

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

STF 17.03.2025 § 6

369/10.02.03/2022

Mer information:

markanvändningschef Minna Penttinen, tfn 050 382 9313

fornamn.efternamn@grankulla.fi

Inledande av planändring och program för deltagande och bedömning

Staden har på eget initiativ inlett detaljplaneändringen. Stadsstyrelsen beslutade 15.6.2016 § 119 att arbetet med att ändra detaljplanen skulle inledas. Programmet för deltagande och bedömning är daterat 16.8.2016 och uppdaterat 20.9.2024. Staden annonserade om inledandet av planändringen på stadens anslagstavla och webbplats samt i tidningen Kaunis Grani 16.8.2016. Grannfastigheternas ägare och innehavare har fått brev om att staden har inlett en detaljplaneändring.

Nuläget i området

Planläggningsområdet omfattar tomterna 12, 13 och 16 i kvarter 8 i 1:a stadsdelen, kvarter 210 i 2:a stadsdelen, en del av gatuområdena vid Dalgränden, Thurmansallén, Köpingsvägen och Junghansgränden gatuområden samt rekreationsområden i 2:a stadsdelen. Stadshusområdets detaljplaneändring har varit en del av stadens strategi 2018–2022. I Grankulla stads strategi 2023–2030 har ändringen av detaljplanen lyfts fram som ett av områdena som ska prioriteras i stadsplaneringen i Grankulla. Målet är att de prioriterade planläggningsprojekten godkänns under strategiperioden.

Planläggningsläget

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

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

Inom det planerade området gäller en detaljplan (Ak 26) fastställd av inrikesministeriet 27.6.1961, en detaljplan (Ak 33) fastställd av inrikesministeriet

12.11.1964, en detaljplan (Ak 34) fastställd av inrikesministeriet 29.1.1965, en detaljplan (Ak 54) fastställd av inrikesministeriet 18.2.1971, en detaljplan (Ak 72) fastställd av inrikesministeriet 23.2.1976, en detaljplan (Ak 107) fastställd av miljöministeriet 19.5.1989, en detaljplan (Ak 140) som stadsstyrelsen i Grankulla godkände 16.11.1994, en detaljplan (Ak 151) fastställd av miljöministeriet 16.4.1996 och en detaljplan (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 m² vy byggrätt i tre och en halv (III ½) våningar. Villa Junghans tomt 2-210-2 har anvisats som kvartersområde för allmänna byggnader (Y-2) med en skyddad byggnad och 2 500 m² vy byggrätt i två våningar. Den obebyggda tomten 2-210-3 vid Junghansgränden 3 har anvisats som kvartersområde för flervåningshus (AK-4) med 2 500 m² vy byggrätt i tre (III) våningar.

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

Mål och tidigare behandling av detaljplaneändringen

Staden ordnade 2.11.2015–15.2.2016 tillsammans med Finlands Arkitektförbund (SAFA) en idéävling om detaljplaneringen av stadshuskvarteret. Inom utsatt tid kom det totalt in 48 tävlingsbidrag. 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 stadshuskvarteret 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.

Staden inledde på eget initiativ 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.

Efter att detaljplaneringen inleddes föreslog ägarna till det outbrutna området 235-404-3-111-M602 öster om Smedsvägens bollplan att deras område ska ändras till tomtmark. I den gällande detaljplanen har området anvisats 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 fördes 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 fick 1:a respektive 2:a pris i den allmänna idéävling 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. Samhällstekniska utskottet beslutade 28.11.2017 § 129 att lägga fram utkastet till ny detaljplan, be om nödvändiga utlåtanden och ordna ett informations- och diskussionsmöte om utkastet till ny detaljplan. Dessutom konstaterade utskottet att de tre inkomna skriftliga invånarinitiativen bifogas till den respons som samlas in i ärendet.

Utkastet till detaljplaneändring var framlagt enligt 30 § i markanvändnings- och byggförordningen 11.1–28.2.2018, och det kom in 12 utlåtanden och 65 åsikter. Staden har gjort upp bemötanden till utlåtandena och åsikterna.

