

Mer information:

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

Utgångspunkter och mål

Ändringen av detaljplanen gäller tomt 13 i kvarter 1052 i 7:e stadsdelen, på adressen Båtlänningvägen 1. Arbetet med detaljplaneändringen inleddes som en del i en mer omfattande detaljplaneändring för kvarter 1052. Planändringen inleddes dels med grund i ansökan från markägarna i området och dels på Grankulla stads initiativ. Målet med detaljplaneändringen är att bedöma byggrättsvolymen med utgångspunkt i markägarnas ansökningar om planändring och de förbättrade förutsättningar att bebygga tomterna som byggandet av Båtlänningstranden skapat. Ägarna till tomt 13 har ansökt om en detaljplaneändring som ger möjlighet att bygga flervåningshus på tomten. Senare har tomtägarna ändrat sin ansökan så den gäller en planändring som ger möjlighet att bygga radhus.

Inledandet av planändringen kungjordes 3.5.2011. Det ursprungliga området för planändringen omfattade utöver det område som behandlas nu, också ett område vid slutet av Sailogränden (tomterna 16 och 35–37 enligt den gällande detaljplanen, vid adressen Sailogränden 6–12), samt tomter vid Gamla Åbovägen (tomterna 14 och 15 enligt den gällande detaljplanen, vid adressen Gamla Åbovägen 27 och 29). Planlägningsprocessen har delats upp sedan förslaget till detaljplan var framlagt. Tomterna som ligger i slutet av Sailogränden behandlades som en skild helhet och denna planändring godkändes av stadsfullmäktige 8.6.2015 § 47. Området som nu behandlas (tomt 7-1052-13) bröts också ut som en skild helhet efter framläggningen av förslaget.

Beskrivning av planområdet och planlägningsläget

Planområdets areal är 2 004 m<sup>2</sup> och det är i privat ägo.

Planområdet ligger vid korsningen av Gamla Åbovägen och Båtlänningvägen. Norr och öster om planområdet finns höghusbebyggelse, i övrigt består bebyggelsen i området främst av småhus. I planområdet finns ett parhus, som byggdes ungefär åren 1973–1976.

Planlägningsläget

I landskapsplanen för Nyland (8.11.2006) har planområdet anvisats för tätortsfunktioner. I den anhängiga Nylandsplanen 2050 (etapplandskapsplanen för Helsingforsregionen) hör planområdet till en utvecklingszon för tätortsfunktioner. Nylands landskapsfullmäktige godkände 25.8.2020 helheten med Nylandsplanen 2050 och landskapsstyrelsen beslutade att planen träder i kraft 7.12.2020. Helsingfors förvaltningsdomstol har förbjudit verkställandet av landskapsfullmäktiges beslut eftersom besvär har anförts om planen. Förbudet mot verkställande innebär att Nylandsplanen 2050 inte är i kraft.

I markdispositionsplanen 2004 (MASU 2), godkänd av Grankulla stadsfullmäktige 13.12.2004, har området anvisats som bostadsområde dominerat av småhus (AP).

På planområdet gäller en detaljplan (Ak 108) fastställd av miljöministeriet 19.1.1990, i vilken planområdet anvisas som kvartersområde för fristående småhus, där minst två bilplatser ska reserveras per bostad (AO-8). I planområdet anvisas byggnadsyta och byggrätt på 400 m<sup>2</sup> vy i för högst två bostäder med högst två våningar (2 II 400). Enligt planen får oberoende av det, som i stadsplanen bestämts om tillåten våningsyta, i byggnad som uppförts före stadsplanen blivit fastställd utföras reparationer som är jämförbara med nybyggnadsåtgärder. Ett utdrag ur Grankulla stads detaljplanesammanställning delas ut som **bakgrundsmaterial**.

