

Ak 212

STATIONSVÄGEN 13

Ändring av detaljplan

4:e stadsdelen, kvarter 46, tomt 3

Beskrivning av detaljplaneändringen

Beskrivning av detaljplaneändringen avseende detaljplanekartan 3.5.2017. Detaljplaneändringen har inletts på markägarens ansökan. Stadsstyrelsen beslutade 26.1.2015 att arbetet med att ändra detaljplanen skulle inledas. Inledandet av planläggningen kungjordes 3.3.2015.

Beredare / närmare upplysningar:

Grankulla stad
Markanvändningsenheten
PB 52 02701 Grankulla

Matti Salminen
foramn.efternamn@grankulla.fi
050 411 1851

3.5.2017



Kauniaisten kaupunki
Grankulla stad

Innehåll

1	PLANOMRÅDE OCH UTGÅNGSLÄGE	2
1.1	Planområde.....	2
1.2	Planeringsläget.....	2
1.2.1	Landskapsplanen.....	2
1.2.2	Markdispositionsplanen (MASU 2).....	2
1.2.3	Detaljplanen	2
1.2.4	Byggnadsordningen.....	3
1.2.5	Byggförbud	3
1.2.6	Baskartan.....	3
1.3	Redogörelse för området.....	3
1.3.1	Markägoförhållanden.....	3
1.3.2	Byggd miljö	3
1.3.3	Skyddade objekt	4
1.3.4	Störningsfaktorer i omgivningen.....	4
2	MÅL FÖR DETALJPLANEÄNDRINGEN	5
3	BESKRIVNING AV DETALJPLANEÄNDRINGEN.....	5
3.1	Allmän motivering och beskrivning.....	5
3.2	Dimensionering	6
3.3	Byggd miljö enligt planen.....	6
3.3.1	Markanvändning	6
3.4	Störningsfaktorer i omgivningen.....	7
3.5	Jordmånens byggbarhet och renhet	7
3.6	Naturmiljön enligt planen	8
3.7	Namnbeståndet	8
4	KONSEKVENSERNA AV DETALJPLANEN.....	8
4.1	Grunderna för ändringen av detaljplanen	9
4.2	Planområdets lämplighet för boende med hänsyn till boendetrivseln	9
4.3	Ändringens konsekvenser för den redan byggda miljön	9
4.4	Konsekvenserna för servicenätverket, dess utveckling och servicebehoven	9
5	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	9
6	PLANERINGSFASER.....	9
6.1	Inledande av planeringen.....	9
6.2	Program för deltagande och bedömning.....	10
6.3	Planering	10
6.4	Växelverkan och framförda åsikter.....	10

BILAGOR

Bilaga 1	Program för deltagande och bedömning, 3.3.2015 uppdaterad 22.11.2016
Bilaga 2	Situationsplan
Bilaga 3	Illustrationer
Bilaga 4	Skärningar och fasad
Bilaga 5	Utdrag ur bullerutredningskartorna
Bilaga 6	Uppföljningsblankett

Utredningar som gjorts som grund för detaljplaneändringen

Preliminär plan för tomten	Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy, 21.9.2015
Utredning över luftkvalitet och buller	Sito Oy, 20.11.2015
Trafikutredning	Sito Oy, 18.11.2015
Historisk utredning	Sito Oy, 20.11.2015
Kartläggning av trädbeståndet	Sito Oy, 16.11.2015
Plan för gården och dagvattenschema	Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy 15.2.2016

1 PLANOMRÅDE OCH UTGÅNGSLÄGE

1.1 Planområde

Planområdet omfattar tomt 3 i kvarter 46 i 4:e stadsdelen, på adressen Stationsvägen 13. Områdets areal är 4 637 m². Området ägs av en privat markägare.

1.2 Planeringsläget

1.2.1 Landskapsplanen

I landskapsplanen för Nyland (8.11.2006) har planområdet anvisats för tätortsfunktioner. I etapplandskapsplan 2, som miljöministeriet har fastställt 30.10.2014, har området betecknats som ett område för tätortsfunktioner där strukturen ska förtätas och försetts med en utvecklingsprincipbeteckning.



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

1.2.2 Markdispositionsplanen (MASU 2)

I markdispositionsplanen 2004 (Masu 2), godkänd av Grankulla stadsfullmäktige 13.12.2004, har området anvisats för service och förvaltning (P).

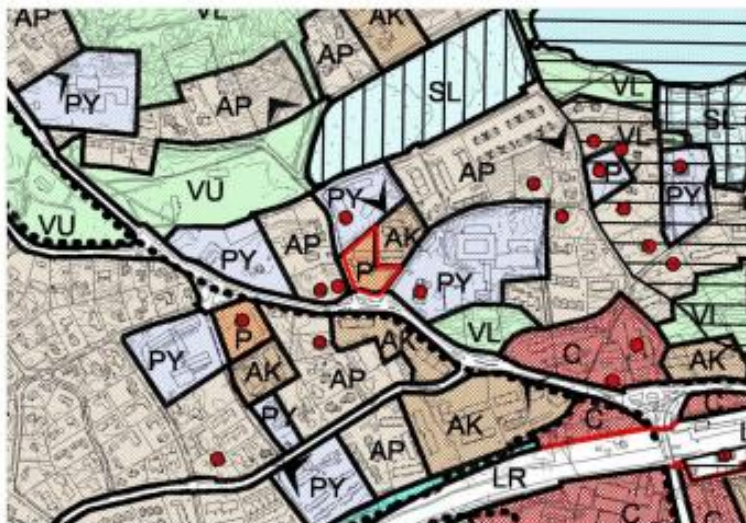


Bild 2. Utdrag ur markdispositionsplanen för Grankulla 2004 (Masu 2).

1.2.3 Detaljplanen

På planeringsområdet gäller en detaljplan som fastställts av miljöministeriet 22.1.1993 (Ak 125), i vilken området har anvisats som kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader (K-1). Enligt planen kan kontors-, laboratorie- eller forskningsbyggnader byggas i området. Tomtens areal är 4 637 m² och den har anvisats bygggrätt om 2 600 m² vy i tre (III) våningar. Byggnaderna får

dessutom ha en källarvåning som ligger ovan jord. Den del av tomten som vetter mot Stationsvägen har anvisats för parkeringsplatser på marknivå (p).

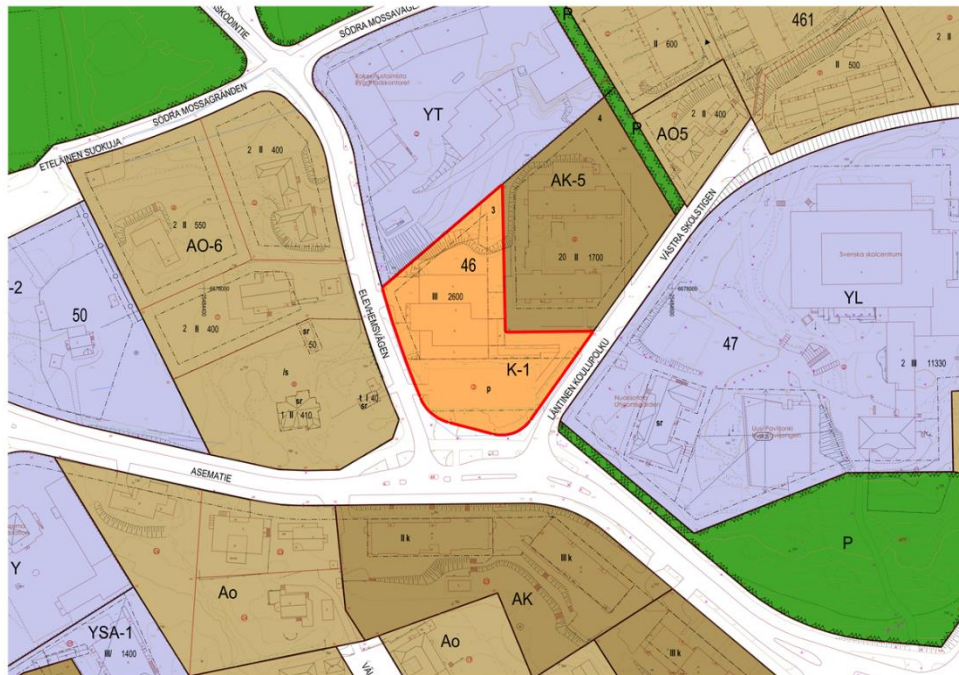


Bild 3. Utdrag ur detaljplanesammanställningen

1.2.4 Byggnadsordningen

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

1.2.5 Byggförbud

I detaljplaneområdet råder inga byggförbud.

1.2.6 Baskartan

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

1.3 Redogörelse för området

1.3.1 Markägoförhållanden

Området ägs av en privat markägare.

1.3.2 Byggd miljö

Markanvändningen

Planområdet ligger vid korsningen av Stationsvägen, Västra Skolstigen och Elevehemsvägen. På tomten finns en kontors-/laboratoriebyggnad som är byggd 1972. På södra sidan av Stationsvägen har det byggts höghus. I väster angränsar planområdet till Elevehemsvägen och de småhus som har byggts längs med den. I norr angränsar området till stadens byggnadskontor med depå, i öster till flervåningshus som ägs av sökanden samt till Västra Skolstigen och svenska skolcentrum.



Bild 4. Kollektivtrafikförbindelser, ortobild 2013.

Trafik

Fordonstrafik

Stationsvägen är en huvudmatargata, som förenar bostadsområdena norr om banan med Grankulla centrum. Elevhemsvägen och Västra skolstigen är lokala bostadsgator.

Gång- och cykeltrafik

Längs Stationsvägen löper en kombinerad cykel- och gångbana på båda sidorna. Vid Västra skolstigen och Elevhemsvägen finns en cykel- och gångbana bara på ena sidan.