I utlåtandena framfördes bland annat att parken framför stadshuset ska bevaras, att kontorslokalerna ska omfatta administrations- och förvaltningslokaler, att en tydlig definition av offentliga och privata områden görs, att den parklika karaktären bevaras och att en ersättande lekpark placeras på området. Dessutom föreslogs att reservationerna för behövliga service- och ekonomibygnader på Smedsplanen beaktas, att tillgängligheten vid planen förbättras, att trädgårdsmästarens bostads vid Villa Junghans skyddas och att granskningar av hur väl trafiknätet fungerar görs. Ytterligare lades det fram att räddningsverksamheten och vatten- och energiförsörjningen ska beaktas, att parkeringsplatserna för elbilar fastställs, att Villa Junghans användare tas hänsyn till, att ett gymnasium placeras på området, att ungdomsarbets lokaler uppmärksammas i centrumområdet och att ersättande lokaler för den öppna familjeverksamheten anvisas.

I utlåtandena motsatte sig parterna bland annat byggande av området i allmänhet eller åtminstone det föreslagna sättet och ifrågasatte behovet av en sanering i stadshuset och/eller kostnaderna. Parterna motsatte sig även den höga delen i norra ändan som de ansåg vara olämplig eller för hög och ansåg att byggandet på området söder om Junghansgränden var en dålig lösning på grund av naturförhållandena och rekreativvärde. I åsikterna framfördes också oro för effekterna av trafiken och själva byggandet, byggnadens överdimensionering och murlika karaktär samt skugg effekterna och minskade grönområden. Dessutom lades det även fram kritik mot processen, kvaliteten på växelverkan och dess mängd samt behandlingen av invånarinitiativen. Responsen inkluderar också åsikter som stöder projektet, men de är i minoritet.

Redan före utkastskedet kom det in fem invånarinitiativ i anslutning till ändringsprojektet och en åsikt från Grankulla Miljöförening-Kauniaisten ympäristöyhdistys r.f. Invånarmotionerna har behandlats på adekvat sätt och i samband med behandlingen har fullmäktige konstaterat att detaljplanens innehåll och slutliga form skapas som ett resultat av planerings- och beslutandeprocessen. Därför finns det inte ett behov för separata beslut i anslutning till planläggningen. De ovannämnda invånarmotionerna och Grankulla Miljöförening-Kauniaisten ympäristöyhdistys rf:s åsikt ingår i responsen som inkommit och de har inkluderats i bedömningen av lösningar för den fortsatta planeringen. Staden har inte utarbetat separata bemötanden till dem.

Staden arrangerade ett informations- och diskussionsmöte om utkastet till ny detaljplan i Nya Paviljongen 18.1.2018. 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 och utifrån den utarbetade vi ett förslag till ändring av detaljplanen. Stadsstyrelsen behandlade utkastet till ny detaljplan 20.4.2020 § 67 och beslutade att remittera planförslaget till ny beredning med anvisningar om byggnadsmassans utformning, längd och hushöjd.

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 detaljplaneringen fortsätter med utgångspunkt i det remitterade planförslagsmaterialet. Samhällstekniska utskottet behandlade ärendet på sitt sammanträde 7.6.2022 § 69 och beslutade att remittera ärendet för beredning. Fler alternativa granskningar utarbetades 2022–2023 i enlighet med utskottets remitteringsbeslut. De alternativa granskningarna presenterades för fullmäktige i början av 2023. Planeringen fortsatte och preciserades utifrån responsen och de förda diskussionerna. Stadsfullmäktige fattade ett principbeslut 13.11.2023 § 63 om att ändringen av detaljplanen fortsätter med utgångspunkt i den nya referensplanen som presenterades under mötet och att förslaget till ny detaljplan bereds för att läggas fram för allmänheten. I enlighet med den ovannämnda referensplanen svängdes byggnadsmassa i norra ändan så att den motsvarade planen i tävlingsskedet. Södra ändan av byggnadsmassan förkortades med hänsyn till naturvärdena. Byggnadsmassan avtrappades både i den norra och södra ändan. Parkeringsplatserna under jord togs bort från södra sidan av Junghansgränden. Byggnadsmassans stomdjup reducerades från 15 meter till 13,5 meter. Den totala våningsytan har minskat från 24 655 m² vy till 20 020 m² vy.

