

STF 15.09.2025

160/00.02.10.00/2025

Mer information:

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

Ersättare Erkki Karimaa har 17.3.2025 lämnat in en fullmäktigemotion (**bakgrundsmaterial**) där det begärs en slutrapport om detaljplaneändringen för stadshuskvarteret. I motionen begärs svar på frågorna nedan. Svaren finns efter frågorna.

1. Hur utreddes invånarnas tankar och syn på stadshuskvarteret under strategiberedningen?
2. Vi måste gå tillbaka till strategiberedningen år 2016. Ett av målen i strategin var att utveckla trivseln i stadsmiljön och i centrum och vidare att främja byggande av centrumområdet (samhällstekniska sektorn). En av de listade åtgärderna var att staden skulle inleda detaljplaneändringen av stadshusområdet utgående från idéerna i en allmän arkitekttävling. Staden ordnade en utställning med toppkandidaterna i stadshuset och bad kommuninvånarna om respons på förslagen.
3. Varför beslutade staden att ersätta stadshuset med flervåningshus? Hurdan var bedömningen av områdets och stadshusbyggnadens kondition, användbarhet och användning då?

I Grankulla stads utvecklingsbild för markanvändning och boende 2015 (stadsfullmäktige 21.9.2015 § 53) presenteras stadshusområdet som ett område där markanvändningen ska effektiveras och där det anvisas boende i flervåningshus och tjänster. Avsikten var att utvidga Grankulla centrum på ett högklassigt sätt genom att stadsstrukturen från 2000-talet kompletteras med byggande söder om Grankullavägen så att stadshuskvarteret utgör den sista delen av den bebyggda helheten i centrum. Trots att området ingick i utvecklingsbilden, beslutade stadsstyrelsen genom ett separat beslut (stadsstyrelsen 15.6.2016 § 119) att inleda detaljplaneändringen, och staden ordnade en arkitekttävling.

Detaljplaneändringen baserar sig på behovet av en sanering i stadshuset. Stadshuset är över 40 år gammalt och behöver en totalrenovering. Det har gjorts flera undersökningar och utredningar av stadshusbyggnadens kondition. Stadshusets saneringsprojekt var med i stadens investeringsprogram sedan år 2008. En tillräckligt omfattande sanering för att garantera elimineringen av inneluftsproblemen i byggnaden konstaterades kosta över sex miljoner euro, med andra ord cirka 2 500 euro/m². Det mest begränsade renoveringsalternativet konstaterades kosta cirka två miljoner euro. Lösningen lämnade ändå flera osäkerhetsfaktorer och väckte misstankar om huruvida investeringen skulle gå förlorad. Som ett resultat av budgetförhandlingarna år 2014 togs saneringen bort från budgeten. I stället beslutade staden att ordna en arkitekttävling för att kartlägga möjligheterna för markanvändningen i området. Förhoppningen var också att tävlingsbidragen skulle hjälpa att avgöra stadshusets framtid.

1. På vilka grunder valde staden att bygga det så kallade ormhuset? Vem fattade beslutet?

Staden ordnade 2.11.2015–15.2.2016 tillsammans med Finlands Arkitektförbund (SAFA) en idétävling om detaljplaneringen av stadshuskvarteret. Inom utsatt tid kom det 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 Grankulla centrum på ett högklassigt sätt genom att stadsstrukturen från 2000-talet kompletteras med byggande söder om Grankullavägen så att stadshuskvarteret utgör den sista delen av den bebyggda helheten i centrum. 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. Efter att namnkuverten hade öppnats kom det fram att båda bidragen var från samma byrå (Anttinen-Oiva Arkkitehdit).

Staden inledde på eget initiativ detaljplaneändringen. Stadsstyrelsen beslutade 15.6.2016 § 119 att arbetet med att ändra detaljplanen skulle inledas. Enligt beslutet var 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.

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 skulle bevaras. Diskussionsdeltagarna var ense om att kostnaderna för en 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 idétävling 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.

2. Vilka beslut fattades om projektet under dess olika faser? Var alla väsentliga alternativ och krav/kriterier för att jämföra alternativen (inklusive vad som betonades i jämförelsen) framlagda i beslutsförslagen? Vad kunde man inte beakta eller bedöma rätt i beslutsfattandet?

Nedan sammanfattar vi behandlingen av detaljplaneändringen.

