

Ändring av detaljplan, tomt 7 i kvarter 382 i 3:e stadsdelen (Docentvägen 17)

10/10.02.03/2018

STF 14.10.2019 § 52

Mer information:

markanvändningsingenjör Nina Forsberg, tfn 050 411 1851
fornamn.efternamn@grankulla.fi

Utgångspunkter och mål

Stadsstyrelsen beslutade 26.3.2018 § 39 om möjligheten att utarbeta en detaljplaneändring. Beslutet fattades i anslutning till behandlingen av förut-sättningarna för att skydda Villa Kotte i detaljplanen eller bevilja rivningslov. Detaljplaneändringen inleddes 5.12.2018 på markägarens ansökan.

Syftet med detaljplaneändringen är att förse det befintliga bostadshuset (Villa Kotte) med skyddsbezeichnung. Dessutom görs det möjligt att bygga två nya fristående hus på tomten samtidigt som den totala byggrätten för tomten minskar så att byggrätten för de nya byggnaderna inte får överskrida 400 m² vy. Utöver detta ges den skyddade byggnaden byggrätt för ekonomibyggnader, dvs. garage och förråd.

Inledandet av planändringen samt framläggningen av programmet för deltagande och bedömning annonserades på stadens anslagstavla och webbplats samt i tidningen Kaunis Grani 10.1.2019. Brev om att en detaljplaneändring har inletts skickades till grannfastigheternas ägare och innehavare 3.1.2019.

Beskrivning av planområdet och planläggningsläget

Planområdet omfattar tomt 7, på adressen Docentvägen 17, i kvarter 382 i 3:e stadsdelen. Områdets areal är 1 773 m² och det är i privat ägo. Planområdet gränsar i nordväst till Docentvägen. I övrigt finns i området småhusbebyggelse från olika tider. På tomten finns en bostadsbyggnad från år 1922 (Villa Kotte). På tomten finns också en ekonomibyggnad. Enligt byggnadsinventeringen tillhör byggnaden det äldre byggnadsbeståndet i Grankulla och är arkitektoniskt sett tidstypisk, med både arkitektoniskt, miljömässigt och lokalhistoriskt värde.

Planläggningsläget

I landskapsplanen för Nyland (8.11.2006) har planområdet anvisats för tätortsfunktioner.

I markdispositionsplanen 2004 (MASU 2), godkänd av Grankulla stadsfullmäktige 13.12.2004, har området anvisats som bostadsområde dominerat av småhus (AP).

För planområdet gäller en detaljplan (Ak 33) fastställd av inrikesministeriet 12.11.1964, enligt vilken tomt 7 anvisas som kvartersområde för bos-

tadshus med högst två lägenheter (Ao). Tomtens areal är 1 773 m² och den har anvisats byggrätt om 700 m² vy för en huvudbyggnad i två våningar med högst två bostäder och en bottenareal på högst 350 m². Utöver detta våningsantal får man i byggnadens nedersta del inrymma högst 2,1 meter höga utrymmen för husets eget behov, såsom ekonomiutrymmen och garage. Ett utdrag ur Grankulla stads detaljplanesammanställning delas ut som **bakgrundsmaterial**.

För tomten har undantag beviljats så att bostadslägenheterna kan placeras i två fristående hus trots att detaljplanen förutsätter att husen ska vara kopplade (beslut av markanvändningschefen 12.2.2018 § 8). Undantagsbeslutet är i kraft i två år.

Allmän motivering och beskrivning av detaljplaneändringen

I och med detaljplaneändringen blir det möjligt att bevara en kulturhistoriskt värdefull byggnad (Villa Kotte). Samtidigt justeras byggrätten för tomten och byggnadernas placering med beaktande av den skyddade byggnadens kulturhistoriska värde.

De kompletterande byggnaderna på tomten ska placeras på tillräckligt avstånd från den skyddade byggnaden, och byggnadsmassorna ska placeras så att det också i fortsättningen finns siktaxlar från Docentvägen till den skyddade byggnaden.

Detaljplaneändringen grundar sig på en preliminär plan av Visiomo Oy, som bedömde lämpliga former av byggnation för området.

Utkastet till ändring av detaljplanen

Utkastet till detaljplaneändring var framlagt 21.2–25.3.2019. Det kom in fem utlåtanden och två skriftliga åsikter.

I utlåtandena föreslogs att en del av område som ska planteras skulle anvisas längs med gränsen mot Docentvägen, samt att ett villkor om att nybyggnationen också till takhöjd och takform ska harmoniera med den övriga bebyggelsen i miljön skulle tas med i planbestämmelserna. Vidare föreslogs det i utlåtandena att placeringen av bilplatserna och möjligheten att bygga två vägförbindelser bör utredas ytterligare vid den fortsatta planeringen. Museimyndigheten ansåg att skyddsmärkningen var befogad och hade inget att anmärka mot utkastet till detaljplaneändring.

I åsikterna framfördes att en maximal tillåten höjd till taknocken på de nya byggnaderna borde fastställas, samt att det är viktigt att säkra att de nya byggnaderna stilmässigt passar in med den befintliga bebyggelsen i området. I åsikterna ingick också en önskan om att den nya ekonomibyggnaden som anvisas plats på östra delen av tomten borde ha en sluten bakvägg för att så vitt möjligt förebygga olägenheter med bl.a. insyn till granntomten.