Dessutom antecknade fullmäktige invånarinitiativet som lämnades in 22.9.2023 och bemötandet till initiativet för kännedom. Beslutet om att gå vidare med

detaljplaneändringen var samtidigt också ett beslut om att invånarinitiativet som lämnades in 22.9.2023 inte leder till åtgärder. Därtill godkände fullmäktige följande klämmor: I planen utreds placeringen av en ersättande skuggig och skogbevuxen lekplats på området (en liknande lekpark som nuvarande gårdsområdet vid Parkgrändens daghem) samt läget för den öppna familjeverksamhetens lokaler. Planeringen ska vara inriktad på effektiv användning av fastigheten. Under år 2023 mottog staden två invånarmotioner i anslutning till ändringen av detaljplanen på Stadshusområdet. I den ena krävdes att det förbjöds att bygga på det obebbyggda grönområdet i så kallade Junghansparken och i den andra att den pågående planeringsprocessen avslutas. Invånarinitiativen har beaktats som en del av planläggningsprocessen.

Efter principbeslutet preciserades referensplanen och utredningarna i anslutning till detaljplanen uppdaterades och preciserades. Dessutom utreddes förutsättningarna för att verkställa en detaljplaneändring som en del av beredningen.

För förslaget till ny detaljplan uppdaterades naturutredningarna och trafikutredningen som innehåller bedömningar av bullernivån och luftkvaliteten. Dessutom utarbetades en plan för hantering av dagvatten och en skuggstudie utgående från bygget i referensplanen. Planen uppdaterades utifrån den nya referensplanen, utredningarna och responsen.

Förslaget till ny detaljplan uppdaterades i fråga om angivelserna om användningsändamålet i kvartersområdena och gränserna för kvartersområdena. Avgränsningarna av byggnadsytorna, mängden byggrätt och fördelningen av byggrätten granskades. Byggnadsmassan i norra ändan svängdes enligt planen i arkitekttävlingsskedet. Byggnadsmassan i södra ändan förkortades. Höjden på den norra delen av byggnadsytan sänktes så att den följer samma hushöjd som hela helheten och dessutom avtrappades byggnadsmassan i båda ändarna. Områdesreserveringen för parkeringen under jord granskades och områdesreserveringen söder om Junghansgränden för en parkering under jord ströks. Områdesreserveringarna för gatuområden uppdaterades. Avvikande från utkastskedet återställdes Junghansgränden till gatuområde och intill gatan anvisade två LPA-kvartersområden. Förbudet mot att bygga en väganslutning slopades i ändan av Dalgränden. Områdesreserveringarna för rekreationsområdena uppdaterades bland annat så att hörnet av Köpingsvägen och Junghansgränden bildar en anslutande del till parkområdet mot Smedsplanen. En indexbeteckning som beaktar bullernivån lades till i parkområdet i norra delen. Områdesreserveringarna för fotgängare och cykling uppdaterades i detaljplanen. En förbindelseväg för servicekörning anvisades från Junghansgränden genom kvarter 212 och parkområdet till tomterna i kvarter 213. Områdesreserveringarna för öppna platser i kvarteren slopades. Trädgårdsmästarens bostad i anslutning till Villa Junghans fick en skydds-beteckning. Ungefärliga byggnadsytor för ekonomibygnader norr om Smedsplanen och Junghansgränden anvisades. Smedsplanen anvisades en ungefärlig områdesreservering för en bollplan och en ungefärlig parkeringsplats. Ungefärliga områdesreserveringar för hantering av dagvatten och en ungefärlig områdesreservering för ett lek- och vistelseområde lades till i parkområdena. Parkområdena fick nya namn. De allmänna bestämmelserna uppdaterades och kompletterades bland annat vad gäller parkering, byggnadssätt, gårdsområden samt buller, luftkvalitet, dagvatten och grundvatten.

