga boträd för flygekorren. Däremot kan enligt naturutredningen trädbeståndet i östra kanten av planområdet anses fungera som passage mellan de olika flygekorreviren i planområdets närmaste omgivning. I utredningen har en rekommendation om att bevara det sammanhängande trädbeståndet getts på det område där flygekorrar eventuellt rör sig. I naturutredningen ingår en observation av rikliga bestånd av blomsterlupin, parkslide och blekbalsamin kring gården till ett förråd i kvartersområdets nordöstra del. De här växterna räknas som skadliga främmande arter i Finland och borde rensas bort.

I utredningen om flygekorrar i Grankulla (Enviro Oy, 2021) gjordes observationer av flygekorrar i parken, i norra delen av området och området har i utredningen definierats som kärnområde för flygekorren. I utredningen om flygekorrar placeras kärnområdet i det område som i planen anvisas som park. Dessutom har i utredningen föreslagits att en lämplig passage för flygekorren mellan kärnområdena skulle löpa tvärs genom parkområdet österut. I detaljplanen har getts bestämmelser som tryggar kärnområdet och de viktigaste förbindelserutternas för flygekorren.

De hårdgjorda ytorna i östra delen av planområdet ökar avsevärt jämfört med nuläget. En preliminär granskning av dagvattenhanteringen i området har gjorts upp inför detaljplaneändringen. I granskningen framförs kalkyler över dagvattnen och principiella lösningar för dagvattenhanteringen i planen. Enligt dagvattenutredningen lämpar sig jordmån i området inte för infiltration av dagvatten. Fördröjning bör ordnas till exempel med dagvattenrör som används för att leda dagvatten till dagvattenavloppsnet. Användning av fördröjningsbassänger eller fördröjningssvackor skulle vara utmanande på grund av tomternas storlek. I utredningen rekommenderas att man använder vattengenomsläppliga beläggningar för att minska mängden dagvatten.



Bild 9. Utdrag ur den preliminära granskningen av dagvattenhanteringen i området, Sweco Talotekniikka Oy, 2022.

3.5 Störningsfaktorer i omgivningen

Detaljplaneändringen bedöms inte ha skadliga konsekvenser för omgivningen. Den nya markanvändningen ger upphov till en viss trafikökning från boende och tjänster. För ändringen av detaljplanen har en trafikutredning av planområdet gjorts (Ramboll Oy, 2020) där resultatet av den planerade markanvändningen och trafikmängderna samt inverkan av dessa på närområdets trafiknät och funktionaliteten uppskattats. Bedömningen av den nya markanvändningens inverkan på trafiken i området utgår från nyckeltalen i Miljöministeriets publikation "Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa" (Bedömning av trafikallsträng vid planering av markanvändning, serien Suomen Ympäristö 27/2008; tabell 4.5, Helsingforsregionens kollektivtrafikzon).

Utgående från trafikutredningen är medeldygnstrafiken enligt den nya markanvändningen på vardagar cirka 600 fordon, varav cirka 10 är skåpbilar eller lastbilar. Enligt utredningen är trafikvolymen i den nya markanvändningen måttlig jämfört med den övriga trafiken i området som granskats och de växande trafikvolymerna orsakar inte omedelbara åtgärdsbehov när det gäller trafikarrangemangen med tanke på smidigheten i trafiken. Om markanvändningen vid Bensowsgränden ökar avsevärt jämfört med det nu planerade ska funktionaliteten vid den nuvarande anslutningen mellan Grankullavägen och Bensowsgränden granskas.

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". De största utsläppskällorna i planområdet är Grankullavägen och Gräsavägen, vars trafikvolym i prognosläget (2050) är ca 14 000 respektive

2 300 fordon/dygn. Med avseende på luftkvalitet är miljön i området öppen med god luftväxling och de rekommenderade avstånden kan därför anses motsvara det verkliga läget. Det planerade byggandet ligger som allra närmast på cirka 100 meters avstånd från Grankullavägen och som allra närmast på cirka 10 meters avstånd från Gräsavägen. Det betyder att de rekommenderade avstånden (känsligt objekt) uppfylls. Luftkvaliteten föranleder därmed inga fortsatta åtgärder eller strukturella specialkrav i planområdet.

Enligt bullerutredningen som gjorts för ändringen av detaljplanen skapas omfattande gårdsområden i kvartersområdena där bullernivåerna underskrider de rekommenderade värdena. De eventuella gårdsområden och balkonger eller vinterträdgårdar som lämpar sig för vistelse kan vid behov skyddas mot buller genom placeringen av byggnader och konstruktioner. I planområdet finns inget behov för en separat bestämmelse för ljudisoleringen eftersom de byggnadssätt och material som normalt används ger en tillräcklig ljudisolering (ljudnivåskillnad) i fasaden. 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 Namnbeståndet

Parkområdet som ligger i norra delen av planområdet ges namnet Bensowsparken (Bensowinpuisto) efter paret Wilhelm och Sigrid Bensow som i tiderna verkade i området. Det nuvarande parkområdet har tidigare hört till Villa Bensows område. Parken kallas allmänt Bensowsparken så namnet är redan väletablerat som inofficiellt namn. Den gatuområdesreserveringen som anvisats i södra delen av planområdet gränsar till gatuområdet på Esbos sida och den nämns Ekorrbackavägen (Oravamäentie) enhetligt enligt gatunamnet på Esbos sida om gränsen.

4 PLANLÖSNING OCH UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERING

I och med detaljplaneändringen kommer en del av kvartersområdet för byggnader för social verksamhet och hälsovård att ändras till boende och kompletterande byggnation som tar hänsyn till områdets kulturhistoriska värden och landskapsvärden anvisas för området.

För planområdet finns ingen gällande generalplan med rättsverkan. Därför styrs detaljplaneringen av 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 markanvändnings- och bygglagen). Enligt 25 § i markanvändnings- och byggförordning ska i beskrivningen av detaljplanen dessutom redogöras för hur planen förhåller sig till de riksomfattande målen för områdesanvändningen och landskapsplanen.

4.1 Riksomfattande målen för områdesanvändning

I detaljplaneändringen har beaktats de riksomfattande målen för områdesanvändningen. Följande mål för områdesanvändning gäller särskilt för denna planändring:

Fungerande samhällen och hållbara färdvägar

Detaljplaneändringen förtätar den befintliga samhällsstrukturen längs goda kollektivtrafikförbindelser. De områden som har anvisats för boende och service i planen är lättåtkomliga med kollektivtrafik, gång och cykel. Tätare struktur bidrar till kollektivtrafikens verksamhetsförutsättningar genom det ökade antalet invånare.

