

## Ak 218

### Norra Mossavägen 1–3, Norra Heikelvägen 10–12

Detaljplaneändring

7:e stadsdelen, en del av kvarter 92 samt gatu- och rekreationsområden (Norra Mossavägen 1–3, Norra Heikelvägen 10–12). Bildar en del av kvarter 93 och närrekreationsområde.

### Beskrivning av detaljplaneändringen

Beskrivning av detaljplaneändringen avseende detaljplanekartan 28.11.2019. Detaljplaneändringen har inletts på stadens eget initiativ. Stadsstyrelsen beslutade 27.4.2016 § 79 om möjligheten att utarbeta en detaljplaneändring. Inledandet av planläggningen kungjordes 7.6.2016.

*Beredare/närmare upplysningar:*

Grankulla stad  
Markanvändningsenheten  
PB 52, 02701 Grankulla

Marko Lassila  
[fornamn.efternamn@grankulla.fi](mailto:fornamn.efternamn@grankulla.fi)  
050 411 1851

28.11.2019



**Kauniaisten kaupunki**  
**Grankulla stad**

## Innehåll

### Innehåll 1

1	PLANOMRÅDE OCH UTGÅNGSLÄGE .....	3
1.1	Planområde .....	3
1.2	Planeringsläget .....	3
1.2.1	Landskapsplan .....	3
1.2.2	Markdispositionsplanen (MASU 2) .....	3
1.2.3	Utvecklingsbilden för markanvändning och boende 2015 .....	4
1.2.4	Detaljplanen .....	4
1.2.5	Byggnadsordningen .....	4
1.2.6	Byggförbud .....	4
1.2.7	Baskartan .....	4
1.3	Redogörelse för området .....	5
1.3.1	Markägoförhållanden .....	5
1.3.2	Byggd miljö .....	5
1.3.3	Skyddade objekt .....	6
1.3.4	Störningsfaktorer i omgivningen .....	6
2	MÅL FÖR DETALJPLANEÄNDRINGEN .....	7
3	BESKRIVNING AV DETALJPLANEÄNDRINGEN .....	8
3.1	Allmän motivering och beskrivning .....	8
3.2	Dimensionering .....	10
3.3	Fastighetsindelning .....	10
3.4	Byggd miljö enligt planen .....	11
3.4.1	Markanvändning .....	11
3.4.2	Jordmånens byggbarhet och renhet .....	13
3.4.3	Naturmiljö enligt planen .....	13
3.5	Störningsfaktorer i omgivningen .....	14
3.6	Namnbeståndet .....	15
4	KONSEKVENSERNA AV DETALJPLANEN .....	16
4.1	Grunderna för ändringen av detaljplanen .....	16
4.2	Planområdets lämplighet för boende med hänsyn till boendetrivseln .....	17
4.3	Ändringens konsekvenser för den redan byggda miljön .....	17
4.4	Konsekvenserna för servicenätverket, dess utveckling och servicebehoven .....	18
5	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN .....	18
6	PLANERINGSFASER .....	18
6.1	Inledandet av planeringen .....	18
6.2	Program för deltagande och bedömning .....	18
6.3	Planering .....	18
6.4	Växelverkan och framförda åsikter .....	19

### BILAGOR

Bilaga 1	Illustration
Bilaga 2	Sektionsplan
Bilaga 3	Bindande tomtindelning och ändring av tomtindelningen
Bilaga 4	Uppföljningsblankett

### Förteckning över utredningar som an knyter till planändringen

Referensplan	Arkitekhtoitomisto Kristina Karlsson, 15.9.2017
Utlåtande om detaljplaneområdets naturvärden	Enviro Oy, 24.3.2017
Byggnadshistorisk utredning	Arkitekhtoitomisto Kristina Karlsson, 9.2.2018

(Villa Hagelstam Heikelintien päiväkoti)

Trafikutredning

Översiktsplan för Richardsgränden

Ramboll Oy, 2017

Ramboll Oy, 2017

# 1 PLANOMRÅDE OCH UTGÅNGSLÄGE

## 1.1 Planområde

Planområdet omfattar tomterna 6 och 7 i kvarter 92 i 7:e stadsdelen samt fastigheterna 235-402-1-365, 235-402-1-472 (outbrutet område 235-402-1-472-M10), 235-402-1-473, 235-402-1-474, 235-402-1-500 samt delar av gatuområden i 4:e och 6:e stadsdelen och parkområde i 7:e stadsdelen. Planområdet är beläget på adresserna Norra Mossavägen 1–3 och Norra Heikelvägen 10–12. Områdets areal är 21 031 m<sup>2</sup>. Fastigheten 235-402-1-500 och tomt 7 är privatägda medan de övriga områdena ägs av staden.

## 1.2 Planeringsläget

### 1.2.1 Landskapsplan

I landskapsplanen för Nyland, som miljöministeriet fastställt 8.11.2006, har planområdet anvisats för tätortsfunktioner med behov av grönförbindelse.

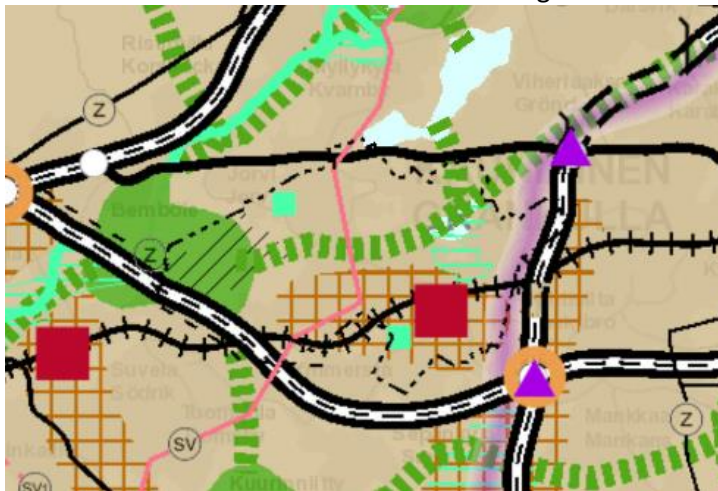


Bild 1. Utdrag ur sammanställningen av de fastställda landskapsplanerna för Nyland.

I utkastet för Nylandsplanen 2050 hör planområdet till en utvecklingszon för tätortsfunktioner och till huvudstadsregionens kärnzon.

### 1.2.2 Markdispositionsplanen (MASU 2)

I markdispositionsplanen 2004 (Masu 2), godkänd av Grankulla stadsfullmäktige 13.12.2004, har området anvisats som bostadsområde dominerat av småhus (AP) och för offentlig service och förvaltning (PY). I området finns en värdefull byggnad (Villa Reire).

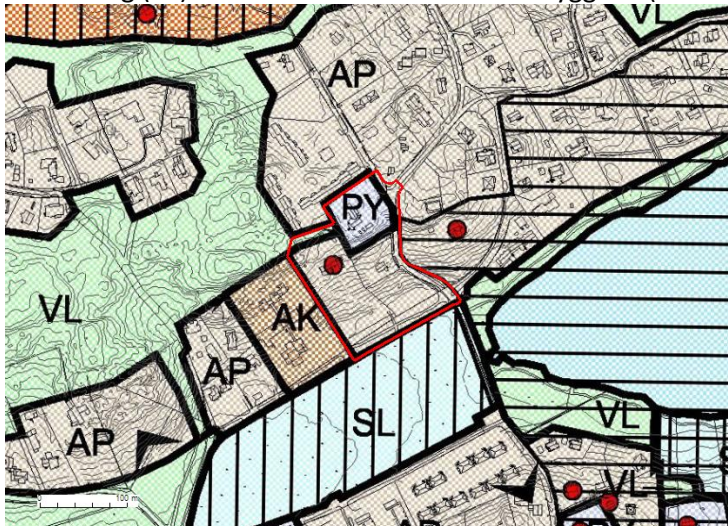


Bild 2. Utdrag ur markdispositionsplanen för Grankulla 2004 (Masu 2).



### 1.2.3 Utvecklingsbilden för markanvändning och boende 2015

Området förs fram i Utvecklingsbilden för markanvändning och boende 2015, som godkändes av fullmäktige 21.9.2015, som ett utvecklingsobjekt som ska bedömas med tanke på uppdatering av detaljplanen och omvärdering av fastighetens användningsändamål. Området har naturvärden och kulturhistoriska värden. Området hör till den högsta prioriteringsklassen i utvecklingsbildens riktgivande prioriteringsordning. Kategorin omfattar objekt i stationens närmaste omgivning samt projekt som är avgörande eller brådskande med tanke på stadens tjänster. Området har förts fram som ett bostadsområde med småhusbebyggelse.

### 1.2.4 Detaljplanen

På planeringsområdet gäller en detaljplan (Ak 76) fastställd av inrikesministeriet 28.9.1977, en detaljplan (Ak 91) fastställd av miljöministeriet 9.10.1985 och en detaljplan (Ak 139) godkänd av stadsstyrelsen i Grankulla 16.11.1994. Tomt 6 har anvisats som kvartersområde för allmänna byggnader (Y) med byggrätt i tre våningar och med exploateringstalet  $e=0,4$ , vilket motsvarar  $1635 \text{ m}^2 \text{ vy}$ . Tomt 7 har anvisats som kvartersområde för egnahemshus (AO5) med  $300 \text{ m}^2 \text{ vy}$  byggrätt för en bostad i två våningar (1 II 300). Villa Reires kvartersdel väster om tomt 7 har också anvisats som kvartersområde för egnahemshus (AO5) med  $600 \text{ m}^2 \text{ vy}$  byggrätt för två bostäder i två våningar (2 II 600). Fastigheterna vid Norra Mossavägen ligger i ett område som har anvisats som kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus (AR4) med byggrätt på  $1250 \text{ m}^2 \text{ vy}$  i två våningar. Den branta backen på Norra Heikelvägen har anvisats som gatuområde för allmän gångtrafik.



Bild 3: Utdrag ur detaljplanesammanställningen.

### 1.2.5 Byggnadsordningen

Fullmäktige godkände Grankulla stads byggnadsordning 10.6.2013, och den trädde i kraft 1.8.2013.

