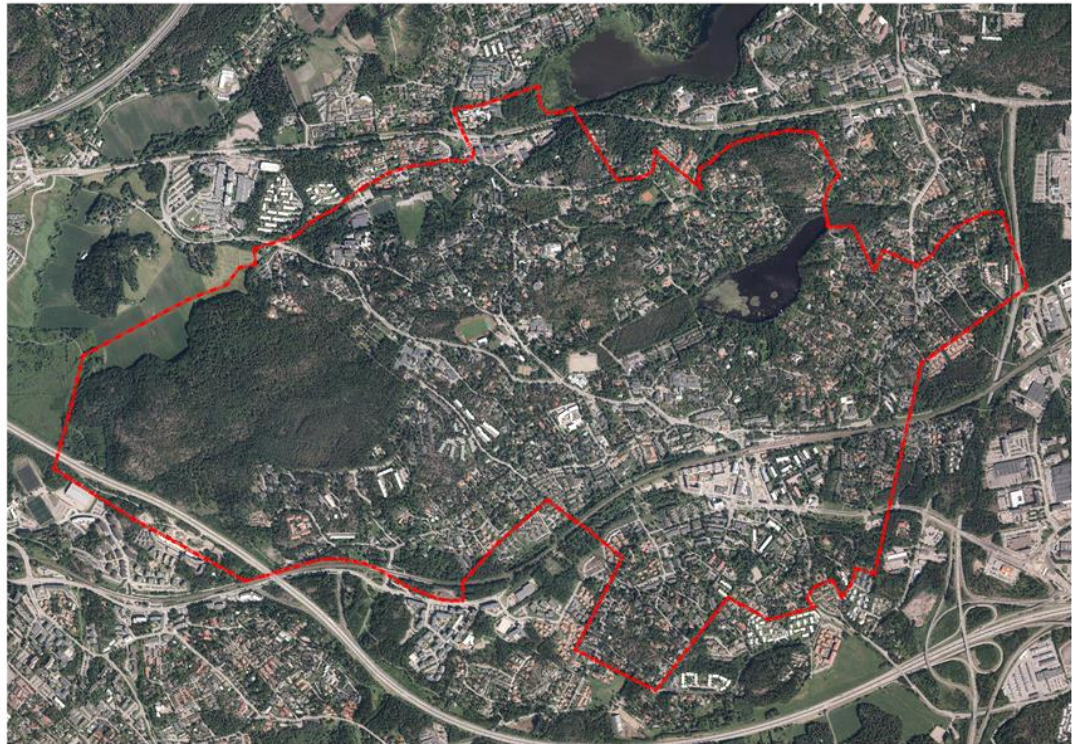




Kauniaisten kaupunki
Grankulla stad

2015

GRANKULLAS UTVECKLINGS- BILD FÖR MARKANVÄNDNING OCH BOENDE



Maankäyttöyksikkö – Markanvändningsenheten

Kauniainen – Grankulla

26.8.2015

Innehåll

1. INLEDNING	3
1.1 VAD ÄR EN UTVECKLINGSBILD?.....	3
1.2 UTVECKLINGSBILDENS STRUKTUR	3
1.3 MÅL OCH RIKTLINJER	4
2. UTGÅNGSPUNKTER	6
2.1 DEN BYGGDA MILJÖNS UTVECKLING	6
2.2 PLANLÄGGNINGSLÄGET.....	7
2.3 BEFOLKNING.....	8
2.4 BOSTADSBESTÅND OCH BOENDESTANDARD.....	10
2.5 PLANERINGSLÄGET	10
2.5.1 SAMARBETE INOM MARKANVÄNDNING, BOENDE OCH TRAFIK (MBT) I HELSING-FORSREGIONEN	10
2.5.2 MARKDISPOSITIONSPLANEN FÖR GRANKULLA 2004 (MASU 2).....	11
2.5.3 BOSTADSPROGRAM FÖR GRANKULLA 2012–2016 (-2020)	12
2.5.4 HELSINGFORSREGIONENS BOSTADSSTRATEGI 2025	13
2.6 FRAMTIDSUTSIKTER FÖR BOENDE.....	13
2.7 HUR MAN KAN PÅVERKA BEFOLKNINGENS ÅLDERSSTRUKTUR.....	14
2.8 TILLBYGGNAD I SMÅHUSOMRÅDEN.....	14
3. TJÄNSTER	16
3.1 HUR EN ÖKNING AV INVÅNARANTALET INVERKAR PÅ SERVICEBEHOVET.....	16
3.2 HÄLSO- OCH SJUKVÅRD.....	16
3.3 ÅLDRINGAR OCH ANDRA SOM BEHÖVER SERVICEBOENDE	16
3.4 DAGHEM.....	17
3.5 SKOLOR.....	17
3.6 ARBETSPLATSER SAMT AFFÄRS- OCH KONTORSLOKALER.....	18
4. UTVECKLINGSBILD.....	19
4.1 VISION FÖR MARKANVÄNDNING OCH BOENDE.....	19
4.1.1 FRAMTIDA BOENDE I GRANKULLA	19
4.1.2 STRATEGI FÖR STADSSTRUKTUREN	19
4.1.3 UTVECKLINGSOBJEKT.....	20
4.1.4 TIDSSCHEMA OCH PRIORITERING	22
4.2 DIMENSIONERING	26
4.3 INVERKAN PÅ INVÅNARNA	26
5. ÅTGÄRDER.....	29
5.1 FORTSATTA ÅTGÄRDER SOM GÄLLER UTVECKLINGSOBJEKTEN	29
5.2 UTVECKLING AV BOSTADSPRODUKTIONEN.....	29
5.3 UTVECKLANDE AV TJÄNSTERNA	30
5.4 ÖVRIGA FORTSATTA ÅTGÄRDER	31

BILAGOR

- BILAGA 1 Markanvändning enligt detaljplanerna
- BILAGA 2 Obebyggda och delvis bebyggda bostadstomter
- BILAGA 3 Kommunal basservice
- BILAGA 4 Utvecklingsobjekt och åtgärder
- BILAGA 5 Karta över utvecklingsobjekt

1. INLEDNING

1.1 VAD ÄR EN UTVECKLINGSBILD?

Utvecklingsbilden kompletterar planläggningen och utgör ett strategiskt dokument som utarbetas som stöd för användningen och utvecklingen av markområden. I egenskap av en översiktlig plan placerar den sig i markanvändningshierarkin jämsides med generalplanen som ett inofficiellt målprogram som styr detaljplanen. Utvecklingsbilden är en beskrivning av den framtida markanvändningen, de faktorer som inverkar på denna och de ändringar den orsakar. I utvecklingsbilden beaktas bl.a. befolkningsutvecklingen, hållbarheten och utvecklingsbehoven i servicen, arbetsplatsernas utveckling, befintliga markanvändningsplaner, den omgivande områdesstrukturen, eventuella projekt och allmänna samhällsliga trender.

Utvecklingsbilden framställs i allmänhet som en åtskådlig kombination av text, kartor, diagram och bilder. I utvecklingsbilden kan man välja utvecklingsområden som granskas noggrannare i anslutning till utvecklingsbilden eller i ett senare skede. Eftersom utvecklingsbilden är ett strategiskt dokument, bör den granskas och uppdateras exempelvis varje fullmäktigeperiod.

Grankullas första utvecklingsbild godkändes i stadsfullmäktige 15.3.2010 (§ 13). Utvecklingsbilden gällde för tidsperioden 2009–2017 och motsvarade därmed tidsmässigt den gemensamma planeringen i huvudstadsregionens kommuner. Utvecklingsbildens mål och möjligheter fastställdes i en arbetsgrupp bestående av förtroendevalda och tjänsteinnehavare. I övrigt utarbetades utvecklingsbilden som tjänstearbete.

Då en ny fullmäktigeperiod började 2013, uppdaterades också den tidigare utvecklingsbilden i syfte att göra den förenlig med det nya fullmäktiges mål. Stadsstyrelsen återremitterade ärendet 2.10.2013 för precisering av tyngdpunkterna i vissa utvecklingsbehov. Man beslutade att fortsätta arbetet med utvecklingsbilden i en öppnare process jämfört med den tidigare behandlingen samt så att den nu omfattar även privatägda marker och utgör en visionsartad helhetsbild av markanvändningen i Grankulla. En remissdebatt om ämnet ordnades 20.1.2015 med samhällstekniska nämnden och stadsstyrelsen. Dessutom diskuterades det ännu pågående arbetet med utvecklingsbilden med samhällstekniska nämnden 24.3.2015 och med stadsstyrelsen 15.4.2015. Den nya utvecklingsbilden för markanvändning och boende har utarbetats som tjänstearbete.

1.2 UTVECKLINGSBILDENS STRUKTUR

Grankullas utvecklingsbild för markanvändning och boende är en strategisk plan på visionsnivå. Den gäller hela kommunens område och framförs som scheman i kartform jämte kompletterande texter, bilder och ritningar. Den uppdaterade utvecklingsbilden gäller för åren 2015–2040. På så sätt överensstämmer den tidsmässigt med den gemensamma planeringen i huvudstadsregionens kommuner.

Största delen av Grankulla stads område har detaljplanlagts. Trots det har man under detta arbete gått in för att fördomsfritt söka upp potentiella områden för utbyggnad samt kompletteringsbyggande och ersättande byggnation. De objekt som ansetts vara värda noggrannare granskning har samlats på en karta som använts som underlag för utvecklingsbilden. Dessa objekt består i regel av områden som staden äger men därtill sådana privatägda områden som staden diskuterat med markägarna – i vissa fall mycket preliminärt.

Utvecklingsbilden är inte avsedd att utgöra en fullständig lista över de potentiella områden för vars del detaljplanen kan ändras. Även på andra håll kan detaljplaneändringar inledas enligt rådande behov på initiativ av privata aktörer eller staden. Planläggningen av ett objekt som ingår i utvecklingsbilden inleds inte automatiskt, utan objektens markanvändningsmässiga utvecklingspotential undersöks alltid innan ärendet bereds vidare. Även då är det stadsstyrelsen som beslutar om inledandet av planändringen efter behandling i samhällstekniska nämnden. I rapportens senare del presenteras en riktgivande prioriteringsordning med hjälp av vilken förutsättningarna att ändra detaljplanerna för objekten i utvecklingsbilden undersöks.

Ambitionen är att med utvecklingsbilden påverka utvecklandet av staden så att Grankullas särdrag beaktas. Målet är att bevara Grankullas livskraft och behärska tillväxt samt inverka positivt på stadens åldersstruktur och göra bostadsutbudet mångsidigare. Utvecklingsområden finns främst i sådana delar av staden som redan från förut är effektivast bebyggda: kring stationerna, längs med huvud- och matargator samt efter prövning och i ringa utsträckning på kanterna av eller inne i småhusområden. Målet har varit att utnyttja den redan utbyggda kommunaltekniken. I den fortsatta planeringen är det viktigt att man vid varje detaljplaneändring som inleds särskilt beaktar hur byggnationen placeras i miljön samt de natur- och kulturhistoriska värdena och rekreationsförbindelserna.

I utvecklingsbilden utreds också hur invånarantalets kommande ökning inverkar på behovet av offentlig basservice. Ett syfte med utvecklingsbilden är att ge riktlinjer för hur service kan placeras med tanke på markanvändningen. I varje servicesektors eget program granskas noggrannare vilka innehålls- och lokalitetsbehov serviceproduktionen medför.

Grankullas utvecklingsbild fokuserar således på följande frågor:

- strategi för stadsstrukturen
- utvecklingsområden
- detaljplaner som kan förverkligas
- bostadsproduktion som motsvarar efterfrågan
- befolkningens åldersstruktur
- boendeformernas fördelning
- servicens hållbarhet

Utvecklingsbilden tar inte ställning till eventuella behov av att förtäta småhusområden eller ändra enskilda tomter och inte heller till de principer som slagits fast i markdispositionsplanen (MASU 2). Utvecklingsbilden tar inte heller ställning till de detaljplaners tidsenlighet som blir utanför utvecklingsbilden, även om man tangerar frågan i arbetet.

1.3 MÅL OCH RIKTLINJER

Till Grankullas särdrag hör – utöver det ringa fysiska omfånget – lummighet, karaktären av en människonära trädgårdsstad, kulturhistoria och rekreationsvärden. Grankulla är också en enastående, tätt bebyggd stad där avstånden inom staden och till övriga delar av regionen är korta. Grankulla uppfattas också ofta som en "färdig" stad. Därför har man i målsättningsarbetet utgått från den nuvarande stadsstrukturen, som utvecklas med beaktande av ovan nämnda särdrag i områden där den befintliga kommunaltekniken gör det möjligt.

Grankullas detaljplaner har till stora delar upprättats för flera årtionden sedan, varför de inte till alla delar svarar mot de krav som dagens markanvändning och byggnation ställer. Till dessa delar har staden som primärt mål att hålla detaljplanerna uppdaterade, eftersom staden vill erbjuda platser för kompletterade byggnation där planerna går att förverkliga. I syfte att kunna omvärdera markanvändningen har man i detta sammanhang också granskat sådana allmänna områden som förekommit i gamla detaljplaner och ger ett diffust intryck i stadsbilden. I utvecklingsbilden ingår några områden av detta slag, där markanvändningen har konstaterats vara värd att studeras närmare. Dessutom omfattar omprövningen och analysen av planernas tidsenlighet utanför arbetet med utvecklingsbilden sådana områden med gamla detaljplaner för vilkas del planerna är helt eller delvis omöjliga att genomföra eller kräver uppdatering t.ex. för att byggrätten ska kunna utnyttjas.

