

Fortsatt detaljplanering av stadshusområdet, Detaljplaneändring, tomterna 12–13 och 16 i kvarter 8 i 1:a stadsdelen, kvarter 210 samt rekreations- och gatuområden i 2:a stadsdelen (Grankullavägen 10, Junghansgränden 1–3 och 4–6, Leagränden 2–4)

STF 23.10.2023 § 51

478/00.02.10.01/2023

Mer information:

markanvändningschef Minna Penttinen, tfn 050 382 9313

fornamn.efternamn@grankulla.fi

En kort sammanfattning

Stadsstyrelsen remitterade 20.4.2020 § 67 förslaget till ändring av detaljplanen och referensplanen som baserar sig på förslaget och som är daterad 30.9.2019 för ny beredning. Efter stadsstyrelsens remitteringsbeslut utarbetades alternativa granskningar av referensplanen (VE1, VE2A, VE2B, VE3, VE4). Det presenterades för samhällstekniska utskottet och vidare för stadsstyrelsen och stadsfullmäktige att detaljplaneändringen för området ska framskrida i enlighet med det material för planförslaget som utarbetats med utgångspunkt i referensplanen som är daterad 30.9.2019. Samhällstekniska utskottet remitterade 7.6.2022 § 69 planen för vidare beredning.

Fler alternativa granskningar utarbetades 2022–2023 i enlighet med besluten om remittering. Alternativa planer presenterades för fullmäktige 16.2.2023. Dessutom höll gruppordförandena ett möte om ärendet 20.3.2023. På basis av responsen och diskussionerna har planeringen fortsatt och preciserats och en referensplan har upprättats 26.9.2023 (som **bakgrundsmaterial**).

Referensplanen 26.9.2023

De väsentligaste ändringarna i referensplanen 26.9.2023 jämfört med referensplanen 30.9.2019 är:

- Norra ändan av byggnadsmassan har vänts i enlighet med planen i tävlingsskedet.
- Södra ändan av byggnadsmassan har förkortats med hänsyn till naturvärden.
- Byggnadsmassan har terrasserats till sin höjd i både norra och södra ändan.
- Parkeringsplatserna under jord har tagits bort från södra sidan av Junghansgränden.
- Byggnadsmassans stomdjup har reducerats från 15 meter till 13,5 meter.
- Den totala våningsytan har minskat från 24 655 m² vy till 20 020 m² vy.

I planen har man beaktat områdets centrala läge och anpassat byggnaden till såväl parkmiljön som den omgivande arkitekturen. Den kompletterande byggnationen passar väl in i ett stadscentrum i huvudstadsregionen, kompletterar miljön i Grankulla centrum och är arkitektoniskt högklassig. Planen betonar områdets urbana men samtidigt naturnära karaktär. Byggandet inklusive underjordiska parkeringsanläggningar har koncentrerats till en bandformad struktur som bevarar en så enhetlig och öppen helhet som möjligt. Detta säkerställer att byggnaden passar naturligt in i omgivningen. Helheten kan delas upp och byggas i etapper.

Kvartersområdet öppnar för och sluter inom sig olika slags stadsrum och mötesplatser. Byggnaden kröker sig längs Grankullavägen och bildar samtidigt en avslutning på Tunnelvägens stadsvy. En parkliknande skvär öppnar sig mot Grankullavägen, som möjliggör mångsidiga funktioner och uppfyller behov hos olika användargrupper. I ändan av Grankullavägen har förvaltningslokaler samt affärs- och servicelokaler i marknivå planerats.

Gula Villan omges av Artesanplatsen, där det i bostadsbyggnaderna är möjligt att i nivå med parken anvisa till exempel arbets- och hobbyutrymmen som antingen hör till bostäderna eller hyrs ut.

Byggnaden är fem–sex våningar hög mot centrum. Möjliga förvaltningslokaler samt affärs- och servicelokaler placeras i marknivå, vilket framhäver ändan av Tunnelvägen. Där terrängen stiger mot söder går byggnaden ner till fyra våningar medan takfoten förblir densamma och slutligen avtrappas den ner till två våningar söder om Junghansgränden. Den översta våningen är helt indragen.