En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar

I planlösningen har beaktats områdets särskilda naturvärden. Rekreativområdenas areal minskar lite, men det kommer fortfarande att finnas områden lämpliga för rekreation i planområdet och dess närområden. I arbetet med planläggningen har beaktats områdets kulturhistoriska värden. Detaljplanen säkerställer bevarandet av två kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

4.2 Landskapsplan

I den gällande landskapsplanen hör planområdet till huvudstadsregionens kärnzon. Med beteckningen anges huvudstadsregionens områden för tätorts- och centrumfunktioner som bebyggs effektivare än den övriga utvecklingszonen för tätortsfunktioner och som stöder sig på ett hållbart trafiksystem och som främjar utvecklingen av en nätverkslik stadsstruktur. Zonen ska planeras som ett område som stöder sig på kollektivtrafik och gång- och cykeltrafik och som bebyggs effektivare än den övriga utvecklingszonen för tätortsfunktioner. I samband med att samhällsstrukturen förtätas ska uppmärksamhet fästas vid zonens värdefulla särdrag och kvaliteten på livsmiljön.

Huvudstadsregionens kärnzon omfattas också av landskapsplanens allmänna planeringsbestämmelser och bestämmelser om utvecklingszoner för tätortsfunktioner. Samhällsstrukturen i utvecklingszonen för tätortsfunktioner ska 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.

De mer detaljerade behoven av områdesreserveringar som hänför sig till utvecklingen av zonen och de övriga arrangemangen kring områdesanvändning ska utredas i den mer detaljerade planeringen. I den mer detaljerade planeringen av zonen ska man trygga bevarandet av naturens och kulturmiljöns särskilda värden samt främja hur det ekologiska nätverket kopplas till grönstrukturen utanför zonen. I samband med att samhällsstrukturen förtätas ska uppmärksamhet fästas vid zonens värdefulla särdrag och kvaliteten på livsmiljön. Dessutom ska man trygga tillräckliga rekreativsmöjligheter samt rekreativförbindelser inom och utanför zonen. I den mera detaljerade planeringen ska man fästa uppmärksamhet vid hanteringen av dagvatten och förbereda sig på extrema väderfenomen.

Den aktuella detaljplaneändringen följer landskapsplanen.

4.3 Krav på generalplanens innehåll

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

När en generalplan utarbetas skall landskapsplanen beaktas på det sätt som bestäms ovan.	Detaljplaneändringen följer landskapsplanen.
1) att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomisk och ekologiskt hållbar,	Den föreslagna bebyggelsen utgår från den befintliga samhällsstrukturen.
2) att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas,	Den föreslagna bebyggelsen utnyttjar och kompletterar den befintliga samhällsstrukturen.
3) att behov i anslutning till boendet och tillgången till service beaktas,	Planlösningen möjliggör utveckling av servicenivån och möter boendebehoven genom att öka boende i närheten av goda trafikförbindelser och tjänster.
4) att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och gång-, cykel- och mopedtrafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ända målsenligt och med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin hållbart sätt,	Den föreslagna bebyggelsen bygger delvis 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 utformning av en trygg, sund och balanserad livsmiljö.
6) att det ordnas verksamhetsbetingelser för kommunens näringsliv,	Den kompletterande byggnationen stöder verksamhetsbetingelser för tjänsterna.
7) att miljöolägenheterna minskas,	Bebyggelse enligt planen orsakar inga miljöolägenheter.
8) att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas,	Den byggda miljös värden har beaktats i planläggningen.
9) att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation.	I planlösningen är reserveringar för tillräckliga rekreatiomsområden beaktade.
Generalplanen får inte orsaka markägare eller andra rättsinnehavare oskäligen olägenheter.	Planen orsakar inga oskäligen olägenheter.

4.4 Grankullas resurssmarta färdplan

Grankulla stad har förbundit sig till att främja hållbar utveckling och siktar på klimatneutralitet fram till 2030. Stadsfullmäktige godkände 15.6.2020 Grankullas resurssmarta färdplan som används för att genomföra dessa mål. I planlösningen verkställs följande temahelheter och åtgärder i den resurssmarta färdplanen:

- förtätning av samhällsstrukturen så att hållbara färdvägar är konkurrenskraftiga,
- förhållandena för säker och förstklassig cykelparkering förbättras,
- planläggningen uppmanar till cykling.

5 KONSEKVENSER AV DETALJPLANELÖSNINGEN

5.1 Samhällsstruktur, byggd miljö och landskap

Detaljplaneändringens konsekvenser för stadsstrukturen och landskapet är betydande. Ändringen kan anses vara motiverad både funktionellt och med avseende på stadsbilden. Byggrätten och placeringen av den på området har granskats med områdets kulturhistoriska värden och landskapsvärden i åtanke. Detaljplaneändringen säkerställer att två kulturhistoriskt värdefulla byggnader bevaras, vilket stärker de historiska skikten i området och därmed också områdets identitet. Den kompletterande byggnationen bör anpassas till miljön med hänsyn till det kulturhistoriskt värdefulla byggnadsbeståndet samt iakttas samma skala. Avsikten är att de skyddade gamla villorna ska behålla sin dominans i landskapet. I de gamla villornas omedelbara närhet anvisas ingen kompletterande byggnation. Också Villa Bensows trädgård, som har planerats av Paul Olsson, bevaras obebyggd. Huvudtrappan och terrassmuren kring formträdgården bevaras, och enligt bestämmelserna ska åtgärder som påverkar trädgården utföras på ett sätt som återställer eller bevarar formträdgårdens karaktäristiska drag.

De nya bostadshusen placeras framför allt i östra delen av planområdet. De nya byggnadernas skala, material och färger ska anpassas till de skyddade byggnaderna och den övriga bebyggelsen. De framlagda nya bostadsbyggnaderna utgör en fortsättning på stadsstrukturen på Esbosidan som huvudsakligen består av småhusbebyggelse. Med tanke på effektivt byggande har områdets läge i närheten av centrala trafikleder och omfattande kollektivtrafik beaktats. En skugganalys har gjorts på basis av de planerade byggnadernas skuggeffekter (bilaga 5). Utgående från skugganalysen kan man konstatera att det planerade nybygget inte nämnvärt mycket överskuggar de existerande byggnadernas gårdar. På sommaren orsakar kvällssolen en skuggeffekt på de närmaste grannhusens gårdar.

5.2 Natur

I detaljplanen har beaktats områdets naturvärden genom att ge skyddsbestämmelser om skydd av flygekorrrens kärnområde och rörelserutter. I och med planändringen kommer rekreatiomsområdenas areal att minska med ca 1 195 m² då Bensowsgrändens gatuområde

förlängs söderut ända fram till stadsgränsen. I det område som anvisas till en förlängning av Bensowsgränden finns för närvarande en ca 3 meter bred gång- och cykelväg. I planområdet och dess närområden kommer fortfarande att finnas områden lämpliga för rekreation. I övrigt bedöms detaljplaneändringen inte ha betydande konsekvenser för naturen eller naturmiljön. På de områden där byggandet anvisas finns inga särskilda kända naturvärden.