### 1.2.6 Byggförbud

I detaljplaneområdet råder inga byggförbud.

### 1.2.7 Baskartan

Baskartan uppfyller de krav som ställs på en baskarta för detaljplanering.

### 1.3 Redogörelse för området

#### 1.3.1 Markägoförhållanden

Fastigheten 235-402-1-500 och tomt 7 är privatägda medan de övriga områdena ägs av staden. Markägoförhållandena i planområdet visas på bild 4 nedan.

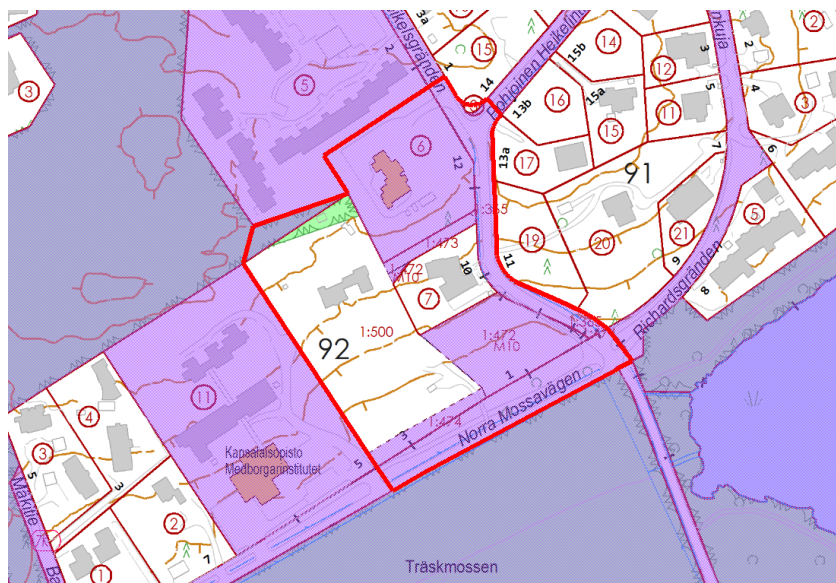


Bild 4. Markägoförhållandena i planområdet. Områdena som ägs av staden är markerade med violett färg.

#### 1.3.2 Byggd miljö

##### Markanvändning

Terrängen i planeringsområdet utgörs av rätt brant sluttning med stigning från söder mot norr. Området avgränsas av Norra Mossavägen och Norra Heikelvägen. Norr om området ligger det radhus, österut finns småhusbebyggelse, söderut ligger naturskyddsområdet Träskmossen och väster om området ligger Grankulla medborgarinstitut samt höghus. På tomt 6, som ägs av staden, ligger Villa Solhälla, byggd på 1910-talet och tillbyggd på 1940-talet. Villan användes som Heikelvägens daghem fram tills daghemsverksamheten upphörde i början av 2015. I den privatägda delen av kvarteret, väster om daghemstomten, finns bostadsbyggnaden Villa Reire, byggd 1910. Båda byggnaderna har tagits upp i Grankullas byggnadsinventering. På den privatägda tomten 7, som ligger vid Norra Heikelvägen, finns en bostadsbyggnad som blev färdig 2011.

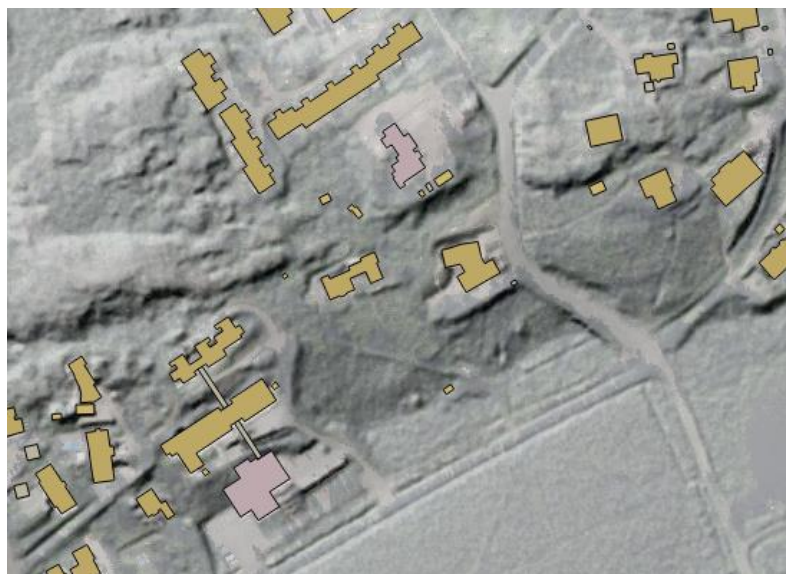


Bild 5. Planområdets topografi.

Enligt Grankullas flygekorrtredning (2014) hör den södra delen av planområdet längs med Norra Mossavägen till flygekorrens kärnområde. Enligt det utlåtande om naturvärden som 24.3.2017 gjordes om planområdet är områdets södra del fortfarande bebodd av flygekorrar, och i terrängsynen 16.3.2017 observerades flygekorrsspillning i terrängen.

### **Trafik**

#### Fordonstrafik

Norra Mossavägen och Norra Heikelvägen är lokala matargator, som förenar bostadsområden med Grankulla centrum via huvudgatan Stationsvägen. Österut från planområdet finns en gatuområdesreservering för Richardsgränden, som dock inte har byggts som en genomfartsled enligt detaljplanen. Från området finns idag en körförbindelse bara till tomten vid Richardsgränden 8. Den branta backen på Norra Heikelvägen har i den gällande detaljplanen anvisats som gatuområde för allmän gångtrafik. De nuvarande trafikregleringarna är dock inte förenliga med detaljplanen, utan de används för genomfart från Norra Heikelvägen till Norra Mossavägen.

#### Gång- och cykelleder

Längs norra kanten av Norra Mossavägen löper en kombinerad gång- och cykelväg. Vid Norra Heikelvägen finns ingen gång- och cykelväg.

#### Kollektivtrafik

Grankulla station, som trafikeras av närtågen, är belägen på ca 0,8 kilometers avstånd. Esbos och regionaltrafikens närmaste busslinjer trafikerar Stationsvägen (118N, 212, 232, 533 och 549). Dessutom trafikerar närbussen 232 Norra Heikelvägen.

### **1.3.3 Skyddade objekt**

Inom planområdet finns inga objekt som är skyddsmärkta i detaljplanen eller skyddade enligt lag. Villa Reire och den ursprungliga delen av Villa Solhälla kommer att skyddas genom detaljplaneändringen.

Över Villa Solhälla (tidigare Villa Hagelstam) har det gjorts en byggnadshistorisk utredning 2018 (Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson). Enligt utredningen finns det ur byggnadshistorisk synvinkel inget hinder för att riva tillbyggnadsdelen. Den massiva tillbyggnaden, som representerar det för sin tid typiska pragmatiska byggandet och bryter mot den gamla villans särdrag, har i sig inget byggnadshistoriskt värde. Om tillbyggnaden rivs blir det möjligt att återställa ursprungliga drag hos villan. Önskvärt vore också att återställa den för vår trädgårdsstad karaktäristiska grönskan på gården.

Enligt Grankullas flygekorrtredning (2014) hör den södra delen av planområdet längs med Norra Mossavägen till flygekorrens kärnområde. Enligt den naturinventering som 24.3.2017 gjordes i planområdet är områdets södra del fortfarande bebodd av flygekorrar, och i terrängsynen 16.3.2017 observerades flygekorrsspillning i terrängen.

### **1.3.4 Störningsfaktorer i omgivningen**

#### Trafik

Inga trafikräkningar har utförts inom planområdet inför planändringen. På Norra Heikelvägen gjordes trafikräkningar år 2009 för uppdatering av bullerutredningen på sträckan Gamla Åbovägen–Lindstedtsvägen (Åbovägsporten). Då var trafikvolymen på Norra Heikelvägen 500 fordon/dygn, och den tunga trafikens andel var 4 %.

En trafikutredning har gjorts över området, där man undersökte trafikregleringarna och de gatutekniska arrangemangen på Norra Heikelvägen och Richardsgränden (Ramboll Oy, 2017). För Richardsgränden har en preliminär översiktsplan utarbetats (Ramboll Oy, 2017). Vid korsningen av Norra Mossavägen, Norra Heikelvägen och Richardsgränden svänger trafikens huvudriktning (Norra Mossavägen–Norra Heikelvägen) i dagens läge ca 120 grader. En fjärde gren i korsningen utgörs av infarten till p-platserna vid kanten av parkområdet på södra sidan. I denna fyrgrenade korsning är den horisontella kurvradien (mellan köriktningarna) i körlinjerna för den huvudsakliga trafiken verkligen liten, uppskattningsvis ca 15 meter. På Norra Heikelvägen

finns i riktning mot norr en lång backe, som på en del av sträckan är mycket brant med en längd lutning på ca 12–14 % som mest.

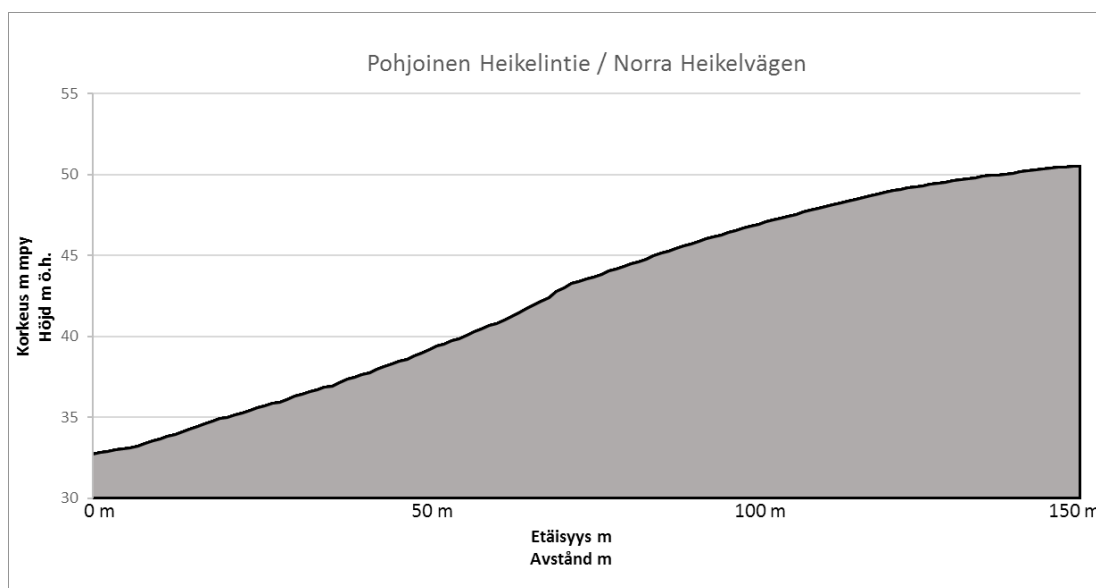


Bild 6. Längdsektion, Norra Heikelvägen.