Förslaget till ändring av detaljplanen fanns framlagt 23.9–25.10.2024. Staden arrangerade ett informations- och diskussionsmöte om förslaget till ny detaljplan i Villa Junghans 7.10.2024.

Nio utlåtanden och 16 anmärkningar lämnades inom förslaget till ny detaljplan (**bakgrundsmaterial**, publiceras inte). Bemötanden har gjorts upp till anmärkningarna och utlåtandena (**bakgrundsmaterial**). I de inlämnade anmärkningarna motsatte sig parterna projektet bland annat med motiveringen att det inte är lämpligt i området, att byggnaden är för hög eller att lösningen är för stor och/eller speciell. I anmärkningarna ifrågasattes även hur ändamålsenligt projektet är i ekonomisk bemärkelse. Dessutom tog anmärkningarna ställning till bevarande av det nuvarande stadshuset, beaktande av naturen i staden, bevarande av skogiga områden i stället för byggande och verkställandet av förbindelsevägar för servicekörning i planområdet.

Med utgångspunkt i responsen och den preciserade planeringen har ändringen av detaljplanen uppdaterats på följande sätt: Byggnadsrätten för den byggnad (trädgårdsmästarens bostad) som föreslås få en skyddsbezeichnung i AO-kvartersområdet har granskats. Dessutom anvisas kvartersområdet en byggnadsyta för en separat ekonomibygnad (t I 20). På stadshusets tomt i början av Junghansgränden finns i nuläget en parktransformator som ligger i området som enligt planen ska bebyggas. För att ersätta den transformator som måste rivas har en ungefärlig områdesreservering för en ny transformator väster om den nuvarande transformatorn lagts till i AL-1-kvartersområdet (vm). Planbestämmelserna som gäller byggandet av nya transformatorlokaler som nybygget kräver har granskats. Byggnadsytorna på ekonomibygnaderna i A-2-kvartersområdet har granskats så att de inte är överlappande med områdesreserveringen för ledningar som går genom kvartersområdet. Bestämmelsen om områdesreserveringen för ledningar har kompletterats så att det inte är tillåtet att placera fasta eller tunga konstruktioner eller plantera träd ovanpå den. En bestämmelse som styr mot koldioxidsnålt byggande har lagts till i planen. Bullerbestämmelsen har uppdaterats. Planbeskrivningen har uppdaterats bland annat i fråga om bedömningen av buller och klimatpåverkan. Justeringar av teknisk natur har införts på detaljplanekartan. Planbeskrivningen har kompletterats.

Ändringen av detaljplanen har utarbetats enligt planeringslösningen i principbeslutet som fullmäktige fattade 13.11.2023. Staden har låtit göra en utredning om förutsättningarna för genomförandet av byggandet som detaljplanen möjliggör (**bakgrundsmaterial**). I utredningen har man som stöd för planläggningen bedömt förutsättningarna för att verkställa referensplanen för detaljplanen. Slutsatserna i utredningen lyfte bland annat fram problematiken med att dela in projektet i faser, den relativt låga användningsgraden av byggrätten, betydelsen av tomtindelningen och tomtöverlåtelsevillkoren samt särdragen som inverkar på byggkostnaderna för planeringslösningen. Slutsatserna i utredningen har i så stor utsträckning som möjligt beaktats i planläggningsarbetet. Förutsättningarna för genomförandet har beaktats i planläggningsarbetet bland annat genom att precisera planbestämmelserna, till exempel genom att tillåta byggande av gemensamma utrymmen för invånarna utöver byggrätten. Förutsättningarna har beaktats också genom att möjliggöra gemensamma arrangemang bland annat för parkering och räddning. Dessutom lämnar planen utrymme för parkering, byggnadskroppens djup och byggande av fasaderna. Utöver utredningen har en preliminär diskussion förts med byggföretag om planförslaget och förutsättningar för att verkställa det. En sammanfattning av diskussionen finns som **bakgrundsmaterial**. De faktorer som

kommit fram i de ovannämnda diskussionerna och utredningarna om förutsättningarna för att verkställa planen är till största delen av det slaget att det skulle kräva en ändring av grundprinciperna för planförslaget om dessa beaktades i sin helhet. Planlösningen följer grundprinciperna i den planeringslösning som fullmäktige fattat ett principbeslut om.

