

Mer information:

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

Inledande samt program för deltagande och bedömning

Detaljplaneändringen har inletts på ansökan av ägaren till tomt 235-6-810-6 (Lindstedtsvägen 19/Alpvägen 21). Stadsstyrelsen beslutade 27.1.2020 § 15 om inledandet av detaljplaneändringen.

Programmet för deltagande och bedömning är daterat 3.9.2020. Om inledandet av planändringen annonserades på stadens anslagstavla och webbplats samt i tidningen KaunisGrani 3.9.2020. Brev om att en detaljplaneändring har inletts skickades till grannfastigheternas ägare och innehavare.

Nuläget i planområdet och mål för detaljplanen

Planområdet omfattar tomt 6 i kvarter 810 i 6:e stadsdelen, på adressen Lindstedtsvägen 19/Alpvägen 21. Planområdets areal är 9 173 m<sup>2</sup> och det är i privat ägo.

Planområdet ligger vid korsningen av Alpvägen och Lindstedtsvägen och gränsar i norr och väster mot Kikarberget och Bastängens grönområden, som fortsätter in i Esbo. Bebyggelsen består främst av småhus. På planområdet finns sex fristående hus som enligt byggnads- och lägenhetsregistret har färdigställts år 1995. Planområdets västra del ingår i lunden med ädla lövträd på Kikarberget. Lunden är skyddad enligt naturvårdslagen och i beslutet om skydd anges också områdets avgränsning.

Syftet med detaljplaneändringen har varit att utreda möjligheterna för mer byggnation på tomtens södra del, med beaktande av naturen.

Planläggningsläget

I Nylandsplanen 2050 (etapplandskapsplanen för Helsingforsregionen), som Nylands landskapsfullmäktige har godkänt 25.8.2020 och bestämt att träder i kraft 7.12.2020 (beslutet har ännu inte vunnit laga kraft), hör planområdet till en utvecklingszon för tätortsfunktioner. Nylandsplanen 2050 har vunnit laga kraft genom Högsta förvaltningsdomstolens beslut 13.3.2023.

I markdispositionsplanen 2004 (Masu 2), godkänd av Grankulla stadsfullmäktige 13.12.2004, har planområdet anvisats som bostadsområde dominerat av småhus (AP), och områdets västra del har anvisats som ett område med särskilda miljövården.

På planområdet gäller detaljplanen Ak 108 som miljöministeriet fastställt 19.1.1990 och där området anvisas som kvartersområde för småhus (AP-1). I områdets norra del finns anvisad byggnadsyta och byggnadsrätt för sex lägenheter i högst två våningar, totalt högst 750 m<sup>2</sup> vy (6 II 750).

Ett utdrag ur Grankulla stads detaljplanesammanställning delas ut som **bakgrundsmaterial**.

#### Allmän motivering och beskrivning av detaljplaneändringen

Tomten som utgör planområdet ligger i ett småhusdominerat område och har en stor area. Byggrätten enligt den nuvarande detaljplanen (750 m<sup>2</sup> vy) är tydligt lägre än i omgivningen, sedd i proportion till tomtens areal. Ändringen av detaljplanen kompletterar samhällsstrukturen i ett småhusområde i anslutning till existerande kommunteknik och samtidigt beaktar naturvärdena.

Detaljplaneändringen grundar sig på referensplanen som har gjorts upp av Arkkitehtitoimisto Antti Iskala Oy. I referensplanen har granskats kompletterande byggnation som är lämplig för tomten. I planen ingår förslag om att ändra byggrätt i området så att en ny byggnadsyta för två bostadshus anvisas i södra delen av planområdet. De planerade byggnaderna är tänkta att placeras i sydvästra sluttningen, i omedelbar närhet till en skyddad naturtyp, lunden med ädla lövträd på Kikarberget. Anslutningen till den nya byggplatsen anvisas att korsa avgränsningen till det skyddade naturområdet. Då anslutningens plats har fastställts har man samtidigt försökt minimera anslutningens inverkan på den skyddade naturtypen. Vid den nya byggplatsen har bostädernas gårdar och körförbindelse staket som skiljer dem från den skyddade naturtypen. Staketen hindrar och minskar eventuella slitaget inom området med den skyddade naturtypen.