5.3 Dämpning av klimatförändringar och anpassning

Ändringen av detaljplanen skapar en förtätad stadsstruktur nära goda kollektivtrafikförbindelser. Planområdet ligger på gångavstånd från Grankulla tågstation, busshållplatser och servicen i Grankulla centrum. Förtätningen leder till nya invånare som har möjlighet att välja hållbara färd sätt i stället för privatbilism.

Genomförandet av planlösningen förutsätter rivning av barnhemsbyggnaden som ligger i södra delen av planområdet. En del av byggnaden har stått oanvänd på grund av sin dåliga sick samt problem med fukt och inomhusluften. Rivning och nybyggnation har bedömts vara ekonomiskt och funktionellt ändamålsenlig med hänsyn till byggnadens skick och dåliga lämplighet för daghemsverksamhetens utrymmesbehov. Utöver rivningen orsakar den planerade kompletterande byggnationen även betydande utsläpp under byggnationen. Utsläppen orsakas av byggandet av ett nytt gatuområde, nybyggnaderna och tekniskt underhåll samt den vegetation som tas bort på grund av byggarbetena.

Minimiantalet bilplatser har anvisats med beaktande av områdets läge längs goda kollektivtrafikförbindelser. Minimiantalet cykelplatser samt kraven på kvaliteten och säkerheten av cykelplatserna i detaljplanen förbättrar förutsättningar för hållbar mobilitet. Dessutom möjliggör den gatuområdesreservering som anvisats i planen genomförande av en enhetlig gångväg för fotgängare från Ekorrbackavägen till Bensowsgränden.

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. Områdets växtlighet förebygger för sin del bildande av dagvatten och ger skugga under värmeperioder. Dessutom styr planbestämmelserna till bevarande och förnyelse av växtlighet och användning av vattengenomsläppliga beläggningsmaterial, vilket också bidrar till att minska mängden dagvatten.

5.4 Trafik och teknisk service

Gatuområdet på Bensowsgränden förlängs söderut ända fram till stadsgränsen. Infarten till bostadskvarteren har planerats gå via Bensowsgränden och via Ekorrbackavägen på Esbosidan till det sydligaste bostadskvarteret. Bensowsgränden bevaras som en återvändsgata, vilket hindrar genomfartstrafik i området. Parkeringen planeras i marknivå, de områden som används för parkering ska struktureras som parkeringsfickor och anpassas till omgivningen med planteringar. Trafiken kring daghemmen, både servicetrafik och hämtning/lämning av barn, föreslås också i fortsättningen utnyttja de befintliga anslutningarna från Gräsavägen. Enligt den gjorda trafikutredningen är trafikvolymen som den nya markanvändningen orsakar måttlig jämfört med den övriga trafiken i närområdet och de växande trafikvolymerna orsakar inte omedelbara åtgärdsbehov när det gäller trafikarrangemangen i närområdet. Vid Esbos Ekorrbackavägen har anvisats en 5 meter bred gatuområdesreservering. Områdesreserveringen möjliggör en fortsättning på Ekorrbackavägens trottoar till den gång- och cykelled som förenar Ekorrbackavägen med Bensowsgränden.

Allmänna vatten- och avloppsledningar löper igenom planområdet och byggandet enligt detaljplanen förutsätter att dessa ledningar flyttas. Dessutom ska ett nytt dagvattenavlopp byggas för området på en cirka 180 meter lång sträcka. För att ordna det tekniska underhållet finns det inga kända problem eller konsekvenser som avviker från normalt byggande.

5.5 Människornas hälsa och trivsel

I likhet med de omgivande bostadstomterna lämpar sig de områden där bostäder planeras väl för boende. Målet med planeringen är en trivsam lösning som gör bostadsproduktionen i Grankulla mer mångsidig. Projektet bedöms inte ha negativa verkningar på människors livsvillkor med beaktande av nuläget.

5.6 Tjänster

De samhällsekonomiska konsekvenserna har inte utretts närmare i samband med planläggningen. Förtätningen höjer invånarantalet i området, vilket har en positiv inverkan på servicenivån i området. Jämfört med nuläget kommer byggandet enligt den nya markanvändningen beräkningsmässigt att tillföra cirka 115 nya invånare i området (55 m² vy per person). Detaljplaneändringen medför inte ändringsbehov i områdets servicenätverk. Hälsovårds-, skol- och dagvårdstjänsterna finns på nära håll. Områdets goda kollektivtrafikförbindelser gör det lättare att ta sig till ställen som tillhandahåller tjänster. Detaljplanen gör det möjligt för områdets markägare att utveckla daghemsverksamheten samt annan social verksamhet som ansluter till barns och familjers välfärd, vilket bidrar till att generera nya tjänster och arbetsplatser i Grankulla.

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Detaljplanen kan genomföras när den vunnit laga kraft. Mer detaljerad planering och byggnation av områdets kometeknik infaller uppskattningsvis på åren 2025–2026.

7 PLANERINGSFASER

7.1 Inledandet av planeringen

Detaljplaneändringen inleddes på markägarens initiativ.

Stadsstyrelsen beslutade 29.8.2012 § 212 att arbetet med att ändra detaljplanen skulle inledas.

Inledandet av planläggningen kungjordes 11.9.2012.

7.2 Program för deltagande och bedömning

Ett separat program för deltagande och bedömning, som är daterat 3.9.2012 och uppdaterat 16.2.2023, ingår i planläggningen. Programmet kan under den tid då planprojektet pågår läsas på adressen www.grankulla.fi/ak206sv; och vid markanvändningsenheten på stadshuset.

7.3 Planering

Markanvändningsingenjör Nina Forsberg vid Grankulla stads markanvändningsenhet har svarat för beredningen av planen. Referensplanen för området har gjorts upp av Arrak Arkkitehdit Oy.

7.4 Kommunikation och framförda åsikter

Anhängiggörande

Inledandet av detaljplaneändringen kungjordes i tidningen Kaunis Grani 11.9.2012. Ägarna till grannfastigheterna i planområdet har fått brev om att en detaljplaneändring har inletts.

Markägarna i planområdet samt till grannfastigheterna har brevlades fått information om att planläggningen fortsätter samt om det uppdaterade programmet för deltagande och bedömning. Informationen har också publicerats i tidningen Kaunis Grani 13.6.2019.

