

Mer information:

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

Inledande samt program för deltagande och bedömning

Detaljplaneändringen har inletts 23.1.2015 på ansökan av ägaren till fastigheten 235-3-400-5 (Helsingforsvägen 10). Enligt förslaget ska detaljplanen ändras så att mer effektiv markanvändning möjliggörs på tomten och en bostadstomt avskiljs från tomten.

Stadsstyrelsen beslutade 18.5.2016 § 95 att arbetet med att ändra detaljplanen skulle inledas. Syftet är enligt beslutet att ändra detaljplanen så att den gör det möjligt att dels utveckla de nuvarande verksamheterna, dels avskilja en tomt för flervåningshus med bostäder. Det är fråga om en miljö med kulturhistoriskt värde, vilket innebär att man vid planeringen bör fästa särskild vikt vid att anpassa planen till miljön och vid placeringen av bilplatserna, samt undersöka om delar av gemensamma områden kan fogas till tomten. Vidare förutsatte stadsstyrelsen att den dåvarande preliminära planen för bruk av tomten inte skulle godkännas som utgångspunkt för planläggningen, samt att planläggningen skulle beakta bl.a. möjligheterna att utnyttja tomtens höjdskillnader för parkeringslösningen och vid placeringen av byggnaderna och bilplatserna, samt för att bevara de öppna vyerna kring Villa Tusculum, som ligger på tomten.

Programmet för deltagande och bedömning är daterat 16.8.2016. Om inledandet av planändringen annonserades på stadens anslagstavla och webbplats samt i tidningen KaunisGrani 16.8.2016. Brev om att en detaljplaneändring har inletts skickades till grannfastigheternas ägare och innehavare 9.8.2016.

Nuläget i planområdet och mål för detaljplanen

Planområdet omfattar tomt 5 i kvarter 400 i stadsdel 3 samt gatu- och parkområden på adressen Helsingforsvägen 10. Områdets areal är ca 2,7 ha. Tomt 5 är privatägd medan de övriga områdena ägs av staden. Området är beläget mellan Helsingforsvägen och Magistervägen. Det finns småhusbebyggelse norr och öster om området och flervåningshus väster om området. I söder gränsar området till Helsingforsvägen och kustbanan.

På området finns Suomen Raamattuopistos huvudbyggnad från 1967, en internatbyggnad från 1966, studentbostäder i Ystävien talo från 1994 samt Villa Tusculum från 1908 som är skyddad genom detaljplan (sr). Nästan all byggrätt enligt planen är utnyttjad. Den gamla internatbyggnaden föreslås rivas.

Rekreatiomsområdet som ingår i planområdet har tills vidare inte haft ett namn, och är en landskapsäng, som enligt stadens naturvårdsplan vårdas som öppen mark. Ängen slås regelbundet för att bekämpa undervegetation och sly i området. Området har inga särskilda naturvärden.

Syftet är att ändra detaljplanen så att den utöver vidare utveckling av den nuvarande verksamheten även gör det möjligt att bygga flervåningshus med bostäder.

Planläggningsläget

I Nylandsplanen 2050 (etapplandskapsplanen för Helsingforsregionen), som Nylands landskapsfullmäktige har godkänt 25.8.2020 och som landskapsstyrelsen har bestämt att träder i kraft 7.12.2020, hör planområdet till huvudstadsregionens kärnzon.

Helsingfors förvaltningsdomstol har genom uppskovsbeslut 22.1.2021 förbjudit verkställandet av fullmäktiges beslut eftersom besvär har anförts om planen. Förvaltningsdomstolen konstaterade 24.9.2021 att det inte längre föreligger skäl att vidmakthålla verkställighetsförbudet till de delar som besvaren har avslagits, och planhelheten trädde till största delen i kraft. I den i kraft varande landskapsplanen hör planområdet till huvudstadsregionens kärnzon.