Norra Heikelvägen har på det aktuella avsnittet en snäv horisontal geometri kombinerad med en stor längd lutning, samtidigt som gatuavsnittet saknar gångbana. Det finns ingen ersättande rutt för fotgängare i närheten. Alla ovannämnda faktorer försvagar gatuavsnittets användbarhet och trafiksäkerhet. Bristerna i gatugeometrin och gatutvårsnittet förvärras ytterligare då det är halt. För att hållas i trafikerbart skick torde gatuavsnittet kräva särskilda åtgärder av gatuunderhållet.

#### Luftkvalitet

Bedömningen av konsekvenserna för luftkvaliteten bygger på de rekommenderade avstånd som presenterats i Närings-, trafik- och miljöcentralens (NTM-centralen) handbok 2/2015 "Luftkvaliteten vid planering av markanvändningen". De största utsläppskällorna i planområdet är Norra Mossavägen och Norra Heikelvägen, vars trafikvolym är ca 500 fordon/dygn. Miljön i området är öppen med god luftväxling. Luftkvaliteten föranleder inga fortsatta åtgärder eller strukturella specialkrav i planområdet.

#### Buller

Enligt uppdateringen av Grankullas bullerutredning, som gjordes 2009, riktar sig inget buller från väg- eller spårtrafik till området. Vad gäller buller från flygtrafik ingår planområdet inte i det egentliga flygbullerområdet i landskapsplanen för Nyland (fastställd 8.11.2006), dit flygbullerzonen från Helsingfors-Vanda flygplats sträcker sig ( $L_{DEN} 50 < 55$  dB(A)). Enligt utredningen av flygbuller vid Helsingfors-Vanda flygplats 2015 ingår planområdet inte i flygbullerzonen ( $L_{DEN} 50$  dB), och svepkurvan ( $L_{DEN} 55$  dB) sträcker sig inte till Grankulla enligt prognosen för 2025. Flygbuller kan ändå tidvis orsaka störningar i Grankulla, och därför är det viktigt att i byggskedet säkra att byggnadernas klimatskal har tillräcklig ljudisolering med tanke på flygbuller. På utevistelseområdena inom planområdet tillämpas riktvärdet 55 dB dagtid.

## 2 MÅL FÖR DETALJPLANEÄNDRINGEN

Detaljplaneändringen har inletts på stadens eget initiativ.

Stadsstyrelsen beslutade 27.4.2016 § 79 att arbetet med att ändra detaljplanen skulle inledas.

Målet är att göra detaljplanen genomförbar genom att beakta områdets naturvärden och kulturhistoriska värden. Kvartersområdet för allmänna byggnader ändras till boende.



Efter att planändringen inletts, har ägarna till tomt 235-7-92-7 påpekat att de lika stora tomterna i området i dagens läge har olika byggrätt och att detta missförhållande bör rättas till. Enligt tomtägarnas förslag bör deras tomt ha en lika stor byggrätt som granntomterna, som ägs av staden.

### 3 BESKRIVNING AV DETALJPLANEÄNDRINGEN

#### 3.1 Allmän motivering och beskrivning

Genom detaljplaneändringen ändras den tidigare daghemstomten till bostadstomt, och för området anvisas kompletterande byggnation som tar hänsyn till områdets kulturhistoriska värden och naturvärden. Planområdets södra del hör till flygekorrarnas kärnområde, varför skogen med sitt trädbestånd ska bevaras. Därtill är tomtindelningen enligt den gällande detaljplanen inte möjlig att genomföra. Således är omfördelningar av byggplatser och byggrätt i området nödvändiga för att detaljplanen ska gå att genomföra.

Den kompletterande byggnationen i planområdet illustreras i bild 7. Förslaget går ut på att den kompletterande byggnationen sker i form av fristående småhus (blå på bild 7) i samma skala som villorna från början 1900-talet i planområdet och dess omgivning. Ekonomibygnaderna och de täckta bilplatserna har märkts ut med grå färg.

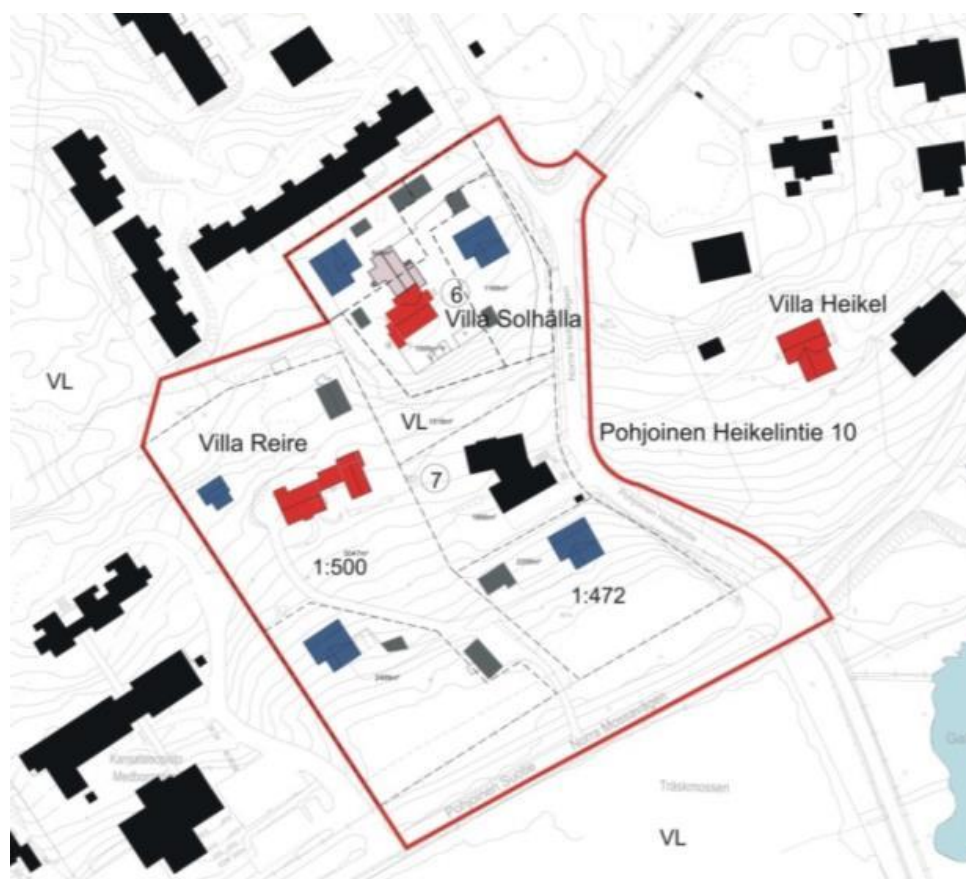


Bild 7. Kompletterande byggnation, Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson (2017).

De två kulturhistoriskt värdefulla villorna i området, Villa Solhälla (f.d. daghem, Heikelintien päiväkoti) och Villa Reire föreslås bli skyddade (röda på bilden). Öster om området ligger Villa Heikel (röd), som hör till samma miljöhelhet och är skyddad i detaljplanen. Vidare föreslås att Villa Solhällas tillbyggnadsdel från 1940-talet (rosa) rivs.

I områdets södra del föreslås två nya byggplatser för fristående småhus. Dessa ersätter radhusen i den tidigare detaljplanen. Byggandet i området begränsas av skogsområdet som ska bevaras som flygekorrer. Tvåvåningsbyggnaden som placeras i östra delen av området har en bostad

medan den som placeras i västra delen av området har två. Infarten till de nya byggplatserna och till villan på backen sker via Norra Mossavägens nuvarande anslutning.

Den kulturhistoriskt värdefulla villan på fastigheten 235-402-1-500 (Norra Mossavägen 3), Villa Reire, som nästan helt behållit sin ursprungliga framtoning, samt terrasseringarna i natursten kring villan, föreslås förses med skyddsbezeichnung (sr-1, /s). Söder om villan bevaras trädgården, som anlagts enligt planer av Paul Olsson, samt områdena med berg i dagen som obebyggda. På villans gårdsplan har man ritat in en sidobostad i 1½ våning och en större ekonomibyggnad.

Den bebyggda småhustomten nr 7 på adressen Norra Heikelvägen 10 föreslås enligt det som står i den gällande detaljplanen.

Tomt nr 6 vid Norra Heikelvägen 12 föreslås få två nya byggplatser för bostadshus i två våningar och med en bostad. Den äldre delen av Villa Solhälla, det tidigare daghemmet, föreslås få en skyddsbezeichnung (sr-1) i detaljplanen, medan byggnadens tillbyggnadsdel som uppförts på 1940-talet och senare ändrat framtoning föreslås rivas. Rivningen motiveras med att tillbyggnaden är dominerande till sina dimensioner och har ändrat sin framtoning. Slutningen i tomtens södra del och tomtdelen framför villan föreslås bli obebyggda.

Under beredningen av detaljplanen har en forskare från Mellersta Nylands landskapsmuseum besökt platsen och granskat lösningarna i planen. Landskapsmuseet har kommit med ett ställningstagande daterat 30.5.2017 om hur man ska ta hänsyn till de två kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna i området då detaljplanen ändras. Landskapsmuseet anser i sitt ställningstagande att det är bra att Villa Solhälla återställs i sin ursprungliga skepnad. Det är således möjligt att riva den till dimensionerna dominerande tillbyggnaden. Staden bör låta göra en kortfattad byggnadshistorisk utredning av vilken byggnadens olika skeden framgår. Enligt ställningstagandet bör också Villa Reire skyddas i planen.

