

Ak 221

# STADSHUSOMRÅDET

Ändring av detaljplanen

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

## Beskrivning av detaljplaneändringen

Beskrivning av detaljplaneändringen som gäller detaljplanekartan daterad 12.2.2025. Staden har på eget initiativ inlett detaljplaneändringen. Stadsstyrelsen beslutade 15.6.2016 § 119 att arbetet med att ändra detaljplanen skulle inledas. Inledandet av planläggningen kungjordes 16.8.2016.

*Beredare / Mer information:*

Grankulla stad  
Markanvändningsenheten  
PB 52, 02701 Grankulla

Minna Penttinen  
050 382 9313  
[fornamn.efternamn@grankulla.fi](mailto:fornamn.efternamn@grankulla.fi)

12.2.2025



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

## Innehåll

### Innehåll 1

<b>1</b>	<b>PLANERINGSOMRÅDE OCH UTGÅNGSLÄGE</b> .....	<b>3</b>
1.1	Planeringsområde .....	3
1.2	Planeringsläge .....	3
1.2.1	Riksomfattande mål för områdesanvändningen.....	3
1.2.2	Landskapsplan .....	4
1.2.3	Markdispositionsplan (MASU 2) .....	4
1.2.4	Utvecklingsbilden för markanvändning och boende 2023–2040 .....	5
1.2.5	Detaljplan .....	5
1.2.6	Byggnadsordning .....	6
1.2.7	Byggnadsförbud.....	6
1.2.8	Baskarta .....	6
1.3	Utredning om området.....	6
1.3.1	Markägoförhållanden .....	6
1.3.2	Bebyggd miljö .....	7
1.3.3	Skyddade objekt .....	8
1.3.4	Störningsfaktorer i omgivningen .....	8
<b>2</b>	<b>MÅL FÖR DETALJPLANEÄNDRINGEN</b> .....	<b>12</b>
2.1	idétävling för detaljplanen.....	12
2.2	Inledning av detaljplaneändringen .....	14
2.3	Mål som uppdaterats under planläggningsprocessen .....	15
<b>3</b>	<b>BESKRIVNING AV DETALJPLANEÄNDRINGEN</b> .....	<b>17</b>
3.1	Allmän motivering och beskrivning .....	17
3.2	Dimensionering .....	19
3.3	Fastighetsindelning.....	20
3.4	Bebyggd miljö enligt planen .....	20
3.4.1	Markanvändning.....	20
3.4.2	Jordmånens byggbarhet och renhet.....	28
3.4.3	Naturmiljö enligt planen .....	28
3.5	Störningsfaktorer i omgivningen .....	31
3.6	Namnbestånd .....	32
<b>4</b>	<b>PLANLÖSNING OCH UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN</b> .....	<b>33</b>
4.1	Riksomfattande mål för områdesanvändningen .....	33
4.2	Landskapsplan .....	33
4.3	Krav på generalplanens innehåll (Markanvändnings- och bygglagen 39 §) .....	34
4.4	Grankullas resurssmarta färdplan.....	34
4.5	Grunderna för ändringen av detaljplanen .....	35
<b>5</b>	<b>KONSEKVENSER AV DETALJPLANELÖSNINGEN</b> .....	<b>35</b>
5.1	Samhällsstruktur, bebyggd miljö och landskap.....	35
5.2	Natur .....	35
5.3	Dämpning av klimatförändringar och anpassning .....	35
5.4	Trafik och teknisk service.....	38
5.5	Människornas hälsa och boendetrivsel .....	38
5.6	Tjänster.....	39
<b>6</b>	<b>GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN</b> .....	<b>39</b>
<b>7</b>	<b>PLANERINGSFASER</b> .....	<b>39</b>
7.1	Inledande av planeringen .....	39
7.2	Program för deltagande och bedömning.....	39

7.3	Planering.....	39
7.4	Växelvekan och framförda åsikter.....	39
7.4.1	Invånarinitiativ.....	42

**BILAGOR**

Bilaga 1	Referensplan (situationsplan)
Bilaga 2	Illustrationer
Bilaga 3	Områdessektioner
Bilaga 4	Skuggstudie
Bilaga 5	Uppföljningsformulär

**Förteckning över utredningar som hänför sig till ändringen av detaljplanen**

Referensplan	Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy, 18.6.2024
Referensplan för uteområden 31.5.2024	Maisema-arkkitehtitoimisto MASU Planning Oy,
Uppdatering av trafikutredningen	WSP Finland Oy, 16.5.2024
Trafikrelaterade utredningar gällande ändringen av detaljplanen för stadshusområdet i Grankulla	WSP Finland Oy, 23.10.2019
Plan för ledning och hantering av dagvatten, allmän plan	Sweco Finland Oy, 17.5.2024
Utlåtande om naturvärden inom stadshusområdet i Grankulla 2024	Luontoselvitys Metsänen Oy, 31.1.2024
Utredning om flygekorrar inom stadshusområdet i Grankulla	Enviro Oy, 25.5.2019
Utlåtande om naturvärden för ändringen av detaljplanen för stadshusområdet (Ak221)	Enviro Oy, 15.10.2018
Stadshuset i Grankulla, av byggnadshistorian 2018	Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy, 9.11.2018
Stadshusområdet, detaljplaneändring, preliminära grundundersökningar	Ramboll Oy, 3.2.2017
Utredning om flygekorrar i Grankulla 2021	Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 28.5.2021
Utredning om flygekorrar i Grankulla 2014	Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 28.5.2014
Kartläggning av växtligheten i Grankulla år 2022	Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy, 21.12.2022
Kartläggning av häckande fåglar i Grankulla 2022	Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy, 30.12.2022
Fladdermusutredning i Grankulla 2023	Faunatica Oy, 13.12.2023
Grankullas byggnadsinventering 2005	AEDES Oy, 2005
Utredning av förutsättningarna för genomförande, Stadshusområdet i Grankulla	Kehys Consulting Oy, 14.2.2024
Detaljplaneändringen i stadshusområdet, Marknadsdialog med byggföretag	GSP Group Oy, 5.2.2025

# 1 PLANERINGSOMRÅDE OCH UTGÅNGSLÄGE

## 1.1 Planeringsområde

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



Bild 1. Planeringsområdets ungefärliga läge på ett ortofoto (2021).

## 1.2 Planeringsläge

### 1.2.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen utgör en del av markanvändnings- och bygglagens system för planering av områdesanvändningen.

De riksomfattande målen för områdesanvändningen behandlar följande helheter: fungerande samhällen och hållbara färdstätt, ett effektivt trafiksystem, en sund och trygg livsmiljö, en livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar och en energiförsörjning med förmåga att vara förnybar.

I synnerhet följande mål för områdesanvändningen gäller för den här planändringen:

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

## 1.2.2 Landskapsplan



Bild 2. Utdrag ur Nylandsplanen 2050 (Nylands förbunds karttjänst, 14.3.2024). Planeringsområdets ungefärliga läge har märkts ut med en gul stjärna.

På området gäller Nylandsplanen 2050 (etapplandskapsplanen för Helsingforsregionen), som Nylands landskapsfullmäktige godkände 25.8.2020 och som landskapsstyrelsen bestämde att träder i kraft 7.12.2020. Helheten för Nylandsplanen har vunnit laga kraft genom högsta förvaltningsdomstolens beslut 13.3.2023. Planen för Helsingforsregionen ändrades inte vid domstolsbehandlingen.

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

## 1.2.3 Markdispositionsplan (MASU 2)

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

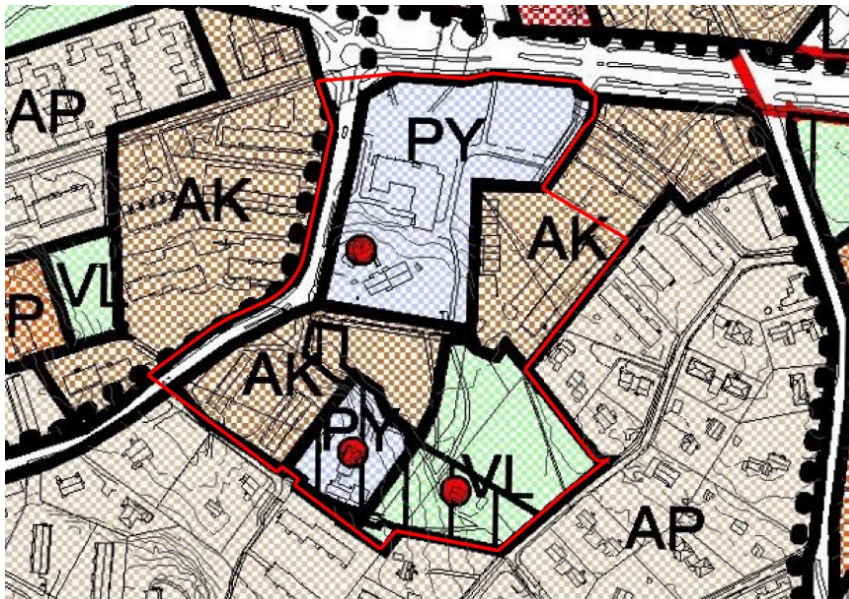


Bild 3. Utdrag ur markdispositionsplanen för Grankulla 2004 (Masu 2).

#### 1.2.4 Utvecklingsbilden för markanvändning och boende 2023–2040

I utvecklingsbilden för markanvändning och boende i Grankulla 2023–2040, som har godkänts av Grankulla stadsfullmäktige (19.6.2023 § 37 och 28.8.2023 § 46) har området anvisats som ett utvecklingsobjekt som ska omvärderas med tanke på fastighetens användningsändamål och effektivare markanvändning/tätare bebyggelse. I den vägledande prioriteringen i utvecklingsbilden hör objektet till den första kategorin, pågående projekt. Området föreslås bli anvisat för flervåningshus och service.

#### 1.2.5 Detaljplan

I planeringsområdet gäller en detaljplan (Ak 26) fastställd av inrikesministeriet 27.6.1961, en detaljplan (Ak 33) fastställd av inrikesministeriet 12.11.1964, en detaljplan (Ak 34) fastställd av inrikesministeriet 29.1.1965, en detaljplan (Ak 54) fastställd av inrikesministeriet 18.2.1971, en detaljplan (Ak 72) fastställd av inrikesministeriet 23.2.1976, en detaljplan (Ak 107) fastställd av miljöministeriet 19.5.1989, en detaljplan (Ak 140) som stadsstyrelsen i Grankulla godkände 16.11.1994, en detaljplan (Ak 151) fastställd av miljöministeriet 16.4.1996 och en detaljplan (Ak160) som stadsfullmäktige i Grankulla godkände 13.3.2000.

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

Tomterna 1-8-13 och 1-8-12 vid Junghansgränden 4 resp. 6 har anvisats som kvartersområde för affärshus och bostadshus (A). På tomt 13 har anvisats en byggnadsyta för ett högst 11 m brett radhus endast för boende, och byggrätten är 817 m<sup>2</sup> vy i en till en och en halv (I–I½) våningar, samt byggrätt för en ekonomibygnad på 136 m<sup>2</sup> vy. På tomt 12 har anvisats en byggnadsyta för en högst 12,5 m bred byggnad endast för boende, och byggrätten är 3 000 m<sup>2</sup> vy i tre (III) våningar, samt byggrätt för en ekonomibygnad på 250 m<sup>2</sup> vy. Tomten 2-210-1 vid Leagränden 2 har anvisats som kvartersområde för flervåningshus (AK) med sammanlagt 3 300 m<sup>2</sup> vy byggrätt i tre (III) våningar. Smedsvägens bollplan har anvisats som område för idrotts- och rekreationsanläggningar (VU) med en riktgivande byggnadsyta för en servicebyggnad (h). Området sydväst och nordväst om VU-området har i planen anvisats som park (VP). Hörnet av Junghansgränden och Köpingsvägen har anvisats som parkområde (P).

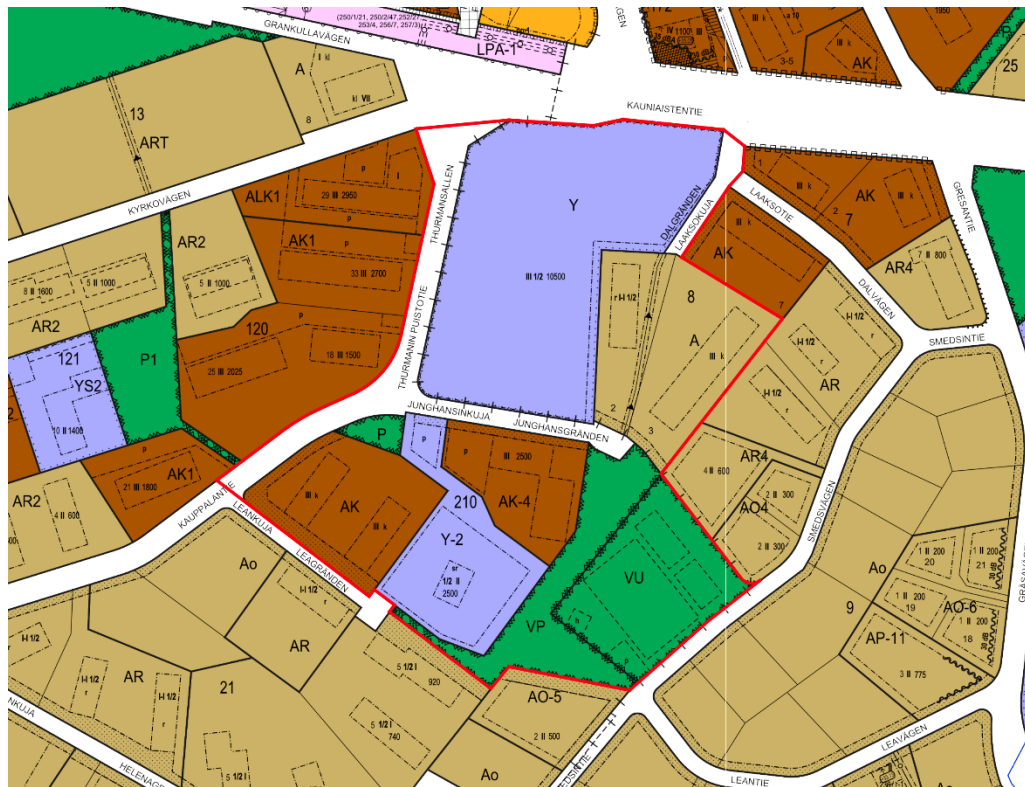


Bild 4. Utdrag ur detaljplanesammanställningen.

### 1.2.6 Byggnadsordning

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

En revidering av Grankulla stads byggnadsordning är på gång, och byggnadsutskottet har lagt fram utkastet till byggnadsordningen i början av år 2025. Bakom revideringen av byggnadsordningen ligger bygglagen (751/2023) som trädde i kraft 1.1.2025.

### 1.2.7 Byggnadsförbud

Detaljplaneområdet har inga byggnadsförbud.

### 1.2.8 Baskarta

Baskartan uppfyller kraven på en baskarta för en detaljplan.

## 1.3 Utredning om området

### 1.3.1 Markägoförhållanden

Fastigheterna i planeringsområdet ägs av staden med undantag för de områden som visas i bild 5.

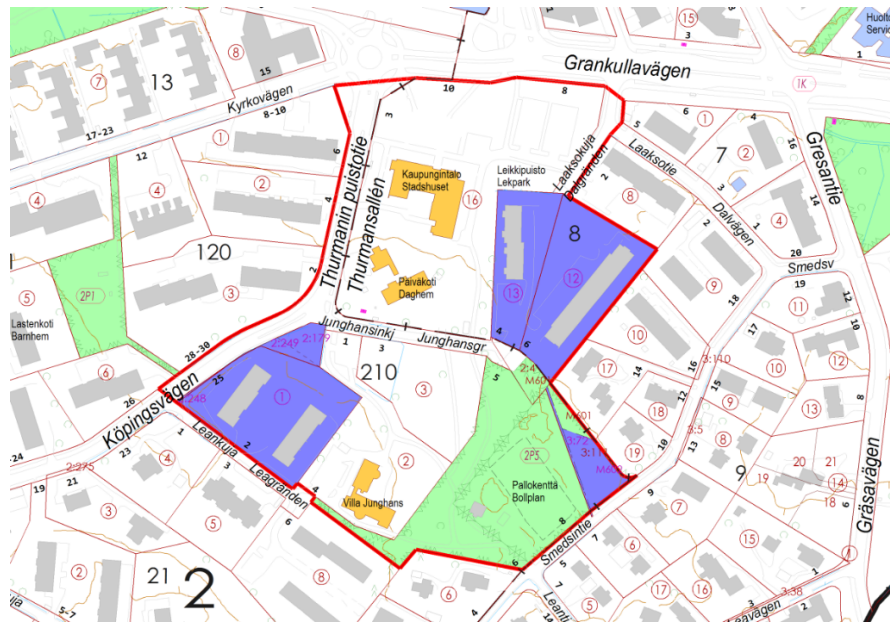


Bild 5. Markägoförhållandena i planområdet. Privatägda fastigheter är markerade med violett.

### 1.3.2 Bebyggd miljö

#### Markanvändning

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

#### Trafik

##### Fordonstrafik

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

##### Gång- och cykeltrafik

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

##### Kollektivtrafik

Grankulla järnvägsstation för lokaltåg är belägen på cirka 300–500 meters promenadavstånd. Lokaltrafikens närmaste busslinjer går på Grankullavägen, Tunnelvägen, Thurmansallén och Köpingsvägen.



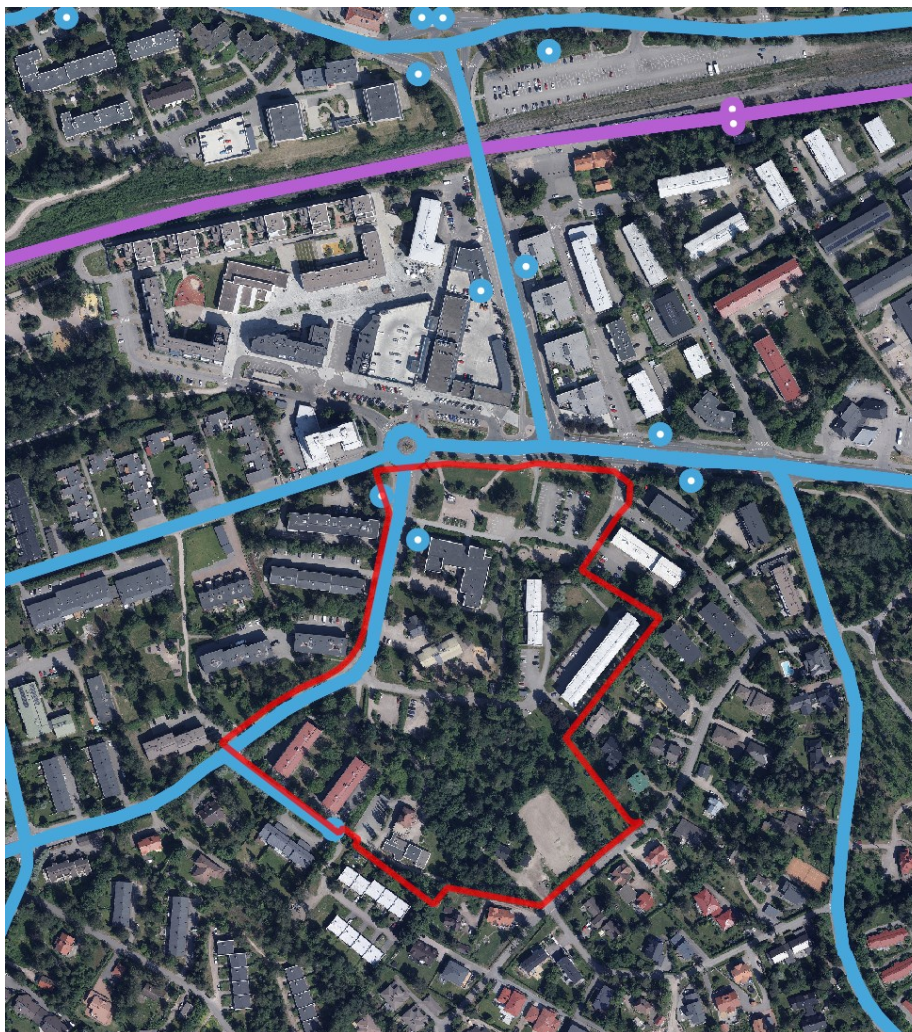


Bild 6. Förbindelser inom kollektivtrafiken, hållplatser och linjer, © HSL 2024

### 1.3.3 Skyddade objekt

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

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

### 1.3.4 Störningsfaktorer i omgivningen

#### Trafik

Enligt stadens trafikräkningsuppgifter var medeldygnstrafiken på Grankullavägen mellan Tunnelvägen–Gräsavägen under åren 2017–2022 cirka 12 484–14 498 fordon/dygn och mellan Tunnelvägen–Thurmansallén cirka 8 700–9 300 fordon/dygn. Trafikmängden på Köpingsvägen var 3 870–4 600 fordon/dygn.

