

Ändring av detaljplan, tomt 16 i kvarter 101 i 8:e stadsdelen (Badets väg 7–9)

STF 14.02.2022 § 2

614/10.02.03/2021

Mer information:

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

### Inledande och syften samt program för deltagande och bedömning

Detaljplaneändringen har inletts på markägarens ansökan som inkommit 24.5.2021.

Syftet är att ändra detaljplanen i planområdet så att det blir möjligt att placera fyra bostadshus på tomten i enlighet med principerna i markdispositionsplanen (MASU 2; 3.4 Bostadsområden dominerade av småhus) så att den största tillåtna bottenarealen på tomten är 600 m<sup>2</sup> och den totala byggrätten på tomten är 800 m<sup>2</sup> vy. Den största tillåtna bottenarealen ökar med 175 m<sup>2</sup> och byggrätten ökar med 25 m<sup>2</sup> vy.

Programmet för deltagande och bedömning är daterat 28.9.2021. Inledandet av detaljplaneändringen kungjordes på stadens anslagstavla och på stadens webbplats 29.9.2021, i samband med framläggningen av beredningsmaterialet. Om inledandet av planändringen och framläggningen av beredningsmaterialet annonserades i tidningen KaunisGrani. Markägarna i planområdet och ägarna till grannfastigheterna har fått brev om att en detaljplaneändring har inletts och om framläggningen av beredningsmaterialet.

### Nuläget i området

Planområdet omfattar tomt 16 i kvarter 101 i 8:e stadsdelen, på adressen Badets väg 7–9. Planområdets areal är 5 203 m<sup>2</sup> och det är i privat ägo. På tomten finns en bostadsbyggnad som enligt byggnads- och lägenhetsregistret har färdigställt år 1938. Vid tomtgränsen finns också en gårdsbyggnad. Rivningslov har beviljats i mars 2021 för både bostadsbyggnaden och gårdsbyggnaden.

### Planläggningsläget

I landskapsplanen för Nyland, som miljöministeriet fastställt 8.11.2006, har planområdet anvisats för tätortsfunktioner.

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, hör planområdet till en utvecklingszon för tätortsfunktioner.

Helsingfors förvaltningsdomstol har genom uppskovsbeslut 22.1.2021 förbjudit verkställandet av fullmäktiges beslut eftersom besvär har anförts om planen. Förvaltningsdomstolen konstaterade 24.9.2021 att det inte längre föreligger skäl att vidmakthålla verkställighetsförbudet till de delar som besvären har avslagits, och planhelheten trädde till största delen i kraft. I den gällande landskapsplanen hör planområdet till en utvecklingszon för tätortsfunktioner.

Markdispositionsplanen 2004 (MASU 2), godkänd av Grankulla stadsfullmäktige 13.12.2004, är en markdispositionsplan utan rättsverkan (MASU 2) som styr stadens förvaltning i frågor som ansluter till markanvändningen. Ett centralt redskap i genomförandet av de i markdispositionsplanen godkända principerna är detaljplanläggningen, för vilken planen ger utgångspunkter och sätter upp mål. I markdispositionsplanen 2004 (MASU 2) har planområdet anvisats som bostadsområde dominerat av småhus (AP). Enligt utvecklingsprinciperna för detaljplaneringen av områden som anvisats som bostadsområde dominerat av småhus i MASU 2 kan man ge möjlighet att bygga fyra bostäder på tomter som har en areal på över 4 500 m<sup>2</sup> och som har en maximal byggrätt på 775 m<sup>2</sup> vy. Den tillåtna bottenarealen är då 600 m<sup>2</sup> och den totala byggrätten på tomten är 800 m<sup>2</sup> vy. Det finns få tomter i Grankulla som motsvarar utvecklingsprinciperna, dvs. som har en areal på över 4 500 m<sup>2</sup>, och dylika planändringar har aldrig tidigare gjorts.