Utkast till ändring av detaljplanen

Samhällstekniska utskottet behandlade utkastet till ändring av detaljplanen under sitt sammanträde 8.10.2019 § 104 och beslutade att hålla utkastet offentligt framlagt och be om

nödvändiga utlåtanden. Dessutom förutsatte utskottet i sitt beslut att en diskussion om träbygge och möjligheterna med att utnyttja cirkulär ekonomi diskuteras med markägaren.

Utkastet till detaljplaneändring fanns framlagt 17.10.2019–22.11.2019. Det kom in åtta utlåtanden och fem skriftliga åsikter. I utlåtandena lades det bland annat fram att vatten- och elförsörjningen, dimensioneringen av platserna inom småbarnspedagogik och räddningsvägar ska beaktas. I de åsikter som lämnades in tog man bland annat ställning till det planerade antalet nybyggen, höjden och läget på byggnaderna, antalet parkeringsplatser och utformningen av dem, dagvattenledningar och körförbindelser. Bemötanden har gjorts upp till utlåtandena och åsikterna.

Stadsstyrelsen beslutade 7.9.2020 § 147 att inleda detaljplaneändringen på östra sidan om Bensowsgränden. I enlighet med beslutet om att inleda detaljplaneändringen har en del av parken som ligger öster om Bensowsgränden och som ursprungligen ingick i det här planändringsområdet lösgjorts från planläggningsprojektet och förflyttats till området som ingår i planläggningsprojektet på östra sidan om Bensowsgränden.

Markägaren på Gräsavägen 1–5 lade på hösten 2021 fram att målet för planläggningsprojektet borde uppdateras för att möjliggöra en lösning med effektivare höghusbetonat byggande. Samhällstekniska utskottet remitterade ärendet 27.10.2021 § 111. Efter beslutet om remittering fortsatte planläggningen med utveckling av planeringslösningen för utkastskedet.

Förslag till ändring av detaljplanen

Inför förslaget till ändring av detaljplanen gjordes utredningar om trafikbuller, trafikens funktion, markens byggbarhet samt dagvattenhantering. En ny referensplan gjordes upp efter utkaststadiet, dessutom har en skugganalys av nybygget gjorts i den nya referensplanen. Med utgångspunkt i den nya referensplanen, utredningarna och responsen uppdaterades detaljplaneändringen på följande sätt: Området som planändringen gäller minskade på östra sidan om Bensowsgränden i enlighet med beslutet om att inleda ändringen av detaljplanen. Gränserna för kvartersområdet och användningsändamålen, byggnadsytorna, antalet våningar och fördelningen av byggrätten samt förbindelsevägarna inom planläggningsområdet uppdaterades på basis av den nya referensplanen. Gränserna för gatuområdet vid Bensowsgränden uppdaterades när det gäller vändplatsen, i södra randen av planläggningsområdet lades till en områdesreservering för en gata för fotgängare och cyklister. I parkområdets nordvästra hörn lades till en ungefärlig byggnadsyta för en transformatorbyggnad. De allmänna bestämmelserna uppdaterades vad gäller parkering, byggnadssätt, gårdsområden samt buller och dagvatten. I samband med planändringen utarbetades bindande ändringar av tomtindelningen.

Förslaget till ändring av detaljplanen var framlagt 16.2–20.3.2023, då det lämnades in sju utlåtanden och en anmärkning.

I utlåtandena föreslogs mer planbestämmelser som skyddar flygekorrens livsmiljö och förbindelserutter samt preciseringar vad gäller placering av transformatorer, namnpraxis för gatuområden och gatunätets funktionalitet. Dessutom betonades i utlåtandena beaktande av klimatförändringar och föreslogs kompletteringar till planbeskrivningen vad gäller bl.a. riksomfattande målen för områdesanvändning, landskapsplanen, områdets byggnadshistoria och klimatkonsekvenserna. I anmärkningen kritiserades oklarheten av planhandlingarna och det föreslagna exploateringsstalet. Bemötanden har gjorts upp till utlåtandena och anmärkningen.

Med utgångspunkt i den preciserade planeringen och responsen har ändringen av detaljplanen uppdaterats på följande sätt: En indexbestämmelse (VP-1) som skyddar flygekorrens livsmiljö och centrala förbindelserutter (VP-1) har lagts till områdesreserveringen för Bensowsparken. En del av området i den östra randen av kvarter 201 har märkts ut som område där trädbeståndet ska bevaras för att säkra flygekorrens skogbevuxna förbindelserutter. Områdesreserveringen för en gata för fotgängare och cyklister längs med Ekorrbackavägen har tagits bort. Den delen av

gatuområdet har nämnts Ekorrbackavägen. Avgränsningar av byggnadsytorna och fördelning av byggrätten har justerats i Y-kvartersområdet. Avgränsning av byggnadsytan i södra A-kvartersområdet har justerats. Dimensionering och kvalitetskrav för cykelparkering har justerats i A-kvartersområdena. Dessutom har en bestämmelse lagts till A-kvartersområdet om balkong eller altan som lämpar sig för vistelse för varje bostad. Bestämmelser om utformning av gårdar har kompletterats och justerats. Justeringar av teknisk natur har införts på detaljplanekartan. Planbeskrivningen har kompletterats.

Grankulla 2.5.2024

Nina Forsberg
markanvändningsingenjör

Minna Penttinen
markanvändningschef

Liite 1 / Bilaga 1
Asemapiirros / Situationsplan
Ak 206 Gresantie 1-5 / Gräsavägen 1-5
asemakaavan muutos - detaljplaneändring

- OLEVA RAKENNUS
- PURETTAVA RAKENNUS
- UUSI ASUINRAKENNUS
- LAAJENNUSVARAT Y-KORTTELISSA
- tontti A/1 museo ja kahvila
- tontti A/2 päiväkodin laajennusvara ja toimintaa tukevia tiloja esim askartelu- ja työtilaa
- UUSI PÄIVÄKOTI



kortteli/tontti	tontin p-a	oleva k-m ²	uusi k-m ²	tehokkuus
A/Villa Bensow	16 800 m ²	540	300	0,05
A/Päiväkoti	14 328 m ²	360	2 840	0,22
A/Villa Solhaga	4 020 m ²	260	-	0,06
A yht.		1160 +	3 140 = 4 300 k-m ²	

kortteli/tontti	Korttelin/tontin p-a	uusi k-m ²	tehokkuus
B/erillispientalot (1-2 asuntoa /tontti, 5x400 k-m ²)	5000/1000 m ²	2 000	0,40
C 2 x townhouse (esim 16x100 k-m ²)	3 656 m ²	1 600	0,45
D/3 x townhouse (esim 24x112,5)	5 543 m ²	2 700	0,49
BCD yht.		6 300 k-m ²	
Bensowin alue yht.		10 600 k-m ²	