För detaljplaneändringen gjordes en trafikutredning år 2019 (WSP Finland Oy). Den omfattar såväl en funktionalitetsanalys av trafiknätet som en bullerutredning och en bedömning av luftkvaliteten. Trafikutredningen uppdaterades 2024 (WSP Finland Oy).

#### Luftkvalitet

Bedömningen av konsekvenserna för luftkvaliteten bygger på de rekommenderade avstånd som presenterats i Närings-, trafik- och miljöcentralens (NTM-centralen) handbok 2/2015 "Luftkvaliteten vid planering av markanvändningen". Den största utsläppskällan i planområdet är Grankullavägen vars medeldygnstrafik är cirka 12 500–14 500 fordon. Även utsläppen från Thurmansallén/Köpingsvägen kan inverka på luftkvaliteten.

I samband med trafikutredningen har en bedömning av luftkvaliteten utarbetats för ändringen av detaljplanen. Utifrån bedömningen orsakar luftkvaliteten inga fortsatta åtgärder eller strukturella specialkrav i planeringsområdet. Det minimiavstånd mellan vägkanter och byggnader som gäller luftkvaliteten överskrids vid byggnadens norra hörn, men överskridningen är liten. När det gäller övriga fasader följer planeringsobjektet både minimiavstånden enligt HRM:s bedömningsanvisning och till största delen även de rekommenderade avstånden.

#### Buller

Planeringsområdet utsätts för buller från vägtrafiken i närområdet. 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 planeringsområdet inte i flygbullerzonen (Lden 55 dB). Svepkurvan (Lden 50 dB) sträcker sig inte heller till planeringsområdet. Grankulla ingår dock enligt Nylandsplanen 2050 i en så kallad landningszon för flygtrafik som anvisats utan rättsverkningar, där bullret från flygplan som landar tidvis orsakar störningar.

Enligt den bullerutredning som gjordes i samband med ändringen av detaljplanen ligger de norra och västra delarna av planeringsområdet i bullerzonen. Medelljudnivån dagtid 65 dB överskrids inte vid fasaderna i området. På gårdarna och vistelseområdena öster och söder om byggnadsmassan finns stora områden där bullernivåerna ligger under riktvärdena. Särskilt i områdena öster om byggnadsmassorna ligger bullernivåerna klart under riktvärdena för gårdsområden. Vistelseområdena i anslutning till bostäderna och på taknivå kan skyddas från buller med hjälp av balkongglas och på taknivå med till exempel ett tätt glasrädce.

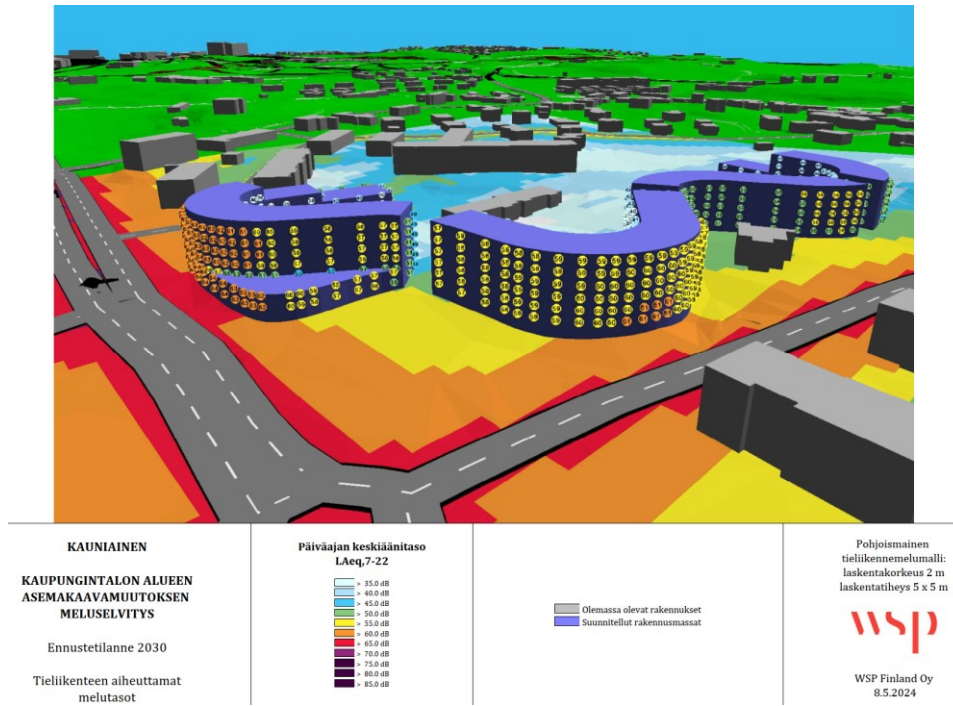


Bild 7. Utdrag ur bullerutredningen av stadshusområdet i Grankulla (WSP Finland Oy, 2024).

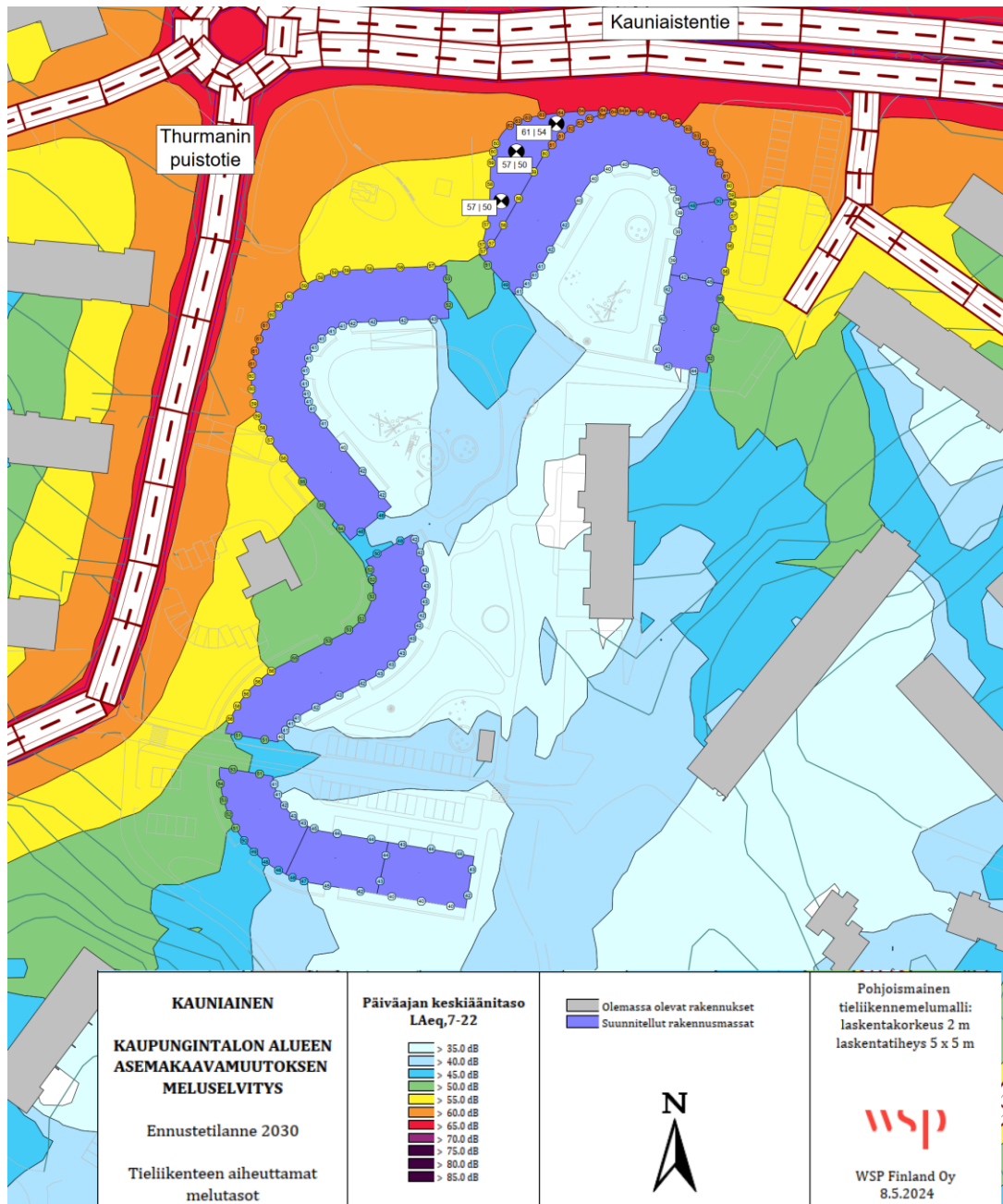


Bild 8. Utdrag ur bullerutredningen av stadshusområdet i Grankulla, medelljudnivå dagtid (WSP Finland Oy, 2024).

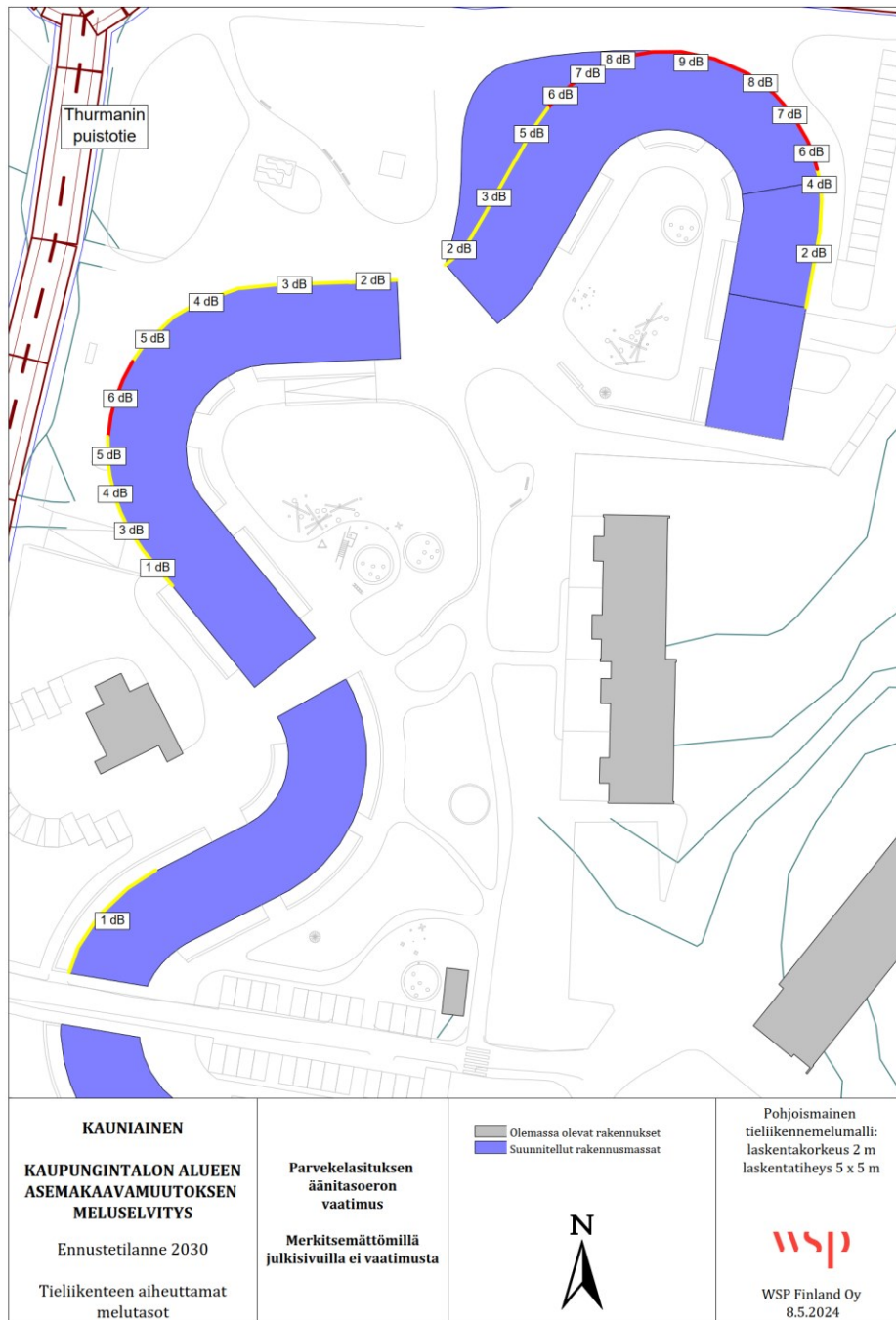


Bild 9. Utdrag ur bullerutredningen av stadshusområdet i Grankulla, krav på ljudnivåskillnad i inglasade balkonger (WSP Finland Oy, 2024).

## 2 MÅL FÖR DETALJPLANEÄNDRINGEN

### 2.1 idétävling för detaljplanen

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

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



Bild 10. Vinnaren i arkitektävlingen, "Huvilat" (Anttinen Oiva Arkkitechdit Oy, 2016).

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

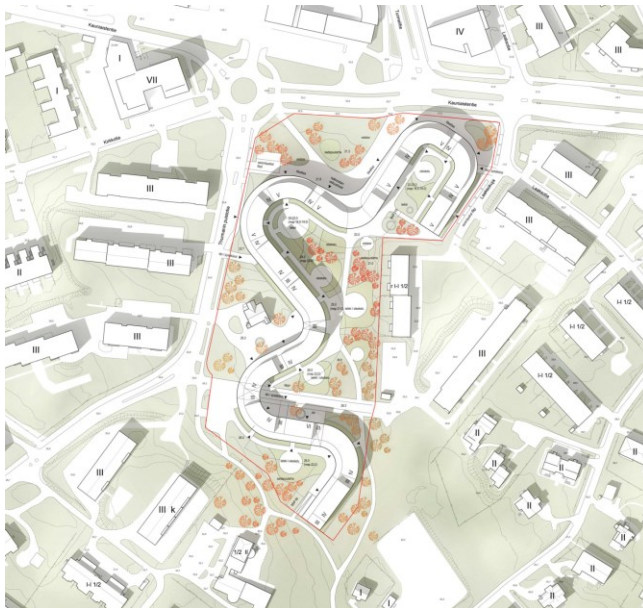


Bild 11. Vinnaren i arkitektävlingen, "Huvilat" (Anttinen Oiva Arkkitechdit Oy, 2016).

I sammanfattningen av idéävlingens bedömningsprotokoll fästes vikt vid i synnerhet följande aspekter: Parken framför stadshuset är ett viktigt stadsrum i centrum av Grankulla och dess potential borde utnyttjas. Öppenheten mot Grankullavägen är av största vikt. I kvarteren vid kanten av parken kan det placeras varierande funktioner, och i bästa fall blir platsen ett funktionellt rikt vardagsrum för stadsborna. Området längs Grankullavägen består för närvarande av öppen kvarterstruktur. I korsningen vid Tunnelvägen är det dock skäl att placera nybygget längs gatan och förtäta det formlösa trafikområdet. Det faller sig naturligt att placera stadshuset i ändan av Tunnelvägen, men så att kontakten till den angränsande parken bevaras. Omgivningen kring Gula Huset bör hållas tillräckligt rymlig och det bör garanteras goda offentliga stråk till omgivningen inom tävlingsområdet. Den plan som ligger på granskningsområdet, sydost om tävlingsområdet, har potential att bli ett centralt rekreationsområde. Det finns skäl att hålla en måttlig höjd på byggnaderna, maximalt fem våningar i de norra delarna och gradvis lägre byggnader mot söder. Tävlingen visade att det för att uppnå en högklassig miljö är motiverat att i fråga om våningsytan hålla sig vid den nedre gränsen av det givna intervallet (25 000–30 000 m<sup>2</sup>våningsyta).

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

## 2.2 Inledning av detaljplaneändringen

Stadsstyrelsen beslutade 15.6.2016 § 119 att arbetet med att ändra detaljplanen skulle inledas. Enligt beslutet är målet att ändra detaljplanen för tomt 16 i kvarter 8 (Grankullavägen 10) och tomt 3 i kvarter 210 (Junghansgränden 3) för att möjliggöra främst boende, service och stadens förvaltningslokaler på tomten. I anslutning till ändringen av detaljplanen utreder vi också omfånget på tomt 2 i kvarter 210 (Junghansgränden 1) och placeringen av funktioner. Därtill klarlägger vi områdesreserveringarna och funktioner på rekreations- och gatuområdena. Dessutom uppdaterar vi planbeteckningarna och planbestämmelserna på tomt 12 och 13 i kvarter 8 (Junghansgränden 4 och 6) samt tomt 1 i kvarter 210 (Leagränden 2). I samband med planändringen utarbetar vi till lämpliga delar tomtfördelningarna och ändringarna i tomtfördelningen. I motiveringen till beslutet föreslogs det att man börjar planera ändringen i detaljplanen med utgångspunkt i det vinnande förslaget, samtidigt som man drar nytta av styrkorna i de andra prisbelönta och inlösta tävlingsbidragen.

## 2.3 Mål som uppdaterats under planläggningsprocessen

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

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

I den referensplan som utarbetats för utkastet till detaljplaneändring skapade man en grund för en allmän plan som utgångspunkt för detaljplaneringen. Den allmänna planen utgår från förslagen "Huvilat" och "Tillsammans", som kom på första respektive andra plats i den allmänna idé-tävling som avgjordes våren 2016. Planen fick sin föreslagna form efter att flera alternativa markanvändningsstrategier övervägts. Planeringsstrategin presenterades i maj 2017 för ledamöterna i samhällstekniska nämnden och stadsstyrelsen, som enhälligt understödde att planen färdigställs som referensplan för utkastet till detaljplaneändring.



Bild 12. Referensplan i planutkastskedet, anpassning till stadsstrukturen (Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy, 30.6.2017).

Planeringsarbetet fortsatte och preciserades utifrån den respons som kom in under planutkastskedet och de ytterligare utredningar som gjordes. Under den fortsatta planeringen gjorde vi upp en referensplan (30.9.2019, bild 13). Utifrån referensplanen utarbetade vi ett förslag till ändring av detaljplanen. Stadsstyrelsen remitterade 20.4.2020 § 67 planförslaget för ny beredning med anvisningar om utformningen, längden och hushöjden på byggnadsmassan.





Bild 13. Fortsatt planering, anpassning till stadsstrukturen (Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy, 30.9.2019).

Efter stadsstyrelsens beslut utarbetade vi flera alternativa granskningar av den referensplan som presenterades för samhällstekniska utskottet och vidare för stadsstyrelsen. Utifrån de alternativa granskningarna föreslogs att man skulle fortsätta detaljplaneringen på basis av i det remitterade planförslagsmaterialet. Samhällstekniska utskottet behandlade ärendet på sitt sammanträde 7.6.2022 § 69 och beslutade att remittera ärendet för beredning. Fler alternativa granskningar utarbetades 2022–2023 i enlighet med utskottets remitteringsbeslut. De alternativa granskningarna presenterades för fullmäktige i början av 2023. Planeringen fortsatte och precisades utifrån responsen och de förda diskussionerna. Stadsfullmäktige fattade ett principbeslut 13.11.2023 om att ändringen av detaljplanen fortsätter till planförslagsstadiet med utgångsläge i den nya referensplanen (bild 14).



Bild 14. Fortsatt planering, anpassning till stadsstrukturen (Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy, 26.9.2023).

### 3 BESKRIVNING AV DETALJPLANEÄNDRINGEN

#### 3.1 Allmän motivering och beskrivning

##### Ändring av detaljplanen

Ändringen av detaljplanen grundar sig på den referensplan som gjorts upp av Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy och på den referensplan för uteområden som gjorts av MASU Planning Oy. Vid planeringen har man beaktat områdets centrala läge i Grankulla centrum och anpassat byggnaderna till både parkmiljön och det byggnadsbestånd som omger den. Den kompletterande byggnationen passar väl in i ett stadscentrum/regioncentrum i huvudstadsregionen, kompletterar miljön i Grankulla centrum och håller en hög arkitektonisk standard. Planeringsområdet bildar en särpräglad del av helheten av höga hus i centrum. Den föreslagna nybyggnationen har som högst sex våningar och antalet våningar minskar mot söder där terrängen stiger. Byggnadsmassan har placerats i en bandliknande form och byggnadens gavlar avtrappas i bägge ändar. Den översta våningen är indragen. I området har det anvisats byggande av bostadshus, affärs- och kontorslokaler samt lokaler för offentliga och privata tjänster. Lokalerna för affärer, kontor och tjänster har koncentrerats till områdets norra del. Parkeringen anvisas i huvudsak under marknivå. Infarten till parkeringen ska gå via Dalgränden och Thurmansallén. I områdets norra del har det anvisats parkering på marknivå längs Dalgränden och i områdets södra del längs Junghansgränden. Änden av Junghansgränden har anvisats som gårdsgata. Parken framför det nuvarande stadshuset kommer att bevaras och den ansluter till den park som fortsätter söderut ända fram till Smedsplanen. Byggandet i södra delen av området har utformats så att det kvarstår mer enhetligt, trädbevuxet område mellan byggnaderna och Smedsplanen. Avgränsningen av parkområdet utvidgas västerut så att det bildas en parkförbindelse också från hörnet av Köpingsvägen i riktning mot Smedsplanen. Målet är att i mån av möjlighet spara befintligt trädbestånd i gott skick i planeringsområdet. Dessutom har man i planeringen fäst uppmärksamhet vid att området trots nybyggnationen ska bevara sin lummighet. I samband med arbetet med detaljplaneändringen har man undersökt det förslag som ägarna till det outbrutna området 235-404-3-111-M602 lämnat in om att ändra området till tomtmark. Det är motiverat att bevara området som område för idrotts- och rekreationsanläggningar (VU): Om inte annat så utgör området en skyddszon och ett grönområde mellan Smedsvägens bollplan och småhusbebyggelsen. Utvecklingen av stadshusområdet skapar möjligheter att utveckla det nuvarande bollplansområdet som idrotts-, grön- och rekreationsområde och att göra det mera lättillgängligt. Således har det i planförslaget inte anvisats något bostadsbyggande i området.