I markdispositionsplanen 2004 (Masu 2), godkänd av Grankulla stadsfullmäktige 13.12.2004, har området anvisats som område för service och förvaltning (P) och som närrekreationsområde (VL). Området har anvisats en värdefull byggnad och områdets nordvästra del har fått beteckningen kulturhistorisk miljö av riksintresse.

För tomt 5 gäller en detaljplan (Ak 114) som fastställts av miljöministeriet 14.2.1991 och i vilken tomten har betecknats som kvartersområde för byggnader för undervisningsverksamhet (YO-1). Enligt planen kan man i området bygga lokaler för undervisning och inkvartering samt personalbostäder med hjälputrymmen. För varje 120 m² vy ska det reserveras minst 1 bilplats. Tomtens areal är enligt fastighetsregistret 15 873 m² och för den har anvisats sammanlagt 7 000 m² vy byggrätt i två (II) och tre (III) våningar på tre olika byggnadsytor. För gatu- och parkområdena (P) gäller detaljplan Ak 33, som är fastställd av inrikesministeriet 12.11.1964. Ett utdrag ur Grankulla stads detaljplanesammanställning inklusive bestämmelser delas ut som **bakgrundsmaterial**.

Allmän motivering och beskrivning av detaljplaneändringen

Ändringen av detaljplanen gör det möjligt att utöver vidare utveckling av Raamattuopistos nuvarande verksamhet även bygga flervåningshus med bostäder. Ändringen av detaljplanen baserar sig på en referensplan som utarbetats av Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit Oy för att undersöka hurdan byggnation som lämpar sig för området. I planen beaktas områdets centrala läge, att den skyddade byggnaden Tusculums gård och vyerna mot den också i fortsättningen ska vara grönskande, samt att nybyggnationen ska anpassas till omgivningen och stadsbilden. Den planerade kompletterande byggnationen passar väl med det öppna landskapet vid kustbanan, kompletterar den urbana miljön kring stationen och håller en hög arkitektonisk nivå. Området erbjuder en trygg och trivsamt miljö för verksamheten som bedrivs där.

Planområdet förs fram i Grankullas utvecklingsbild för markanvändning och boende 2015, som godkändes av fullmäktige 21.9.2015, som ett objekt som ska bedömas med tanke på omvärdering av fastighetens användningsändamål samt effektivare markanvändning och tätare bebyggelse. Området har prioriterats i

den s.k. första kategorin, vilket gör det möjligt att placera nya flervåningshus inom räckhåll för centrum och järnvägsstationen samt nära offentlig service.

För området har föreslagits boende i flervåningshus samt service. På detta sätt kan man uppfylla både stadens egna och de regionala målen för bostadsproduktion samt det bostadspolitiska målet att göra bostadsproduktionen i Grankulla mångsidigare. Parkeringen som ansluter till flervåningshusen som ingår i förslaget för området kommer i enlighet med stadens riktlinje att huvudsakligen ordnas i byggnader, en realistisk förutsättning för verkställandet som kräver tillräckligt effektivt byggande. Den föreslagna byggnadsvolymen har dock dimensionerats så att den är lämplig för platsen och beaktar både miljön och stadsstrukturen i Grankulla i övrigt. De nya byggnaderna som placeras i den öppna terrängen längs med kustbanan och en huvudgata kan ges en urban karaktär och vara en aning högre än de omgivande byggnaderna.

Detaljplaneändringen kompletterar den befintliga områdes- och samhällsstrukturen och gör den tätare och mer enhetlig. Genom att öka byggrätten i området stöder man uppkomsten av en mer sammanhållen bebyggelsestruktur med tillgång till kollektivtrafikförbindelser och särskilt i detta fall spårtrafiken. Dessutom ger detaljplaneändringen möjligheter till tillräckligt och mångsidigt bostadsbyggande, samtidigt som den tryggar möjligheterna att utveckla verksamheten vid Raamattuopisto och ett tillräckligt antal studentbostäder.