autopaikat Y tontti

Vaatus:
Y (4300) vähintään 1ap/ 150 m² 29 ap

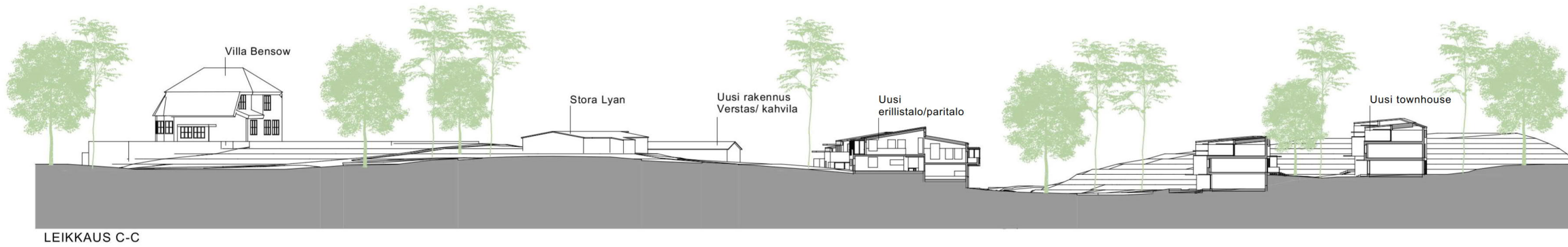
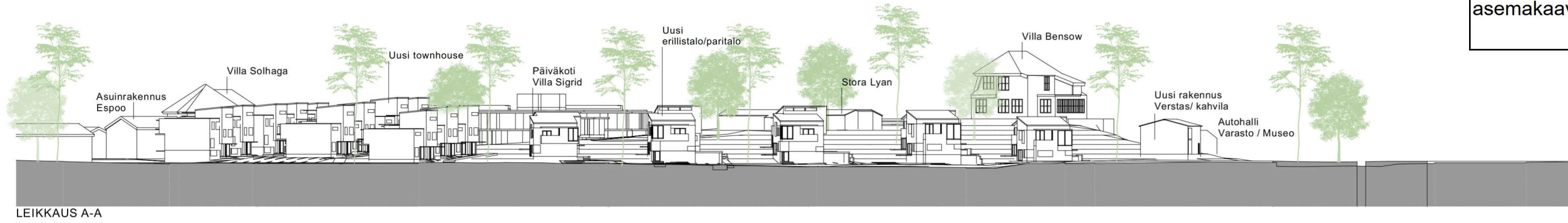
Viitesuunnitelma:

1	PK henkilökunta	24 ap
1	Päärakennus 490	6 ap
1	Museo/Kahvila 300	2 ap
2	Päiväkoti ja palvelurak. (sis. jättöliikenne 8 ap)	22 ap
3	Villa Solhaga, olevat ap:t	6 ap
yht:		60 ap

Vaatus:
B 2/asunto,
2 suunnitelmassa 2-4 ap/tontti

C-D 1/100 k-m² vähintään kuitenkin 1/asunto
+ vieraspaikat 1/1000k-m²

KAAVIO A3 kokoisena 1:1500
BENSOWIN ALUE
02.11.2022



VIITESUUNNITELMAN LÄHTÖKOHTIA

- Julkisivumateriaali merkittävältä osiltaan puuta
- Väriyksessä huomioidaan jo rakennettu ympäristö
- Vesikatot monimuotoisia, osittain vesikattomateriaalia on tuotu myös julkisivuun
- Rinnemaasto tulee huomioida esteettömyydessä. Pääsy ulko-ovelle tulee varmistaa luiskin tai invanostinvarauksin.

B

- Tonteille on esitetty yhden perheen erillistaloja tai paritaloja
- Katot on kallistettu rinteeseen suuntaisesti
- Autopaikkoja on varattu 2 ap / asunto, osa autopaikoista on sijoitettu viherkattoisen katoksen alle osittain rinteeseen upotettuna

C ja D

- Näille tonteille on sijoitettu townhouse -tyyppisiä osittain 3-kerroksia asuinrakennuksia
- Tonteilla on esitetty maksimimäärä asuntoja C (16 as) ja D (24 as)
- Autopaikkoja on varattu 1 ap/100 k-m², mutta vähintään 1 ap/as, lisäksi vieraspaikkoja 1 ap/1000k-m²

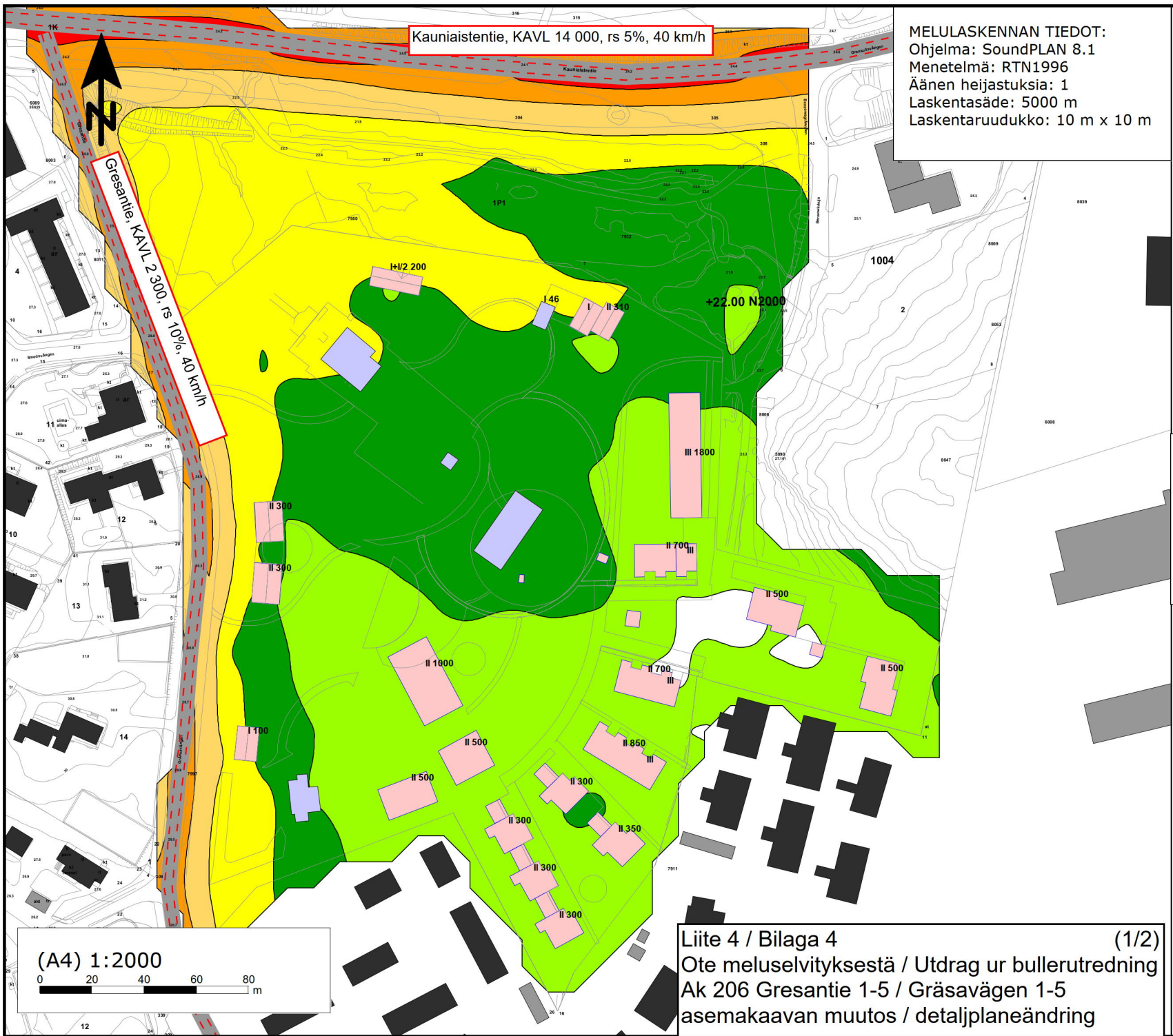
LEIKKAUKSET A-A, B-B, C-C A3 kokoisena 1:1000
BENSOWIN ALUE
02.11.2022



