

Detaljplaneändring, en del av kvarter 92 i 7:e stadsdelen samt rekreations- och gatuområden (Norra Mossavägen 1–3, Norra Heikelvägen 10–12)

154/10.02.03/2016

STF 16.12.2019 § 64

Mer information:

markanvändningschef Marko Lassila, tfn 050 382 9313  
fornamn.efternamn@grankulla.fi

#### Utgångspunkter och mål

Detaljplaneändringen har inletts på stadens eget initiativ. Stadsstyrelsen beslutade 27.4.2016 § 79 att arbetet med att ändra detaljplanen skulle inledas. Målet är att göra detaljplanen genomförbar genom att beakta områdets naturvärden och kulturhistoriska värden. Kvartersområdet för allmänna byggnader ändras till boende.

Programmet för deltagande och bedömning är daterat 7.6.2016. Om inledandet av planändringen annonserades på stadens anslagstavla och webbplats samt i tidningen Kaunis Grani 7.6.2016. Brev om att en detaljplaneändring har inletts skickades till grannfastigheternas ägare och innehavare.

#### Beskrivning av planområdet och planläggningsläget

Planområdet omfattar tomterna 6 och 7 i kvarter 92 i 7:e stadsdelen samt fastigheterna 235-402-1-365, 235-402-1-472 (outbrutet område 235-402-1-472-M10), 235-402-1-473, 235-402-1-474, 235-402-1-500 samt delar av gatuområden i 4:e och 6:e stadsdelen och parkområde i 7:e stadsdelen. Planområdet är beläget på adresserna Norra Mossavägen 1–3 och Norra Heikelvägen 10–12. Områdets areal är ca 2,1 ha. Fastigheten 235-402-1-500 och tomt 7 är privatägda medan de övriga områdena ägs av staden.

Terrängen i planområdet utgörs av rätt brant sluttning med stigning från söder mot norr. Området avgränsas av Norra Mossavägen och Norra Heikelvägen. Norr om området ligger det radhus, österut finns småhusbebyggelse, söderut ligger naturskyddsområdet Träskmossen och väster om området ligger Grankulla medborgarinstitut samt höghus. Enligt Grankullas flygekorrtredning (2014) hör den södra delen av planområdet längs med Norra Mossavägen till flygekorrens kärnområde. Enligt den naturinventering som 24.3.2017 gjordes i planområdet är områdets södra del fortfarande bebodd av flygekorror, och i terrängsynen observerades flygekorrspling i terrängen.

På tomt 6, som ägs av staden, ligger Villa Solhälla, byggd på 1910-talet och tillbyggd på 1940-talet. Villan användes som daghem fram tills verksamheten upphörde i början av 2015. I den privatägda delen av kvarteret, intill daghemstomten, finns bostadsbyggnaden Villa Reire, byggd 1910. Båda byggnaderna har tagits upp i Grankullas byggnadsinventering. På den

privatägda tomten 7 finns en bostadsbyggnad som blev färdig 2011.

### Planläggningsläget

I landskapsplanen för Nyland (8.11.2006) har planområdet anvisats för tätortsfunktioner där behov av grönförbindelse anvisas längs södra kanten. I utkastet för Nylandsplanen 2050 hör planområdet till en utvecklingszon för tätortsfunktioner och till huvudstadsregionens kärnzon.

I markdispositionsplanen 2004 (Masu 2), godkänd av Grankulla stadsfullmäktige 13.12.2004, har området anvisats som bostadsområde dominerat av småhus (AP) och för offentlig service och förvaltning (PY). I området finns en värdefull byggnad (Villa Reire).

Området förs fram i Utvecklingsbilden för markanvändning och boende 2015, som godkändes av fullmäktige 21.9.2015, som ett utvecklingsobjekt som ska bedömas med tanke på uppdatering av detaljplanen och omvärdering av fastighetens användningsändamål. Området har naturvärden och kulturhistoriska värden. Området hör till den högsta prioritetsskassen i utvecklingsbildens riktgivande prioritetsordning. Kategorin omfattar objekt i stationens närmaste omgivning samt projekt som är avgörande eller brådskande med tanke på stadens tjänster. Området har förts fram som ett bostadsområde med småhusbebyggelse.