På planområdet gäller en detaljplan (Ak 33) fastställd av inrikesministeriet 12.11.1964. Planområdet har i detaljplanen betecknats som kvartersområde för bostadshus med högst två lägenheter (Ao). Enligt detaljplanen är det tillåtet att på tomten uppföra en bostadsbyggnad med högst två bostadslägenheter i högst två våningar. Bottenarealen får vara högst 350 m<sup>2</sup>. Dessutom får man i byggnadens nedersta del inrymma högst 2,1 meter höga utrymmen för husets eget behov, såsom ekonomiutrymmen och garage. Utöver dessa får man placera en ekonomibygnad på högst 75 m<sup>2</sup> i en våning med gårdskarlshus på tomter som sammanlagt är över 3 000 m<sup>2</sup>. Vid gränsen mot Badets väg har anvisats en 5–6 meter bred tomtedel som ska planteras eller bevaras i parkliknande tillstånd. Den totala byggrätten på tomten är 775 m<sup>2</sup> våningsyta och den tillåtna bottenarealen 425 m<sup>2</sup>. Ett utdrag ur Grankulla stads detaljplanesammanställning delas ut som **bakgrundsmaterial**.

#### Skedena i planläggningsprocessen

Ändringen av detaljplanen har gjorts upp enligt anvisningarna för detaljplaneändringar i enlighet med principerna i markdispositionsplanen (MASU 2; 3.4 Bostadsområden dominerade av småhus), som godkändes av stadsstyrelsen 6.5.2008 § 145. Med utgångspunkt i dessa har markanvändningsenheten självständigt lagt fram planutkastet och planförslaget.

Utkastet till detaljplaneändring var framlagt 29.9–13.10.2021. Det kom in ett utlåtande och en skriftlig åsikt.

I sitt utlåtande hade byggnadstillsynen inget att anmärka om utkastet till ändring av detaljplanen. Den skriftliga åsikten gällde den delvis fuktiga marken i området, och en önskan om att hanteringen av regn-, yt- och dagvatten i planområdet ska beaktas i anslutning till byggplaneringen. Planområdet ligger inom ett område med HRM:s dagvattenavlopp. Lösningarna för dagvattenhanteringen fastställs i det skede då genomförandeplaneringen görs och de granskas i anslutning till behandlingen av ansökan om bygglov.

Inga ändringar gjordes i detaljplaneändringen till följd av den respons som lämnades. Planbeskrivningen har kompletterats.

Förslaget till ändring av detaljplanen var framlagt 10.11–24.11.2021. Inga utlåtanden begärdes om förslaget, och inga skriftliga anmärkningar lämnades mot förslaget.

Inga ändringar gjordes i ändringen av detaljplanen efter att förslaget hade varit framlagt. Planbeskrivningen har kompletterats.

### 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**.

I och med detaljplaneändringen görs ett kvartersområde för bostadshus med högst två lägenheter (Ao) till kvartersområde för fristående småhus (AP), där det är tillåtet att placera fyra (4) bostäder i två våningar (II). Den totala byggrätten på tomten är 800 m<sup>2</sup> våningsyta och den tillåtna bottenarealen högst 600 m<sup>2</sup>. Minst två bilplatser per bostad ska reserveras.

Den 5–6 meter breda tomtdelen som ska planteras kvarstår oförändrad vid gränsen mot gatuområdet. Vid de övriga tomtgränserna är avståndet mellan byggnadsytans gräns och tomtgränsen 5 meter i stället för, som i de gällande planen, 6 meter. Trots ändringen blir avstånden tillräckliga mellan byggnad ytorna inom planområdet och på granntomterna, med tanke på både boendetrivsel och brandsäkerhet.

.....

Direktören för samhällstekniken presenterade i korthet detaljplaneändringen.

Stadsstyrelsen:

Fullmäktige godkänner det bilagda förslaget till ändring av detaljplanen för tomt 16 (Badets väg 7–9) i kvarter 101 i 8:e stadsdelen.

Beslut:

Beslutsförslaget godkändes.

Bilagor:

BILAGA 1 Detaljplanekarta och bestämmelser (Ak 241, Badets väg 7–9)  
BILAGA 2 Planbeskrivningen med bilagor (Ak 241, Badets väg 7–9)

Bakgrundsmaterial:

BAKGRUNDSMATERIAL Utdrag ur detaljplanesammanställningen med bestämmelser, Badets väg 7–9)

Distribution:

Markägarna  
NTM-centralen i Nyland