Allmän motivering och beskrivning av detaljplaneändringen

Ändringen av detaljplanen grundar sig på den referensplan som gjorts upp av Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy (**bakgrundsmaterial**). Parallellt har MASU Planning Oy utarbetat en referensplan för uteområden. 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. Det planerade området 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. Lokaler för affärer, kontor och tjänster har koncentrerats till områdets norra del. Parkeringen anvisas i huvudsak under marknivå. Infarten till parkeringen kan gå via Dalgränden och Thurmansallén. I områdets norra del har det anvisats parkering på marknivå längs Dalgränden och i områdets södra del längs Junghansgränden. Ändan 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 områdets södra del har utformats så att det uppstår ett mer enhetligt område med träd mellan byggandet 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 och att området passar in i den särpräglade villa- och trädgårdsstaden Grankulla.

I anslutning till 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.

Ändring av detaljplanen

Markanvändningsenheten har berett en ändring av detaljplanen. Detaljplanekartan inklusive bestämmelser delas ut som **bilaga 1** och beskrivningen jämte bilagor som **bilaga 2**.

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 m² vy, av vilken högst 6 100 m² vy får anvisas för boende. Av våningsytan i kvartersområdet ska minst 300 m² 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 m² vy, av vilken 9 670 m² vy för boende och 330 m² 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 m² 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 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 m² 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 m² vy. På byggnadernas första våning får utöver våningsytan placeras även garage, förråd och gemensamma utrymmen. Kvartersområdet anvisas byggnadsytor för ekonomibygnader (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 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. I den skyddade byggnaden anvisas en byggnadsyta och byggrätt för en bostad i två våningar på 100 m² 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 ekonomibygnad på 20 m² 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 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. I den skyddade byggnaden anvisas en byggnadsyta och byggrätt för två bostäder i två våningar på 225 m² vy (2 II 225). En riktgivande byggnadsyta för en transformator 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 m² vy i två (II) våningar. Tillbyggnaden anvisas en byggnadsyta och byggrätt på 600 m² vy i en (I) våning.

I norra delen av kvartersområdet anvisas en byggnadsyta för en ekonomibyggnad på högst 50 m² 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 genom 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 ekonomibyggnad (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 m² vy. En körförbindelse (ajo) anvisas genom området till kvarter 214. På den nuvarande parkeringens plats i södra delen av området anvisas en riktgivande områdesreservering för parkering. Ytbeläggningarna på parkeringen (p-1) ska släppa igenom vatten. Rekreativområdet 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.

Namnbestånd

Området för idrotts- och rekreationsanläggningar som ligger i planområdets södra del namnges enligt det redan vedertagna namnet: *Smedsinkenttä - Smedsplanen*. Parken söder om Junghansgränden namnges efter Aino Junghans som var dotter till Constantin Junghans, en tysk affärsman som bodde i Villa Junghans. *Aino Junghansin puisto - Aino Junghans park*. Planområdets långa historia som platsen för stadens förvaltningslokaler understöder ett namnbestånd som ansluter till stadens förvaltning. Redan innan det nuvarande stadshuset byggdes (1978) på området fanns Gula Villan här. Den fungerade som kommunkansli när Grankulla var en köping (1927–1956) Staden har redan i flera år letat efter en lämplig plats för ett minnesnamn som hedrar Grankulla stadsfullmäktiges långvariga ordförande Edward Andersson (1933–2012). Parken i mitten av planområdet får namnet *Edward Anderssonin puisto - Edward Anderssons park*.

Parken i hörnet av Grankullavägen och Thurmansallén är en samlande punkt för hela staden, centrum och stadsborna. 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". Det talspråkliga uttrycket för Grankulla har etablerat sig både i tal och stadens officiella kommunikation och som stadens varumärke. Det korta och slående namnet lämpar sig väl för en plats som besöks ofta (och talas ofta om). Parken får heta: *Granipuisto - Graniparken*.