##### Beskrivning av referensplanen

Utgångspunkten för planen är att anpassa stadshusområdet till den särpräglade villa- och trädgårdsstaden Grankulla. Det har föreslagits att stadsförvaltningens funktioner ska bli en del av den nya kvartersstruktur som bildar en inbjudande och trivsamt helhet som fortsättning på centrumstrukturen. Det bildas ett nytt, identifierbart skikt som stärker Grankullas identitet. Målet har varit att i centrumområdet planera ett dimensionerat kvarterskomplex som stöder utvecklingen av såväl boendet som de kommersiella och administrativa tjänsterna. Verksamheten i den nya strukturen består huvudsakligen av boende. I området placeras dessutom stadsförvaltningens lokaler och närservice samt arbets- och affärslokaler på marknivå i anslutning till centrumstrukturen och Gula Huset. Den sammanlagda våningsytan i hela komplexet (20 464 m<sup>2</sup> vy) är lite mindre än under tävlingsskedet för idétävlingen om detaljplanering (Huvilat 25 090 m<sup>2</sup> vy/Tillsammans 25 310 m<sup>2</sup> vy).

Planen har utvecklats under planprocessens gång utifrån responsen. I kvarterets norra del har man sänkt höjden så att den följer takfotslinjen i hela helheten. Kvartersstrukturens södra del har luckrats upp och utformningen och placeringen av byggnadsmassan har granskats. Nu går det dels att bevara en naturlig förbindelse för gång- och cykeltrafik så nära det befintliga stråket för gång- och cykeltrafik som möjligt, dels att ha ett så stort enhetligt skogsområde som möjligt i den södra delen. I fråga om våningshöjden avtrappas byggnadsmassan i bägge ändar och den översta våningen dras in på bägge sidor för att skapa ett lättare paviljongliknande utseende. De

genomfarter för gång- och cykeltrafik som löper genom kvartersstrukturen har koncentrerats till tre ställen som stöder huvudstråken: till början av gång- och cykelstråket i sydnordlig riktning längs Grankullavägen och i anslutning till Gula Huset och Junghansgränden. Kvarterets grundform har harmoniserats mera med den ursprungliga idén så att byggandet kan koncentreras till en så liten yta som möjligt. Stadsförvaltningens lokaler har konstaterats vara en naturlig del av hela byggnadsmassan.

Planeringslösningen betonar området urbana men samtidigt naturnära karaktär. Byggandet och de underjordiska parkeringarna har koncentrerats till en bandformad struktur, som huvudsakligen placeras på de redan bebyggda områdena (byggnader som ska rivas, trafikområden och parkeringsområden). På det sättet går det att bevara en så stor och enhetlig öppen parkhelhet som möjligt. Dessutom går det att på ett naturligt sätt anpassa nybyggnationen till terrängen, den omgivande bebyggelsen och aktiviteterna i området.

Kvartersstrukturen öppnar för och sluter inom sig olika slags stadsrum och mötesplatser. Den böjer av på Grankullavägen och bildar samtidigt en avslutning till Tunnelvägens stadsvy. En parkliknande ingångsplats öppnar sig mot Grankullavägen. Stadsförvaltningens lokaler och affärs- och servicelokalerna på marknivå vetter mot ingångsplatsen och mot Grankullavägen. Den öppna parkliknande gården är indelad i mindre, skyddade områden och möjliggör många slags aktiviteter för olika användargrupper och användare i olika åldrar. Gula Huset omges av Artesanplatsen. Där, i parknivå, har bostadshuset mångsidigt användbara utrymmen för arbets- och hobbylokaler som antingen kan anslutas till bostäderna eller hyras ut.

Mot centrumområdet har byggnaderna fem till sex våningar. Enligt förslaget placeras stadsförvaltningens lokaler i våningarna på marknivå med betoning i ändan av Tunnelvägen. Där terrängen stiger mot söder minskar antalet våningar i kvartersstrukturen till två. Takvåningen är helt indragen (0,5–2 m) och har en lätt paviljongartad skepnad. Fasadmaterialet på byggnadernas marknivå och grundvåningar ska bestå av ljust tegel med levande yta (i nyanser av vitt, ljusgult, ljusgrått och ljusa rödaktiga toner) och muras på plats. Affärs- och arbetslokalerna och de allmänna utrymmena i marknivå har en öppen framtoning och stora fönster. Enligt förslaget ska bostädernas inglasade balkonger vara indragna. I bostäderna i marknivå varierar våningshöjderna enligt terrängformerna i planeringsområdet. En del av bostäderna ligger på två nivåer. I anslutning till bostäderna finns olika typer av uteområden, allt från mer urbana altaner avgränsade med tegelmurar i norra delen till mer naturenliga och rymligare förgårdar i södra delen.

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

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

Den föreslagna dimensioneringen och byggnadskroppens djup möjliggör en mångsidig bostadsfördelning. Bostäderna kan öppnas i bägge riktningar enligt landskapet och väderstrecken. I anslutning till bostäderna finns mångsidiga uteområden som är riktade på olika sätt enligt byggnadsmassan och väderstrecken. Våningarna med ingång till trapphusen har planerats så att de är rymliga och inbjudande. De går till största delen genom hela byggnadskroppen. De allmänna utrymmena har koncentrerats till centrala ställen i strukturen. För takvåningarna har det föreslagits mindre klubb- och bastuutrymmen på identifierbara platser,

i anslutning till genomgångarna och i den södra ändan av kvartersstrukturen. Dessutom har det föreslagits gemensamma altaner och möjligheter till stadsodling på takvåningarna. Förråden och de tekniska utrymmena ligger i huvudsak på parkeringsnivån.

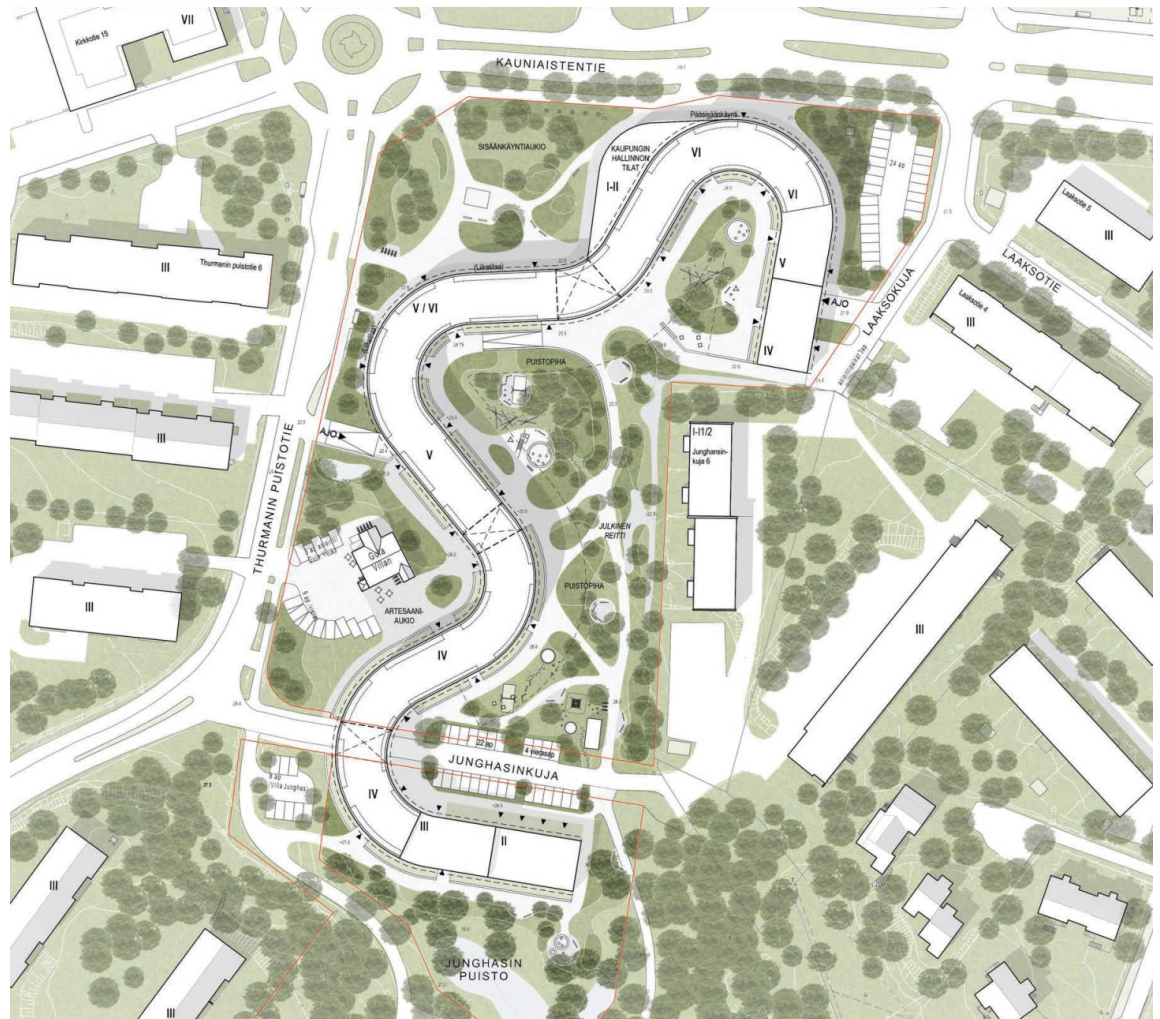


Bild 15. Referensplan (Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy, 18.6.2024)

### 3.2 Dimensionering

Planeringsområdet har en total yta på cirka 6,69 ha och byggrätt på totalt 29 505 m<sup>2</sup> vy, vilket motsvarar exploateringstalet  $e \approx 0.44$ .

Exploateringstalen enligt kvartersområde är följande:

- C-1  $e \approx 1.78$ ,
- AK-1  $e \approx 1.69$ ,
- A-1  $e \approx 0.76$ ,
- AK-1  $e \approx 0.52$  (Köpingsvägen 25/Leagränden 2),
- A-2  $e \approx 0.47$  (Junghansgränden 4–6),
- Y  $e \approx 0.20$ ,
- AO  $e \approx 0.17$  och
- AL-1  $e \approx 0.11$ .

Dessutom omfattar planeringsområdet sammanlagt 21 537 m<sup>2</sup> rekreationsområden, vilket utgör cirka 32 procent av planeringsområdets yta. Gatu- och trafikområden utgör sammanlagt 8 816 m<sup>2</sup>, vilket är cirka 13 procent av planeringsområdets yta.

### 3.3 Fastighetsindelning

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

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

### 3.4 Bebyggd miljö enligt planen

#### 3.4.1 Markanvändning



Bild 16. Detaljplanekarta.

#### Kvartersområde för centrumfunktioner (C-1)

Genom detaljplaneändringen ändras en del av kvartersområdet för allmänna byggnader (Y) till ett kvartersområde för centrumfunktioner där man får placera bostäder, affärs- och kontorslokaler samt offentliga och privata tjänster. Kvartersområdet anvisas en byggrätt på 7 900 m<sup>2</sup> vy, av vilken högst 6 100 m<sup>2</sup> vy får anvisas för boende. Av våningsytan i kvartersområdet ska minst 300 m<sup>2</sup> vy anvisas för kontors- och affärslokaler eller lokaler för offentliga eller privata tjänster.

Kvartersområdet anvisas byggnadsytor för byggnader i fyra till sex våningar (IV–VI). På den översta, sjätte våningen får högst 5/6 av byggnadens största våningsyta användas som utrymme som räknas till våningsytan. Den översta våningen ska vara indragen på bägge sidor. En så kallad bottendel i två våningar ansluter sig till byggnadsmassan i kvarterets norra del. Byggnaderna ska uppföras intill sidan på den byggnadsyta som gränsar till det intilliggande kvartersområdet AK-1.

Inom kvartersområdet anvisas ett underjordiskt utrymme (ma/p) för parkering. Områdesreserveringen för den underjordiska parkeringen fortsätter västerut under kvartersområdet intill och under parken. Körförbindelsen till den underjordiska parkeringen går via Dalgränden.

#### **Kvartersområde för flervåningshus (AK-1)**

En del av kvartersområdet för allmänna byggnader (Y) och av gatuområdet längs Junghansgränden ändras till kvartersområde för flervåningshus (AK-1). Där är det tillåtet att placera affärs- och kontorslokaler. Kvartersområdet anvisas byggnadsytor för byggnader i fyra till sex våningar (IV–VI). På den översta våningen får högst 5/6 av byggnadens största våningsyta användas som utrymme som räknas till våningsytan. Den översta våningen ska vara indragen på bägge sidor. Kvartersområdet anvisas en byggrätt på 10 000 m<sup>2</sup> vy, av vilken 9 670 m<sup>2</sup> vy för boende och 330 m<sup>2</sup> vy för affärs- och kontorslokaler (9 670 + k330). Byggnaderna ska uppföras intill sidan på den byggnadsyta som gränsar till Junghansgränden.

Affärs- och kontorslokalerna har i referensplanen placerats i fasaden på Graniparkens och Thurmansalléns sida. I planen definieras dock inte lokalernas närmare placering. Således är det möjligt att granska den lämpligaste placeringen för dem ännu vid byggnadsplaneringen.

En passage som säkerställer en fortsättning på gång- och cykelstråket genom grönområdena anvisas på byggnadsytan i kvartersområdets norra del. Även på byggnadsytan i mitten av kvartersområdet anvisas en passage som säkerställer att det finns en allmän gångförbindelse via passagen. Vid gränsen till kvartersområdena AK-1 och AL-1 anvisas en gångförbindelse till Junghansgränden via en genomfartsöppning i byggnaden. Gångförbindelsen är riktgivande i fråga om placering. Dessutom anvisas en områdesreservering för gång- och cykeltrafik i södra delen av kvartersområdet, vilket möjliggör en förbindelse mellan Junghansgränden och parkområdet.

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

#### **Kvartersområde för bostadshus (A-1)**

En del av kvartersområdet för flervåningshus (AK-4) och kvartersområdet för allmänna byggnader (Y-2) ändras till kvartersområde för bostadshus. Där får byggnadernas utsprång sträcka sig över tomtgränsen mot gatan (A-1). Kvartersområdet anvisas byggnadsytor för byggnader i två till fyra våningar (II–IV). På den översta, fjärde våningen får högst 5/6 av byggnadens största våningsyta användas som utrymme som räknas till våningsytan. Kvartersområdet anvisas byggrätt för bostäder på 2 600 m<sup>2</sup> vy. I kvartersområdets byggrätt ingår den del av byggnaden som anvisats över Junghansgränden som utsprång.

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

#### **Kvartersområden för flervåningshus (AK-2)**

Planbeteckningarna och planbestämmelserna för det gamla och redan byggda bostadskvarteret på planeringsområdet uppdateras så att de överensstämmer med de nuvarande bestämmelserna. Uppdateringen görs utan att egentligen ändra innehållet.

Kvartersområdet för flervåningshus (AK) som ligger i planeringsområdets sydvästra del bevaras som kvartersområde för flervåningshus (AK-2). Kvartersområdet anvisas byggnadsytor för byggnader med fyra (IV) våningar och byggrätt på sammanlagt 3 300 m<sup>2</sup> vy. På byggnadernas första våning får utöver våningsytan placeras även garage, förråd och gemensamma utrymmen. Inom kvartersområdet anvisas byggnadsytor för förvaringsplatser för bil (a). Det finns förbud mot fordonsanslutning till Köpingsvägen. Utrymmen för avfallshantering finns i nordöstra delen av kvarteret. Servicetrafik genom kvartersområdet A-1 och området VP till utrymmena är tillåten.

#### **Kvartersområde för bostadshus (A-2)**

Planbeteckningarna och planbestämmelserna för det gamla och redan byggda bostadskvarteret på planeringsområdet uppdateras så att de överensstämmer med de nuvarande bestämmelserna. Uppdateringen görs utan att egentligen ändra innehållet.

Kvartersområdet för bostadshus (A) som ligger i planeringsområdets östra del bevaras som kvartersområde för bostadshus (A-2). Kvartersområdet anvisas byggnadsytor för byggnader med två och tre (II, III) våningar och byggrätt enligt det huvudsakliga användningsändamålet på sammanlagt 3 820 m<sup>2</sup> vy. På byggnadernas första våning får utöver våningsytan placeras även garage, förråd och gemensamma utrymmen. Kvartersområdet anvisas byggnadsytor för ekonomibyggnader (t I 135 ja t I 250). Genom kvartersområdet anvisas en områdesreservering för en underjordisk ledning som byggs med stöd av den befintliga kommunaltekniken. Körförbindelsen från Junghansgränden till kvartersområdet bevaras. Förbindelsen kan dock byggas även från Dalgränden.

#### **Område för idrotts- och rekreationsanläggningar (AO)**

En del av området för idrotts- och rekreationsanläggningar anvisas som kvartersområde för fristående småhus (AO). Det gamla bostadshuset inom det kvartersområde som bildas (den så kallade trädgårdsmästarens bostad) anvisas med skyddsbebyggelsen (sr-1): Byggnad med landskapsmässigt och kulturhistoriskt värdefulla särdrag. Byggnaden eller delar av den får inte rivas. I byggnaden får inte heller göras sådana reparationer, ändringar eller tillbyggnader som minskar dess historiska värde. Reparationerna och ändringarna ska vara sådana att byggnadens särdrag bevaras. För reparationer eller ändringar i byggnaden behövs ett utlåtande av Mellersta Nylands landskapsmuseum. I den skyddade byggnaden anvisas en byggnadsyta och byggrätt för en bostad i två våningar på 100 m<sup>2</sup> vy. På den översta våningen får högst hälften av byggnadens största våningsyta användas som utrymme som räknas till våningsytan (1 II(½) 100). Dessutom anvisas kvartersområdet en byggnadsyta för en separat ekonomibyggnad på 20 m<sup>2</sup> vy (I t 20).

Infarten till kvartersområdet anvisas som körförbindelse (ajo) via området för idrotts- och rekreationsanläggningar. Körförbindelsen anvisas inte som en del av tomten (så kallad skafftomt) eftersom det huvudsakliga användningsändamålet för området är rekreation och friluftsliv. Syftet är att säkerställa verksamheten enligt det huvudsakliga användningsändamålet också i framtiden. I södra delen av kvartersområdet anvisas en områdesreservering för en underjordisk ledning.

#### **Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader där offentliga tjänster får placeras (AL-1)**

En del av kvartersområdet för allmänna byggnader (Y) ändras till kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader där offentliga tjänster får placeras (AL-1). Gula Huset som ligger i kvartersområdet anvisas med skyddsbebyggelsen (sr-1). Byggnad med landskapsmässigt och kulturhistoriskt värdefulla särdrag. Byggnaden eller delar av den får inte rivas. I byggnaden får inte heller göras sådana reparationer, ändringar eller tillbyggnader som minskar dess historiska värde. Reparationerna och ändringarna ska vara sådana att byggnadens särdrag bevaras. För reparationer eller ändringar i byggnaden behövs ett utlåtande av Mellersta Nylands

landskapsmuseum. I den skyddade byggnaden anvisas en byggnadsyta och byggrätt för två bostäder i två våningar på 225 m<sup>2</sup> vy (2 II 225). En riktgivande byggnadsyta för en transformatorstation har lagts till i sydvästra delen av kvartersområdet (vm). In- och utfarten för fordon i kvartersområdet bevaras på sin nuvarande plats. Vid gränsen till kvartersområdena AK-1 och AL-1 anvisas en gångförbindelse till Junghansgränden. Gångförbindelsen är riktgivande i fråga om placering.

