

Ändring av detaljplanen, en del av kvarter 49 i 4:e stadsdelen (Bredavägen 15–17)

STF 10.02.2025 § 2

80/10.02.03/2021

Mer information:

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

Inledande av planändring och program för deltagande och bedömning

Ändringen av detaljplanen har inletts på initiativ av fastighet 235-402-2-283 (Bredavägen 15). Stadsstyrelsen beslutade 23.11.2015 § 233 att inleda arbetet med ändringen av detaljplanen.

Programmet för deltagande och bedömning är daterat 19.1.2016 och det har senast uppdaterats 28.10.2016. Staden annonserade om inledandet av planändringen på stadens anslagstavla och webbplats samt i tidningen Kaunis Grani 19.1.2016. Markägarna i planområdet och ägarna till grannfastigheterna har fått brev om att en detaljplaneändring har inletts.

Nuläget i planområdet och målen för detaljplanen

Planområdet omfattar tomt 28 (som bildats av fastigheten 235-402-2-283) och tomterna 31 och 32 på adresserna Bredavägen 15, Brandkårsvägen 3 och Brandkårsvägen 1/Bredavägen 17 i 4:e stadsdelen. Områdets areal är 7 856 m². Tomt 3 är privatägd medan de övriga områdena ägs direkt eller indirekt av staden.

Området avgränsas av Bredavägen och Brandkårsvägen och ligger mitt emot servicecentralen Villa Breda som finns på södra sidan av Bredavägen. Norr om området finns flervåningshus, väster och öster om området finns småhusbebyggelse. På tomt 28 ligger två bostadshus i dåligt skick som färdigstälts på 1950-talet. På tomt 31 finns en modulbyggnad som färdigstälts år 1987 och som ursprungligen skulle vara tillfällig. Byggnaden har använts som daghem ända fram till sommaren 2024. På tomten finns ett egnahemshus som färdigstälts år 2020.

Ägaren till fastighet 235-402-2-283 på adressen Bredavägen 15 har ansökt om att ändra detaljplanen i sitt område från kvartersområde för fristående småhus till kvartersområde för flervåningshus. Under planläggningsprocessens gång har tomt 235-4-49-28 (Bredavägen 15) och Bredavägens gatuområde skapats av fastigheten 235-402-2-283 i enlighet med den gällande detaljplanen. Samhällstekniska sektorn undersökte i samband med utarbetandet av Utvecklingsbilden för markanvändning och boende även en ändring av daghemstomten (Brandkårsvägen 3) som staden äger till kvartersområde för flervåningshus. Tomten inkluderades i planeringshelheten för att uppnå effektiviserings- och utvecklingsmålen för lokalanvändning och markanvändning inom staden. Tomt 235-4-49-32 (Bredavägen 17) anslöts till planeringsområdet för att staden ska kunna säkerställa en helhetsmässig planering av området. Ägarna till den här tomten är inte de som ansökt om en ändring av detaljplanen, men de har varit medvetna om projektet.

Stadsstyrelsen beslutade 23.11.2015 § 233 om att utarbeta en ändring av detaljplanen så att den nya detaljplanen definierar lämplig markanvändning i området. Vid planeringen ska särskild vikt läggas vid att anpassa planen till miljön.

Planläggningsläget

På området gäller Nylandsplanen 2050 (etapplandskapsplanen för Helsingforsregionen) som Nylands landskapsfullmäktige godkände 25.8.2020 och som landskapsstyrelsen bestämde att träder i kraft 7.12.2020. Enligt planen ligger planeringsområdet i en utvecklingszon för tätortsfunktioner och huvudstadsregionens kärnzon.

I markdispositionsplanen 2004 (MASU 2), godkänd av Grankulla stadsfullmäktige 13.12.2004, har området reserverats som bostadsområde dominerat av småhus (AP) och område för offentlig service och förvaltning (PY).

Området förs fram i Utvecklingsbilden för markanvändning och boende i Grankulla 2023–2040, som godkändes av Grankulla stadsfullmäktige 19.6.2023, som ett objekt som ska bedömas med tanke på omvärdering av fastigheternas användningsändamål och effektivare markanvändning/tätare bebyggelse. I den vägledande prioriteringen i utvecklingsbilden hör objektet till den första kategorin, pågående projekt.

I fråga om tomterna 31 och 32 gäller detaljplanen (Ak 176) som fullmäktige godkände 19.3.2007. Tomt 31 har använts av ett daghem och är anvisad som kvartersområde för byggnader för offentlig närservice (YL-1). Tomten har en fastställd byggrätt på 790 m² vy i två (II) våningar. Tomt 32 är anvisad som kvartersområde för fristående småhus där en bostad och arbetslokaler som inte medför miljöstörningar får placeras. Nybyggnaden ska stadsbildsmässigt vara anpassad till den intilliggande villamiljön (AO-14). Tomt 32 har en angiven byggrätt på totalt 220 m² vy i högst två våningar och byggnaderna får täcka högst 20 % av tomtens areal. För tomt 28 gäller detaljplanen (Ak 96) som miljöministeriet fastställde 25.11.1986. I den har området anvisats som kvartersområde för småhus (AP-1). För området har anvisats en byggrätt på 700 m² vy för tre bostäder, våningstalet är två (3 II 700).