Förslaget till ändring av detaljplanen

Med beaktande av den respons som lämnades in har förslaget till ändring

av detaljplan justerats så att de nya byggnaderna utöver det som bestämdes om dem redan tidigare nu också förutsätts harmoniera med den skyddade byggnaden och den övriga bebyggelsen i miljön även till takhöjd och takform. Syftet med tillägget är att säkerställa att myndigheten som beviljar bygglov har tillräckliga grunder för att ställa villkor på nybyggnationens tak- och byggnadshöjder, så att nybyggena harmonierar med miljön. Särskilt för enskilda småhustomter lämpar det sig bättre med muntliga anvisningar än med att fastställa absoluta höjdbestämmelser, för att det ger en viss planeringsfrihet och flexibilitet att beakta förändringar i omgivningen och terrängförhållandena.

Också bestämmelsen om placeringen och utförandet av de nya byggnaderna har justerats och en klagande bestämmelse har getts om ekonomibyggnaden. Planbeteckningen om byggnadsyta för täckt bilplats i anslutning till de nya byggnaderna har strukits. För att bevara den grönskande och trivsamma vägmiljön har en 4 meter bred del av område som ska planteras anvisats längs med gränsen mot Docentvägen.

Den exakta byggrätten för den skyddade byggnaden har justerats enligt de kalkyler som har gjorts.

Ett förslag till bindande ändring av tomtindelningen gjordes upp för planområdet och planbeskrivningen kompletterades.

Förslaget till ändring av detaljplanen var framlagt 13.6.2019–23.8.2019, då det lämnades in fyra utlåtanden. Inga skriftliga anmärkningar lämnades in.

Utlåtandena innehöll inga anmärkningar mot planens innehåll. Sammandrag av utlåtandena jämte genmälen delas ut som **bakgrundsmaterial**. Här konstateras att i motsats till samhällstekniska utskottets förslag ansåg styrelsen vid sammanträdet 30.9.2019 det höra till sina befogenheter att godkänna genmälena (förvaltningsstadgan 18 §).

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

Ändring av detaljplanen

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

I och med detaljplaneändringen ändras ett kvartersområde för bostadshus med högst två lägenheter (Ao) till kvartersområde för fristående småhus (AO). För kvartersområdet anvisas byggrätt på totalt 615 m² vy. Byggrätten minskar med 85 m² vy. Bostädernas antal ökar med en.

Den gamla villan, Villa Kotte, som ligger på kvartersområdet, förses med en skyddsbezeichnung (sr-1): Kulturhistoriskt och med tanke på omgivningen värdefull byggnad. Byggnaden eller delar av den får inte rivas, och i den får inte göras sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten som minskar dess historiska värde. Reparations- och ändringsarbetena ska vara sådana att byggnadens särdrag bevaras. Utlåtande ska begäras

av museimyndigheterna om reparations- och ändringsarbeten på byggnaden.

För den skyddade byggnaden anvisas en byggnadsyta och byggrätt på 165 m² vy för en bostad i två våningar (1 II 165). Vägförbindelsen till den skyddade byggnaden anvisas i norra delen av kvartersområdet.

I västra delen av kvartersområdet anvisas en byggnadsyta och byggrätt på 400 m² vy för två bostäder i två våningar (2 II 400). I kvartersområdets östra del anvisas en byggnadsyta för en ekonomibyggning på högst 50 m² vy i en våning (t I 50).

Enligt planbestämmelserna ska de nya byggnaderna till arkitektur, material och färger, samt till takhöjd och takform harmoniera med gårdsmiljöns skyddade byggnad och med den övriga bebyggelsen i miljön. Museimyndigheten ska höras i anslutning till ansökan om bygglöv.

Nybyggnationen som anvisats byggnadsyta mot gatan ska uppföras så att det också i fortsättningen finns siktaxlar från gatan till den skyddade byggnaden. Om två bostäder byggs så ska de utgöra separata byggnadsmassor.

Byggnader och konstruktioner som byggs på byggnadsytan som anvisats för ekonomibyggning ska ha slutna väggar mot sydost. Denna bestämmelse har som syfte att minska eventuella olägenheter för granntomten i anslutning till bl.a. insyn och ljus från fordonstrafik.

Sättet som gårdarna anläggs på och ny växtlighet som planteras förutsätts också passa in med miljöns särdrag. I syfte att bevara områdets allmänna intryck av grönska ska de obebyggda områden inom kvartersområdet som inte utnyttjas för genomfart, parkering eller vistelse antingen planteras eller bevaras i naturtillstånd. Dessutom anvisas en 4 meter bred del av område som ska planteras längs med gränsen mot Docentvägen för att bevara den grönskande och trivsamma vägmiljön.

Antalet bilplatser ska vara minst två per bostad.

En bindande ändring av tomtindelningen har gjorts upp för planområdet så att byggplatsen för de nya byggnaderna och den skyddade byggnadens byggplats anvisas som skilda tomter.

STS:

Fullmäktige godkänner det bilagda förslaget till ändring av detaljplanen för tomt 7 (Docentvägen 17) i kvarter 382 i 3:e stadsdelen.

.....

Ledamot Laakio anmälde jäv och lämnade sin plats för den tid då detta ärende behandlades (28 § 1 mom. 3 p. i förvaltningslagen).

Beslut:

Beslutsförslaget godkändes.