

Mer information:

markanvändningsingenjör Nina Forsberg, tfn 050 411 1851  
fornamn.efternamn@grankulla.fi

Inledande samt program för deltagande och bedömning

Detaljplaneändringen inleddes på markägarens initiativ. Stadsstyrelsen beslutade 29.8.2012 § 212 att arbetet med att ändra detaljplanen skulle inledas. Avsikten var då att utarbeta detaljplaneändringen tillsammans med ändringen av detaljplanen för Grankullavägen. Senare delades dock planläggningen upp i två separata projekt på grund av skillnaderna i tidsplanerna; planeringen av det Bensowska området kunde inte föras vidare som planerat och inväntade att mål skulle fastställas för planläggningen. Projektet blev aktuellt på nytt i början av år 2019.

Programmet för deltagande och bedömning är daterat 3.9.2012 och det har senast uppdaterats 16.2.2023. Staden annonserade om inledandet av detaljplaneändringen på stadens anslagstavla och i tidningen Kaunis Grani 11.9.2012. Grannfastigheternas ägare och innehavare har fått brev om att staden har inlett en detaljplaneändring. Planområdets och grannfastigheternas markägare har fått ett meddelande per brev om att planlägningsarbetet fortsätter, dessutom har staden informerat om ärendet i tidningen Kaunis Grani och på stadens anslagstavla 13.6.2019.

Nuläget i planområdet och mål för detaljplanen

Planområdet omfattar kvarter 200 i 1:a stadsdelen och en del av parkområdet (1-9903-100) som ligger norr om det. Områdets areal är ca 6,8 ha. Kvarter 200 är privatägt medan parkområdena ägs av staden.

Planområdet ligger i sydöstra Grankulla vid gränsen till Esbo, och avgränsas av Bensowsgränden, Gräsavägen och Grankullavägen. Planområdets omgivning är bebyggd huvudsakligen med småhus, med egnahemshus väster om området och huvudsakligen radhus och parhus söder om området på Esbosidan om gränsen. I nordväst och norr, på andra sidan av Grankullavägen finns även flervåningshus, ett daghem och en bensinmack. Öster om planområdet på Esbosidan finns Västra Nylands räddningsverks centralbrandstation och på Grankullasidan om gränsen, vid Bensowsgränden, tills vidare obebbyggda tomter: en tomt för affärs- och kontorsbyggnader, en tomt för allmänna byggnader som har reserverats för brandstationsverksamheten samt ett rekreativområde. På östra sidan av Bensowsgränden pågår en detaljplaneändring, där målet är att ändra detaljplanen så att en brandstationsbyggnad och bostadsbyggnader kan placeras i området.

På planområdet ligger två kulturhistoriskt värdefulla byggnader, Villa Bensow och Villa Solhaga. Utöver dessa finns i området en gårdskarlsbostad som är byggd kring 1940-talet, barnhemsbyggnaden Granhyddan som färdigställdes kring år 1967, daghemsbyggnaden Stora Lyan som färdigställdes år 1987 och två ekonomibygnader som byggdes kring 1920-talet. Villa Bensow omges av en

trädgård som delvis har bevarats i ursprungligt skick enligt en trädgårdsplan från 1913 av trädgårdsarkitekten Paul Olsson. Båda villorna finns upptagna i Grankullas byggnadsinventering (2005), liksom också en numera obebodd ekonomibyggnad, en så kallad gårdskarlshostad, norr om Villa Bensow. Enligt byggnadsinventeringen utgör Bensowska området en värdefull helhet som har en stor historisk betydelse. Av byggnaderna är särskilt Villa Bensow arkitektoniskt av hög standard och utgör ett landmärke vid infarten till Grankulla.

