

Ändring av detaljplan, tomt 2 i kvarter 52 i 4:e stadsdelen (Tallbackavägen 2)

227/10.02.03/2015

STF 12.12.2016 § 69

Mer information:

markanvändningsingenjör Matti Salminen, tfn 09 5056 204  
fornamn.efternamn@grankulla.fi

### Utgångspunkter och mål

Målet med planändringen är att tillgodose tillbyggnadsbehoven vid Mäntymäen koulu och att uppdatera detaljplanen så att den motsvarar nuvarande behov. Trafikarrangemangen och gårdarnas disposition i området ses över samtidigt. Den föreslagna byggnadsvolymen är lämplig för platsen och beaktar både miljön och stadsstrukturen i Grankulla i övrigt. I samband med detaljplaneändringen har man bl.a. undersökt hur väl trafiken löper i området. De förbättringsförslag som förts fram i utredningen vidarebefordras i första hand till byggplaneringen.

Stadsstyrelsen godkände 28.8.2013 (§ 210) en behovsutredning som gäller sanering av förvaltningsutrymmena i Mäntymäen koulu och utvidgning av matsalen till allaktivitetslokal. Utvidgningen av matsalen har i behovsutredningen konstaterats vara nödvändig, och projektplanen för den har beretts samtidigt med den finska skolförvaltningens enhetsskoleutredning.

Detaljplaneändringen har inletts på stadens eget initiativ. Stadsstyrelsen beslutade 27.5.2015 § 132 att detaljplanen ändras med beaktande av miljön. Målet är att tillgodose tillbyggnadsbehoven vid Mäntymäen koulu och att uppdatera detaljplanen så att den motsvarar de nuvarande behoven.

Inledandet av planändringen samt framläggningen av programmet för deltagande och bedömning annonserades på stadens anslagstavla och webbplats samt i tidningen KaunisGrani 18.8.2015. Kungörelsen skickades per brev till grannfastigheternas ägare och innehavare.

### Beskrivning av planområdet och planläggningsläget

Planområdet, som ägs av staden, ligger på adressen Tallbackavägen 2 och omfattar tomt 2 i kvarter 52 i 4:e stadsdelen. Områdets areal är 13 298 m<sup>2</sup>. Området avgränsas av Torpvägen, Tallbackavägen och Brandkårsvägen. På tomten finns en skolbyggnad från 1979, som inhyser en finskspråkig lågstadieskola. I söder, väster och norr gränsar området till småhusområden. I öster gränsar planområdet till Brandkårsvägen och Grankulla FBK:s tomt. Bilparkeringen har ordnats på markplan i tomtens nordliga och östra delar.

### Planläggningsläget

I landskapsplanen för Nyland (8.11.2006) har planområdet anvisats för tätortsfunktioner. I etapplandskapsplan 2 för Nyland, som miljöministeriet har

fastställt 30.10.2014, har området betecknats som ett område för tätortsfunktioner där strukturen ska förtätas och försetts med en utvecklingsprincipbeteckning.

I markdispositionsplanen 2004 (Masu 2), godkänd av Grankulla stadsfullmäktige 13.12.2004, har området anvisats för offentlig service och förvaltning (PY).

För planområdet gäller en detaljplan (Ak 93) som miljöministeriet fastställt 10.4.1986. I planen har tomten anvisats som kvartersområde för byggnader för undervisningsverksamhet (YO) och den har anvisats 5 300 m<sup>2</sup> vy byggrätt i tre (III) våningar. Ett utdrag ur Grankulla stads detaljplanesammanställning delas ut som **bakgrundsmaterial**.

#### Utkast till ändring av detaljplanen

Utkastet till detaljplaneändring var framlagt 17.5–16.6.2016. Det kom in två utlåtanden och en skriftlig åsiktsytring.

I utlåtandena har det framhållits att trafikarrangemangen och skolgårdarnas disposition i området måste granskas med utgångspunkt i användarnas behov samt påpekats att behovet av utvidgning eller av en planläggningsmässig granskning inte påverkas av vem som använder skolbyggnaden. I åsiktsytringen för undertecknaren kraftigt fram de störningar som orsakas av bollplanen vid Torpvägen. Undertecknaren anser att man borde undersöka möjligheten att göra bollplanen mindre och placera den mellan byggnadsmassorna vid Brandkårsvägen. Vidare föreslås det att det nuvarande parkeringsområdet görs större och att FBK:s tomt, som ligger intill, tas i gemensamt bruk för parkering.