På planeringsområdet gäller en detaljplan (Ak 76) fastställd av inrikesministeriet 28.9.1977, en detaljplan (Ak 91) fastställd av miljöministeriet 9.10.1985 och en detaljplan (Ak 139) godkänd av stadsstyrelsen i Grankulla 16.11.1994. Tomt 6 har anvisats som kvartersområde för allmänna byggnader (Y) med byggrätt i tre våningar och med exploateringsstalet  $e=0,4$ , vilket motsvarar 1635 m<sup>2</sup> vy. Tomt 7 har anvisats som kvartersområde för egnahemshus (AO5) med 300 m<sup>2</sup> vy byggrätt för en bostad i två våningar (1 II 300). Villa Reires kvartersdel väster om tomt 7 har också anvisats som kvartersområde för egnahemshus (AO5) med 600 m<sup>2</sup> vy byggrätt för två bostäder i två våningar (2 II 600). Fastigheterna vid Norra Mossavägen ligger i ett område som har anvisats som kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus (AR4) med byggrätt på 1250 m<sup>2</sup> vy i två våningar. Den branta backen på Norra Heikelvägen har anvisats som gatuområde för allmän gångtrafik. Ett utdrag ur Grankulla stads detaljplanesammanställning delas ut som **bakgrundsmaterial**.

I ekonomiplanen ingår som förslag att stadens områden inom planområdet ska överlåtas under åren 2021–2022.

### Allmän motivering och beskrivning av detaljplaneändringen

Genom detaljplaneändringen ändras den tidigare daghemstomten till bostadstomt, och för området anvisas kompletterande byggnation som tar hänsyn till områdets kulturhistoriska värden och naturvärden. Planområdets södra del hör till flygekorrarnas kärnområde, varför skogen med sitt trädbestånd ska bevaras. Tomtindelningen enligt den gällande detaljplanen går inte att genomföra, vilket innebär att en omfördelning av byggplatser och byggrätt i området är nödvändiga för att detaljplanen ska bli möjlig att genomföra.

Detaljplaneändringen baserar sig på en referensplan som Arkkitektiotoimisto Kristina Karlsson utarbetat. I referensplanen har man tagit hänsyn till naturens och kulturmiljöns värden samt byggnadernas anpassning till den omgivande arkitekturen och de skyddade byggnaderna. Den kompletterande byggnationen är anpassad till villastadsmiljön i Grankulla och passar in i området. De två kulturhistoriskt värdefulla villorna i området, Villa Solhälla (f.d. daghem, Heikelintien päiväkoti) och Villa Reire föreslås bli skyddade. Söder om Villa Reire bevaras trädgården, som anlagts enligt planer av Paul Olsson, samt områdena med berg i dagen som obebyggda. Möjlighet bereds att riva tillbyggnaden från 1940-talet på Villa Solhälla.

Under beredningen av detaljplanen har en forskare från Mellersta Nylands landskapsmuseum besökt platsen och granskat lösningarna i planen. Landskapsmuseet anser i sitt ställningstagande med datum 30.5.2017 att det är bra att Villa Solhälla återställs i sin ursprungliga skepnad. Det är således möjligt att riva den till dimensionerna dominerande tillbyggnaden. Staden bör låta göra en kortfattad byggnadshistorisk utredning av vilken byggnadens olika skeden framgår. Enligt ställningstagandet bör också Villa Reire skyddas i planen.

Över Villa Solhälla har det gjorts en byggnadshistorisk utredning 2018 (Arkkitektiotoimisto Kristina Karlsson). Enligt utredningen finns det ur byggnadshistorisk synvinkel inget hinder för att riva tillbyggnadsdelen. Den massiva tillbyggnaden, som representerar det för sin tid typiska pragmatiska byggandet och bryter mot den gamla villans särdrag, har i sig inget byggnadshistoriskt värde. Till följd av rivningen kunde man också återställa ursprungliga drag hos villan. Önskvärt vore också att återställa den för vår trädgårdsstad karaktäristiska grönskan på gården.

