

Ansökan om ändring av detaljplanen för tomterna 22 och 23 i kvarter 49 i 4:e stadsdelen (Stationsvägen 10–14)

30/10.02.03/2014

STF 08.02.2016 § 7

Mer information:

markanvändningschef Marko Lassila, tfn 09 5056 202
fornamn.efternamn@grankulla.fi

Asunto Oy Kauniaisten Asematie 10 och Asunto Oy Kauniaisten Asematie 12–14 ansöker i en ansökan som kom in 1.10.2015 om ändring av detaljplanen så att byggrätten på tomterna ökas och de nuvarande byggnaderna kan ersättas med nybyggen. Ansökan delas ut som **bakgrundsmaterial**.

Stadsfullmäktige beslutade 15.9.2014 om en tidigare inkommen ansökan (23.9.2013) med samma innehåll som gällde samma område att ”en ändring av detaljplanen inte inleds, eftersom utvecklingsbilden för markanvändning och boende har godkänts (STF 15.3.2010) och där inte finns något omnämnande om Stationsvägens tomter. Stadens planering av markanvändningen bör vara kontrollerad. Dessutom är byggandet av kvarteret på Stationsvägen 10–14 betydande med tanke på Grankullas stadsbild.”

Efter detta har området förts fram i Utvecklingsbilden för markanvändning och boende 2015 som godkändes av fullmäktige 21.9.2015 som ett utvecklingsobjekt som ska bedömas med tanke på eventuell effektivare markanvändning/tätare bebyggelse/planens aktualitet och prioriterats i den s.k. första kategorin. Det att objektet ingår i utvecklingsbilden innebär inte i sig att projektet inleds, utan varje ändring av detaljplanen förutsätter att beslut fattas skilt för sig. Varje objekt tas upp för beslut utgående från en ansökan som har lämnats in eller på initiativ av staden. Det projekt som den aktuella ansökan gäller motsvarar de bostadspolitiska målen samt de mål som ställs upp för markanvändningen och stadsstrukturen i utvecklingsbilden.

Planläggningsläget och nuläget i området

För tomt 22 gäller en detaljplan som fastställts 12.11.1964 (Ak 33) och för tomt 23 en detaljplan som fastställts 28.10.1969 (Ak 48). Bestämmelserna i de två planerna är enhetliga. Tomterna har anvisats som kvartersområden för flervåningshus (AK). Byggrätten som har anvisats för tomt 22 är 2156 m² vy, vilket motsvarar exploateringsgraden $e=0.58$, medan tomt 23 har anvisats 3025 m² vy, vilket motsvarar exploateringsgraden $e=0.46$. De två byggnadsytorna som ligger längst i öst har anvisats våningstalet tre (III), medan byggnadsytan i väst har våningstalet två (II). Dessutom får man i byggnadens nedersta del inrymma högst 2,1 meter höga utrymmen för husets eget behov, såsom ekonomiutrymmen och garage. Planen förutsätter att byggnaderna har ett stomdjup på högst 12,5 m och att lägenheterna i medeltal är 70 m². Vid gränsen mot Stationsvägen har anvisats en tomtedel som ska planteras eller bevaras i parkliknande tillstånd. Ett utdrag ur Grankulla stads detaljplanesammanställning delas ut som **bakgrundsmaterial**.

Området som ansökan gäller är i sin helhet 10296 m² (tomt 22: A=3701 m², tomt 23: A=6595 m²). På tomterna finns sammanlagt tre flervåningshus byggda år 1969 och 1970, med sammanlagt 52 bostäder. Utöver bostadsvåningar har husen en källarvåning som ligger ovan jord. Byggrätten enligt planen har överskridits med sammanlagt ca 300 m² vy. Bilplatserna ligger dels i garage i källarvåningen, dels på gården i marknivå. Tomt 22 har fordonsanslutningar både från Stationsvägen och Bredavägen. Tomt 23 har två anslutningar från Stationsvägen.

I planområdets omgivning har flervåningshus byggts söder om Bredavägen. I väster angränsar planområdet till Mellanvägens gatuområde och småhus. Norr om Stationsvägen ligger småhus, en affärsbyggnad, ungdomsgården och Nya Paviljongen. Stationsvägen och Bredavägen är huvudgator medan Mellanvägen är en bostadsgata.

Stadsstyrelsen har beslutat 26.1.2015 att detaljplanen för affärs- och kontorsbyggnadstomten vid adressen Stationsvägen 13 ska ändras för bostadsbruk och att byggrätten ska ökas. Dessutom har stadsstyrelsen 23.11.2015 beslutat att detaljplanen för tomterna (Bredavägen 15, Brandkärsvägen 1–3) som ligger i samma kvarter som det aktuella objektet ska ändras så att en markanvändning som passar i området kan bestämmas.