#### Allmän motivering och beskrivning av detaljplaneändringen

I och med detaljplaneändringen ändras tomten till kvartersområde för flervåningshus. Området har ett lämpligt läge för tätare bebyggelse, i och med att det ingår i stadsstrukturen kring Båtlänningvägen, där också tidigare planändringar har gett möjlighet att bygga flervåningshus. Den bebyggelse som nu föreslås kommer att ansluta till helheten kring Båtlänningvägen som huvudsakligen består av flervåningshus, men den nya bebyggelsens skala beaktar också den övriga kringliggande stadsstrukturen. Planändringen ger möjlighet till ny bebyggelse som ger tätare stadsstruktur vid goda kollektivtrafikförbindelser, vilket innebär att projektet passar ihop med stadens strategi (en livskraftig stad, en grön, fotgängarvänlig stad), samt målen för markanvändning och stadsstruktur i utvecklingsbilden.

Förslaget till ändring av detaljplanen grundar sig dels på tidigare planläggning och dels på en ny referensplan som har gjorts upp i förslagsfasen. Enligt planen ska parhuset i området ersättas med ett flervåningshus i fyra våningar som avgränsar gaturummet. Enligt förslaget ska förråd och vistelsegårdar placeras sydost om den planerade byggnaden. Enligt förslaget ska bilplatserna och anslutningen till tomten anläggas i tomtens nordöstra del. Enligt förslaget ska parkeringen förläggas till marknivå och bilplatser nära gränsen till granntomten ska vara täckta.

#### Utkastet och förslaget till ändring av detaljplanen

I utkastet till ändring av detaljplanen hade tomt 13 anvisats som kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus (AR). I utkastet hade tomten anvisats byggnadsyta och byggrätt om sammanlagt 750 m<sup>2</sup> vy för högst sex bostäder i högst två våningar (6 II 750). På tomten har också anvisats en byggnadsyta för täckt bilplats (ak) och delar av område som ska planteras längs med tomtens gränser, samt förbud mot fordonsanslutning längs Gamla Åbovägen.

Utkastet till detaljplaneändring var framlagt 3.4–3.5.2012. Det kom in fem utlåtanden och sex skriftliga åsikter. Det mesta av det som framfördes i utlåtandena och de skriftliga åsikterna gällde inte tomt 13 utan det övriga planområdet. NTM-centralen konstaterade i sitt utlåtande att bullrets inverkan inte hade beaktats i tillräcklig utsträckning. I en av de skriftliga åsikterna konstaterades att tomtens exploateringsstal i utkastet var alltför högt för tomt 13 eller åtminstone utgjorde det absolut största möjliga.

Efter framläggningen av utkastet fördes planläggningen av tomt 13 vidare som ett skilt projekt från det övriga planområdet och ett förslag till ändring av detaljplanen gjordes upp för tomten. Stadsstyrelsen behandlade förslaget till ändring av detaljplanen för tomt 13 vid sitt sammanträde 13.3.2013 § 80 och beslutade att remittera ärendet för granskning av ett större planändringsområde. Efter remitteringen undersöktes en möjlig lösning med flervåningshus på tomt 13 med utgångspunkt i diskussion i samhällstekniska nämnden. Lösningen med flervåningshus konstaterades vara mer ändamålsenlig både funktionellt sett och med tanke på stadsbilden, eftersom tomt 13 ingår i helheten med mer effektivt byggande kring Båtlänningsvägen.

Utkastet till ändring av detaljplanen för hela det ursprungliga planområdet justerades i enlighet med respons och preciserade planer och gjordes till ett förslag till ändring av detaljplanen. I förslaget anvisades tomt 13 som kvartersområde för flervåningshus (AK). Tomten anvisades byggnadsyta och byggrätt om 1 350 m<sup>2</sup> vy i högst fyra våningar. Enligt planbestämmelserna var det dessutom tillåtet att utöver den våningsyta som anvisats i detaljplanen bygga den del som överstiger 15 m<sup>2</sup> för trapphuset i varje våning, samt att bygga gemensamma, lager- och tekniska utrymmen som utgör högst 10 % av våningsytan enligt planen samt att bygga utrymmen för underhåll och skyddsrum utöver byggrätten som anvisas i planen. Sydvästra sidan av byggnadsytan hade en bestämmelse om krav på ljudisolering. En byggnadsyta för täckt bilplats (a-1) hade också anvisats på tomten. Längs tomten kanter hade områden anvisats som ska planteras. Gränsen mot gatuområdet som var belagd med anslutningsförbud hade förlängts fram till Båtlänningsvägen.