Offentlig trafik

Grankulla järnvägsstation för närtåg är belägen på ca 0,5 kilometers avstånd. Esbos och regionaltrafikens närmaste busslinjer trafikerar Stationsvägen (109, 109N, 109T, 212 och 533).

1.3.3 Skyddade objekt

I planområdet finns inga skyddade objekt.

1.3.4 Störningsfaktorer i omgivningen

Trafik

För detaljplaneändringen har utarbetats en trafikutredning i november 2015 (Sito Oy). År 2009 gjordes trafikräkningar på Stationsvägen inför uppdateringen av bullerutredningen. Då var trafikmängden på Stationsvägen på avsnittet Bembölevägen–Bredavägen 9 620 fordon/dygn, och andelen tung trafik var 4 %. I trafikutredningen har man uppskattat trafikmängden på Stationsvägen i nuläget till 10 000–11 000 fordon/dygn och i prognosläget 2030 till ca 12 000 fordon/dygn.

Luftkvalitet och buller

Bedömningen av konsekvenserna för luftkvaliteten bygger på de rekommenderade avstånd som presenterats i Närings-, trafik- och miljöcentralens (NTM-centralen) handbok 3/2015 "Luftkvaliteten vid planering av markanvändningen". För detaljplaneändringen har gjorts en utredning om luftkvalitet och buller i november 2015 (Sito Oy).

Enligt utredningen är miljön i området öppen med god luftväxling, varför de rekommenderade avstånden motsvarar väl det verkliga läget. Den med tanke på planområdet största utsläppskällan är Stationsvägen, vars trafikvolym/dygn i prognosläget 2030 är ca 12 000 fordon. Trafikmängden på de intill liggande gatorna jämfört med Stationsvägen är mindre än en tiondedel och saknar

praktiskt taget betydelse för luftkvaliteten. Luftkvaliteten föranleder inga fortsatta åtgärder eller strukturella specialkrav i planområdet.

I bullerutredningen räknade man ut medelljudnivåerna i detaljplaneområdet Stationsvägen 13 i nuläget 2015 och i prognosläget 2030. I utevistelseområden inom planområdet tillämpas riktvärdena 55 dB dagtid och 50 dB nattetid. I nuläget är medelljudnivån på dagtid i planområdet ca 45–63 dB. På natten är medelljudnivån som mest ca 53 dB. Utdrag ur bullerutredningskartorna bifogas till planbeskrivningen.

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 (LDEN 50<55 dB(A)). Enligt utredningen av flygbuller vid Helsingfors-Vanda flygplats 2015 ingår planområdet inte i flygbullerzonen (LDEN (50) dB) och svepkurvan (LDEN 55 dB) sträcker sig inte till Grankulla enligt prognosen för 2025. Flygbuller kan tidvis orsaka störningar i Grankulla, och därför är det viktigt att i byggskedet säkra att byggnadernas klimatskal har tillräcklig ljudisolering med tanke på flygbuller.

För att kunna förlägga gårds- och vistelseområdena i bullerskugga, krävs det att tomtägaren placerar sina bullerskydd och konstruktioner så att riktvärdena för trafikbuller underskrids.

2 MÅL FÖR DETALJPLANEÄNDRINGEN

Ändringen av detaljplanen inleddes 18.12.2014 på ansökan av markägaren, som ansökte om att kvartersområdet, som i den gällande planen anvisats för affärs- och kontorsbyggnader, ändras till kvartersområde för flervåningshus.

Stadsstyrelsen beslutade 26.1.2015 i § 21 om en sådan ändring av detaljplanen att det blir möjligt att bygga flervåningshus med bostäder på tomten. Vid planeringen ska särskild vikt läggas vid anpassning av planen till miljön och bland annat byggnadshöjden.

3 BESKRIVNING AV DETALJPLANEÄNDRINGEN

3.1 Allmän motivering och beskrivning

Detaljplaneändringen går ut på att ändra tomten, som inte mer behövs för affärs- och kontorsbyggnader, till bostadstomt. Tomten är väl lämpad för boende i fler våningar: den är centralt belägen vid en huvudgata i järnvägsstationens närmaste omgivning och vid goda bussförbindelser. I Grankullas utvecklingsbild för markanvändning och boende 2015, som godkändes 21.9.2015, har fullmäktige slagit fast att all tätare och effektivare kompletterande byggnation med urban prägel uttryckligen bör förläggas nära stationer och vid huvudgator. Parkeringen ordnas i enlighet med Grankullas mål huvudsakligen i byggnader, en lösning som förutsätter tillräckligt effektivt byggande för att vara ekonomiskt lönsam. Den föreslagna byggnadsvolymen är lämplig för platsen och beaktar stadsstrukturen i såväl den närmaste omgivningen som Grankulla i övrigt.

Detaljplaneändringen gör stadsstrukturen enhetligare i och med att en byggnad med stor spännvidd, som avviker från miljön, ersätts med till både dimensioner och utformning bättre miljöanpassade bostadshus, och bilplatserna placeras under jord. De planerade byggnaderna blir ca 4,5 m högre än den nuvarande kontors- och laboratoriebyggnaden. Höjdskillnaden i förhållande till husen i grannfastigheterna är likaledes måttlig; det planerade höjdläget för yttertaket överstiger ungdomsgårdens taknockshöjd med bara två meter. Dessutom flyttas vägglinjen på det västligaste av de nya flervåningshusen med över 11 meter västerut jämfört med den befintliga byggnaden, och avståndet till det närmaste flervåningshuset på granntomten blir då över 20 meter. På det sättet får båda tomterna större avskildhet. Det blir också gott om yta kvar för lek och vistelse.

Ändringen av detaljplanen bygger på en preliminär plan som utarbetats av Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy. I den preliminära planen har man beaktat områdets centrala läge vid Stationsvägen och anpassat byggnaderna till såväl parkmiljön som arkitekturen. Den kompletterande byggnationen kompletterar Grankullas villastadsaktiga miljö och håller en hög arkitektonisk nivå. Tomten erbjuder trivsamma och trygga områden för invånare i alla åldrar och deras aktiviteter.

3.2 Dimensionering

Planområdet har en total areal på 4 637 m² och en byggrätt på totalt 4 100 m² vy, vilket motsvarar exploateringsstalet $e=0,88$.

3.3 Byggd miljö enligt planen

3.3.1 Markanvändning

Kvartersområde för flervåningshus (AK)

Med detaljplaneändringen ändras ett kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader (K-1) till ett kvartersområde för flervåningshus (AK), och byggrätten på tomten höjs från det nuvarande 2 600 m² vy till 4 100 m² vy. Byggrätten ökar m.a.o. med 1 500 m² vy. På tomten anvisas en byggnadsyta för bostadsbyggnader i högst fem våningar (V (3/4)). Den översta våningen är indragen, vilket mjukar upp byggnadernas skepnader mot Stationsvägen.

I tomtens norra del anvisas ett underjordiskt utrymme (ma/p) för parkering. Infarten till den underjordiska parkeringen sker från Elevhemsvägen. På tomtens östra del anvisas en riktgivande parkeringsplats (p-1). Parkeringsplatser får inte placeras på räddningsvägen. Utöver Elevhemsvägen tillåts infart med fordon från Västra skolstigen.

På tomtens södra och sydöstra del anvisas ett område där det nuvarande trädbeståndet ska bevaras. Områdets växtlighet ska kompletteras med plantering av träd och buskar (is-1).

Det ska finnas minst 1 bilplats/85 m² vy. Till dimensioneringen av bilplatserna räknas inte väggkonstruktion som överstiger 250 mm. Minst 80 % av bilplatserna ska placeras i parkeringsanläggningar.

Utrymmen i trapphuset som överstiger 15 m² vy får i alla våningar byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan, om det ökar trivselen och förbättrar utrymmesplaneringen och om varje trappavsats får tillräckligt med naturligt ljus. För den del som överskrider våningsytan behöver inga bilplatser reserveras.

I samband med ansökan om bygglov ska det läggas fram en utredning som visar att lek- och vistelseområdena skyddats mot trafikbuller genom ändamålsenlig placering av byggnader och konstruktioner. Bullernivån på gården och vistelseområdena får inte överstiga riktvärdena, 55 dB(A) dagtid (7–22) och 50 dB(A) nattetid (22–7).

Fasader

I planen utfärdas bestämmelser om fasadmaterialet och -färgerna samt om fasadernas utformning för att säkra en arkitektoniskt hög nivå på byggnaderna. Enligt de allmänna bestämmelserna ska fasaderna i huvudsak vara murade, rappade eller slammade, och utan synliga elementfogar. Fasaderna ska ha en huvudsaklig färg som är enhetlig och ljus. Fasadmaterialet ska hålla hög kvalitet. Även taken med de tekniska utrymmena ska hålla hög kvalitet och passa in i stadsbilden. Om det placeras en balkong eller altan vid fasaden mot Stationsvägen, ska denna skyddas med glasväggar som är ändamålsenliga ur bullerskyddssynpunkt.

Gårdar

För att säkra att utformningen av gårdsdäcken håller hög standard och att gårdarna har tillräcklig grönska har följande föreskrifter getts om gårdarna: Dimensioneringen av gårdsdäcken ska

beakta tjockleken och tyngden hos växtunderlaget som behövs för planteringarna, olika strukturer som behövs för dagvattenhanteringen, samt räddningsväsendets krav. Gårdarna ska ha en allmän karaktär av grönska. Luftväxlingsapparaturen för parkeringsutrymmena ska integreras med de strukturer som byggs. Gårdsdäckens kanter ska anpassas till landskapet med planteringar. Parkeringens fasad och eventuella stödmurar ska göras mindre massiva genom att intrycket mjukas upp med hjälp av planteringar, materialval, öppningar i muren och andra arkitektoniska grepp. Sådana obebyggda delar av kvartersområdet som inte används som gångvägar, lek- eller vistelseplatser eller för parkering ska förses med planteringar.