#### **Kvartersområde för allmänna byggnader (Y)**

En del av kvartersområdet för allmänna byggnader (Y-2) ändras till kvartersområde för allmänna byggnader (Y). Den ursprungliga delen av Villa Junghans som ligger i kvartersområdet anvisas med skyddsbezeichnung (sr-1): Byggnad med landskapsmässigt och kulturhistoriskt värdefulla särdrag. Byggnaden eller delar av den får inte rivas. I byggnaden får inte heller göras sådana reparationer, ändringar eller tillbyggnader som minskar dess historiska värde. Reparationerna och ändringarna ska vara sådana att byggnadens särdrag bevaras. För reparationer eller ändringar i byggnaden behövs ett utlåtande av Mellersta Nylands landskapsmuseum. Den skyddade delen av byggnaden anvisas en byggnadsyta och byggrätt på 300 m<sup>2</sup> vy i två (II) våningar. Tillbyggnaden anvisas en byggnadsyta och byggrätt på 600 m<sup>2</sup> vy i en (I) våning.

I norra delen av kvartersområdet anvisas en byggnadsyta för en ekonomibygnad på högst 50 m<sup>2</sup> vy i en våning (t I 50). Det nuvarande parkeringsområdet anvisas som parkeringsplats (p). Körförbindelsen till kvartersområdet är från Leagränden. Dessutom anvisas i planen en anslutning för servicetrafik från norr via parkområdet och kvartersområdet A-1 till Junghansgränden.

#### **Parker (VP och VP-1)**

I norra, mittersta och södra delen av planeringsområdet anvisas parker. Riktgivande områdesreserveringar för gång- och cykeltrafik anvisas genom parkerna.

Den nordligaste delen av området anvisas som park. Där får man på grund av buller inte placera känsliga verksamheter (VP-1) eftersom riktvärdena för trafikbuller överskrids. Med känsliga verksamheter avses till exempel lekplatser. Parkområdet binder samman nybyggnationen med affärscentrum. Det fungerar både som omgivning för det administrativa centret och som hela stadens centrala mötesplats. Området får namnet Graniparken.

Parken (VP) som ligger i mitten av kvartersområdena är skyddad och anvisas en riktgivande områdesreservering för lek- och utevistelseområden (le). Dessutom anvisas i parken en riktgivande områdesreservering för konstruktioner i anslutning till dagvattenhantering (hu). I västra och norra delarna av parken anvisas byggnadsytor för den underjordiska parkering som byggs för kvartersområdena C-1 och AK-1. I södra delen av parken anvisas en riktgivande byggnadsyta för en ekonomibygnad (t I 35). På byggnadsytan ligger för närvarande det gamla så kallade Putkanvartijan talo (Arrestantvaktens hus). Parken får namnet Edward Anderssons park.

Det sydligaste parkområdet (VP) ligger i området mellan Villa Junghans och Smedsplanen. Dessutom finns det en förbindelse från parken till hörnet av Köpingsvägen och Junghansgränden mellan kvartersområdena. I parkområdet anvisas riktgivande områdesreserveringar för områdesreserveringarna i anslutning till dagvattenhantering (hu och hu-1). I västra delen av parkområdet anvisas en gång- och cykelförbindelse vars placering är riktgivande och där servicekörning är tillåten (pp/h). Därtill anvisas i området en områdesreservering för en anslutning för servicetrafik (h). Anslutningarna för servicetrafik är för Villa Junghans och kvartersområdet AK-2. Parken får namnet Aino Junghans park.

#### **Område för idrotts- och rekreationsanläggningar (VU-1)**

Omgivningen kring Smedsvägens bollplan anvisas som område för idrotts- och rekreationsanläggningar där man får uppföra byggnader och konstruktioner för idrott och rekreation (VU-1). Området anvisas byggrätt på totalt 170 m<sup>2</sup> vy. En körförbindelse (ajo) anvisas genom området till kvarter 214. På den nuvarande parkerings plats i södra delen av området



anvisas en riktgivande områdesreservering för parkering. Ytbeläggningarna på parkeringen (p-1) ska släppa igenom vatten. Rekreatiomsområdet får namnet Smedsplanen.

#### **Kvartersområdet för bilplatser (LPA)**

I nordöstra hörnet av planeringsområdet längs Dalgränden anvisas ett kvartersområde för bilplatser (LPA) som är anvisat för parkering i kvarter 211. I områdets östra del anvisas en områdesreservering för en underjordisk ledning som byggs med stöd av den befintliga kommunaltekniken. Körförbindelsen till kvartersområdet anvisas från Dalgränden.

Längs Junghansgränden anvisas två kvartersområden för bilplatser (LPA) som är avsedda för parkering i kvarter 212.

#### **Gatuområden**

Gatuområdesreserveringen för Thurmansallén utvidgas i norr. Busshållplatsen och gång- och cykelvägen som nu finns på stadshusets tomt ska i fortsättningen placeras på gatuområdet. I norra och östra delen av Thurmansallén anvisas förbud mot fordonsanslutning på båda sidorna av gatan. Det har gjorts små justeringar i avgränsningen av Köpingsvägen och det angränsande parkområdet. Också på Köpingsvägen anvisas förbud mot fordonsanslutning på båda sidorna av gatan. Områdesreserveringarna för Dalgränden och Dalvägen förblir oförändrade. Gatuområdesreserveringen för Grankullavägen har justerats. I fortsättningen ska gång- och cykelvägarna som nu går på stadshusets tomt placeras på gatuområdet. Områdesreserveringen för Junghansgränden har gjorts smalare och slutet av gränden anvisas som gårdsgata. Gatuområdet anvisas en byggnadsyta för ett utsprång (u) och för en genomfartsöppning i byggnad.

#### Allmänna bestämmelser

Till detaljplanen hör allmänna bestämmelser som kompletterar de så kallade grundläggande bestämmelserna. De allmänna bestämmelserna styr bland annat stadsbildsmässiga och tekniska lösningar närmare. Syftet med bestämmelserna är att säkerställa arkitektoniskt och kvalitativt högklassigt byggande.

#### **Parkeringsplatser**

##### **Bilar**

Det ska finnas minst följande mängd bilplatser:

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

- Boende minst 1 bilplats/110 m<sup>2</sup> vy, därtill gästplatser minst 1 bilplats/1 000 m<sup>2</sup> vy
- Affärs- och kontorslokaler samt lokaler för offentliga och privata tjänster 1 bilplats/110 m<sup>2</sup> vy

Gästparkeringen för boende kan i C-1-kvartersområdet vara i överlappande användning med parkeringsplatserna för affärs- och kontorslokalerna samt lokalerna för offentliga och privata tjänster.

AK-2 och A-2-kvartersområdena:

- Boende minst 1 bilplats/100 m<sup>2</sup> vy, därtill gästplatser minst 1 bilplats/1 000 m<sup>2</sup> vy

AO-kvartersområdena:

- 2 bilplatser/bostad.

Y-kvartersområdet:

- 1 bilplats/50 m<sup>2</sup> vy.

#### **Cyklar**

Det ska finnas minst följande mängd cykelplatser:

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

- För boende 1 cykelplats/30 m<sup>2</sup> vy eller minst 2 cykelplatser/bostad. Cykelplatserna som uppfyller minimikraven ska finnas i täckta och låsbara utrymmen. Utöver det ska finnas plats utomhus för tillfällig parkering av cyklar.
- För affärs- och kontorslokalerna samt lokalerna för offentliga och privata tjänster minst 1 cykelplats/80 m<sup>2</sup> vy. Minst hälften av cykelplatserna som uppfyller minimikraven ska finnas i täckta utrymmen. Alla cykelplatser ska ha ramlåsning.

AK-2 och A-2-kvartersområdena:

- 1 cykelplats/50 m<sup>2</sup> vy eller minst 1 cykelplats/bostad.

Y-kvartersområdet:

- 1 cykelplats/50 m<sup>2</sup> vy.

Parkeringsplatser får också anläggas på någon annans tomt med stöd av avtal mellan fastigheterna.

### **Fasader och byggnadssätt**

Bestämmelser som gäller i C-1-, AK-1- och A-1-kvartersområdena:

Byggnaderna ska byggas i bågform i enlighet med byggnadsytan.

Fasadmaterialet på byggnaderna ska i huvudsak bestå av ljust tegel med levande yta (i nyanser av vitt, ljusgult, ljusgrått och ljusa rödaktiga toner) och muras på plats. Färgsättningen, ytbehandlingen eller materialet i fasaderna i den översta våningen ska avvika från byggnadens huvudmassa.

Fasaderna med öppningar ska formges så att de skapar en harmonisk och tydlig stadsbild.

Vid planeringen av byggnaderna ska särskild uppmärksamhet fästas vid belysningslösningarna.

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

Utöver byggrätten får burspråk och reliefer placeras på fasaderna mellan nedersta och högsta våningen för att ge byggnaden en levande och kännetecknande framtoning i stadsbilden samt skapa möjligheter för mångsidiga planlösningar i bostäderna. Burspråken får sticka ut högst 1 meter från fasadytan och byggnadsytans gräns. Placeringen, storleken och bredden på burspråk och reliefer ska variera från en våning till nästa och de får vara högst 5 meter breda. Burspråk och reliefer får inte motverka fasadernas visuella bågformighet.

Den översta våningen ska vara indragen på bägge sidor och placeras i mitten av byggnadsmassan för att uppnå en symmetrisk visuell framtoning.

På de väggar i byggnaden som har genomfartsöppningar får inte placeras fönster.

Byggnaderna ska ges ett naturligt enhetligt uttryck i fråga om arkitektur, väggarnas och takfotens linjer samt färger och material. Byggnadshöjden för byggnadernas högsta våning ska vara enhetlig i hela byggnadskomplexet.

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

Hustaken inklusive tekniska utrymmen ska hålla hög kvalitet och passa in i stadsbilden. Tekniska utrymmen, såsom maskinrummen för ventilationen, ska integreras så att de inte sticker ut från den övriga byggnadsmassan.

Körförbindelserna till parkeringsanläggningen ska vara högklassiga.

Bostadsurvalet ska vara mångsidigt. Av lägenhetsytan (lgh-m<sup>2</sup>) för bostäderna som byggs på tomten får den totala lägenhetsytan för enrummare vara högst 25 procent, medan den sammanlagda lägenhetsytan för bostäder med tre eller fler bostadsrum ska vara minst 50 procent. Lägenhetsytan på bostäder med ett rum (lgh-m<sup>2</sup>) ska vara minst 30 m<sup>2</sup>.

Alla bostäder ska ha en anslutande balkong eller altan för vistelse.

De inglasade balkongerna för vistelse ska vara indragna eller bilda enhetliga linjer i fasaden.

I bostäder eller andra lokaler i marknivå får arbets- och hobbyrum som inte stör boendet placeras.

Förråden, de gemensamma utrymmena och de tekniska utrymmena får byggas utöver den byggrätt som anvisas i detaljplanen.

Transformatorstationerna som krävs för eldistributionen i kvartersområdena C1, AK-1 och A-1 ska integreras med byggnaderna eller behandlas som en del av byggnadernas arkitektur. Transformatorstationerna ska placeras lättillgängligt. Transformatorstationerna får byggas utöver den byggrätt som anvisas i detaljplanen. Byggandet av området sker i olika faser och transformatorstationerna ska byggas under den första fasen.

Ingångarna till byggnaderna ska med arkitektoniska medel framhävas ur fasaden.

Utöver den våningsyta som anges i detaljplanen får trapphusets yta överstiga 20 m<sup>2</sup> vy på alla våningar om det ökar trivselen och förbättrar planlösningen och om varje trappavsats får tillräckligt med naturligt ljus. För den del som överskrider våningsytan behöver inga parkeringsplatser reserveras.

Byggandet ska främja utsläppsnåla lösningar.

### **Gårdar och räddningsvägar**

De obebyggda delar av kvartersområdet som inte används för vägar, lek, vistelse eller parkering ska förseas med planteringar eller bevaras i naturtillstånd.

Bestämmelser som gäller i C-1-, AK-1- och A-1-kvartersområdena:

Det trädbestånd som är värdefullt med avseende på landskapet bevaras i kvartersområdena, såvitt möjligt. Innan bygglov godkänns ska det förrättas en trädbesiktning i området.

Gårdarna och gårdsdäcken ska ha en lummig framtoning och de ska förseas med träd och buskar. Gårdarna ska planeras och anläggas som en sammanhängande helhet oberoende av fastighetsgränserna. Tomterna får inte inhägnas mot andra bostadstomter. Gårdarna i anslutning till bostäder får inhägnas på ett sätt som passar byggnadens arkitektur.

Gårdarna ska anläggas på ett sätt som ger naturliga övergångar till parkområdena och resulterar i en enhetlig, lummig miljö.

Parkeringsanläggningen under gårdsdäcket får uppföras sammanhängande och oberoende av fastighetsgränserna så att mellanväggar inte behöver byggas.

Parkeringsanläggningens konstruktioner ovan jord ska vara högklassiga. Dessutom ska man genom anläggning av grönområden få konstruktionerna att smälta in i omgivningen. De synliga vägg- och stödmurskonstruktionerna ska ha en yta av tegel eller natursten och de ska anpassas till byggnadernas och gårdarnas arkitektur.

Ventilationen i bilhallarna under gårdsdäck ska huvudsakligen skötas maskinellt. Frånluften ska ledas till byggnadernas tak. Tilluftsöppningarna ska placeras ovanpå gårdsdäcken eller på deras fasader. Gårdsdäcken ska byggas samman med byggnaderna. Eventuella räcken ska anpassas till byggnadernas och gårdarnas arkitektur.

Vid dimensioneringen av däckskonstruktionerna ska tyngden och tjockleken på växtunderlaget för planteringarna samt dagvattenkonstruktionerna och räddningsverksamhetens krav beaktas.

Vid planeringen av byggnadernas utrymningsvägar ska främst lösningar som baserar sig på självständig räddning främjas.

### **Buller**

Gårdarna som är avsedda för lek och vistelse samt balkongerna och altanerna som är avsedda för vistelse ska placeras och eventuellt skyddas mot buller så att bullernivån i vistelseområdena utomhus inte överskrider riktvärdena för bullernivån.

### **Luftkvalitet**

Bestämmelser som gäller i C-1-, AK-1- och A-1-kvartersområdena:

Särskild uppmärksamhet ska fästas vid filtrering av tilluften samt placeringen av tilluftsintagen med tanke på trafikföroreningar. Tilluften ska filtreras med bästa tillgängliga teknik. I byggnaderna i C-1 och AK-1-kvartersområdena ska tilluftsintagen placeras på taken eller tillräckligt högt uppe mot gårdssidan.

### **Parkområden**

Parkområdena ska anläggas på ett sätt som skapar naturliga övergångar till gårdsområdena och resulterar i en enhetlig, lummig miljö. Passagen mellan parkerna ska uppföras på ett naturligt sätt. I parkerna ska mångsidiga växtarter gynnas.

I parkområdena får med stöd av avtal räddningsvägar för byggnaderna och platser för kranfordon anläggas. På den plats som detaljplanen anvisar kan också parkeringsanläggningar för kvartersområdet placeras under jord.

Parkernas belysning ska skapa en trygg miljö.

### **Gatu- och trafikområden**

Junghansgrändens gatumiljö ska stödja tryggheten. Parkeringsplatserna längs gatan i LPA-området ska struktureras med planteringar.

Östra ändan av Junghansgränden ska anläggas på ett sätt som framhäver den trygga parkförbindelsen i syd-nordlig riktning.

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

### **Dag- och grundvatten**

Dagvatten från hårdgjorda ytor ska fördröjas i området så att volymen på dagvattensänkorna, fördröjningsbassängerna eller fördröjningsmagasinen är en kubikmeter (1 m<sup>3</sup>) per varje 100 kvadratmeter (100 m<sup>2</sup>) hårdgjord yta. Dagvattensänkorna, fördröjningsbassängerna eller fördröjningsmagasinen ska tömma sig inom 12 timmar och de ska förses med ett system för överflöde. Förpliktelsen gäller även dagvatten som uppstår under byggtiden. Gröna tak räknas som yta som släpper igenom vatten.

Dagvatten som uppkommer i trafikerade områden ska främst hanteras med filtrerande metoder som förbättrar vattenkvaliteten. Dagvatten får kontrollerat styras till rekreativområden med tillstånd av markägaren.

Grundvattenytan i området ligger nära markytan. För bygge av källarutrymmen krävs en byggnadsspecifik utredning om hanteringen av grundvatten. Utredningen utförs i anslutning till ansökan om bygglov.

#### **3.4.2 Jordmånens byggbarhet och renhet**

Det har utförts preliminära markutredningar i planeringsområdet i början av år 2017 (Ramboll Oy, 2017). Ramboll Oy har utfört utredningar på nio ställen och installerat två rör för observation av grundvatten i området. Dessutom hade området redan ett rör för observation av grundvatten. I samband med de preliminära markutredningarna togs inga jordprover. Under byggplaneringen ska det utföras fler detaljerade markutredningar i området.

Det finns fyllningar i markytan i norra delen av området. Enligt borrhningarna är de som högst cirka 1,5 meter tjocka. Enligt borrhningarna finns det ett mjukt lerlager under fyllningarna. Lagret är som högst cirka åtta meter tjockt. Under lerlagret finns ett cirka 2–5 meter tjockt lager sand eller morän. Borrhningarna i området avslutades när man träffade stenar och berg i ett tätt jordlager på ett djup högst på cirka 9–10 meter under markytan.

Södra delen av området ligger helt inom ett morän- eller bergsområde. Borrhningarna i området avslutades när man träffade stenar och berg i ett tätt jordlager på ett djup högst på cirka 1–3 meter under markytan.

Enligt mätningar med rören för observation av grundvatten som gjordes 2017–2024 i södra och nordöstra delarna av området ligger grundvattenytan på ett djup på cirka 0,5–2,5 meter från den nuvarande markytan (median 1,32 ja 1,15). I nordvästra delen av området (invid rondellen) ligger grundvattenytan motsvarande på ett djup på cirka 1,0–3,5 meter från den nuvarande markytan (median 2,17).

Enligt de preliminära utredningarna måste konstruktioner i norra delen av området byggas på palar. I södra delen av området ligger bergsytan nära markytan och konstruktionerna kräver även sprängning. Underjordiska parkeringsplatser kräver stödväggar under byggnadsarbetet. I fråga om grundvattnet ska man bygga vattentäta jordtrycksväggar och dimensionera konstruktionerna för att tåla lyftkraft.

Man känner till ingen miljöskadlig verksamhet eller miljöskador i området.

#### **3.4.3 Naturmiljö enligt planen**

Det har upprättats ett utlåtande om naturvärden för planeringsområdet (Enviro Oy, 2018). Syftet med utlåtandet var att med hjälp av ett terrängbesök identifiera eventuella naturvärden i området och vid behov komma med förslag till åtgärder samt eventuella ytterligare utredningar.

Enligt naturutlåtandet finns i området skogspartier med ädla lövträd. De härstammar dock från planteringar. Således räknas skogspartierna inte till skyddade naturtyper enligt naturvårdslagen. Skogspartierna är inte heller annars i naturtillstånd. I planeringsområdet upptäcktes även färsklundar som i södra Finland klassificeras som sårbar. De uppfyller dock inte kriterierna för hotade naturtyper. En del av lundarna kan vara sådana objekt som avses i 10 § i skogslagen. Lagen i fråga tillämpas dock inte på detaljplaneområden, med undantag för områden som har anvisats för jord- och skogsbruk. I naturutlåtandet föreslogs att det upprättas en separat utredning om flygekorror. Det ansågs inte nödvändigt att göra andra ytterligare utredningar.

Det upprättades ett nytt naturutlåtande för planeringsområdet i början av år 2024 (Luontoselvitys Metsänen Oy, 2024). Enligt utlåtandet fanns det i grundmaterialet ingen information om särskilt värdefulla objekt enligt naturvårdslagen, vattenlagen eller skogslagen i området. Livsmiljöerna i området har länge påverkats av mänsklig verksamhet, och det torde finnas endast väldigt få naturtyper i naturtillstånd kvar i området. I parkskogen i områdets mitt eller längs dess kanter kan finnas trädrika naturtyper. Även de är dock sannolikt präglade av mänsklig påverkan.

I naturutlåtandet bedömdes potentiella dagviloplatser för fladdermöss i området. Enligt utlåtandet bedömdes en av byggnaderna i området, Villa Junghans, ha god potential. Fyra av byggnaderna bedömdes ha måttlig potential och de övriga nio svag. Även några byggnader utanför området bedömdes. Byggnaderna med måttlig potential var Villa Junghans förrådsbyggnad, Gula Huset, daghemmets gamla förrådsbyggnad och egnahemshuset vid idrottsplanen. Dessutom påträffades två ihåliga aspar i parken vid idrottsplanen. De kan fungera som dagviloplatser för fladdermöss. Därtill konstaterade man att parkskogen i området och delvis även gårdarna lämpar sig som fångstområden och rutter för fladdermöss. I naturutlåtandet konstaterades att parkskogen i området och utkanterna av idrottsplanen kan bedömas vara lämpliga för arten. De två ihåliga asparna som påträffades vid idrottsplanen kan också lämpa sig för flygekorre. Enligt naturutlåtandet kan byggnaderna i utredningsområdet erbjuda häckningsplatser för hotade arter såsom sparvar och tornseglare. Parkskogens område är så litet att det är osannolikt att det skulle finnas ett betydande antal hotade arter där. Den hotade grönfinken är en möjlig häckande art i området. I naturutlåtandet konstateras att det sannolikt finns så få murkna träd i området att det inte kan uppstå betydande förekomster av grön sköldmossa.