Ansökan om detaljplaneändring från 2012 gick ursprungligen ut på att användningsändamålet för kvartersdelen längst i öster skulle ändras till kvartersområde för småhus utan att öka den totala byggrätten. Målen har senare justerats så att användningsändamålet för en större del än ursprungligen planerat av den östra delen av kvarteret ska ändras till boende utan att öka den totala byggrätten. Samtidigt ingår i målet att justera användningsändamålet för den västra delen av kvarteret så att stiftelsen som äger området även i fortsättningen kan upprätthålla och utveckla sin kärnverksamhet inom området, det vill säga huvudsakligen daghemsverksamhet samt annan social verksamhet i anknytning till barns och familjers välfärd. I anslutning till detaljplaneändringen granskas byggnadernas och gårdsområdets skyddsvärden inom planområdet och staden utfärdar skyddsbestämmelser vid behov. Samtidigt granskas områdesreserveringarna för rekreationsområdena i planområdet och deras detaljplanebeteckningar och planbestämmelser uppdateras.

Planläggningsområdet är ett av de prioriterade områdena inom stadsplanering i Grankulla stads strategi 2023–2030.

#### Planläggningsläget

I Nylandsplanen 2050 (etapplandskapsplanen för Helsingforsregionen), som Nylands landskapsfullmäktige har godkänt 25.8.2020 och som landskapsstyrelsen har bestämt att träder i kraft 7.12.2020, har planområdet fått beteckningen utvecklingszon för tätortsfunktioner och huvudstadsregionens kärnzon. Planområdet ligger i omedelbar närhet av Grankulla centrum, och det har försetts med beteckningen ”område för centrumfunktioner, centrum”.

I markdispositionsplanen 2004 (MASU 2), godkänd av Grankulla stadsfullmäktige 13.12.2004, har kvarter 200 anvisats för service och förvaltning (P). De gamla villorna i området, Villa Bensow och Villa Solhaga, tas upp som byggnads- och kulturhistoriskt samt stadsbildsmässigt värdefulla byggnader, vars skyddsbehov ska utredas i anknytning till detaljplaneringen. Kvarter 200 och en del av parkområdet 1-9903-100 har dessutom anvisats som ett område med särskilda miljövärden.

I utvecklingsbilden för markanvändning och boende i Grankulla 2023-2040, som godkändes av fullmäktige 19.6.2023, förs området fram som ett utvecklingsobjekt med natur- och miljövärden och kulturhistoriska värden som ska bedömas med tanke på uppdatering av detaljplanen och omvärdering av fastighetens användningsändamål. I den vägledande prioriteringen i utvecklingsbilden hör objektet till den första kategorin, pågående projekt.

På planområdet gäller en detaljplan (Ak 60) som är fastställd av inrikesministeriet 7.9.1972. I detaljplanen är kvarter 200 anvisad som kvartersområde för byggnader för social verksamhet och hälsovård där det är tillåtet att uppföra byggnader för det primära syftet och dessutom ett behövligt antal personalbostäder (YS3). På kvartersområdet har anvisats byggrätt på 10 600 m<sup>2</sup>

vy för bostadshus med högst två våningar (II 10 600). Norrsidan av kvarter 200 anvisas som parkområde (P).

Ett utdrag ur Grankulla stads detaljplanesammanställning delas ut som **bakgrundsmaterial**.

#### Allmän motivering och beskrivning av detaljplaneändringen

I och med detaljplaneändringen kommer en del av kvartersområdet för byggnader för social verksamhet och hälsovård att ändras till bostadsområde. För området anvisas kompletterande byggnation som tar hänsyn till områdets kulturhistoriska värden och landskapsvärden.

Förslaget är att de två kulturhistoriskt värdefulla villorna i området, Villa Bensow och Villa Solhaga får en skyddsbeteckning. I villornas omedelbara närhet kommer ingen byggnation att anvisas och även formträdgården av Paul Olsson, som ligger kring Villa Bensow, bevaras obebyggd. Bostadsbyggandet anvisas plats i planområdets östra del och kompletterande byggnation som ansluter till stiftelsens verksamhet anvisas i kvarterets mittersta del. Detaljplaneändringen grundar sig på en referensplan som har gjorts upp av Arrak Arkkitechdit Oy.

I norra delen av området ligger nu den så kallade gårdskarlsbostaden som finns med i Grankulla stads byggnadsinventering. Förslaget är att gårdskarlsbostaden inte bevaras. Enligt utredningen av kulturmiljön är byggnaden, som sannolikt är byggd på 1940-talet, ett gott exempel på anspråkslös men i och för sig välproportionerad och väl övervägd vardagsarkitektur. Det anses inte befogat eller ändamålsenligt med en bevarande planbestämmelse då man beaktar byggnadens anspråkslöshet rent arkitektoniskt sett samt dess dåliga skick.