Motiveringar till ansökan

Enligt ansökan kunde en detaljplaneändring ge möjligheter till tätare stadsstruktur i ett område som ligger nära järnvägsstationen. Tätare struktur skulle utöver bostadsutbudet även bidra till närtjänsterna i centrum och deras utveckling tack vare ett ökat antal invånare. Ändringen skulle också lösa parkeringsproblemen i området.

Sökandens mål är att fördubbla antalet hyresbostäder i området jämfört med nuläget. Med tanke på Grankullas utveckling är ändringen i bostäders antal anmärkningsvärd och motsvarar både de lokala målen och regionens behov. Förändringen i byggrätt som ansökan skulle förutsätta är inte nämnvärd med tanke på skillnaderna mellan markanvändnings- och bygglagen och den tidigare gällande lagstiftningen när det gäller beräkningssättet för byggrätt. Byggrätten och våningstalen inom området samt de lösningar som gäller stadsbilden bestäms hur som helst först under planeringsprocessens gång, i det fall att man beslutar att påbörja planeringen. Till följd av detta bifogas ingen skild referensplan med ansökan, i all synnerhet då två alternativa planer hade gjorts upp för den förra ansökan. Enligt sökanden kommer Grankullas önskemål vad gäller stadsbilden att utan problem kunna tas i beaktande under detaljplaneändringen.

Enligt ansökan är byggnaderna på området i dåligt skick och det vore inte ekonomiskt lönsamt att grundreparera dem. Således kommer byggnaderna förr eller senare att rivas. En ökning av bostadsantalet i och med en detaljplaneändring skulle göra det möjligt att gradvis uppföra nybyggen i området. Det skulle i sin tur göra att en betydande del av de nuvarande invånarna kunde flytta in direkt i ett nybygge innan den nuvarande byggnaden rivs.

En detaljplaneändring förutsätter sannolikt ett markanvändningsavtal mellan staden och sökanden, som skulle skrivas under innan detaljplaneändringen godkänns.

Ansökan i relation till stadens mål

Vid behandlingen av ansökan om en detaljplaneändring är det viktigt att beakta förutsättningarna för en detaljplaneändring i förhållande till stadens egna utvecklingsmål. I början av fullmäktigeperioden har staden gett en riktlinje i sin utvecklingsstrategi, enligt vilken staden har en mångsidig bostadsproduktion som omfattar olika modeller för boende och ägande. Det är dessutom särskilt viktigt att det finns tillräckligt med bostäder för ungdomar och unga familjer, för personer som behöver särskild hjälp och stöd i sitt boende samt för stadens anställda. Grankulla har också förbundit sig till MBT-intentionsavtalet, och projektet skulle passa bra med avtalets mål om bostadsproduktion invid goda kollektivtrafikförbindelser. Målen som har satts upp i Grankullas utvecklingsbild för markanvändning och boende 2015 är utöver ovanstående en aktiv utveckling av stadsstrukturen, tätare stadsstruktur, samt genomförbara detaljplaner som svarar mot efterfrågan.

51 § i markanvändnings- och bygglagen förutsätter att kommunen ska utarbeta en detaljplan och hålla den aktuell efter hand som kommunens utveckling eller behovet av att styra markanvändningen kräver det. De detaljplaner som är i kraft i området motsvarar inte kraven i markanvändnings- och bygglagen och de beaktar inte de rådande kraven för byggande.

I en situation där tomtägaren har meddelat att byggnaderna förr eller senare rivs är det ändamålsenligt med tanke på stadens utveckling, tomtägarens rättsskydd och bostadspolitiken att redan i god tid inleda en detaljplaneändring. På så sätt undviker man en situation där bostadsbyggnaderna i området har rivits men en oändamålsenlig detaljplan står i vägen för de realistiska planerna för nybyggnation i området.

Då ansökan behandlas ska man inte ta ställning till de eventuella förutsättningarna för att riva byggnaderna, om byggnadernas ägare på eget initiativ fattar beslutet att riva byggnaderna i stället för att grundreparera dem. Beslutet om att bevilja rivningslov hör till byggnadstillsynen.

Byggrätten och våningstalen i området samt dess detaljer vad gäller miljö och stadsbild kommer att bestämmas i samband med planeringsprocessen, om beslut fattas att inleda planeringen. Sökanden svarar på egen bekostnad för planeringen och för att behövliga utredningar görs, under stadens styrning. De förtroendevalda deltar i styrningen i samband med beslutsfattandet under olika skeden av planeringsprocessen. Genom de ovan nämnda åtgärderna säkras man att resultatet av projektet passar för Grankulla.

