

Uppdatering av översiktsplanen för centrum

10/10.03.01/2017, 544/00.02.00/2014

STF 12.06.2017 § 65

Mer information:

chefen för kommundetekniken Jaakko Koivunurmi, tfn 050 382 8756
stadsträdgårdsmästaren Emmi Silvennoinen, tfn 050 500 4128
fornamn.efternamn@grankulla.fi

Med utgångspunkt i ett beviljat undantag från detaljplanen avtalade byggföretaget NCC och VTT, som äger Köpcentrum Grani, i januari 2016 om köp av ett outbrutet område och började förbereda sina respektive byggprojekt för att slutföra utbyggnaden av centrumområdet. Då arbetena fortskrider blir det möjligt också för staden att gå vidare med projektet att bygga färdigt infrastrukturen i centrumområdet.

Fullmäktige godkände den gällande miljöplanen för Centrum 1-området 20.10.2008 (**bakgrundsmaterial**). Miljöplanen omfattar alla de planer för allmänna områden, park- och gatuområden samt vattentjänster och belysning vars genomförande staden ansvarar för. Hittills utbyggda delar av miljöplanen är Biblioteksparken, Biblioteksstråket inklusive park samt västra ändan av Grankullavägen med anslutning till centrumområdet. På grund av köpet av det outbrutna området har läget och omfattningen av de utbyggda allmänna områden som staden ansvarar för förändrats, och således bör planerna för de ännu utbyggda områdena uppdateras för att motsvara beslutet om undantag från detaljplanen och husbyggnadsprojekten i det sista kvarteret. Denna plan som uppdateras har fått namnet översiktsplan för Thurmansplatsen.

Grankulla stads direktiv för genomförande av bygginvesteringsprojekt (STF 1.2.2010) iaktas i tillämpliga delar också vid kommunaltekniska projekt med betydande kostnader och konsekvenser. Den översiktliga beskrivningen av dessa projekt (motsvarar projektbeskrivningen) är ett dokument som styr beredningen av planeringen och ska godkännas av fullmäktige. Den uppdaterade översiktsplanen föreläggs stadsfullmäktige för godkännande, eftersom den till väsentliga delar avviker från den plan på motsvarande nivå som fullmäktige tidigare godkänt. Utgående från översiktsplanen gör man senare upp mer detaljerade genomförandeplaner, som läggs fram enligt 43 § i markanvändnings- och byggförordningen. I processen ingår ett officiellt hörande. Genomförandeplanerna ska behandlas och godkännas i samhällstekniska nämnden.

Den uppdaterade översiktsplanen (**bilaga**) omfattar principerna för miljöbyggande på Thurmansplatsen, åtgärder för att förbättra servicetrafiken vid köpcentret Granis sydöstra hörn med avseende på trafiksäkerhet och användbarhet samt en uppdatering av planen för parkeringsområdet söder om köpcentret och Tribuuni. I planeringen har beaktats vissa principer som nämnts i fullmäktiges beslut (STF 20.10.2008 § 64), såsom anvisningen om byggsätt (**bakgrundsmaterial**), som gjorts upp som bilaga till detaljplanen, samt förhandsutredningen om uppvärmning av torgområdet. Thur-

mansplatsen presenteras som ett attraktivt fotgängardominerat centrum i en modern villastad. Platsen byggs som ett öppet, urbant rum, där konstruktionernas formspråk anknyter till de omgivande byggnadernas koordinater och sammanbinder byggnaderna med varandra. Thurmansplatsen beläggs med granit- och betongsten i varierande nyanser. Läggningsmönstret presenteras i genomförandeplanerna. Den förmånligare betongstenen kan användas på ytor där tung servicetrafik inte förekommer, såsom i närheten av husväggar samt på promenadstråk och vistelseområden. Det föreslås att miljökonst på ett välavvägt sätt integreras i miljöbyggandet på Thurmansplatsen. Som exempel kan nämnas stenläggningen framför biblioteket i form av bokstäver. Den öppna platsen föreslås bli indelad i tre olika rum: biblioteksområdet, torgområdet och köpcentrets område, det centrala vistelseområdet där ett vattenelement planeras som blickfång. Planeringsområdet består delvis av däckkonstruktion, vilket har beaktats i planeringen av de föreslagna grönelementen och deras strukturer. Platsen förses med låg växtlighet i planteringsbassänger med integrerade sittytor. Vid planeringen av Thurmansplatsen har man också beaktat utrymmesbehovet för räddningsvägar och servicetrafik. Vattenelementet, som presenteras i anvisningen om byggsätt, föreslås bli förverkligat som en estetisk men samtidigt lättskött och förmånlig lösning i Thurmansplatsens östra del. Torgplatserna (10 st.) föreslås bli placerade i mitten av den öppna platsen. Dokumentet "Ympäristörakentamisen periaatteet" (Principerna för miljöbyggande) delas ut som **bakgrundsmaterial**.