Förslaget till ändring av detaljplanen var framlagt 21.1–20.2.2014, då det lämnades in fyra utlåtanden och sju skriftliga anmärkningar. Responsen som lämnades om förslaget till ändring av detaljplanen berörde tomt 13 i anslutning till en lösning med flervåningshus inom planområdet. En del av anmärkningarna som lämnades in gällde motstånd mot ett flervåningshus med motiveringen att det ansågs olämpligt för platsen, att det skulle komma att ligga alltför nära småhusen på granntomterna och orsaka olägenheter för boendetrivseln och försämra granntomternas värde.

Efter att förslaget till ändring av detaljplanen hade varit framlagt, avskiljdes tomt 13 till ett skilt planläggningsprojekt. För att främja stadens egna mål har planförslaget sedan framläggningen kompletterats med bestämmelser om bl.a. cykelparkering och bestämmelser som höjer bostadsproduktionens kvalitet. Även parkeringsnormen har justerats och andra allmänna bestämmelser har kompletterats och justerats. En ny bullerutredning har gjorts upp för planområdet och planbestämmelserna om buller har uppdaterats enligt den. Med utgångspunkt i den nya referensplanen har byggnadsytornas gränser justerats, liksom också gränserna för del av område som ska planteras, och en byggnadsyta för ekonomibyggnad har lagts till på området. Grundlösningen för planen kvarstod oförändrad.

Förslaget till ändring av detaljplanen lades fram på nytt i enlighet med 32 § i markanvändnings- och byggförordningen 21.1–1.3.2021, då det lämnades in sex utlåtanden och fem skriftliga anmärkningar (finns som **bakgrundsmaterial** i de förtroendevaldas extranät).

I utlåtandena föreslogs uppdatering av bestämmelsen om urvalet av olika stora bostäder och att den befintliga byggnadens byggnadshistoria skulle läggas till i planbeskrivningen. I utlåtandena togs dessutom ställning till bl.a. beaktande av

räddningsverksamheten och energiförsörjningen. En del av anmärkningarna som lämnades in gällde motstånd mot lösningen med flervåningshus med motiveringen att det ansågs olämpligt för platsen, att det skulle komma att ligga alltför nära småhusen på granntomterna och orsaka olägenheter för boendetrivseln och försämra granntomternas värde. Anmärkningar anfördes också om bl.a. dagvattenhanteringen, trafikvolymerna och trafiksäkerheten samt växelverkan under planläggningsprocessen. Sammandrag av utlåtandena och anmärkningarna med bemötanden delas ut som **bakgrundsmaterial**.

Inga ändringar har gjorts i förslaget till ändring av detaljplanen med utgångspunkt i den respons som kom in. Planbeskrivningen har kompletterats.

Samhällstekniska utskottet behandlade godkännandet av detaljplanen 18.5.2021 § 60 och beslutade att remittera planförslaget för beredning angående våningstalen, fördelningen av olika slag av bostäder och placeringen av olika funktioner. Vid sammanträdet 31.5.2021 § 103 beslutade stadsstyrelsen att ta upp samhällstekniska utskottets ovannämnda beslut för behandling vid sitt följande sammanträde i enlighet med 92 § i kommunallagen. Det framfördes till stadsstyrelsen vid sammanträdet 21.6.2021 § 125 att detaljplaneändringen som nu är under behandling överensstämmer med stadsstyrelsens tidigare beslut (STS 7.12.2020 § 222) och att inga ändringar har gjorts i planen sedan den lades fram. Vidare framfördes å ena sidan utmaningarna som identifierades vid den preliminära genomgången av den plan som samhällstekniska utskottet förordade och å andra sidan argument för att godkänna det nu aktuella planförslaget, medräknat grunderna för förhandlingarna om markanvändningsavtalen. Stadsstyrelsen godkände bemötandena till utlåtandena och anmärkningarna om förslaget till detaljplaneändring och föreslår för fullmäktige att detaljplaneändringen ska godkännas.