I områdets mittersta del har en byggnadsyta för kompletterande byggnation anvisats. På byggnadsytan står nuvarande daghemmet Stora Lyan. I referensplanen är förslaget att en ny daghemsbyggnad ska byggas i områdets mittersta del och att dessutom göra reserveringar för kompletterande byggnation i de södra och västra delarna. I avgränsningen av byggnadsytorna lämnar planen plats med tanke på genomförandeplaneringen. Den sammanhängande byggnadsytan i mitten av kvartersområdet skapar olika möjligheter för verkställandet. Längs med Gräsavägen har två byggnadsytor för kompletterande byggnation anvisats. De separata byggnadsytorna längs med Gräsavägen styr byggandet så att dimensionerna på byggnaderna särskilt mot gatan passar in bland de skyddade byggnaderna och den övriga byggda miljön, när de till volymen större byggnaderna placeras i områdets mittersta del. Dessutom har det i områdets norra del föreslagits två byggnadsytor, varav den ena är för en ekonomibygnad. På ekonomibygnadens byggnadsyta står nu en gammal garagebyggnad.

I planeringsområdets östra del anvisas bostadsbygge i två och tre våningar. I början av Bensowsgränden har fristående hus eller parhus i två våningar föreslagits. På östra sidan om Bensowsgränden och i de södra delarna av planområdet har bostadshus i högst tre våningar planerats. Bostadskvarteren bildar en egen tät helhet. I referensplanen har byggnadsmassorna i de västra bostadskvarteren planerats så att de placeras på tvären i förhållande till backens riktning, vilket möjliggör öppna vyer mot öst och väst. Bostadsbyggnaderna får inte ge ett murlikt intryck mot gatuområdet, i övrigt finns det spelrum i planen när det gäller placeringen av bostadsbyggnaderna. Planen tillåter även bostäder ovanpå varandra vilket gör det möjligt att bygga hus i så kallad townhouse-stil,

såsom referensplanen föreslår, radhus eller alternativt också låghus. Förslaget är att den före detta barnhemsbyggnaden rivs. Huset ligger i området som ska bli bostadskvarter.

Den kompletterande byggnationen bör anpassas till miljön med hänsyn till det kulturhistoriskt värdefulla byggnadsbeståndet och landskapsvärdet samt iakttas samma skala. Avsikten är att de skyddade gamla villorna ska behålla sin dominans i landskapet. De nya byggnaderna lämnar plats för de gamla byggnaderna och framhäver deras position. De nya byggnadernas dimensioner, material och färger ska anpassas till de existerande byggnaderna.

Infarten till bostadskvarteren har planerats gå via Bensowsgränden och via Ekorrbackavägen på Esbosidan till det sydligaste bostadskvarteret. Bensowsgränden bevaras som en återvändsgata, vilket hindrar genomfartstrafik i området. Parkeringen planeras i marknivå, de områden som används för parkering ska struktureras med planteringar. Trafiken kring daghemmen, både servicetrafik och hämtning/lämning av barn, föreslås också i fortsättningen utnyttja de befintliga anslutningarna från Gräsavägen. I områdets södra del anvisas en 5 meter bred gatuområdesreservering. Den möjliggör byggandet av en enhetlig gångväg för fotgängare från Ekorrbackavägen till Bensowsgränden.

#### Utkastet och förslaget till ändring av detaljplanen

Utkastet till detaljplaneändring fanns framlagt 17.10–22.11.2019. Det kom in åtta utlåtanden och fem skriftliga åsikter. I utlåtandena lades det bland annat fram att vatten- och elförsörjningen, dimensioneringen av platserna inom småbarnspedagogik och räddningsvägar ska beaktas. I de åsikter som lämnades in tog man bland annat ställning till det planerade antalet nybyggen, höjden och läget på byggnaderna, antalet parkeringsplatser och utformningen av dem, dagvattenledningar och körförbindelser. Bemötanden har gjorts upp till utlåtandena och åsikterna.