Planeringsområdets södra del har bedömts lämpa sig väl för boende i flervåningshus enligt principerna i utvecklingsbilden för markanvändning och boende. Området ligger vid en huvudgata, Helsingforsvägen, och i omgivningen finns det flervåningshus med bostäder. Området ligger också inom räckhåll för järnvägsstationen och har goda bussförbindelser.

Placeringen av de nya byggnaderna blir en fortsättning på den karaktäristiska stadsbilden längs med Helsingforsvägen, där byggnaderna är indragna från gatan. Bilplatserna placeras under jorden/under gårdsdäck, vilket ger större utrymme för lekplatser och vistelseområden. Gårdsområdet mellan byggnadsytorna anläggs i form av en enhetlig sluttning med planteringar, som utan avbrott sträcker sig ända fram till Tusculum. Utsikten från Helsingforsvägen mot Tusculum utgör en central utgångspunkt för planläggningen, och med den lösning som nu föreslås uppnås en god siktlinje.

Tack vare höjdskillnaderna kan gårdsdäckens kanter passas in i terrängen så att de inte kan urskiljas. På Helsingforsvägens sida kan höjdskillnaden anpassas till arkitekturen med hjälp av t.ex. grönanläggning eller något slag av mur som passar ihop med byggnadernas arkitektur.

Byggrätten för Raamattuopistos tomt har ökat med beaktande av kommande behov att utvidga verksamheten. En ca sju meter bred del av parkområdet intill har fogats till tomten med tanke på parkeringen. Denna obetydliga minskning av parkområdet inverkar inte på möjligheterna att använda eller utveckla rekreativområdet. Som kompensation för minskningen av parkområdet möjliggörs en allmän gång- och cykelled genom kvartersområdet, så att de som rör sig i området kan ta en genväg t.ex. från Fasantunneln till Magistervägen. Det har konstaterats att en sådan gång- och cykelled behövs, eftersom omvägarna via Magistervägen eller Vilhovägen upplevs som krångliga.

Området närmast Tusculum anvisas i planen som del av område som ska planteras, och där det inte är tillåtet att vidta åtgärder som minskar helhetens kulturhistoriska värde eller dess värde för stadsbilden. Träd och övrig växtlighet i området ska stilmässigt passa ihop med den omgivande kulturmiljön. Nybyggnationens placering i sluttningen ska tillåta att ett parkliknande gårdsområde anläggs, så att vyer mot Villa Tusculum från Helsingforsvägen bevaras. Tomtgränserna kan maskeras med hjälp av grönanläggning så att området bildar en enhetlig helhet. Kvaliteten på byggnaderna samt gårdarna och den övriga omgivningen ska särskilt beaktas under den fortsatta planeringen.

Utkastet och förslaget till ändring av detaljplanen

Utkastet till detaljplaneändring var framlagt enligt 30 § i MBL 25.4–27.5.2019, och det kom in fyra utlåtanden. I utlåtandena framfördes att buller och vibrationer som orsakas av trafiken och särskilt kustbanan bör beaktas i planen, samt att vatten- och energiförsörjningen bör beaktas. Om utkastet inlämnades inga skriftliga åsiktsyttringar.

Inför förslaget till ändring av detaljplanen har utredningar gjorts om trafikens funktion, trafikbuller, vibrationer och stomljud, luftkvalitet samt dagvattenhantering. Med utgångspunkt i utredningarna och utlåtandena fogades bestämmelser till förslaget till ändring av detaljplanen om strukturell ljuddämpning och dagvattenhantering, samt om åtgärder mot vibrationer och stomljud. Reserveringarna för ledningar under jord granskades också. För att främja stadens egna mål har bestämmelser om bl.a. bostadsproduktionen och dess kvalitet, cykelparkering och utformningen av parkeringsområdet, samt gårdarna och gårdsdäcken lagts till i planförslaget. Också de övriga allmänna bestämmelserna har kompletterats och granskats för att säkra kvaliteten på byggandet. Däremot har inga ändringar gjorts i den grundläggande planlösningen.