Den kompletterande byggnationen bör anpassas till miljön med hänsyn till naturvärdena och det kulturhistoriskt värdefulla byggnadsbeståndet samt iaktta samma skala. Avsikten är att de skyddade gamla villorna ska behålla sin dominans i landskapet. Nybyggnaderna förser miljön med ett nytt skikt, som på ett behärskat sätt återspeglar sin tid och efterliknar jugendarkitekturens lekfulla anda. Nybyggnaderna kan anpassas till miljön med hjälp av t.ex. rött tegeltak och diskret träpanel i naturnära nyanser. Med asymmetriska gavelstrukturer och varierande takformer på tvärgavlarna kan man ge byggnaderna en personlig och lekfull framtoning.

Byggnaderna och gårdarna ska anpassas till den sluttande terrängen utan intrång i terrängen i form av omfattande utfyllnader. Rikliga trädgårdslänkande planteringar gör miljön enhetlig.

Enligt trafikutredningen möjliggör Norra Heikelvägens sträckning och gaturum på sträckan Norra Mossavägen–Strandbovägen inte någon väsentlig förbättring av gatans horisontala eller vertikala geometri. Av denna anledning är det inte möjligt att i detaljplaneändringen ändra Norra Heikelvägens södra ända till en gata som möjliggör fordonstrafik, utan den bör bibehållas i detaljplanen som en gata avsedd för fotgängare och cyklister. Enligt utredningen kunde man åstadkomma en betydande förbättring jämfört med nuläget, om man genomför de gatu- och trafikregleringar på Norra Heikelvägen och Richardsgränden som den gällande detaljplanen möjliggör. Det betyder att Richardsgränden ändras till huvudriktning i trafiken och genomfarten för trafik med motorfordon bryts av på Norra Heikelvägen genom att gatuavsnittets södra ända ändras till en gång- och cykelled. Genomförandet av ovannämnda gatuarrangemang avgörs dock inte i den föreliggande planändringen.

Detaljplaneändringen baserar sig på en referensplan som Arkkitektitöimisto Kristina Karlsson utarbetat. I referensplanen har man tagit hänsyn till naturens och kulturmiljöns värden samt byggnadernas anpassning till den omgivande arkitekturen och de skyddade byggnaderna.

Ägarna till tomt 235-7-92-7 har påpekat att de lika stora tomterna i området i dagens läge har olika byggrätt och att detta missförhållande bör rättas till. Enligt tomtägarnas förslag bör deras tomt ha en lika stor byggrätt som granntomterna, som ägs av staden.

Ändringen av detaljplanen medför ingen ändring i byggrätten på tomt 7 i planområdet. Tomten har en areal på 1 630 m<sup>2</sup> och i dagsläget en byggrätt på 300 m<sup>2</sup> vy, vilket motsvarar exploateringsstalet ca  $e=0.18$ . En rättvis behandling av markägarna betyder inte att alla markägare oberoende av de lokala förhållandena ska ges lika stor byggrätt. Om markägare inte behandlas lika, ska det dock finnas sådana godtagbara markanvändningsrelaterade grunder för detta som kan härledas ur de innehållsliga kraven på planen. Målet för ändringen av detaljplanen är att göra planen genomförbar genom att beakta områdets naturvärden och kulturhistoriska värden. På de två blivande tomterna inom planområdet som ägs av staden kommer exploateringsstalen att sjunka jämfört med nuläget ( $e=0.4 \rightarrow e=0.24$  och  $e=0.26 \rightarrow e=0.12$ ). Detaljplaneändringen leder inte till att kvaliteten på någons livsmiljö försämras avsevärt på ett sätt som inte är motiverat med beaktande av detaljplanens syfte. Genom detaljplaneändringen åläggs inte heller markägarna sådana oskäligen begränsningar eller orsakas sådana oskäligen olägenheter som kan undvikas utan att de mål som ställs för planen eller de krav som ställs på den åsidosätts. Dimensioneringsgrunderna i detaljplaneändringen har ur markanvändnings- och bygglagen härledda godtagbara grunder som anknyter till markanvändningen, och planen åsidosätter inte kravet på lika behandling av markägare.

### 3.2 Dimensionering

Planområdet har en total area på ca 2,1 ha för vilken byggrätt om totalt 2230 m<sup>2</sup> vy har anvisats, vilket motsvarar exploateringsstalet ca  $e_a=0.11$ . Kvartersområdet med beteckningen AO/s-1 (tomt 15 i kvarter 92) har en areal på 7 540 m<sup>2</sup> och en byggrätt på 830 m<sup>2</sup> vy, vilket motsvarar exploateringsstalet ca  $e=0.11$ .

Kvartersområdet med beteckningen AO-5 (tomt 7 och 14 i kvarter 92) har en areal på 3 956 m<sup>2</sup> och en byggrätt på 570 m<sup>2</sup> vy, vilket motsvarar exploateringsstalet ca  $e=0.14$ . Tomt 7 inom kvartersområdet i fråga har en areal på 1630 m<sup>2</sup> och i dagsläget en byggrätt på 300 m<sup>2</sup> vy, vilket motsvarar exploateringsstalet ca  $e=0.18$ .

Kvartersområdet med beteckningen AO (tomt 1 i kvarter 93) har en areal på 3 510 m<sup>2</sup> och en byggrätt på 830 m<sup>2</sup> vy, vilket motsvarar exploateringsstalet ca  $e=0.24$ .

Byggrätten i hela planområdet minskar med 1 555 m<sup>2</sup> vy jämfört med den gällande detaljplanen.

### 3.3 Fastighetsindelning

Genom detaljplaneändringen delas kvarter 92 i 7:e stadsdelen så att det bildas ett nytt kvarter nr 93 i planområdets norra del. En bindande tomtindelning och ändring av tomtindelningen har gjorts upp för planområdet, så att tomt 14 och 15 i kvarter 92 och tomt 1 i kvarter 93 bildas.

Fastighetsbeteckningen för tomten som ägs av staden i planområdets norra del kan genom beslut av fastighetsregisterföraren ändras efter att detaljplanen har vunnit laga kraft, så att den motsvarar ändringarna i kvartersnumreringen.

### 3.4 Byggd miljö enligt planen

#### 3.4.1 Markanvändning

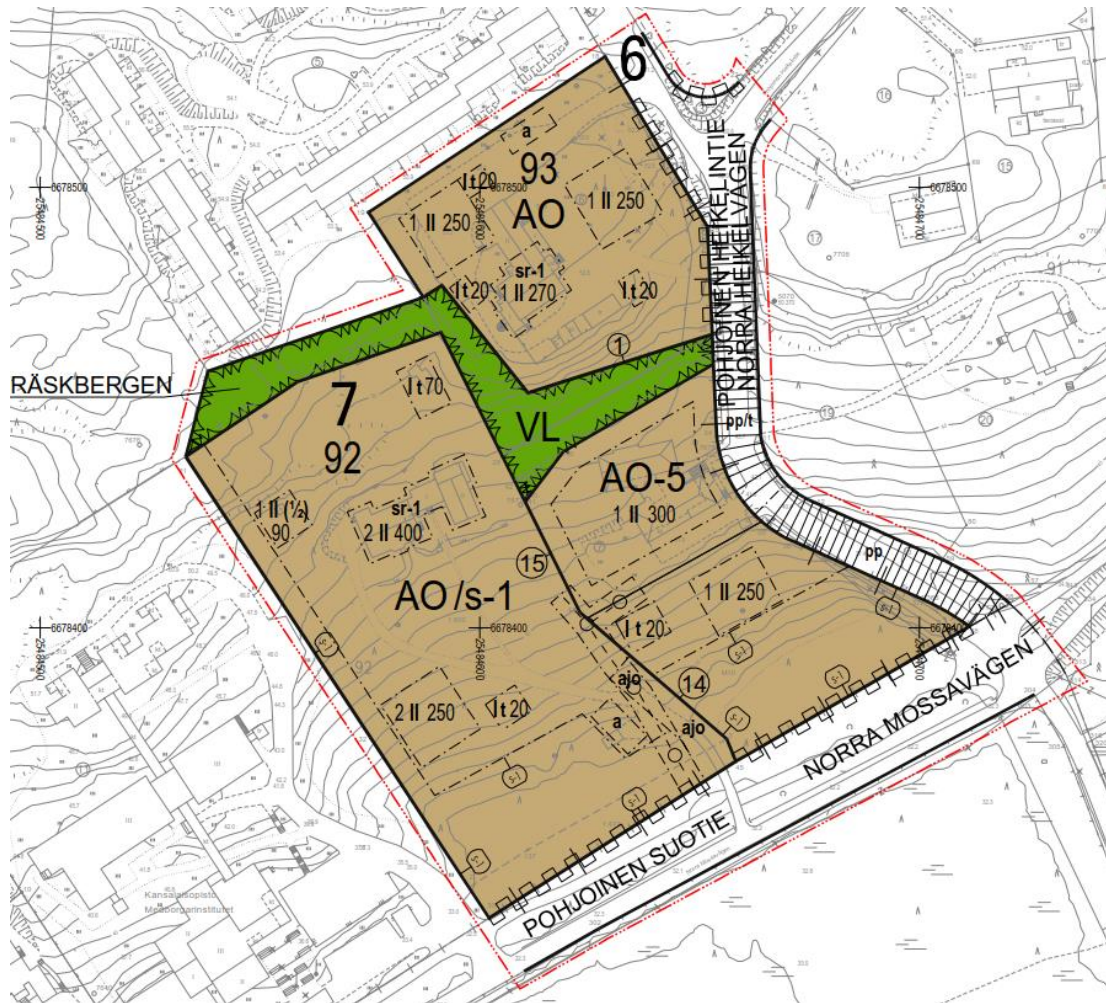


Bild 8. Detaljplanekarta

#### **Kvartersområde för fristående småhus (AO), där miljön bevaras (/s-1)**

I och med detaljplaneändringen ändras en del av kvartersområdet för egna hemshus (AO5) och kvartersområdet för radhus och andra kopplade byggnader (AR4) till kvartersområde för fristående småhus (AO), där miljön bevaras (/s-1). Stenmuren söder om Villa Reire ska bevaras. Det för gårdsplanen och trädgården kännetecknande artbeståndet och siktaxeln söderut från den skyddade byggnaden ska bevaras. Bostadsgårdarnas utformning, beläggningsmaterialen och all ny växtlighet ska anpassas till de särdrag som bevaras så att kvartersdelen utgör en enhetlig helhet. Byggrätten i kvartersområdet sänks med 420 m<sup>2</sup> vy från det nuvarande 1250 m<sup>2</sup> vy till 830 m<sup>2</sup> vy.