Stadsstyrelsen beslutade 7.9.2020 § 147 att inleda ändringen av detaljplanen på östra sidan av Bensowsgränden. I enlighet med beslutet har en del av parken som ligger öster om Bensowsgränden och som ursprungligen ingick i det här planändringsområdet lösgjorts från det här planläggningsprojektet och förflyttats till området som ingår i planläggningsprojektet på östra sidan av Bensowsgränden.

Inför förslaget till ändring av detaljplanen gjordes utredningar om trafikbuller, trafikens funktion, markens byggbarhet samt dagvattenhantering. En ny referensplan gjordes upp efter utkaststadiet, dessutom har en skugganalys av nybygget i den nya referensplanen gjorts. Med utgångspunkt i den nya referensplanen, utredningarna och responsen uppdaterades detaljplaneändringen på följande sätt: Området som planändringen gäller minskade på östra sidan av Bensowsgränden i enlighet med beslutet om att inleda ändringen av detaljplanen. Gränserna för kvartersområdet och användningsändamålen, byggnadsytorna, antalet våningar och fördelningen av byggrätten samt förbindelsevägarna inom planläggningsområdet uppdaterades på basis av den nya referensplanen. Gränserna för gatuområdet vid Bensowsgränden uppdaterades när det gäller vändplatsen, i södra randen av planläggningsområdet lades till en områdesreservering för en gata för fotgängare och cyklister. I parkområdets nordvästra hörn lades till en ungefärlig byggnadsyta för en transformatorbyggnad. De allmänna bestämmelserna uppdaterades vad gäller parkering, byggnadssätt, gårdsområden samt buller och dagvatten. I

anslutning till förslaget till detaljplaneändring har en bindande ändring av tomtindelningen gjorts upp.

Förslaget till ändring av detaljplanen var framlagt 16.2–20.3.2023, då det lämnades in sju utlåtanden och en skriftlig anmärkning (som **bakgrundsmaterial**, publiceras inte).

I utlåtandena föreslogs mer planbestämmelser som skyddar flygekorrens livsmiljö och förbindelserutter samt preciseringar vad gäller placering av transformatorer, namnpraxis för gatuområden och gatunätets funktionalitet. Dessutom betonade utlåtandena att klimatförändringen ska beaktas och innehöll förslag till kompletteringar av planbeskrivningen bland annat vad gäller de riksomfattande målen för områdesanvändning, landskapsplanen, områdets byggnadshistoria och klimatkonsekvenserna. Anmärkningen innehöll kritik mot oklarheter i planhandlingarna och det föreslagna exploateringstalet. Sammandrag av utlåtandena och anmärkningarna med bemötanden finns som bakgrundsmaterial.

Med utgångspunkt i responsen har ändringen av detaljplanen uppdaterats på följande sätt: En indexbestämmelse (VP-1) som skyddar flygekorrens livsmiljö och centrala förbindelserutter (VP-1) har lagts till i områdesreserveringen för Bensowsparken. En del av området i den östra randen av kvarter 201 har märkts ut som område där trädbeståndet ska bevaras för att säkra flygekorrens skogbevuxna förbindelserutter. Områdesreserveringen för en gata för fotgängare och cyklister längs med Ekorrbackavägen har tagits bort. Den delen av gatuområdet har nämnts Ekorrbackavägen. Avgränsningarna av byggnadsytorna och fördelningen av byggrätten har justerats i Y-kvartersområdet. Avgränsningen av byggnadsytan i södra A-kvartersområdet har justerats. Dimensioneringen och kvalitetskraven för cykelparkeringen har justerats i A-kvartersområdena. Dessutom har en bestämmelse lagts till i A-kvartersområdet om bostadsspecifika balkonger eller altaner som lämpar sig för vistelse. Bestämmelser om utformningen av gårdarna har kompletterats och justerats. Justeringar av teknisk natur har införts på detaljplanekartan.

### Ändring av detaljplanen

Markanvändningsenheten har berett en ändring av detaljplanen. Detaljplanekartan inklusive bestämmelser delas ut som **bilaga 1** och beskrivningen jämte bilagor som **bilaga 2**.