Ett centralt mål är att möjliggöra en befolkningsökning som är nödvändig för utvecklingen av en vital stad, men samtidigt behärskad, genom att stadsstrukturen förtätas i lämpliga områden. Vid dimensionering av den kompletteringsbyggandet bör man beakta den existerande offentliga basservicens nuvarande resurser och möjligheterna att utveckla och effektivisera dem, för att staden fortsättningsvis ska kunna producera högklassiga och tillräckliga tjänster åt sina invånare. Med befolkningstillväxt kan man också påverka privata kommersiella serviceproducenters verksamhetsförutsättningar och den vägen göra serviceutbudet mångsidigare.

Stadens mål i fråga om befolkningstillväxt är 10 000 invånare fram till 2020 och 12 000 fram till 2040, vilket är i linje med huvudstadsregionens årliga tillväxtmål om en procent.

Som utgångspunkter och mål i utvecklingsbilden för markanvändning och boende har man med beaktande av Grankullas särdrag satt upp följande riktlinjer:

STYRKA OCH SJÄLVSTÄNDIGHET

- Aktivt utvecklande av stadsstrukturen
 - o för att trygga ett tillräckligt antal byggplatser
 - o för att möjliggöra en behärskad befolkningstillväxt
 - o för att balansera kommunens ekonomi
- Möjliggörande av en mångsidig bostadsproduktion
 - o även för att möjliggöra boende till ett skäligt pris i enlighet med de strategiska målen
 - o för att uppfylla MBT-förpliktelseerna
- Bevarande av stadens särprägel
 - o en utveckling som tar hänsyn till särdragen och sker på egna villkor

EFFEKTIVT UTNYTTJANDE AV KOMMUNALTEKNIKEN

- Den nya markanvändningen styrs till områden med färdig kommunalteknik
- Planläggningsekonomisk analys
- Trivsamt, naturmiljöerna och rekreationsförbindelserna tryggas

EN FUNGERANDE STADSSTRUKTUR OCH ENHETLIG STADSBILD

- Tidsenliga, genomförbara detaljplaner som svarar mot efterfrågan
- Förtätande av stadsstrukturen
 - o i närheten av stationerna samt
 - o längs med huvudgatorna
- Enhetligande av stadsbilden och gaturummen

2. UTGÅNGSPUNKTER

2.1 DEN BYGGDA MILJÖNS UTVECKLING

Grankulla stad har utvecklats av ett villasamhälle som grundades i början av 1900-talet. Villabebyggelsen, som grundade sig på stora trädgårdstomter, var till en början koncentrerad till områdena längs järnvägen och kring Gallträsk. År 1920 blev villasamhället köping, och den första detaljplanen fastställdes 1941. Den här detaljplanen ändrade knappast alls stadsbilden i Grankulla, utan tvärtom accentuerades samhällets parkaktiga miljö. Kommunens status som självständig köping och det växande antalet invånare gjorde det ändå nödvändigt att planlägga tomter för service.



Telefonföreningens hus, 1920-talet

Efter kriget var de stora villornas tid förbi. I Grankulla började man bygga egnahemshus som var större än i genomsnitt. Köpingen blev betydligt större när Kasabergsområdet anslöts till Grankulla 1957. I det området gäller ännu stadens äldsta detaljplan från 1959.



Gatuvy: Gräsavägen på 1950-talet (stationen till vänster)



Grankulla centrum från söder, 1960-talet

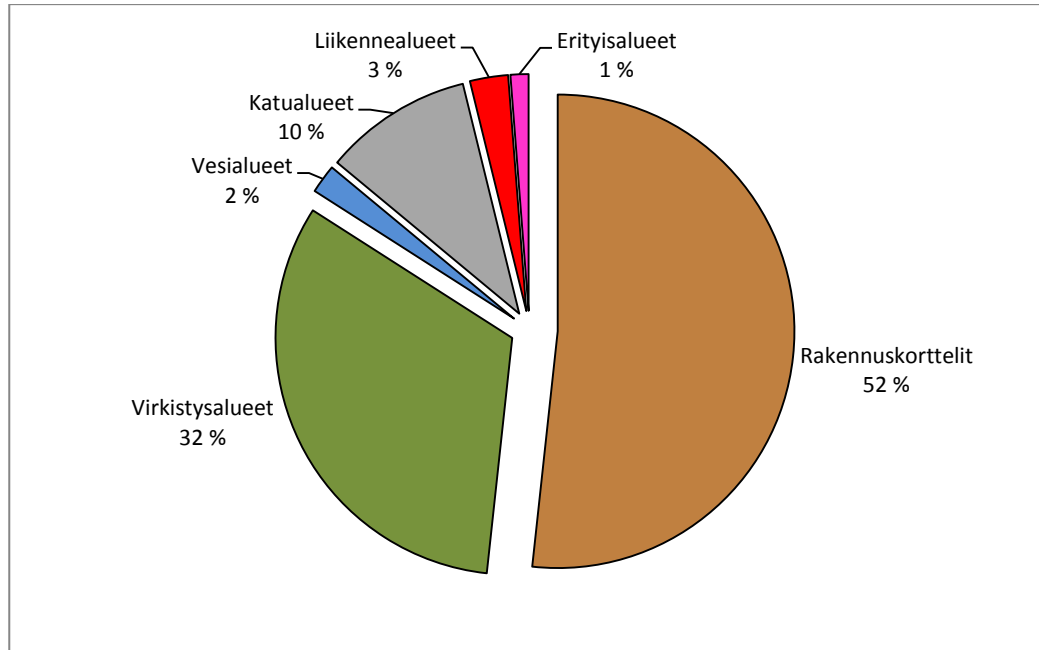
2.2 PLANLÄGGNINGSLÄGET

Nästan hela Grankulla har i dag en gällande detaljplan. Inom stadens område finns 173 detaljplaner, som fastställts under olika tider. De flesta inkluderar kvartersområden för småhus. Detaljplanerna täcker drygt 577 ha, dvs. ca 96 % av stadens område. Planeringen av markanvändningen handlar därför om att befintliga detaljplaner och andra planer revideras att motsvara de förhandenvarande behoven.

Ca 298 ha eller lite över hälften av detaljplaneområdet är byggnadsmark. Över 32 % av det detaljplanerade området är rekreationsområden. Det finns drygt 1 000 planlagda

byggnadstomter, och deras areal är i medeltal 2 933 m². Det genomsnittliga tomt-exploateringsstalet är 0,31 och områdeexploateringsstalet 0,16. Planerna innehåller sammanlagt ca 926 000 m² vy byggrätt.

Det finns totalt 70 obebyggda bostadstomter med sammanlagt ca 54 000 m² vy outnyttjad byggrätt. Det kalkylerade antalet bostäder som kunde byggas på de obebyggda tomterna är 471. (Se bilaga 1: Markanvändning enligt detaljplanerna)



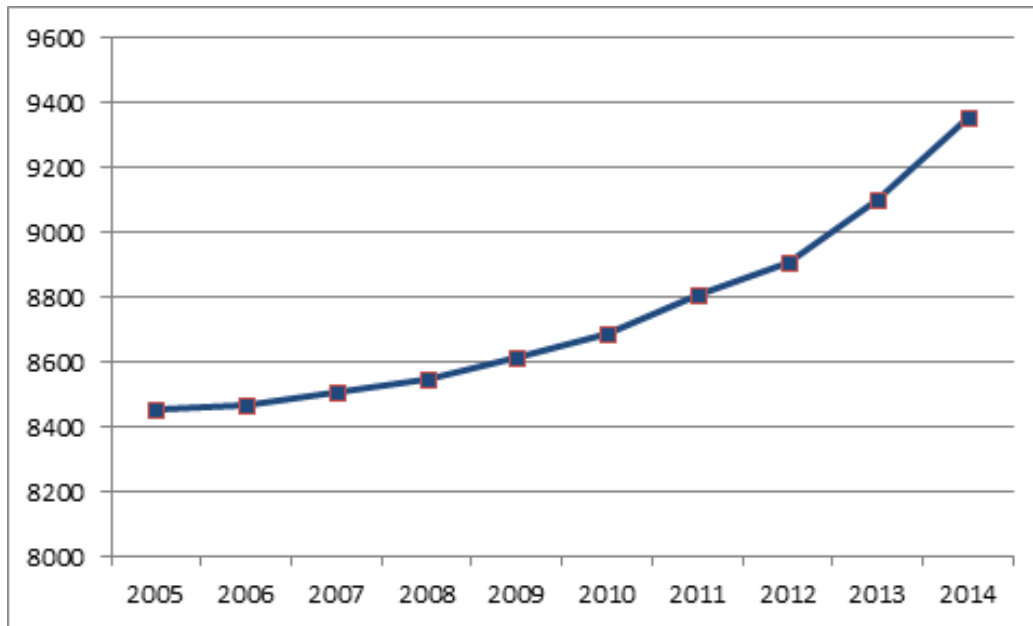
Detaljplanerade områden enligt bruksändamål år 2014.

2.3 BEFOLKNING

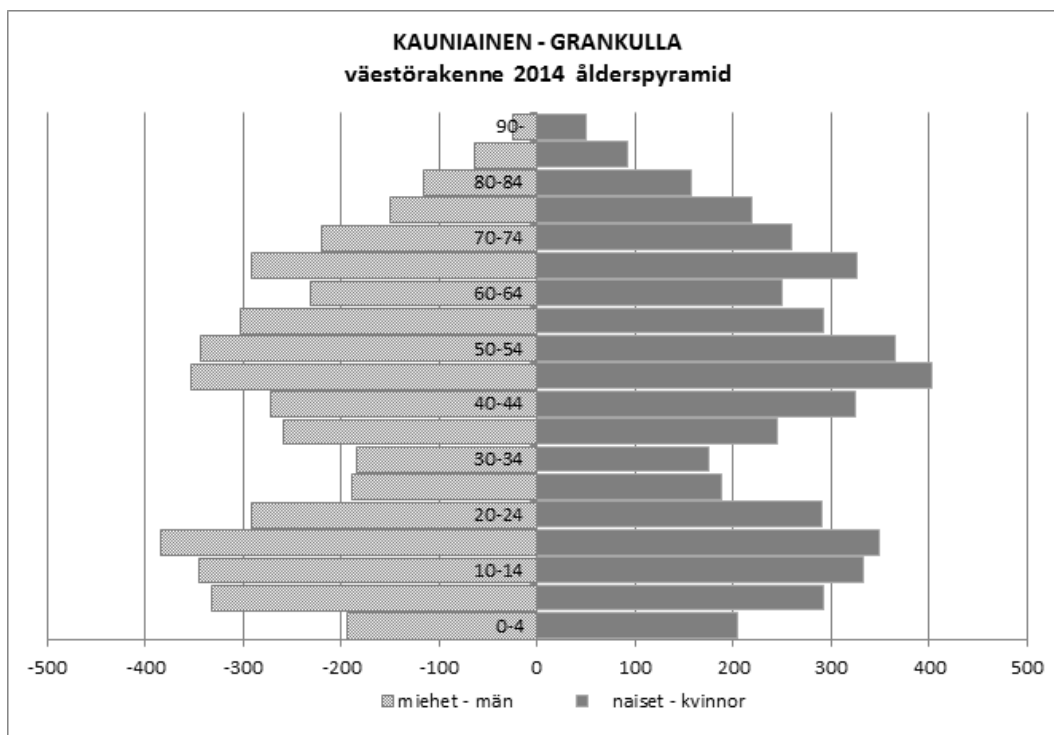
Invånarantalet i Grankulla har ökat klart från 2005. I slutet av 2014 hade staden 9358 invånare¹. De största åldersgrupperna är 10–19-åringarna och 40–49-åringarna. Över 20 procent av befolkningen har fyllt 63 år, vilket är mer än i hela landet och särskilt i de övriga kommunerna i huvudstadsregionen². De minsta åldersgrupperna är 20–29-åringarna och 30–39-åringarna. Antalet barn under skolåldern har minskat med drygt 15 % sedan början av 2000-talet, och trenden är fortfarande svagt sjunkande.

¹ Befolkningsregistercentralen

² Statistikcentralen



Befolkningsutvecklingen i Grankulla 2005–2014.³



Befolkningsstrukturen i Grankulla 2014.