Den kompletterande byggnationen bör anpassas till miljön med hänsyn till naturvärdena och det kulturhistoriskt värdefulla byggnadsbeståndet samt iakttas samma skala. Avsikten är att de skyddade gamla villorna ska behålla sin dominans i landskapet. Nybyggnaderna förser miljön med ett nytt skikt, som på ett behärskat sätt återspeglar sin tid och efterliknar jugendarkitekturens anda. Byggnaderna och gårdarna ska anpassas till den sluttande terrängen utan intrång i terrängen i form av omfattande utfyllnader. Rikliga trädgårdsliknande planteringar gör miljön enhetlig.

En trafikutredning har gjorts över området med en undersökning av trafikregleringarna och de gatutekniska arrangemangen på Norra Heikelvägen och Richardsgränden (Ramboll Oy, 2017). Enligt trafikutredningen möjliggör Norra Heikelvägens sträckning och gaturum på sträckan Norra Mossavägen–Strandbovägen inte någon väsentlig förbättring av gatans horisontala eller vertikala geometri. Av denna anledning är det inte möjligt att i detaljplaneändringen ändra Norra Heikelvägens södra ända till en gata som möjliggör fordonstrafik, utan den bör bibehållas i detaljplanen som en gata avsedd för fotgängare och cyklister.

Enligt utredningen kunde man åstadkomma en betydande förbättring jämfört med nuläget om man genomför de gatu- och trafikregleringar på Norra Heikelvägen och Richardsgränden som den gällande detaljplanen möjliggör. Det betyder att Richardsgränden ändras till huvudriktning i trafiken och

genomfarten för trafik med motorfordon bryts av på Norra Heikelvägen genom att gatuavsnittets södra ända ändras till en gång- och cykelled. Genomförandet av ovannämnda gatuarrangemang avgörs dock inte i den föreliggande planändringen.

Byggandet i området begränsas av skogsområdet som ska bevaras som flygekorrevir. I planområdets södra del föreslås platser för småhus inom de gränser naturvärdena tillåter. Den bebyggda småhustomten på adressen Norra Heikelvägen 10 kvarstår enligt det som står i den gällande detaljplanen. Infarten till tomten anvisas från Norra Heikelvägen norrifrån.

### Utkastet och förslaget till ändring av detaljplanen

Utkastet till detaljplaneändring var framlagt 5.4–14.5.2018. Det kom in sex utlåtanden och en skriftlig åsikt.

I utlåtandena ingick förslag om att stenmuren vid Villa Reire ska omfattas av skyddbeteckningen, att flygekorrens föröknings- och rastplatser bör anvisas som rekreationsområde i stället för byggplats, att det inte skulle göras obligatoriskt att riva tillbyggnaden på Villa Solhälla och att villans omgivning skulle lämnas obebyggd, samt att de tekniska förutsättningarna för räddningsverksamheten och vatten- och energiförsörjningen ska beaktas i planläggningen. I den skriftliga åsikten framfördes bl.a. att kompensation borde utgå för den minskade byggrätten och områdena som anvisas som grönområden, att fordonsanslutningarna borde göras separata, samt att en till bostad borde tilläggas till byggplatsen i den södra delen av området.

Förslaget till ändring av detaljplan har sedan ändrats bl.a. så att stenmuren som ska skyddas har tagits med i planbestämmelserna, en till bostad har lagts till byggplatsen i områdets sydvästra del, rekreationsområdet har getts namn, små justeringar har gjorts i kvartersgränserna samt att en bindande tomtindelning och ändring av tomtindelningen har gjorts upp för planområdet. Planens namn har också korrigerats så att det omfattar adresserna i planområdet.

Förslaget till ändring av detaljplanen var framlagt 4.4.2019–6.5.2019, då det lämnades in tre utlåtanden och en skriftlig anmärkning.

I utlåtandena ingick bl.a. förslaget att det inte skulle göras obligatoriskt att riva Villa Solhällas tillbyggnad och att ny bebyggelse inte skulle placeras i villans närmaste omgivning. I den skriftliga anmärkningen framfördes att fordonsanslutningen till Norra Heikelvägen borde bevaras i sin nuvarande form. Utlåtandena och anmärkningen med bemötanden delas ut som **bakgrundsmaterial**. Stadsstyrelsen godkände vid sammanträdet 9.12.2019 bemötandena som har gjorts upp till utlåtandena och anmärkningen om förslaget till ändring av detaljplanen.