#### Utkastet och förslaget till ändring av detaljplanen

Utkastet till detaljplaneändring var framlagt enligt 30 § i MBL 18.8–17.9.2021, och det kom in fem utlåtanden. Inga skriftliga åsikter om utkastet lämnades in. I utlåtandena togs ställning till bl.a. den föreslagna planlösningens inverkan på bevarandet av naturtypens karakteristiska drag. Dessutom föreslogs preciseringar till bestämmelsen om montering av staket samt till beaktande av de tekniska förutsättningarna för vatten- och energiförsörjning. Bemötanden har gjorts upp till de utlåtanden som har lämnats in.

Med utgångspunkt i den preciserade planeringen och responsen har förslaget till ändring av detaljplanen uppdaterats på följande sätt: Planområdets norra del är anvisad som kvartersområde för småhus (AP), därmed ändrar inte användningsändamålet från vad den är i den gällande detaljplanen. Våningstalet för byggnadsytan på AO-kvartersområdet i planområdets södra del sågs över och det nya våningstalet är 1/2k II (1/2), vilket tillåter placering av utrymmen som räknas med i våningsytan i källarvåningen som befinner sig i en sluttning. Bestämmelsen om montering av staket samt begränsningen av byggnadsytan på AO-kvartersområdet sågs över. Dessutom gjordes tekniska justeringar i plankartan. Ett förslag till ändring av tomtindelningen i området upprättades.

Förslaget till ändring av detaljplanen var framlagt i enlighet med 27 § i markanvändnings- och byggförordningen 24.3–25.4.2022, då det lämnades in fyra utlåtanden (som **bakgrundsmaterial**, publiceras inte, 140.1 § i kommunallagen). Inga skriftliga anmärkningar lämnades mot förslaget.

NTM-centralen konstaterade i sitt utlåtande att avgränsningen av den skyddade naturtypen bör anvisas med huvudanvändningsändamålet S-1. Dessutom förutsatte NTM-centralen i sitt utlåtande att byggplatserna ska vara åtskilda från

den skyddade naturtypen med staket och att staketen ska vara monterade redan innan det egentliga byggarbetet inleds och att detta ska säkerställas med en planbestämmelse. NTM-centralen konstaterade vidare att den fyra meter breda körförbindelsen kan anvisas gå genom den skyddade naturtypen, men betonade att körförbindelsen inte kan byggas ut från denna i senare skeden. Dessutom ska all trafik under byggnationen ske från körförbindelsen som omges av staketen eller från Alpvägens sida. Rörgrav eller andra arbeten som kräver trädavverkning får inte heller utföras inom den skyddade naturtypens gränser. Därutöver togs i utlåtandet ställning till bl.a. konsekvensbedömningens tillräcklighet när det gäller att förbereda sig för klimatförändringar. Byggnadsutskottet förordade förslaget till detaljplaneändringen enligt det som föredragits. HRM konstaterade i sitt utlåtande att de allmänna vattenledningarna och avloppen som betjänar området redan har byggts och att ändringsförslaget inte förutsätter att de flyttas. Caruna Esbo Ab konstaterade i sitt utlåtande att till följd av att planläggningen möjliggör bygge kommer elförbrukningen i området att öka, vilket kan förutsätta nya kabeldragningar. Utlåtandena i förkortad form med bemötanden finns som **bakgrundsmaterial**.

Med utgångspunkt i den respons som lämnats har bestämmelsen om montering av staket för den skyddade naturtypen setts över. Dessutom har en teknisk justering gjorts i beteckningen av den del av området som anvisar områdesavgränsningen av den skyddade naturtypen utan att innehållet i bestämmelsen har ändrats. I detaljplanen har lagts till en bestämmelse som tillåter reparation och underhåll av källar-, ekonomi- och hjälputrymmen som överskrider byggrätten men som har uppförts med bygglov inom AP-kvarterområdet. Planbeskrivningen har uppdaterats.

#### 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 småhus (AP)*

I och med detaljplaneändringen görs norra delen av kvartersområdet för småhus (AP-1) till kvartersområde för småhus (AP) och i detaljplanen anvisas tomten en byggnadsyta och byggrätt på totalt 750 m<sup>2</sup> vy för högst sex bostäder i högst två våningar (6 || 750).