Liite 3 / Bilaga 3 (1/2)
Havainnekuvat / Illustrationer
Ak 206 Gresantie 1-5 / Gräsavägen 1-5
asemakaavan muutos - detaljplaneändring



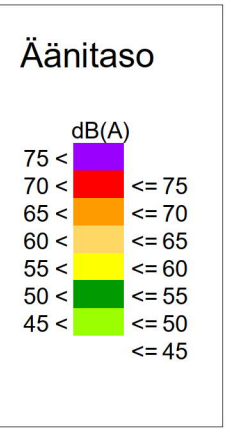
Liite 3 / Bilaga 3 (2/2)
Havainnekuvat / Illustrationer
Ak 206 Gresantie 1-5 / Gräsavägen 1-5
asemakaavan muutos - detaljplaneändring



Kauniaistentie, KAVL 14 000, rs 5%, 40 km/h

Gresantie, KAVL 2 300, rs 10%, 40 km/h

MELULASKENNAN TIEDOT:
 Ohjelma: SoundPLAN 8.1
 Menetelmä: RTN1996
 Äänen heijastuksia: 1
 Laskentasaide: 5000 m
 Laskentaruudukko: 10 m x 10 m

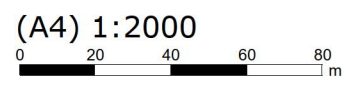


- Selitteet**
- Nykyinen rakennus suunnittelualueella
 - Nykyinen asuinrakennus
 - Suunniteltu rakennus

Asemakaavan meluselvitys
 Gresantie 1-5, Kauniainen

Meluvyöhykkeet päivällä, L_{Aeq} 7-22
 ennustetilanne, v. 2050
 laskentakorkeus 2 m maanpinnasta

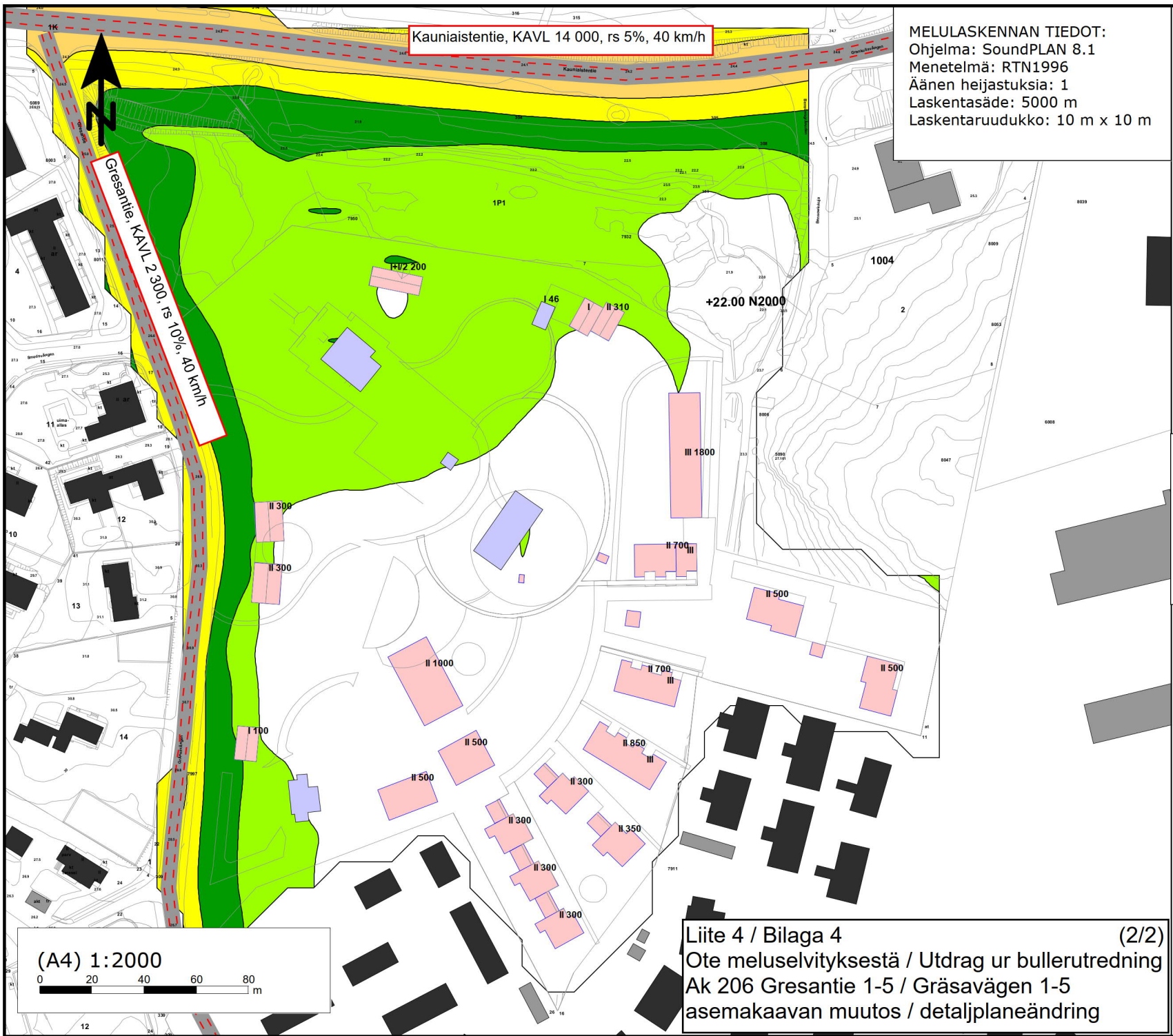
Tie- ja katuliikenteen melu



Liite 4 / Bilaga 4 (1/2)
 Ote meluselvityksestä / Utdrag ur bullerutredning
 Ak 206 Gresantie 1-5 / Gräsavägen 1-5
 asemakaavan muutos / detaljplaneändring