Som en fortsatt rekommendation föreslog naturutlåtandet en utredning om växtligheten, betydande naturtyper och främmande arter i området. Vidare rekommenderades en fortsatt utredning i fråga om fladdermöss ifall potentiella daggömmor, det vill säga byggnader eller ihåliga träd, är på väg att försvinna. Det rekommenderades också att förekomsten av flygekorre i parkskogen ska utredas. Vidare rekommenderades en utredning om häckande fåglar i området särskilt i fråga om sparven och tornseglaren, åtminstone om planen medför behov att riva byggnader.

Enligt utredningarna om flygekorror i Grankulla 2014 och 2021 (Enviro Oy, 2014 ja 2021) observerades inga flygekorror i området. I en separat utredning som gjordes våren 2019 (Enviro Oy, 2019) påträffades spillning under ett träd i området. Enligt utredningen är det dock inte skäl att tolka området som en föröknings- eller rastplats för flygekorren. Enligt utredningen gjordes de närmaste observationerna av flygekorror öster om järnvägsstationen och i Renbacka i Esbo. Utredningen rekommenderade att de möjliga rutterna för flygekorror ska tryggas genom att bevara ett parkliknande område i södra delen av området. Området besöktes också under våren 2024 och då observerades inga flygekorror (Luontoselvitys Metsänen Oy).

En utredning om häckande fåglar genomfördes i Grankulla år 2022 (Luonto- ja ympäristötutkimus Envivio Oy, 2022). I utredningen kartlades noggrant de häckande fåglarna i fem objekt. Dessutom kartlade man fågelbeståndet i hela staden. Planeringsområdet ingick inte i de fem områdena som utreddes mer detaljerat. I utredningen konstaterades att de områden i Grankulla som är värdefullast till sitt fågelbestånd ingick i den mer detaljerade kartläggningen. En kartläggning av

växtligheten genomfördes i Grankulla år 2022 (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy, 2022). I kartläggningen påträffades inga förekomster av hotade eller nära hotade växtarter i planeringsområdet. En utredning om fladdermöss genomfördes i Grankulla år 2023 (Faunatica Oy, 2023). Planeringsområdet ligger inte inom ett område som i utredningen identifierades som viktiga för fladdermöss och inte heller längs deras rutter.

I planlösningen under förslagsskedet justerades antalet och placeringen av byggnaderna söder om Junghansgränden så att det bevaras mer trädbevuxet område mellan byggnaderna och Smedsplanen än under utkastskedet. Dessutom kvarstår det en parkförbindelse till hörnet av Köpingsvägen och Junghansgränden mellan de nya byggnaderna och Villa Junghans. Detaljplanen skyddar områdets gamla byggnader Gula Huset, Villa Junghans ja trädgårdsmästarens bostad. Även naturutlåtandet bedömde byggnaderna som potentiellt goda/måttliga med tanke på fladdermöss och fåglar.

Det blir fler hårdgjorda ytor i området jämfört med nuläget. En preliminär granskning av ledning och hantering av dagvatten har gjorts upp inför detaljplaneändringen. I granskningen framförs principiella lösningar för dagvattenhanteringen i en lösning enligt referensplanen. (Sweco Finland Oy, 2024). Enligt granskningen bedöms lösningarna för att absorbera dagvatten i området som begränsade. Fördröjning av takvatten har föreslagits som en fördröjningslösning under jord. Det har föreslagits att dagvatten från gårdar, parkgångar och trafikleder ska fördröjas i regnträdgårdar eller biofilter. Alternativt kan dagvatten ledas till växtbäddar. Det rekommenderas dock att dagvatten från parkeringar behandlas i en filtrerande struktur, såsom ett biofilter. I utredningen konstateras att den föreslagna nybyggnationen skär av nuvarande rutter för avledning av dagvatten vid stadshusets nordöstra och sydvästra hörn. Bebyggelsen skär också av nuvarande dagvattenlinjer på Thurmansallén och mellan Dalvägen och Grankullavägen. De planerade nya rutterna för ledning av vatten vid översvämning och flyttningen av ledningar ska beaktas vid den fortsatta planeringen. I södra delarna av planeringsområdet finns en våtmark dit dagvatten i nuläget rinner i huvudsak från områdena söder om våtmarken. I utredningen konstateras att våtmarken särskilt under våren när snön smälter fungerar som ett dagvattenfördröjande objekt. Därför rekommenderas att våtmarken i mån av möjlighet ska bevaras. Vidare konstateras att det i den fortsatta planeringen är viktigt att se till att ordna en fördröjande avrinningsrutt för dagvatten i området mellan våtmarken och Smedsplanen. Det rekommenderas att avrinningsrutten ansluts till exempel via en rördamm till det nuvarande dagvattenavloppet i nordlig riktning.

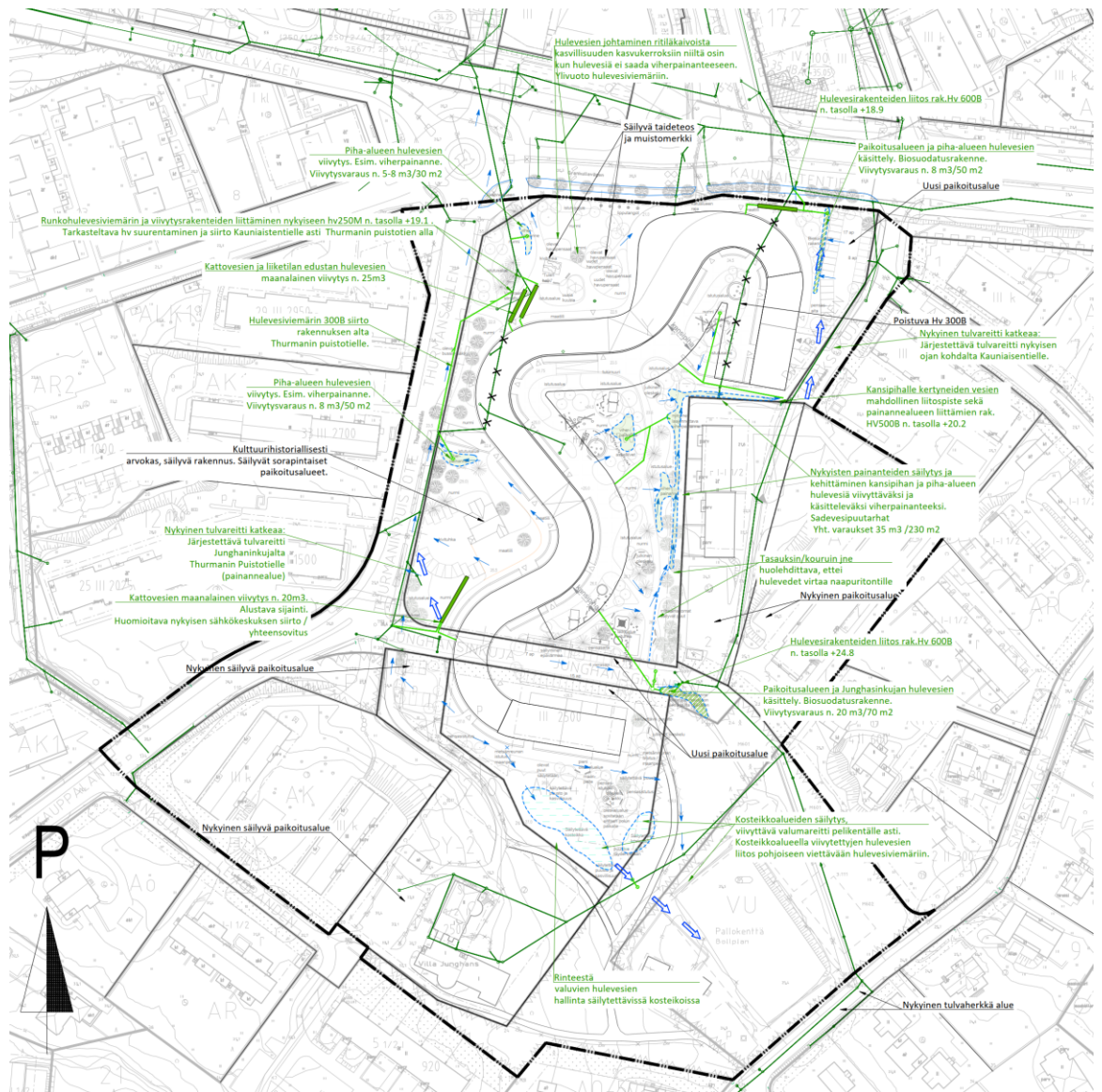


Bild 17. Utdrag ur dagvattenutredningen (Sweco Finland Oy, 2024).

### 3.5 Störningsfaktorer i omgivningen

Trafiken från den nya markanvändningen orsakar till största delen av boende. Det har gjorts en funktionalitetsanalys av trafiken och en utredning om buller och luftkvalitet i planeringsområdet (WSP Finland Oy, 2019, uppdatering 2024). Enligt analysen från 2019 var trafikens funktionalitet i prognossituationen 2030 god eller åtminstone tillfredsställande på de gator som omger planeringsområdet. I uppdateringen från 2024 bedömdes trafikens funktionalitet på nytt med beaktande av ändringarna i markanvändningen. Utifrån funktionalitetsanalysen är trafikkapaciteten tillräcklig i området även vid rusningstid på kvällarna. I genomsnitt ryms trafikköerna i grupperingsområdena i korsningarna och på de korta avstånden mellan korsningarna. Tidvis kan köerna dock vara långa och störa val av körfält. Situationen kan sannolikt förbättras i den mer exakta planen för trafikljusregleringen. Anslutningen vid södra ändan av Tunnelvägen fungerar som helhet nöjaktigt (servicenivå C–D). Dalvägens anslutning fungerar i regel bra (servicenivå B–C) även om köerna från öster tidvis är långa. Thurmansalléns cirkulationsplats fungerar nöjaktigt eller bra.

I fråga om luftkvalitet är planeringsområdet öppet och har god luftväxling. Därför motsvarar de rekommenderade avstånden det verkliga läget. Den mest betydande utsläppskällan i planeringsområdet är Grankullavägen. Även utsläppen från Thurmansallén och Köpingsvägen kan inverka på luftkvaliteten. Utifrån utredningen om luftkvalitet (WSP Finland Oy, 2019, uppdatering 2024) överskrids minimiavståndet mellan väggkanten och byggnaden vid byggnadens norra hörn,



men överskridningen är liten. När det gäller övriga fasader följer planeringsobjektet både minimiavstånden enligt HRM:s bedömningsanvisning och till största delen även de rekommenderade avstånden. I detaljplanen ingår en bestämmelse som säkerställer luftkvaliteten i bostäder.

Utifrån bullerutredningen som utarbetades för detaljplaneändringen (WSP Finland Oy, 2019, uppdatering 2024) är den högsta bullernivån vid fasader 64 dB (prognos för 2030). I kvartersområdet C-1 finns de högsta bullernivåerna i kurvan mot Tunnelvägen (61–64 dB) och i kvartersområdet AK-1 i kurvan närmast Thurmansalléns gatuområde (61 dB). I kvartersområdena C-1 och AK-1 överskrider bullernivån på 55 dB vid största delen av fasaden mot gatan. Bullernivån är mindre än 55 dB i kurvan vid Gula Huset och vid slutet av Dalgränden. I bullerutredningen granskades krav på ljudnivåskillnader för inglasade balkonger. Utifrån utredningen är kravet på ljudnivåskillnader vid fasaderna mot gatan 0–9 dB. Det högsta kravet på 9 dB finns vid fasaden mot Tunnelvägen. Den ljudnivåskillnad som krävs kan uppnås genom normala balkongglas. Då kan riktvärdena för buller uppnås på balkongerna för vistelse i anslutning till bostäderna. Dessutom bildar den bandformade byggnadsmassan ett enhetligt område för vistelse och rekreation på byggnadens innergård. Bullervärdena i området ligger under riktvärdena för buller. Med beaktande av vad som anförts ovan bedöms avvikelserna från riktvärdena för buller vara motiverade. Därtill är det fråga om kompletterande byggnation i direkt anslutning till stadskärnan, affärscentrum och Grankulla station. I planen finns bestämmelser om bullerskydd för vistelseområdena.

I planeringsområdet finns inget behov för en separat bestämmelse för ljudisolering 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.

Parkområdet som har anvisats i norra delen av planeringsområdet ligger i en bullerzon på över 55 dB. Parken i bullerzonen anvisas med beteckningen VP-1: Park i vilken känsliga objekt inte får placeras på grund av buller.

### 3.6 Namnbestånd

Detaljplaneändringen skapar nya namn i planeringsområdet. Samtidigt gör den namn som redan används i området officiella. *Junghansinkuja – Junghansgränden, Laaksotie – Dalvägen* och *Laaksokuja – Dalgränden* kvarstår som officiella gatu- och adressnamn. Området för idrotts- och rekreationsanläggningar i södra delen av området får det etablerade namnet: *Smedsinkenttä – Smedsplanen*.

Parken söder om Junghansgränden namnges efter dottern till den tyska affärsmannen Constantin Junghans som bodde i Villa Junghans: *Aino Junghansin puisto – Aino Junghans park*.

Planeringsområdets långa historia som läge för stadens förvaltningslokaler talar för ett namnbestånd som hänför sig till stadens förvaltning. Redan innan det nuvarande stadshuset byggdes i området (1978) var Gula Huset kommunkansli när Grankulla var köping (1927–1956). Staden har redan i flera år sökt ett lämpligt läge för ett minnesnamn som skulle hedra Grankulla stadsfullmäktiges långvariga ordförande, Edward Andersson (1933–2012). Parken mitt i planeringsområdet får namnet: *Edward Anderssonin puisto – Edward Anderssons park*.

Innan det nuvarande stadshuset byggdes fanns det en idrottsplan i hörnet av Grankullavägen och Thurmansallén, i parken framför det nuvarande stadshuset. Idrottsplanen blev isbana på vintrarna. Området var då mötesplats för stadsborna och i synnerhet för de unga. En av de viktigaste iakttagelserna i den arkitekttävling som föregick planprojektet var att man tog till sig parkens centrala läge och väsen; parken är en punkt som samlar ihop hela centrum, staden och därmed stadsborna. Också under beslutsprocessen och i målsättningen före detaljplaneringen önskade man att parken skulle bli ett "vardagsrum" för stadsborna. Därför vill man ge parken ett

namn som representerar alla stadsborna och särskilt ”granikänslan”. Parken får heta: *Granipuisto* – *Graniparken*. Det talspråkliga uttrycket för Grankulla har etablerat sig både i tal och som stadens officiella varumärke. Det är ett lämpligt kort namn för en central plats som besöks ofta (och talas ofta om) (jämför Grankulla park). Även Granilaisen puisto kunde ha främjat dessa mål. Det längre stavningssättet och svårigheterna att hitta en svensk motsvarighet talade dock inte för namnet.

## 4 PLANLÖSNING OCH UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

### 4.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen har beaktats vid detaljplaneändringen. Särskilt följande huvudteman gäller för planändringen:

#### Fungerande samhällen och hållbara färdsätt

Detaljplaneändringen förtätar den befintliga samhällsstrukturen nära goda kollektiva förbindelser. De områden som har anvisats för boende och service i planen är lättåtkomliga med kollektivtrafik, gång och cykel. Tätare struktur bidrar till verksamhetsförutsättningarna för kollektivtrafiken genom det ökade antalet invånare.

#### En sund och trygg livsmiljö

Genom planändringen ökar rekreationsområdena till ytan i planeringsområdet. Störningsfaktorer i omgivningen som påverkar området har identifierats i planlösningen och nödvändiga planbestämmelser har getts för att beakta dem.

### 4.2 Landskapsplan

I den gällande landskapsplanen har planeringsområdet försetts med beteckningen ”område för centrumfunktioner, centrum”. Med beteckningen anges de största och mångsidigaste centrumen utanför riksentrum, där det förekommer boende, arbetsplatser och offentliga och privata tjänster. Området ska utvecklas som ett funktionellt mångsidigt, tätbebyggt centrum med service, arbetsplatser och bostäder med beaktande av behoven i anslutning till boendet och näringslivet. Områdets placering och omfattning ska avgöras i samband med den mer detaljerade planeringen så att området för centrumfunktioner bildar en funktionellt enhetlig helhet som har fokus på centruminriktad verksamhet. I den mer detaljerade planeringen ska uppmärksamhet fästas vid områdets tillgänglighet med kollektivtrafik och förbättrandet av förutsättningarna för att gå och cykla. I samband med planeringen ska tillräckliga områden för lokal anslutningsparkering för personbilar och cyklar anvisas utanför huvudstadsregionen. Därtill ska tillräckliga områden för anslutningsparkering för cyklar anvisas i huvudstadsregionen. I utvecklingen av centrumet ska man värna om och utnyttja miljöns särdrag. I den mer detaljerade planeringen ska man fästa uppmärksamhet vid hanteringen av dagvatten och förbereda sig på extrema väderfenomen. Till området kan förläggas stora detaljhandelsenheter av regional betydelse.

Beteckningen ”område för centrumfunktioner, centrum” omfattas också av landskapsplanens allmänna planeringsbestämmelser, bestämmelserna för utvecklingszoner för tätortsfunktioner och bestämmelserna för huvudstadsregionens kärnzon. Huvudstadsregionens kärnzon 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 zonen värdefulla särdrag och kvaliteten på livsmiljön.

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. Helsingforsregionens zon ska 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 samt de övriga arrangemangen

kring områdesanvändningen 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 livsmiljöns kvalitet. Dessutom ska man trygga tillräckliga rekreativmöjligheter samt rekreativförbindelser inom och utanför zonen. I den mer 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 (Markanvändnings- och bygglagen 39 §)

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

<i>När en generalplan utarbetas skall landskapsplanen beaktas på det sätt som bestäms ovan.</i>	Detaljplaneändringen följer landskapsplanen.
<i>1) att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomisk och ekologiskt hållbar,</i>	Den föreslagna bebyggelsen bygger på den befintliga samhällsstrukturen.
<i>2) att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas,</i>	Den föreslagna bebyggelsen utnyttjar den befintliga samhällsstrukturen.
<i>3) att behov i anslutning till boendet och tillgången till service beaktas,</i>	Planlösningen möter boendebehoven genom att öka boende i närheten av goda trafikförbindelser och tjänster. Planlösningen möjliggör även placering av service i området.
<i>4) att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och gång-, cykel- och mopedtrafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ändamålsenligt och med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin hållbart sätt,</i>	Den föreslagna bebyggelsen bygger i huvudsak på den befintliga infrastrukturen och samhällsstrukturen och effektiviserar för sin del användningen av dem.
<i>5) att det ges möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö,</i>	Planen stöder utformning av en trygg, sund och balanserad livsmiljö.
<i>6) att det ordnas verksamhetsbetingelser för kommunens näringsliv,</i>	Den kompletterande byggnationen stöder verksamhetsbetingelser för tjänsterna.
<i>7) att miljöolägenheterna minskas,</i>	Bebyggelse enligt planen orsakar inga miljöolägenheter.
<i>8) att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas,</i>	Den byggda miljöns värden och naturvärdena har beaktats i planläggningen.
<i>9) att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation.</i>	I planlösningen ökar antalet rekreativområden från den nuvarande situationen.
<i>Generalplanen får inte orsaka markägare eller andra rättsinnehavare oskäliga olägenheter.</i>	Planen orsakar inte oskäliga 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.

#### 4.5 Grunderna för ändringen av detaljplanen

Området ligger i Grankulla centrum, i en regional knutpunkt för kollektivtrafiken, i järnvägsstationens omedelbara närhet och längs huvudgatorna. Det är ändamålsenligt att koncentrera tyngdpunkten i utvecklingen av staden och den största tillbyggnadsvolymen här. Planändringen kompletterar samhällsstrukturen och ökar boende i närheten av goda trafikförbindelser, vilket motsvarar såväl Grankullas egna mål (bland annat Stadens strategi) som målen för markanvändningen inom Helsingforsregionen och i hela landet. En tätare stadsstruktur förbättrar verksamhetsförutsättningarna för kollektivtrafiken och lönsamheten för både kommersiella och icke-kommersiella tjänster i Grankulla. Detta främjar kontinuiteten och utvecklingen av utbudet.