Den gamla villan, Villa Reire, som ligger på kvartersområdet, förses med en skyddsbezeichnung (sr-1): Kulturhistoriskt och med tanke på omgivningen värdefull byggnad. Byggnaden eller delar av den får inte rivas, och i den får inte göras sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten som minskar dess historiska värde. Reparations- och ändringsarbetena ska vara sådana att byggnadens särdrag bevaras. Utlåtande ska begäras av museimyndigheterna om reparations- och ändringsarbeten på byggnaden. För den skyddade byggnaden anvisar planen en byggnadsyta samt beteckningar som konstaterar nuläget (2 II 400). Norr om den skyddade byggnaden anvisas en byggnadsyta för en ekonomibyggnad på högst 70 m<sup>2</sup> vy i en våning (t I 70). Väster om den skyddade byggnaden anvisas en byggnadsyta för en bostadsbyggnad på högst 90 m<sup>2</sup> vy i två våningar och med en bostad (1 II (½) 90). Av den största våningens area i byggnaden får hälften användas som utrymme som räknas med i våningsytan i den översta våningen.



I kvartersområdets södra del anvisas en byggnadsyta för en bostadsbyggnad på högst 250 m<sup>2</sup> vy i två våningar och med två bostäder (2 II 250), en byggnadsyta för en ekonomibygnad på högst 20 m<sup>2</sup> vy (t 20) och en byggnadsyta för en förvaringsplats för bil (a).

På kvartersområdets västra och södra kant anvisas en områdesdel (s-1) som omfattar föröknings- eller rastplatser eller viktiga förbindelseleder för flygekorren, och som ska skyddas enligt 49 § i naturvårdslagen. Där får inte vidtas åtgärder som försämrar eller förstör flygekorrens livsmiljö. Från området ska det finnas förbindelse längs trädkronor och/eller en skogskorridor till större grönområden. Jordbyggnadsarbete som ändrar landskapet, trädfällning och andra med dem jämförbara åtgärder kräver tillstånd enligt bestämmelserna i 128 § i markanvändnings- och bygglagen.

Fordonsförbindelsen till kvartersdelen anvisas från den nuvarande anslutningen. I övrigt beläggs Norra Mossavägen med förbud mot fordonsanslutning. Inom kvartersdelen anvisas även körförbindelse (ajo) till kvartersdelen intill (AO-5) och en områdesdel för underjordisk ledning.

#### **Kvartersområde för fristående småhus (AO)**

En del av kvartersområdet för allmänna byggnader (Y) ändras till kvartersområde för fristående småhus (AO). Byggrätten i kvartersområdet sänks med 805 m<sup>2</sup> vy från det nuvarande 1635 m<sup>2</sup> vy till 830 m<sup>2</sup> vy. Den ursprungliga delen av den gamla villan Villa Solhälla, som ligger på kvartersområdet, förses med en skyddsbezeichnung (sr-1): Kulturhistoriskt och med tanke på omgivningen värdefull byggnad. Byggnaden eller delar av den får inte rivas, och i den får inte göras sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten som minskar dess historiska värde. Reparations- och ändringsarbetena ska vara sådana att byggnadens särdrag bevaras. Utlåtande ska begäras av museimyndigheterna om reparations- och ändringsarbeten på byggnaden. För den skyddade byggnaden anvisas en byggnadsyta och byggrätt på 270 m<sup>2</sup> vy för en bostad i två våningar (1 II 270). Väster om den skyddade byggnaden anvisas en riktgivande byggnadsyta för en ekonomibygnad på högst 20 m<sup>2</sup> vy.

I kvartersområdets västra och östra del anvisas byggnadsytor för två bostadsbyggnader på högst 250 m<sup>2</sup> vy i två våningar och med en bostad var. I anslutning till byggnaden anvisas riktgivande byggnadsytor för ekonomibygnader på högst 20 m<sup>2</sup> vy (t 20). I kvartersområdets norra del anvisas en riktgivande byggnadsyta för en förvaringsplats för bil (a). Norra Heikelvägen beläggs med anslutningsförbud, och anslutningen till byggplatserna förblir på sin nuvarande plats i kvartersområdets norra del på Heikelsgränden. Kvartersområdet bildar ett nytt kvarter 93.

#### Allmänna bestämmelser för AO-kvartersområdena

Antalet bilplatser ska vara två per bostad.

De nya byggnaderna ska till arkitektur, material och färgsättning harmoniera med den skyddade byggnaden vid samma gårdsplan och med miljön.

Husen ska ha sadeltak och det huvudsakliga fasadmaterialet ska vara trä.

#### **Kvartersområde för fristående småhus (AO-5)**

En del av kvartersområdet för egnahemshus (AO5) och kvartersområdet för radhus och andra kopplade byggnader (AR4) ändras till kvartersområde för fristående småhus (AO-5). Antalet bilplatser ska vara minst två per bostad.

I kvartersområdets norra del, på tomt 7 anvisas en byggnadsyta för en bostadsbyggnad på högst 300 m<sup>2</sup> vy med en bostad och i två våningar (1 II 300). Byggrätten på tomten blir oförändrad. I mitten av kvartersområdet reserveras en byggnadsyta för en bostadsbyggnad på högst 250 m<sup>2</sup> vy i två våningar och med en bostad (1 II 250) och en byggnadsyta för en ekonomibygnad på högst 20 m<sup>2</sup> vy (t 20). Byggrätten i kvartersområdet sänks med 330 m<sup>2</sup> vy från det nuvarande 900 m<sup>2</sup> vy till 570 m<sup>2</sup> vy.

I kvartersområdets södra del anvisas en områdesdel (s-1) som omfattar föröknings- eller rastplatser eller viktiga förbindelseleder för flygekorren, och som ska skyddas enligt 49 § i naturvårdslagen. Där får inte vidtas åtgärder som försämrar eller förstör flygekorrens livsmiljö. Från området ska det finnas förbindelse längs trädkronor och/eller en skogskorridor till större grönområden. Jordbyggnadsarbete som ändrar landskapet, trädfällning och andra med dem jämförbara åtgärder kräver tillstånd enligt bestämmelserna i 128 § i markanvändnings- och bygglagen.

Infarten till kvartersområdets sydligaste byggplats anvisas via det intilliggande kvartersområdet (AO/s-1). En områdesreservering för en underjordisk ledning anvisas på områdets västra kant.

#### **Område för närrecreation (VL)**

En del av kvartersområdet för allmänna byggnader (Y) och en del av kvartersområdet för egnahemshus (AO5) ändras till område för närrecreation (VL). Den nya närrecreationsförbindelsen förbättrar förbindelserna mellan bergsområdet norr om planområdet och rekreationsområdena kring Gallträsk.

#### **Gatuområden**

Gatuområdesreserveringarna i planområdet förblir oförändrade. En del av Norra Heikelvägens gatuområde får beteckningen pp, för gång- och cykeltrafik reserverad gata, och en del får beteckningen pp/t, för gång- och cykeltrafik reserverad gata där infart till tomt är tillåten.

### **3.4.2 Jordmånens byggbarhet och renhet**

I anslutning till arbetet med detaljplaneändringen har inget framkommit som skulle föranleda en föroreningsstudie gällande jordmånen. Enligt Geologiska forskningscentralens karta (1:20 000) består jordmånen i området av sandmorän och berg. Närmare undersökningar av markförhållandena bör företas innan området bebyggs i enlighet med den ändrade detaljplanen.

### **3.4.3 Naturmiljö enligt planen**

Enligt den naturinventering som 24.3.2017 gjordes i planområdet är områdets södra del fortfarande bebodd av flygekorrar, och i terrängsynen 16.3.2017 observerades flygekorrspillning i terrängen.

Vid Norra Mossavägen har i planen reserverats ett stort obebyggt område, där trädbeståndet ska bevaras. Området består av det skogsområde som enligt rekommendationen i naturinventeringen på våren 2017 bör bevaras som flygekorrevir. De delar av området där trädbeståndet enligt planen ska bevaras samt naturskyddsområdet söder om Norra Mossavägen tryggar flygekorrens rörelsemöjligheter åt Gallträskhållet. Norr om planområdet finns den närmaste flygekorrörekomsten på södra sidan av Työväen Akademia, dit avståndet är ca 300 m. Dit kan flygekorren lättast ta sig längs med trädbeståndet på västra kanten av planområdet.

Det existerande parkeringsområdet har utvidgats så det motsvarar byggandet enligt planen och tomtvägen har bibehållits på sin nuvarande plats. Infarten österifrån in på Villa Reires tomt i den nuvarande detaljplanen har slopats, och på dess plats och delvis på den före detta daghemstomten har en ny närrecreationsförbindelse ritats in. Den nya närrecreationsförbindelsen förbättrar förbindelserna mellan bergsområdet norr om planområdet och rekreationsområdena kring Gallträsk. Det branta gatuområdet på Norra Heikelvägen i planområdets östra kant har i enlighet med den tidigare detaljplanen reserverats för gång- och cykeltrafik.



Bild 9. Naturen och grönmiljön, Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson (2017).

Största delen av planområdet består av gårdsplaner, och där finns inga naturtyper som skulle vara hotade eller skyddade med stöd av naturskyddslagen. Utöver flygekorren känner man inte till förekomster av några andra hotade arter. Då man tar hänsyn till flygekorren i den fortsatta planeringen, tryggas samtidigt bevarandet av de skogbevuxna delarna av området. Preciserande naturinventeringar är inte nödvändiga.