- 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 1.11.2017. Staden kungjorde 16.8.2016 på stadens anslagstavla och webbplats samt i tidningen KaunisGrani att planändringen inletts. Markägarna till grannfastigheterna och i planeringsområdet har fått brev om att en detaljplaneändring har inletts.
- Samhällstekniska utskottet beslutade 7.11.2017 § 122 att enligt 62 § i markanvändnings- och bygglagen och 30 § i markanvändnings- och byggförordningen lägga fram utkastet till detaljplaneändring enligt bilagan för 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) för tiden 1.11–28.2.2018 på stadens anslagstavla och stadens webbplats samt begära de utlåtanden om utkastet till detaljplaneändring som behövs.
 - Dessutom beslutade utskottet att staden ska arrangera ett informations- och diskussionsmöte om utkastet till detaljplaneändring 18.1.2018 med samhällstekniska utskottets ordförande som ordförande.
 - Därtill konstaterade utskottet att staden hittills har mottagit tre skriftliga invånarinitiativ som bifogas till den respons som ska samlas in i ärendet. I två av initiativen (en vädjan som undertecknats av 412 kommuninvånare och en vädjan av Grankulla Miljöförening-Kauniaisten Ympäristöyhdistys) krävs att hela den så kallade Junghansparken bevaras som en obebyggd centumpark som värnar om naturvärden. Det tredje initiativet (434 underskrifter) handlar om att bevara den så kallade ”centrumskvären” i sin helhet obebyggd.
- Utkastet till detaljplaneändring var framlagt enligt 30 § i markanvändnings- och byggförordningen 11.1–28.2.2018, och det kom in 11 utlåtanden och 65 skriftliga åsikter. Dessutom höll staden ett informations- och diskussionsmöte om utkastet till ny detaljplan i Nya Paviljongen 18.1.2018.
- Samhällstekniska utskottet (YLKV) remitterade 11.2.2020 utkastet till detaljplaneändring för ny beredning.
- Samhällstekniska utskottet beslutade att föreslå att stadsstyrelsen godkänner bemötandena till åsikterna och utlåtandena om utkastet till detaljplaneändring. Utskottet beslutade också att föreslå att stadsstyrelsen enligt 65 § i markanvändnings- och bygglagen och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen lägger fram utkastet till detaljplaneändring enligt bilagan för 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) på stadens anslagstavla och stadens webbplats för 30 dagar samt begär de utlåtanden om förslaget till detaljplaneändring som behövs.

Samtidigt föreslog utskottet att:

- hushöjden på den byggnadsmassa som angränsar till Grankullavägen sänks med tre meter genom att minska antalet våningar från sex till fem i hela kvartersområdet för centrumfunktioner (C1) utan att förkorta räckvidden på den ursprungliga bostadsdelen.

- byggnadsmassan som sträcker sig söder om Junghansgränden förkortas till hälften av den ursprungliga och då kan den underjordiska parkeringsanläggningen placeras under byggnaden och gästparkeringen vid Villa Junghans, vilket gör det möjligt att bevara det nuvarande trädbeståndet.

Dessutom föreslog utskottet att stadsstyrelsen beslutar att staden ska arrangera ett informations- och diskussionsmöte om utkastet till detaljplaneändring när utkastet hålls framlagt, och att stadsstyrelsen väljer ordförande för mötet.

- Stadsstyrelsens beslut 20.4.2020 § 67: Ärendet remitterades för ny beredning så att norra ändan av byggnadsmassan utformas till en tydligare avslutning på Tunnelvägen. Därtill ska hushöjden på byggnadsmassan sänkas med tre meter genom att minska antalet våningar i hela byggnaden och genom att ta bort två tredjedelar av byggnadsmassan söder om Junghansgränden.
- Samhällstekniska utskottet beslutade 7.6.2022 § 69 att remittera planen för ny beredning och begära att få se förslaget som gjorts på basis av de nuvarande planerna och där:
 - byggnadsmassan är indelad i flera byggnader
 - byggnaderna kan byggas vid olika tidpunkter
 - byggnaderna kan vara högre än i de nuvarande utkasten
 - den totala våningsytan är minst 24 000 m²
 - möjligheten att flytta Gula Villan kan övervägas
 - staden kan bygga i Junghansparken ända till den nuvarande parkeringsplatsen.
- Samhällstekniska utskottet beslutade 26.9.2023 § 83 att föreslå för stadsstyrelsen och vidare för stadsfullmäktige som principbeslut att ändringen av detaljplanen för stadshusområdet fortsätter på basis av den lösning som presenteras i referensplanen daterad 26.9.2023. Dessutom beslutade utskottet att föreslå att staden bereder ett planförslag som läggs fram för allmänheten.
- Stadsstyrelsen beslutade 2.10.2023 § 144 att föreslå för stadsfullmäktige som principbeslut att ändringen av detaljplanen för stadshusområdet fortsätter på basis av den lösning som presenteras i referensplanen daterad 26.9.2023 och att staden bereder ett planförslag som läggs fram för allmänheten.
- Stadsfullmäktige beslutade 23.10.2023 § 51 att föreslå som principbeslut att ändringen av detaljplanen för stadshusområdet fortsätter på basis av den lösning som presenteras i referensplanen daterad 26.9.2023 och att staden bereder ett planförslag som läggs fram för allmänheten.
- Samhällstekniska utskottet beslutade 4.3.2025 § 21 att föreslå att
 - stadsstyrelsen godkänner bemötandena som har gjorts upp till utlåtandena och anmärkningarna om det bifogade 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