Hantering av dagvatten

En preliminär plan för gården, inklusive plan för hantering av dagvatten, har utarbetats (Maisema-arkitekthit Byman & Ruokonen Oy). Om hanteringen av dagvatten har följande föreskrifter getts: Dagvattnet ska hanteras genom en parklik lösning som håller hög standard och passar in i stadsbilden. Dagvatten från hårdgjorda ytor måste fördröjas i området med hjälp av fördröjningssvackor, bassänger eller magasin vars dimensioneringsvolym är en kvadratmeter per varje 100 kvadratmeter hårdgjord yta. Fördröjningssvackorna, bassängerna eller –magasinen ska tömma sig inom 12 timmar efter att de fyllts, och de ska ha ett planerat överflöde. Förpliktelsen gäller också dagvatten under byggtiden.

3.4 Störningsfaktorer i omgivningen

Detaljplaneändringen antas inte ha skadliga konsekvenser för omgivningen. I trafikutredningen uppskattades tomten generera en total trafikmängd på 70 fordon/dygn. Eftersom också den befintliga kontorsbyggnaden genererar trafik, kan man förmoda att planändringen inte inverkar på trafikvolymerna på närområdets gator. Den trafikmängd som tomten ger upphov till ökar inte och föranleder således inte åtgärder i trafiknätet. Enligt utredningen förväntas ingen betydande ökning av trafiken på området gator i nära framtid.

I luftkvalitetsutredningen konstateras att de närmaste bostadslägenheterna i planområdet placeras på ca 22 meters avstånd från Stationsvägen, varvid det rekommenderade avståndet på 22 m uppfylls och de riktgivande värdena för luftkvaliteten underskrids. Luftkvaliteten kräver inga fortsatta åtgärder i planområdet. Även om de rekommenderade avstånden överskrids och riktvärdena för luftkvalitet underskrids, är det rekommendabelt att placera vistelseområdena på den skyddade och därmed tystare norra sidan av husen.

Som bullerkällor har i bullerutredningen beaktats trafiken på Stationsvägen, Västra skolstigen, Elevhemsvägen och Bredavägen i nuläget 2015 och prognosläget 2030. Trafikuppgifterna baserar sig på den trafikutredning som gjorts. I bilagorna till bullerutredningen beskrivs medelljudnivån dagtid och nattetid i nuläget och prognosläget 2030. Därtill har man i beräkningarna undersökt medelljudnivåerna på 8 och 14 meters beräkningshöjder från marknivån. Enligt beräkningarna blir medelljudnivån vid de nya bostadsbyggnadernas fasader som högst 62 dB dagtid och 52 dB nattetid i prognosläget 2030. Det här ställer ett krav på 27 dB:s ljudnivåskillnad på fasaden mot Stationsvägen i det flervåningshus som byggs närmast Stationsvägen. Konstruktionerna i vanliga bostads- och kontorsbyggnader kan i normala fall anses ha en ljudreduktionsnivå på ca 30 dB, varför något särskilt krav på ljudreduktion inte behöver ställas på de planerade byggnaderna i planområdet.

Enligt beräkningarna förhindrar de planerade byggnadsmassorna bullerspridningen så att det i planområdet bildas lämpliga gårdsområden för lek och vistelse med ljudnivåer som underskrider gränsvärdena på 55 dB dagtid och 45 dB nattetid. Altaner och balkonger i området med en medelljudnivå på över 55 dB dagtid bör glasas in för att man ska nå en nivå under gränsvärdet.

3.5 Jordmånens byggbarhet och renhet

I den historieutredning som gjordes för detaljplaneändringen (Sito Oy, november 2015) har det inte kommit fram omständigheter som skulle föranleda en föroreningsstudie gällande jordmånen. Utifrån tillgängliga data ser man inte heller något behov av att göra en utredning om

sulfatjordar på fastigheten. Betongkonstruktionerna runt platsen för den oljecistern som förts bort från fastigheten kan innehålla olja, vilket bör beaktas då rivningen av den nuvarande byggnaden planeras.

3.6 Naturmiljön enligt planen

I planen för gården har det konstaterats att de hårdgjorda ytorna på tomten omfattar totalt 2 718 m². För varje 100 m² byggd eller icke-genomsläpplig yta reserveras en kvadratmeter fördröjnings- och absorberingsutrymme för dagvatten. Fördröjningsbehovet i planen utgör då 27,18 m³. I planen för gården ingår som fördröjnings- och infiltreringslösningar en regnträdgård på 116 m² och underjordiska dagvattenkassetter på 29 m². Om hälften av dagvattnet leds till kassetterna och hälften till regnträdgården, motsvarar fördröjningsvolymen det krav som ställs, då regnträdgårdens dammbildningsdjup är 12 cm och kassetternas höjd 50 cm.

Områdets trädbestånd kartlades i november 2015 (Sito Oy). Vid kartläggningen mättes alla träd med en diameter på över 10 cm (48 st.). Artbestämningen och kartläggningen av trädens skick gjordes okulärt. Kartläggningen ger vid handen att trädbeståndet på tomten enligt visuell bedömning är i gott eller ganska gott skick. I en del av träden har det dock konstaterats tydliga stamskador från vilka röta har kunnat sprida sig. Träd som är värda att bevara framgår av kartläggningsresultaten.

3.7 Namnbeståndet

Planändringen påverkar inte områdets namnbestånd.

4 KONSEKVENSERNA AV DETALJPLANEN

För planområdet finns ingen gällande generalplan med rättsverkan. Därför styrs detaljplaneringen av landskapsplanen. I den fastställda landskapsplanen har planområdet anvisats som ett område för tätortsfunktioner där strukturen ska förtätas och försetts med en utvecklingsprincipbeteckning. 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 där det inte finns någon generalplan med rättsverkningar, ska man enligt 54 § i markanvändnings- och bygglagen i tillämpliga delar beakta även vad som bestäms om kraven på generalplanens innehåll (39 § i MarkByggl). Den aktuella detaljplaneändringen uppfyller kraven på innehållet i en generalplan.

Detaljplaneändringens konsekvenser för stadsstrukturen och landskapet är betydande. Ändringen kan anses förbättra stadsbilden i området, då den gamla kontorsbyggnaden ersätts med högklassig arkitektur. Bostadshuset livar upp stadsbilden och gör gaturummet tydligare jämfört med dagsläget. Parkeringen på tomten har ordnats huvudsakligen i form av bilplatser under jord.

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 verkningar som avviker från normalt byggande.

De samhällsekonomiska och ekologiska konsekvenserna har inte utretts närmare i samband med planläggningen. Förtätningen höjer invånarantalet i området, vilket har en positiv inverkan på servicenivån i området. Därutöver blir området enhetligare, vilket förbättrar ekoeffektiviteten.

Enligt trafikutredningen påverkar planändringen inte trafikmängderna på närområdets gator. I planområdet finns idag en trafikgenererande kontorsbyggnad, och den trafikvolym som tomten genererar kommer inte att öka till följd av planändringen. Enligt utredningen kan inte någon stor ökning av trafikmängderna på områdets gator förväntas i nära framtid.

4.1 Grunderna för ändringen av detaljplanen

Området är beläget inom järnvägsstationens influensområde och vid en huvudgata, varför det är ändamålsenligt att koncentrera volymmässigt större byggnation hit. Den lagakraftvunna detaljplanen för tomten har i tiderna skraddarsyttts enligt markägarens önskemål för egen affärsverksamhet, som upphörde på den aktuella tomten i augusti 2015.

Det har visat sig svårt att fortsätta med fastighetens nuvarande bruksändamål på ett förnuftigt och ekonomiskt sätt. Den befintliga kontors- och laboratoriebyggnaden från 1972 svarar inte mot dagens krav på tekniskt skick. Byggnaden har stor spännvidd, är planerad för bara en användare och saknar den flexibilitet som fortsatt användning förutsätter. Det är besvärligt att dela in lokalerna i mindre enheter.

Ur boendesynvinkel är området centralt beläget med ypperliga kollektivtrafikförbindelser. Omgivningen har byggts ut med flervånings- och småhus, varför tomten som affärs- och kontorstomt väsentligt avviker från närmiljön i fråga om såväl dimensioneringen som stadsbilden. Med tanke på sina särdrag lämpar sig området bäst för boende.

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 byggandet av bostadshusen har man strävat efter högklassigt boende i flervåningshus, där de funktionella, estetiska, tekniska och ekonomiska kraven samt kraven på flexibla lösningar har bemötts på ett balanserat sätt.

Byggnaderna kan placeras på tomten så att bostädernas utomhusutrymmen vetter mot alla ljusa väderstreck. Samtidigt skapas det en behaglig och tydlig helhet av de olika delarna av gården med hjälp av strukturering och detaljer. Tack vare underjordisk parkering blir det mer gårdsyta kvar för lek och vistelse.

4.3 Ändringens konsekvenser för den redan byggda miljön

Ändringen kan anses vara motiverad både funktionellt och med avseende på stadsbilden. Området byggs ut på ett sätt som liknar närmiljön. Jämfört med den föreslagna ändringen avviker området i dagsläget avsevärt från omgivningens bebyggelseäthet. Dessutom blir landskapet prydligare för invånarna på granntomterna, när det gamla kontorshuset ersätts med högklassigt bostadsbyggande.

4.4 Konsekvenserna för servicenätverket, dess utveckling och servicebehoven

Detaljplaneändringen medför inte ändringsbehov i områdets servicenätverk. När tomten ändras till bostadsbruk, beräknas området få ca 80 nya invånare. Hälsovårds-, skol- och dagvårdstjänsterna finns på nära håll. Det centrala läget och de goda kommunikationerna gör all service lättåtkomlig. Företaget på tomten har lagt ner sin verksamhet, varför planändringen inte har någon omedelbar inverkan på antalet arbetsplatser. Arbetsplatsreserven minskar med uppskattningsvis 20 arbetsplatser.