Tomten erbjuder trivsamma och säkra rekreationsområden. I marknivå finns flera genomgångsställen som fortsätter hela vägen genom Junghansparken och vidare därifrån, vilket bildar ett enhetligt promenadstråk. Bostäderna kan placeras och planeras så att de vetter mot landskapet och väderstrecken. Flera av bostäderna kan byggas som genomgående bostäder. Terrasseringen av byggnadsmassan söder om Junghansgränden möjliggör till exempel småhusbyggande med egna ingångar. I **bakgrundsmaterialet** har preliminära planer på möjliga planlösningar för lokalerna angetts.

Våningsytor och enheter

I bakgrundsmaterialet har utöver den totala byggrätten anvisats en möjlig fördelning av våningsytan för olika funktioner. Funktionerna skulle utgöras av sammanlagt 17 505 m² vy för boende, 460 m² vy för affärslokaler och 2 055 m² vy för förvaltningslokaler.

Parkering

Parkeringen placeras huvudsakligen i en parkeringsanläggning under jord och delvis i en parkeringsanläggning under byggnadskroppen. På området är det möjligt att placera en sammanhängande parkeringsanläggning som kan delas upp i två delar. Infarten sker via Dalgränden och Thurmansallén. I planen har parkeringsanläggningarna placerats efter den omgivande terrängen så att gårdsdäcken inte reser sig högre än 1,5 m över den omgivande terrängen. Kund- och gästplatser skulle placeras i marknivå. Ingen underjordisk parkering har anvisats söder om Junghansgränden.

Junghansparken

Byggnadsmassan söder om Junghansgränden har omformats så att grönområdet och det trädbevuxna område som kan bevaras är väsentligt större. Ingen underjordisk parkering har anvisats för området. Ett utlåtande om naturvärden inom planområdet har gjorts 2018 och en utredning om flygekorrar 2021. För att bedöma förutsättningarna för att bevara träd i området har en besiktning av trädens skick utförts i samband med planeringsarbetet. Enligt samhällstekniska utskottets beslut 19.5.2020 § 57 har träd i dåligt skick avverkats i området på basis av besiktningen.

Enligt utlåtandet om naturvärden är rekreativsvärdet för området söder om Junghansgränden inte betydande i nuläget. Junghansparken är delvis parkskog eller har åtminstone skötts som ett parkliknande område, och trädbeståndet är delvis synnerligen gammalt. En del av dessa träd har fällt i samband med besiktningen. Tanken att området ska vara grönskande och parkliknande genomförs bäst med planmässig plantering av träd och eventuellt verkställande av stigar och belysning. Då skulle området bli ett tryggt och trivsamt lokalt grönområde. Detta är genomförbart i samband med den pågående detaljplaneändringen.

Det bör också noteras att området söder om Junghansgränden är ett höghusområde (AK-4) i den gällande detaljplanen.

På basis av det ovanstående föreslås att planändringsprocessen för stadshuskvarteret ska fortsätta utifrån den lösning som presenteras i referensplanen 26.9.2023 och att planförslaget bereds för att läggas fram. Ett möte för allmänheten hölls under den tid som förslaget hölls framlagt.

Samhällstekniska utskottet delgavs vid sitt möte 26.9.2023 (§ 83) att det finns ett invånarinitiativ. I invånarinitiativet krävs att den pågående planeringsprocessen för stadshusområdet omedelbart ska stoppas. Initiativet har undertecknats av 484 personer.

Stadsstyrelsen fick (2.10.2023) veta att de 484 personer som undertecknat invånarinitiativet (ca 90 % är Grankullabor) utan närmare motiveringar kräver att den pågående planeringsprocessen för stadshusområdet omedelbart ska stoppas. Det förblir således oklart om undertecknarna endast är emot lösningen enligt referensplanen 26.9.2023, som utgör innehållet i principbeslutet, eller om de även är emot tidigare alternativa granskningar eller om de eventuellt vill att området ska bevaras som det är utan någon detaljplaneändring eller något tillbyggande alls. Invånarinitiativet förs till fullmäktige för kännedom som **bakgrundsmaterial**.

