



## KAUNIAINEN

KYLPYLÄNTIE 5

Ak 237

Asemakaavan muutos

## GRANKULLA

BADETS VÄG 5

Ak 237

Ändring av detaljplan

Koskee: 8. kaupunginosan korttelin 101 tontti 4

Gäller: tomt 4 i kvarter 101 i 8:e stadsdelen

### LAUSUNTOJEN JA MIELIPITEIDEN LYHENNELMÄT JA VASTINEET SAMMANDRAG AV OCH BEMÖTANDEN TILL UTLÅTANDENA OCH ÅSIKTERNA

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 21.2.2021–4.2.2021.

Utkastet till detaljplaneändring var framlagt enligt 30 § i MarkByggF 21.2.2021–4.2.2021.



## 1. Rakennusvalvonta

Ei kommentoitavaa esitetystä.

VASTINE: Merkitään tiedoksi.

## 2. Äsikt 1

Som rågranne till Badetsväg 5-skulle jag vilja framföra synpunkter på beredningen och eventuell Detaljplaneändring på tomt 4 kvarter 101 (Badetsväg 5);

Då vårt hus på Stationsvägen 30 samt grannhuset på Badetsvägen 3 båda klassats som kulturhistoriskt värdefulla i och med att de fungerat som ursprunglig bostad och ateljé för Nationalskulptören Felix Nylund, och då kvarteret dessutom karakteriseras av en grön, vacker och lugn miljö skulle vi önska att eventuella kommande byggnader på Badetsväg 5 begränsas till grannskapet proportionella dimensioner och placering, med beaktande av följande:

- träd skulle aktivt skyddas vid byggande, och absolut inte fällas i onödan
- husen uppförs utan källare direkt på marken såsom grannhusen för att undvika onödig sprängning samt förstörelse av trädrötter
- husens takhöjd begränsas för att smälta in i miljön och inte överstiga grannhusens höjd
- I mån av möjlighet skulle avståndet mellan byggrutan och tomtgränsen ökas något för att skydda trädbeståndet och bevara småhus områdets miljö och gröna karaktär - i likhet med grannhusen som byggts med större avstånd till tomtgränsen
- Bilvägar på tomten och parkering skulle placeras möjligast nära gatan för att vidare skydda miljön och kvarterets lugna karaktär
- Husens fasad och färg planeras estetiskt i harmoni med omgivande naturen

Vi hopas att dessa önskemål kan beaktas i vidare planering och eventuella beslut om ändringar.

BEMÖTANDE: Planområdet med omgivning är ett småhusområde. Den nuvarande planen för tomten tillåter en huvudbyggnad i två våningar på sammanlagt 700 m<sup>2</sup> vy med en bottenareal som får vara högst 350 m<sup>2</sup>, samt ett bostadshus/en ekonomibygnad i en våning på 75 m<sup>2</sup>. Planen tillåter också att en källarvåning byggs ovan jord. Detaljplaneändringen är inte tänkt att ändra den nuvarande tillåtna bottenarealen eller sammanlagda byggrätten för tomten, utan ge möjlighet att fritt fördela byggrätten på tomten på högst tre



bostäder. I detaljplaneändringen ingår förslag om ett högsta tillåtna våningstal (två) som motsvarar bestämmelserna i den nuvarande planen och i omgivningen, dock med den skillnaden att detaljplaneändringen kommer att avskaffa möjligheten att bygga en källarvåning ovan jord.

På granntomterna ligger två villor som finns upptagna i Grankullas byggnadsinventering. Villa Solhaug, som ligger på Stationsvägen 30, ingår i byggnadsinventeringen, där det bl.a. konstateras att det under de senaste årtiondena har uppförts flera nybyggen på tomten och att dess värde för stadsbilden i nuläget är ringa. Objektets värde ligger i dess kulturhistoriska anknytning till lokala personer, och Villa Solhaug som enskild byggnad har ett värde som berikar omgivningen. Villan på Badets väg 3 bedömdes inte i anslutning till byggnadsinventeringen eftersom den då var föremål för omfattande byggarbeten. Byggandet på planområdet ligger inte i omedelbar närhet av de inventerade byggnaderna; den föreslagna gränsen till byggnadsytan ligger som närmast ca 23 meter från Villa Solhaug och ca 13 meter från bostadsbyggnaden på Badets väg 3. Här kan konstateras att flera byggnader har byggts på granntomterna avsevärt närmare än detta.

Detaljplaneändringen kommer att ge möjlighet att utnyttja byggrätten i form av mindre byggnadsmassor, vilket ger byggnader på en skala som är trivsamt och passar in i miljön. Då möjligheten till källarvåning ovan jord avskaffas bidrar också det till lägre byggnadsmassor. Med beaktande av allt detta har man ansett att våningstalet som uppges i planen ger en tillräcklig definition av skalan hos framtida byggande, så att det inte är ändamålsenligt att lägga till en separat planbestämmelse med absoluta höjdmått för en enskild tomt. I planen ingår heller inte bestämmelser om fasadernas material eller färgsättning. De nya byggnadernas lämplighet för stadsbilden bedöms i anslutning till beviljandet av bygglov. Också byggandet av källarutrymmen avgörs i anslutning till bygglovet, då man i tillräcklig utsträckning ska utreda den planerade byggnationens inverkan på miljön. Källare bör inte förbjudas i detaljplanen utan välmotiverade vägande skäl.

Byggnadsytan har anvisats på 5 meters avstånd från gränsen till granntomten, vilket kan anses utgöra ett tillräckligt avstånd med



tanke på boendetrivsel och brandsäkerhet. Avgränsningen av byggnadsytan i förslaget passar också in med tidigare motsvarande detaljplaneändringar. Det växer mycket träd inom planområdet och alla träd kommer inte att gå att bevara då området bebyggs. I anslutning till bygglovsansökan behandlas också vilka träd som måste fällas pga. byggarbetet och principerna för att skydda de träd som ska bevaras.

I planutkastet ingår följande bestämmelse om bilplatser: Bilplatser bör reserveras minst två per bostad. Det är inte motiverat att bestämma att bilplatser ska placeras skilt från bostadsbyggnaderna, varken med tanke på områdets funktion eller med tanke på stadsbilden. Också i det omgivande småhusområdet är det tillåtet att placera bilplatserna nära bostadsbyggnaderna. Det är dessutom en allmän princip i Grankulla att skapa en grönskande gatuvy genom att anvisa ett område av tomterna som ska planteras längs med gränsen mot gatuområdet. I likhet med de omgivande tomterna har ett 6 meter brett område som ska planteras anvisats också för den aktuella tomten. Tomtens fordonsanslutning, interna vägförbindelser på tomten och bilplatsernas läge fastställs i anslutning till behandling av bygglovsansökan.