

STF 12.05.2025

78/10.02.03/2021

Mer information:

markanvändningschefen Minna Penttinen, tfn 050 382 9313
fornamn.efternamn@grankulla.fi

Inledande av planändring och program för deltagande och bedömning

Detaljplaneändringen har inletts på ansökan av ägaren till tomt 235-4-47-3 (Djäknestigen 2). Stadsstyrelsen beslutade 1.10.2018 § 144 om att inleda en ändring av detaljplanen.

Programmet för deltagande och bedömning är daterat 25.4.2019 och uppdaterat 5.10.2023. Staden har informerat om inledandet av planändringen på stadens anslagstavla, på webbplatsen och i tidningen KaunisGrani 25.4.2019. Grannfastigheternas ägare och innehavare har fått brev om att staden har inlett en detaljplaneändring.

Nuläget i planområdet och målen för detaljplanen

Planområdet omfattar tomt 3 i kvarter 47 i 4:e stadsdelen på adressen Djäknestigen 2 och parkområdet (4-9903-900) i 4:e stadsdelen. Områdets yta är ca 1,2 ha. Tomt 3 är privatägd medan parkområdet ägs av staden.

Planområdet avgränsas av Djäknestigen, Kavallvägen, Stationsvägen och Svenska skolcentrums tomt. Bebyggelsen kring planområdet domineras på östra sidan av radhus och på södra sidan av flervåningshus. På planområdet ligger ett radhus som enligt byggnads- och lägenhetsregistret är byggt 1965. Den sydvästra delen av planområdet är parkområde.

Syftet med ändringen av detaljplanen har varit att undersöka ersättande markanvändning som är effektivare än den nuvarande med särskild hänsyn till anpassning av byggandet till miljön. Målet har också varit att uppdatera planbestämmelserna som gäller parkområdet i planområdet och att namnge parken.

Stadsstyrelsen ställde 11.4.2022 § 64 följande planeringsmål som grund för fortsatt planering.

- Områdets användningsändamål anvisas för byggande av låghus med högst tre våningar.
- Tomtens vägförbindelser och parkeringslösningar genomförs på ett sådant sätt att grönområdenas yta maximeras.
- Bostadsbyggandet är högst 2 200 m² vy.
- I planeringen ska särskild uppmärksamhet ägnas åt att byggnationen passar in i miljön, byggnaderna ska underordna sig Villa Odenwall och passa in i den småskaliga miljön.
- Bostadsurvalet ska vara mångsidigt och inriktat på bostäder med tre bostadsrum och familjelägenheter med fler än tre rum.
- Tomtbytet med staden som presenteras i referensplanen kan övervägas.

Planläggningsläget

På området gäller Nylandsplanen 2050 (etapplandskapsplanen för Helsingforsregionen) som Nylands landskapsfullmäktige godkände 25.8.2020 och bestämde att träder i kraft 7.12.2020. Enligt planen ligger området i en utvecklingszon för tätortsfunktioner och huvudstadsregionens kärnzon. Planområdet ligger i Grankulla centrums omedelbara närhet och det har försetts med beteckningen ”område för centrumfunktioner, centrum”.

I markdispositionsplanen 2004 (MASU 2), godkänd av Grankulla stadsfullmäktige 13.12.2004, har planområdet anvisats dels som bostadsområde dominerat av småhus (AP), dels som närrekreationsområde (VL).

I utvecklingsbilden för markanvändning och boende i Grankulla 2023–2040 är planområdet anvisat som ett område där markanvändningen ska effektiveras och/eller förtätas.

På planområdet gäller en detaljplan (Ak 33) fastställd av inrikesministeriet 12.11.1964 och en detaljplan (Ak 80) fastställd av inrikesministeriet 9.1.1980.

I detaljplanen har tomt 3 anvisats som kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus (AR4). Tomtens yta är 3 241 m², och den har anvisats en byggnadsyta och byggrätt på 800 m² vy för fyra bostäder i två våningar (4 II 800). Grönområdet (4-9903-900) som ligger i planområdets sydvästra del har anvisats som parkområde (P).

Ett utdrag ur Grankulla stads detaljplanesammanställning delas ut som **bakgrundsmaterial**.

