

Mer information:

Markanvändningschef Minna Penttinen, tfn 050 382 9313  
fornamn.efternamn@grankulla.fi

Markägaren har ansökt om ändring av detaljplanen för sin tomt med en ansökan som inkommit 28.4.2022. I och med detaljplaneändringen skulle användningsändamålet ändras från ett kvartersområde för bostadshus med högst två lägenheter till ett område för radhus. Den totala byggrätten på tomten skulle vara ca 900 m<sup>2</sup> vy. Exploateringstalet skulle bli  $e=0,35$ . Byggnaderna skulle bestå av högst två våningar med en tillåten bottenareal på cirka 500 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar en femtedel av tomtens totala areal. Parkeringsplatserna (2 pp/bostad) är placerade på tomtens södra och nordvästra delar. Dessutom reserveras en gemensam lek- och utevistelseplats på området.

Ändringen av användningsändamålet har motiverats med att tomten befinner sig på ett område som stadsbildsmässigt bättre skulle lämpa sig för tätare byggnadsrätt. På tomten intill (Stationsvägen 20/ Brandkärsvägen 9, FBK:s område) pågår en detaljplaneändring där området anvisas flervåningshus med exploateringstalet  $e=0,86$ . Med förslaget till detaljplaneändring som varit offentligt framlagt skulle fyra nya flervåningshus i två till fyra (II–IV) våningar kunna placeras på området.

Ansökan delas ut som **bakgrundsmaterial**.

#### Planläggningsläget och nuläget i området

För området gäller en detaljplan som fastställdes 28.1.1969 (Ak 48). Tomt 26 har betecknats som kvartersområde för bostadshus med högst två lägenheter (Ao). Enligt detaljplanen är det tillåtet att uppföra en bostadsbyggnad med högst två bostadslägenheter i högst två våningar på tomten. Bottenarealen får vara högst 350 m<sup>2</sup>. Den maximala byggnadsrätten för hela tomten är 700 m<sup>2</sup> vy om bygget sker i två våningar. För tomten har det anvisats byggrätt 350 m<sup>2</sup> vy i två (II) våningar. Ett utdrag ur Grankulla stads detaljplanesammanställning delas ut som **bakgrundsmaterial**.

Enligt ansökan är tomtens areal 2 567 m<sup>2</sup>. På tomten finns enligt byggnads- och lägenhetsregistret en bostadsbyggnad i ett plan vars våningsyta är 258 m<sup>2</sup> vy.

Planområdet ligger cirka 700 meter från Grankulla station. På västra sidan om området finns FBK:s tomt där en detaljplaneändring pågår för att ändra området till en tomt med flervåningshus. På östra sidan om området ligger en egnahemstomt. På södra sidan ligger kvartersområden för flervåningsbostäder och bostadsbyggnader som är avsedda för social- och hälsovården. I norr, på andra sidan av vägen, på Stationsvägen 17–19 finns hälsostationen samt Villa Ekebo som staden äger och som tidigare har fungerat som daghemsbyggnad. När det gäller östra sidan om hälsostationen har stadsstyrelsen 20.6.2017 § 133 beslutat att inleda en detaljplaneändring så att den östra delen av området ändras till ett kvartersområde för bostadsbyggnader.

## Motivering för detaljplaneändringen

I och med detaljplaneändringen skulle det vara möjligt att ha en tätare stadsstruktur i närheten av Stationsvägen och tjänsterna i centrum. Tätare struktur skulle utöver bostadsutbudet även understödja närtjänsterna i centrum och deras utveckling tack vare ett ökat antal invånare. Ändringen förväntas inte orsaka betydande olägenhet för grannskapet eftersom den planerade byggnationen lämpar sig väl i den här miljön och skuggar inte närliggande byggnader eller deras gårdar.

Det här projektet ligger i linje med stadens strategi och med utvecklingsbildens mål för markanvändning och stadsstruktur. Området lämpar sig lägesmässigt för tätare bygge. Den bebyggelse som nu föreslås kommer på ett naturligt sätt att ansluta till helheten kring Stationsvägen som huvudsakligen består av flervåningshus, men den nya bebyggelsens skala beaktar också den övriga kringliggande stadsstrukturen.

I referensplanen som presenteras i ansökan är byggandet planerat så att den beaktar de existerande terrängformationerna och naturligt ansluter till det omkringliggande byggnadsbeståndet. Byggnad i enlighet med detaljplaneändringen gör stadsstrukturen kring Stationsvägen tätare. Där finns tillgång till fungerande kollektivtrafik och projektet står därmed i linje med stadens strategi (trygg, grönskande och fotgängarvänlig stad) och med utvecklingsbildens mål för markanvändning och stadsstruktur.

Den här ändringen anses inte vara ett hinder för att fortsättningsvis profilera Grankulla som ett grönskande villasamhälle. Ändringen ligger i linje med programmet i utvecklingsbilden där den byggda miljön i första hand ska kompletteras och förenhetligas inom den existerande stadsstrukturen. Utöver detta bör man i områden längs med huvud- och matarleder öppna möjligheter för nybyggen som passar in i området i stort och som storleksmässigt passar in i en omgivning. I allt utvecklingsarbete är det av största vikt att planera områdena på omgivningens villkor. Stationsvägen är en av huvudgatorna i Grankulla. I början av Stationsvägen består byggnaderna huvudsakligen av flervåningshus. När man startar från centrum längs Stationsvägen finns det längs med södra sidan av Stationsvägen flervåningshus fram till husnummer 14, på Stationsvägen 20 pågår en detaljplaneändring för att kunna bygga flervåningshus på området. På Stationsvägen 10–14 finns en klar detaljplaneändring som möjliggör bygge av flervåningshus i fyra till fem (IV–V) plan på området. I **bakgrundsmaterialet** beskrivs markanvändningen i centrum i enlighet med stadens detaljplaner.

En detaljplaneändring förutsätter sannolikt ett markanvändningsavtal mellan staden och sökanden, som skulle skrivas under innan detaljplaneändringen godkänns.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Utskottet föreslår för stadsstyrelsen att en ändring av detaljplanen på tomt 26 i kvarter 49 i 4:e stadsdelen (Stationsvägen 18) inleds. Syftet med detaljplaneändringen är att möjliggöra boende i radhus på området. Byggrätten, våningstalet och de aspekter som påverkar stadsbilden fastställs under planeringsprocessen. Vid planeringen ska särskild vikt läggas vid att anpassa planen till miljön.

Kostnaderna för ändringen i detaljplanen tas ut av sökanden enligt den gällande

taxan. Utöver detta svarar sökanden för de planeringskostnader och eventuella utredningar som detaljplaneringen ger upphov till.

Beslut:

Beslutförslaget godkändes.

Bilagor:

Bakgrundsmaterial:

Ansökan: förslag till utveckling av tomten Stationsvägen 18  
Ett utdrag ur Grankulla stads detaljplanesammanställning  
Bakgrundsmaterial, Stationsvägen 18

Distribution:

Ansökare