På samhällstekniska utskottets möte gjordes också ett motförslag om att man skulle avstå från ormhusformen som grund för planeringen och börja leta efter en lösning som bättre passar in i stadsbilden. Motförslaget förlorade omröstningen (6–3). Ett liknande motförslag framfördes också vid stadsstyrelsens möte. Motförslaget förlorade omröstningen (5–2).

Nu är förslaget att fullmäktige fattar ett principbeslut om att ändringen av detaljplanen för stadshusområdet fortsätter på basis av lösningen 26.9.2023. Beslutet var inte enhälligt i samhällstekniska utskottet och stadsstyrelsen. I den fortsatta behandlingen av ärendet i stadsfullmäktige är det således möjligt att fullmäktige lägger fram ett förslag och fattar ett beslut som avviker från grundförslaget. Ett eventuellt beslut om fortsättning av detaljplaneändringen är samtidigt också ett beslut om att invånarinitiativet som lämnades in 22.9.2023 inte leder till åtgärder. Om ansvarspersonen för initiativet (ledamot Nysten) eller någon annan ledamot gör ett understött motförslag till grundförslaget enligt invånarinitiativet, kan fullmäktige besluta om det krav som framställs i initiativet i samband med behandlingen av principbeslutet.

Stadsstyrelsen:

Fullmäktige fattar ett principbeslut om att ändringen av detaljplanen för stadshusområdet fortsätter på basis av lösningen som presenteras i

referensplanen 26.9.2023 och beslutar att planförslaget förbereds för att läggas fram.

Dessutom antecknar fullmäktige invånarinitiativet som lämnades in 22.9.2023 och svaret på initiativet för kännedom. Beslutet om att gå vidare med detaljplaneändringen är samtidigt också ett beslut om att invånarinitiativet som lämnades in 22.9.2023 inte leder till åtgärder.

.....

I enlighet med ordförandens förslag som godkändes enhälligt i början av mötet behandlades det här ärendet som tionde ärende under sammanträdet.

Direktör för samhällstekniken Marianna Harju redogjorde för ärendet.

Motförslag och klämförslag

Under diskussionen gjorde ledamöterna följande motförslag som refereras nedan. Numreringen av dem syftar på numreringen i det elektroniska omröstningssystemet (5.1–5.6 samt klämförslag 5.7).

Ledamot Jarkko Huttunen meddelade att han lämnat in några förslag i mötessystemet, men han preciserade inte innehållet i dem under mötet.

I mötessystemet fanns två motförslag av ledamot Huttunen, varav det första understöddes av ledamöterna Bo-Christer Björk, Johanna Hammarberg, Patrick Nysten, Susanna Westermarck, Camilla Sederholm, Nina Colliander-Nyman och Jessica Lerche. Motförslaget hade följande innehåll:

"5.2. Kartläggning över ett avsluta planeringen av Ormhuset samt av övriga alternativ (Huttunen Jarkko)

I första hand ska planeringen av ormhuset avslutas och projektet återremitteras till beredning. - en kartläggning över övriga alternativ i stället för ett sammanhängande ormhus ska göras."

Det andra motförslaget som ledamot Huttunens lämnat in i det elektroniska mötessystemet understöddes av ledamot Taisto Miettinen. Det hade följande innehåll:

"5.3. Verkställande som fristående hus

I andra hand ska beslutet ändras: Fullmäktige fattar ett principbeslut om att ändringen av detaljplanen för stadshusområdet fortsätter på basis av lösningen som presenteras i referensplanen 26.9.2023, dock så att byggnaderna uppförs som fristående hus i stället för en sammanhängande byggnadsmassa och beslutar att planförslaget förbereds för att läggas fram."

Ledamot Taisto Miettinen gjorde under mötet följande motförslag som understöddes av ledamot Jarkko Huttunen:

"5.1. Fullmäktige fattar ett principbeslut om att ändringen av detaljplanen för stadshusområdet fortsätter på basis av lösningen som presenteras i referensplanen 26.9.2023, så att våningsytan i stället för 20 020 m² vy är minst 24 000 m² vy och beslutar att planförslaget förbereds för att läggas fram."