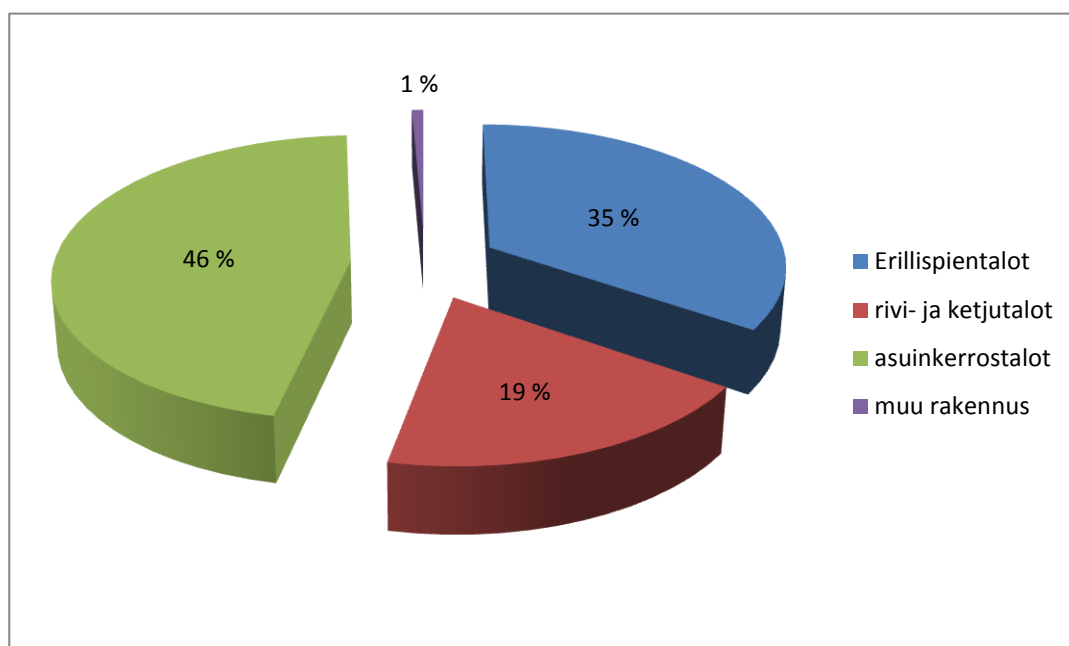
Drygt 80 % av Grankullaborna lever i en familj. Familjernas genomsnittliga storlek är 3,0 personer. En typisk barnfamilj i Grankulla består av båda föräldrarna och två barn i åldern 7–17 år. Det finns få unga barnfamiljer i Grankulla. Det finns allt fler barnlösa familjer, och andelen ensamboende i befolkningen växer stadigt.

³ Statistikcentralen och Befolkningsregistercentralen

2.4 BOSTADSBESTÅND OCH BOENDESTANDARD

I slutet av 2013 fanns det sammanlagt 3669 permanent bebodda bostäder i Grankulla. Den genomsnittliga bostadsarealen per person var 47,4 m². Siffran har hållits på samma nivå under de senaste åren. Bostadsarealen per invånare är klart större i Grankulla än i de övriga kommunerna i huvudstadsregionen eller i hela landet, där motsvarande siffror år 2013 var: Esbo 36,2 m², Helsingfors 34,2 m², Vanda 35,0 m² och hela landet 39,8 m².⁴

Största delen av Grankullaborna, ca 65 %, bor i småhus. I slutet av 2013 var den genomsnittliga arealen i bostäder i fristående småhus 207 m² och i bostäder i radhus eller kopplade hus 122 m². I flervåningshus var den genomsnittliga bostadsytan 82 m². Den genomsnittliga arealen per bostad var 133 m² i Grankulla, medan motsvarande siffra i hela landet var 100 m² och i huvudstadsregionen 88 m².⁵



Antalet bostäder i Grankulla efter hustyp 2013.⁶

2.5 PLANERINGSLÄGET

2.5.1 SAMARBETE INOM MARKANVÄNDNING, BOENDE OCH TRAFIK (MBT) I HELSING-FORSREGIONEN

Helsingforsregionens 14 kommuner har fortsatt med det strategiska samarbetet inom MBT-delegationen. Helsingforsregionens samarbetsmöte (HSYK) godkände en vision för regionen 2009 och följande år 2010 godkändes gemensamma strategiska riktlinjer för markanvändning, boende och trafik. År 2011 lät man som konsultarbete utarbeta en utvecklingsbild "Den gränslösa metropol", som handlar om samhällsstruktur och områdesutveckling i Helsingfors metropolområde. Det gällande intentionsavtalet om markanvändning, boende och trafik 2012–2015 undertecknades mellan regionens kommuner, samkommunen Helsingforsregionens trafik och staten i juni 2012. Enligt intentionsavtalet är det regionala målet att årligen bygga i genomsnitt 12 000–13 000

⁴ Statistikcentralen

⁵ Statistikcentralen

⁶ Statistikcentralen

bostäder. Ambitionen är att minst 20 % (2 500 bostäder/år) av nybyggnationen i områdets kommuner är statsstödd hyresbostadsproduktion. ARA-hyresbostäderna bör i första hand vara normala hyresbostäder. I intentionsavtalet har Grankulla förbundit sig till att årligen under avtalsperioden producera i medeltal 60 bostäder. ARA-hyresbostädernas andel av detta är i genomsnitt 12 bostäder per år. Avsikten är att förlänga intentionsavtalet efter 2015.

Ett avtal mellan staten och Helsingforsregionens kommuner om att stödja stora infrastrukturprojekt och främja bostadsproduktionen undertecknades under sommaren 2014. I avtalet förbinder sig kommunerna att uppfylla de mål i fråga om bostäder och planläggning av bostadstomter som ingår i det ovan nämnda MBT-intentionsavtalet. Därtill höjs planläggningsmålet för följande avtalsperiod (2016–2019) med ca 25 % jämfört med nivån i det ovan nämnda avtalet. De kommunvisa andelarna godkänns senast under våren 2015. På motsvarande sätt stöder staten de stora infrastrukturprojekt som nämns i avtalet: förlängningen av Västmetron från Mattby till Stensvik, Centrumslingan och förbättrandet av kapaciteten på banavsnittet Helsingfors–Riihimäki (1:a skedet). Åtgärderna för att utveckla infartsparkeringen i regionen samt ansvars- och kostnadsfördelningen beskrivs i trafiksystemplanen HLJ2015 och tas med i MBT-intentionsavtalet 2016–2019.

För Helsingforsregionen färdigställdes på våren 2015 en gemensam markdispositionsplan (MASU), i vilken man samordnar utvecklingsprinciperna och lösningarna i fråga om region- och samhällsstrukturen samt trafiksystemet. MASU kommer att godkännas under år 2015. I samband med arbetet har man bedömt behovet av en gemensam generalplan för huvudstadsregionen enligt 46 a § i markanvändnings- och bygglagen och konstaterat att en sådan tills vidare inte behövs.

Helsingforsregionens delegation för markanvändning, trafik och boende har utarbetat ett genomförandeprogram 2020 (MBT-2020), där bl.a. förutsättningarna för bostadsbyggande i kommunerna granskas.

Grankulla har för sin egen del iakttagit målen för Helsingforsregionen och uppfyllt målen för bostadsproduktion enligt MBT-intentionsavtalet, även om målet gällande ARA-produktion inte uppfyllts till fullo. Trots den tätt bebyggda miljön har Grankulla fortsättningsvis en riklig planreserv som ger förutsättningar för byggande. Bortsett från Kasaberget ligger Grankulla inom de bästa näbarhetszonerna, vilket betyder att alla projekt för utveckling av bostadsproduktionen även förverkligar det regionala målet om att förlägga bostadsproduktionen vid goda trafikförbindelser.

2.5.2 MARKDISPOSITIONSPLANEN FÖR GRANKULLA 2004 (MASU 2)

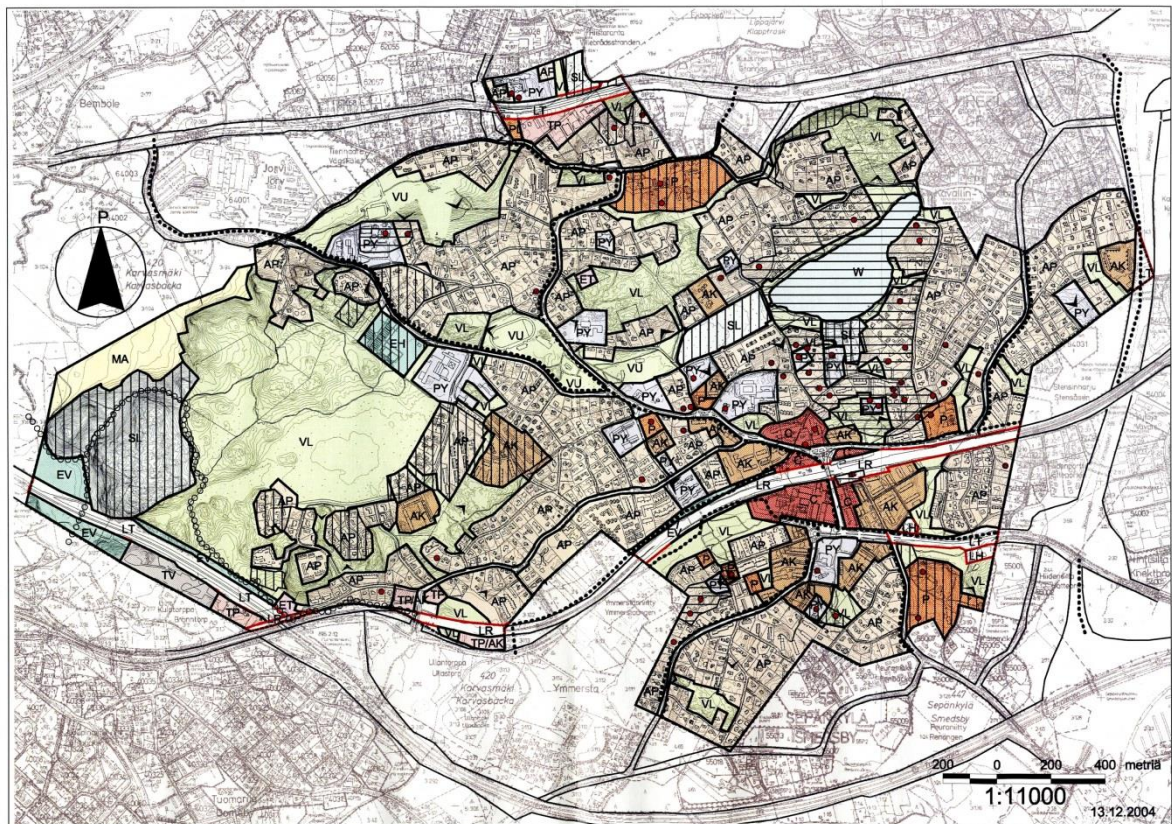
Principerna för utveckling av samhällsstrukturen och markanvändningen i Grankulla har presenterats i den av stadsfullmäktige 13.12.2004 godkända markdispositionsplanen (Masu 2). I planen har man analyserat stadens markanvändningsbehov fram till 2020. Centrala teman i Masu 2 är grönområden, den byggda miljön och trafiken. Masu 2 går till stora delar ut på att konstatera de existerande detaljplanerna och innehåller alltså inte ny markanvändning.

Enligt Masu 2 finns Grankullas egentliga höghusområden i centrum och dess närhet samt i Kasabergsområdet. Med avseende på boende har staden som mål i Masu 2 att bereda sig på nya flervåningshus för bostäder i centrum. Avvikande från Masu 2 har höghusområdena likväl planlagts vid Båtlänningsvägen och kring Björkgårds station.

Merparten av byggnadsmarken i Grankulla är småhusområde. Särskilt i småhusområdena enligt de äldsta detaljplanerna finns det ännu möjligheter till kompletteringsbyggande.

Målet för Masu 2 är att bevara den öppna, gröna stadsstrukturen och karaktären av villastad i Grankullas småhusområden. Vid planläggningen av småhusområden har praxis i Grankulla varit att antalet bostäder fastställs i detaljplanen. Principen i Masu 2 är att byggrätten på tomterna i småhusområden inte ökas genom planändringar, men att den på större tomter kan fördelas friare mellan bostäderna (bl.a. Meurmans planer från 1964).

Markdispositionsplanen är delvis i behov av revidering. I de diskussioner som fördes med samhällstekniska nämnden och stadsstyrelsen under 2013 i samband med arbetet med utvecklingsbilden slog man fast att en revidering hela MASU kräver för mycket arbete i relation till den nytta den skulle ge med beaktande av att MASU saknar rättsverkan. Således har samhällstekniska sektorn ansett att revideringen kan utföras till den del det är fråga om principerna för detaljplaneändringar för småhusområden och för tryggnad av kulturhistoriska värden, och att detta kan ske efter att utvecklingsbilden behandlats.



Plankarta för markdispositionsplanen 2004 (Masu 2).

2.5.3 BOSTADSPROGRAM FÖR GRANKULLA 2012–2016 (-2020)

Syftet med bostadsprogrammet för 2012–2016 är att granska bostadsbyggandet i staden samt förutsättningarna och utgångspunkterna för stadens åtgärder för att främja bostadsproduktionen. I programmet utreds bostadsförhållandena i staden samt de bostadspolitiska och planläggningsmässiga möjligheterna för bostadsproduktion i stadens regi fram till slutet av årtiondet. Bostadsprogrammet beskriver också hur Grankulla stad för sin del arbetar för att förverkliga huvudstadsregionens gemensamma bostadspolitiska mål.

Grankullas markanvändningsberäkningar utgår från att stadens befolkning kan växa till omkring 10 000 invånare under de närmaste decennierna. Detta kan mycket väl vara

möjligt om den planenliga produktionspotentialen verkställs. Under ifrågavarande målperiod skulle invånarantalet kunna öka med 1 200–1 300.

Grankullas målsättning är att under perioden 2012–2020 producera i genomsnitt 60 bostäder per år och sammanlagt 540 bostäder. Tyngdpunkten i bostadsproduktionen har under de senaste åren legat i centrum och vid Båtläningsvägen, för att under kommande år övergå till Björkgårdsområdet. I privatägda småhusområden genomförs byggande enligt de gällande detaljplanerna. När det gäller områden som staden äger kan detaljplanerna granskas för att möjliggöra de planerade projekten.

Staden använder under planperioden den stadsägda planreserven, som visserligen är begränsad, för bostadsproduktion och gör därtill riktade planändringar som stöder befolkningsmålen. I planläggningen bör staden ändå beakta också framtida servicebehov och bereda sig på dessa.