Allmän motivering och beskrivning av detaljplaneändringen

Detaljplaneändringen gör det möjligt att ersätta det nuvarande radhuset i området med nybyggnation. Den befintliga byggnaden i planområdet är i behov av omfattande sanering. Områdets markägare anser inte att saneringen är ekonomiskt lönsam eller ens möjlig med tanke på det ringa antalet bostadsaktier, byggnadens tillstånd samt den stora storleken på bostäderna som inte motsvarar bostadsefterfrågan. Tomten ligger på ca 500 meters gångavstånd från Grankulla station. Med tanke på stadsstrukturen och stadens mål för klimatneutralitet är det således mer ändamålsenligt att anvisa byggande av flervåningshus med bostäder på tomten än att utföra en sanering.

Effektivare ersättande nybyggnation gör stadsstrukturen tätare i omedelbar närhet till Grankulla järnvägsstation och tjänsterna i centrum samt ökar och diversifierar bostadsutbudet i området. Tätare struktur skulle utöver bostadsutbudet även understödja närtjänsterna i centrum och deras utveckling tack vare ett ökat antal invånare. Tätare stadsstruktur, som finns i omedelbar närhet till utmärkta kollektiva förbindelser och tjänster, gör det möjligt för invånarna i området att ha förutsättningar för en mer hållbar livsstil. Då uppfyller projektet för sin del de mål i den resurssmarta färdplanen som syftar till stadens klimatneutralitet 2030. Dessutom ligger projektet i linje med stadens strategi (stabil stadsstruktur) och med målen för markanvändning och stadsstruktur i utvecklingsbilden för markanvändning och boende.

Detaljplaneändringen baserar sig på en referensplan som arkitektbyrån Konkret Oy utarbetat. I den planerade lösningen ersätts områdets befintliga radhus med

fyra lägenheter med tre låghus i tre våningar. Mellan låghusen placeras en parkeringshall under gårdsdäcket.

Husen har anpassats till sluttningen med syftet att minimera de förändringar i miljön som nybyggnation medför vad gäller vegetation, utsikt och skuggeffekter. Anpassning till det omgivande byggnadsbeståndet har beaktats i de planerade byggnadernas storlek och höjd. Höjden på de planerade byggnaderna har anpassats så att den inte överstiger höjden på södra delen av Svenska skolcentrum (Villa Odenwall). I byggnadernas vindsvåning har lokaler som hör ihop med lägenheten på våningen under planerats. Avsikten är att bostäderna förses med bostadsspecifik ventilation och då behövs inga separata maskinrum för ventilationen i eller ovanpå den översta våningen. Punktliknande byggnader möjliggör bostäder av olika storlekar och typer med utsikt åt flera håll. Dessutom diversifieras bostadsutbudet av planläggningslösningens vindsbostäder i två våningar.

Parkeringsplatserna har i huvudsak placerats mellan flervåningshusen i en parkeringshall under gårdsdäcket. Parkeringslösningen minimerar behovet av fordonstrafik till gården, vilket gör det möjligt att skapa lugna och gröna gårdar mellan och runt byggnaderna.

Utkastet och förslaget till ny detaljplan

Utkastet till ny detaljplan var framlagt enligt 30 § i markanvändnings- och bygglagen under tiden 5.10.2022–6.1.2023. Det kom in sex utlåtanden och fyra åsikter. I utlåtandena togs ställning till bland annat bedömning av klimatpåverkan och beaktande av stadens klimatmål, hantering av dagvatten, buller, säkerställande av nödvändiga områdesreserveringar för eldistribution, beaktande av räddningsverksamhetens förutsättningar samt fasadernas färg. I åsikterna togs ställning till bland annat nybyggnadens lämplighet i stadsbilden, byggnadernas höjd och skuggeffekter, inverkan på trafiken, miljöpåverkan och likabehandling av invånare. Staden har gjort upp bemötanden till utlåtandena och åsikterna.

Inför förslaget till ändring av detaljplanen gjordes utredningar om trafikbuller och dagvattenhantering. Dessutom utarbetades en skuggstudie och en preliminär kalkyl för koldioxidavtryck för nybygget enligt referensplanen. I den fortsatta planeringen granskades skuggeffekterna och stadsbilden enligt samhällstekniska utskottets förslag. Dessutom preciserades referensplanen efter utkastskedet.