Ledamot Gunilla Löfstedt-Söderholm gjorde följande motförslag som understöddes av ledamot Jessica Lerche:

"5.5. Fullmäktige fattar ett principbeslut om att fortsätta ändringen av detaljplanen för stadshusområdet utgående från referensplanen 26.9.2023, dock så att höjden på byggnaden genomgående sänks med en våning."

Ledamot Suvi Kiesiläinen gjorde under diskussionen en förslagskläm (5.7.) som understöddes av ledamöterna Saana Nuutinen, Johan Johansson, Veronica Rehn-Kivi, Mikko J. Salminen, Risto Palojoiki, Juha Pesonen, Lauri Ant-Wuorinen, Pauli Tuohioja, Lulu Waselius, Lotta Vaenerberg och ersättare Heikki Kurkela. Innehållet i klämman var följande:

"5.7. Slutkläm i beslutet: I planen utreds placeringen av en skuggig och skogbevuxen lekplats på området (en liknande lekpark som nuvarande gårdsområdet vid Parkgrändens daghem) samt läget för den öppna familjeverksamhetens lokaler."

Klämförslaget godkändes enhälligt.

Ledamot Jessica Lerche gjorde följande motförslag som understöddes av ledamot Gunilla Löfstedt-Söderholm:

"5.6. Fullmäktige beslutar som principbeslut att stadshusområdets planering görs utgående från det 26.9.2023 daterade utkastet dock så att våningsytan är högst 16 950 k-m2 istället för 20 020."

Ledamot Camilla Sederholm gjorde ett motförslag som understöddes av Johanna Hammarberg, Nina Colliander-Nyman, Susanna Westermarck, Patrik Limnell, Bo-Christer Björk, Patrick Nysten, Lotta Vaenerberg, Fredrik Waselius och Jarkko Huttunen. Motförslaget hade följande innehåll:

"5.4. Fullmäktige beslutar som principbeslut och med stöd av medborgarinitiativ att stadshusområdets referensplan 26.9.2023 förkastas."

Genomförda omröstningar under behandlingen av ärendet

Ordföranden föreslog till att börja med en omröstning om Jarkko Huttunens remitteringsförslag i mötessystemet. I alla omröstningar antecknades ersättare Erkki Karimaas röst separat i protokollet enligt det val som han uppgett under sammanträdet. Hans röst syntes alltså inte i det elektroniska omröstningssystemet i någon av omröstningarna.

I enlighet med omröstningsförslaget som ordförande godkänt röstade de som understödde remitteringsförslaget NEJ och de som understödde fortsatt behandling JA.

Remitteringsförslaget (NEJ) förlorade omröstningen med rösterna 21–14 (Björk, Colliander-Nyman, Hammarberg, Huttunen, Karimaa, Lerche, Limnell, Nysten, Pesonen, Sederholm, Vaenerberg, F. Waselius, L. Waselius, Westermarck).

Därmed fortsatte behandlingen i enlighet med förvaltningsstadgan 89 § så att de två motförslag som avvek allra mest från grundförslaget togs till omröstning. I enlighet med omröstningsordningen som ordförande godkänt blev det en omröstning mellan Jarkko Huttunens förslag (5.3.) och Gunilla Löfstedt-

Söderholms (5.5.) förslag. De som understödde Huttunens förslag röstade JA och de som understödde Löfstedt-Söderholms förslag röstade NEJ. Löfstedt-Söderholms förslag vann med rösterna 19–9 (Huttunen, Häyrinen-Immonen, Karimaa, Kurkela, Limnell, Miettinen, Sederholm, Tuohioja, Villa). 7 ledamöter röstade blankt (Ant-Wuorinen, Kauppila, Mollgren, Rintamäki-Ovaska, Salminen, Vaenerberg, Wahlstedt).