### 5 KONSEKVENSER AV DETALJPLANELÖSNINGEN

#### 5.1 Samhällsstruktur, bebyggd miljö och landskap

Detaljplaneändringens konsekvenser för stadsstrukturen och landskapet är betydande. Det glest byggda området med låga byggnader blir mer stadslikt. Antalet byggnader mångdubblas. Dessutom bygger man bostäder på tidigare parkeringar, trafikleder och trädbevuxna områden. Den största delen av byggandet sker ändå i områden som också nu är bebyggda (hårdgjorda ytor) eller som annars inte är trädbevuxna (gårdar).

Med tanke på stadsstrukturen och stadsbilden kan planändringen anses utveckla området i en positiv riktning, mot ett centrumområde i en stad i huvudstadsregionen som stöder sig på kollektivtrafiken. Högklassigt byggande med bostadshus och förvaltningsbyggnader livar upp stadsbilden. Detaljplaneändringen säkerställer att tre kulturhistoriskt värdefulla byggnader bevaras, vilket stärker de historiska skikten i området och därmed också områdets identitet. Parkeringen i området är anordnad huvudsakligen under jord, vilket skapar lummiga gårdsdäck utöver de egentliga grönområdena. En skugganalys har utarbetats om skuggeffekterna av det planerade nybyggandet (bilaga 4). Utifrån skugganalysen kan man konstatera att de föreslagna nya byggnaderna inte nämnvärt skuggar gårdarna till de befintliga byggnaderna. Skuggning bildas främst på grannbyggnaderna på östra sidan och på deras gårdar på sommaren vid kvällssol.

#### 5.2 Natur

Det finns inga särskilda kända naturvärden i områdena som är avsedda för bygge. Natur- och rekreationsvärdena har beaktats i placeringen av nybygget. Efter utkastskedet har utformningen och längden på byggnadsmassan uppdaterats så att det uppstår ett större enhetligt parkområde söder om Junghansgränden. Dessutom styr detaljplanen att växtligheten ska bevaras i kvartersområdena och varierande arter främjas i parkerna. Grundvattenytan i området ligger nära markytan. I planen finns en bestämmelse om att det krävs en byggnadsspecifik utredning om hantering av grundvatten för byggande av källare. Utredningen ska utföras i bygglovsskedet.

#### 5.3 Dämpning av klimatförändringar och anpassning

Särskilt samhällsstrukturen samt hållbara färdvägar och trafiklösningar är viktiga vid dämpningen av klimatförändringar. Detaljplaneändringen möjliggör urbant byggande på en central plats som är nära service och goda kollektiva förbindelser och där nybygget stöder sig på den befintliga infrastrukturen. Det ersättande bygget orsakar dock även betydande utsläpp under byggandet. Utsläppen orsakas av byggandet av nybyggnaderna, av flyttningen av linjerna för teknisk service och av den vegetation som tas bort på grund av byggarbetena. Nya byggnader är ofta mer energieffektiva, vilket minskar utsläppen under användningen. Dessutom kan hållbara material och byggtekniker utnyttjas i byggandet, vilket förlänger byggnadens livscykel och minskar reparationsbehoven. Planen styr till utsläppssnåla lösningar i nybygget.

Planlösningen förutsätter att stadshuset i norra delen av planeringsområdet och den tidigare daghemsbyggnaden söder om stadshuset rivs. Istandsättningen av stadshuset skulle innebära en

omfattande sanering. I undersökningarna konstaterades bland annat problem med inomhusluften. Staden har gjort omfattande utredningar om en sanering av stadshuset och kostnaderna för den. Projektplanen för en sanering av stadshuset har behandlats våren 2015. De totala kostnaderna för det mest omfattande renoveringsalternativet i projektplanen var då 4,15 miljoner euro (moms 0 %). Den här summan baserar sig på information som gällde vid den tidpunkten. Kostnadsnivån har alltså stigit även i fråga om en renovering i den omfattning som föreslogs då. Summan inbegriper heller inte merarbete som kan framkomma under byggtiden eller kostnader för ersättande tillfälliga lokaler. Att sanera gammalt lämnar dessutom osäkerhetsfaktorer: kan byggnaden fås i skick? Byggnadssättet vid byggtiden för stadshuset är förknippat med riskkonstruktioner (bland annat grundläggningssättet, bristen på kapillärsräddar). Konstruktionerna inte är planerade att repareras eftersom reparationen av dem skulle öka kostnaderna avsevärt. Med beaktande av utredningarna, kostnadskalkylerna och diskussionerna med förtroendevalda har staden kommit fram till resultatet att det inte är ändamålsenligt att bevara det nuvarande stadshuset. Ekonomiskt och funktionellt sett är det ändamålsenligt med rivning och nybyggnad. Stadshuset ligger centralt i området. Därför ger rivningen av byggnaden fler friheter i planeringen av området. Fördelar med de integrerade lösningar för förvaltningslokalerna som lagts fram i planlösningen är att verksamheten kan anpassas, utvidgas och avgränsas mer flexibelt. De nya flexibla lösningarna i arbetsmiljön möjliggör en effektivare användningsgrad och anpassningsbarhet av lokalerna.

Ändringen av detaljplanen skapar en förtätad stadsstruktur nära goda kollektivtrafikförbindelser. Planeringsområdet ligger i Grankulla centrum, på gångavstånd från Grankulla tågstation och busshållplatser. Förtätningen för med sig nya invånare som har möjlighet att välja mer hållbara färdmedel i stället för privatbilism. Minimiantalet bilplatser har anvisats med beaktande av områdets läge nära goda kollektivtrafikförbindelser. Minimiantalet cykelplatser, kraven på kvaliteten och säkerheten på cykelplatserna samt områdesreserveringarna för gång- och cykelförbindelser i detaljplanen förbättrar förutsättningar för hållbar mobilitet.

Planlösningen beaktar anpassningen till klimatförändringen genom lösningar för dagvattenhantering och genom att bevara och förnya växtligheten. I detaljplanen finns en bestämmelse om fördröjning av dagvatten och på plankartan anvisas riktgivande områdesreserveringar för konstruktioner i anslutning till dagvattenhantering. Därtill gör detaljplanen det möjligt att använda byggnadernas taktytor som gröna tak eller odlingsterrasser. De här lösningarna håller kvar regnvatten och minskar belastningen på dagvattenledningen. Gröna tak hjälper att förebygga den urbana värmeeffekten genom att göra omgivningen svalare, förbättra luftkvaliteten och binda koldioxid. I detaljplanen finns bestämmelser om bevarande och förnyande av växtligheten. Växtligheten binder vatten och koldioxid och ger skugga under varma perioder. Detaljplanen styr att varierande arter ska främjas i parkerna, vilket ökar resiliensen i ekosystemet. Mångsidiga ekosystem är mer hållbara och återhämtar sig snabbare efter störningar, såsom extrema väderfenomen. Varierande arter hjälper staden att anpassa sig till klimatförändringen och att trygga hållbara ekosystem.

Bedömningen av koldioxidavtrycket från detaljplanen har gjorts med en bedömningsmetod för koldioxidnålheten i detaljplaner, Planect (Sitowise). Koldioxidkalkylatorn ger en bedömning av det koldioxidavtryck (klimatutsläpp) och det koldioxidhandavtryck (klimatnytta) som i och med planen uppstår under områdets livscykel. En sammanfattning av beräkningsresultaten presenteras i bild 18. Största delen av det beräknade koldioxidavtrycket består av utsläpp under byggandet. Således uppstår utsläppen i början av byggnadernas livscykel (bild 18).

Tulosten yhteenveto

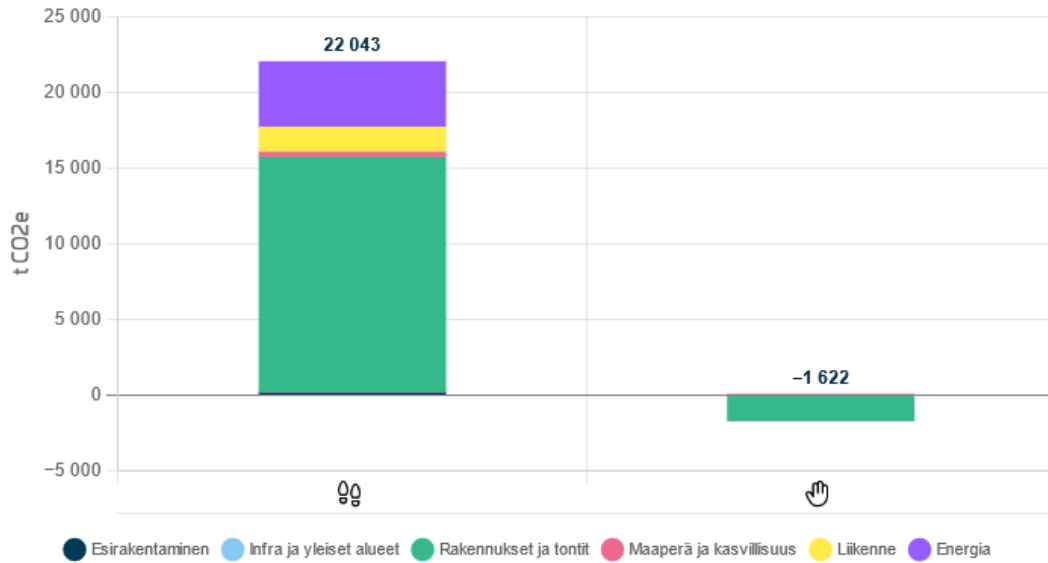


Bild 18. Planect-bedömning, beräknade koldioxidavtryck och koldioxidhandavtryck, sammanfattning av resultaten.

Tulokset vuositasolla

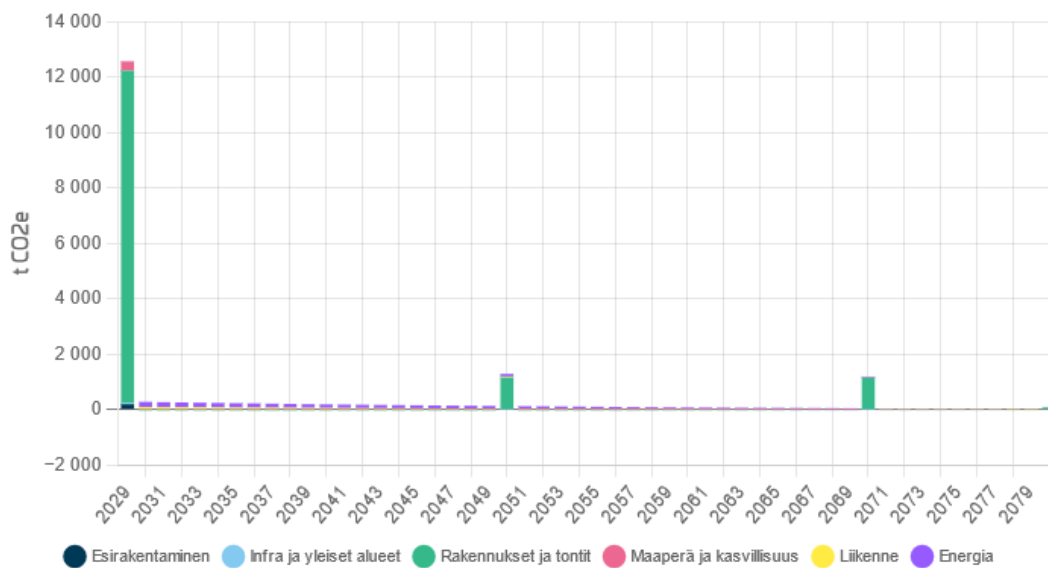


Bild 19. Planect-bedömning, resultaten på årsnivå.

Mängden våningsyta som ska byggas påverkar utsläppsbedömningen för byggnader mest. Också materialval under byggandet påverkar mängden utsläpp. Utsläpp under byggandet kan minskas genom att använda koldioxidsnåla material. Dessutom minskar återanvändning och återvinning utsläpp från produktion av nya material. Genom att optimera verksamheten på bygget kan man också minska utsläpp. I fråga om förberedande bygge orsakar bland annat sprängning, dålig byggbarhet och grävning utsläpp i området. Om jordmassor ändå används under byggskedet, kommer koldioxidavtrycket att vara mindre än beräknat. Allt beror på hur långt jordmassorna transporteras och om krosset som ska föras till området kommer från en orörd källa eller om det är återvunnet material. Förändringar i jordmånens och växtlighetens kollager sker när man röjer undan grönområden för byggande. I förhållande till andra utsläpp är inverkan från jordmånen och växtligheten mycket liten i planlösningen. Byggandet placerar sig nära högklassiga förbindelser för gång och kollektivtrafik, vilket för sin del begränsar utsläppen från trafiken. Dessutom omfattar planlösningen åtgärder för att begränsa utsläppen från trafiken, såsom satsning på förutsättningarna för cykling och gång.

## 5.4 Trafik och teknisk service

Gatuområdesreserveringen för Thurmansallén utvidgas i norr. Busshållplatsen och gång- och cykelvägen som nu finns på stadshusets tomt ska i fortsättningen placeras på gatuområdet. I norra och östra delen av Thurmansallén anvisas förbud mot fordonsanslutning på båda sidorna av gatan. Det har gjorts små justeringar i avgränsningen av Köpingsvägen och det angränsande parkområdet. Också på Köpingsvägen anvisas förbud mot fordonsanslutning på båda sidorna av gatan. Områdesreserveringarna för Dalgränden och Dalvägen förblir oförändrade. Gatuområdesreserveringen för Grankullavägen har justerats. I fortsättningen ska gång- och cykelvägarna som nu går på stadshusets tomt placeras på gatuområdet. Områdesreserveringen för Junghansgränden har gjorts smalare och slutet av gränden anvisas som gårdsgata. Gatuområdet anvisas en byggnadsyta för ett utsprång (u) och för en genomfartsöppning i byggnad.

Parkeringen för nybygget anvisas i huvudsak under jord. Parkeringarna ovan jord placeras sig längs Junghansgränden och Dalgränden. Infarten till parkeringarna under jord har anvisats via Dalgränden och Thurmansallén. Utifrån funktionalitetsanalysen är trafikkapaciteten tillräcklig med den planerade markanvändningen även vid rusningstid på eftermiddagarna. I genomsnitt ryms trafikköerna i grupperingsområdena i korsningarna och på de korta avstånden mellan korsningarna. Tidvis kan köerna dock vara långa och störa val av körfält. Situationen kan sannolikt förbättras i den mer exakta planen för trafikljusregleringen.

Det har anvisats riktgivande områdesreserveringar för gång- och cykelförbindelser genom planeringsområdet. Det har anvisats tre genomfartsöppningar med allmän genomfart i nybyggnaderna. En områdesreservering för en anslutning för servicetrafik har anvisats från Junghansgränden via kvartersområdet A-1 och parkområdet. Anslutningarna för servicetrafik är för Villa Junghans och kvartersområdet AK-2. Körförbindelsen till kvarter 214 (AO) har anvisats via parkområdet. Körförbindelsen anvisas inte som en del av tomten (så kallad skafttomt) eftersom det huvudsakliga användningsändamålet för området är rekreation och friluftsliv. Syftet är att säkerställa verksamheten enligt det huvudsakliga användningsändamålet också i framtiden.

De allmänna ledningarna för vattenförsörjning finns i området. Dessutom finns det eldistributionsnät och stora huvudledningarna för fjärrvärme i området. Bebyggelse enligt detaljplanen förutsätter att man delvis flyttar ledningarna för vattenförsörjningen, eldistributionen och fjärrvärmen.

## 5.5 Människornas hälsa och boendetrivsel

Bostadshus i området byggs på ett liknande sätt som andra bostadshus i omgivningen. Våningstalet på de planerade byggnaderna avviker inte nämnvärt från våningstalen på byggnaderna på granntomterna. Nybyggnaderna kommer inte heller att ha någon betydande inverkan på granntomternas trivsel. Nybyggnaderna placeras så att de inte väsentligt skuggar grannhusen. Planeringslösningen är arkitektoniskt högklassig, vilket kan öka värdet på och intresset för området.

Projektet bedöms inte att på lång sikt ha negativa konsekvenser för människors levnadsförhållanden med beaktande av nuläget. Olägenheterna under byggtiden kommer naturligtvis att störa de boende i närområdet. Inverkan är dock tillfällig.

Vid planeringen och uppförandet av byggnaderna har man strävat efter en högklassig lösning med flervåningshus. Utgångspunkten är att anpassa de nya kvartersområdena som kantas av parker till den särpräglade stadsstrukturen i Grankulla. Planeringslösningen betonar områdets urbana men samtidigt naturnära karaktär. Byggandet och de underjordiska parkeringarna har koncentrerats till en bandformad struktur som slingrar sig längs de yttre kanterna av kvarteret. På det sättet går det att bevara en så stor och enhetlig öppen parkliknande helhet som möjligt. Dessutom går det att på ett naturligt sätt anpassa nybyggnationen till terrängen, den omgivande

bebyggelsen och aktiviteterna i området. Lösningen gör det möjligt att bygga mångsidiga bostäder.

Bullerutredningen visar att på planeringsområdet byggs gårdar där bullervärdena underskrids. Planbestämmelser säkerställer att bullret beaktas vid placering och skydd av vistelseområden. Utifrån utredningen om luftkvalitet överskrids minimiavståndet mellan väggkanten och byggnaden vid byggnadens norra hörn, men överskridningen är liten. När det gäller övriga fasader följer planeringsobjektet både minimiavstånden enligt HRM:s bedömningsanvisning och till största delen även de rekommenderade avstånden. I detaljplanen ingår en bestämmelse som säkerställer luftkvaliteten i bostäder.

## 5.6 Tjänster

Detaljplaneändringen medför inte några omedelbara ändringsbehov i områdets servicenätverk. Kalkylmässigt medför nybyggnationen cirka 300 nya invånare i området (55 m<sup>2</sup> vy/person). Hälsovårdstjänsterna, skolorna och dagvården finns nära. Områdets centrala läge och goda offentliga trafikförbindelser gör tjänsterna lättåtkomliga. Detaljplaneändringen gör det också möjligt att bygga nya affärs- och kontorslokaler, vilket har en positiv inverkan på antalet arbetsplatser. Detaljplaneändringen bjuder även på en lösning på stadens behov av förvaltningslokaler. Planeringsområdets ekonomiska potential är utmärkt med tanke på läget. Med tanke på kundströmmar i Grankulla är potentialen dock måttlig.

## 6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Detaljplanen kan genomföras när den vunnit laga kraft.

## 7 PLANERINGSFASER

### 7.1 Inledande av planeringen

Staden har på eget initiativ inlett detaljplaneändringen. Stadsstyrelsen beslutade 15.6.2016 § 119 att arbetet med att ändra detaljplanen skulle inledas. Inledandet av planläggningen kungjordes 16.8.2016.

### 7.2 Program för deltagande och bedömning

Ett separat program för deltagande och bedömning, som är daterat 16.8.2016 och uppdaterat 20.9.2024, ingår i planläggningen. Planen finns på adressen [www.kauniainen.fi/ak221](http://www.kauniainen.fi/ak221).

### 7.3 Planering

Vid Grankulla stads markanvändningsenhet har markanvändningsingenjören Matti Salminen (t.o.m. 05/2018), Markanvändningschefen Marko Lassila (t.o.m. 03/2021), markanvändningsingenjören Nina Forsberg (04/2021–02/2025) och markanvändningschefen Minna Penttinen (fr.o.m. 08/2021) svarat för beredningen av planen. Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy har utarbetat en referensplan för användningen av tomten. MASU Planning Oy har ansvarat för landskapsplaneringen.

### 7.4 Växelverkan och framförda åsikter

Staden annonserade om inledandet av planändringen på stadens anslagstavla och webbplats samt i tidningen KaunisGrani 16.8.2016. Markägarna till grannfastigheterna och i planeringsområdet har fått brev om att en detaljplaneändring har inletts.

Det anordnades ett samråd mellan myndigheterna om detaljplanen 9.9.2016. Grankulla stad, NTM-centralen i Nyland, HRM och Västra Nylands räddningsverk var representerade vid samrådet. Mellersta Nylands landskapsmuseum gav sina kommentarer under det här skedet separat.



Medlemmarna i samhällstekniska nämnden och i stadsstyrelsen förde 7.12.2026 en remissdebatt om målen och riktlinjerna för detaljplaneändringen i enlighet med stadsstyrelsens beslut 15.6.2016.

Man höll ett informations- och diskussionsmöte med medlemmarna i samhällstekniska nämnden och stadsstyrelsen 17.5.2017 om utkast till detaljplaneändringen och planeringsläget i enlighet med stadsstyrelsens beslut 15.6.2016.

Staden skickade 17.10.2017 brev om utvidgningen av planeringsområdet och uppdateringen av programmet för deltagande och bedömning till markägarna i planeringsområdet och markägarna till grannfastigheterna.