#### *Kvartersområde för allmänna byggnader där miljön bevaras (Y/s-1)*

I och med detaljplaneändringen ändras en del av kvartersområdet för byggnader för social verksamhet och hälsovård (YS3) till kvartersområde för allmänna byggnader där miljön bevaras (Y/s-1). Gårdarnas utformning, beläggingsmaterialen och all ny växtlighet ska anpassas till områdets särdrag så att kvartersdelen utgör en enhetlig helhet. Terrasmuren kring formträdgården vid Villa Bensow samt huvudtrappan ska bevaras. Åtgärder i trädgården ska utföras på ett sätt som återställer eller bevarar formträdgårdens karaktäristiska drag, såsom växtligheten och trädgårdsgångarna. För kvartersområdet anvisas byggrätt på totalt 4 300 m<sup>2</sup> vy.

De gamla villorna som ligger i kvartersområdet (Villa Bensow och Villa Solhaga) förses med 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. Reparationerna och ombyggnaderna ska vara sådana att byggnadens särdrag bevaras. Reparationer eller ombyggnad av byggnaden kräver ett utlåtande av museimyndigheterna. För Villa Bensow anvisas en byggnadsyta samt beteckningar som konstaterar nuläget (II 520). För Villa Solhaga anvisas en byggnadsyta samt beteckningar som konstaterar nuläget (II 260).

På kvartersområdets mittersta del anvisas en byggnadsyta och byggrätt på 2 420 m<sup>2</sup> vy för bostadshus med högst två våningar (II 2420). Vid kvartersområdet västra rand anvisas byggrätt för byggnader med högst två våningar (II 370). I norra delen av kvartersområdet anvisas också plats och byggrätt på sammanlagt 300 m<sup>2</sup> vy för en byggnad i högst två våningar (II 300) samt byggnadsyta för en ekonomibyggning på högst 60 m<sup>2</sup> vy i en våning (t I 60).

Planen är att körförbindelsen till kvartersområdet går ungefär via de existerande anslutningarna. I övrigt beläggs Gräsavägen med förbud mot fordonsanslutning. Det primära syftet med förbuden mot fordonsanslutning är att trygga trafiksäkerheten i anslutnings- och korsningsområdena. Enligt planen går körförbindelsen till tomt 3 via tomt 4.

#### *Kvartersområde för bostadshus (A)*

En del av kvartersområdet för byggnader för social verksamhet och hälsovård (YS3) ändras till kvartersområden för bostadshus (A). På det östra A-kvartersområdet anvisas en byggnadsyta och byggrätt på sammanlagt 1 600 m<sup>2</sup> vy för bostadshus med högst 16 bostäder i högst tre våningar (16 III 1600). I östra kanten av kvartersområdet anvisas ett 4 meter brett område som ska förses med planteringar och där trädbeståndet ska bevaras. På det södra A-kvartersområdet anvisas byggnadsytor och byggrätt på sammanlagt 2 700 m<sup>2</sup> vy för bostadshus med högst 27 bostäder i högst tre våningar (27 III 2700).

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

I och med detaljplaneändringen ändras en del av kvartersområdet för byggnader för social verksamhet och hälsovård (YS3) till kvartersområde för fristående småhus (AO). Byggrätten för varje tomt i kvartersområdet är 400 m<sup>2</sup> vy för bostadshus med högst två bostäder i högst två våningar (2 II 400). Den totala byggrätten i kvartersområdet är 2 000 m<sup>2</sup> vy.

#### *Park (VP-1)*

En del av parkområdet ändras till gatuområde när gatuområdesreserveringen för Bensowsgränden förlängs söderut ända fram till stadsgränsen. Parkområdet som bevaras på västra sidan av Bensowsgränden anvisas med beteckningen VP-1: Park där det i enlighet med naturvårdslagen finns skyddade föröknings- och rastplatser för flygekorren samt ett ekologiskt behov för en förbindelse mellan flygekorrens utbredningsområden. På området får inga sådana åtgärder vidtas, som försämrar eller förstör flygekorrens livsmiljö. Trädbeståndet i området ska vårdas och förnyas så att en skogbevuxen förbindelse via trädtopparna bevaras. Åtgärder och planer beträffande området ska förhandlas med miljömyndigheten. I områdets nordvästra hörn anvisas en ungefärlig byggnadsyta för en transformator (vm) samt beteckningar som konstaterar nuläget. Parkområdet får namnet: Bensowsparken (Bensowinpuisto).