28.5.2020 JHOS





MELULASKENNAN TIEDOT:
 Ohjelma: SoundPLAN 8.1
 Menetelmä: RTN1996
 Äänen heijastuksia: 1
 Laskentasäde: 5000 m
 Laskentaruudukko: 10 m x 10 m

Äänitaso

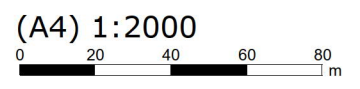
dB(A)	
75 <	≤ 75
70 <	≤ 70
65 <	≤ 65
60 <	≤ 60
55 <	≤ 55
50 <	≤ 50
45 <	≤ 45

- Selitteet
- Nykyinen rakennus suunnittelualueella
 - Nykyinen asuinrakennus
 - Suunniteltu rakennus

Asemakaavan meluselvitys
 Gresantie 1-5, Kauniainen

Meluvyöhykkeet yöllä, L_{Aeq} 22-7
 ennustetilanne, v. 2050
 laskentakorkeus 2 m maanpinnasta

Tie- ja katuliikenteen melu



Liite 4 / Bilaga 4 (2/2)
 Ote meluselvityksestä / Utdrag ur bullerutredning
 Ak 206 Gresantie 1-5 / Gräsavägen 1-5
 asemakaavan muutos / detaljplaneändring

