

Ändring av detaljplanen för en del av kvarter 1052 i stadsdel 7 (Sailogränden)

78/10.02.03/2014

STF 08.06.2015 § 47

Mer information:

fastighetsingenjör Johanna Määttä, tfn (09) 5056 253

fornamn.efternamn@grankulla.fi

Utgångspunkter och mål

Ändringen av detaljplanen gäller tomterna 16 och 20–22 i kvarter 1052 i stadsdel 7. Planändringen har inletts som en del av en mer omfattande planändring på initiativ av dels området markägare, dels staden. Ägarna till tomterna 7-1052-13, 7-1052-14 och 7-1052-15 har ansökt om ändring av detaljplanen för sina respektive tomter. Stadsstyrelsen har förutsatt att planändringsområdet utvidgas till att även omfatta tomterna 16 och 20–22 i kvarter 1052. Planprocessen har fortskridit i den formen, att den omfattar hela planändringsområdet, genom såväl utkaststadiet som förslagsstadiet ända till den slutliga behandlingen för godkännande. Efter framläggningen på förslagsstadiet inleddes förhandlingar om markanvändningsavtal med ägarna till tomterna 7-1052-13, -14 och -15. Förhandlingarna har tills vidare inte utmynnat i ett avtal, och markägarna har också framfört förslag som gäller planens innehåll. Förhandlingarna om markanvändningsavtal gäller inte tomterna 7-1052-16, -20, -21 och -22, eftersom ägarna till dessa tomter inte får någon avsevärd nytta av planändringen. Därför har man stannat för att föreslå att förslaget till ändring av detaljplanen godkänns för dessa tomters del. Härifrån framåt fokuserar texten på att beskriva planprocessen till den del den berör det planändringsförslag som nu läggs fram för godkännande.

Målet med detaljplaneändringen är att bedöma byggrättsvolymen utifrån de förbättrade förutsättningar att bebygga tomterna som byggandet av Båtläningsvägen skapat. I samband med ändringen av detaljplanen utreder man också behovet av att förse bostadsbyggnaden (Helkavuori) på tomt 22 med en skyddsbezeichnung.

Inledandet av planändringen kungjordes 3.5.2011. Ett möte för allmänheten om planlägningsarbetets utgångspunkter och mål hölls 24.5.2011. I den inledande fasen av planprocessen begärde man förslag av markägarna om markanvändningen på tomterna. Under framläggningen av programmet för deltagande och bedömning föreslog Mellersta Nylands landskapsmuseum att den arkitektoniskt, kulturhistoriskt och för stadsbilden betydelsefulla Villa Helkavuori skyddas i detaljplanen.

Nuläget i området

Planområdets areal är ca 1,8 ha, och det omfattar småhustomterna 16 och 20–22 vid ändan av Sailogränden i kvarter 1052 i stadsdel 7. Området är beläget mitt i kvarter 1052. Planeringsområdet domineras av en brant sluttning som vetter mot nordväst. I nordväst angränsar området till fler-

våningshusen vid Båtlänningsvägen och en industribyggnad, och på sydöstra sidan finns småhusbebyggelse. Enligt stadens byggnads- och lägenhetsregister har området bebyggt med ca 800 m² vy bostadsbyggnade. Området är i privat ägo.

Planläggningsläge

I landskapsplanen har planområdet anvisats för tät-ortsfunktioner.

I markdispositionsplanen 2004 (STF 13.12.2004) har området beteckningen småhusdominerat område (AP). Villa Helkavuori har betecknats som en värdefull byggnad. Tomterna 21 och 22 hör dessutom till ett område med särskilda miljövärden.

För planområdet gäller en detaljplan (Ak 108) som miljöministeriet fastställt 19.1.1990. Planområdet har i planen anvisats som kvartersområde för fristående småhus (AO-8) på vilket det är tillåtet att bygga sammanlagt 7 bostäder och 1500 m² vy.

Ett utdrag ur detaljplanesammanställningen ingår i beskrivningen som bilaga 1.

Utkast till ändring av detaljplanen

Utkastet till detaljplaneändring var framlagt 3.4–3.5.2012. Det kom in fem utlåtanden och sex skriftliga åsikter. Efter utkaststadiet gjordes en bullerutredning och en kompletterande flygekorrtredning. Den byggrätt som i planutkastet ritats in i slutningens nedre del ströks ur utkastet på förslag av markägarna.

Förslaget till ändring av detaljplanen framlagt

Förslaget till ändring av detaljplanen var framlagt 21.1–20.2.2014. Under framläggningen lämnades fyra utlåtanden och sju anmärkningar. Sammandrag av dessa och bemötanden till dem delas ut som **bakgrundsmaterial** (utlåtandena och anmärkningarna finns till påseende på mötet).

Kommentarerna i utlåtandena har gällt frågan hur flygekorren och dagvattnen beaktas i planen. I anmärkningarna har man tagit ställning till mängden av byggrätt och byggnadernas våningsantal, byggnadsytorna, avgränsningen av flygekorrens livsmiljö samt infarten till en tomt.