Stadens ambition är att skapa en varierande bostadsmiljö i Grankulla med ett mångsidigt utbud av olika typer av bostäder. Det är speciellt viktigt att det finns tillräckligt med bostäder för unga, för personer som behöver särskild hjälp och stöd i sitt boende samt för stadens anställda. Att trygga boendet för stadens anställda hänför sig till stadens mål att säkerställa tillräckliga personalresurser i den allt hårdare konkurrensen om arbetskraft.

2.5.4 HELSINGFORSREGIONENS BOSTADSSTRATEGI 2025

För Helsingforsregionen bereds som bäst en bostadsstrategi som tar ställning till den regionala bostadsfrågan. Beredningen av bostadsstrategin har samordnats med beredningen av den regionala markdispositionsplanen (MASU 2050) och trafiksystemplanen (HLJ 2015). Det centrala målet i beredningen har varit att det ska bo sammanlagt två miljoner människor i Helsingforsregionens 14 kommuner år 2050. Det här betyder att den årliga befolkningstillväxten är en procent. Bostadsstrategin kommer att godkännas under år 2015.

I bostadsstrategin presenteras bostads- och markpolitiska riktlinjer som främst ska stödja bostads- och markpolitiken i regionen men därtill också främja utvecklingen av markanvändningen, trafiken och boendet som helhet. Med de bostads- och markpolitiska riktlinjerna eftersträvar man framför allt mångsidigt, kompletterande och förnyande bostadsbyggande för att förtäta samhällsstrukturen särskilt i närheten av kollektivtrafikförbindelser och i betydande boendekoncentrationer. De markpolitiska medlen bör utnyttjas och understöden för bostads- och samhällsbyggande styras så att detta mål kan uppnås.

2.6 FRAMTIDSUTSIKTER FÖR BOENDE

Nedan har samlats allmänna framtidsutsikter för utveckling av boende:

- *Nya bostäder behövs fortfarande*
Det största bostadsbehovet i landet finns i Helsingforsregionen. Befolkningstillväxten väntas fortsätta långt in i framtiden, till stor del till följd av inflyttning från utlandet.
- *Bostadskvaliteten förbättras*
Bostädernas tekniska nivå, anordningar och teknik utvecklas. Läget, närservicen och förbindelserna får ökad betydelse.
Boendet differentieras

- Skillnaderna i boende ökar. Kommunerna konkurrerar om goda invånare. Eftertraktade invånare är unga, aktiva, arbetande, välutbildade och samhällstillvända. Konsumtions- och placeringsandelen i boende fortsätter att stiga och boendet är relativt dyrt också framdeles. En del av de bostadsbehövande klarar sig inte utan stöd för boendet, och socialt boende till ett rimligt pris behövs.
- *Boendet förväntas vara flexibelt*
Boendet bör svara mot invånarnas skiftande livssituationer och familjeförhållanden. Bostadshusen och bostäderna bör konstrueras så att de möjliggör flexibla lösningar.
- *Olika boendeformer för olika behov*
I olika livsskederna behövs olika slags bostäder. Olika åldersgrupper och olika hushåll har olika behov i fråga om boendeform. Hyresboende och delägarboende utgör alternativ till ägarboende.
- *Invånarna åldras*
När invånarna åldras blir det allt viktigare att bostäderna och boendemiljöerna är tillgängliga. Äldre invånare behöver mångsidigt serviceboende.
- *Förväntningarna på stadsmiljön ökar*
Kraven på boendemiljöns kvalitet och säkerhet samt på servicen blir allt större. Det här gäller i synnerhet familjer med barn i dagvårds- och skolåldern.
- *Människorna rör på sig mera*
Människorna fortsätter att röra sig mer både i arbetet och på fritiden. Pendlingen ökar och långa arbetsresor blir allt vanligare. Man bör gynna boende som stöder sig på kollektivtrafik.
- *Invånarnas önskemål i fråga om boende är fortfarande konservativa*
Finländarnas förhållande till boende är vardagligt praktisk. Finland urbaniseras, men efterfrågan på "stadsnatur" växer. Efterfrågan är i allt större utsträckning inriktad på olika former av stadsvillor.

2.7 HUR MAN KAN PÅVERKA BEFOLKNINGENS ÅLDERSSTRUKTUR

Grankulla bör försöka att delvis korrigerar den snedvridna åldersfördelningen hos befolkningen med hjälp av bostadsutbudet. I Grankulla behövs bostäder för i synnerhet 25–29-åringar och barnfamiljer med barn i dagvårdsåldern. Befolkningens medelålder kan sänkas med hjälp av ökat antal barnfamiljer. De bostäder som är avsedda för unga vuxna, studerande och barnfamiljer bör ha ett rimligt pris. Därför är det motiverat att öka också antalet hyresbostäder och olika slags delägar- och tjänstebostäder.

2.8 TILLBYGGNAD I SMÅHUSOMRÅDEN

I Grankulla uppförs årligen ca 10–20 bostäder på småhustomter. Merparten av småhustomterna, där Grankullas tillbyggnadspotential finns, är privatägda och bebyggs därför enligt markägarnas egna intressen. Det väsentliga för att få tätare bebyggda småhusområden är att bygga nya bostäder. I samband med uppdateringen av utvecklingsbilden har man undersökt sådana småhustomter där det är möjligt att uppföra nya bostäder enligt gällande detaljplaner. Obebyggda och ofullständigt bebyggda bostadstomter framgår av bilaga 2.

Det finns ca 900 planlagda småhustomter i Grankulla, och den sammanlagda byggrätten på dessa är ca 540 000 m² vy, dvs. ca 58 % av den totala planlagda byggrätten. Antalet helt obebyggda småhustomter är 65. Den sammanlagda byggrätten på dessa tomter är ca 29 000 m² vy och det kalkylerade antalet bostäder som kan byggas ca 160. Det finns också ca 200 ofullständigt bebyggda småhustomter på vilka det är möjligt att bygga fler bostäder utgående från den återstående byggrätten och antalet bostäder. Merparten av dessa är tomter för två bostäder på vilka bara en bostad har byggts. Enligt de nuvarande detaljplanerna är det kalkylmässigt möjligt att bygga ytterligare ca 360 bostäder på de ofullständigt bebyggda tomterna. Det här innebär en tilläggspotential på ca 900 invånare (2,5 personer/bostad).

3. TJÄNSTER

3.1 HUR EN ÖKNING AV INVÅNARANTALET INVERKAR PÅ SERVICEBEHOVET

Stadens mål i fråga om befolkningstillväxt är 10 000 invånare fram till 2020 och 12 000 fram till 2040, vilket är i linje med huvudstadsregionens årliga tillväxtnål om en procent. Nedan analyseras hur en ökning av invånarantalet inverkar på behovet av offentliga tjänster (se bilaga 3: Kommunala bastjänster).

3.2 HÄLSO- OCH SJUKVÅRD

Nuläget

Grankulla hälsocentral svarar för primärvården för Grankullaborna. Hälsocentralens vårdavdelning med 30 vårdplatser finns i Ekkulla vid Klappträsk. Dessutom har Grankulla nio vårdplatser på Bolarskogs sjukhus i Esbo.

Utvecklingsbehov

Dimensioneringen i den kommunala hälsovården är i medeltal en läkare och en skötare per 2 000 invånare. Efter att patienterna 1.1.2014 fick rätt att välja hälsovårdscentral utanför sin egen hemkommun har inemot 600 nya klienter registrerat sig vid Grankulla hälsostation. De nuvarande hälsocentralslokaliteterna räcker till också för ett framtida större invånarantal, eftersom det ingår i planerna att flytta hemvårdsenheten därifrån till en annan lokal. Den ökande efterfrågan kan också bemötas genom att man till exempel förlänger hälsostationens öppettider.

När lagen om ordnandet av social- och hälsovården godkänns och eventuellt träder i kraft i början av 2017, kan det bli aktuellt med ändringar i serviceutbudet i Grankullas primärvård och socialservice samt i behovet av lokaler. Dessa konsekvenser kan dock ännu inte förutses.

3.3 ÅLDRINGAR OCH ANDRA SOM BEHÖVER SERVICEBOENDE

Nuläget

Vårdplatser som huvudsakligen är avsedda för den äldre befolkningen finns i Grankulla på Villa Anemone, ett resursförstärkt serviceboende med 20 platser främst för demenspatienter, samt på Villa Breda, ett ålderdomshem med 18 platser. Villa Apollo (Brandkårsvägen 7) består av 16 hyresbostäder för pensionärer och ett grupphem för 6 personer. I det privata bostadsaktiebolaget vid Brandkårsvägen 5 äger staden fyra pensionärsbostäder och i Casa Senior (Bolagsvägen 31) tre hyresbostäder. Utöver de egna enheterna köper staden såväl institutionsvård som serviceboende också av utomstående serviceproducenter, såsom till exempel boendeservice för utvecklingsstörda i ett boende vid Ersvägen (sammanslutning mellan Eteva och Kårkulla).

Utvecklingsbehov

I och med att befolkningen ökar och åldras kommer behovet av serviceboende att växa avsevärt. De lösningar som staden väljer för tjänsteproduktionen inverkar då betydligt på stadens behov av lokaler. För dem som behöver serviceboende bör det finnas ett urval av olika boendalternativ, eftersom deras behov är olika. För att göra vårdkostnaderna rimligare och förbättra vårdkvaliteten bör man centralisera de nuvarande spridda tjänsterna.

Enligt riktlinjerna i Grankullas äldrepolitiska strategi (2011–2016) utvecklas Villa Bredas område som ett centrum för äldre-service, där staden koncentrerar servicen från rådgivning och dagcenterverksamhet, som utökas från den nuvarande, till vård och omsorg dygnet runt. Målet är att skapa en högklassig och attraktiv boende- och servicemiljö. Servicecentret totalrenoveras, och i tillbyggnadsdelen byggs grupphem för resursförstärkt serviceboende för ca 60 personer. I området byggs dessutom som fritt finansierad bostadsproduktion tillgängliga bostäder, av vilka ungefär hälften är seniorbostäder och hälften sådana hyresbostäder för vars del staden kan inverka på valet av hyresgäster. Boendebehoven hos specialgrupperna i Grankulla har kartlagts, och invånarna önskar boendeservice enligt en modell där de får bostad och skräddarskydda tjänster i de flervåningshus som byggs i samband med Villa Breda eller annanstans i närheten av service.

Om den målsatta befolkningsökningen förverkligas, räcker inte ens utbyggnaden av Villa Bredas område till för att täcka stadens behov av boendeservice. I framtiden borde det göras möjligt att producera också privat serviceboende nära servicen i centrum.

3.4 DAGHEM

Nuläget

Staden har 8 egna daghem och köper tjänster av 2 daghem. Sammanlagt har dessa ca 480 dagvårdplatser. Under de senaste åren har antalet daghem minskats och enheterna förstörats i linje med utredningen om dagvårdsnätet 2014–2024. Kasabergets daghem stod färdigt 2012 och Sansåkers daghem 2015. Dessutom har det planlagts en tomt för ett nytt daghem i Björkgård. Utöver de kommunala daghemmen finns det ett privat daghem och ett privat gruppfamiljedaghem i Grankulla. Daghemmen har kapacitet för att betjäna den nuvarande folkmängden, då en del av familjerna anlitar privat dagvård.

Utvecklingsbehov

Då befolkningen i dagvårdsåldern ökar, behövs flera vårdplatser. Staden kan bemöta det ökade behovet genom att anställa mer personal i de nuvarande daghemmen och bygga ett nytt daghem i Björkgård.

Eventuella lagändringar (lagen om att dela hemvårdsstödet mellan föräldrarna, lagen om obligatorisk förskoleundervisning och lagen om småbarnsfostran) medför ökat behov av vårdplatser; de här lagarnas inverkan kan uppskattas till ca 35 vårdplatser. Behovet av flera platser kan beaktas vid planeringen av Björkgårds daghem. När staden avstår från att använda de gamla små daghemmen för kommunal dagvård, bör man överväga att hyra ut dem till privata daghemsproducenter. På det sättet får familjerna också en möjlighet att välja en liten dagvårdsenhet med eventuella egna prioriteringar.

3.5 SKOLOR

Nuläget

Grankulla har tre finskspråkiga och tre svenskspråkiga skolor. De finskspråkiga lägre årskurserna (1-6) finns i Mäntymäen koulu, som har 390 elever 2014–2015. Granhultsskolan är en svenskspråkig lågstadieskola med 400 elever. I Kasavuoren koulu finns de finskspråkiga högre årskurserna (7–9) med 335 elever. Det svenskspråkiga högstadiet – Hagelstamska skolan – har 300 elever. Det finskspråkiga gymnasiet

Kauniaisten lukio finns i anslutning till Kasavuoren koulu och har 375 elever. Gymnasiet Grankulla samskola är ett svenskspråkigt gymnasium med 280 elever 2014–2015 och 290 elever under följande läsår. Grankulla ger också service i stor omfattning till invånare i grannkommunerna. Läsåret 2013–2014 kom ca 27 % (390) av eleverna i den grundläggande utbildningen och ca 70 % (450) av gymnasiestuderandena från en annan kommun.

Utvecklingsbehov

Antalet 7-åringar i Grankulla uppskattas sjunka med 11 % fram till år 2040, medan antalet 13-åringar uppskattas öka med 12 % och antalet 16-åringar med 15 %. Om man inte går in för att höja elevantalet i skolorna, är det möjligt att klara av det ökande antalet barn genom att ta in färre elever från andra kommuner.