Behandlingen av ärendet i samhällstekniska nämnden och stadsstyrelsen

Den 1.12.2015 (§ 116) föredrogs anhängiggörandet av detaljplaneändringen för samhällstekniska nämnden och samtidigt konstaterades det att byggrätten, våningstalet och de aspekter som påverkar stadsbilden bestäms i samband med planeringsprocessen samt att särskild vikt ska läggas

i samband med planeringen vid att anpassa planen till miljön. Ytterligare föreslogs att kostnaderna för detaljplaneändringen tas ut av sökanden samt att sökanden svarar för de planeringskostnader och utredningar som detaljplaneringen ger upphov till.

Nämnden beslutade efter omröstning (6–2, Fellman och Aspelin, medan ledamot Enckell röstade blankt) att föreslå för stadsstyrelsen att en detaljplaneändring gällande tomterna 22 och 23 i kvarter 49 i 4:e stadsdelen (Stationsvägen 10–14) inte ska inledas på grund av att byggnaderna har ett centralt läge och därmed utgör en väsentlig del av stadsbilden. Dessutom skulle en stor del av grönområdena i kvarteret försvinna i.o.m. nybygget. Vidare ansåg nämnden att den bästa lösningen vore att reparera byggnaderna.

I avvikelse från samhällstekniska nämndens förslag föreslogs dock för stadsstyrelsen att en detaljplaneändring inleds i området. Beslutsförslaget motsvarade det beslutsförslag som gjordes till samhällstekniska nämnden.

Stadsstyrelsen beslutade vid sitt möte 9.12.2015 (§ 251) efter omröstning (4–3, Rintamäki-Ovaska, Ant-Wuorinen, Kivelä) att föreslå för fullmäktige att en detaljplaneändring gällande tomterna 22 och 23 i kvarter 49 i 4:e stadsdelen (Stationsvägen 10–14) inte ska inledas på grund av att byggnaderna har ett centralt läge och därmed utgör en väsentlig del av stadsbilden.

Vice ordförande Rintamäki-Ovaska anmälde avvikande mening mot beslutet (**bakgrundsmaterial**).

STS:

Fullmäktige beslutar att en detaljplaneändring gällande tomterna 22 och 23 i kvarter 49 i 4:e stadsdelen (Stationsvägen 10–14) inte ska inledas på grund av att byggnaderna har ett centralt läge och därmed utgör en väsentlig del av stadsbilden.

.....

Ledamot Rintamäki-Ovaska, understödd av ledamot Wahlstedt, föreslog att staden inleder en ändring av detaljplanen för tomterna 22 och 23 i kvarter 49 i 4:e stadsdelen (Stationsvägen 10–14) och motiverade sitt förslag som följer: "Byggrätten, våningstalet och de avgöranden som påverkar stadsbilden bestäms alla i samband med planeringsprocessen. Vid planeringen ska särskild vikt läggas vid att anpassa planen till miljön."

Ledamot Miettinen, understödd av ledamot Berg, föreslog att motiveringen till utgångsförslaget skulle strykas.

Stadsdirektören framhöll att beslutet enligt lag och god förvaltningspraxis bör motiveras.

Efter detta föreslog ledamot Berg, understödd av ledamot Pesonen m.fl. (Ala-Reinikka, Colliander-Nyman, Miettinen, Tupamäki) att motiveringen till utgångsförslaget ändras att lyda som följer: "... eftersom detaljplanen inte kan anses vara föråldrad."

Ledamot Miettinen drog tillbaka sitt eget förslag.

Ordförandens förslag till omröstningsordning, som gick ut på att ställa ledamot Rintamäki-Ovaskas och ledamot Bergs förslag mot varandra och sedan ställa det förslag som vunnit mot utgångsförslaget, godkändes enhälligt.

I den första omröstningen, där de som understödde ledamot Bergs förslag röstade "ja" och de som understödde ledamot Rintamäki-Ovaskas förslag röstade "nej", förlorade ledamot Rintamäki-Ovaskas förslag med rösterna 28–6 (Ant-Wuorinen, Jämsén, Kivelä, Kurkela, Rintamäki-Ovaska, Wahlstedt).

I den andra omröstningen, där de som understödde utgångsförslaget röstade "ja" och de som understödde ledamot Bergs förslag röstade "nej", vann ledamot Bergs förslag med rösterna 32–0, medan två (2) ledamöter (Rintamäki-Ovaska, Wahlstedt) röstade blankt.

Beslut:

Fullmäktige beslutade att en detaljplaneändring gällande tomterna 22 och 23 i kvarter 49 i 4:e stadsdelen (Stationsvägen 10–14) inte ska inledas, eftersom detaljplanen inte kan anses vara föråldrad.