Dimensionering

Planeringsområdet har en total yta på cirka 6,69 ha och byggrätt på totalt 29 505 m² vy, vilket motsvarar exploateringsstalet $e \approx 0.44$. Området enligt referensplanen (kvartersområdena C-1, AK-1 ja A-1) anvisas byggrätt på totalt 20 500 m² vy, varav högst 18 370 m² vy för boende. Exploateringsstalen enligt kvartersområde är följande: C-1: 1.78, AK-1: 1.69, A-1: 0.76, AK-2: 0.52, A-2: 0.47, Y: 0.20, AO: 0.17 ja AL-1: 0.11.

Dessutom omfattar planområdet sammanlagt 21 537 m² rekreationsområden, vilket utgör cirka 32 procent av områdets yta. Gatu- och trafikområden utgör sammanlagt 8 816 m², vilket är cirka 13 procent av planområdets yta.

Tomtindelningar och ändringar av tomtindelningen

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 förslaget till ny detaljplan har förslag på bindande tomtindelningar och ändringar av tomtindelningen utarbetats (Tj 211/01, Tj 212/01, Tj 213/01 och Tj 214/01). Genom dessa bildas i 1:a stadsdelen tomterna 1–5 i kvarter 211 i, tomt 1 och 2 i kvarter 212, tomt 1 och 2 i kvarter 213 och tomt 1 i kvarter 214. Genom ändringen avvecklas nuvarande kvarter 210 i 2:a stadsdelen. Förslagen på tomtindelningar och ändringar av tomtindelningen finns som **bilaga 3, 4, 5 och 6**.

Samhällstekniska utskottet beslutade på [sitt möte 4.3.2025](#) efter omröstning att föreslå att

- stadsstyrelsen godkänner bemötandena som har gjorts upp till utlåtandena och anmärkningen om förslaget till ändring av detaljplanen,
- stadsstyrelsen föreslår vidare att stadsfullmäktige behandlar den bifogade detaljplaneändringen och de bifogade bindande tomtindelningarna och ändringarna av tomtindelningar som utarbetats i samband med detaljplanen, och
- bostadsurvalet ska vara mångsidigt och bostäderna minst tvårummare.

Samhällstekniska utskottet betonade att den föreslagna planläggningslösningen har beretts i enlighet med stadsfullmäktiges tidigare principbeslut. Det framgår av beredningstexten för beslutet och de bifogade materialen att planläggningslösningen inte kan genomföras optimalt med uppställda ramvillkor, utan villkoren bör ses över på ett påtagligt sätt. Dessutom konstaterade utskottet enhälligt att planen ska föras till fullmäktige för behandling. Det råder dock delade meningar i utskottet om att godkänna själva planen. Samhällstekniska utskottet ansåg att det är av största vikt att stadsstyrelsen enligt strategin för ärendet till fullmäktige för behandling ännu under den här mandatperioden.

Med anledning av ovanstående gjordes följande förslag till stadsstyrelsen 10.3.2025:

Samhällstekniska utskottet anser att det är av största vikt att stadsstyrelsen enligt strategin för ärendet till fullmäktige för behandling ännu under den här mandatperioden. Dessutom betonar samhällstekniska utskottet i sitt beslut att den föreslagna planläggningslösningen har beretts i enlighet med stadsfullmäktiges tidigare principbeslut. Tjänsteinnehavarna är således skyldiga att föra ärendet till fullmäktige för avgörande genom ett positivt beslutsförslag. I

fråga om bostadsfördelningen föreslås dock ingen ändring eftersom den nuvarande formuleringen följer stadens strategi. Tjänsteinnehavarna uppmärksammar dock beslutfattarna på de ekonomiska och tekniska utmaningar som lyfts fram i Utredningen av förutsättningarna för genomförande (14.2.2024, uppdatering 31.5.2024) och i Marknadsdialogen 5.2.2025, som **bakgrundsmaterial**. I den färskva marknadsdialogen konstateras att läget för sig är intressant, men att förslaget till detaljplaneändring är ekonomiskt olönsamt.

