

Mer information:

markanvändningschefen Minna Penttinen, tfn 050 382 9313

ledande byggnadsinspektören Sirkka Lamberg, tfn 050 308 3211

fornamn.efternamn@grankulla.fi

I motionen som är undertecknad av ledamoten Taisto Miettinen med flera (9.6.2025) föreslås att staden vidtar åtgärder för planläggning och byggande av nya hus. Enligt motionen finns det många gamla plantomter i Grankulla med 700 m<sup>2</sup> byggrätt för två hus eller i övrigt stor byggrätt. Enligt motionen skulle det vara bra att granska tomterna med stor byggrätt med tanke på att antalet bostäder kunde vara mer omfattande/friare än i den gällande detaljplanen.

Som en andra aspekt hänvisar undertecknarna i fullmäktigemotionen till Esbo stads byggnadsordning som är under arbete och föreslår att en punkt som möjliggör byggandet av en sidobostad läggs till i Grankulla stads byggnadsordning.

Fullmäktigemotionen finns som **bakgrundsmaterial**.

Byggrätten på stora tomter/ökning av antalet bostäder

I Grankulla är småhustomterna med tillbyggnadspotential i huvudsak privatägda och byggandet där sker enligt markägarnas egna intressen. Med tanke på förtätning av småhusområden är det väsentligt med byggande av nya bostäder. I anslutning till utvecklingsbilden för markanvändning i Grankulla (STF 28.8.2023) har staden granskat vilka småhustomter som lämpar sig för nybyggnad enligt de gällande detaljplanerna. Situationen i fråga om obebyggda och endast delvis bebyggda småhustomter var följande hösten 2023: Det finns cirka 900 planlagda småhustomter i Grankulla, och den sammanlagda byggrätten på dessa är cirka 550 000 m<sup>2</sup> vy, det vill säga cirka 58 procent av den totala planlagda byggrätten. År 2023 var antalet helt obebyggda småhustomter 26. Byggrätten på dessa tomter är cirka 16 000 m<sup>2</sup> vy och det kalkylerade antalet bostäder som kan byggas cirka 91. Det finns cirka 170 delvis bebyggda tomter där den återstående byggrätten och antalet bostäder möjliggör byggandet av fler bostäder. Merparten av dessa är tomter för två bostäder med endast en byggd bostad. Enligt de nuvarande detaljplanerna är det kalkylmässigt möjligt att bygga ytterligare cirka 227 bostäder på de delvis bebyggda tomterna. Det här innebär en kalkylmässig ökning på cirka 680 invånare (3 personer/bostad). I Grankulla byggs cirka 10–15 bostäder per år på småhustomter. De senaste åren har de nya bostäderna varit ännu färre.

I markdispositionsplanen (Masu 2) som uppdaterades år 2004 skapade staden principer för omdefiniering av byggrätten på så kallade stora småhustomter. Då beslutade staden att bland enskilda planområden är det möjligt att överväga utvecklingsåtgärder på över 3 000 m<sup>2</sup> stora tomter inom så kallat Meurmans detaljplaneområde, som fastställdes 12.11.1964. Där kan den maximala byggrätten på 775 m<sup>2</sup> vy fritt delas mellan högst tre (3) bostäder. Även då förblir den tillåtna byggnadsarean 350+75=425 m<sup>2</sup> och den totala byggrätten på 775 m<sup>2</sup> vy oförändrad. Tomterna delas heller inte av stadsbildsmässiga och

konstruktionsmässiga orsaker. Om tomtens yta på det ovannämnda planområdet är 4 500 m<sup>2</sup> eller större är det möjligt att bygga fyra bostäder med byggnadsarean 600 m<sup>2</sup> och total byggrätt på 800 m<sup>2</sup> vy. Då skulle också möjligheten att dela tomten existera.

Att parhusbostäder ska vara kopplade som både Meurmans detaljplan och andra detaljplaner förutsätter, anses inte vara en ovillkorlig allmän bestämmelse. I vissa fall kan det ändå förekomma behov och de här utreder staden fall för fall i samband med ändringar av detaljplanen och undantagsbeslut.

På stora tomter över 4 500 m<sup>2</sup> inom övriga planområden är det möjligt att överväga omfattningen av byggrätten från fall till fall om de markanvändningsmässiga målen och planläggningshistorien stöder en utveckling av tomten.

De ovannämnda utvecklingsprinciperna gäller fortfarande som direktiv vid ändringen av detaljplaner. I samband med ändringar av detaljplaner övervägs detaljplanens lämplighet från fall till fall. Då beaktas lägesfaktorer för tomten, såsom tomtens form, byggnadsbestånd, omgivande tomter och så vidare.

Till Grankullas särdrag hör bland annat stadens grönskande och trädgårdslika karaktär samt kulturhistoria. Det är möjligt att bevara dessa genom att följa de ovannämnda planläggningsprinciperna. Staden är medveten om att en del av detaljplanerna inte till alla delar motsvarar kraven för nuvarande planering av markanvändning eller byggande. Till dessa delar har staden som primärt mål att hålla detaljplanerna uppdaterade, eftersom staden vill erbjuda platser för kompletterande byggnation där planerna går att förverkliga. I den senaste utvecklingsbilden för markanvändning (STF 28.8.2023) undersökte staden också allmänna områden som finns i gällande detaljplaner och som varit diffusa med tanke på stadsbilden. Områdena utreddes för att kunna omvärdera markanvändningen. De här är så kallade utvecklingsområden som kan realiseras genom ändring av detaljplanen via planläggningsprogrammet och beslut om att inleda planläggning.