Det har gjorts justeringar i detaljplaneändringen utgående från utlåtandena och anmärkningarna. I utredningar har det observerats träd med flygekorrbon i planens s-1-område (flygekorrens livsmiljö). Förekomsten har bekräftats, och vid avgränsningen av området har man beaktat att förbindelsen till större områden ska tryggas för flygekorren. I planen har anvisats en områdesdel för dragnings av dagvattenledningar. Byggnadsytornas avgränsningar samt s-1-områdets avgränsning har justerats. Planbestämmelsen för planbeteckningen +t40 har preciserats så att bruksändamålet omfattar ekonomi- och arbetsutrymmen och bilskydd, och att dessa kan placeras antingen i anslutning till bostadshuset eller i en separat byggnad. Planbestämmelserna har dessutom genomgått små tekniska korrigeringar och

preciseringar utan att innehållet ändrats.

Förslag till ändring av detaljplanen

Plankonsulten FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy har utarbetat ett förslag till detaljplaneändring. Plankartan och planbestämmelserna delas ut som **bilaga 1** och planbeskrivningen som **bilaga 2**.

I förslaget till detaljplaneändring ingår en bindande tomtindelning.

Planområdet bevaras i den ändrade detaljplanen som kvartersområde för fristående småhus (AO). Genom planändringen bildas tomterna 35, 36 och 37 i kvarter 1052. Tomt 16, som ingår i planändringsområdet, behåller sina nuvarande dimensioner. Tomterna angränsar till Sailogrändens gatuområde.

Tomterna 16, 35 och 36

Tomterna 16, 35 och 36 ges 400 m² vy i byggrätt för två bostäder. Dessutom anvisas 40 m² vy byggrätt för ekonomi- eller arbetsutrymmen eller bilskydd. Byggnaderna ska anpassas till miljön. Utöver den byggrätt som anvisas i planen får de befintliga ekonomibygnaderna renoveras och bevaras. I planen har anvisats en områdesdel vid tomternas nordvästra gräns för dragning av dagvattenledningar.

Tomt 37

Bostadsbyggnaden på tomt 37 (Villa Helkavuori) ges beteckningen kulturhistoriskt värdefull byggnad (sr-1), och för den anvisas 160 m² vy i byggrätt för en bostad i två våningar. Byggnaden eller en del av den får inte rivas, och i den får inte göras sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten som försämrar byggnadens historiska värde. Reparations- och ändringsarbetena ska vara sådana att byggnadens särdrag bevaras. Om reparations- och ändringsarbeten på byggnaden ska det begäras utlåtande av Mellersta Nylands landskapsmuseum.

På tomten anvisas därtill en byggnadsyta för en bostad på 125 m² vy i två våningar så att högst en yta motsvarande hälften av bottenvåningens area får användas i övre våningen som utrymme som räknas med i våningsytan. På det sättet styrs byggandet så att det anpassas till den skyddade byggnaden. På gården har man ritat in en riktgivande byggnadsyta för en ekonomibygnad på 40 m² vy. Nybyggandet styrs också genom en bestämmelse enligt vilken det ska planeras så att den skyddade byggnadens värde inte sjunker och att byggnationen så väl som möjligt passar in i miljön. De nya byggnaderna ska till storlek, arkitektur, material, takform och färgsättning anpassas till den skyddade byggnaden.

Utöver den byggrätt som anvisas i planen får de befintliga ekonomibygnaderna renoveras och bevaras.

Tomterna 16, 35, 36 och 37

Tomternas nordvästra sluttning anvisas som del av område som omfattar

föröknings- och rastplatser för flygekorre och där det inte får vidtas åtgärder som försämrar eller förstör flygekorrens livsmiljö (s-1). Från området ska det finnas förbindelse längs trädkronor och/eller en skogskorridor till större grönområden. Jordbyggnadsarbete som ändrar landskapet, trädfällning och andra med dem jämförbara åtgärder kräver tillstånd enligt bestämmelserna i 128 § i markanvändnings- och bygglagen.

I samband med ansökan om bygglov ska det läggas fram en utredning som visar att lek- och vistelseområdena skyddats mot trafikbuller genom ändamålsenlig placering av byggnader och konstruktioner. Bullernivån på gården och vistelseområdena får inte överstiga riktvärdena, 55 dB(A) dagtid (7–22) och 45 dB(A) nattetid (22–7).

Dimensionering

I området anvisas sammanlagt 1485 m² vy bostadsbyggande för åtta bostäder och därtill 160 m² vy byggrätt för ekonomiutrymmen. För varje bostad ska reserveras 2 bilplatser.

Då samhällstekniska nämnden 21.4.2015 (§ 43) beslutade föreslå att stadsstyrelsen föreslår för fullmäktige att planändringen godkänns, understödde nämnden en komplettering av bestämmelsen om anpassning av byggnaderna till miljön med tillägget "med beaktande av den sluttande terrängen".

Kompletteringen har inte fogats till planbestämmelsen, eftersom planförslaget inte mera innehöll byggnadsytor i den branta sluttningen utan i sluttningsens övre del, och kravet på att anpassa byggnaderna till miljön innefattar också kravet att man ska ta hänsyn till den sluttande terrängen.

STS:

Fullmäktige beslutar att godkänna förslaget till ändring av detaljplanen för en del av kvarter 1052 i stadsdel 7 (Sailogränden), som innehåller en bindande ändring i tomtindelningen, i den form den presenteras i bilagan.

Beslut:

Beslutsförslaget godkändes.