#### **Utkast till ändring av detaljplanen**

Samhällstekniska utskottet behandlade utkastet till detaljplaneändringen 7.11.2017 § 122 och beslutade enhälligt att bordlägga ärendet till nästa sammanträde där man behandlar tidtabellen för framläggandet av utkastet till detaljplaneändring och innehållet av informations- och diskussionsmötet.

Samhällstekniska utskottet beslutade 28.11.2017 § 129 att lägga fram utkastet till detaljplaneändring, begära de utlåtanden som krävs om utkastet och hålla ett informations- och diskussionsmöte om utkastet. Därtill konstaterade utskottet att de tre skriftliga invånarinitiativ som lämnats in tidigare bifogas till den respons som ska samlas in i ärendet.

Vi har gjort tekniska korrigeringar i detaljplanekartan och i bestämmelserna efter utskottets beslut. Vi kompletterade planbeskrivningen.

Utkastet till detaljplaneändring fanns framlagt enligt 30 § i markanvändnings- och byggförordningen 25.4.2019–27.5.2019 och det kom in 12 utlåtanden och 65 åsikter. Staden har gjort upp bemötanden till utlåtandena och åsikterna.

Staden höll ett informations- och diskussionsmöte om utkastet till detaljplaneändring i Nya Paviljongen 18.1.2018. De framförda åsikterna samlades i en PM om mötet.

Staden höll ett informations- och diskussionsmöte med medlemmarna i samhällstekniska nämnden och stadsstyrelsen 29.5.2018 om den respons som kommit in om utkastet till detaljplaneändring i enlighet med stadsstyrelsens beslut 15.6.2016.

Staden höll ett informations- och diskussionsmöte med medlemmarna i samhällstekniska nämnden och stadsstyrelsen 18.12.2018 om alternativ till fortsatt planering och om planeringsläget i enlighet med stadsstyrelsens beslut 15.6.2016.

I enlighet med stadsstyrelsens beslut 15.6.2016. höll staden ett informations- och diskussionsmöte med medlemmarna i samhällstekniska nämnden och stadsstyrelsen 19.8.2019 om planeringsläget för utkastet till detaljplaneändring.

#### **Förslag till ändring av detaljplanen**

För förslaget till ny detaljplan lät staden göra en trafikutredning som omfattar en utredning om buller och luftkvalitet, ett naturutlåtande, en utredning om flygekorrar och en byggnadshistorisk utredning om stadshuset. Referensplaneringen preciserades från utkastskedet. Med beaktande av utredningarna, den respons som kommit in och den preciserade planen uppdaterade vi ändringen av detaljplanen bland annat i fråga om avgränsningen av kvartersområdena och byggnadsytorna, våningstalen, fördelningen av byggrätten, förbindelsevägarna och namnbeståndet.

Staden höll ett diskussionsmöte med medlemmarna i samhällstekniska nämnden och stadsstyrelsen 4.2.2020 om planförslagets innehåll och planläggningsprocessen.

Stadsstyrelsen behandlade förslaget till ändringen av detaljplanen 20.4.2020 § 67 och beslutade att remittera ärendet för ny beredning i fråga om utformningen, längden och hushöjden på byggnadsmassan.

Efter remitteringsbeslutet upprättades alternativa granskningar av referensplanen. Staden höll ett diskussionsmöte med medlemmarna i samhällstekniska nämnden och stadsstyrelsen 7.12.2020. Vid mötet behandlades de alternativa granskningarna.

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

Efter utskottets remitteringsbeslut upprättades flera alternativa granskningar om referensplanen i enlighet med remitteringsbeslutet. Staden höll ett diskussionsmöte med medlemmarna i stadsstyrelsen 16.2.2023. Vid mötet presenterades de alternativ för planläggningen som upprättats. Utifrån diskussioner med förtroendevalda preciserades planläggningen och det gjordes upp en ny referensplan. Stadsfullmäktige behandlade ärendet 13.11.2023 § 63 och fattade ett principbeslut om att detaljplaneändringen för stadshusområdet fortsätter utifrån den planlösning som presenterades vid mötet. Därtill godkände fullmäktige följande klämmor: I planen utreds placering av en ersättande skuggig och skogbevuxen lekplats på området (en liknande lekpark som nuvarande gårdsområdet vid Parkgrändens daghem) och anvisande av lokaler för öppen familjeverksamhet. Planeringen ska vara inriktad på effektiv användning av fastigheten.

Efter principbeslutet preciserades referensplanen. Också referensplanen för uteområdena från 2019 uppdaterades. För förslaget till ny detaljplan uppdaterades naturutredningarna och trafikutredningen som omfattar en utredning om buller och luftkvalitet. Det genomfördes också en utredning om dagvattenhantering. Därtill gjordes en skugganalys om byggandet enligt den nya referensplanen. Planlösningen har uppdaterats utifrån den nya referensplanen, utredningarna och responsen.

Beteckningarna för användningsändamål för kvartersområdena och avgränsningarna av kvartersområdena har uppdaterats. Avgränsningarna av byggnadsytorna samt mängden och fördelningen av byggrätten har justerats. Norra ändan av byggnadsmassan har vänts i enlighet med planen i arkitekttävlingskedet. Byggnadsmassan i södra ändan har förkortats. Höjden på den norra delen av byggnadsmassan har sänkts så att den följer samma hushöjd som hela helheten. Dessutom har byggnadsmassan terrasserats i båda ändarna. Områdesreserveringen för den underjordiska parkeringen har justerats och områdesreserveringen för den underjordiska parkeringen söder om Junghansgränden har tagits bort. Områdesreserveringarna för gatuområdena har uppdaterats. Till skillnad från utkastskedet har Junghansgränden återställts som gatuområde och längs den har anvisats två LPS-kvartersområden. Förbudet mot fordonsanslutning har tagits bort från ändan av Dalgränden. Områdesreserveringarna för rekreationsområden har uppdaterats. Nu bildas det till exempel en parkförbindelse mot Smedsplanen från hörnet av Köpingsvägen och Junghansgränden. En indexbeteckning som beaktar buller har lagts till i parkområdet i norra delen. Områdesreserveringarna för gång- och cykelförbindelserna som anvisas i planen har uppdaterats. En anslutning för servicetrafik har anvisats till kvarter 212 och via parkområdet till tomterna i kvarter 213. Områdesreserveringarna för de öppna platserna i kvarteren har tagits bort. Trädgårdsmästarbostaden i anslutning till Villa Junghans anvisas som skyddad. Det har anvisats riktgivande byggnadsytor för ekonomibyggnader på Smedsplanen och norr om Junghansgränden. Det har anvisats en riktgivande områdesreservering för en bollplan och en riktgivande parkering på Smedsplanen. Det har lagts

till riktgivande områdesreserveringar för dagvattenhantering och en riktgivande områdesreservering för ett område för lek och utevistelse i parkområdena. Parkområdena har fått namn. De allmänna bestämmelserna har uppdaterats och kompletterats bland annat i fråga om parkeringen, byggnadsättet, utformningen av bostadsgårdarna, bullret, luftkvaliteten, dagvattnet och grundvattnet. Bindande tomtindelningar och ändringar av tomtindelningen har gjorts upp i samband med planförslaget. Planbeskrivningen har uppdaterats.

Förslaget till ändring av detaljplanen fanns framlagt 23.9–25.10.2024. Staden höll ett informations- och diskussionsmöte om förslaget till detaljplaneändring i Nya Paviljongen 7.10.2024.

Det kom in 9 utlåtanden och 16 anmärkningar om förslaget till ny detaljplan. Staden har gjort upp mötanden till anmärkningarna och utlåtandena. I de utlåtanden som kom in tog man ställning till bland annat hur man ska beakta bullret, ledningslinjerna och de kulturhistoriska värdena i planeringsområdet. Vidare tog man ställning till klimatkonsekvenserna, till trafikens funktionalitet, till huruvida det finns tillräckligt med parkeringsplatser, till områdesreserveringarna för och byggande av transformatorstationer samt till de ekonomiska förutsättningarna för projektet. I de anmärkningar som lämnats in motsatte man sig projektet bland annat som olämpligt för området eller som en för hög, för stor och/eller för säregen lösning. Man frågade även om projektet är ekonomiskt ändamålsenligt. Dessutom tog man ställning till att bevara det nuvarande stadshuset, att ta hänsyn till den urbana naturen, att bevara skogbevuxna områden i stället för att bygga i dem samt att bygga anslutningar för servicetrafik i planeringsområdet.

Med utgångspunkt i responsen och den preciserade planeringen har ändringen av detaljplanen uppdaterats på följande sätt: Byggrätten för den byggnad (trädgårdsmästarbostaden) i AO-kvartersområdet som föreslagits bli skyddad har justerats. Dessutom har en byggnadsyta och byggrätt för en separat ekonomibygnad (I t 20) lagts till i kvartersområdet. I dagsläget finns det en parktransformator på stadshusets tomt i början av Junghansgränden. Transformatorstationen blir under det föreslagna byggandet. För att ersätta den transformatorstation som ska flyttas bort har man lagt till en riktgivande områdesreservering (vm) öster om den nuvarande transformatorstationen i kvartersområdet AL-1 för byggande av en transformatorstation. Planbestämmelserna om transformatorstationer som nybyggnationen kräver har justerats. Byggnadsytorna för ekonomibygnaderna i kvartersområdet A-2 har justerats så att de inte överlappar områdesreserveringen för ledningar som går genom kvartersområdet. Bestämmelsen om områdesreserveringen för ledningar har kompletterats. En bestämmelse som styr mot koldioxidsnålt byggande har lagts till i planen. Bullerbestämmelsen har uppdaterats. Bestämmelsen om bostadsfördelning har uppdaterats. Planbeskrivningen har uppdaterats bland annat i fråga om buller och bedömning av klimatkonsekvenserna. Justeringar av teknisk natur har införts på detaljplanekartan. Planbeskrivningen har kompletterats.

#### 7.4.1 Invånarinitiativ

Staden har tagit emot ett invånarinitiativ daterat 5.10.2016 om att utarbeta detaljplaneändringen för stadshuskvarteret på basis av förslaget med signaturen "Tillsammans" som kom på andra plats i arkitekttävlingen.

Staden har tagit emot ett invånarinitiativ daterat 18.10.2016 om att utveckla området på adressen Junghansgränden 3. I initiativet ges också förslag till åtgärder för att förbättra barns kännedom om naturen genom pedagogiskt och fostrande samarbete.

Staden har tagit emot ett invånarinitiativ daterat 14.11.2016 om att utarbeta detaljplaneändringen för stadshuskvarteret så att området mellan stadshuset och Grankullavägen med parkeringen och området för lek lämnas utanför byggandet. 434 kommuninvånare har skrivit under invånarinitiativet.

Staden har tagit emot ett invånarinitiativ daterat 6.2.2017 om problem med parkering i centrum. I initiativet stöds målsättningen i planläggningen för stadshusområdet om att området mellan Grankullavägen och köpcentret ska lämnas utanför byggandet. Dessutom föreslås i invånarinitiativet att en parkering med en underjordisk förbindelse till köpcentret byggs under området. Projektet skulle lindra parkeringsproblemen i centrum.

Staden har tagit emot ett invånarinitiativ daterat 21.6.2017 om att utarbeta detaljplaneändringen för stadshuskvarteret så att området söder om Junghansgränden bevaras obebyggt. 412 kommuninvånare har skrivit under invånarinitiativet.

Grankulla miljöförening – Kauniaisten ympäristöyhdistys rf lämnade 6.9.2017 in en åsikt hos staden om att utarbeta detaljplaneändringen för stadshuskvarteret så att den så kallade Junghansparken bevaras i sin helhet. Därtill ska det vara förbjudet att bygga eller vidta andra åtgärder i området. Enligt åsikten är det viktigt att bevara området i naturtillstånd. Då bevarar man också artrikedomen och livsmiljön för djur i området. Därtill konstateras det i invånarinitiativet att Grankulla centrum behöver en naturlig grön lunga, vilket också framhäver vikten av att bevara Junghansparken.

Staden har 7.3.2023 tagit emot ett invånarinitiativ om att staden utan dröjsmål ska genomföra planläggningen för stadshusområdet.

Staden har 19.6.2023 tagit emot ett invånarinitiativ som kräver att det obebyggda grönområdet i den så kallade Junghansparken ska skyddas mot byggande.

Staden har 21.9.2023 tagit emot ett invånarinitiativ. I initiativet krävs att den pågående processen med att planera stadshuskvarteret avslutas genast. Invånarinitiativet har 484 underskrifter.

Staden har gett svar på initiativen och stadsfullmäktige har konstaterat (STF 13.2.2017 § 4) att innehållet i och den slutgiltiga formen av detaljplanen uppstår som ett resultat av planerings- och beslutsprocessen. Därför är det inte ändamålsenligt att fatta separata beslut under detaljplaneringen. Invånarinitiativen och den övriga responsen som kommit in under detaljplaneprocessen har beaktats i mån av möjlighet och med prövning av ändamålsenligheten.

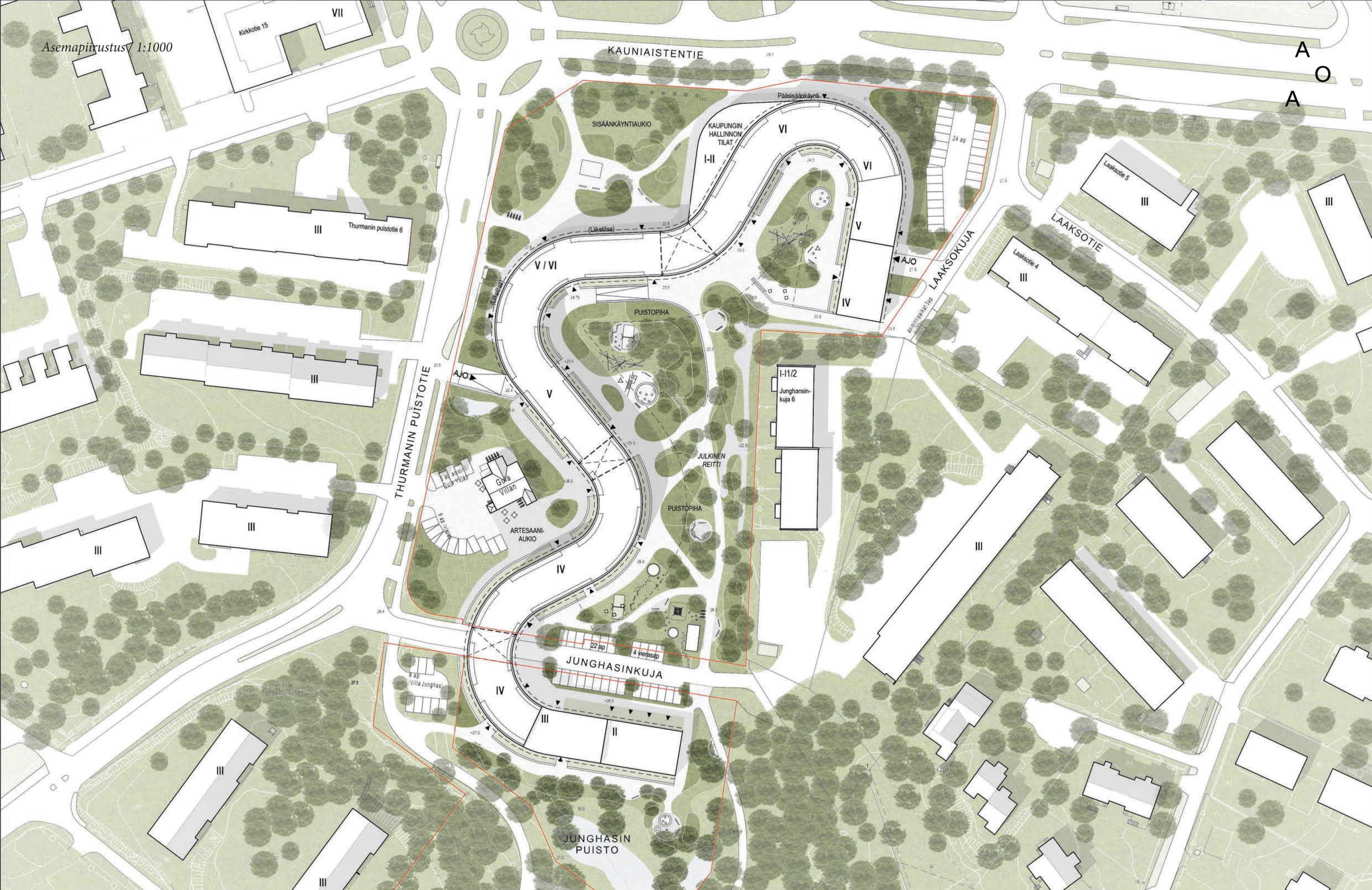
Under beredningen av detaljplaneändringen hade de som beredde planen och de förtroendevalda kännedom om invånarinitiativen och åsikterna. Således speglades deras innehåll och mål mot de mål som i olika skeden av beslutsfattandet ställts upp för planläggningsprojektet. Innehållet och målen i initiativen speglades också mot de mål som ställts upp för utvecklingen av staden samt mot det allmänna intresset av alla stadsbor.

Synpunkterna i invånarinitiativen överensstämmer med de argument och förslag som lämnades in under det officiella hörandet. Staden har inte upprättat separata bemötanden av invånarinitiativen. Initiativen har dock beaktats enhetligt vid planprövningen.

I Grankulla 12.2.2025

Nina Forsberg  
markanvändningsingenjör

Minna Penttinen  
markanvändningschef





Tunnelitien ja Kauniaistentien risteys, näkymä etelään

Korsningen mellan Tunnelvägen och Grankullavägen, utsikt mot söder



Artesaanipiha / Gula Villan. Näkymä Thurmanin puistotieltä etelään

Artesan gården / Gula Villan. Utsikt från Thurmansallén mot söder



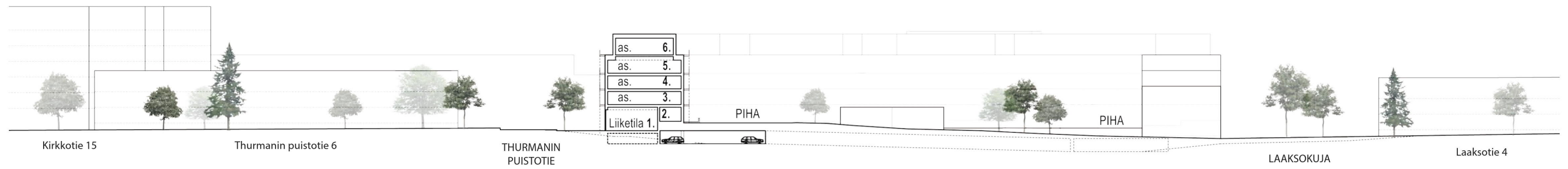
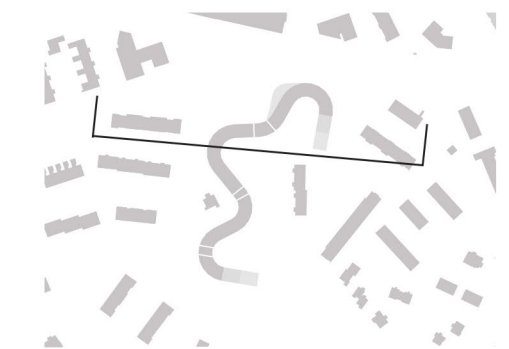
A  
O  
A



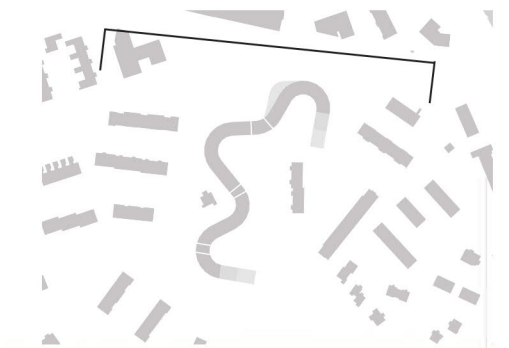
Kävelyreitti keskustasta Junghansin puistoon, näkymä etelään