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

Allmän motivering och beskrivning av detaljplaneändringen

Genom ändringen av detaljplanen ändras en del av kvartersområdet till kvartersområde för bostadshus. Området lämpar sig väl för tätare boende: Området ligger längs med Bredavägen som är en central gata och ligger dessutom på axeln mellan hälsovårdscentralen och Villa Breda, där flervåningshus har byggts och planeras att byggas. Området ligger inom räckhåll för järnvägsstationen och har goda bussförbindelser. På tomten i hörnet av Bredavägen har under planläggningsprocessen byggts ett egnahemshus och därför bevaras användningsändamålet som kvartersområde för fristående småhus.

Ändringen av detaljplanen grundar sig på en referensplan av L Arkkitehdit Oy, där området avsatts för byggande av småhus och flervåningshus i två–fyra våningar. Byggandet kompletterar axeln som hälsovårdscentralen och Villa Breda skapar i

fråga om dimensioner och gatubild och bildar en enhetlig helhet. Höjden på byggnadsmassan på Brandkårsvägen är anpassad efter byggnaderna på Brandkårsvägen 5, vilket skapar ett enhetligt och tydligt avgränsat gatuområde. Även byggandet längs med Bredavägen är anpassat efter omgivande strukturer i fråga om höjd och skala.

Parkeringsplatserna placeras till största delen under gårdsdäck, vilket ger mer plats för lekplatser och vistelseområden. Körförbindelsen till den underjordiska parkeringen ska gå via Bredavägen. Servicetrafiken till gårdsdäcket sker via Brandkårsvägen. Området ska kantas av tomtdelar med planteringar, vilket säkerställer grönskan i området och å ena sidan framhäver skillnaden mellan tomterna och å andra sidan bildar en övergång till småhusstrukturen. Med hjälp av höjdskillnaderna kan gårdsdäckens kanter i huvudsak införlivas i terrängen så att de inte kan urskiljas. På Bredavägens sida är det möjligt att gömma höjdskillnaden till exempel med trappkonstruktioner eller grönanläggning som passar ihop med arkitekturen.

Under planläggningsprocessens gång har ägaren till tomt 32 i hörnet av Bredavägen och Brandkårsvägen byggt ett småhus på sin tomt och vill inte ha någon ändring i sitt planläggningsläge. Därför skiljer sig markanvändningen på den tomten från den omgivande strukturen. I förhållande till småhustomten placeras sig de högre byggnaderna så att de inte skuggar tomten.

Utkastet och förslaget till ny detaljplan

Utkastet till ny detaljplan fanns framlagt 27.9–27.10.2016 och det kom in tre utlåtanden och en skriftlig åsikt.

Utlåtandena tog ställning till behovet av daghemsbyggnaden i området och daghemsbyggnadens skick. I den inlämnade åsikten tog fyra husbolag ställning till bland annat effektiviteten i byggandet och anpassningen av byggnaderna till miljön, byggnadernas höjd, avsaknaden av en skuggstudie och funktionaliteten i trafiken. Staden har gjort upp bemötanden till utlåtandena och åsikterna.

För förslaget till ny detaljplan har staden gjort planer för bostadsgårdarna och hanteringen av dagvatten, en skuggstudie och en uppdaterad referensplan. Med utgångspunkt i den preciserade planeringen, utredningarna och responsen har ändringen av detaljplanen uppdaterats på följande sätt: Byggnadsmassan i planområdets östligaste del har sänkts med en våning. Byggnadsytorna för ekonomibyggnader i ett plan mellan flervåningshusen har ändrats så att de möjliggör bostadsbyggande och de har spritts ut från den övriga byggnadskroppen för att kunna göra upp mer levande planer för fasaderna och gårdarna. Anslutningen för områdets interna servicetrafik mot Brandkårsvägen har flyttats norrut från gränsen mot småhustomten och placerats mellan de två höghusen. Därför återstår ett mer omfattande grönområde mellan höghusen och småhuset där även hanteringen av dagvatten går bättre att utföra. Hushöjden på byggnaderna har granskats. Kvartersområdet för flervåningshus längs med Bredavägen tillåter nu placeringen av affärs-, kontors- och arbetslokaler på högst 200 m² vy i gatunivå. Samhällstekniska utskottet behandlade ändringen av detaljplanen vid sammanträdet 20.9.2017 § 99 och remitterade ärendet till beredning särskilt för granskning av byggnadernas läge och höjd.