Däremot borde antalet studerande i gymnasierna höjas också av ekonomiska orsaker. Gymnasieverksamheten måste anpassas till en situation där resurserna är knappare än idag. I bakgrunden ligger här statens åtgärder för reformering av finansieringssystemet för gymnasieutbildningen och för minskning av finansieringen. Detta samt båda gymnasiernas gymnasiestrategier, som är under arbete, kan kräva strukturella omläggningar och genom det inverka på gymnasiernas utrymmesbehov.

Även en utredning om att grunda en enhetsskola samt om utveckling av gymnasiernas verksamhetsförutsättningar och samarbetet mellan dem är under arbete. De eventuella omställningar som görs på basis av utredningen kan förutsätta ombyggnadsarbeten i skollokaler och på skolgårdarna. Det pedagogiska utvecklingsarbetet kräver dessutom att lokalerna motsvarar den eftersträfvade kompetensen och inlärningsbehoven i framtiden så att flexibla utrymmen möjliggör inläring oberoende av tid och plats.

3.6 ARBETSPLATSER SAMT AFFÄRS- OCH KONTORSLOKALER

I Grankulla finns ca 2200 arbetsplatser, och den sysselsatta arbetskraften består av drygt 3700 personer. Bara lite över 20 % av den sysselsatta arbetskraften i Grankulla arbetar i Grankulla. För resten riktar sig arbetsresorna till grannkommunerna och till och med längre bort, vilket innebär att pendlingen är livlig och Grankulla till sin profil är en utpräglad boendekommun.⁷

Av arbetsplatserna i Grankulla är servicesektorns andel över 90 %, medan primärproduktion och förädling står för några procent⁸. Ett litet antal industriarbetsplatser finns ännu kvar vid Båtläningsvägen. Vid byggandet av affärs- och kontorshus har läget vid goda kommunikationer en avgörande betydelse. Därför har denna typ av byggande koncentrerats till stadens centrum. Obebyggda tomter för kontorsbyggande finns ännu vid Grankullavägen samt mellan Tunnelvägen och järnvägsstationen. Dessutom är det möjligt att ändra järnvägsstationen till en kontors/affärsslokal och placera affärslokaler i närheten av Björkgårds station i anslutning till flervåningshus för boende. Även privata aktörers projekt för etablering av bl.a. vårdhem, serviceboende och dagvård i Grankulla samt utbyggnaden av Villa Bredas område ger nya arbetsplatser. I framtiden kan man vid planläggning undersöka behovet av arbetsutrymmen i anslutning till boende och på det sättet förbättra möjligheterna till distansarbete och skapa verksamhetsförutsättningar för småföretag.

⁷ Statistikcentralen 2012

⁸ Statistikcentralen 2012

4. UTVECKLINGSBILD

4.1 VISION FÖR MARKANVÄNDNING OCH BOENDE

4.1.1 FRAMTIDA BOENDE I GRANKULLA

Grankulla bör sträva efter att erbjuda mångsidiga boendialternativ för nuvarande och kommande invånare i olika livsfaser. Särskild vikt bör fästas vid barnfamiljer och de invånare som behöver tjänster i sitt boende. Boendeformerna bör göras mångsidigare än i dag genom att man ökar antalet flervåningshus, små bostäder, hyresbostäder och ARA-bostäder samt eventuellt bygger bostadsrättsbostäder.

Om nya bostäder görs möjliga får Grankulla en rikare invånarstruktur och lägre medelålder. Nya bostäder ger dessutom äldre invånare möjlighet att flytta från stora småhus till flervåningshus med service på nära håll. Samtidigt kan barnfamiljer som flyttar in i småhusområdena bidra till balans i områdenas åldersstruktur och till den sociala balansen.

För dem som behöver serviceboende bör det finnas ett urval av olika boendialternativ, eftersom deras behov är olika. Därmed är det viktigt att vara öppen för privata serviceproducenters projekt, eftersom de kompletterar stadens egna tjänster och ökar invånarnas valmöjligheter.

Grankulla bör slå vakt om de gamla, grönskande villaområdena helst i deras nuvarande form. Utanför arbetet med utvecklingsbilden, i samband med att man granskar principerna i MASU, bör en kritisk granskning företas av möjligheterna att omstrukturera byggrätten i småhusområden och antalet bostäder, men då ska också konsekvenserna av sådana beslut bedömas i förväg, bl.a. hur de påverkar stadens skyldighet att tillhandahålla tjänster, och den skala som kännetecknar bebyggelsen i Grankulla. På detta sätt kan förändringar i boendet och boendearrangemangen tas i beaktande, och man kan säkerställa att de allra största byggrätterna utnyttjas på ett ändamålsenligt och hållbart sätt.

4.1.2 STRATEGI FÖR STADSSTRUKTUREN

Man bör slå vakt om Grankullas framtoning som grönt villasamhälle och säkerställa att den bevaras i framtida markanvändningsbeslut. Den bebyggda miljön kompletteras och förenhetligas i första hand inom den nuvarande stadsstrukturen. Ett kontrollerat förtätande av markanvändningen stärker inte bara kontinuiteten i bostadsproduktionen utan också utvecklingen av hållbara tjänster samt servicenivån hos Grankullas kollektivtrafik och stadens status som en stad som stöder sig på kollektivtrafiken.

Den största tillbyggnadsvolymen bör koncentreras främst i området kring Grankulla station (< 600 meter) samt i Björkgårds stations närmaste omgivning. Utöver detta bör man i områden längs med huvud- och matarleder öppna möjligheter för nybyggen som passar in i området i stort, t.ex. stadsvillor vars skala passar in i en omgivning som huvudsakligen består av småhusbebyggelse. I allt utvecklingsarbete är det av största vikt att planera områdena på omgivningens villkor.

Park- och grönområdesnätet bevaras i det närmaste oförändrat till omfattningen samtidigt som dess kvalitet och funktionalitet förbättras. Då man möjliggör tätare bebyggelse på utkanten av grönområden bör detta genomföras utan att väsentligen försämra rekreationsförbindelserna och de ekologiska korridorerna. Då bruksändamålet för delar av nuvarande grönområden ändras till boende, bör det ändrade området utnyttjas så effektivt som möjligt för att säkra högsta möjliga nytta i förhållande till det grönområde som förloras.

4.1.3 UTVECKLINGSOBJEKT

Stadens utvecklingsmål för markanvändningen riktas på 37 separat fastställda utvecklingsobjekt, som delvis angränsar till eller ligger i omedelbar närhet av varandra. Av dessa områden ägs 25 huvudsakligen av staden. Privatägda områden har tagits med bland utvecklingsobjekten endast efter förhandsdiskussion mellan ägarna och staden.

Nedan nämnda områden har valts ut som utvecklingsområden; de finns även uppräknade i bilaga 4. De bokstäver (baserade på den finska texten) som kommer efter områdena anger de huvudsakliga orsakerna till att markanvändningen behöver bedömas och området behöver utvecklas.

K	Kommunaltekniken inte i bruk till fullo
U	Omvärdering av fastigheternas bruksändamål
A	Bedömning av planens aktualitet
T	Effektivare markanvändning / Tätare bebyggelse
E	Första detaljplanen

I arbetet med utvecklingsbilden har man med områden där *kommunaltekniken inte är i bruk till fullo* avsett sådana områden som har en färdig infrastruktur, dvs. där inga större investeringar krävs av staden för att områdena ska kunna tas i bruk. Alla objekt under denna rubrik angränsar till ett färdigt anlagt gatuområde. I dessa fall är det befogat och ekonomiskt lönsamt att överväga ny markanvändning i området för att sänka kostnaderna per enhet för kommunaltekniken, göra stadsbilden enhetligare (klart avgränsade gaturum) och säkerställa underhållet.

Omvärdering av fastigheterna avser huvudsakligen bebyggda fastigheter med byggnader som är nära eller redan har nått slutet på sin livslängd, eller där verksamheten i byggnaderna har upphört, eller där byggnadernas användning påverkas av andra osäkerhetsfaktorer. Då är det ändamålsenligt att även kritiskt bedöma områdets planläggningsmässiga omständigheter i relation till omgivningen samt andra intressen och behov. Omvärderingskategorin omfattar även obebyggda fastigheter eller ofullständigt bebyggda fastigheter. I dessa fall finns det orsak att bedöma bruksändamålet enligt planen med en öppenhet för framtida behov. Det väsentliga för denna kategori är att bedöma områdena i god tid före de förmodade förändringarna, så att man kan undvika onödiga avbrott i användningen av fastigheterna och de byggnader som finns.

Behovet att bedöma planens aktualitet tas upp i markanvändnings- och bygglagen främst i fråga om icke-genomförda delar av detaljplaner och utbyggda områden. När det gäller objekten i utvecklingsbilden har tolkningen utvidgats att gälla även utbyggda områden, då det har hänt något sådant i förhållandena på fastigheterna sedan den gällande detaljplanen gjordes upp, att detaljplanen inte kan genomföras som sådan eller att planen, om den genomförs, kan leda till oönskat slutresultat. Dylika förändringar kan orsakas av t.ex. förändringar i naturvärden eller kulturhistoriska värden, ökad biltrafik, vattenförhållanden, förändringar i miljön eller byggnadssättet el. dyl. eller t.o.m. en utbyggnad som strider mot detaljplanen. Detta bör beaktas framför allt när det gäller ersättande byggnation.

Kategorin *effektivare markanvändning/tätare bebyggelse* fokuserar som s.k. primärt mål endast på ett fåtal objekt, där den gällande detaljplanen är ineffektiv eller området i övrigt är föremål för förändringstryck. Som sekundärt mål kan kategorin fogas till nästan alla objekt.

Första detaljplanen gäller i detta sammanhang endast Åboledens område, som inte har en gällande detaljplan.

En karta över utvecklingsobjekten finns i bilaga 5.

Objekt som ägs av staden:

1	Åboledens område	E	T
2	Kasabergsvägens norra sida	K	T
3	Sportvägen 17 (Satuvuoren päiväkoti)	U	
4	Ullasbackavägen 6–8	K	T
5	Krogbergsvägens södra sida	K	T
6	Slalomgränden 1	K	U
7	Ishallens område/Idrottsparken	T	
8	Ekkullaområdet	U	A
9	Stationsvägen 44–46	A	T
10	Akademivägen 14	K	U
11	Bastbackens västra sida	K	T
12	Stationsvägen 17	U	T
13	Norra Mossavägen 11–13	U	T
14	Elevhemsvägen 8–10	K	T
15	Grankullavägen 10 (Stadshusets tomt)	T	U
16	Junghansgränden 3	A	T
17	Bolagsvägen 4	K	T
18	Ersvägens norra sida	K	T
19	Martagränden 2–4	U	T
20	Juusvägen 9	T	
21	Trädgårdsvägen 13	K	T
22	Tallbackavägen 2 (Mäntymäen koulu)	A	
23	Brandkårsvägen 1 (Grankotten)	U	T
24	Norra Mossavägen 1	A	
25	Norra Heikelvägen 12 (Heikelintien päiväkoti)	A	U

Privatägda objekt:

26	Centrum (Tribuuni och Köpcentrum Grani)	U	
27	Gräsavägen 1–5 (Bensowska området)	A	U
28	Helsingforsvägen 10 (Raamattuopisto)	U	T
29	Bredavägen 8	A	T
30	Stationsvägen 10–14	A	T
31	Stationsvägen 13	U	T
32	Brandkårsvägen 9 (FBK)	U	T
33	Bredavägen 15–17	U	T
34	Norra Mossavägen 3	A	
35	Norra Heikelvägen 25	T	
36	Badets väg 19–23 (Kauniala)	A	T
37	Juusvägen 2	K	T

4.1.4 TIDSSCHEMA OCH PRIORITERING

Då detaljplaneringen av objekten schemaläggs och prioriteterna bestäms bör man bedöma objektens relevans för stadens strategiska mål samt för de regionala åligganden som binder staden. Framför allt är det dock viktigt att förutse kommande behov, så att detaljplanerna har laga kraft och går att genomföra då nya projekt aktualiseras. Dessutom bör man vid prioriteringen av projekten undvika att kulturhistoriskt värdefulla byggnader står tomma och i stället säkra att värdefulla byggnader bevaras samt trygga förutsättningarna för en mångsidig bostadsproduktion samt både kommunala och privata tjänster. All planering bör dessutom säkra tidsmässigt rätt insatta åtgärder.

Nedan presenteras en riktgivande prioritetsordning som delar upp objekten i utvecklingsbilden i tre olika prioritetskategorier, som bör utgöra basen för undersökning av vilka objekt som behöver granskas med avseende på planläggning. Den första kategorin omfattar påbörjade projekt, objekt i stationens närmaste omgivning, samt projekt som är avgörande eller brådskande med tanke på stadens tjänster. Den andra kategorin består av objekt för kompletteringsbyggande med avsevärd potential för bostadsproduktion, där bedömningen dock kräver mer tid. Den tredje kategorin utgörs av framtida reservobjekt och andra projekt som inte är brådskande. Ordningen bör kunna ändras enligt rådande behov och befintliga resurser.

