

Ändring av detaljplan, tomt 3 i kvarter 46 i 4:e stadsdelen (Stationsvägen 13)

1042/10.02.03/2014

STF 22.05.2017 § 35

Mer information:

markanvändningsingenjör Matti Salminen, tfn 050 411 1851
fornamn.efternamn@grankulla.fi

Utgångspunkter och mål

Detaljplaneändringen går ut på att ändra tomten, som inte mer behövs för affärs- och kontorsbyggnader, till bostadstomt. Tomten är väl lämpad för boende i fler våningar: den är centralt belägen vid en huvudgata i järnvägsstationens närmaste omgivning och vid goda bussförbindelser. I Grankullas utvecklingsbild för markanvändning och boende 2015, som godkändes 21.9.2015, har fullmäktige slagit fast att all tätare och effektivare kompletterande byggnation med urban prägel uttryckligen bör förläggas nära stationer och vid huvudgator. Parkeringen ordnas i enlighet med Grankullas mål i byggnader, en lösning som förutsätter tillräckligt effektivt byggande för att vara ekonomiskt lönsam. Den föreslagna byggnadsvolymen är lämplig för platsen och beaktar stadsstrukturen i såväl den närmaste omgivningen som Grankulla i övrigt.

Detaljplaneändringen inleddes på markägarens ansökan som inkom 18.12.2014. Den föreslagna detaljplaneändringen går ut på att ändra användningsändamålet för tomten till boende i flervåningshus. Stadsstyrelsen beslutade 26.1.2015 § 21 att utarbeta en detaljplaneändring i enlighet med ansökan. Vid planeringen ska särskild vikt läggas vid anpassning av planen till miljön, bland annat ifråga om byggnadshöjden.

Inledandet av planändringen samt framläggningen av programmet för deltagande och bedömning annonserades på stadens anslagstavla och webbplats samt i tidningen Kaunis Grani 3.3.2015. Kungörelsen skickades per brev till grannfastigheternas ägare och innehavare 24.2.2015.

Beskrivning av planområdet och planläggningsläget

Planområdet omfattar tomt 3, på adressen Stationsvägen 13, i kvarter 46 i 4:e stadsdelen. Områdets areal är 4 637 m². Området ägs av en privat markägare. Tomten ligger vid korsningen av Stationsvägen, Västra Skolstigen och Elevhemsvägen. Tomten har fordonsanslutningar bara till de två sistnämnda, även om planen inte innehåller begränsningar på denna punkt. På tomten finns en kontors-/laboratoriebyggnad som är byggd 1972 och som motsvarar hela bygggrätten enligt planen. Parkeringsplatserna finns på marknivå på tomtens södra sida.

Företaget som verkade på tomten har flyttat bort hösten 2015. Byggnaden har stor spännvidd och är i tiden planerad för företaget ifråga, vilket innebär att förutsättningarna för ombyggnad är dåliga. Tack vare sitt centrala läge är tomten väl lämpad för boende och terrängen ger möjlighet till par-

kering i byggnader.

Målet med detaljplaneändringen är att ändra användningsändamålet för tomten till boende i flervåningshus.

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 service och förvaltning (P).

På planeringsområdet gäller en detaljplan som fastställts av miljöministeriet 22.1.1993 (Ak 125), i vilken området har anvisats som kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader (K-1). Enligt planen kan kontors-, laboratorie- eller forskningsbyggnader byggas i området. Tomtens areal är 4637 m² och den har anvisats byggrätt om 2600 m² vy i tre (III) våningar. Byggnaderna får dessutom ha en källarvåning som ligger ovan jord. Den del av tomten som vetter mot Stationsvägen har anvisats för parkeringsplatser på marknivå (p). Utdrag ur gällande detaljplan delas ut som **bakgrundsmaterial**.

Utkast till ändring av detaljplanen

Utkastet till detaljplaneändring var framlagt 22.3–20.4.2016. Det kom in fyra utlåtanden och två skriftliga åsikter.

I utlåtandena framfördes preciseringar till planens bullerbestämmelser, konstaterades att planändringen kommer att leda till ökat effektbehov i elnätet och ansågs att byggnadernas höjd och exploateringsstal är stora jämfört med den befintliga stadsstrukturen. I åsikterna framfördes en önskan om att bilplatsnormen skulle grunda sig på våningsyta i stället för att vara bostadsspecifik, och åsikten framfördes att de föreslagna byggnaderna blir för höga och avviker för mycket från det befintliga byggnadsbeståndet. Enligt åsikt vore tre våningar en lämplig höjd för de nya byggnaderna.

Med utgång i den respons som har lämnats har förslaget till detaljplaneändring preciserats så att balkonger och altaner ska skyddas med glasväggar som är ändamålsenliga ur bullerskyddssynpunkt. Riktvärdet för bullernivån på gården och vistelseområdena nattetid har ändrats till 50 dB. Bilplatsnormen har ändrats till formuleringen 1 bilplats/85 m² vy, vilket inte inverkar på antalet bilplatser som har föreslagits för projektet.