Med utgångspunkt i den preciserade referensplanen, utredningarna och responsen uppdaterades detaljplaneändringen på följande sätt: En indexbestämmelse (VP-1) som beaktar buller lades till i parkområdets beteckning. En ungefärlig byggnadsyta för en transformatorbyggnad lades till i parkområdet enligt det rådande läget. Byggnadernas maximala tillåtnanockhöjd som anvisas i planen reviderades. Ett ungefärligt höjdläge för gårdsdäcket lades till i detaljplanen. Byggnadsytornas gränser justerades, byggnadsytorna flyttades cirka 1–2 meter längre bort från Djäknestigen. Även byggnadsytan för gårdsdäcket flyttades längre bort från Djäknestigen, på motsvarande sätt utökades ytan mot väster och norr. Sättet att beteckna byggrätten och fördelningen av byggrätten mellan byggnadsytorna uppdaterades. Bestämmelsen om bygga av en vindsvåning sågs över. De allmänna bestämmelserna uppdaterades och kompletterades vad gäller parkering, byggnadssätt, material och färger på fasader, gårdsområden samt buller och dagvatten. I samband med planförslaget gjordes ett förslag till bindande tomtindelning och ändring av tomtindelningen upp för området.

Samhällstekniska utskottet behandlade förslaget till ny detaljplan 13.2.2024 § 12 och beslutade att föreslå för stadsstyrelsen att planförslaget läggs fram för allmänheten med de ändringar av bestämmelsen om bostadsstorlekar som utskottet föreslagit. Enligt utskottets beslut ändrades bestämmelsen om fördelningen av bostädernas storlek till: De bostäder som verkställs på tomten ska i genomsnitt ha en lägenhetsyta (lgh-m²) på minst 80 m². Dessutom förutsatte samhällstekniska utskottet i sitt beslut att den fortsatta beredningen omfattar en utredning om möjligheten att sänkanockhöjden med 1 meter.

Stadsstyrelsen behandlade förslaget till ändring av detaljplanen 26.2.2024 § 27 och beslutade att lägga fram det och begära behövliga utlåtanden om förslaget.

Förslaget till ändring av detaljplanen var framlagt 7.3–8.4.2024, då det lämnades in fem utlåtanden och en skriftlig anmärkning (**bakgrundsmaterial**, publiceras inte).

Utlåtandena tog ställning till bland annat bedömningen av klimatpåverkan och beaktande av stadens klimatmål. Anmärkningen tog bland annat ställning till den stadsbildsmässiga lämpligheten, byggnadernas höjd och skuggeffekterna samt inverkan på trafiken och klimatpåverkan. Sammandrag av utlåtandena och anmärkningen med bemötanden delas ut som **bakgrundsmaterial**.

I samband med den fortsatta beredningen utreddes en sänkning av nockhöjden med en meter, i enlighet med det som utskottet föreslog i sitt beslut. En sänkning med en meter skulle enligt skuggstudien knappt ha någon inverkan på skuggeffekten på grannhusen till byggnaderna. För att bevara byggets omfattning innebär en sänkning på en meter att taksägget måste höjas med cirka 70 cm. Den lägre takvinkeln som då skapas förflackar även byggnadernas gestalt. Med beaktande av det ovannämnda ansågs det inte ändamålsenligt att sänka nockhöjden. En noggrannare byggplan utarbetas i genomförandefasen.

Justeringar av teknisk natur har gjorts på planbestämmelserna utan att ändra på innehållet. I övrigt har plankartan och bestämmelserna inte ändrats från förslaget. Planbeskrivningen har uppdaterats.

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 flervåningshus (AK)

I och med detaljplaneändringen kommer en del av parkområdet (P) och en del av kvartersområdet för radhus och andra kopplade bostadshus (AR4) att ändras till ett kvartersområde för flervåningshus (AK). I kvartersområdet anvisas tre byggnadsytor för byggnader med högst tre våningar. I kvartersområdet anvisas totalt 2 800 m² vy byggrikt i enlighet med huvudanvändningsändamålet. Utöver det har byggrikt på 140 m² vy anvisats för gemensamma utrymmen och förråd. Byggrikten för bostäder ökar med 2 000 m² vy. Planbestämmelsen tillåter att sådana lokaler placeras i byggnadernas vindsvåning som är i enlighet med det huvudsakliga användningsändamålet och som ansluter till lägenheten på våningen under. Det högsta möjliga höjdläget för byggnadernas yttertak har bestämts till +66.30 m för de två nordligaste byggnadsytorna och +63.30 m (N2000) för den sydligaste byggnadsytan. Då terrasseras nybyggnaden efter

sluttningen och förblir lägre än Villa Odenwall som ligger på västra sidan av byggnaderna.