<https://kauniainen10se.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=2021108-3>

### 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 flervåningshus (AK)*

Genom detaljplaneändringen ombildas ett kvartersområde för fristående småhus (AO-8) till kvartersområde för flervåningsbostadshus (AK). I kvartersområdet anvisas en byggnadsyta för en byggnad med högst fyra våningar (IV). För byggnadsytan anvisas byggrätt på 1 350 m<sup>2</sup> vy och utöver det 135 m<sup>2</sup> vy för gemensamma utrymmen och förråd (1 350 + yht 135). Utöver det anvisas en byggnadsyta inom kvartersområdet för en separat ekonomibygnad (I t 30).

I tomtens nordöstra del anvisas en byggnadsyta för en täckt bilplats (a-1). Anslutningsförbud införs på Gamla Åbovägen och början av Båtlänningvägen. Längs kvartersområdets sidor anvisas del av område som ska planteras.

Bilplatser ska anläggas enligt minst 1 bilplats/75 m<sup>2</sup> vy. För besökare ska det anläggas minst 1 bilplats/1 000 m<sup>2</sup> vy. Antalet cykelplatser ska vara minst 1 cykelplats/30 m<sup>2</sup> vy eller minst 2 cykelplatser per bostad.

#### *Allmänna bestämmelser*

I detaljplanen ges bestämmelser om bl.a. fasadmaterialet och fasadernas utförande, byggsättet, dagvattenhanteringen och bullerskyddet.

#### *Dimensionering*

Planområdet har en total area på 2 004 m<sup>2</sup> för vilken byggrätt för boende om totalt 1 350 m<sup>2</sup> vy har anvisats. Utöver det har byggrätt på sammanlagt 135 m<sup>2</sup> vy anvisats för gemensamma utrymmen och förråd, samt 30 m<sup>2</sup> vy för en separat ekonomibygnad. Exploateringsgraden är e=0.76.

Jämfört med nuläget ökar byggrätten för bostäder med 950 m<sup>2</sup> vy medan byggrätten i sin helhet ökar med 1 115 m<sup>2</sup> vy.

#### Markanvändningsavtal

Markanvändningsavtalet som ansluter till detaljplaneändringen har undertecknats.

Stadsstyrelsen:

Fullmäktige godkänner ändringen av detaljplanen för tomt 13 i kvarter 1052 i 7:e stadsdelen (Båtlänningssvågen 1).

.....

Antecknades i protokollet att stadsdirektören anmälde jäv för behandlingen av ärendet och avlägsnade sig från mötesrummet (förvaltningslagen 28.1 § 7).

Direktören för samhällstekniken presenterade detaljplaneändringen.

Ledamot Veronica Rehn-Kivi föreslog följande kläm till beslutet:

”Samtidigt som fullmäktige godkänner detaljplaneändringen förutsätter det att byggnaden förverkligas som ett s.k. punkthus, liksom fyrvåningshusen som har byggts på granntomten nr 30, att byggnaden placeras på byggnadsytans östra del och att takfotens höjdnivå inte överstiger nivån på takfoten i byggnaden invid gatan på tomt nr. 30.”

Ledamot Jarkko Huttunen föreslog att planen skulle förkastas.

Ledamot Juha Pesonen, understödd av ledamöterna Suvi Kiesiläinen, Camilla Sederholm, Lulu Waselius och Pauli Tuohioja, föreslog att planförslaget ska återremitteras till beredning så att en byggnadsyta för en byggnad på högst tre våningar anvisas på tomten och att byggrätten för bostäder minskas vid behov.