De hårdgjorda ytorna i området ökar bara lite jämfört med nuläget, och hanteringen av dagvatten förmodas inte medföra problem. Därför är det inte nödvändigt att göra upp en skild plan för dagvattenhantering i anslutning till detaljplaneändringen. Avgöranden om hur dagvattnet hanteras och hur man ska påverka dagvattenmängden görs i samband med byggplaneringen.

### 3.5 Störningsfaktorer i omgivningen

Detaljplaneändringen antas inte ha skadliga konsekvenser för omgivningen.

Enligt trafikutredningen möjliggör Norra Heikelvägens sträckning och gaturum på sträckan Norra Mossavägen–Strandbovägen inte någon väsentlig förbättring av gatans horisontala eller vertikala geometri. En gångbana på västra sidan av gatan på sträckan mellan Norra Mossavägen och Heikelsgränden kunde förbättra säkerheten för fotgängarna i någon mån. Anläggandet av gångbana skulle sannolikt förutsätta en stödmur och/eller en detaljplaneändring för att bredda gatuområdet. Dessutom skulle åtgärden förutsätta terrassering och skärningar om gatan breddas på den södra delen, där terrängen sluttar kraftigt i sidled.

En betydande förbättring jämfört med nuläget kan åstadkommas om man förverkligar de gatu- och trafikregleringar som den gällande detaljplanen möjliggör på Norra Heikelvägen och Richardsgränden. Det betyder att Richardsgränden ändras till huvudriktning i trafiken och genomfarten för trafik med motorfordon bryts av på Norra Heikelvägen genom att gatuavsnittets södra ända ändras till en gång- och cykelled. Av denna anledning är det inte möjligt att i detaljplaneändringen ändra Norra Heikelvägens södra ända till en gata som möjliggör fordonstrafik, utan den bör bibehållas i detaljplanen som en gata avsedd för fotgängare och cyklister.

Med de gatusträckningar som möjliggörs av de gällande detaljplanerna bildar sträckningen Norra Mossavägen–Richardsgränden en fungerande, logisk och säker lösning för trafiken vidare norrut från korsningen av Norra Heikelvägen och Strandbovägen. På Richardsgränden blir den maximala längd lutningen enligt den preliminära översiktsplanen mindre än lutningarna på Norra Heikelvägen och är som mest ca 10–12 %.

Enligt den preliminära översiktsplanen för Richardsgränden kunde man anlägga en 5,5 meter bred körbana inom gatuområdet samt på ena sidan av trafiksäkerhetsskäl en 2,5 meter bred gångbana som avskiljs från körbanan med ett kantstöd. Man torde kunna utgå ifrån att cyklister använder Richardsgrändens körbana eller att cykeltrafiken hänvisas till Norra Heikelvägen.

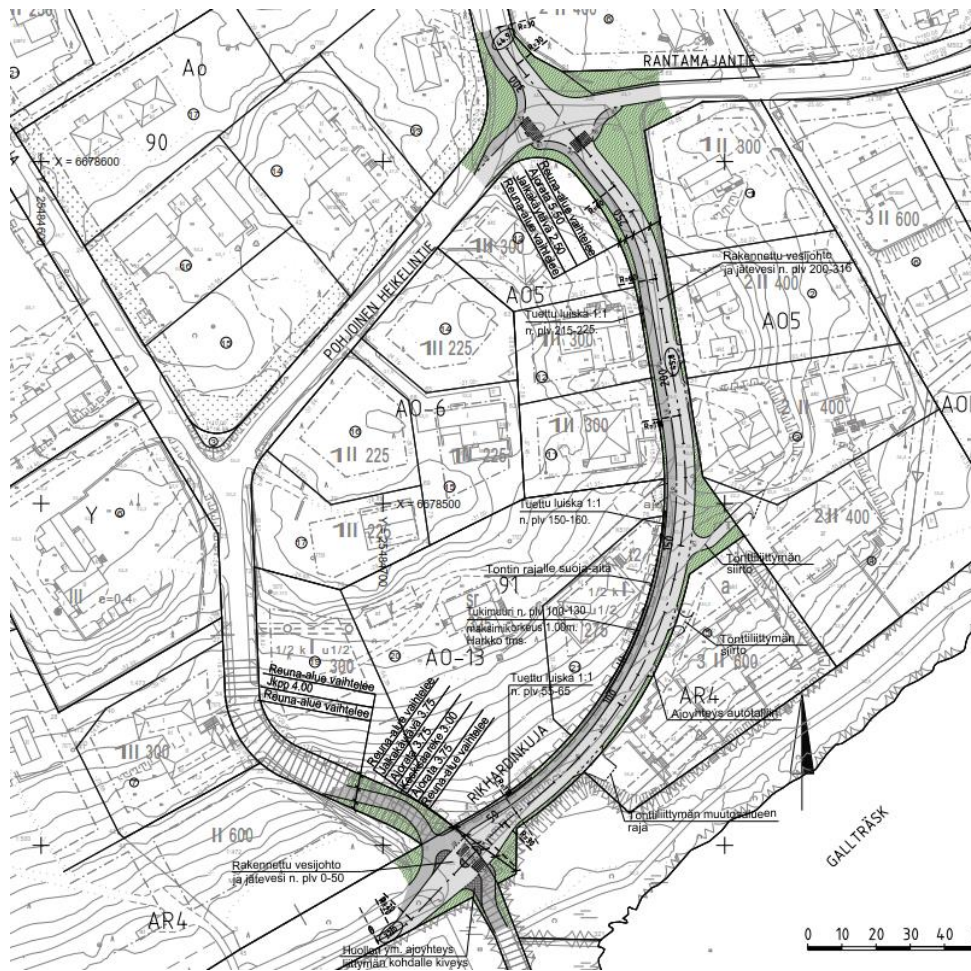


Bild 10. Preliminär översiktsplan för Richardsgränden, Ramboll Oy 2017.

Eftersom markytan på gatuområdet åtminstone på en del av sträckan har en mycket kraftig lutning i sidled, måste man anlägga en stödmur på den aktuella sträckan för att hålla gatkonstruktionerna på plats.

Det preliminära kostnadsförslaget för de delar av Richardsgränden som ska byggas uppgår till ca 660 000 euro. Beloppet kan preciseras om det görs upp en byggnadsplan för gatan. Genomförandet av ovannämnda gatuarrangemang avgörs dock inte i den föreliggande planändringen.

### 3.6 Namnbeståndet

Planändringen påverkar inte områdets existerande namnbestånd. Det nya området för närrekreation som bildas ansluter till ett större grönområde som ännu inte har namngetts. Grönområdet föreslås få namnet Träskbergen. Namnet är ett s.k. hävdvunnet ortnamn, och sådana brukar man inte översätta, så det är i så fall motiverat att använda den svenska namnformen på båda språken. I området finns också andra hävdvunna namn utan finskspråkiga



motsvarigheter (Gallträsk, Träskmossen), vilket ytterligare stöder tanken om att inte heller Träskbergen ska ges en finsk namnform.

I den tidigare namnplaneringen föreslogs området få namnet Lampikallio – Träskberget. Denna finska namnform har konstaterats vara konstlad och den är heller inte beskrivande för terrängen i området.

Namnets skrivsätt på svenska har anpassats enligt terrängen i området (ett stort, enhetligt område, med bl.a. sluttande berg i dagen). Namnet Träskbergen finner också stöd i en skriftlig källa (Aktiebolaget som blev stad, 1986). Institutet för de inhemska språken har konsulterats om namnformen.

## 4 KONSEKVENSERNA AV DETALJPLANEN

För planområdet finns ingen gällande generalplan med rättsverkan. Därför styrs detaljplaneringen av landskapsplanen. I den fastställda landskapsplanen har planområdet anvisats för tätortsfunktioner med behov av grönförbindelse. Ett område för tätortsfunktioner ska planeras som ett område för boende, för omgivningen lämpliga arbetsplatser samt service och verksamheter som anknyter till dessa. Den aktuella detaljplaneändringen följer landskapsplanen.

Om det utarbetas en detaljplan för ett område som saknar generalplan med rättsverkan, ska man enligt 54 § i markanvändnings- och bygglagen i tillämpliga delar beakta även vad som bestäms om kraven på generalplanens innehåll (39 § i MBL). Den aktuella detaljplaneändringen uppfyller kraven på innehållet i en generalplan.

Detaljplaneändringens konsekvenser för stadsstrukturen och landskapet är små. Detaljplaneändringen säkerställer att två kulturhistoriskt värdefulla byggnader bevaras, vilket stärker de historiska skikten i området och därmed också områdets identitet. Byggrätten i området minskar och typen av byggnader blir mindre, vilket kan anses förbättra stadsbilden i området. Dimensioneringen av byggnaderna och deras höjd passar in i den befintliga stadsstrukturen. Bostadshusen kompletterar stadsbilden och gör miljön mer väldisponerad jämfört med dagsläget.

Projektet anses inte ha negativa verkningar på människors livsvillkor med beaktande av nuläget. Det tekniska underhållet förväntas kunna ordnas utan att det uppstår problem eller konsekvenser som avviker från normalt byggande.

De samhällsekonomiska och ekologiska konsekvenserna har inte utretts närmare i samband med planläggningen. Den totala byggrätten inom området minskar, men det beräknade invånarantalet ökar något, vilket dock inte inverkar på servicenivån i området. I planområdet fanns tidigare ett daghem som alstrade en hel del trafik, och trafikvolymen i området minskar till följd av att daghemsverksamheten har upphört. Detaljplaneändringen bevarar områdets naturvärden och därmed kan planen anses ha en positiv inverkan på naturförhållandena.

### 4.1 Grunderna för ändringen av detaljplanen

Området förs fram i Utvecklingsbilden för markanvändning och boende 2015 som ett objekt som ska bedömas med tanke på uppdatering av detaljplanen och omvärdering av fastighetens användningsändamål. Området har naturvärden och kulturhistoriska värden. Området hör till den högsta prioritetsklassen i utvecklingsbildens riktgivande prioritetsordning. Kategorin omfattar objekt i stationens närmaste omgivning samt projekt som är avgörande eller brådskande med tanke på stadens tjänster. Området har förts fram som ett bostadsområde med småhusbebyggelse.