Antalet bilplatser är totalt 89, inklusive parkeringsområdet mellan köpcentret och Tribuuni. I den föregående planen var antalet bilplatser 97 st. och därtill 2 platser för taxi. Att antalet parkeringsplatser har minskat beror på två orsaker: dels har parkeringsrutornas bredd ökat från 2,50 till 2,60 meter för att underlätta parkeringen, dels har några platser utelämnats på det ställe där det nya köpcentrets servicetrafik styrs via parkeringsområdet. Dessutom föreslås cykelparkering söder om köpcentret. Den nya lösningen har också gjort det möjligt att lägga mer vikt vid områdets allmänna prägel, och de långa parkeringsraderna har strukturerats om till mindre helheter, vilket också för sin del gör att arrangemangen fungerar bättre. Det väsentliga är att det sammanlagda antalet bilplatser i husbyggnadsprojekt och stadens planer för allmänna områden inte minskar i förhållande till detaljplanen, även om de i den nya lösningen placeras annorlunda. Enligt detaljplanen ska det anläggas totalt 225 bilplatser, och i de planer som bygger på den nya lösningen för utbyggnaden av centrum är antalet bilplatser totalt 230 st. De redan existerande byggnadernas planenligt anlagda bilplatser tillkommer naturligtvis.

Samhällstekniska nämnden godkände 14.3.2017 principerna för miljöbyggande i den uppdaterade översiktsplanen för centrum men ville till vissa delar göra preciseringar i plankartan. Nämnden beslutade 4.4.2017 att efter vissa preciseringar och kompletteringar publicera den uppdaterade översiktsplanen på stadens webbplats och anslagstavla samt att be kommuninvånarna om kommentarer till planen. Dessutom bad man särskilt om kommentarer av bostadsaktiebolag och företagare i centrum gällande deras möjligheter att delta i driftkostnaderna för uppvärmning av det stenlagda området. Planen var framlagd 27.4–10.5.2017. Kommentarer till och utlåtandena om planen, inklusive en kommentar som kommit in efter samhällstekniska nämndens sammanträde, delas ut som **bakgrundsmaterial**.

I **bakgrundsmaterialet** ingår dessutom ett uppdaterat sammandrag av den inkomna responsen jämte genmälen.

Till största delen inverkar de inkomna kommentarerna inte på de principiella lösningarna i översiktsplanen. Under den fortsatta planeringen går kommentarerna ännu igenom separat till de delar som de är förenliga med detaljplanen och anvisningen om byggsätt. Bolagen har i sina utlåtanden inte visat intresse att delta i kostnaderna för gatuuppvärmningen.

De mest betydande kostnadsposter som påverkar priset för förverkligandet av översiktsplanen är stenläggning helt i granit (1 029 500 euro), installation av gatuuppvärmning (891 000 euro), planteringsbassängernas murkonstruktioner med integrerade sittplatser (330 000 euro) och anläggning av vattenelementet (232 500 euro). Om alla dessa element togs med i genomförandeplaneringen, skulle kostnadsförslaget uppgå till 4 153 300 euro (moms 0 %) (**bilaga**). Kostnaderna för utbyggnaden skulle fördelas på tre år (2017–2019) med tyngdpunkt på de två sista.