Ledamot Patrick Nysten föreslog att planförslaget ska återremitteras till beredning så att tomten enligt planen anvisas för radhus.

Ledamot Lauri Ant-Wuorinen föreslog en paus för förhandlingar.

Ledamot Taisto Miettinen föreslog att planförslaget ska återremitteras till beredning så att byggnadens placering kan granskas på nytt.

Ordföranden föreslog en 10 minuters paus för förhandlingar. Sammanträdet fortsatte efter pausen kl. 20.39.

I omröstningen, där de som understödde att behandlingen skulle fortsättas röstade "ja" och de som understödde ledamot Juha Pesonens förslag om återremittering röstade "nej", beslutade fullmäktige med rösterna 19–13 att fortsätta med behandlingen av ärendet (Aitola, Björk, Huttunen, Kiesiläinen, Korpela, Limnell, Nuutinen, Nysten, Pesonen, Sederholm, Tuohioja, Vaenerberg, L. Waselius), medan tre ledamöter (Hammarberg, Lerche, Saarela) röstade blankt.

Därefter understödde ledamot Juha Pesonen ledamot Jarkko Huttunens förslag om att förkasta planen.

I omröstningen, där de som understödde grundförslaget om att godkänna planen röstade "ja" och de som understödde ledamot Jarkko Huttunens förslag om att förkasta planen röstade "nej", beslutade fullmäktige med rösterna 24–7 att godkänna planen (Aitola, Huttunen, Kiesiläinen, Nuutinen, Nysten, Pesonen, L. Waselius), medan fyra ledamöter (Limnell, Sederholm, Tuohioja, Vaenerberg) röstade blankt

Ledamöterna Minna Aitola, Jarkko Huttunen, Suvi Kiesiläinen, Saana Nuutinen, Patrick Nysten, Juha Pesonen och Lulu Waselius anmälde avvikande mening om beslutet.

Ledamot Lauri Ant-Wuorinen understödde ledamot Veronica Rehn-Kivis klämförslag, som enhälligt godkändes.

**Beslut:**

Fullmäktige godkände förslaget till ändring av detaljplanen för tomt 13 i kvarter 1052 i 7:e stadsdelen (Båtläningsvägen 1).

Därtill godkände fullmäktige följande kläm:

Samtidigt som fullmäktige godkänner detaljplaneändringen förutsätter det att byggnaden förverkligas som ett s.k. punkthus, liksom fyravåningshusen som har byggts på granntomten nr 30, att byggnaden placeras på byggnadsytans östra del och att takfotens höjdnivå inte överstiger nivån på takfoten i byggnaden invid gatan på tomt nr. 30.

Ledamöterna Minna Aitola, Suvi Kiesiläinen, Saana Nuutinen, Patrick Nysten, Juha Pesonen och Lulu Waselius anmälde avvikande mening om beslutet och ledamot Jarkko Huttunen lämnade skriftlig avvikande mening mot beslutet (bilaga).

**Bilagor:**

BILAGA 1 Detaljplanekarta och bestämmelser (Ak 215, Båtläningsvägen 1)  
BILAGA 2 Planbeskrivning med bilagor (Ak 215, Båtläningsvägen 1)  
Avvikande mening

**Bakgrundsmaterial:**

BAKGRUNDSMATERIAL Sammandrag av utlåtandena och anmärkningarna med bemötanden (Ak 215, Båtläningsvägen 1)  
BAKGRUNDSMATERIAL Utdrag ur detaljplanesammanställningen med bestämmelser, Båtläningsvägen 1  
BAKGRUNDSMATERIAL Inlämnade utlåtanden och anmärkningar (Ak 215, Båtläningsvägen 1) (Extranet)

**Distribution:**

Markägarna

NTM-centralen i Nyland