Detaljplaneändringen möjliggör kompletterande byggnation som tar hänsyn till områdets kulturhistoriska värden och naturvärden. Den föreslagna byggnadsvolymen är lämplig för platsen och beaktar stadsstrukturen i såväl den närmaste omgivningen som Grankulla i övrigt.

#### 4.2 Planområdets lämplighet för boende med hänsyn till boendetrivseln

I likhet med de omgivande bostadstomterna lämpar sig området väl för boende.

Vid planeringen och utbyggnaden av området har man försökt ta hänsyn till det kulturhistoriskt värdefulla byggnadsbeståndet och naturvärdena.

Planeringslösningen lägger stor vikt vid de skyddade byggnaderna och naturvärdena.

Byggnaderna kan placeras i området så att bostädernas alla utomhusutrymmen vetter mot ljusa väderstreck. Samtidigt skapas det en behaglig och väldisponerad helhet av de olika delarna av gården med hjälp av strukturering och detaljer.

#### 4.3 Ändringens konsekvenser för den redan byggda miljön

Den kompletterande byggnationen bör anpassas till miljön med hänsyn till naturvärdena och det kulturhistoriskt värdefulla byggnadsbeståndet samt iaktta samma skala. Avsikten är att de skyddade gamla villorna ska behålla sin dominans i landskapet. Nybyggnaderna förser miljön med nytt skikt, som på ett behärskat sätt återspeglar sin tid och efterliknar jugendarkitekturens lekfulla anda (bilaga 2, skärningar). Nybyggnaderna kan anpassas till miljön med hjälp av t.ex. rött tegeltak och diskret träpanel i naturnära nyanser. Med asymmetriska gavelstrukturer och varierande takformer på tvärgavlarna kan man ge byggnaderna en personlig och lekfull framtoning.

Byggnaderna och gårdarna ska anpassas till den sluttande terrängen utan intrång i terrängen i form av omfattande utfyllnader. Rikliga trädgårdslänkande planteringar gör miljön enhetlig.

Mellersta Nylands landskapsmuseum anser i sitt ställningstagande att det är bra att Villa Solhälla återställs i sin ursprungliga skepnad. Det är således möjligt att riva den till dimensionerna dominerande tillbyggnaden. Enligt ställningstagandet bör också Villa Reire skyddas i planen.

Ändringen kan anses vara motiverad både funktionellt och med avseende på stadsbilden. Området byggs ut på ett sätt som liknar närmiljön. De nya byggnader som ingår i planen är lika höga som de existerande byggnaderna. Vyerna förändras främst sett från Norra Heikelvägen.

##### **Trafik och parkering**

Norra Heikelvägens södra del reserveras fortsättningsvis för fotgängare och cyklister. Körning in på tomtarna på båda sidor om gatan tillåts fram till mitten av slutningen.

Inga nya tomtinfarter ritas in på området (bild 11). Infarten till Villa Solhälla förblir oförändrad, och infarten till de två nybyggnaderna anvisas via samma anslutning. Parkeringen (orange) koncentreras till infartsvägen.



Bild 11. Trafikförbindelser, Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson (2017).

Infarten till nybyggnaderna i områdets södra del sker via Villa Reires nuvarande anslutning. Villa Reires parkering blir kvar på sin nuvarande plats.

#### 4.4 Konsekvenserna för servicenätverket, dess utveckling och servicebehoven

Detaljplaneändringen medför inte ändringsbehov i områdets servicenätverk. Genom ändringen beräknas området få ca 24 nya invånare (55 m<sup>2</sup> vy/invånare). Hälsovårds-, skol- och dagvårdstjänsterna finns på nära håll.

## 5 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Detaljplanen kan genomföras när den vunnit laga kraft.

## 6 PLANERINGSFASER

### 6.1 Inledandet av planeringen

Detaljplaneändringen har inletts på stadens eget initiativ. Stadsstyrelsen beslutade 27.4.2016 § 79 att arbetet med att ändra detaljplanen skulle inledas. Inledandet av planläggningen kungjordes 7.6.2016.

### 6.2 Program för deltagande och bedömning

Till planen an knyter ett separat program för deltagande och bedömning, som är daterat 7.6.2016. Programmet kan läsas på adressen <http://www.grankulla.fi/ak218> och på markanvändningsenheten på stadshuset.

### 6.3 Planering

Vid Grankulla stads markanvändningsenhet har markanvändningschef Marko Lassila svarat för beredningen av planen. Referensplanen för användning av området har utarbetats av Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson.

## 6.4 Växelvekan och framförda åsikter

Inledandet av detaljplaneändringen kungjordes i tidningen Kaunis Grani 7.6.2016. Ägarna till grannfastigheterna i planområdet har fått brev om att en detaljplaneändring har inletts.

Utkastet till detaljplaneändring var framlagt 5.4.2018–14.5.2018. Det kom in sex utlåtanden och en skriftlig åsikt. Bemötanden har gjorts upp till utlåtandena och åsikten, och de har fogats till beslutshandlingarna.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen) framhöll i sitt utlåtande att stenvuren som ska skyddas bör föras in i planbestämmelserna samt att flygekorrens föröknings- och rastplatser bör anvisas som rekreationsområde i stället för byggplats. Mellersta Nylands landskapsmuseum ansåg att byggplatsen sydost om Villa Solhälla inte passade in i trädgårdsstadens framtoning och föreslog att det inte skulle göras obligatoriskt att riva tillbyggnaden. I utlåtandena från Västra Nylands räddningsverk, Helsingforsregionens miljötjänster (HRM) och Caruna framfördes olika tekniska förutsättningar som ska beaktas i planläggningen. Byggnadsutskottet förordade ändringen i detaljplanen enligt det som föredragits.

I den skriftliga åsikten framfördes bl.a. att compensation borde utgå för den minskade byggrätten och områdena som anvisas som grönområden, att fordonsanslutningarna borde göras separata, samt att en till bostad borde tilläggas till byggplatsen i den södra delen av området.

Ändringarna i förslaget till ändring av detaljplan omfattar bl.a. att stenvuren som ska skyddas har tagits med i planbestämmelserna, att en till bostad har lagts till byggplatsen i områdets sydvästra del, att rekreationsområdet har getts namn, att små justeringar har gjorts i kvartersgränserna samt att en bindande tomtindelning och ändring av tomtindelningen har gjorts upp för planområdet. Utöver det har planens namn justerats så att det motsvarar planområdets adress och mindre tekniska justeringar har gjorts på kartan. Planbeskrivningen har kompletterats.

Förslaget till ändring av detaljplanen var framlagt 4.4–6.5.2019, då det lämnades in tre utlåtanden och en skriftlig anmärkning. Bemötanden har gjorts upp till utlåtandena och anmärkningen, och de har fogats till beslutshandlingarna.

I utlåtandena ingick inga anmärkningar. Mellersta Nylands landskapsmuseum upprepade önskan som museet framförde redan i utkastskedet om att Villa Solhällas tillbyggnad ska bevaras. Den skriftliga anmärkningen som lämnades in innehöll ingen invändning mot planen. Det har inte gjorts några ändringar i förslaget till planändring. Mindre justeringar av teknisk natur har införts på detaljplanekartan.

Grankulla 28.11.2019

Marko Lassila  
markanvändningschef



Liite 1 / Bilaga 1  
 Havainnekuva / Illustration  
 Ak 218  
 asemakaavan muutos /  
 detaljplaneändring



Pohjoinen Heikelintie- Pohjoinen Suotie- Viitesuunnitelma  
 Havainnekuva 15.9.2017  
 Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson





Liite 2 / Bilaga 2  
 Leikkaukset / Skärningar  
 Ak 218  
 asemakaavan muutos /  
 detaljplaneändring



### TONNTINMUODOSTUS TOMTBILDNING

Tontti Tomt	P-ala Areal	Osap-ala Delareal	Kiinteistö/M-ala Fastighet/Outbr. område
007 0092 0014	2327	6	402 0001 0365
		2303	402 0001 0472 0010
		18	402 0001 0474
007 0092 0015	7539	486	402 0001 0474
		7053	402 0001 0500