Inga ändringar har gjorts i förslaget till ändring av detaljplanen med utgångspunkt i den respons som kom in. Mindre justeringar av teknisk natur har införts på detaljplanekartan.

### Ändring av detaljplanen

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

*Kvartersområde för fristående småhus (AO), där miljön bevaras (/s-1)*

I och med detaljplaneändringen ändras en del av kvartersområdet för egnahemshus (AO5) och kvartersområdet för radhus och andra kopplade byggnader (AR4) till kvartersområde för fristående småhus (AO), där miljön bevaras (/s-1). Stenmuren söder om Villa Reire ska bevaras. Det för gårdsplanen och trädgården kännetecknande artbeståndet och siktaxeln söderut från den skyddade byggnaden ska bevaras. Bostadsgårdarnas utformning, beläggingsmaterialen och all ny växtlighet ska anpassas till de särdrag som bevaras så att kvartersdelen utgör en enhetlig helhet. Byggrätten i kvartersområdet sänks från det nuvarande 1250 m<sup>2</sup> vy till 830 m<sup>2</sup> vy.

Den gamla villan, Villa Reire, 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 samt beteckningar som konstaterar nuläget (2 II 400). Norr om den skyddade byggnaden anvisas en byggnadsyta för en ekonomibygnad på högst 70 m<sup>2</sup> vy i en våning (t I 70). Väster om den skyddade byggnaden anvisas en byggnadsyta för en bostadsbyggnad på högst 90 m<sup>2</sup> vy i två våningar och med en bostad (1 II (1/2) 90). Av den största våningens area i byggnaden får hälften användas som utrymme som räknas med i våningsytan i den översta våningen.

I kvartersområdets södra del anvisas en byggnadsyta för en bostadsbyggnad på högst 250 m<sup>2</sup> vy i två våningar och med två bostäder (2 II 250), en byggnadsyta för en ekonomibygnad på högst 20 m<sup>2</sup> vy (t 20) och en byggnadsyta för en förvaringsplats för bil (a).

På kvartersområdets västra och södra kant anvisas en områdesdel (s-1) som omfattar föröknings- eller rastplatser eller viktiga förbindelseleder för flygekorren, och som ska skyddas enligt 49 § i naturvårdslagen. Där får inte vidtas åtgärder som försämrar eller förstör flygekorrens livsmiljö. 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.

Norra Mossavägen beläggs med förbud mot fordonsanslutning bortsett från den nuvarande tomtanslutningen. Inom kvartersområdet anvisas körförbindelse (ajo) till kvartersområdet intill (AO-5) och en områdesdel för underjordisk ledning.

*Kvartersområde för fristående småhus (AO)*

En del av kvartersområdet för allmänna byggnader (Y) ändras till kvar-

tersområde för fristående småhus (AO). Byggrätten i kvartersområdet sänks från det nuvarande 1635 m<sup>2</sup> vy till 830 m<sup>2</sup> vy. Den ursprungliga delen av den gamla villan Villa Solhälla, som ligger på kvartersområdet, förses med en skyddsbezeichnung (sr-1) i enlighet med bestämmelsen ovan. För den skyddade byggnaden anvisas en byggnadsyta och byggrätt på 270 m<sup>2</sup> vy för en bostad i två våningar (1 II 270). Väster om den skyddade byggnaden anvisas en riktgivande byggnadsyta för en ekonomibyggnad på högst 20 m<sup>2</sup> vy.

I kvartersområdets västra och östra del anvisas byggnadsytor för två bostadsbyggnader på högst 250 m<sup>2</sup> vy i två våningar och med en bostad var. I anslutning till byggnaderna anvisas riktgivande byggnadsytor för ekonomibyggnader på högst 20 m<sup>2</sup> vy (t 20). I kvartersområdets norra del anvisas en riktgivande byggnadsyta för en förvaringsplats för bil (a). Norra Heikelvägen beläggs med anslutningsförbud, och anslutningen till byggplatserna förblir på sin nuvarande plats i kvartersområdets norra del på Heikelsgränden.

I och med att grönområdet som bildas söder om kvartersområdet skär igenom ett av kvarteren enligt den gällande detaljplanen bildar kvartersområdet ett nytt kvarter 93.

#### *Allmänna bestämmelser för AO-kvartersområdena*

Antalet bilplatser ska vara två per bostad.