I kvartersområdet anvisas en byggnadsyta där det får placeras parkeringsplatser i ett plan under en byggnad eller ett gårdsdäck (p-1). Parkeringsplatserna får byggas utöver den våningsyta som är angiven på plankartan. Det riktgivande höjdläget för gårdsdäcket har bestämts till +50.5 (N2000).

Det ska finnas minst 1 parkeringsplats/100 m² vy. Parkeringsplatserna ska placeras under gårdsdäck eller byggnader. Utöver det ska det för besökare anläggas minst 1 parkeringsplats/1 000 m² vy. Parkeringsplatserna för besökare får placeras i marknivå. Antalet cykelplatser ska vara minst en cykelplats per 30 m² vy eller minst två cykelplatser per bostad. Cykelplatserna som uppfyller minimikraven ska finnas i täckta och låsbara utrymmen. Utöver det ska det finnas plats utomhus för tillfällig parkering av cyklar. Cykelplatserna utomhus ska vara försedda med ramlåsning.

Park (VP-1)

En del av parkområdet (P) och en del av kvartersområdet för radhus och andra kopplade bostadshus (AR4) ändras till en park (VP-1) där känsliga objekt inte får placeras på grund av buller. Parkområdet ges namnet Odenwallsparken (Odenwallinpuisto).

Allmänna bestämmelser

I detaljplanen ges bestämmelser om bland annat fasadmaterialet, utförandet av fasaderna och gårdarna, färgsättningen på fasaderna, byggsättet, dagvattenhanteringen och bullerskyddet.

Dimensionering

Planområdet har en total yta på 11 576 m². Kvartersområdet med beteckningen AK har en yta på 3 241 m². Ytan har anvisats byggrätt för boende på totalt 2 800 m² vy. Utöver det har byggrätt på 140 m² vy anvisats för gemensamma utrymmen och förråd. Exploateringskoefficienten $e = ca\ 0.91$. Jämfört med nuläget ökar byggrätten för bostäder med 2 000 m² vy.

Ändring av tomtindelningen

En bindande ändring av tomtindelningen och en ändring av tomtindelningen har gjorts upp i samband med ändringen av detaljplanen, så att tomt 7 i kvarter 47 i 4:e stadsdelen bildas. Ändringen av tomtindelningen finns som **bilaga 3**.

Markanvändningsavtal

Markanvändningsavtalet med markägaren till fastighet 235-4-47-3 har ingåtts och undertecknats 28.4.2025.

Stadsstyrelsen godkände vid sitt sammanträde 10.3.2025 (§ 33) bemötandena som har gjorts upp till utlåtandena om förslaget till ändring av detaljplanen. Dessutom godkände stadsstyrelsen att det sista stycket i bifogade **bilaga 1**, plankarta inklusive bestämmelser, ändras till: Den murliknande karaktären på parkeringsanläggningens fasader och byggnadernas socklar ska dämpas med hjälp av planteringar, öppningar, materialval och andra arkitektoniska medel.

Den bifogade plankartan inklusive bestämmelser har uppdaterats enligt det här.

Stadsstyrelsen:

Fullmäktige beslutar att godkänna den bifogade ändringen av detaljplanen och den bifogade ändringen av den bindande tomtindelningen som upprättats i samband med detaljplanen.

Beslut:

Bilagor:

1. Plankarta inklusive bestämmelser (Ak 231, Djäknestigen 2)
2. Beskrivning inklusive bilagor (Ak 231, Djäknestigen 2)
3. Tomtindelning och ändring av tomtindelningen (Tj 47/05)

Bakgrundsmaterial:

Ett utdrag ur detaljplanesammanställningen inklusive bestämmelser (Ak 231, Djäknestigen 2)
PUBLICERAS INTE - Utlåtanden om planförslaget och anmärkningar (Ak 231, Djäknestigen 2)
Sammanfattning av utlåtandena och anmärkningarna inklusive bemötanden (Ak 231, Djäknestigen 2)

Distribution:

Markägaren
Den som har lämnat in en anmärkning
NTM-centralen i Nyland