### TONNTIJAKO TOMTINDELNING

ETRS-GK25 / N2000

**KAUNIAINEN  
GRANKULLA**

Asemakaavan muutos hyväksytty  
Ändring av detaljplanen godkändes

Ak 218

**1:1000**

Edellinen tonttijako  
Föregående tomtindelning

tj-nro  
ti-nr 235007009205

Pohjakartta hyväksytty  
Baskartan godkändes

20.2.2019

Kiinteistöinsinööri  
Fastighetsingenjör  
Johanna Määttä

kaup.osa  
stadsdel 7

Tonttijakokartta laadittu  
Tomtindelningens kartan  
uppgjordes

20.2.2019

Maanmittausteknikko  
Lantmäteritekniker  
Hannu Pousi

kortteli  
kvarter 92

tontit  
tomter 14,15

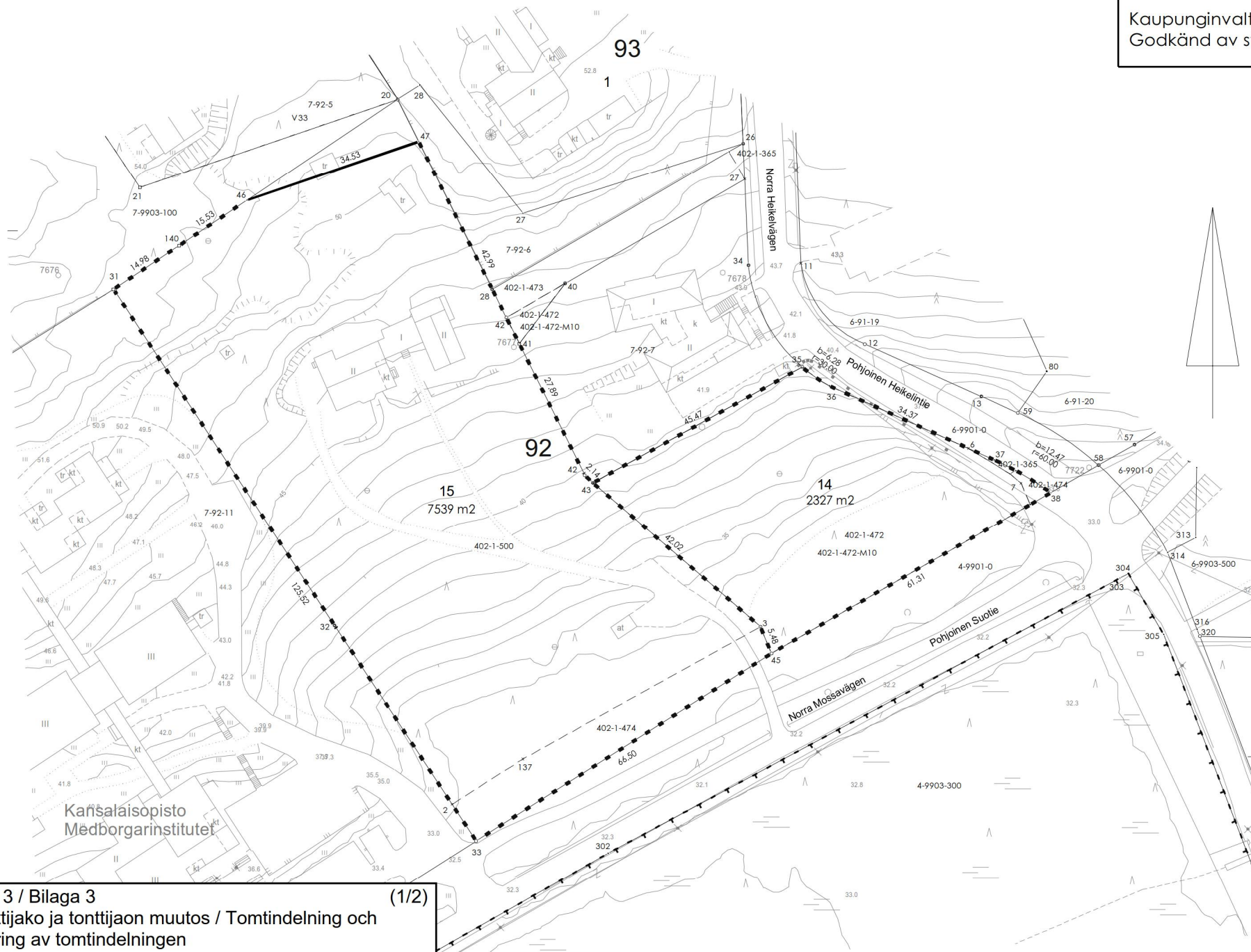
Lask. HP

Piirt. HP

Tark. NF

tj-kartta  
ti-karta 92/5

Kaupunginvaltuusto hyväksynyt asemakaavan muutoksen yhteydessä  
Godkänd av stadsfullmäktige i samband med ändring av detaljplanen



### KOORDINAATILUETTELO KOORDINATFÖRTECKNING

N:O/NR	N	E
3	6678374.699	25484656.170
31	6678438.876	25484533.129
33	6678334.012	25484602.118
35	6678424.113	25484664.113
36	6678420.543	25484669.259
37	6678406.489	25484700.621
38	6678400.247	25484711.390
41	6678428.541	25484610.313
42	6678403.584	25484622.763
43	6678402.110	25484624.317
45	6678369.632	25484658.269
46	6678455.821	25484558.503
47	6678467.029	25484591.161
140	6678447.164	25484545.604

Liite 3 / Bilaga 3 (1/2)  
Tonttijako ja tonttijaon muutos / Tomtindelning och  
ändring av tomtindelningen  
Ak 218  
Norra Mossavägen 1–3, Norra Heikelvägen 10–12  
asemakaavan muutos - detaljplaneändring



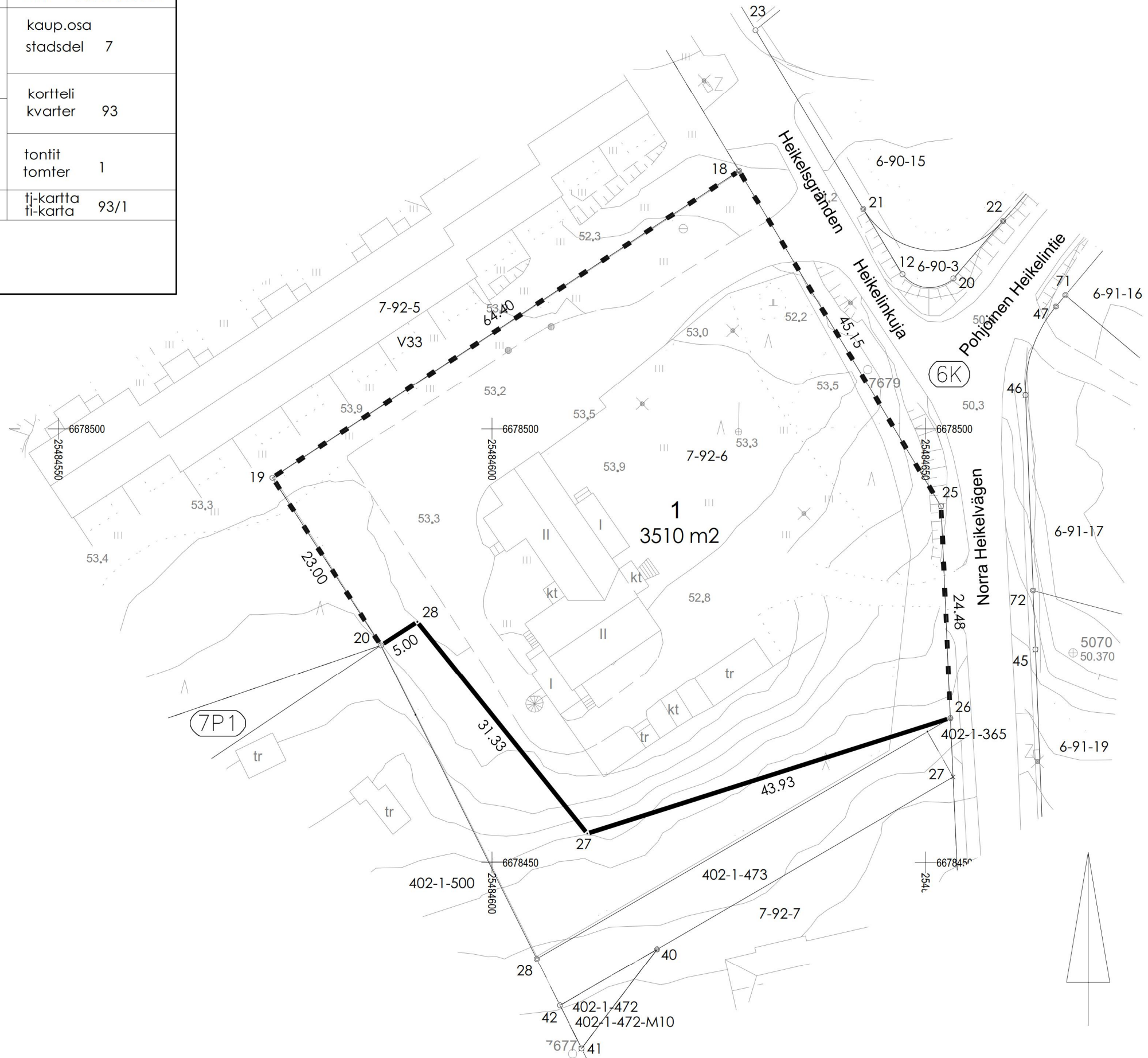
TONTTIJAON MUUTOS ÄNDRING AV TOMTINDELNINGEN			ETRS-GK25 / N2000		KAUNIAINEN GRANKULLA
Asemakaavan muutos hyväksytty Ändring av detaljplanen godkändes		Ak 218	1:500		
Edellinen tonttijako Föregående tomtindelning		09.01.1985			kaup.osa stadsdel 7
Pohjakartta hyväksytty Baskartan godkändes		17.01.2019			kortteli kvarter 93
		Kiinteistöinsinööri Fastighetsingenjör	Johanna Määttä		tontit tomter 1
Tonttijakokartta laadittu Tomtindelningsskarta uppgjordes		17.01.2019			tj-kartta ti-karta 93/1
		Maanmittausteknikko Lantmäteritekniker	Hannu Pousi		
Lask.	HP	Piirt.	HP	Tark.	MLA
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt asemakaavan muutoksen yhteydessä Godkänd av stadsfullmäktige i samband med ändring av detaljplanen					

### TONTINMUODOSTUS TOMTBILDNING

Tontti Tomt	P-ala Areal	Osap-ala Delareal	Kiinteistö/M-ala Fastighet/Outbr. område
007 0093 0001	3510	3510	007 0092 0006

### KOORDINAATILUETTELO KOORDINATFÖRTECKNING

N:O/NR	N	E
18	6678529.752	25484628.479
19	6678494.365	25484574.674
20	6678475.056	25484587.169
25	6678491.079	25484651.775
26	6678466.626	25484652.856
27	6678453.345	25484610.976
28	6678477.773	25484591.366





# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	235 Kauniainen	Täyttämispvm	11.11.2019
Kaavan nimi	Pohjoinen Suotie 1-3, Pohjoinen Heikelintie 10-12		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	25.03.2019
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	07.06.2016
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	Ak 218
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,1031	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,1017

### Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	2,1031	100,0			-0,0006	-1555
A yhteensä	1,5006	71,4			0,3315	80
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,4087	-1635
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1523	7,2			0,0766	
R yhteensä						
L yhteensä	0,4502	21,4				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	2	670	2	670

## Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>2,1031</b>	<b>100,0</b>			<b>-0,0006</b>	<b>-1555</b>
<b>A yhteensä</b>	1,5006	71,4			0,3315	80
AO	0,3510	23,4			0,3510	830
AO-5	0,3956	26,4			0,3949	570
AO/s	0,7540	50,2			0,7540	830
AO5					-0,6418	-900
AR4					-0,5266	-1250
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>					-0,4087	-1635
Y					-0,4087	-1635
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	0,1523	7,2			0,0766	
VL	0,1523	100,0			0,0766	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,4502	21,4				
Kadut	0,4502	100,0				
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>2</b>	<b>670</b>	<b>2</b>	<b>670</b>
Asemakaava	2	670	2	670