#### *Gatuområden*

Gatuområdesreserveringen för Bensowsgränden förlängs söderut ända fram till stadsgränsen. Dessutom har i planläggningsområdets södra del anvisats en 5 meter bred gatuområdesreservering som får namnet Ekorrbackavägen

(Oravamäentie) i enlighet med gatunamnet som fortsätter på Esbo sida. Områdesreserveringen möjliggör en fortsättning på trottoaren längs Ekorrbackavägen till den gång- och cykelled som förenar Ekorrbackavägen med Bensowsgränden.

#### *Allmänna bestämmelser:*

I detaljplanen ingår bestämmelser om bland annat parkering, fasader och fasadmateriäl, byggnadernas placering, byggsätt, gårdar, buller, luftkvalitet och dagvattenhantering.

#### *Dimensionering*

Den totala ytan på planområdet är ca 6,8 ha och har anvisats byggrätt på 10 600 m<sup>2</sup> vy, vilket ungefär motsvarar exploateringstalet  $e = 0.16$ . Kvartersområdet med beteckningen Y/s-1 har en area på 35 163 m<sup>2</sup> och har anvisats byggrätt på totalt 4 300 m<sup>2</sup> vy, vilket ungefär motsvarar exploateringstalet  $e = 0.12$ . AO-kvartersområdena har en total area på 5 070 m<sup>2</sup> och har anvisats byggrätt på totalt 2 000 m<sup>2</sup> vy, vilket ungefär motsvarar exploateringstalet  $e = 0.39$ . A-kvartersområdena har en total area på 9 184 m<sup>2</sup> och har anvisats en total byggrätt på 4 300 m<sup>2</sup> vy, vilket ungefär motsvarar exploateringstalet  $e = 0.47$ . Den totala byggrätten inom planområdet förblir oförändrad jämfört med den gällande planen.

#### Ändring av tomtindelningen

Genom detaljplaneändringen delas kvarter 200 i 1:a stadsdelen så att det bildas ett nytt kvarter nummer 201 i planområdets östra del. I detaljplaneändringen ingår en ändring av den bindande av tomtindelningen för att bilda tomten 2–10 i kvarter 200 i 1:a stadsdelen och tomt 1 i kvarter 201 i 1:a stadsdelen. Ändringarna i tomtindelningen framgår av **bilaga 3 och 4**.

#### Markanvändningsavtal

Staden kommer att ingå ett markanvändningsavtal med markägaren i planområdet innan planändringen godkänns.

Staden och markägaren i planområdet har ingått ett markanvändningsavtal 27.8.2024.

Stadsstyrelsen godkände vid sitt sammanträde 10.6.2024 (§ 93) bemötandena som har gjorts upp till utlåtandena om förslaget till ändring av detaljplanen.

Stadsstyrelsen:

Fullmäktige beslutar att godkänna den bifogade detaljplaneändringen och ändringen av den bindande tomtindelningen som upprättats i samband med den bifogade detaljplaneändringen.

Beslut:

Beslutsförslaget godkändes.

Bilagor:

1. Detaljplanekarta med bestämmelser (Ak 206, Gräsavägen 1–5, Bensowska området)
2. Beskrivning med bilagor (Ak 206, Gräsavägen 1–5, Bensowska området)
3. Ändring av tomtindelningen (Tj 200/02)

#### 4. Ändring av tomtindelningen (Tj 201/01)

##### Bakgrundsmaterial:

Ett utdrag ur Grankulla stads detaljplanesammanställning (Gräsavägen 1–5, Bensowska området)

PUBLICERAS INTE - Utlåtanden och anmärkningar mot planförslaget (Ak 206, Gräsavägen 1–5, Bensowska området)

Sammandrag av utlåtandena och anmärkningarna inklusive bemötanden (Ak 206, Gräsavägen 1–5, Bensowska området)

##### Distribution:

Markägaren

Den som lämnat en anmärkning

NTM-Centralen i Nyland