4.1.4.1 *PROJEKT SOM UNDERSÖKS ÅREN 2015–2017*

- | | |
|--|---------------------|
| Stationsvägen 13: Medix Biochemica Oy Ab | (privat) |
| <ul style="list-style-type: none"> ○ pågår ○ ändring av användningsändamålet ○ boende i flervåningshus ○ effektivisering | |
| Helsingforsvägen 10: Raamattuopisto | (privat) |
| <ul style="list-style-type: none"> ○ pågår ○ boende i flervåningshus och tjänster ○ effektivisering av markanvändningen i området | |
| Centrum | (staden) |
| <ul style="list-style-type: none"> ○ utveckla och slutföra stadens affärscentrum ○ tjänster och bostäder | |
| Stationsvägen 10–14 | (privat) |
| <ul style="list-style-type: none"> ○ uppdatering av detaljplanen ○ boende i flervåningshus ○ effektivisering | |
| Norra Mossavägen 1–3 (inkl. Heikelintien päiväkoti) | (staden och privat) |
| <ul style="list-style-type: none"> ○ uppdatering av detaljplanen ○ småhusboende ○ daghemmets tomt ändras till tomt för boende ○ naturvärden, kulturhistoriska värden | |

Tallbackavägen 2: Mäntymäen koulu (staden)

- uppdatering av detaljplanen
- utveckling/säkrad kontinuitet för offentlig service
- gör tillbyggnad möjlig

Sportvägen 17: Satuvuoren päiväkoti (staden)

- utveckling/säkrad kontinuitet för service
- strukturellt och logistiskt sett en lämplig plats för offentligt byggande

Bredavägen 15–17 (inkl. daghemmet Grankotten) (staden och privat)

- pågår
- omorganisering av verksamheten
- boende i flervåningshus
- effektivisering
- utveckling/säkrad kontinuitet för kommunal service

Åboledens västra sida (staden och privat)

- lämplig markanvändning i området utreds i samarbete med Esbo
- trafikförbindelser, buller, luftkvalitet, vibration

Stationsvägen 17

- kompletteringsbyggande
- boende i flervåningshus
- utveckling/säkrad kontinuitet för offentlig service (hälsocentralen)

Brandkårsvägen 9: FBK (privat)

- pågår
- boende i flervåningshus och tjänster
- effektivisering
- kulturhistoriska värden

Grankullavägen 10 (inkl. Stadshusets tomt) (staden)

- omorganisering av verksamheterna
- boende i flervåningshus och tjänster
- effektivisering

Junghansgränden 3 (staden)

- uppdatering av detaljplanen
- boende i flervåningshus
- effektivisering

4.1.4.2 *PROJEKT SOM UNDERSÖKS ÅREN 2015–2020***Stationsvägen 44–46** (staden)

- granskning av gränserna för användningsändamålet
- tätt och lågt boende
- rekreationsförbindelserna, trafikbuller

- Bredavägen 8** (privat)
- uppdatering av detaljplanen
 - boende i flervåningshus
 - effektivisering
- Badets väg 19–23: Kauniala** (privat)
- uppdatering av detaljplanen
 - boende i flervåningshus och tjänster
 - effektivisering
 - kulturhistoriska värden
- Kasabergsvägens norra sida** (staden)
- kommunaltekniken inte i bruk till fullo
 - boende
 - kompletteringsbyggande
 - grönförbindelser
- Gamla Åbovägen 42: Ishallen/idrottsparken** (staden)
- byggande av sportanläggningar
 - grönförbindelser
- Slalomgränden 1** (staden)
- oändamålsenligt, outbyggt torgområde + del av grönområde
 - kommunaltekniken inte i bruk till fullo
 - boende
 - 2 byggplatser
- Akademivägen 14** (staden)
- oändamålsenligt, outbyggt torgområde
 - boende
 - 1 byggplats
 - flyttbar transformator
- Bolagsvägen 4** (staden)
- kommunaltekniken inte i bruk till fullo
 - boende
 - 1 byggplats
- Juusvägen 9** (staden)
- tätare bebyggelse
 - småhusboende
- Norra Mossavägen 11–13** (staden)
- granskning av detaljplanens aktualitet
 - ändringar som möjliggör genomförande av projektet
 - boende

4.1.4.3 *PROJEKT SOM UNDERSÖKS ÅREN 2015–2025*

- Gräsavägen 1–5 (Bensowska området)** (privat)
- uppdatering av detaljplanen
 - boende enligt möjligheterna
 - natur- och landskapsvärden, kulturhistoriska värden
- Norra Heikelvägen 25** (privat)
- tätare bebyggelse i enlighet med Masu 2
 - boende
 - 1–2 bostäder till
- Ersvägens norra sida** (staden)
- kommunaltekniken inte i bruk till fullo, gaturummet
 - kompletteringsbyggande
 - boende
 - grönförbindelser
- Krogbergsvägens södra sida** (staden)
- kommunaltekniken inte i bruk till fullo
 - kompletteringsbyggande
 - boende
 - grönförbindelser
- Bastbackens västra sida** (staden)
- kommunaltekniken inte i bruk till fullo
 - boende
 - grönförbindelser, naturvärden
- Ullasbackavägen 6–8** (staden)
- framtida utvecklingsobjekt
 - boende i flervåningshus
 - utveckling av infartsparkeringen
- Trädgårdsvägen 13** (staden och privat)
- nya arrangemang gällande markanvändningen
 - boende
 - grönområden, natur
- Martagränden 2–4** (staden)
- framtida reserv
 - uppdatering av detaljplanen
 - bedömning av användningsändamålet
- Ekkulla** (staden)
- revidering av detaljplanen enligt eventuella ändrade behov
 - tjänster och bostäder

Elevhemsvägen 8–10

(staden)

- kommunaltekniken inte i bruk till fullo
- tilläggsbyggande
- boende
- naturvärden

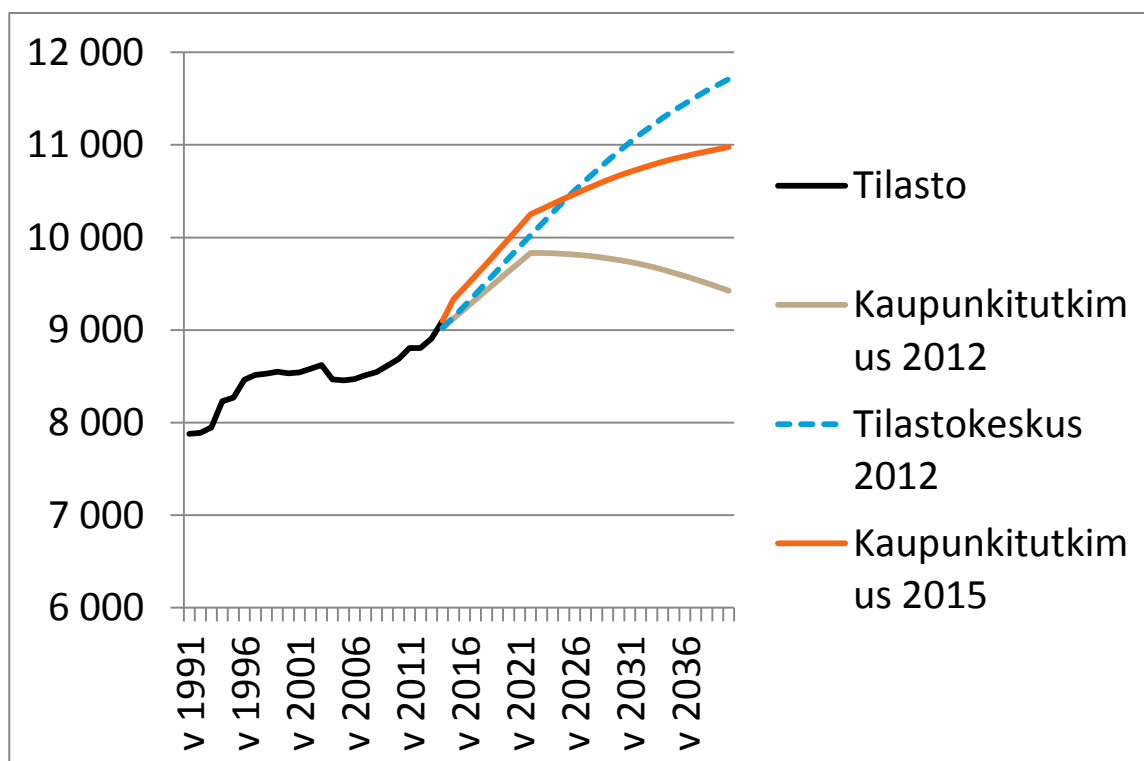
4.2 DIMENSIONERING

Utifrån nuvarande detaljplaner och pågående planläggningsprocesser vore det möjligt att bygga drygt 950 nya bostäder i Grankulla, vilket skulle innebära en ökning på 2000 invånare i enlighet med målen. Det är dock inte realistiskt att tänka sig att de gamla detaljplanerna kunde genomföras i full utsträckning, vilket innebär att delar av den existerande planreserven ingår i utvecklingsbildens dimensionering.

Objekten i utvecklingsbilden omfattar kalkylmässigt uppskattat (beroende på beräkningssätt) ca 60 000–80 000 m² vy byggrätt, vilket innebär ca 800 (±50) nya bostäder. Utom för fristående hus har antalet bostäder beräknats utgående från beräkningsgrunden 1 bostad/80 m² vy i enlighet med det som tillämpas i MAL-uppföljningen. Den verkliga dimensioneringen definieras sedan under detaljplaneprocessen som ett resultat av närmare granskning av varje enskilt projekts möjligheter och egenskaper och beslut utgående från det. Därmed är det inte ändamålsenligt att i detta skede bestämma bindande mål eller begränsningar för projekten.

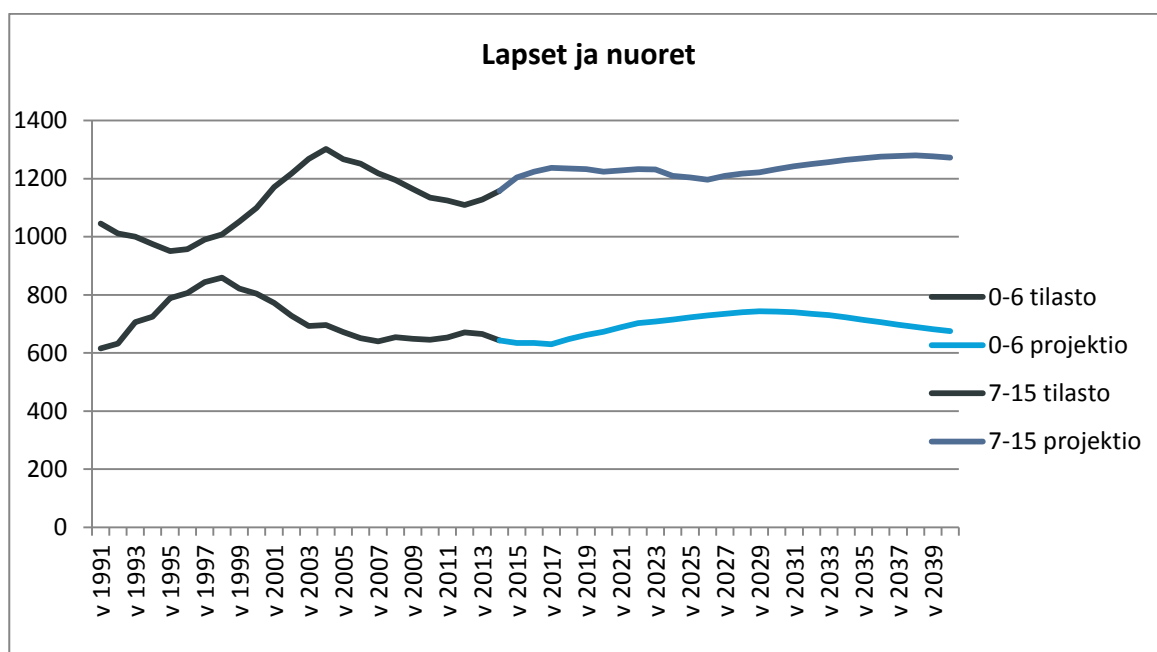
4.3 INVERKAN PÅ INVÅNARNA

Befolkningsprognoserna för Grankulla har grundat sig på den existerande planreserven, och därför har tidigare projektioner (bl.a. Kaupunkitutkimus 2012) visat att invånarantalet skulle minska efter 2020. Samhällstekniken har låtit korrigera den senaste projektionen (2015) i samband med planeringen av huvudstadsregionens markanvändning så att projektionen för Grankullas del omfattar även kommande utvecklingsobjekt.