Stadsstyrelsen godkände 20.4.2020, § 66 bemötandena till de utlåtanden som gavs om utkastet till detaljplaneändring och beslutade att lägga fram planförslaget med följande ändringar: norra delen av byggnadsmassan längst i öster på kvarteret med AK-1-beteckning stryks och hela den kvarvarande byggnadsmassan fortsätter som fyra våningar hög. Gränserna mellan kvartersområdena, tomtindelningen och byggrätten justeras för att motsvara ändringen. Dessutom beslutade stadsstyrelsen att begära de utlåtanden som behövs om förslaget till detaljplaneändring.

Förslaget till ändring av detaljplanen lades fram i enlighet med 27 § i markanvändnings- och byggförordningen 14.5–15.6.2020, då det lämnades in sju utlåtanden och en skriftlig anmärkning (**bakgrundsmaterial**, publiceras inte). I utlåtandena föreslogs preciseringar till bl.a. reserveringarna för vattenförsörjningen och de brandtekniska bestämmelserna. Vikten av energiförsörjningen och beaktande av räddningsverksamheten framhölls också, och preciseringar föreslogs till bestämmelsen om vibrationer och stomljud, samt komplettering av planbeskrivningen med en utredning av byggnadshistorien. I anmärkningen framfördes kritik mot placeringen och antalet av parkeringsplatserna som enligt förslaget ska ligga i nordvästra hörnet, samt mot flervåningshusens höjd enligt förslaget. Sammandrag av utlåtandena och anmärkningarna med bemötanden finns som **bakgrundsmaterial**.

Med utgångspunkt i den preciserade planeringen och responsen har ändringen av detaljplanen uppdaterats på följande sätt:

Fördelningen av student-/internatbostäder som krävs i kvartersområden för flervåningshus har uppdaterats så att alla studentbostäder som krävs i detaljplanen har anvisats till östra AK-kvartersområdet där minst 60 procent av byggrätten ska nyttjas för studentbostäder. Minimiantalet studentbostäder som krävs i detaljplanen ändras inte väsentligt i och med ändringen.

Bestämmelserna om parkering har uppdaterats för kvartersområden för flervåningshus så att parkeringsnormen för båda kvartersområdena är 1 bilplats/100 m² vy. Dessutom kan bilplatserna placeras i marknivå i AK-1-kvarteret för även andra än studentbostäder. Med ändringen undviker vi arrangemang gällande servitut för parkeringsplatser vad gäller parkering under jord. Ändringen ökar behovet av parkering i marknivå med cirka 6 parkeringsplatser, vilket minskar behovet av parkeringsplatser under jord i motsvarande grad. Bestämmelsen om gästparkering har uppdaterats att gälla kvartersområden för flervåningshus. Bestämmelserna om cykelparkering har uppdaterats. Därutöver får cykeltaken av lätt konstruktion för cykelplatserna som ingår i minimikravet placeras utanför byggnadsytan som anvisas i detaljplanen så att de täckta cykelplatserna som detaljplanen kräver kan genomföras ändamålsenligt med tanke på deras användbarhet.

Områdesreserveringen för ledningar under jord har förstörats och planbestämmelserna som ansluter till räddningsverksamheten, buller, vibrationer och stomljud har justerats enligt utlåtandena. Vidare har språkliga justeringar gjorts i en del av bestämmelser utan att ändra innebörden. Planbeskrivningen har kompletterats.

Ändring av detaljplanen

Kvartersområdet för flervåningshus (AK och AK-1)

Genom detaljplaneändringen ändras södra delen av kvartersområdet för undervisningsbyggnader (YO-1) och en del av Helsingforsvägens gatuområde till kvartersområden för flervåningshus (AK, AK-1). Kvartersområdet med beteckningen AK ligger i västra delen av området och där anvisas två byggnadsytor för bostadshus med tre till fyra våningar (III-IV) på sammanlagt 4 600 m² vy. Parkeringen anvisas under byggnaderna, under jord och under gårdsdäcken mellan byggnadsmassorna. Kvartersområdet med beteckningen AK-1 ligger i östra delen av området och till det har ca 200 m² grönområde fogats. På kvartersområdet anvisas en byggnadsyta för ett bostadshus med fyra till fem våningar (IV-V) och byggrätt på 1 300 m² vy. På kvartersområdet med beteckningen AK-1 ska minst 60 procent av byggrätten nyttjas för studentbostäder/internat.