Planbestämmelserna om byggnadssätt, gårdar och dagvattenhantering har preciserats. I planen utfärdas bestämmelser om fasadmaterialet och -färgerna samt om fasadernas utformning. Bestämmelserna syftar till att säkra att byggnaderna håller en arkitektoniskt hög nivå och passar in i stadsbilden. Bestämmelserna om gårdsdäcken syftar till att säkra att strukturerna

anpassas till landskapet och stadsbilden samt att de tekniskt fungerar. Bestämmelserna om gårdarna säkras att den lummiga grönska som kännetecknar Grankulla bevaras. Dagvattenhanteringen ska också bygga på en parklik lösning som håller hög nivå och passar in i stadsbilden. Inga ändringar har gjorts i byggnadernas höjd och exploateringsstal. Planbeskrivningen har kompletterats.

Förslag till ändring av detaljplanen

Samhällstekniska nämnden beslutade vid sitt möte 4.10.2016 § 87 att föreslå för stadsstyrelsen att förslaget till ändring av detaljplan ska läggas fram med följande preciseringar:

- till dimensioneringen av bilplatserna räknas inte väggkonstruktion som överstiger 250 mm.
- minst 80 procent av bilplatserna ska placeras i parkeringsanläggningar,
- utrymmen i trapphuset som överstiger 15 m² vy får i alla våningar byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan, om det ökar trivselen och förbättrar utrymmesplaneringen och om varje trappavsats får tillräckligt med naturligt ljus. Bilplatser behöver inte reserveras för den del som överskrider våningsytan.

Stadsstyrelsen beslutade 12.10.2016 § 165 att lägga fram förslaget till detaljplaneändring i föreliggande form.

Förslaget till detaljplaneändring var framlagt 18.10–17.11.2016, då det lämnades in ett utlåtande. Inga skriftliga anmärkningar lämnades in. I utlåtandet ansågs byggnadsmassorna vara rätt höga och exploateringsstalet högt i proportion till den existerande stadsstrukturen. Utlåtandet med svar bifogas som **bakgrundsmaterial**.

Efter framläggningen av förslaget till detaljplaneändring har det inte gjorts ändringar i förslaget.

Stadsstyrelsen beslutade 19.4.2017 § 66 att remittera förslaget till detaljplaneändring för ny beredning. Remitteringsförslaget gick bl.a. ut på att parkeringsplatser ovan jord och en tomt del med planterade träd skulle märkas ut på detaljplanekartan samt att det skulle utredas om byggnaden vid tomtens sydöstra hörn kan flyttas längre in från tomtgränsen.

Förslaget till detaljplaneändring har preciserats så att parkeringsplatser ovan jord har märkts ut på detaljplanekartan i form av en riktgivande parkeringsplats (p-1) på tomtens östra del. Parkeringsplatser får inte placeras på räddningsvägen. På tomtens södra och sydöstra del anvisades ett område där det nuvarande trädbeståndet ska bevaras. Områdets växtlighet ska kompletteras med plantering av träd och buskar (is-1). Planförslaget innehöll redan tidigare ett flertal allmänna föreskrifter om utformningen av gårdarna och gårdsdäcken i syfte att säkra att gårdarna har tillräcklig grönska. Bland annat ska sådana obebyggda delar av kvartersområdet som inte används som gångvägar, lek- eller vistelseplatser eller för parkering förses med planteringar. Med de tillägg som räknas upp ovan säkras föreskrifterna att den lummiga grönska som kännetecknar Grankulla bevaras. Här kan man också tillägga att en del av träden i den södra delen av

området står på gatuområdet, vilket innebär att också staden kan bidra till att gatuvyerna förblir grönskande. Planen innehåller inga föreslagna ändringar i gatornas dragningar eller områdesreserveringarna.

Avgränsningen av byggnadsytan i tomtens sydöstra hörn granskades, men ingen ändring har gjorts i det reviderade förslaget till detaljplaneändring. Inom projektet har planer för bl.a. gårdar och dagvattenhantering gjorts upp i rätt noggrann detalj, så en flyttning av byggnaden skulle göra att hela planen måste revideras. Om byggnadsytan flyttas måste båda byggnaderna flyttas vilket också leder till att parkeringsplatserna under jord måste planeras om. Ändringen leder också till att gården blir mindre och försvårar arbetet med att passa in gårdsdäcken i omgivningen. Man blir dessutom tvungen att granska dagvattenhanteringen och brandsäkerheten på nytt.

Det föreslagna läget för byggnaden orsakar ingen olägenhet för gatuunderhållet eller trafiksäkerheten i form av synhinder. Byggnadernas placering möjliggör däremot en parkliknande gemensam gård och en lösning med privata gårdar för bostäderna. En viss planeringsfrihet har lämnats vad gäller utformningen av balkonger och altaner. I illustrationerna som ingår i detaljplanens preliminära plan når byggnadernas vägglinjer inte ända ut till tomtgränserna. På grund av ovanstående var det motiverat att byggnadsytan inte flyttades.