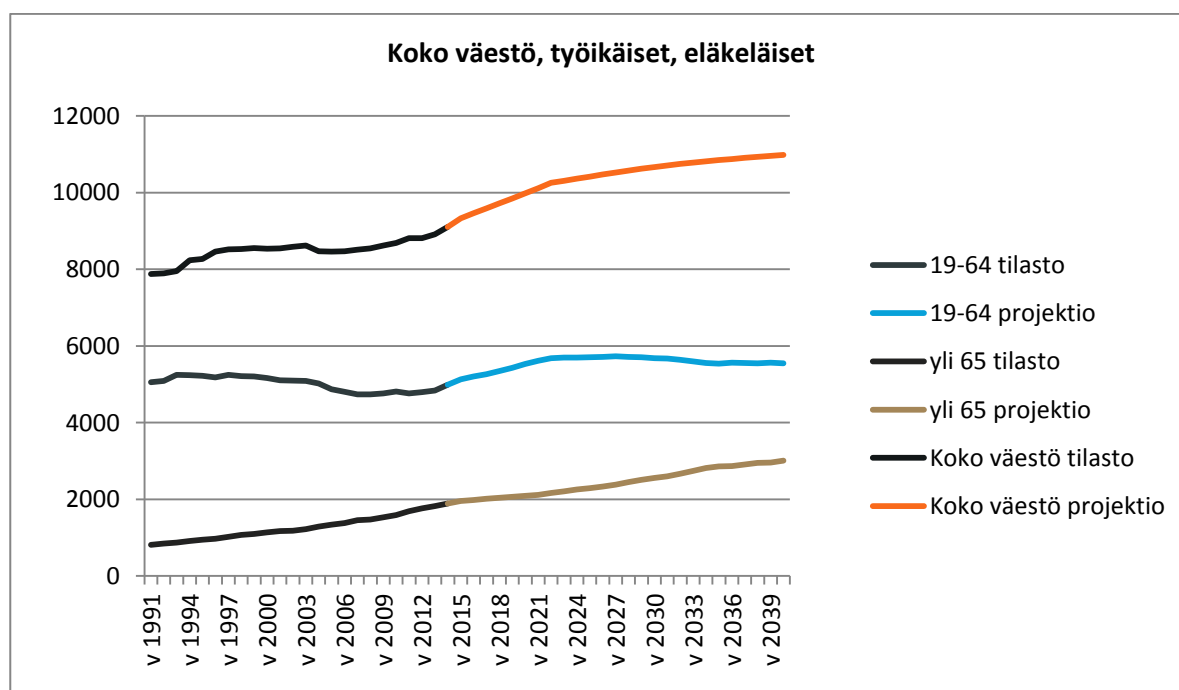
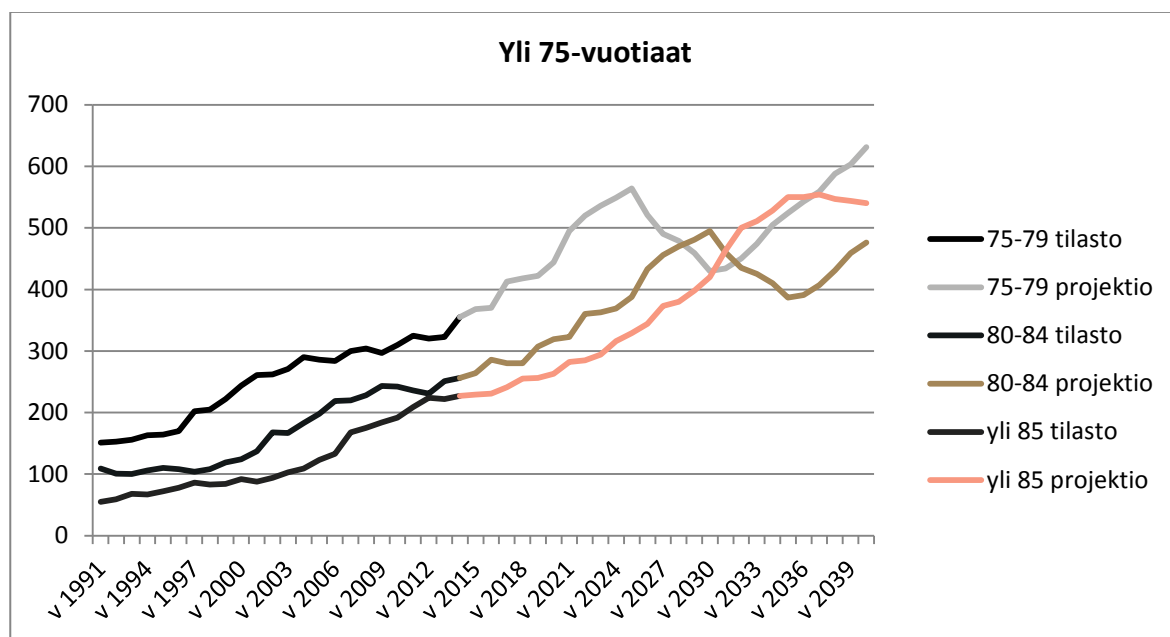
Jämförelse: Kaupunkitutkimus projektion år 2015 jämfört med Kaupunkitutkimus 2012 och Statistikcentralen 2012. Källa: Kaupunkitutkimus TA Oy

Prognoserna för barn i dagvårds- och lågstadieåldern visar att antalet stiger fram till år 2030 men sedan sjunker till den nuvarande nivån fram till år 2040. På motsvarande sätt ökar antalet högstadieelever och andra stadiets studerande i jämn takt, möjligen med hela 15 % från den nuvarande nivån. För att prognoserna ska kunna beaktas, krävs samarbete mellan den operativa planeringen inom bildningssektorn och planeringen av markanvändningen.



Projektion enligt åldersgrupp: Barn och ungdomar. Invånarprojektion år 2015. Källa: Kaupunkitutkimus TA Oy.

Enligt prognosen ökar andelen äldre inom befolkningen till ungefär det dubbla fram till år 2040, och även andelen invånare över 65 ökar med närmare 50 %. Under samma period är andelen personer i arbetsför ålder nästan oförändrad. En befolkningstrend i enlighet med prognosen skulle ge upphov till ett servicebehov som inte kan klaras av endast med kommunala tjänster. Planeringen av markanvändningen kan inverka på befolkningstrenden så att medelåldern sänks och prognosens utfall ändras, och samtidigt ge möjlighet att förutse behovet av att utveckla serviceformerna.



5. ÅTGÄRDER

5.1 FORTSATTA ÅTGÄRDER SOM GÄLLER UTVECKLINGSOBJEKTEN

Man kan börja undersöka de objekt som tagits upp i utvecklingsbilden för markanvändning och boende efter att fullmäktige har godkänt utvecklingsbilden. Varje objekt ska undersökas individuellt med metoder som lämpar sig för det aktuella projektet och bedöms som ändamålsenliga. Om en planläggningsmässig granskning av objekten efter denna mer detaljerade undersökning fortfarande anses som ändamålsenlig, bereds ett förslag om att inleda en detaljplaneändring för samhällstekniska nämnden och vidare för stadsstyrelsen för beslut.

Innan ärendet bereds för beslutsfattande bör bl.a. följande frågor studeras tillräckligt ingående:

- markanvändningsmässiga grunder/motiveringar för ändring av detaljplanen
- kommunalteknisk beredskap och kapacitet (ev. saneringsbehov)
- kulturhistoriska värden samt natur- och rekreationsvärden
- en preliminär planläggningsekonomisk bedömning
 - *Det är möjligt att göra en verklig planläggningsekonomisk kalkyl först efter att detaljplanens huvudsakliga innehåll tagit form. Eftersom planens innehåll bearbetas i en lagstadgad planläggningsprocess, avser detta tidsmässigt tidigast förslagsstadiet, då bl.a. byggrätten, parkeringslösningarna och de kommunaltekniska lösningarna har klarnat.*

I de planläggningsekonomiska kalkylerna presenteras bl.a. följande konsekvenser av genomförandet av planen för staden: Kostnader:

- planläggningskostnaderna
- kostnaderna för ordnandet av samhällsteknisk service
- kostnaderna för åtgärder som krävs för att området ska kunna bebyggas (ev. sanering av förorenad jordmån och iordningsställande av tomtmarken)

Inkomster:

- inkomsterna från tomtförsäljning
- kostnadsersättningar från markägare för kostnaderna för samhällsbyggande (markanvändningsavtal) samt planläggningskostnaderna
- eventuell fastighetsskatt

5.2 UTVECKLING AV BOSTADSPRODUKTIONEN

Grankullas befolkningsmål, 12 000 invånare fram till 2040, förutsätter i likhet med MBT-intentionsavtalet att det produceras 60 bostäder/år i staden. Utvecklingsbilden är utarbetad så att det är möjligt att uppnå detta mål med beaktande av den befintliga planreserven.

Bostadsproduktionen under det pågående årtiondet går ut på att genomföra lagakraftvunna detaljplaner i Björkgård (ca 300 bostäder), i Villa Bredas område (ca 50 bostäder) samt i närheten av Grankulla station: Banstigen 2–4 (ca 100 bostäder), Grankullavägen 9 (ca 40 bostäder) och Forsellesvägen 16 (ca 20 bostäder). Utöver dessa färdigställs årligen ett tiotal bostäder i småhusområden. På 2020-talet kommer bostadsproduktionen att avta klart, och då ligger tyngdpunkten redan huvudsakligen på de objekt som ingår i utvecklingsbilden samt på områden där byggande möjliggörs av nu gällande detaljplaner, såsom området söder om Gallträsk (ca 20 bostäder). Eftersom största delen av planreserven för närvarande består av enstaka byggplatser på småhustomter, måste staden trygga en

fortsatt bostadsproduktion genom att färdigställa de detaljplaneändringar med betydande bostadspotential som tagits upp i utvecklingsbilden så att planerna blir klara att verkställas före decennieskiftet.

En mångsidig bostadsproduktion är ett av målen i Grankulla stads strategi. En målinriktad förnyring av befolkningsstrukturen förutsätter dessutom att det byggs små bostäder och små familjebostäder, vilket gör det möjligt för bl.a. unga familjer att bosätta sig i Grankulla. En annan viktig målgrupp, när det gäller flervåningshus, är de åldrande Grankullabor som flyttar från stora villor till lägenheter i flervåningshus. Av de här bostäderna krävs framför allt att de ligger centralt och är tillgängliga/handikappanpassade. De småhus som blir lediga kan sedan tas över av yngre generationer. För att ovan nämnda mål ska uppfyllas måste planläggningen styras målmedvetet, och dessutom krävs stor medvetenhet i beslutsfattandet när byggplatser överläts.

Det krav på 12 ARA-bostäder årligen som ingår i förpliktelse i MBT-intentionsavtalet har hittills inte uppfyllts till fullo. Därför är det viktigt att man vid överlåtelse av tomterna i Björkgård säkerställer en tomtreservering för ett ARA-objekt. En sådan tomt har preliminärt planerats till Bredavägen 56, där man kunde placera ca 45 bostäder. Vid granskningen av potentiella framtida ARA-objekt är det bäst att planmässigt sprida planläggningen till olika delar av staden och över olika år för att produktionen ska fördelas jämnt och kontinuiteten tryggas. Utbudet av icke-reglerade hyresbostäder bör likaledes säkerställas på motsvarande sätt. Att som fortsatt åtgärd utarbeta en "bostadspolitisk" plan, som utgår från utvecklingsbilden, skulle underlätta konkretiseringen av målet.

Inställningen till alternativa och nya former av boende och ägande bör vara öppen. Bland redan existerande alternativ kan nämnas delägar- och bostadsrättsbostäder, som tills vidare saknas i Grankulla. Bedömningen avseende varje enskild boende- eller ägandelösning bör ske i första hand på bostadspolitiska och markanvändningsmässiga grunder. Planmässigheten skulle också underlätta etableringen av nya former av boende och ägande i Grankulla samt prövningen av enskilda objekt.

5.3 UTVECKLANDE AV TJÄNSTERNA

Ovan i kapitel 3 har vi gått igenom utvecklingsbildens konsekvenser för utvecklandet och behovet av service och arbetsplatser. Även om den nuvarande servicenivån i regel räcker till, bör man också i fortsättningen säkerställa bevarandet och utvecklingen av dessa delområden. Det här betyder att konsekvensbedömningen i samband med varje detaljplaneändring måste göras på ett ansvarsfullt sätt.

Hälsocentralens eventuella sanerings- och tillbyggnadsbehov kan beaktas och tryggas vid granskningen av objektet Stationsvägen 17 i utvecklingsbilden. Eftersom objektet är beläget på hälsocentralens tomt, är det nödvändigt att även utreda de markanvändningsmässiga lösningarna i hela området.

De enskilda projekt i utvecklingsbilden som berör äldreomsorgen kan främjas med hjälp av övergripande prövning. Vid bedömningen av projekten bör man ta hänsyn till Grankullas egna servicebehov samt områdenas lämplighet för det aktuella ändamålet. Grankullas centrala läge i regionen kan locka bl.a. aktörer inom vård och omsorg till staden i en utsträckning som är större än stadens eget behov. Det ligger dock inte i Grankullas intresse att profilera sig som en etableringsort för seniortjänster. Trots allt bör staden bevara sin företagbarhet.

De omläggningar i markanvändningen och bruket av byggnader som hänför sig till småbarnsfostran och utbildning ska övervägas i samråd mellan samhällstekniken och bildningssektorn. Då tas den kommande användningen av lokaler som frigörs till prövning innan omprövningen av markanvändningen inleds. Å andra sidan blir argument som gäller markanvändning och samhällsstruktur aktuella redan i början av behovsprövningen. Om man förfar på detta sätt, kan också resurserna inriktas rätt.

Utredningen om daghemsnätet 2014–2024 och dagvårdens fastighetsstrategi är riktgivande och till hjälp vid ovan nämnda prövning, men det är viktigt att vara vidsynt för att färskare idéer ska ha en chans. I utvecklingsbilden ingår daghem som existerar i dag och verkar i fastigheter som staden äger: Sagoberget, Heikelintie, Puistokuja, Grankotten, samt privatägda objekt: Bensow och VPK. Dessutom måste man vara beredd på behoven hos dem som producerar privat dagvård för specialgrupper eller med särskilda tyngdpunkter, vilket för sin del gör dagvårdsutbudet mångsidigare.

För skolornas del berör objekten i utvecklingsbilden båda finska skolorna, Kasavuori indirekt (Sportvägen 17, f.d. Sagobergets daghem) samt Mäntymäen koulu. Det aktuella tillbyggnadsprojektet vid den sistnämnda skolan förutsätter att detaljplanen granskas i fråga om bl.a. byggrätten och parkeringslösningarna. Detta kommer att göras under 2015. För de svenska skolornas del känner man inte till något akut behov av prövning av detaljplanerna, men man förhåller sig i princip positivt till uppkommande ändringsbehov. Alla tomter för offentligt byggande granskas årligen ur markanvändningssynpunkt tillsammans med stadens fastighetsförvaltning för att eventuella projekt ska kunna genomföras utan dröjsmål.