För varje 100 m² vy på kvartersområden med beteckningen AK och AK-1 ska det anläggas minst 1 bilplats. Bilplatserna ska placeras i den strukturella parkeringsanläggningen i AK-kvarteret. Bilplatserna kan placeras i marknivå i AK-1-kvarteret. Antalet cykelplatser ska vara minst 1 cykelplats/30 m² vy eller minst 2 cykelplatser per bostad. En anslutning mellan hela planområdet och Helsingforsvägen har anvisats mitt på kvarteret.

Bostadsgårdarnas utformning, beläggningsmaterialen och all ny växtlighet ska anpassas till de särdrag som bevaras i gårdsområdet kring den skyddade byggnaden (Tusculum), som ligger i norra delen av området, samt den övriga omgivande bebyggelsen, så att kvartersdelen utgör en enhetlig helhet. Det

kännetecknande artbeståndet för gårdsplanen och trädgården och siktaxeln söderut från den skyddade byggnaden ska bevaras.

Kvartersområde för undervisningsbyggnader (YO-1)

Den kvarvarande delen av Raamattuopistos tomt har fortsättningsvis beteckningen kvartersområde för undervisningsbyggnader (YO-1) och ca 800 m² av rekreationsområdet fogas till tomten. I kvartersområdet kan det byggas lokaler för undervisning och inkvartering samt personalbostäder med hjälputrymmen. I kvartersdelen har byggnadsyta anvisats för byggnader med två till fyra våningar och bygg rätt på 6 000 m² vy. I detta ingår den existerande huvudbyggnaden med de tillbyggnader som redan finns, samt Ystävien talo, som används som internat. I planen skapas också förutsättningar för att utöka verksamheten och höja internatbyggnaden med en våning. I östra delen av kvartersområdet har en riktgivande reservering anvisats för en allmän gång- och cykelled, som svarar mot behovet av en förbindelse mellan Helsingforsvägen och Magistervägen. Den del av rekreationsområdet som fogas till kvartersområdet fungerar som parkeringsområde för Raamattuopisto. Parkeringsområdet ska med hjälp av planteringar struktureras i parkeringsfickor av lämplig storlek och anpassas till terrängen så att övergången mellan parkeringen och rekreationsområdet blir så naturlig som möjligt. För YO-1-kvartersområdet ska det anläggas minst 1 bilplats/130 m² vy.

Den gamla villan (Tusculum) 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 (II 530). Norr om den skyddade byggnaden anvisas en parkeringsplats (p). Största delen av området ifråga används redan i nuläget för parkering. Området närmast den skyddade byggnaden anvisas i planen som del av område som ska planteras, så att det gamla trädbeståndet och växtligheten bevaras.

Område för närrecreation (VL)

Största delen av parkområdet (P) i östra delen av planområdet ändras till närrecreationsområde (VL). Det befintliga trädbeståndet i VL-området ska bevaras så att endast nödvändiga åtgärder för landskapsvård tillåts. För norra delen av området anvisas en riktgivande reservering för en transformator (vm) enligt det rådande läget.

Gatuområden

Den del av Helsingforsvägens gatuområde som inte behövs för trafikarrangemang eller för stadens behov allmänt kommer att fogas till kvartersområdena med beteckningarna AK och AK-1. Helsingforsvägen med tillhörande gång- och cykelleder rymms på det gatuområde som kvarstår.

Allmänna bestämmelser

Detaljplaneändringen styr byggsättet bl.a. vad gäller fasadmaterial och –färger, samt tekniska utrymmen, gårdskonstruktioner och bullerskydd.