5 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Detaljplanen kan genomföras när den vunnit laga kraft.

6 PLANERINGSFASER

6.1 Inledande av planeringen

Detaljplaneändringen inleddes på markägarens ansökan.

Stadsstyrelsen beslutade 26.1.2015 i § 21 att utarbeta en detaljplaneändring.

Inledandet av planeringen kungjordes 3.3.2015.

6.2 Program för deltagande och bedömning

Till planen anknyter ett separat program för deltagande och bedömning, som är daterat 3.3.2015 och uppdaterad 22.11.2016.

6.3 Planering

Vid Grankulla stads markanvändningsenhet har markanvändningsingenjör Matti Salminen svarat för beredningen av planen. Den preliminära planen för användning av tomten har utarbetats av Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy. För utredningarna i anslutning till planen har anlåtats Sito Oy. Planen för gården har utarbetats av Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy.

6.4 Växelverkan och framförda åsikter

Inledandet av detaljplaneändringen kungjordes i tidningen Kaunis Grani 3.3.2015. Till ägarna till planområdet och grannfastigheterna har skickats brev, och de har delgetts programmet för deltagande och bedömning.

Utkast till ändring av detaljplanen

Utkastet till detaljplaneändring var framlagt 22.3–20.4.2016. Det kom in fyra utlåtanden och två skriftliga åsikter.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen) framhöll i sitt utlåtande att planen ska beakta att planområdet ligger under en inflygningslinje till Helsingfors-Vanda flygplats. Som riktvärde i planbestämmelserna för bullernivån på gårdar och vistelseområden nattetid räcker 50 dB. Texten avsedd som bostadens utevistelseplats med hänvisning till balkong eller altan ska strykas ur bestämmelserna, så att balkonger och altaner i allmänhet ska bullerskyddas med ändamålsenliga glasväggar.

Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM) konstaterade i sitt utlåtande att planändringen inte förutsätter att nya vattenförsörjningslinjer byggs.

Caruna Oy konstaterade att planändringen ökar elbehovet och att elnätet sannolikt måste förstärkas i området. Däremot skapar planändringen inte något behov för nya transformatorstationer och bolaget har inget annat att anmärka.

Byggnadsnämnden förordade i sitt utlåtande att tomtens användningsändamål ändras till bostadsbruk. Byggnadsmassorna ansågs vara rätt höga och exploateringstalet högt i proportion till den existerande stadsstrukturen. I utlåtandet framhålls också att byggnadens höjd framhävs genom att tomten ligger på den högsta punkten i terrängen.

I åsikterna framfördes en önskan om att normen för bilplatser ska ändras till den gängse formuleringen i andra delar av huvudstadsregionen, 1 bilplats/m² vy. Den andra åsikten framhöll att byggnaderna är för höga och skiljer sig alltför mycket från de andra liknande byggnaderna i området. Enligt åsikten vore tre våningar tillräckligt.

Förslag till ändring av detaljplanen

Efter utkastfasen har texten avsedd som bostadens utevistelseplats med hänvisning till balkongerna strukits ur bestämmelserna, så att balkonger och altaner i allmänhet ska bullerskyddas med ändamålsenliga glasväggar. Riktvärdet för bullernivån på gårdar och vistelseområden nattetid har ändrats till 50 dB och normen för bilplatser har ändrats till formen 1 bilplats/ 85 m² vy. Planbestämmelserna om byggnadssätt, gårdar och dagvattenhantering har preciserats. Planbeskrivningen har kompletterats.

Samhällstekniska nämnden behandlade förslaget till detaljplaneändring vid sitt möte 4.10.2016 (§ 87) och beslutade att föreslå att stadsstyrelsen ska lägga fram planförslaget. Nämnden beslutade också enhälligt på förslag av föredraganden att de allmänna bestämmelserna kompletteras på följande sätt: Till dimensioneringen av bilplatserna räknas inte väggkonstruktion som överstiger 250 mm. Minst 80 % av bilplatserna ska placeras i parkeringsanläggningar. Utrymmen i trapphuset som överstiger 15 m² vy får i alla våningar byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan, om det ökar trivseln och förbättrar utrymmesplaneringen och om varje trappavsats får tillräckligt med naturligt ljus. För den del som överskrider våningsytan behöver inga bilplatser reserveras.

Kompletteringen har gjorts i de allmänna bestämmelserna i planändringsförslaget. Planbeskrivningen har kompletterats.

Förslaget till detaljplan var framlagt 18.10.2016–17.11.2016, då det lämnades in ett utlåtande. Inga skriftliga anmärkningar lämnades in. Ett bemötande till utlåtandet utarbetades.

Byggnadsnämnden förordade i sitt utlåtande att tomtens användningsändamål ändras till bostadsbruk. Byggnadsmassorna ansågs vara rätt höga och exploateringsstalet högt i proportion till den existerande stadsstrukturen. I utlåtandet framhålls också att byggnadens höjd framhävs genom att tomten ligger på den högsta punkten i terrängen.

Godkännande av ändringen av detaljplanen

Efter framläggningen av förslaget till detaljplaneändring har det inte gjorts ändringar i förslaget.

Samhällstekniska nämnden behandlade godkännandet av förslaget till detaljplaneändring vid sitt möte 4.4.2017 (§ 32) och beslutade att föreslå att stadsstyrelsen ska föreslå för fullmäktige att förslaget till detaljplaneändring enligt bilagan godkänns.

Styrelsen behandlade förslaget till detaljplaneändring vid sitt möte 19.4.2017 (§ 66) och beslutade att remittera det för ny beredning. Remitteringsförslaget gick ut på att parkeringsplatser ovan jord och en tomtedel med planterade träd skulle märkas ut på detaljplanekartan samt att det skulle utredas om byggnaden vid tomtens sydöstra hörn (hörnet av Stationsvägen och Västra skolstigen) kan flyttas längre in från tomtgränsen, och det godkändes enhälligt.

Förslaget till detaljplaneändring har granskats enligt stadsstyrelsens beslut 19.4.2017. Parkeringsplatser ovan jord har märkts ut på detaljplanekartan i form av en riktgivande parkeringsplats (p-1) på tomtens östra del. Parkeringsplatser får inte placeras på räddningsvägen. På tomtens södra och sydöstra del har ett område anvisats där det nuvarande trädbeståndet ska bevaras. Områdets växtlighet ska kompletteras med plantering av träd och buskar (is-1). Planförslaget innehöll redan tidigare ett flertal allmänna föreskrifter om utformningen av gårdarna och gårdsdäcken i syfte att säkra att gårdarna har tillräcklig grönska. Bland annat ska sådana obebyggda delar av kvartersområdet som inte används som gångvägar, lek- eller vistelseplatser eller för parkering förses med planteringar. Med de tillägg som räknas upp ovan säkras föreskrifterna att den lummiga grönska som kännetecknar Grankulla bevaras. Här kan man också tillägga att en del av träden i den södra delen av området står på gatuområdet, vilket innebär att också staden kan bidra till att gatuvyerna förblir grönskande. Planen innehåller inga föreslagna ändringar i gatornas dragningar eller områdesreserveringarna.

Avgränsningen av byggnadsytan i tomtens sydöstra hörn har granskats, men ingen ändring har gjorts i det reviderade förslaget till detaljplaneändring. Inom projektet har planer för bl.a. gårdar och dagvattenhantering redan gjorts upp i rätt noggrann detalj, så en flyttning av byggnaden skulle göra att hela planen måste revideras. Om byggnadsytan flyttas måste båda byggnaderna flyttas vilket också leder till att parkeringsplatserna under jord måste planeras om. Ändringen leder ytterligare till att gården blir mindre och försvårar arbetet med att passa in gårdsdäcken i omgivningen. Man blir dessutom tvungen att granska dagvattenhanteringen och brandsäkerheten på nytt. Det föreslagna läget för byggnaden orsakar ingen olägenhet för