28.5.2020 JHOS





20.3. Kevätpäiväntasaus
9.00



20.3. Kevätpäiväntasaus
12.00



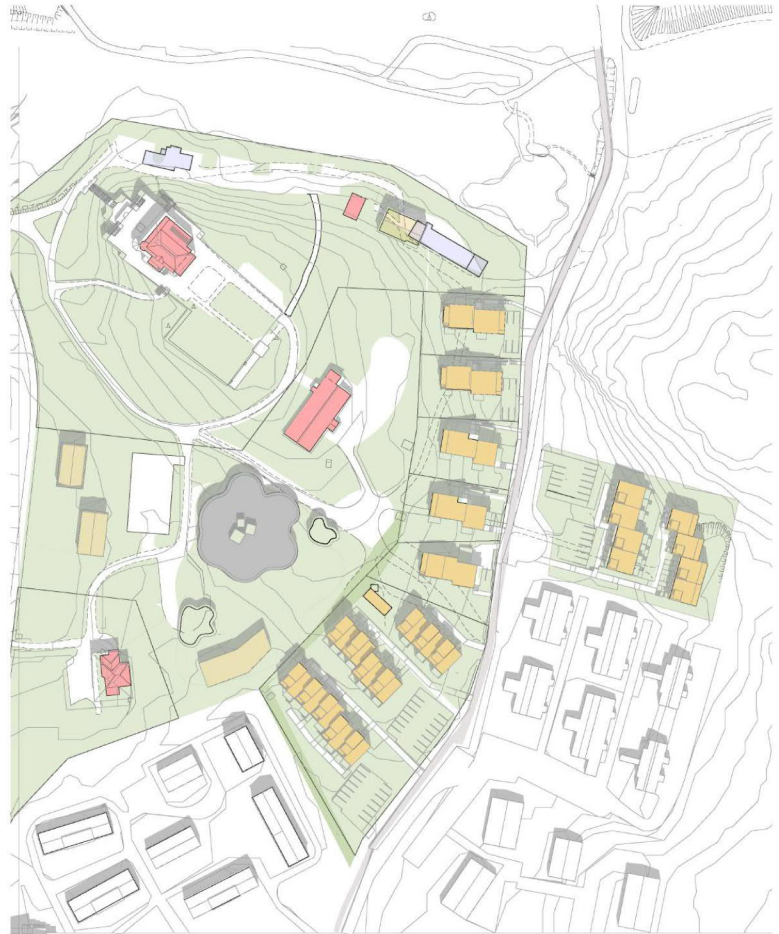
20.3. Kevätpäiväntasaus
15.00



20.3. Kevätpäiväntasaus
19.00



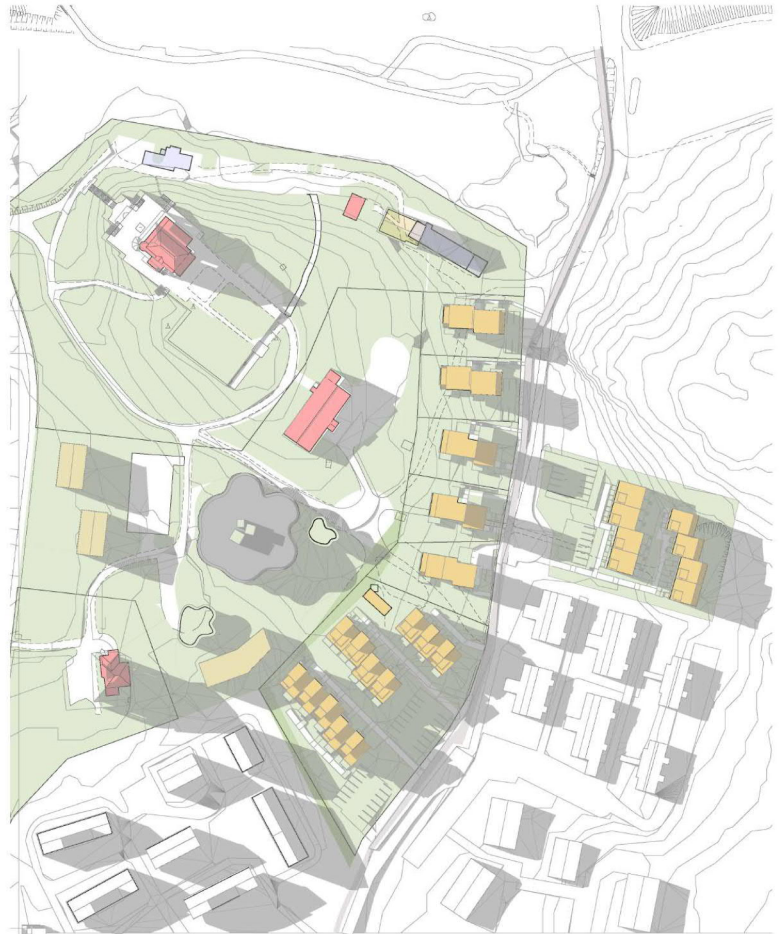
20.6. Kesäpäivänseisaus
9.00



20.6. Kesäpäivänseisaus
12.00



20.6. Kesäpäivänseisaus
15.00



20.6. Kesäpäivänseisaus
19.00



15.07
9.00



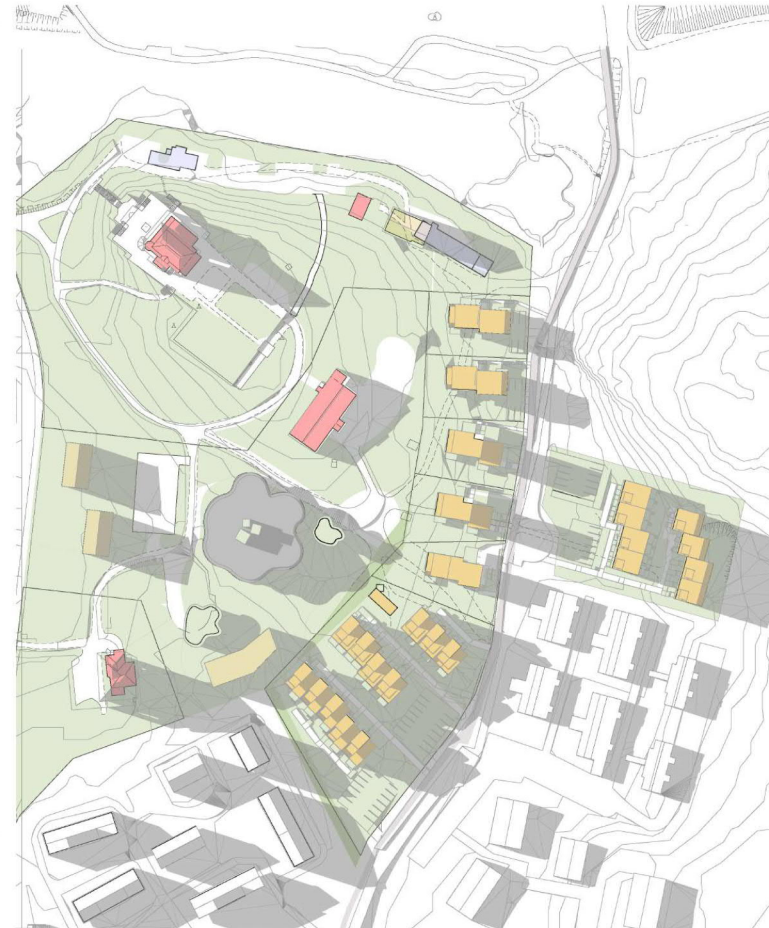
15.07
12.00

VARJOANALYYSI
01.11.2022 1:1500

ARRAK ARKKITEHDIT OY
Pursimiehenkatu 6 C V krs 00150 Helsinki p. +358 9 6226 790 @: etunimi.sukunimi@arrak.com www.arrak.com



15.07
15.00



15.07
19.00

VARJOANALYYSI
01.11.2022 1:1500

ARRAK ARKKITEHDIT OY
Pursimiehenkatu 6 C V krs 00150 Helsinki p. +358 9 6226 790 @: etunimi.sukunimi@arrak.com www.arrak.com



15.08
9.00



15.08
12.00

VARJOANALYYSI
01.11.2022 1:1500

ARRAK ARKKITEHDIT OY
Pursimiehenkatu 6 C V krs 00150 Helsinki p. +358 9 6226 790 @: etunimi.sukunimi@arrak.com www.arrak.com



15.08
15.00



15.08
19.00

VARJOANALYYSI
01.11.2022 1:1500

ARRAK ARKKITEHDIT OY
Pursimiehenkatu 6 C V krs 00150 Helsinki p. +358 9 6226 790 @: etunimi.sukunimi@arrak.com www.arrak.com



22.9. Syyspäiväntaus
9.00



22.9. Syyspäiväntaus
12.00

VARJOANALYYSI
01.11.2022 1:1500



22.9. Syyspäiväntaus
15.00



22.9. Syyspäiväntaus
19.00

VARJOANALYYSI
01.11.2022 1:1500



21.12. Talvipäivänseisaus
9.00



21.12. Talvipäivänseisaus
12.00

VARJOANALYYSI
01.11.2022 1:1500



21.12. Talvipäivänseisaus
15.00



21.12. Talvipäivänseisaus
19.00

VARJOANALYYSI
01.11.2022 1:1500

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	235 Grankulla	Datum för ifyllning	13.05.2024
Planens namn	Gräsavägen 1-5		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	16.01.2023
Godkännare		Dat. för meddel. om anh.gör.	11.09.2012
Godkänd enligt paragraf		Kommunens plankod	Ak 206
Genererad plankod			
Planområdets areal [ha]	6,7661	Ny detaljplaneareal [ha]	
Areal för underjordiska utrymmen [ha]	0,0000	Detaljplaneändringens areal [ha]	6,7661

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	6,7661	100,0	10600	0,16	0,0000	0
A sammanlagt	1,4254	21,1	6300	0,44	1,4254	6300
P sammanlagt						
Y sammanlagt	3,5163	52,0	4300	0,12	-1,5428	-6300
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	1,5875	23,5			-0,1195	
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,2369	3,5			0,2369	
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					

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m ² vy]	[antal +/-]	[m ² vy +/-]
Sammanlagt	2	780	2	780

Underbeteckningar

Områdes-reserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	6,7661	100,0	10600	0,16	0,0000	0
A sammanlagt	1,4254	21,1	6300	0,44	1,4254	6300
A	0,9184	64,4	4300	0,47	0,9184	4300
AO	0,5070	35,6	2000	0,39	0,5070	2000
P sammanlagt						
Y sammanlagt	3,5163	52,0	4300	0,12	-1,5428	-6300
YS3					-5,0591	-10600
Y/s-1	3,5163	100,0	4300	0,12	3,5163	4300
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	1,5875	23,5			-0,1195	
VP-1	1,5875	100,0				
VP					-0,1195	
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,2369	3,5			0,2369	
Gator	0,2369	100,0			0,2369	
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m ² vy]	[antal +/-]	[m ² vy +/-]
Sammanlagt	2	780	2	780
Detaljplan	2	780	2	780
Ej detaljplan				