Om stadsstyrelsen inte anser sig kunna understödja godkännandet av detaljplaneändringen utan instämmer i samhällstekniska utskottets ståndpunkt, är det viktigt att börja om granskningen av planläggningen av området med rent bord. Enligt samhällstekniska utskottets ståndpunkt kan planläggningslösningen nämligen inte genomföras optimalt med uppställda ramvillkor, utan villkoren bör ses över på ett påtagligt sätt. Om alltså stadsstyrelsens förslag till fullmäktige är negativt med tanke på godkännandet av planändringen eller om fullmäktige annars i sin behandling beslutar att förkasta planändringen, ska fullmäktige samtidigt uppmana tjänsteinnehavarna att bereda inledandet av planläggningen av området för stadsstyrelsens beslutsfattande med ett helt nytt beslut med mål.

Därför föreslogs stadsstyrelsen att stadsstyrelsen beslutar att godkänna bemötandena av de utlåtanden och anmärkningar som lämnats om det bifogade förslaget till detaljplaneändring. Därtill föreslogs att stadsstyrelsen föreslår stadsfullmäktige att stadsfullmäktige godkänner den bifogade detaljplaneändringen och de bifogade bindande tomtindelningar och ändringar av tomtindelningen som gjorts upp i samband med detaljplaneändringen. Till slut föreslogs att stadsstyrelsen föreslår att om stadsfullmäktige i sin behandling beslutar att förkasta planändringen, ska stadsfullmäktige samtidigt uppmana tjänsteinnehavarna att bereda ett förslag till stadsstyrelsen om att inleda planläggningen av området med ett helt nytt beslut och därtill hörande mål.

Stadsstyrelsen beslutade vid sitt sammanträde 10.3.2025 att godkänna bemötandena som har gjorts upp till utlåtandena och anmärkningarna om förslaget till ändring av detaljplanen.

Stadsstyrelsen konstaterade ytterligare att den föreslagna planläggningslösningen har beretts i enlighet med stadsfullmäktiges tidigare principbeslut. Den unika planläggningslösningen har beretts med omsorg. Enligt "Utredningen av förutsättningarna för genomförande" och "Marknadsdialogen" är det dock mycket dyrt att genomföra planläggningslösningen med planbestämmelser. Enligt utredningarna innebär detaljplaneförslaget såväl ekonomiska som tekniska utmaningar. Det konstateras att användningsgraden för byggrätten är mindre än vanligt, att projektet lämpar sig dåligt för genomförande, att lönsamheten för genomförandet är svag och att det är svårt att indela byggandet i faser.

Därför beslutade stadsstyrelsen att föreslå att stadsfullmäktige förkastar planändringen och samtidigt uppmanar tjänsteinnehavarna att bereda ett förslag till stadsstyrelsen om att inleda planläggningen av området med ett helt nytt beslut och därtill hörande mål.

Stadsstyrelsen:

Fullmäktige beslutar att förkasta planändringen och samtidigt uppmana tjänsteinnehavarna att bereda ett förslag till stadsstyrelsen om att inleda planläggningen av området med ett helt nytt beslut och därtill hörande mål.

Beslut:

Beslutsförslaget godkändes.

Bilagor:

1. Detaljplanekarta med bestämmelser (Ak 221, Stadshusområdet)
2. Beskrivning med bilagor (Ak 221, Stadshusområdet)
3. Tomtindelning och ändring av tomtindelning (Tj 211/01)
4. Tomtindelning och ändring av tomtindelning (Tj 212/01)
5. Ändring av tomtindelning (Tj 213/01)
6. Tomtindelning (Tj 211/01)

Bakgrundsmaterial:

PUBLICERAS INTE - Utlåtanden om och anmärkningar mot planförslaget
Utlåtandena och anmärkningarna i förkortad form med bemötanden
Referensplan, 18.6.2024
Utredning av förutsättningarna för genomförande, 31.5.2024
Marknadsdialog med byggföretag, 5.2.2024