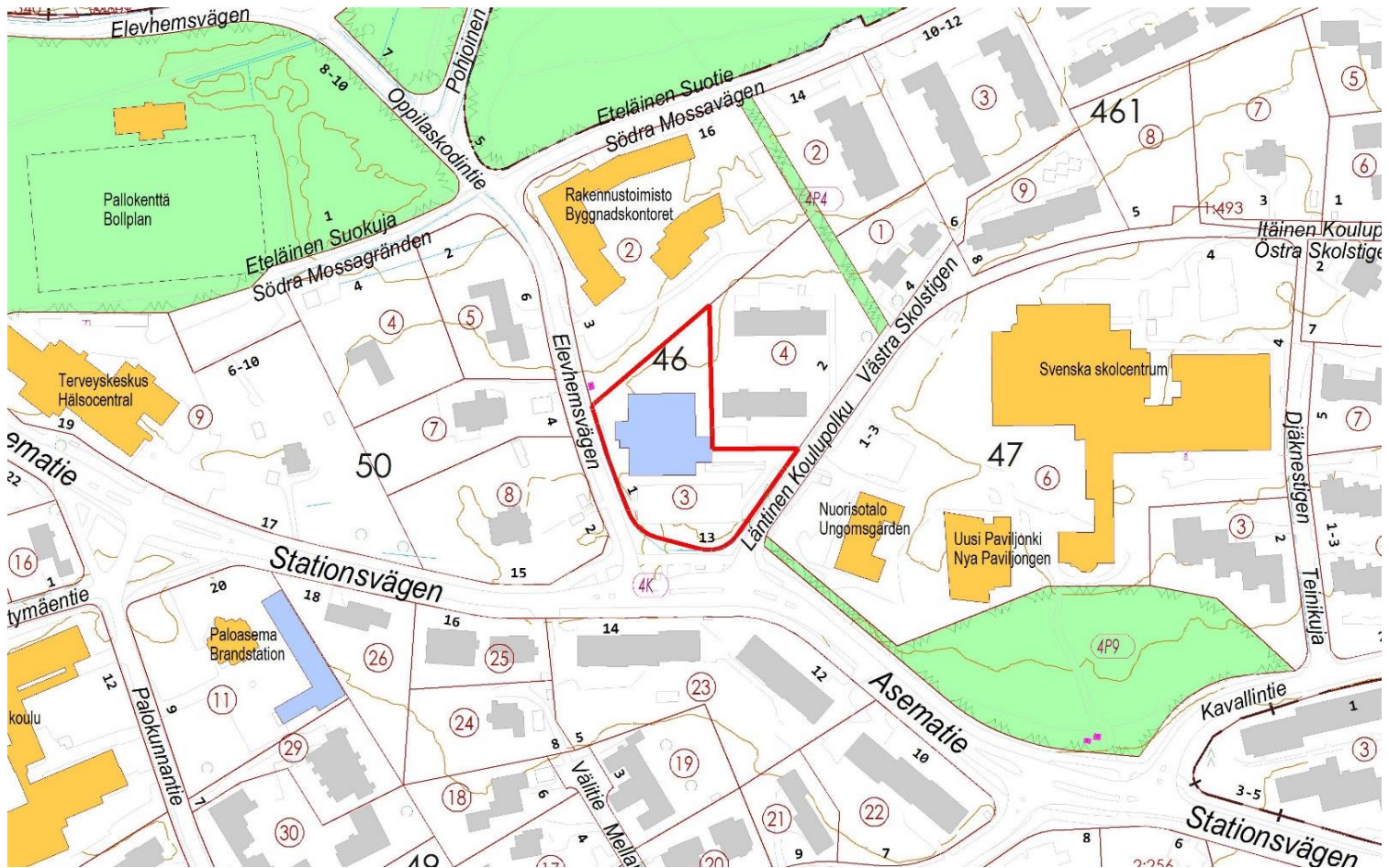
gatuunderhållet eller trafiksäkerheten i form av synhinder. Byggnadernas placering möjliggör däremot en parkliknande gemensam gård och en lösning med privata gårdar för bostäderna. På grund av ovanstående är det motiverat att byggnadsytan inte flyttas.

Planbeskrivningen har kompletterats.

Grankulla 3.5.2017

Matti Salminen
markanvändningsingenjör

Marko Lassila
markanvändningschef



Ak 212

STATIONSVÄGEN 13

Ändring av detaljplanen
Tomt 3 i kvarter 46 i 4:e stadsdelen

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING (PDB)

3.3.2015, uppdaterad 22.11.2016

Beredare / närmare upplysningar:

Grankulla stad
Markanvändningsenheten
PB 52, 02701 Grankulla

Matti Salminen
fornamn.efternamn@grankulla.fi
(09) 5056 204

22.11.2016



Kauniaisten kaupunki
Grankulla stad

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

Vad är ett program för deltagande och bedömning?

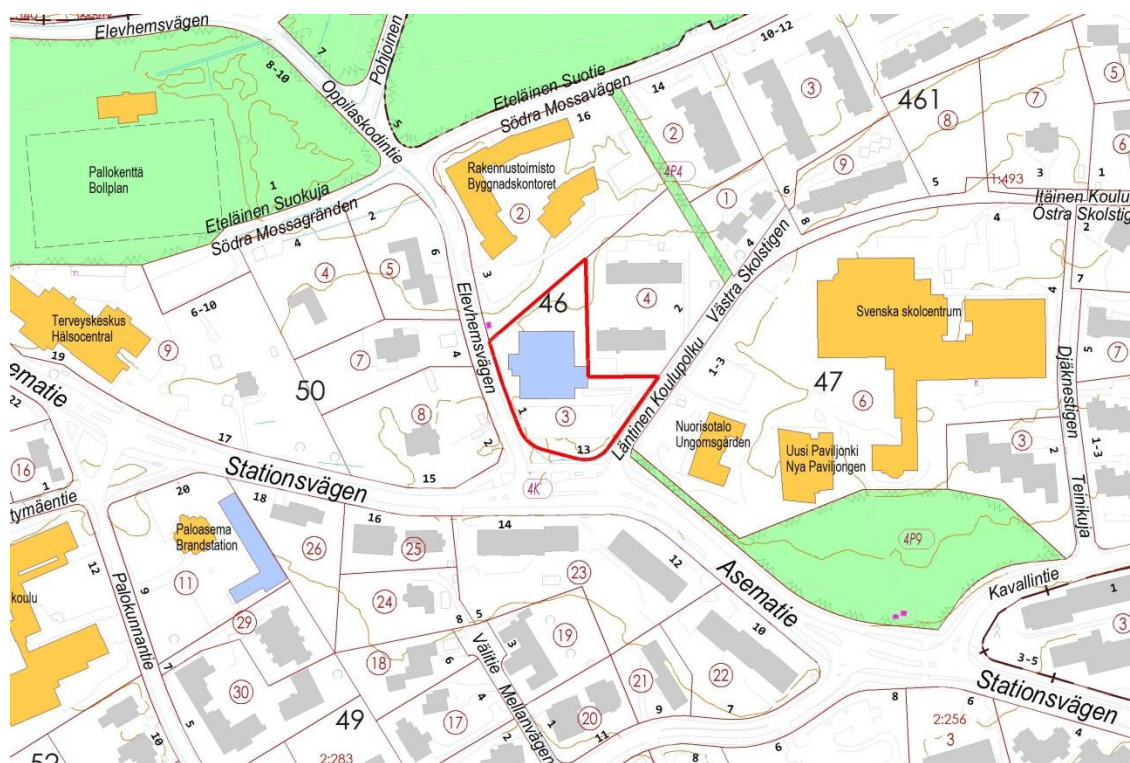
Programmet för deltagande och bedömning (PDB) utarbetas i början av planläggningsarbetet, och i programmet fastslås de principer för deltagande och växelverkan och för bedömning av planens verkningar som iakttas under planläggningsprocessen.

Av programmet för deltagande och bedömning framgår

- vilket område planläggningen gäller (planområde)
- vad planläggningen syftar till
- vilka intressenterna är
- hur man kan delta i och inverka på planläggningen
- vilka de viktigaste verkningarna av planen är och hur de utreds.

Programmet för deltagande och bedömning uppdateras vid behov under planeringens gång och finns framlagt under beredningen av planen i Grankulla stadshus och på stadens webbplats (www.grankulla.fi/Dp212)

Planområdet idag



Planområdets läge på ämbetsverkskartan.

Planområdet omfattar tomt 3, på adressen Stationsvägen 13, i kvarter 46 i 4:e stadsdelen. Områdets areal är ca 0,46 ha. Området ägs av en privat markägare.

Planområdet ligger vid korsningen av Stationsvägen, Västra Skolstigen och Elevhemsvägen. På tomten finns en kontors-/laboratoriebyggnad som är byggd år 1972. På södra sidan av Stationsvägen finns det höghus. I väster angränsar planområdet till Elevhemsvägen och de småhus som har byggts längs med den. I norr angränsar området mot stadens byggnadskontor med depå, i öster mot flervåningshus som ägs av sökanden samt mot Västra Skolstigen och svenska skolcentrum.

Mål för planläggningen

Detaljplaneändringen inleddes på markägarens ansökan. Stadsstyrelsen beslutade 26.1.2015 att arbetet med att ändra detaljplanen ska inledas.

Målet är att ändra användningsändamålet för tomten till boende i flervåningshus. Vid planeringen ska särskild vikt läggas vid att anpassa planen till miljön.

Utgångspunkter för planläggningen och tidigare planer

I landskapsplanen för Nyland, som miljöministeriet fastställt 8.11.2006, har planområdet anvisats för tätortsfunktioner. I etapplandskapsplan 2, som miljöministeriet har fastställt 30.10.2014, har området betecknats som ett område för tätortsfunktioner där strukturen ska förtätas och försetts med en utvecklingsprincipbeteckning.

I markdispositionsplanen 2004 (Masu 2), godkänd av Grankulla stadsfullmäktige 13.12.2004, har området anvisats för service och förvaltning (P).

För området gäller en detaljplan som fastställts av miljöministeriet 22.1.1993 (Ak 125), i vilken området har anvisats som kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader (K-1). Enligt planen kan kontors-, laboratorie- eller forskningsbyggnader byggas i området. Tomtens areal är 4637 m² och den har anvisats bygg rätt om 2600 m² vy i tre (III) våningar. Byggnaderna får omfatta en källarvåning som ligger ovan jord. Den del av tomten som vetter mot Stationsvägen har anvisats för parkeringsplatser på marknivå (p).

Avtal

Detaljplaneändringen förutsätter sannolikt att ett markanvändningsavtal (91b § i markanvändnings- och bygglagen) ingås. Avtalet ska undertecknas innan planändringen godkänns i fullmäktige.

Riktgivande tidsschema

Det riktgivande tidsschemat för detaljplaneändringen är följande:

- Planläggningsarbetet inleds och programmet för deltagande och bedömning utarbetas under våren 2015. Intressenterna informeras om att planläggningen börjar.
- Beredningsmaterialet för planändringen sammanställs på hösten 2015.
- Utkastet till detaljplan läggs fram enligt 30 § i markanvändnings- och byggförordningen på våren 2016. Intressenterna och andra invånare i staden har möjlighet att framföra sina åsikter om utkastet till detaljplan. Av stadens förvaltningar och olika myndigheter begärs behövliga utlåtanden om utkastet.
- Planutkastet bearbetas samt ändras och korrigeras med beaktande av utlåtandena och intressenternas åsikter.
- Förslaget till detaljplan läggs fram enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen på hösten 2016. Intressenterna har möjlighet att lämna skriftliga anmärkningar mot förslaget. Om förslaget begärs vid behov utlåtanden av myndigheter och intressentgrupper.
- I förslaget görs behövliga justeringar med anledning av utlåtandena och anmärkningarna, efter vilket detaljplanen läggs fram för stadsfullmäktige för godkännande.