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**.

Kvartersområde för flervåningshus (AK)

Med detaljplaneändringen ändras ett kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader (K-1) till ett kvartersområde för flervåningshus (AK), och byggrätten på tomten höjs från det nuvarande 2600 m² vy till 4100 m² vy. Byggrätten ökar m.a.o. med 1500 m² vy. På tomten anvisas en byggnadsyta för bostadsbyggnader i högst fem våningar (V (3/4)). Den översta våningen är indragen, vilket mjukar upp byggnadernas skepnader mot Stationsvägen.

I tomtens norra del anvisas ett underjordiskt utrymme (ma/p) för parkering. Infarten till den underjordiska parkeringen sker från Elevhemsvägen. På tomtens östra del anvisas en riktgivande parkeringsplats (p-1). Parkeringsplatser får inte placeras på räddningsvägen. Utöver Elevhemsvägen tillåts infart med fordon från Västra skolstigen.

På tomtens södra och sydöstra del anvisas ett område där det nuvarande trädbeståndet ska bevaras. Områdets växtlighet ska kompletteras med plantering av träd och buskar (is-1).

Det ska finnas minst 1 bilplats/ 85 m² vy. Till dimensioneringen av bilplatserna räknas inte väggkonstruktion som överstiger 250 mm. Minst 80 procent av bilplatserna ska placeras i parkeringsanläggningar,

Utrymmen i trapphuset som överstiger 15 m² vy får i alla våningar byggas

utöver den i detaljplanen angivna våningsytan, om det ökar trivseln och förbättrar utrymmesplaneringen och om varje trappavsats får tillräckligt med naturligt ljus. Bilplatser behöver inte reserveras för den del som överskrider våningsytan.

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 50 dB(A) nattetid (22–7).

Fasader

I planen utfärdas bestämmelser om fasadmaterialet och -färgerna samt om fasadernas utformning för att säkra en arkitektoniskt hög nivå på byggnaderna. Enligt de allmänna bestämmelserna ska fasaderna i huvudsak vara murade, rappade eller slammade, och utan synliga elementfogar. Fasaderna ska ha en huvudsaklig färg som är enhetlig och ljus. Fasadmaterialet ska hålla hög kvalitet. Även taken med de tekniska utrymmena ska hålla hög kvalitet och passa in i stadsbilden. Om det placeras en balkong eller altan vid fasaden mot Stationsvägen, ska denna skyddas med glasväggar som är ändamålsenliga ur bullerskyddssynpunkt.

Gårdar

För att säkra att utformningen av gårdsdäcken håller hög standard och att gårdarna har tillräcklig grönska har följande föreskrifter getts om gårdarna: Dimensioneringen av gårdsdäcken ska beakta tjockleken och tyngden hos växtunderlaget som behövs för planteringarna, olika strukturer som behövs för dagvattenhanteringen, samt räddningsväsendets krav. Gårdarna ska ha en allmän karaktär av grönska. Luftväxlingsapparaturen för parkeringsutrymmena ska integreras med de strukturer som byggs. Gårdsdäckens kanter ska anpassas till landskapet med planteringar. Parkeringsfasad och eventuella stödmurar ska göras mindre massiva genom att intrycket mjukas upp med hjälp av planteringar, materialval, öppningar i muren och andra arkitektoniska grepp. Sådana obebyggda delar av kvartersområdet som inte används som gångvägar, lek- eller vistelseplatser eller för parkering ska förses med planteringar.

Hantering av dagvatten

Om hanteringen av dagvatten har följande föreskrifter getts: Dagvattnet ska hanteras genom en parklik lösning som håller hög standard och passar in i stadsbilden. Dagvatten från hårdgjorda ytor måste fördröjas i området med hjälp av fördröjningssvackor, -bassänger eller -magasin vars dimensioneringsvolym är en kvadratmeter per varje 100 kvadratmeter hårdgjord yta. Fördröjningssvackorna, -bassängerna eller -magasinen ska tömma sig inom 12 timmar efter att de fyllts, och de ska ha ett planerat överflöde. Förpliktelsen gäller också dagvatten under byggtiden.

STS:

Fullmäktige godkänner det bilagda förslaget till ändring av detaljplanen för tomt 3 (Stationsvägen 13) i kvarter 46 i 4:e stadsdelen.

.....

Ledamot Lamberg-Allardts understödda (Colliander-Nyman) förslag om att

ändra meningen "Fasaderna ska ha en huvudsaklig färg som är enhetlig och ljus" att lyda "Fasaderna ska ha en huvudsaklig färg som är *enhetlig med de omgivande byggnaderna*" i bilaga 1 i punkten Allmänna bestämmelser, Fasader, godkändes enhälligt.

Beslut:

Beslutsförslaget godkändes med ovannämnda ändring.