Gångvägen från centrum till Junghans parken, utsikt mot söder

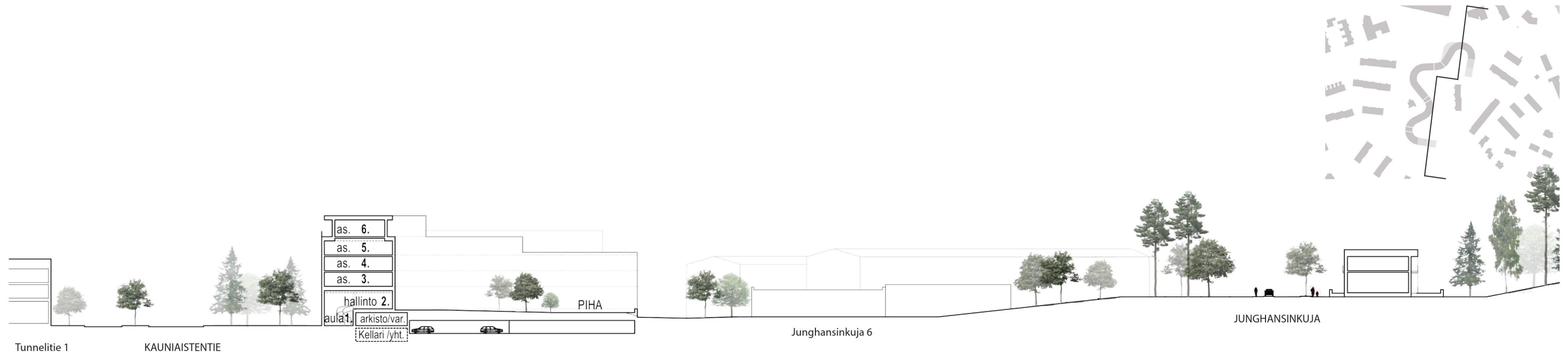




Alueleikkaus itä-länsi-suunnassa pohjoiseen päin katsoen / 1:750



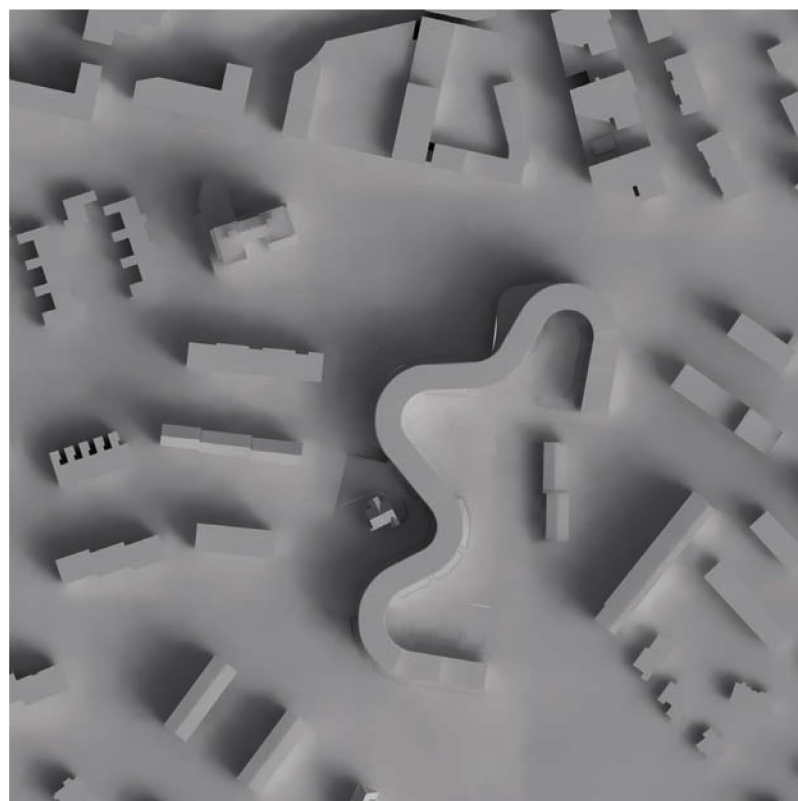
Aluejulkisivu Kauniaisentielle / 1:1000



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



Aluejulkisivu Thurmannin puistotielle / 1:1250



Kello 09:00



Kello 12:00



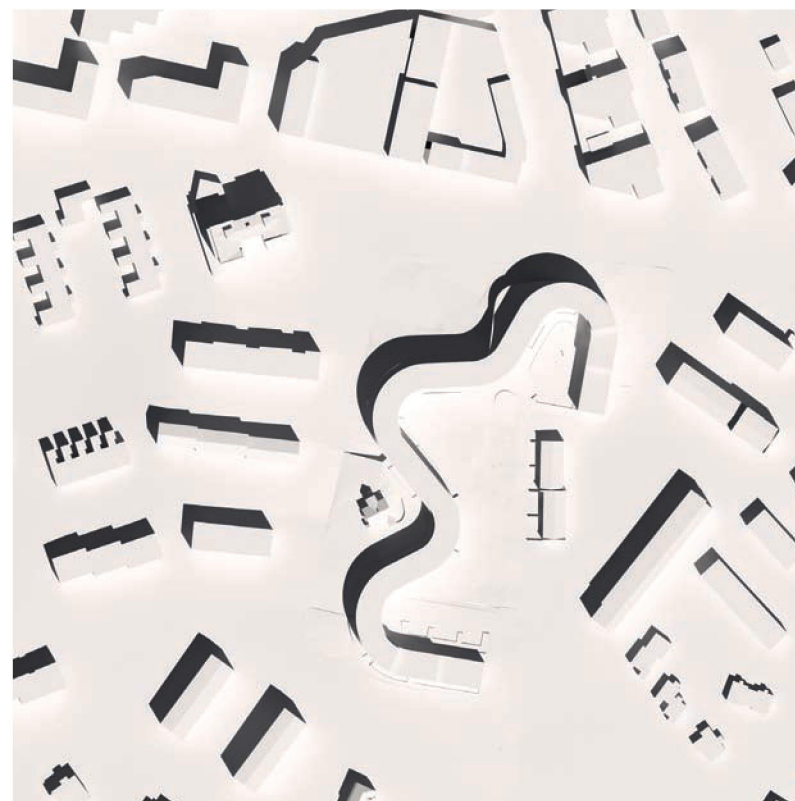
Kello 15:00



Kello 19:00



Kello 09:00



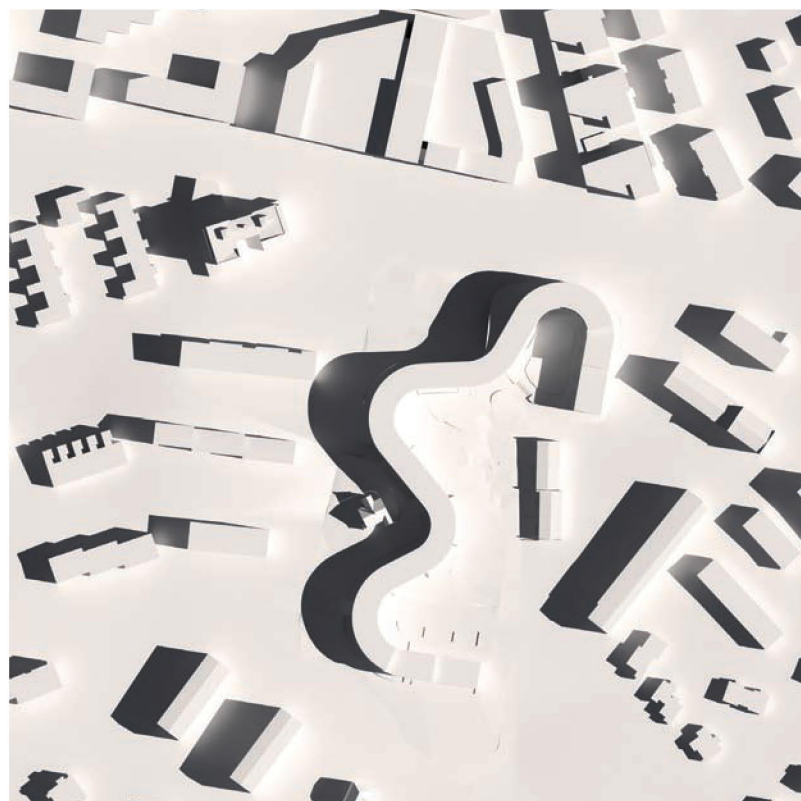
Kello 12:00



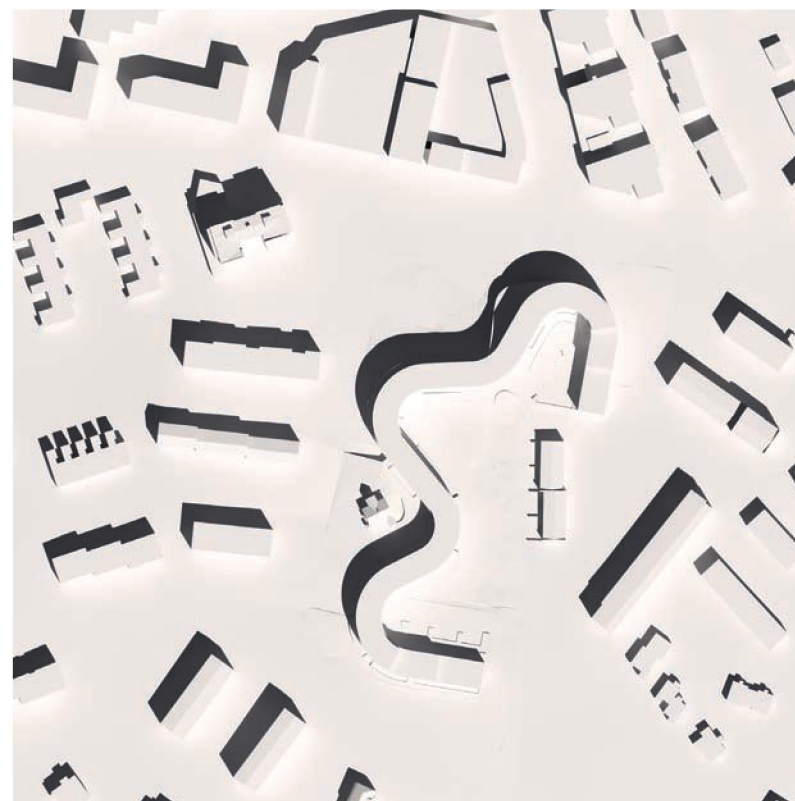
Kello 15:00



Kello 19:00



Kello 09:00



Kello 12:00



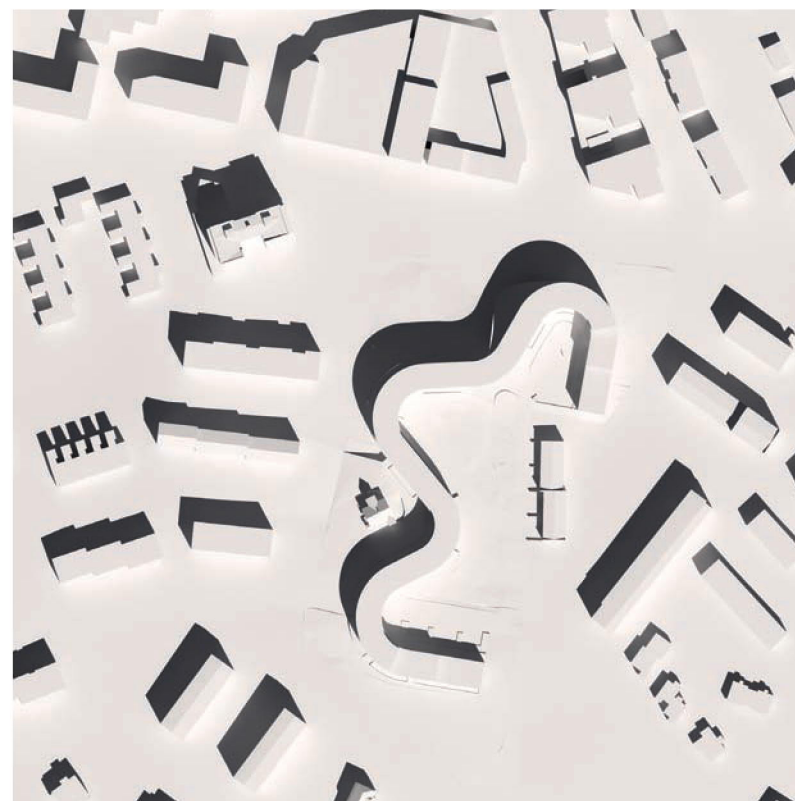
Kello 15:00



Kello 19:00



Kello 09:00



Kello 12:00



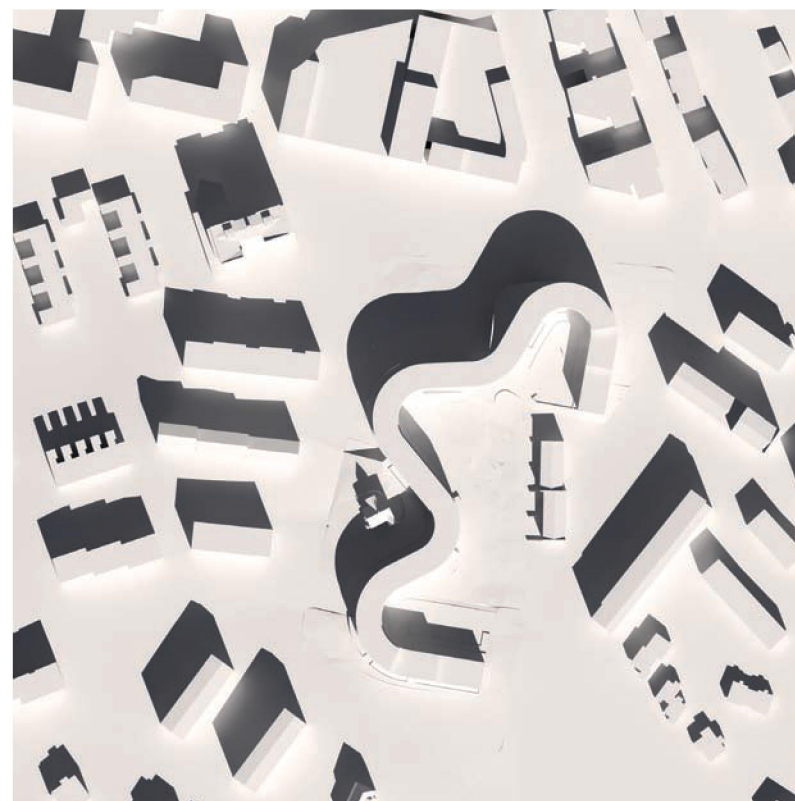
Kello 15:00



Kello 19:00



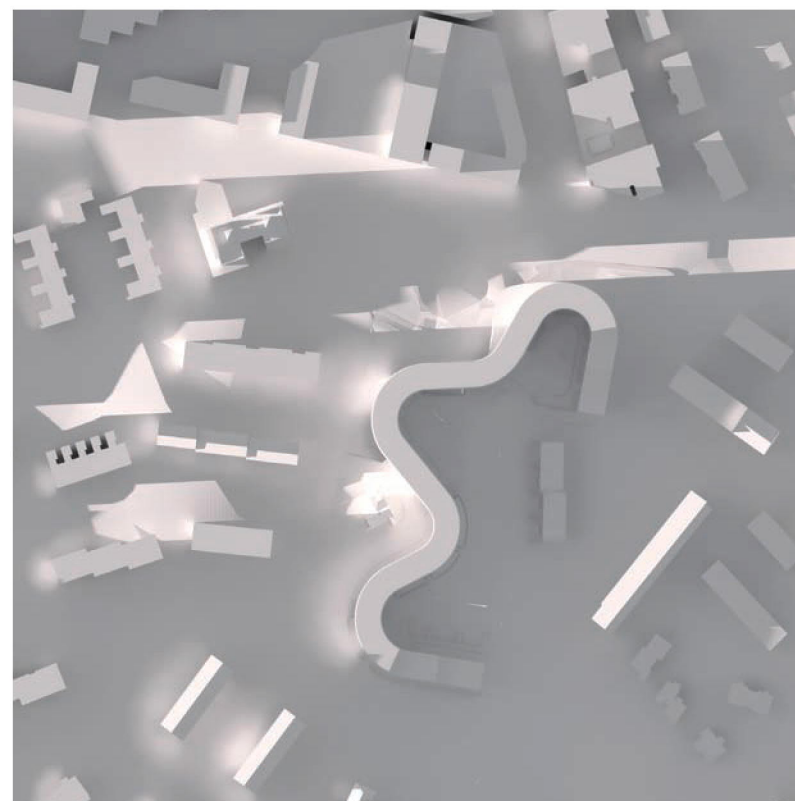
Kello 09:00



Kello 12:00



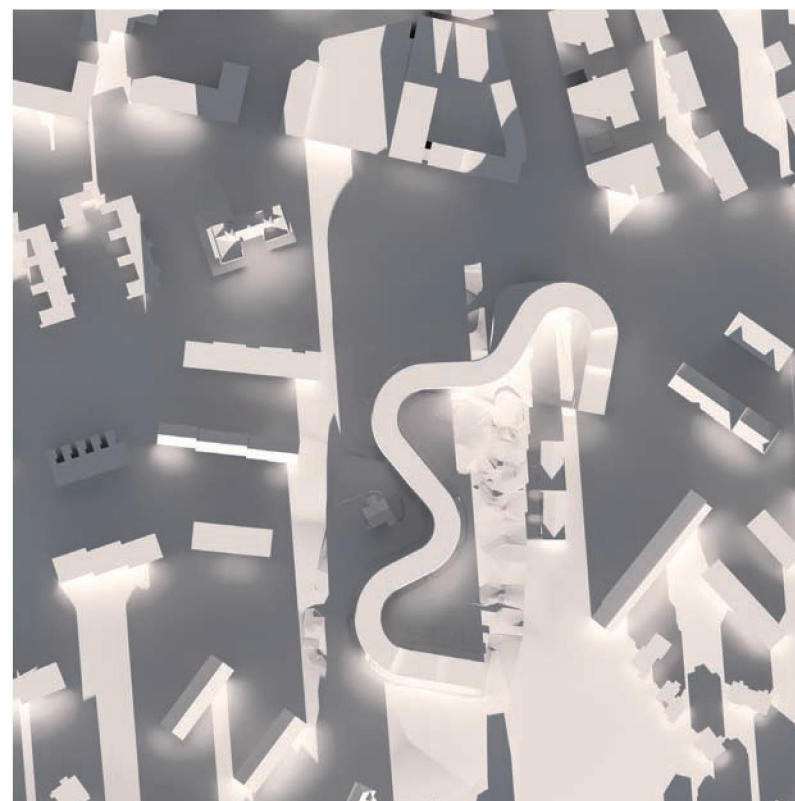
Kello 15:00



Kello 19:00



Kello 09:00



Kello 12:00



Kello 15:00



Kello 19:00



# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Kauniainen	Täyttämispvm	14.2.2025
Kaavan nimi	Kaupungintalon alue		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	12.8.2024
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	16.8.2016
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	Ak 221
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	6,6871	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,3889	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	6,6871

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Yhteensä</b>	<b>6,6873</b>	<b>100,00</b>	<b>29505</b>	<b>0,44</b>	<b>0,0002</b>	<b>6502</b>
<b>A yhteensä</b>	2,7403	41,0	20450	0,75	0,7457	10447
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>	0,4675	7,0	950	0,20	-2,1789	-12050
<b>C yhteensä</b>	0,4442	6,6	7900	1,78	0,4442	7900
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	2,1537	32,2	205	0,01	0,8383	205
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,8816	13,2			0,1509	
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,3889</b>	<b>5,82</b>	<b>0</b>	<b>0,3889</b>	<b>0</b>

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm ±]	[k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Yhteensä</b>	<b>3</b>	<b>645</b>	<b>2</b>	<b>-1855</b>

# Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Yhteensä</b>	<b>6,6873</b>	<b>100,00</b>	<b>29505</b>	<b>0,44</b>	<b>0,0002</b>	<b>6502</b>
<b>A yhteensä</b>	2,7403	41,0	20450	0,75	0,7457	10447
A-2	0,9019	32,9	4205	0,47	0,9019	4205
A-1	0,3421	12,5	2600	0,76	0,3421	2600
AK-1	0,5901	21,5	10000	1,69	0,5901	10000
AL-1	0,2006	7,3	225	0,11	0,2006	225
AK-4					-0,4578	-2500
AK-2	0,6349	23,2	3300	0,52	0,6349	3300
A					-0,9019	-4203
AO	0,0707	2,6	120	0,17	0,0707	120
AK					-0,6349	-3300
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>	0,4675	7,0	950	0,20	-2,1789	-12050
Y-2					-0,6496	-2500
Y	0,4675	100,0	950	0,20	-1,5293	-9550
<b>C yhteensä</b>	0,4442	6,6	7900	1,78	0,4442	7900
C-1	0,4442	100,0	7900	1,78	0,4442	7900
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	2,1537	32,2	205	0,01	0,8383	205
VU-1	0,6334	29,4	170	0,03	0,6334	170
VP-1	0,2115	9,8			0,2115	
VU					-0,7071	
VP	1,3088	60,8	35	0,00	0,7005	35
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,8816	13,2			0,1509	
Pihakadut	0,0419	4,8			0,0419	
Kadut	0,7003	79,4			-0,0304	
LPA	0,1394	15,8			0,1394	
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,3889</b>	<b>5,82</b>	<b>0</b>	<b>0,3889</b>	<b>0</b>
ma/p	0,3889	100,0		0,3889	

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm ±]	[k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Yhteensä</b>	<b>3</b>	<b>645</b>	<b>2</b>	<b>-1855</b>
Asemakaava	3	645	2	-1855