Efter samhällstekniska utskottets behandling granskades förslaget till ny detaljplan så att flervåningshusen i planområdets östra och södra del ersattes med småhus i två våningar. Beteckningen (ap) tillåter byggandet av både radhus,

kopplade småhus och separata småhus. De här byggnadsmassorna sänktes ytterligare med en våning. För att kunna bygga olika typer av bostadsbyggnader ändrades kvartersområdet till ett kvartersområde för bostadshus (A). Småhusen angavs egna byggnadsytor. I de norra och västra delarna granskades dimensioneringen av flervåningshusen och deras läge. Byggnadsmassan koncentrerades till planområdets norra och västra utkanter. Den nordligaste byggnadsmassas svängdes mot tomtens innergård, vilket gör utkanten av tomtens rymligare mot granntomten. En räddningsväg och anslutning för servicetrafik anvisades från Brandkårsvägen till tomten via en passage genom det västra flervåningshuset. Placeringen av anslutningen vid Bredavägen granskades. Planen tillåter inte längre affärs-, kontors- och arbetslokaler i gatunivå längs med Bredavägen på grund av lösningen med ett småhus längs gatan. Planerna för bostadsgårdarna och hanteringen av dagvatten samt skuggstudierna uppdaterades. Bullerbestämmelsen uppdaterades. I samband med förslaget till ny detaljplan gjordes en bindande ändring av tomtindelningen.

Förslaget till ny detaljplan fanns framlagt 22.2–23.3.2018, då det lämnades in sju utlåtanden och fyra skriftliga anmärkningar (som **bakgrundsmaterial**, publiceras inte).

I de inlämnade utlåtandena har bland annat framförts en komplettering av bullerbestämmelserna samt iakttagande av räddningsväsendets krav och laddningsberedskapen för elbilar. Dessutom har utlåtandena tagit ställning till den aktuella nödvändigheten av daghemmet (Grankotten) på planområdet för att ordna småbarnspedagogiska tjänster. I de inlämnade anmärkningarna motsätter sig parterna bland annat den föreslagna mängden och höjden på byggnaderna. De önskar dessutom att byggnadernas läge ändras, att höjdläget på byggnaderna och gårdarna definieras noggrannare, att byggnaderna bättre anpassas till miljön och att planerna i högre grad beaktar vilken skuggeffekt byggandet har. I anmärkningarna har parterna därtill ifrågasatt behovet av att riva daghemsbyggnaden, huruvida planen fungerar med tanke på trafiken och huruvida likabehandling av kommuninvånarna verkställs. Sammandrag av utlåtandena och anmärkningarna med bemötanden finns som **bakgrundsmaterial**.

Efter att staden hållit planen framlagd för allmänheten har staden låtit göra trafik- och bullerutredningar för ändringen av detaljplanen. Utifrån utredningarna, responsen och stadens preciserade målsättningar har ändringen av detaljplanen uppdaterats på följande sätt: Gränsdragningen för parkeringshuset under jord har uppdaterats, även beteckningssättet för körförbindelsen till parkeringen har uppdaterats. Områdesgränsen för det område som ska förses med planteringar i hörnet av Bredavägen och Brandkårsvägen har justerats så att den beaktar den byggnad som uppförts på tomtens. Dimensioneringen av parkeringsplatserna har sänkts med tanke på stadens mål för klimatneutralitet och objektets goda läge i stadsstrukturen på nåbart avstånd från kollektiva förbindelser. Till detaljplanen har en bestämmelse lagts till om placeringen av A-kvartersområdets parkeringsplatser i ett underjordiskt parkeringshus, undantaget gästparkeringen. Dessutom har parkeringsbestämmelserna kompletterats i fråga om antal cykelplatser och hur de ska uppföras. Bullerbestämmelsen har uppdaterats. Bestämmelser om fasaderna, byggnadssättet och utformningen av bostadsgårdarna har kompletterats och justerats. Däremot har inga ändringar gjorts i den grundläggande lösningen för detaljplanen. Justeringar av teknisk natur har införts på detaljplanekartan. Planbeskrivningen har kompletterats.

Ändring av detaljplanen

Kvartersområde för bostadshus (A)

Genom ändringen av detaljplanen ändras kvartersområdet för småhus (AP-1) och kvartersområdet för byggnader för offentlig närservice (YL-1), där daghemsbyggnaden finns, till kvartersområde för bostadshus (A) och området anvisas 4 400 m² vy byggrätt för bostäder och därtill 50 m² vy för en ekonomibygnad. Byggrätten i området ökar med 2 960 m² vy.