För arbetsplatsernas del ställer sig staden positiv till företagare och företagsamhet. Grankullas särdrag bör beaktas i synnerhet vid prövningen av projektens lämplighet. Att färdigställa centrumområdet, göra servicen mångsidigare och behålla centrumområdets dragningskraft står högst på stadens prioritetlista. Andra än direkt kommersiella tjänster kan också förläggas utanför centrumområdet. Viktiga arbetsplatsobjekt i utvecklingsbilden är bl.a. Bibelinstitutets, FBK:s och Kaunialas områden. I framtida ändringar av detaljplaner bör man utreda möjligheterna till affärs-, arbets- och verksamhetslokaler i samband med boende också i småhusområden.

5.4 ÖVRIGA FORTSATTA ÅTGÄRDER

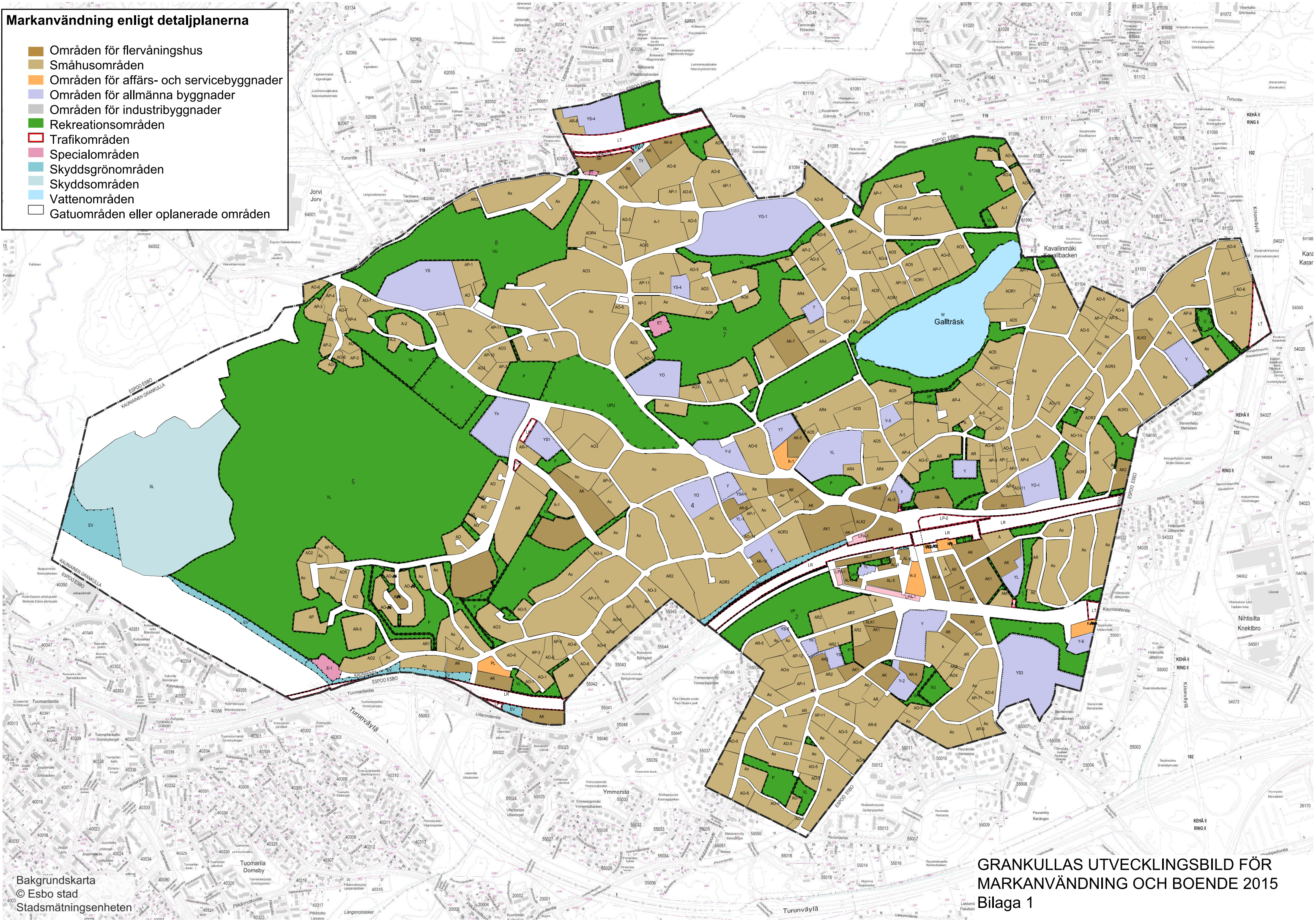
Staden har för avsikt att också i framtiden uppdatera utvecklingsbilden med jämna mellanrum. Det är naturligt och förenligt med det demokratiska systemet att göra uppdateringen en gång per fullmäktigeperiod. På det sättet ges det nya fullmäktige alltid möjlighet att fastställa insatsområdena inom markanvändning och boende för sin egen mandatperiod. Då denna utvecklingsbild blir klar bara ett drygt år före början av en ny fullmäktigeperiod, är det ändamålsenligt att göra följande uppdatering först i början av fullmäktigeperioden 2021–2024. Det är dock möjligt att göra det tidigare, om särskilt behov uppkommer.

För att säkerställa en målmedveten och inprogrammerad planering av markanvändningen i framtiden skulle det vara ändamålsenligt att i det årliga planläggningsprogrammet inkludera de utvecklingsobjekt som ska granskas under de följande två åren. Då blir förmågan att reagera på det rådande tomt- eller bostadsproduktionsbehovet bättre än i den nuvarande modellen.

Uppdateringen av principerna i Masu 2 gäller i första hand utveckling av småhusområden, bedömning av detaljplaners tidsenlighet och förnyande av ändringsprinciperna samt behov att se över byggsättet. Beredningen av principerna planeras börja under hösten 2015.

Markanvändning enligt detaljplanerna

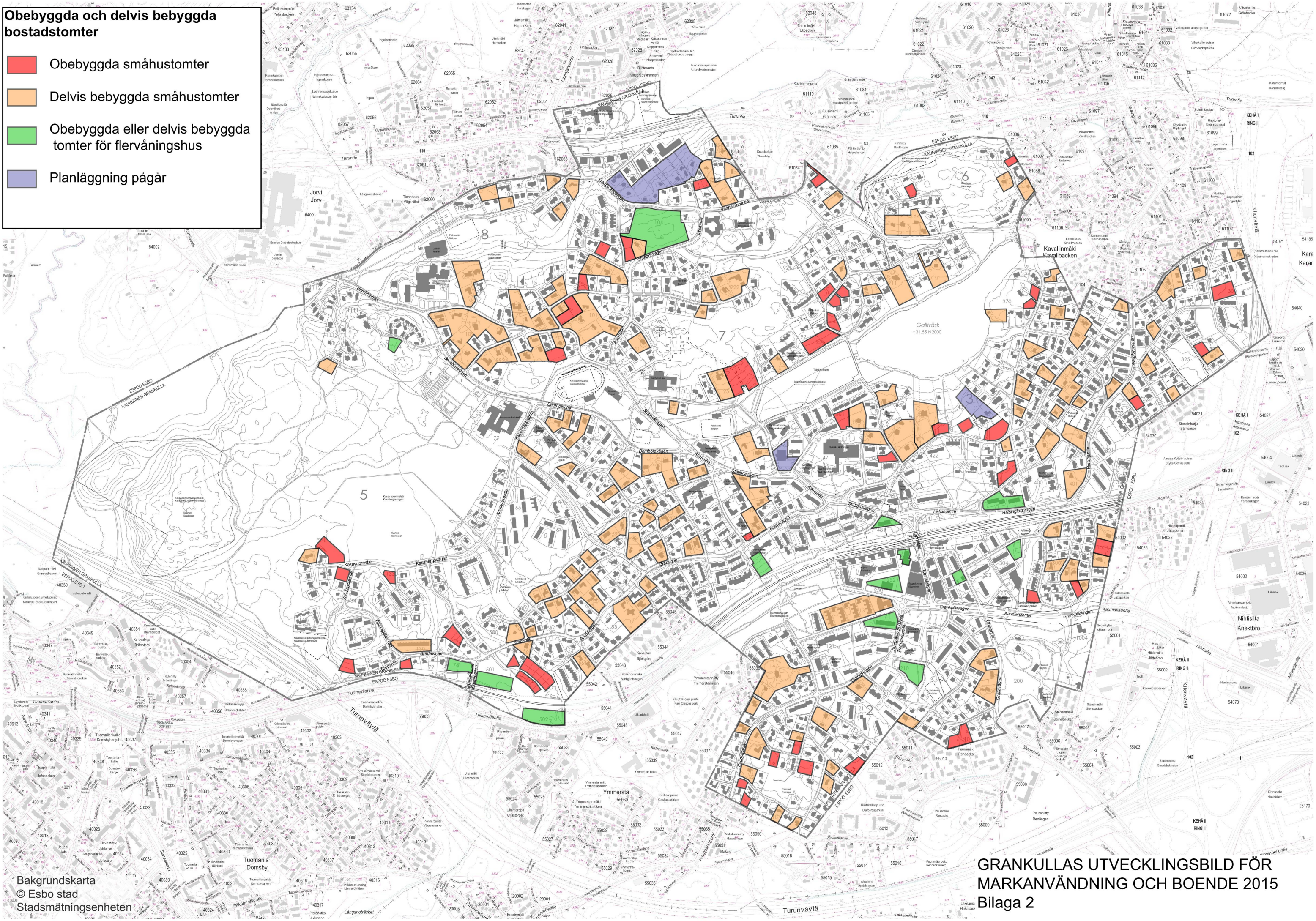
- Områden för flervåningshus
- Småhusområden
- Områden för affärs- och servicebyggnader
- Områden för allmänna byggnader
- Områden för industribyggnader
- Rekreatiomsområden
- Trafikområden
- Specialområden
- Skyddsgrönområden
- Skyddsområden
- Vattenområden
- Gatuområden eller oplanerade områden



GRANKULLAS UTVECKLINGSBILD FÖR
MARKANVÄNDNING OCH BOENDE 2015
Bilaga 1

Obebyggda och delvis bebyggda bostadstomter

- Obebyggda småhustomter
- Delvis bebyggda småhustomter
- Obebyggda eller delvis bebyggda tomter för flervåningshus
- Planläggning pågår



Kommunala bastjänster



Daghem



Planerade daghem



Skolor



Tjänster för äldre



Hälsostation

ÄKI
CKA

Kasavuori
Kasaberget

KAUNIAINEN
GRANKULLA

SEPÄNKYLÄ
SMEDSBY

GRANKULLAS UTVECKLINGSBILD FÖR
MARKANVÄNDNING OCH BOENDE 2015

Bilaga 3

Bakgrundskarta
© Esbo stad
Stadsmättningsenheten

Kohteita kaupungin omistamilla alu

1	Åboledens område	A	T
2	Kasabergsvägens norra sida	K	T
3	Sportvägen 17 (Satuvuoren päiväkoti)	U	
4	Ullasbackavägen 6–8	K	T
5	Krogbergsvägens södra sida	K	T
6	Slalomgränden 1	K	U
7	Ishallens område/Idrottsparken	T	
8	Ekkullaområdet	U	A
9	Stationsvägen 44–46	A	T
10	Akademivägen 14	K	U
11	Bastbackens västra sida	K	T
12	Stationsvägen 17	U	T
13	Norra Mossavägen 11–13	U	T
14	Elevhemsvägen 8–10	K	T
15	Grankullavägen 10 (Stadshusets tomt)	T	U
16	Junghansgränden 3	A	T
17	Bolagsvägen 4	K	T
18	Ersvägens norra sida	K	T
19	Martagränden 2–4	U	T
20	Juusvägen 9	T	
21	Trädgårdsvägen 13	K	T
22	Tallbackavägen 2 (Mäntymäen koulu)	A	
23	Brandkärsvägen 1 (Grankotten)	U	T
24	Norra Mossavägen 1	A	
25	Norra Heikelvägen 12 (Heikelintien päiväkoti)	A	U

Kommunaltekniken inte i bruk till fullo

K

Omvärdering av fastigheternas ändamål

U

Detaljplanen **föräldrad** – bedömning av planens aktualitet behövs

A

Effektivare markanvändning / Tätare bebyggelse

T



Första **detaljplanen**

E

Kohteita yksityisessä omistuksessa

26	Centrum (Tribuuni och Köpcentrum Grani)	U	
27	Gräsavägen 1–5 (Bensowska området)	A	U
28	Helsingforsvägen 10 (Raamattuopisto)	U	T
29	Bredavägen 8	A	T
30	Stationsvägen 10–14	A	T
31	Stationsvägen 13	U	T
32	Brandkärsvägen 9 (FBK)	U	T
33	Bredavägen 15–17	U	T
34	Norra Mossavägen 3	A	
35	Norra Heikelvägen 25	T	
36	Badets väg 19–23 (Kauniala)	A	T
37	Juusvägen 2	K	T

Utvecklingsobjekt

-  Områden som ägs av staden
-  Privatägda områden
- 1** Objekt nummer