Inga ändringar har gjorts i förslaget till ändring av detaljplanen. Planbeskrivningen har kompletterats.

#### Förslag till ändring av detaljplanen

Samhällstekniska nämnden beslutade 13.9.2016 i § 79 föreslå för stadsstyrelsen att den lägger fram förslaget till ändring av detaljplanen med den preciseringen att det område som ska bevaras i naturtillstånd (lu) förstoras så att det sträcker sig ända fram till det område på tomtens västra kant som har reserverats för servicetrafik (h). Stadsstyrelsen beslutade 21.9.2016 § 149 att lägga fram förslaget till detaljplaneändring i föreliggande form.

Förslaget till detaljplan var framlagt 27.9.2016–27.10.2016, då det lämnades in två utlåtanden. Inga skriftliga anmärkningar lämnades in. Utlåtandena innehöll inga anmärkningar mot planens innehåll. Sammandrag av utlåtandena jämte genmälen delas ut som **bakgrundsmaterial**.

Efter framläggningen av förslaget till planändring har den bestämmelse som förbjuder fordonsanslutning vid Brandgårdsvägen justerats att motsvara situationsplanen, som uppdaterats vid projektplaneringen av skolan. Dessutom har de allmänna bestämmelserna kompletterats i fråga om säkerheten på gårdsområdena samt angöringstrafiken. Planbeskrivningen

har kompletterats.

De preciseringar som gjorts i förslaget till planändring påverkar inte planens innehåll eller konsekvenser på ett sådant sätt att de skulle föranleda en ny framläggning av planförslaget.

#### Ändring av detaljplanen

Markanvändningsenheten har berett en ändring av detaljplanen. Detaljplankartan inklusive bestämmelser delas ut som **bilaga 1** och beskrivningen jämte bilagor som **bilaga 2**.

Genom detaljplaneändringen höjs byggrätten i kvartersområdet för byggnader för undervisningsverksamhet (YO) med 700 m<sup>2</sup> vy, från det nuvarande 5 300 m<sup>2</sup> vy till 6 000 m<sup>2</sup> vy. På tomten anvisas en byggnadsyta för byggnader i högst tre (III) våningar.

Bevarandet av de berg i dagen som finns i tomtens nordvästra hörn säkerställs genom att området anvisas som område som ska bevaras i naturtillstånd (lu). Parkeringsområden (p) anvisas i tomtens norra och östra del. I tomtens västra del anvisas en riktgivande byggnadsyta för en transformator (vm). Fordonsanslutningarna till tomten anvisas från Tallbackavägen och Brandkårsvägen. Vid Torpvägen anvisas en infart och en områdesreservering för tomtens interna servicetrafik (h).

Antalet bilplatser ska vara minst 1 bp/150 m<sup>2</sup> vy, av vilket andelen bilplatser för rullstolsburna ska vara 1 st./25 bp. Antalet cykelplatser ska vara minst 1 cp/50 m<sup>2</sup> vy. P-platserna för cyklar ska placeras i närheten av ingångarna.

Säkerheten på gårdsområdena ska tryggas genom att man tydligt skiljer av bilplatserna från lek- och utevistelseområdena samt tomtens interna gång- och cykelförbindelser från fordonstrafiken. För angöringstrafik ska reserveras smidiga och säkra förbindelser med tydliga skyltar. Planbeskrivningen har kompletterats.

Den byggrätt som föreslås i förslaget till planändring ger, utöver omfånget enligt behovsutredningen, beredskap att uppfylla eventuella andra smärre behov av tillbyggnad och ekonomibyggnader inom de gränser som parkeringskraven tillåter.

STS:

Fullmäktige godkänner det bilagda förslaget till ändring av detaljplanen för tomt 2 (Tallbackavägen 2) i kvarter 52 i 4:e stadsdelen.

Beslut:

Beslutsförslaget godkändes.