#### Sidobostad i byggnadsordningen

I 3 kap. 17 § i bygglagen bestäms följande: Kommunen ska ha en byggnadsordning. Föreskrifterna i byggnadsordningen kan variera för olika områden i kommunen.

I byggnadsordningen kan det meddelas sådana föreskrifter som förutsätts av de lokala förhållandena och som behövs med tanke på ett planmässigt och lämpligt byggande och för att kultur- och naturvärden ska kunna beaktas samt för att en bra livsmiljö ska kunna skapas och bevaras. Föreskrifterna i byggnadsordningen får inte vara oskäligen för fastighetsägare eller andra rättsinnehavare.

Föreskrifterna i byggnadsordningen kan gälla byggplatser och andra områden, byggnaders storlek och placering, anpassningen av byggnader till miljön, byggsättet, planteringar, inhägnader och andra byggnadsobjekt som är mindre än en byggnad, vården av den byggda miljön, ordnandet av vatten och avlopp samt andra lokala byggomständigheter som kan jämföras med dessa.

En föreskrift i byggnadsordningen får inte tillämpas om något annat bestäms om saken i en general- eller detaljplan eller i en föreskrift som publicerats i Finlands byggbestämmelsesamling.

Utifrån de ovannämnda bestämmelserna i 17 § i bygglagen kan inte byggnadsordningen ha en bestämmelse om antalet bostäder på detaljplaneområden som är i strid med ett fastställt antal i detaljplanen. Sidobostäder är inte fastställda i någon lagstiftning. Men om en sidobostad avser en självständig bostad, är det en bostad enligt detaljplanen. Då ska den ingå i det maximala antalet byggnader på byggplatsen som detaljplanen tillåter. Om en detaljplan inte har ett fastställt antal bostäder är det möjligt att bygga bostäder inom ramen för den byggrätt som är fastställd i planen utan bestämmelser i byggnadsordningen.

I Grankulla finns inte områden utanför detaljplaner där det är möjligt att bygga bostäder. Därför finns det inte ett behov att tillägga en bestämmelse om sidobostäder i byggnadsordningen. Byggnadstillsynen i Grankulla tolkar det här som att man inom en bostad kan avskilja två rumsgrupper med nödvändiga lokaler för boende. Därmed kan en bostad innehålla flera kök eller badrum samt ingångar. Det ska ändå alltid finnas en förbindelse mellan rumsgrupperna. De här rumsgrupperna är i själva verket inte angivna som sidobostäder. De kan ändå användas för självständigt boende till exempel som parallell bostad för den äldre generationen eller för självständigt boende för barn som håller på att bli vuxna. De här rumsgrupperna bildar ändå inte separata lägenheter och därför förutsätts inte sådana tekniska krav som fastställts mellan två bostäder (brandtekniska, ljudtekniska krav med mera).

Byggnadstillsynen i Esbo fastställer endast en definition på en sidobostad i utkastet till byggnadsordning. Utkastet till byggnadsordning har ännu inte behandlats (Miljö- och byggnadsnämnden remitterade utkastet till behandling 5.6.2025).

#### Förslag till Esbo stads byggnadsordning 5.6.2025 23 a § Byggnad av en sidobostad

Det är möjligt att på en byggplats bygga en sidobostad som ingår i den byggrätt som fastställts i byggnadsordningen eller ett undantagsbeslut eller detaljplanen. Sidobostaden ska fylla följande villkor:

- *En sidobostad byggs som utbyggnad till ett bostadshus eller kopplat till en huvudbostad och bostäderna har en gemensam gård, vattenförsörjning och väganslutning.*
- *En sidobostad och en huvudbostad ska skapa en helhet och de bildar en byggplats.*
- *Det ska vara fri passage till sidobostaden.*
- *Sidobostaden ska vara mindre än huvudbostaden, ändå högst 60 m<sup>2</sup> vy.*
- *Sidobostaden ska ha minst en parkeringsplats.*
- *Byggandet av en sidobostad gäller inte fritidsbygge.*
- *Om en fastighet har ett bostadshus med byggnadshistoriskt värde kan den ändras till sidobostad om den ligger på samma byggplats som huvudbostaden, på samma gård, högst 20 meter från huvudbyggnaden och den har en gemensam väganslutning med huvudbostaden. Byggnadens byggnadshistoriska värde ska påvisas genom utredningar*  
[Den kursiverade texten är inte en officiell översättning av förslaget till Esbo stads byggnadsordning.]

Enligt de ovanstående motiveringarna anser staden att det inte är möjligt att öka antalet bostäder på tomter med stor byggrätt i strid med de gällande detaljplanerna.

Staden anser heller inte att det finns förutsättningar för att tillägga en bestämmelse om sidobostäder i den anhängiga reviderade byggnadsordningen.

Låt oss konstatera att förslaget till ny byggnadsordning nyligen hållits framlagt för allmänheten och att intressenterna kunnat lämna in eventuella skriftliga åsikter om förslaget till stadens registratur senast 26.9.2025 före klockan 15.45. Innehållet i förslaget till ny byggnadsordning avgörs i samband med behandlingen av det ärendet.

Stadsstyrelsen:

Fullmäktige antecknar för kännedom ovanstående som svar på fullmäktigemotionen (om granskning av antalet bostäder på stora tomter samt ändring av byggnadsordningen för att möjliggöra byggandet av en sidobostad) och konstaterar att motionen är slutbehandlad.

Beslut:

Beslutsförslaget godkändes.

Bakgrundsmaterial:

Fullmäktigemotion