I enlighet med den omröstningsordning som ordförande godkänt placerades Löfstedt-Söderholms förslag (5.5) som vann i föregående omröstning mot Jessica Lerches förslag (5.6) som avvek mest från grundförslaget av de förslag som fanns kvar. De som understödde Löfstedt-Söderholms förslag röstade JA och de som understödde Lerches förslag röstade NEJ. I omröstningen fick Löfstedt-Söderholms och Lerches förslag båda 12 röster. Då rösterna fördelats jämnt var det ordförandes JA-röst som avgjorde. Därmed vann Löfstedt-Söderholms förslag omröstningen. (De som röstade på förslaget som förlorade var Ant-Wuorinen, Lerche, Limnell, Mollgren, Nuutinen, Pesonen, Rehn-Kivi, Saarela, Sederholm, Villa, F. Waselius, L. Waselius). 11 ledamöter röstade blankt (Huttunen, Häyrinen-Immonen, Kauppila, Kiesiläinen, Kurkela, Miettinen, Palojoki, Rintamäki-Ovaska, Salminen, Tuohioja, Wahlstedt).

I enlighet med omröstningsordningen som ordförande godkänt placerades vidare Löfstedt-Söderholms vinnande förslag (5.5) mot Miettinen (5.1) förslag. De som understödde Löfstedt-Söderholms förslag röstade JA och de som understödde Miettinen förslag röstade NEJ. I den verkställda omröstningen vann Löfstedt-Söderholms förslag med rösterna 20–15 (Ala-Reinikka, Ant-Wuorinen, Huttunen, Häyrinen-Immonen, Kauppila, Kurkela, Miettinen, Mollgren, Palojoki, Rintamäki-Ovaska, Salminen, Tuohioja, Tupamäki, Villa, Wahlstedt).

Härnäst ställdes i enlighet med förvaltningsstadgan 89 § Sederholms förslag (5.4) om att helt förkasta grundförslaget mot det förslag som vann över de andra förslagen. I enlighet med omröstningsordningen som ordförande godkänt röstade de som understödde Löfstedt-Söderholms förslag (5.5) JA och de som understödde Sederholms förslag om förkastande NEJ. I den verkställda omröstningen vann Sederholms förslag om att förkasta referensplanen med rösterna 24–9 (Ala-Reinikka, Björk, Johansson, Kiesiläinen, Löfstedt-Söderholm, Pesonen, Rehn-Kivi, Saarela, Stenberg). 2 ledamöter röstade blankt (Ant-Wuorinen, Miettinen).

I enlighet med den omröstningsordning som ordförande godkänt genomfördes slutligen en omröstning mellan Sederholms förslag om att förkasta referensplanen (5.5) och stadsstyrelsens grundförslag. Stadsstyrelsens grundförslag vann med rösterna 21–13 (Björk, Colliander-Nyman, Hammarberg, Huttunen, Lerche, Limnell, Nysten, Pesonen, Sederholm, Vaenerberg, F. Waselius, L. Waselius, Westermarck). Därtill röstade en ledamot blankt (Karimaa).

Beslut:

Fullmäktige fattade ett principbeslut att ändringen av detaljplanen för stadshusområdet fortsätter på basis av lösningen som presenteras i referensplanen 26.9.2023 och beslutade att planförslaget förbereds för att läggas fram.

Dessutom antecknade fullmäktige för kännedom det medborgarinitiativ som inkommit 22.9.2023 och bemötandet till det. Beslutet om att fortsätta med ändringen av detaljplanen är samtidigt ett beslut om att medborgarinitiativet som inkommit 22.9.2023 inte leder till åtgärder.

Därtill godkände fullmäktige följande kläm:

I planen utreds placeringen av en ersättande skuggig och skogbevuxen lekplats på området (en liknande lekpark som nuvarande gårdsområdet vid Parkgrändens daghem) samt läget för den öppna familjeverksamhetens lokaler.

Bakgrundsmaterial:

Referensplan 26.9.2023
Illustrerande video över stadshuskvarteret i Grankulla
Invånarinitiativ

Distribution:

De som lämnat in invånarinitiativet