Intressenter

Intressenter i planläggningsprocessen är markägarna i området och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden avsevärt kan påverkas av planändringen. Även de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen är intressenter.

Planläggningsförfarandet samt informationen om utgångspunkterna, målen och eventuella alternativ för planeringen när planer bereds ska ordnas så att intressenterna har möjlighet att

delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligen eller muntligen uttala sin åsikt om saken.

Intressenter vid denna detaljplaneändring är:

- Markägarna i planområdet
- Markägarna och invånarna i grannfastigheterna
- NTM-centralen
- HRM:s vattenförsörjning
- Västra Nylands räddningsverk
- Caruna Oy
- Byggnadsnämnden

Information och deltagande

Om inledandet av planändringen och framläggningen av beredningsmaterial samt utkast och förslag till detaljplan kungörs officiellt på stadens anslagstavla. Om planläggningsfaserna informeras dessutom i tidningen Kaunis Grani och på stadens webbplats (www.grankulla.fi). De handlingar som läggs fram kan ses i stadshuset i Grankulla och på stadens webbplats.

Ägarna till planeringsområdet och grannfastigheterna informeras per brev om ovan nämnda arbetsfaser i planläggningen. Av övriga intressenter begärs vid behov utlåtande om planärendet.

Intressenterna har möjlighet att framföra sina åsikter om utkastet till detaljplan och att lämna skriftliga anmärkningar mot förslaget till detaljplan under framläggningstiden.

Stadens motiverade ställningstagande (s.k. bemötande) skickas till de personer som har framfört sin åsikt om utkastet till detaljplan och som särskilt bett om stadens ställningstagande i saken. Efter stadsfullmäktiges beslut om att godkänna planen skickas stadens bemötande till den framförda anmärkningen till dem som lämnat en anmärkning mot förslaget till detaljplan. Om en anmärkning har undertecknats av fler än en person skickas bemötandet till den första av dem.

Besvär över stadsfullmäktiges beslut om godkännande av planen kan anföras hos Helsingfors förvaltningsdomstol.

Konsekvenser som ska utredas och bedömning av konsekvenserna

I samband med ändringen av detaljplanen utreds miljökonsekvenserna av planen i enlighet med markanvändnings- och bygglagen samt markanvändnings- och byggförordningen. I 9 § i markanvändnings- och bygglagen bestäms att *"En plan skall basera sig på tillräckliga undersökningar och utredningar. När en plan utarbetas skall miljökonsekvenserna, inklusive de samhällsekonomiska, sociala, kulturella och övriga konsekvenserna av planen utredas i nödvändig omfattning. Utredningarna skall omfatta hela det område där planen kan tänkas ha väsentliga konsekvenser."*

Vid utredningen av miljökonsekvenserna behandlas också principerna för förebyggande eller minskande av eventuella skadliga verkningar. Miljökonsekvenserna behandlas som en del av planläggningsprocessen.

I arbetet med detaljplanen granskas planens konsekvenser särskilt för:

- människors levnadsförhållanden och livsmiljö
- jord- och berggrunden, vattnet, luften och klimatet
- region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin och trafiken
- stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön.

De konsekvenser som påverkar stadsbilden och närmiljön är särskilt viktiga att utreda med tanke på invånarna och landskapet.

I samband med planlägningsprocessen görs behövliga preciserande tilläggsutredningar med metoder som lämpar sig för respektive tema.

Kontaktinformation och respons

Respons om programmet för deltagande och bedömning kan ges till markanvändningsenheten. Under hela planlägningsprocessen kan man kontakta Grankulla stads representant i ärenden som gäller detta projekt. Mer information ges av

markanvändningsingenjör Matti Salminen, tfn 09 5056204

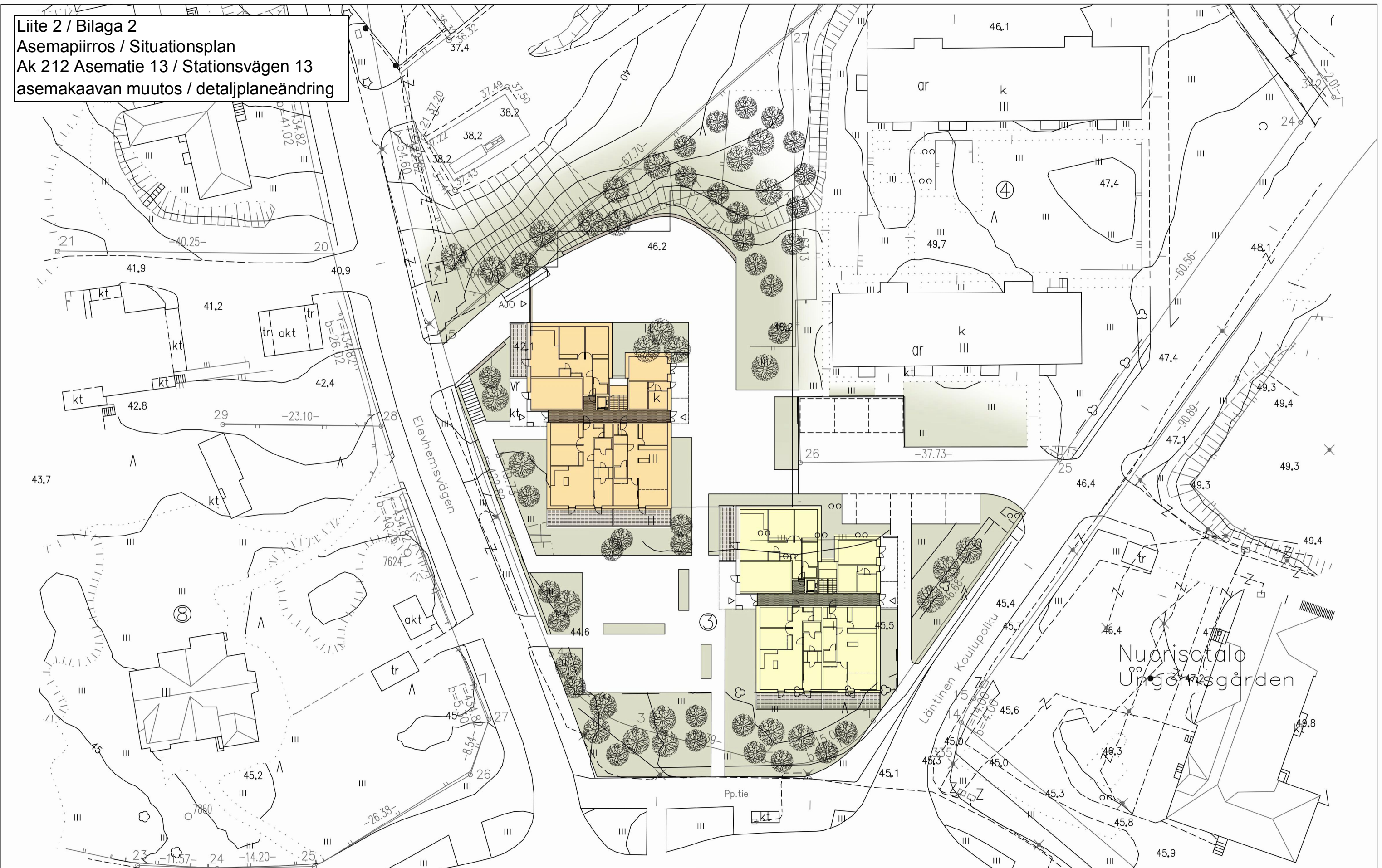
e-post: fornamn.efternamn@grankulla.fi, fax 09 5056 535

Grankulla 22.11.2016

Matti Salminen
markanvändningsingenjör

Marko Lassila
markanvändningschef

Liite 2 / Bilaga 2
Asemapiirros / Situationsplan
Ak 212 Asematie 13 / Stationsvägen 13
asemakaavan muutos / detaljplaneändring