Det kan nämnas att kostnads kalkylen för förverkligandet av planförslaget från 2008 uppgick till 7 025 000 euro enligt dåtida prisnivå. Byggherrekonsulten Demaco, som anlätades i det tidigare skedet, lade fram ett kostnadsförslag om 7 400 000 euro. En enligt byggnadskostnadsindex uppdaterad målkostnads kalkyl på 2017 års nivå går på ca 8 300 000 euro. Fram till slutet av 2016 har det gått åt 4 950 000 euro till utbyggnaden av centrumområdet inklusive Grankullavägen. När det redan använda beloppet dras av från den indexjusterade målpriset, finns det 3 350 000 euro kvar för projektet.

Samhällstekniska nämnden har nu beslutat att föreslå för stadsstyrelsen och vidare för stadsfullmäktige att översiktsplanen godkänns så att den tidigare planerade gatuuppvärmningen utelämnas från den fortsatta planeringen och att stenläggningen utförs i en kombination av granitsten och betongsten i proportionerna 60 % granit och 40 % betong. Då minskar kostnaderna för utbyggnaden med sammanlagt ca 1 200 000 euro. Dessutom slipper staden de årliga driftskostnaderna för gatuuppvärmning, som uppskattats till 115 000 euro för hela det stenlagda området. Härigenom blir målpriset för slutförandet av utbyggnaden ca 2 965 000 euro (moms 0 %).

Stadsstyrelsen beslutade vid sitt möte 31.5.2017 att föreslå att principerna för översiktsplanen godkänns som riktgivande och förutsatte att samhällstekniken utreder om vattenelementet som enligt planen ska ligga vid platsens östra del kan flyttas antingen västerut eller norrut så att den öppna platsen blir större.

STS:

Fullmäktige beslutar att

- godkänna principerna för den uppdaterade översiktsplanen som riktgivande enligt bilagan,
- godkänna kostnadsförslaget för att slutföra projektet så att gatuuppvärmningen utelämnas från den fortsatta planeringen och att stenläggningen utförs i en kombination av granitsten och betongsten, vilket

minskar kostnaderna för utbyggnaden med sammanlagt ca 1 200 000 euro, och

- fastställa målpriset för slutförandet av utbyggnaden till ca 2 965 000 euro.

.....

Ledamot Rehn-Kivis understödda (ledamöterna Pesonen, Nysten) förslag att fullmäktige i överensstämmelse med stadsstyrelsens beslut skulle förut-sätta att samhällstekniska sektorn utreder möjligheten att flytta vattenele-mentet, som i översiktsplanen placerats i den östra ändan, antingen öste-rut eller norrut för att förstora den öppna platsen, godkändes enhälligt.

Ledamot Nysten understödd av ledamot Colliander-Nyman föreslog följande kläm till beslutet:

"Ifall trafiken kring den nuvarande rampen leder till märkbara trafikproblem i området, då antalet parkeringsplatser på taket ökar, utreder staden möjli-gheterna till andra lösningar."

Klämförslaget godkändes enhälligt.

Beslut:

Fullmäktige beslutade att

- godkänna principerna för den uppdaterade översiktsplanen som riktgi-vande enligt bilagan,
- godkänna kostnadsförslaget för att slutföra projektet så att gatuupp-värmningen utelämnas från den fortsatta planeringen och att stenlägg-ningen utförs i en kombination av granitsten och betongsten, vilket minskar kostnaderna för utbyggnaden med sammanlagt ca 1 200 000 euro, och
- fastställa målpriset för slutförandet av utbyggnaden till ca 2 965 000 euro.

Därtill beslutade fullmäktige att förutsätta att samhällstekniska sektorn ut-reder möjligheten att flytta vattnelementet, som i översiktsplanen place-rats i den östra ändan, antingen österut eller norrut för att förstora den öpp-na platsen.

Vidare beslutade fullmäktige att i anknytning till ärendet godkänna följande kläm:

Ifall trafiken kring den nuvarande rampen leder till märkbara trafikproblem i området, då antalet parkeringsplatser på taket ökar, utreder staden möjli-gheterna till andra lösningar.