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

I och med detaljplaneändringen görs södra delen av kvartersområdet för småhus (AP-1) till kvartersområde för fristående småhus (AO) och i detaljplanen anvisas tomten en byggnadsyta och byggrätt på totalt 300 m<sup>2</sup> vy för högst två bostäder i högst två våningar. Av den största våningens area får 1/2 användas i byggnadens källarvåning som utrymme som räknas med i våningsytan. Av den största våningens area får 1/2 användas i byggnadens översta våning som utrymme som räknas med i våningsytan (1/2k || (1/2)).

I västra delen av planområdet anvisas enligt det befintliga beslutet om avgränsning av en naturtyp ett område där ett naturskyddsområde eller naturskyddsobjekt i enlighet med naturvårdslagen är beläget (s-1). Från Lindstedtsvägen anvisas en 4 meter bred körförbindelse (ajo) genom det

avgränsade området för den skyddade naturtypen. Ett förbud mot körförbindelser införs för resten av Lindstedtsvägen och början av Alpvägen.

#### *Allmänna bestämmelser*

Antalet bilplatser ska vara minst två per bostad. De obebyggda delar av kvartersområdet som inte används för vägar, parkering, lek eller vistelse ska planteras eller bevaras i naturenligt tillstånd. Även ädla lövträd (ek och hassel) som ligger utanför gränserna för den skyddade naturtypen ska bevaras såvitt möjligt.

Gårdsplanerna inom AO-kvartersområdet ska ha staket som avskiljer gården och körförbindelsen från den skyddade naturtypen. Staketet ska uppföras så att det kan byggas och underhållas från gårdssidan. Staketet ska uppföras innan annat byggande.

Utöver våningsytan som anges i detaljplanen tillåts inom AP-kvartersområdet reparation och underhåll av källar-, ekonomi- och hjälputrymmen som överskrider byggrätten men som har uppförts med bygglov.

#### *Dimensionering*

Planområdet har en total area på 9 173 m<sup>2</sup> och en byggrätt på totalt 1 050 m<sup>2</sup> vy, vilket motsvarar exploateringsstalet  $e=0.11$ . AP-kvartersområdet har en area på 6 775 m<sup>2</sup> och byggrätt på 750 m<sup>2</sup> vy ( $e = ca 0.11$ ). AO-kvartersområdet har en area på 2 398 m<sup>2</sup> och byggrätt på 300 m<sup>2</sup> vy ( $e = ca 0.13$ ). Byggrätten i hela planområdet ökar med 300 m<sup>2</sup> vy jämfört med den gällande detaljplanen.

#### Ändring av tomtindelningen

En bindande tomtindelning har gjorts upp för planområdet i samband med detaljplaneändringen så att tomterna 7 och 8 i kvarter 810 i 6:e stadsdel bildas. Ändringen av tomtindelningen finns som **bilaga 3**.

#### Markanvändningsavtal

Markanvändningsavtalet ingicks 15.9.2023 med markägaren i planområdet.

Stadsstyrelsen godkände vid sitt sammanträde 12.6.2023 (§ 116) bemötandena som har gjorts upp till utlåtandena om förslaget till ändring av detaljplanen.

Stadsstyrelsen:

Fullmäktige beslutar att godkänna den bifogade detaljplaneändringen och ändringen av den bindande tomtindelningen som upprättats i samband med den bifogade detaljplaneändringen.

.....

Stadsdirektören Christoffer Masar anmälde jäv och avlägsnade sig från sammanträdet för den tid då detta ärende behandlades (intressejäv).

Direktören för samhällstekniken Marianna Harju redogjorde för ärendet.

Beslut:

Beslutsförslaget godkändes.

Bilagor:

BILAGA 1 Detaljplanekarta och bestämmelser (Ak 235, Lindstedtsvägen 19)  
BILAGA 2 Planbeskrivning med bilagor (Ak 235, Lindstedtsvägen 19)  
BILAGA 3 Ändring av tomtindelning (Tj 810/4)

Bakgrundsmaterial:

Ett utdrag ur detaljplanesammanställningen inklusive bestämmelser,  
Lindstedtsvägen 19  
PUBLICERAS INTE - Inlämnade utlåtanden (Ak 235, Lindstedtsvägen 19)  
Sammandrag av utlåtandena med bemötanden (Ak 235, Lindstedtsvägen 19)

Distribution:

Sökande  
NTM-Centralen i Nyland