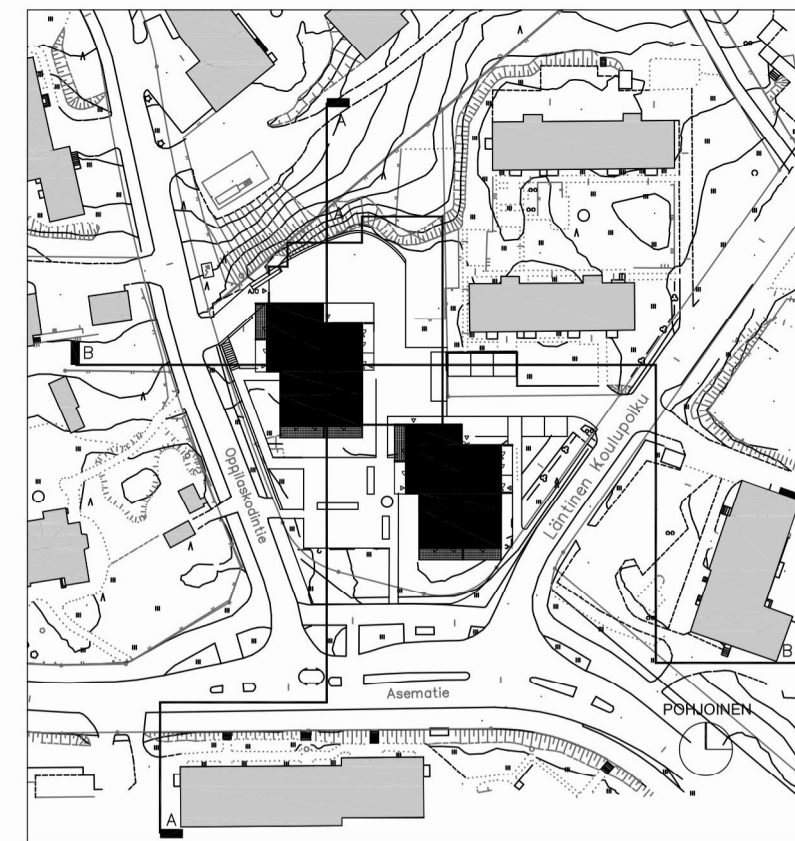


MELA Kauniainen



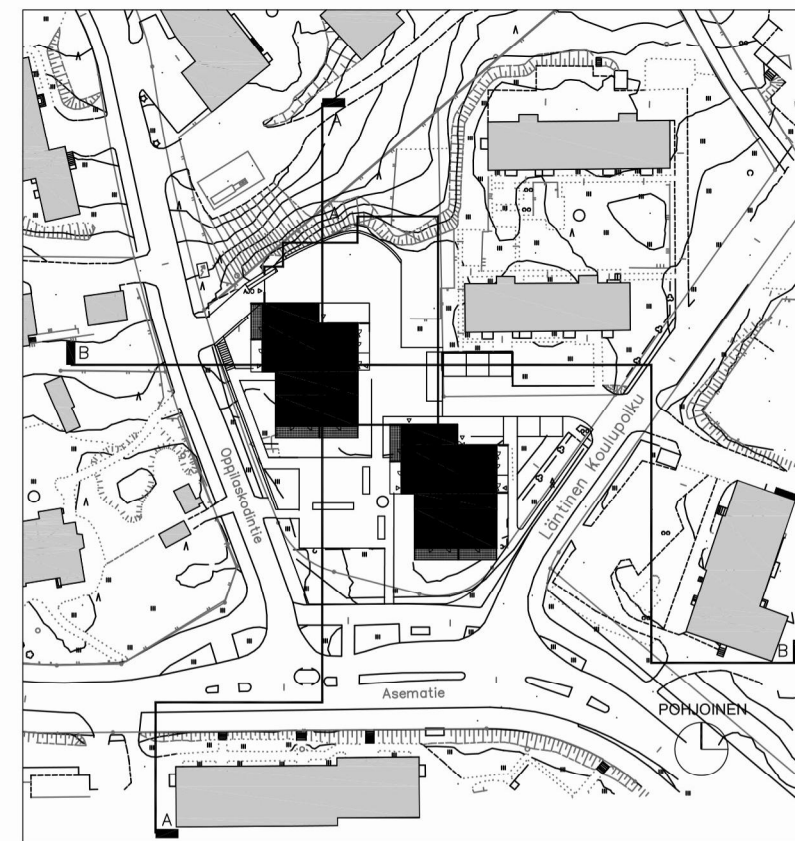


Liite 4 / Bilaga 4 (1/3)
Leikkaus A-A / Skärning A-A
Ak 212 Asematie 13 / Stationsvägen 13
asemakaavan muutos / detaljplaneändring



MELA Kauniainen

Liite 4 / Bilaga 4 (2/3)
Leikkaus B-B / Skärning B-B
Ak 212 Asematie 13 / Stationsvägen 13
asemakaavan muutos / detaljplaneändring



MELA Kauniainen



JULKISIVUMATERIAALIT

1. RAPATTU TIILI, VALKOINEN
2. RAPATTU TIILI, HARMAA
3. RAPATTU TIILI, TEHOSTEVÄRI
4. JULKISIVULEVY
5. MAALATTU BETONI
6. LASI, KIRKAS
7. LASI, HIEKKAPUHALLETTU
8. LASI, SILKKIPAINETTU
9. POLTTOMAALATTU ALUMIINI
10. LUONNONKIVI

Liite 5 / Bilaga 5 (1/3)
 Ote meluselvityksestä / Utdrag ur bullerutredning
 Ak 212 Asematie 13 / Stationsvägen 13
 asemakaavan muutos / detaljplaneändring

Asematie 13
 AK-muutos
 KAUNIAINEN

Nykytilanne 2015

Keskiäänitaso L_{Aeq}
 Päiväaika klo 7-22

Laskentakorkeus mp+ 2m

- Rakennus
- Kaava-alue
- Maavaimennus

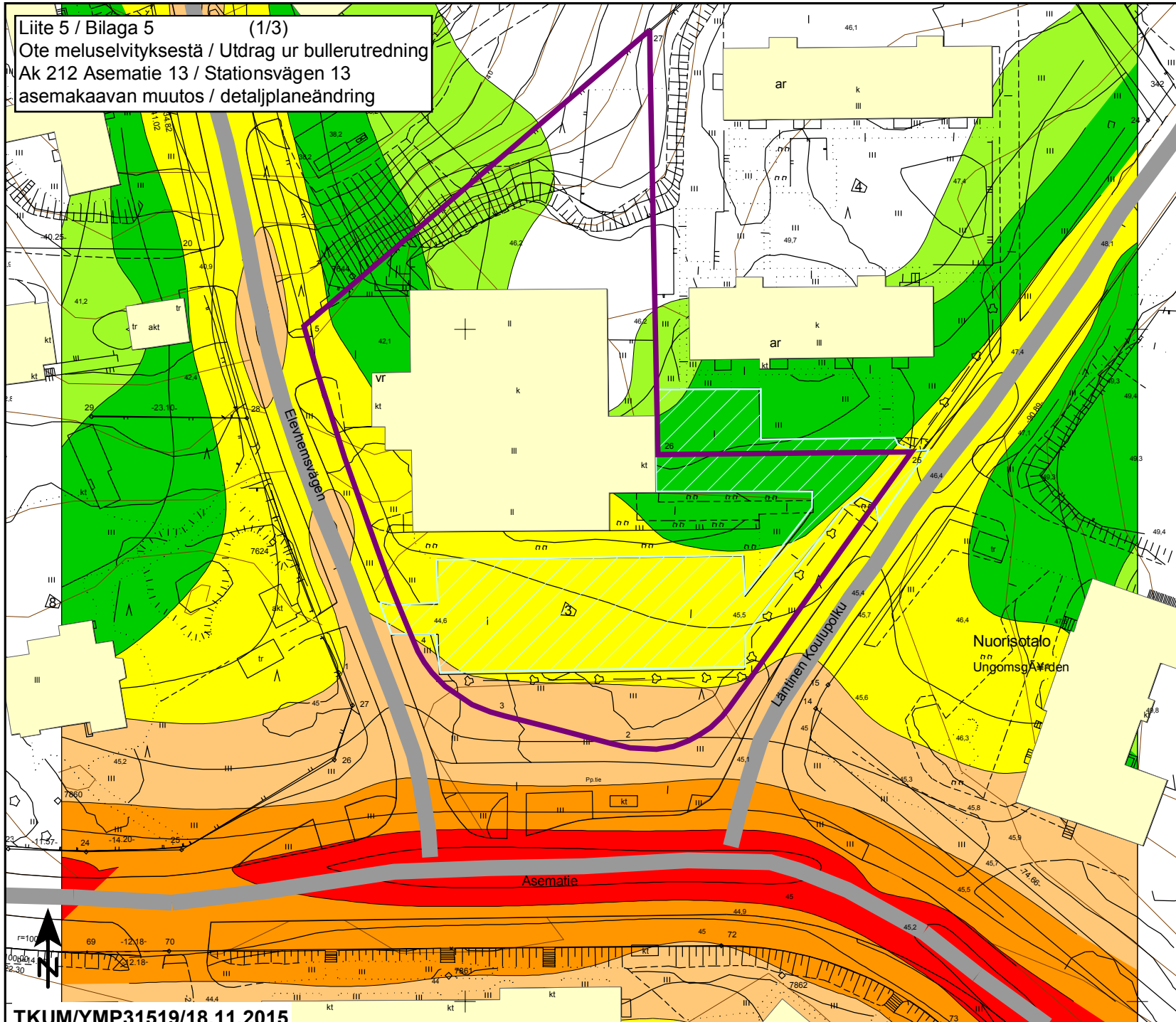


Keskiäänitaso L_{Aeq}

- ≤ 45
- $45 < \leq 50$
- $50 < \leq 55$
- $55 < \leq 60$
- $60 < \leq 65$
- $65 < \leq 70$
- $70 < \leq 75$

A4 1: 800

0 5 10 15 20 25 m Liite 1



TKUM/YMP31519/18.11.2015

Liite 5 / Bilaga 5 (2/3)
 Ote meluselvityksestä / Utdrag ur bullerutredning
 Ak 212 Asematie 13 / Stationsvägen 13
 asemakaavan muutos / detaljplaneändring