Kvartersområdet anvisas byggnadsytor för bostadsbyggnader i två och fyra våningar (II och IV). Byggnadsytorna i två våningar i kvartersområdets östra och södra delar avsätts för småhus (ap). Skärningspunkten för byggnadernas fasadyta och yttertaket har fastställts till +50.7 meter i fråga om byggnadsytorna i fyra våningar. Inom kvartersområdet anvisas ett underjordiskt utrymme (ma/p) för parkering. Körförbindelsen till den underjordiska parkeringen går via Bredavägen. I mitten av kvartersområdet anvisas en vägledande byggnadsyta för en ekonomibygnad (t I 50) med tanke på trapphus och ekonomiutrymme för den underjordiska parkeringen. Den västligaste byggnadsytan anvisas ett ungefärligt läge för en två våningar hög passage för servicetrafik och räddningsfordon. Längs kvartersområdets sidor anvisas delar av området som ska förses med planterade träd och buskar. Vid Brandkårsvägen finns också en anslutning och en vägledande områdesreservering för områdets interna servicetrafik (h), vilken också ska fungera som räddningsväg.

Kvartersområde för fristående småhus (AO)

Kvartersområdet för fristående småhus (AO-14) ändras till kvartersområde för fristående småhus (AO). Kvartersområdet anvisas en byggnadsyta för en bostadsbyggnad med en bostad i två våningar på högst 220 m² vy. Anvisningen för byggnadens våningstal är ovillkorlig (1 II 220). Den del av området som ska förses med planteringar bibehålls längs Bredavägen. Den del av området, där ett servitut för ledning av vatten och dränering av mark gäller och som reserverats för en underjordisk ledning bevaras i den östra delen av kvarteret. En anslutning för fordon anvisas på Brandkårsvägen.

Allmänna föreskrifter

I detaljplanen ingår bestämmelser om bland annat parkering, fasader och fasadmateriäl, bostadsgårdarnas utformning, buller och hantering av dagvatten.

Dimensionering

Den totala ytan på planområdet är 7 856 m² och området har anvisats en byggrätt på 4 670 m² vy, vilket ungefär motsvarar exploateringsstalet $e = 0,59$. Kvartersområdet med beteckningen A har en yta på 7 207 m² och har anvisats en byggrätt på totalt 4 450 m² vy, vilket ungefär motsvarar exploateringsstalet $e = 0,62$. Kvartersområdet med beteckningen AO har en yta på 650 m² och har anvisats en byggrätt på totalt 220 m² vy, vilket ungefär motsvarar exploateringsstalet $e = 0,34$.

Ändring av tomtindelningen

Bindande ändringar av tomtindelningen har gjorts upp i samband med ändringen av detaljplanen, så att tomt 33 i kvarter 49 i 4:e stadsdelen bildas. Ändringen av tomtindelningen finns som **bilaga 3**.

Markanvändningsavtal

Markanvändningsavtalet med markägaren till fastighet 235-4-49-28 har ingåtts och undertecknats 3.2.2025.

Samhällstekniska utskottet föreslog under sitt sammanträde 3.12.2024 (§ 101) att planbestämmelserna kompletteras med att bostadsurvalet ska vara mångsidigt och bostäderna minst tvårumslägenheter.

Stadsstyrelsen godkände under sitt sammanträde 9.12.2024 (§ 172) bemötandena om utlåtandena över förslaget till ny detaljplan och anmärkningarna mot förslaget samt föreslog att fullmäktige godkänner detaljplanen inklusive samhällstekniska utskottets förslag om bostadsurval.

Planläggningsmaterialet har uppdaterats efter stadsstyrelsens beslut. Den uppdaterade detaljplanekartan med bestämmelser i enlighet med samhällstekniska utskottets och stadsstyrelsen förslag finns som **bilaga 1** och beskrivningen som **bilaga 2**.

Stadsstyrelsen:

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

.....

Det antecknades att stadsdirektör Christoffer Masar lämnade mötet för den tid då ärendet behandlades (samfundsjäv).

Marianna Harju, direktör för samhällstekniken, redogjorde för ärendet.

Beslut:

Beslutsförslaget godkändes.

Bilagor:

1. Detaljplanekarta med bestämmelser (Ak 217, Bredavägen 15–17)
2. Beskrivning inklusive bilagor (Ak 217, Bredavägen 15–17)
3. Ändring av tomtindelning (Tj 49/07)

Bakgrundsmaterial:

Utdrag ur Grankulla stads detaljplanesammanställning inklusive bestämmelser (Ak 217, Bredavägen 15–17)
PUBLICERAS INTE – Utlåtanden om planförslaget och anmärkningar (Ak 217, Bredavägen 15–17)
Utlåtandena och anmärkningarna i förkortad form med bemötanden (Ak 217, Bredavägen 15–17)

Distribution:

Markägaren
De som lämnat en anmärkning
NTM-Centralen i Nyland