Byggnadsplaneringen styrs dessutom i en riktning som beaktar de kulturhistoriska värdena och bevarar de gamla träden.

Dimensionering

Planområdet har en total area på ca 2,7 ha och byggrätt om totalt 12 430 m² vy, vilket motsvarar områdeexploateringsstalet $e_a=0.47$. Kvartersområdet med beteckningen YO-1 har en area på 10 705 m² och en byggrätt på 6 530 m² vy, vilket motsvarar tomtexploateringsstalet ca $e=0.61$. Kvartersområdet med beteckningen AK har en area på 4 873 m² och en byggrätt på 4 600 m² vy, vilket motsvarar tomtexploateringsstalet ca $e=0.94$. Kvartersområdet med beteckningen AK-1 har en area på 2 264 m² och en byggrätt på 1 300 m² vy, vilket motsvarar tomtexploateringsstalet ca $e=0.57$.

Byggrätten i hela planområdet ökar med 5 430 m² vy jämfört med den gällande detaljplanen.

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen

En bindande tomtindelning och ändring av tomtindelningen har gjorts upp för planområdet (bilaga till planbeskrivningen), så att tomt 8, 9, 10 och 11 i kvarter 400 i 3:e stadsdelen bildas.

Markanvändningsavtal och föravtal om fastighetsköp

Innan planändringen godkänns ska ett markanvändningsavtal och ett föravtal om fastighetsköp som ingår i markanvändningsavtalet ingås med markägaren.

Markanvändningsavtalet som ansluter sig till detaljplaneändringen och föravtalet om fastighetsköp som ingår i markanvändningsavtalet har undertecknats 27.9.2022.

Samhällstekniska utskottet behandlade godkännandet av detaljplaneändringen vid sitt sammanträde 10.5.2022 (§ 48) och beslutade bland annat att föreslå att bestämmelsen om bostädernas fördelning som ingår i detaljplanen ändras enligt följande: "Lägenhetsytan (lgh-m²) för enrummare ska vara minst 30 m². Av lägenhetsytan (lgh-m²) för bostäderna som byggs på tomten ska den sammanlagda lägenhetsytan för bostäder med tre bostadsrum och familjelägenheter som är större än detta vara minst 50 procent." I enlighet med samhällstekniska utskottets förslag finns plankartan med bestämmelserna som **bilaga 1** och planbeskrivningen med bilagor som **bilaga 2**.

Stadsstyrelsen beslutade vid sitt sammanträde 13.6.2022 (§ 90) att godkänna bemötandena som har gjorts upp till utlåtandena och anmärkningen om förslaget till ändring av detaljplanen samt att föreslå för fullmäktige att ändringen av detaljplanen godkänns.

Stadsstyrelsen:

Stadsfullmäktige godkänner ärendet om detaljplaneändring för 3:e stadsdelen, kvarter 400, tomt 5 (Helsingforsvägen 10) samt gatu- och parkområden, med anslutande bindande tomtindelning och ändring av tomtindelningen.

.....

Ledamot Juha Pesonen anmälde jäv och avlägsnade sig från sammanträdet för den tid då detta ärende behandlades (intressejäv).

Beslut:

Beslutsförslaget godkändes.

Bilagor:

BILAGA 1 Detaljplanekarta och bestämmelser (Ak 220, Helsingforsvägen 10)
BILAGA 2 Planbeskrivningen med bilagor (Ak 220, Helsingforsvägen 10)

Bakgrundsmaterial:

Ett utdrag ur detaljplanesammanställningen inklusive bestämmelser,
Helsingforsvägen 10
PUBLICERAS INTE - Inlämnade utlåtanden och anmärkningar (Ak 220,
Helsingforsvägen 10)
Sammandrag av utlåtandena och anmärkningen med bemötanden (Ak 220,
Helsingforsvägen 10)

Distribution:

Sökande
Den som lämnat anmärkning
NTM-centralen i Nyland