Asematie 13
 AK-muutos
 KAUNIAINEN

Ennustetilanne 2030

Keskiäänitaso L_{Aeq}
 Päiväaika klo 7-22

Laskentakorkeus mp+ 2m

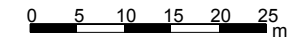
- Rakennus
- Kaava-alue
- Maavaimennus



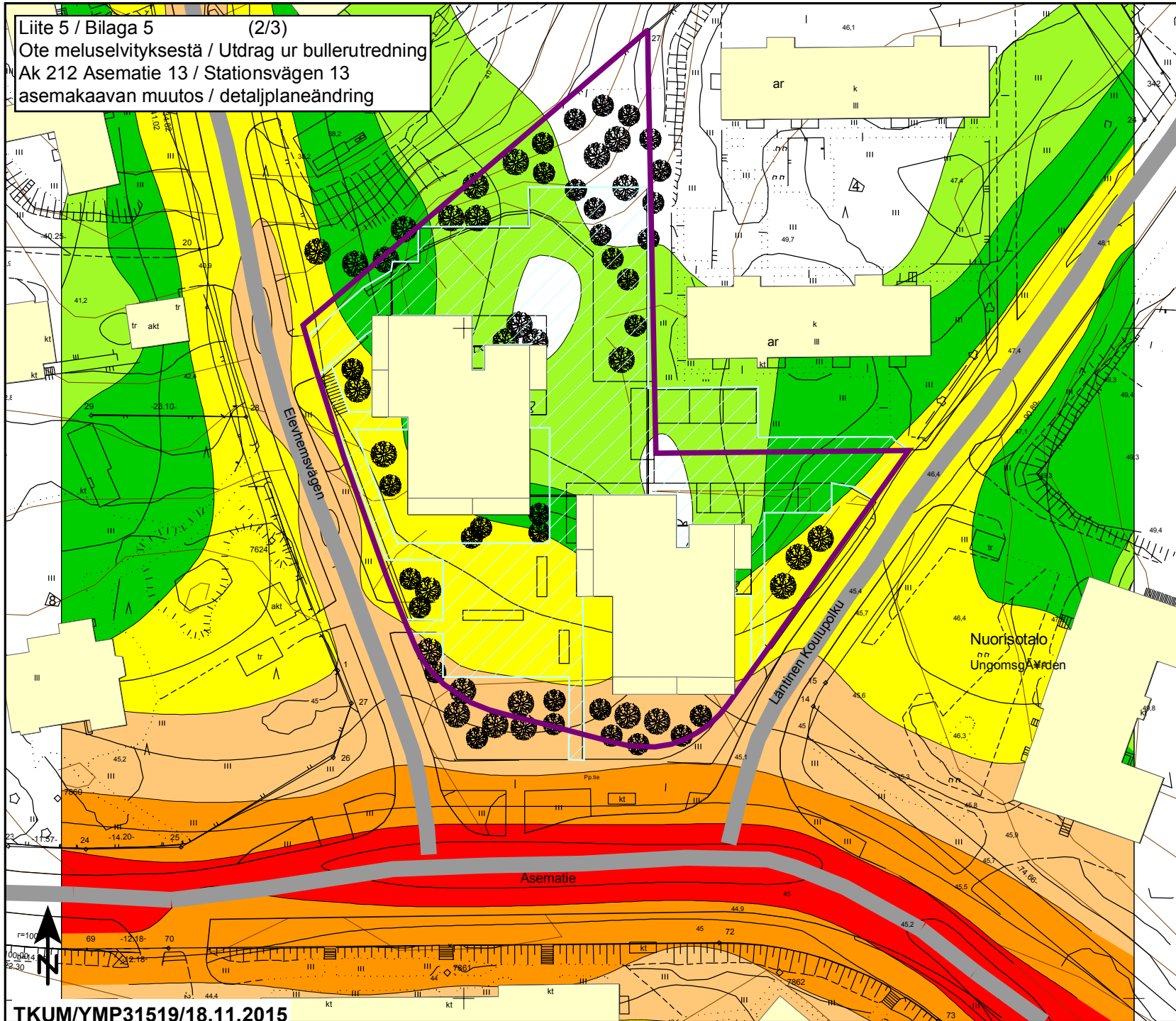
Keskiäänitaso L_{Aeq}

- ≤ 45
- $45 < \leq 50$
- $50 < \leq 55$
- $55 < \leq 60$
- $60 < \leq 65$
- $65 < \leq 70$
- $70 < \leq 75$

A4 1: 800



Liite 3



TKUM/YMP31519/18.11.2015

6678000

6678000

6677900

6677900

Liite 5 / Bilaga 5 (3/3)
 Ote meluselvityksestä / Utdrag ur bullerutredning
 Ak 212 Asematie 13 / Stationsvägen 13
 asemakaavan muutos / detaljplaneändring

Asematie 13
 AK-muutos
 KAUNIAINEN

Ennustetilanne 2030

Keskiäänitaso L_{Aeq}
 Yöaika klo 22-7

Laskentakorkeus mp+ 2m

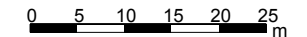
- Rakennus
- Kaava-alue
- Maavaimennus



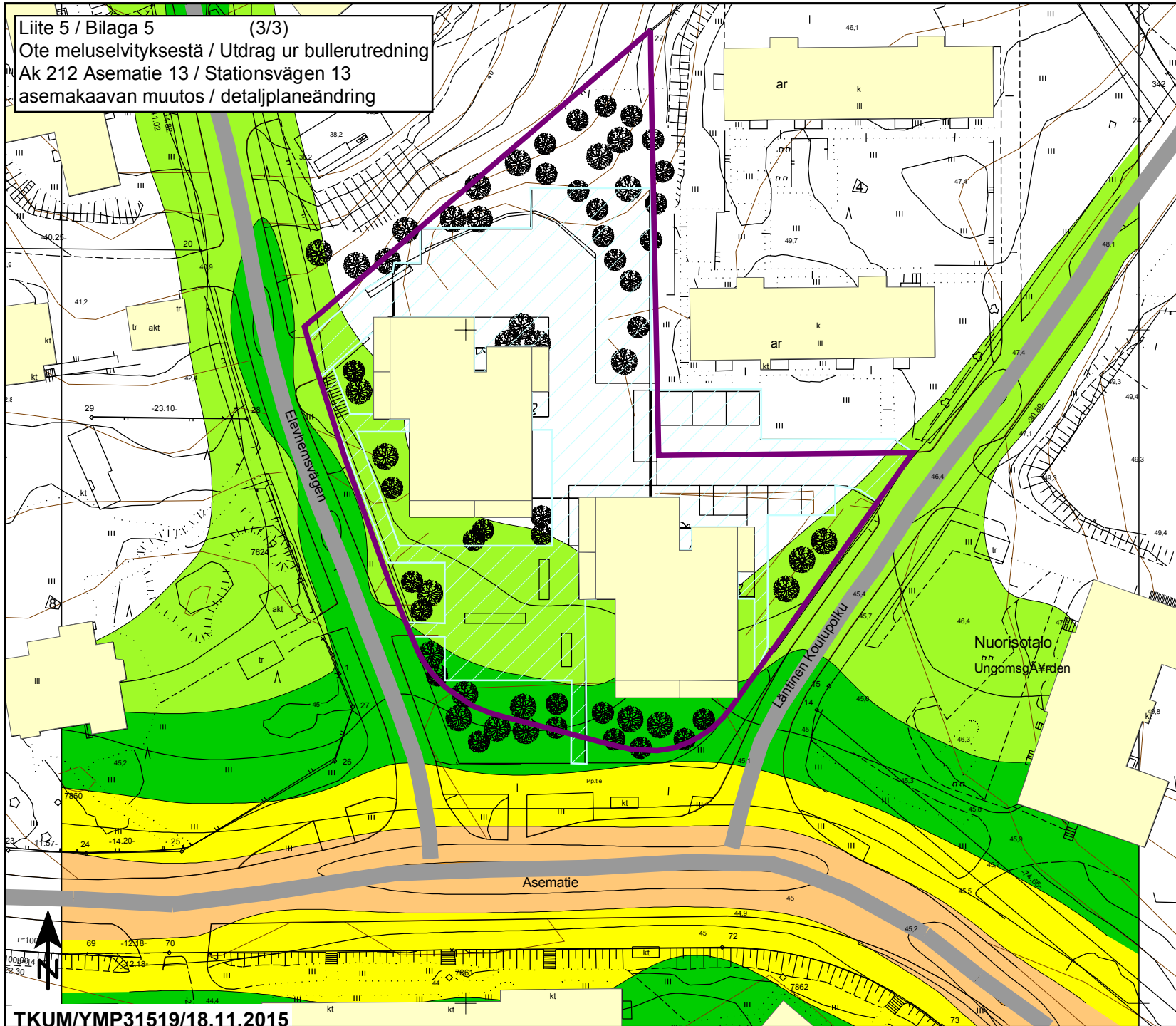
Keskiäänitaso L_{Aeq}

- ≤ 45
- $45 < \leq 50$
- $50 < \leq 55$
- $55 < \leq 60$
- $60 < \leq 65$
- $65 < \leq 70$
- $70 < \leq 75$

A4 1: 800



Liite 4



TKUM/YMP31519/18.11.2015

6678000

6678000

6677900

6677900

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	235 Grankulla	Datum för ifyllning	18.10.2016
Planens namn	Stationsvägen 13		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	12.10.2016
Godkännare		Dat. för meddel. om anh.gör.	03.03.2015
Godkänd enligt paragraf		Kommunens plankod	Ak 212
Genererad plankod			
Planområdets areal [ha]	0,4637	Ny detaljplaneareal [ha]	
Areal för underjordiska utrymmen [ha]	0,2751	Detaljplaneändringens areal [ha]	0,4637

Stranddetaljplan Strandlinjens längd [km]

Byggplatser [antal]	Med egen strand	Utan egen strand
Fritidsbost.byggpl. [antal]	Med egen strand	Utan egen strand

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	0,4637	100,0	4100	0,88	0,0000	1500
A sammanlagt	0,4637	100,0	4100	0,88	0,4637	4100
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt					-0,4637	-2600
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	0,2751	59,3	0	0,2751	0

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m ² vy]	[antal +/-]	[m ² vy +/-]
Sammanlagt				

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	0,4637	100,0	4100	0,88	0,0000	1500
A sammanlagt	0,4637	100,0	4100	0,88	0,4637	4100
AK	0,4637	100,0	4100	0,88	0,4637	4100
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt					-0,4637	-2600
K-1					-0,4637	-2600
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	0,2751	59,3	0	0,2751	0
ma/p	0,2751	100,0	0	0,2751	0