- att bostadsurvalet ska vara mångsidigt och bostäderna minst tvårummare.

Samhällstekniska utskottet betonar 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 de uppställda ramvillkoren, utan villkoren bör ses över på ett påtagligt sätt. Dessutom konstaterar utskottet enhälligt att planen ska föras till fullmäktige för behandling. Det råder dock delade meningar i utskottet om att godkänna själva planen. Samhällstekniska utskottet anser att det är av största vikt att stadsstyrelsen enligt strategin för ärendet till fullmäktige för behandling ännu under den pågående mandatperioden.

- Stadsstyrelsen beslutade 10.3.2025 att godkänna bemötandena som har gjorts upp till utlåtandena och anmärkningarna om förslaget till ändring av detaljplanen. Stadsstyrelsen konstaterade vidare 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 inklusive 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 besvärligt att indela byggbandet i faser.

Därför föreslår stadsstyrelsen 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 med tillhörande mål.

- Stadsfullmäktige beslutade 17.3.2025 § 6 att förkasta planändringen och samtidigt uppmana tjänsteinnehavarna att bereda ett förslag till stadsstyrelsen om att inleda planläggningen av området med ett helt nytt beslut med tillhörande mål.

3. Hade utomstående inverkan på beslutsfattandet?

Kommunal beredning av ärenden sker alltid under tjänsteansvar, på ett obundet sätt och beaktar alla synpunkter så väl som möjligt. Men det är typiskt att aktörer med olika intressen närmar sig beslutsfattarna i beslutskedet. Beslutsfattarna överväger sin egen ståndpunkt och utsedda representanter fattar beslut vid möten. Representanterna fattar besluten öppet och vid behov efter omröstningar. Allt antecknas i protokollet.

4. Hur mycket pengar m.m. resurser och tid gick det åt projektet? Vilka väsentliga möjligheter utreddes inte på grund av projektet?

Kostnaderna:

- Planering av detaljplaneringen och utredningar för detaljplanen: 2017–2025 totalt cirka 310 000 euro.
- Konkurrensutsättning av arkitekturen totalt cirka 110 000 euro.

Alltså sammanlagt cirka 420 000 euro.

Enligt lagen om områdesanvändning ska en plan grunda sig på planering som omfattar bedömning av de betydande konsekvenserna av planen och på sådana undersökningar och utredningar som planeringen kräver. När planens konsekvenser utreds ska planens uppgift och syfte beaktas. Nedan finns en förteckning över utredningar som anknyter till planändringen.

- Referensplan, Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy, 18.6.2024
- Referensplan för uteområden, Maisema-arkkitehtitoimisto MASU Planning Oy, 31.5.2024
- Uppdatering av trafikutredningen, WSP Finland Oy, 16.5.2024
- Trafikrelaterade utredningar som hänför sig till detaljplaneändringen 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
- Naturutlåtande 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, utredning 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 2022, Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy, 21.12.2022
- Utredning om 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 om förutsättningarna för verkställandet, Stadshusområdet i Grankulla, Kehys Consulting Oy, 14.2.2024
- Detaljplaneändringen i stadshuskvarteret, Marknadsdialog med byggföretag, GSP Group Oy, 5.2.2025

Det är tydligt att den långa och omfattande beredningen, utöver de ovan nämnda kostnaderna, har bundit en påtaglig del av de begränsade resurserna inom stadens lilla markanvändningsenhet. Därför handlar det också om alternativa kostnader – staden har inte kunnat främja alla andra planläggningsprojekt som ingår i planläggningsprogrammet. Vissa av de andra projekten skulle kanske ha rört sig framåt och eventuellt resulterat i till exempel ny bostadsproduktion någon annanstans.

Stadsstyrelsen:

Fullmäktige antecknar för kännedom det ovan nämnda som svar på fullmäktigemotionen om att utarbeta en slutrapport om ormhusprojektet och konstaterar att motionen är slutbehandlad.

Beslut:

Bakgrundsmaterial:

Fullmäktigemotion