De nya byggnaderna ska till arkitektur, material och färgsättning harmoniera med den skyddade byggnaden vid samma gårdsplan och med miljön.

Husen ska ha sadeltak och det huvudsakliga fasadmaterialet ska vara trä.

#### *Kvartersområde för fristående småhus (AO-5)*

En del av kvartersområdet för egnahemshus (AO5) och kvartersområdet för radhus och andra kopplade byggnader (AR4) ändras till kvartersområde för fristående småhus (AO-5). Antalet bilplatser ska vara minst två per bostad.

I kvartersområdets norra del, på tomt 7 anvisas en byggnadsyta för en bostadsbyggnad på högst 300 m<sup>2</sup> vy med en bostad i två våningar (1 II 300). Byggrätten på tomten blir oförändrad. I mitten av kvartersområdet anvisas en byggnadsyta för en bostadsbyggnad med en bostad på högst 250 m<sup>2</sup> vy i två våningar (1 II 250) och en byggnadsyta för en ekonomibyggnad på högst 20 m<sup>2</sup> vy (t 20). Byggrätten i kvartersområdet sänks från det nuvarande 900 m<sup>2</sup> vy till 570 m<sup>2</sup> vy.

I kvartersområdets södra del anvisas en områdesdel som ska skyddas (s-1) som kärnområde för flygekorren.

Infarten till kvartersområdets sydligaste byggplats anvisas via det intilliggande kvartersområdet (AO/s-1). En områdesreservering för en underjordisk ledning anvisas vid områdets västra kant.

#### *Område för närrekreation (VL)*

En del av kvartersområdet för allmänna byggnader (Y) och en del av kvar-

tersområdet för egnahemshus (AO5) ändras till område för närrekreation (VL). Den nya närrekreattionsförbindelsen förbättrar förbindelserna mellan bergsområdet norr om planområdet och rekreationsområdet vid Gallträsk.

#### *Gatuområden*

Gatuområdesreserveringarna i planområdet förblir oförändrade. En del av Norra Heikelvägens gatuområde anvisas som gata reserverad för gång- och cykeltrafik (pp), och en del som gata reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt är tillåten (pp/t).

#### *Namnbeståndet*

Planändringen påverkar inte områdets existerande namnbestånd. Det nya området för närrekreation som bildas ansluter till ett större grönområde som ännu inte har namngetts. Grönområdet föreslås få namnet Träskbergen. Namnet är ett s.k. hävdvunnet ortnamn, och sådana brukar man inte översätta, så det är i så fall motiverat att använda den svenska namnformen på båda språken. I området finns också andra hävdvunna namn utan finskspråkiga motsvarigheter (Gallträsk, Träskmossen), vilket ytterligare stöder tanken. Därmed ingår inget skilt finskt namn för området i förslaget.

#### Tomtindelning och ändring av tomtindelningen

I detaljplaneändringen ingår en bindande tomtindelning och ändring av tomtindelningen för att bilda tomterna 14 och 15 i kvarter 92, samt tomt 1 i kvarter 93. Tomtindelningen ingår som bilaga till planbeskrivningen.

#### Avtal

Detaljplaneändringen ansluter till ett föravtal om byte av markområden, enligt vilket staden anskaffar en del av grönområde medan en privat markägare anskaffar en tomtedel som har anvisats som skyddat område för att där finns viktiga föröknings- eller rastplatser eller förbindelseleder för flygekorren. Områdena som byts har värderats som likvärdiga med beaktande av områdenas användningsmöjligheter och nytta. Ingen mellanskillnad betalas i anslutning till bytet. Enligt förvaltningsstadgan beslutar samhällstekniska utskottet om förvärv, försäljning och byte av områden, byggnader och anläggningar som behövs för genomförande av detaljplanen. Samhällstekniska utskottet har godkänt föravtalet om byte av markområden vid sammanträdet 3.12.2019.

STS:

Fullmäktige beslutar att godkänna detaljplaneändringen för en del av kvarter 92 i 7:e stadsdelen samt rekreations- och gatuområden (Norra Mossavägen 1–3, Norra Heikelvägen 10–12) enligt bilagan, med den bindande tomtindelning och ändring av tomtindelningen som ingår.

Beslut:

Beslutsförslaget godkändes.