

Dp 233

# Docentvägen 17

Detaljplaneändring

tomt 7 i kvarter 382 i 3:e stadsdelen

## Beskrivning av detaljplaneändringen

Beskrivning av detaljplaneändringen avseende detaljplanekartan 2.9.2019. Stadsstyrelsen beslutade 26.3.2018 § 39 om möjligheten att utarbeta en detaljplaneändring. Detaljplaneändringen har inletts 5.12.2018 på ansökan av ägaren till fastigheten. Inledandet av planläggningen kungjordes 10.1.2019.

Beredare/närmare upplysningar:

Grankulla stad  
Markanvändningsenheten  
PB 52 02701 Grankulla

Nina Forsberg  
[fornamn.efternamn@grankulla.fi](mailto:fornamn.efternamn@grankulla.fi)  
050 411 1851

2.9.2019



**Kauniaisten kaupunki**  
**Grankulla stad**

## Innehåll

1	PLANOMRÅDE OCH UTGÅNGSLÄGE .....	3
1.1	Planområde .....	3
1.2	Planeringsläget .....	3
1.2.1	Landskapsplan .....	3
1.2.2	Markdispositionsplanen (MASU 2) .....	3
1.2.3	Detaljplanen .....	4
1.2.4	Byggnadsordningen .....	4
1.2.5	Byggförbud .....	4
1.2.6	Baskartan .....	4
1.3	Redogörelse för området .....	4
1.3.1	Markägoförhållanden .....	4
1.3.2	Byggd miljö .....	4
1.3.3	Skyddade objekt .....	5
1.3.4	Störningsfaktorer i omgivningen .....	5
2	MÅL FÖR DETALJPLANEÄNDRINGEN .....	5
3	BESKRIVNING AV DETALJPLANEÄNDRINGEN .....	6
3.1	Allmän motivering och beskrivning .....	6
3.2	Dimensionering .....	6
3.3	Fastighetsindelning .....	6
3.4	Byggd miljö enligt planen .....	6
3.4.1	Markanvändning .....	6
3.4.2	Jordmånens byggbarhet och renhet .....	7
3.4.3	Naturmiljö enligt planen .....	7
3.5	Störningsfaktorer i omgivningen .....	8
3.6	Namnbeståndet .....	8
4	KONSEKVENSERNA AV DETALJPLANEN .....	8
4.1	Grunderna för ändringen av detaljplanen .....	8
4.2	Planområdets lämplighet för boende med hänsyn till boendetrivseln .....	8
4.3	Ändringens konsekvenser för den redan byggda miljön .....	8
4.4	Konsekvenserna för servicenätverket, dess utveckling och servicebehoven .....	9
5	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN .....	9
6	PLANERINGSFASER .....	9
6.1	Inledandet av planeringen .....	9
6.2	Program för deltagande och bedömning .....	9
6.3	Planering .....	9
6.4	Växelverkan och framförda åsikter .....	9

### BILAGOR

Bilaga 1	Situationsplan
Bilaga 2	Sektionsplan
Bilaga 3	Uppföljningsblankett
Bilaga 4	Ändring av tomtindelningen

Förteckning över utredningar som anknyter till planändringen

Grankullas byggnadsinventering (2005)

AEDES Oy, 2005

Flygekorrinventering i Grankulla

Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 28.5.2014

Esbo och Grankulla städers bullerutredning 2017 enligt miljöbullerdirektivet (på finska)

Espoon ympäristökeskuksen monistesarja 2/2017

Mätningsrapport om granskningen av lägenhetsytan, Docentvägen 17

e-mittaus Suomi, 15.5.2019

# 1 PLANOMRÅDE OCH UTGÅNGSLÄGE

## 1.1 Planområde

Planområdet omfattar tomt 7 i kvarter 382 i 3:e stadsdelen, på adressen Docentvägen 17. Områdets areal är 1 773 m<sup>2</sup> och det är i privat ägo. Planområdet omges av småhusbebyggelse. På tomten finns en bostadsbyggnad från 1922, Villa Kotte. Enligt Grankullas byggnadsinventering är byggnaden arkitektoniskt sett tidstypisk och den har både arkitektoniskt, miljömässigt och lokalhistoriskt värde. På tomten finns också en ekonomibygnad. Enligt byggnads- och lägenhetsregistret är bostadshusets areal 130 m<sup>2</sup> vy och ekonomibygnadens 18 m<sup>2</sup> vy.

## 1.2 Planeringsläget

### 1.2.1 Landskapsplan

I landskapsplanen för Nyland, som miljöministeriet fastställt 8.11.2006, har planområdet anvisats för tätortsfunktioner.

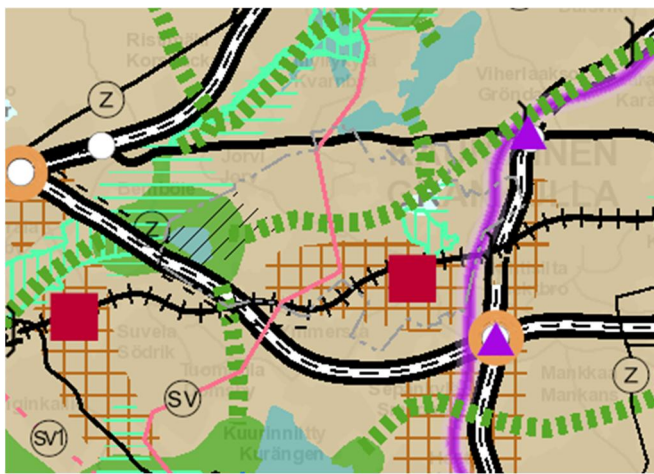


Bild 1. Utdrag ur sammanställningen av de gällande landskapsplanerna för Nyland 2017 (Nylands förbunds karttjänst).

I förslaget till Nylandsplanen 2050 hör planområdet till huvudstadsregionens kärnzon.

### 1.2.2 Markdispositionsplanen (MASU 2)

I markdispositionsplanen 2004 (MASU 2), godkänd av Grankulla stadsfullmäktige 13.12.2004, har området anvisats som bostadsområde dominerat av småhus (AP). I MASU 2 ingår också en förteckning över värdefulla vägmiljöer i lokalhistoriskt och landskapsmässigt hänseende. Docentvägen, som angränsar till planområdet, ingår bland dessa.



Bild 2. Utdrag ur markdispositionsplanen för Grankulla 2004 (Masu 2).

### 1.2.3 Detaljplanen

För planområdet gäller en detaljplan (Ak 33) fastställd av inrikesministeriet 12.11.1964, enligt vilken tomt 7 anvisas som kvartersområde för bostadshus med högst två lägenheter (Ao). Tomtens areal är 1 773 m<sup>2</sup> och den har anvisats byggrätt om 700 m<sup>2</sup> vy för en huvudbyggnad i två våningar med högst två bostäder och en bottenareal på högst 350 m<sup>2</sup>. Utöver detta våningsantal får man i byggnadens nedersta del inrymma högst 2,1 meter höga utrymmen för husets eget behov, såsom ekonomiutrymmen och garage.

För tomt 7 har undantag beviljats så att bostadslägenheterna kan placeras i två fristående hus trots att detaljplanen förutsätter att husen ska vara kopplade (beslut av markanvändningschefen 12.2.2018 § 8). Undantagsbeslutet är i kraft i två år.

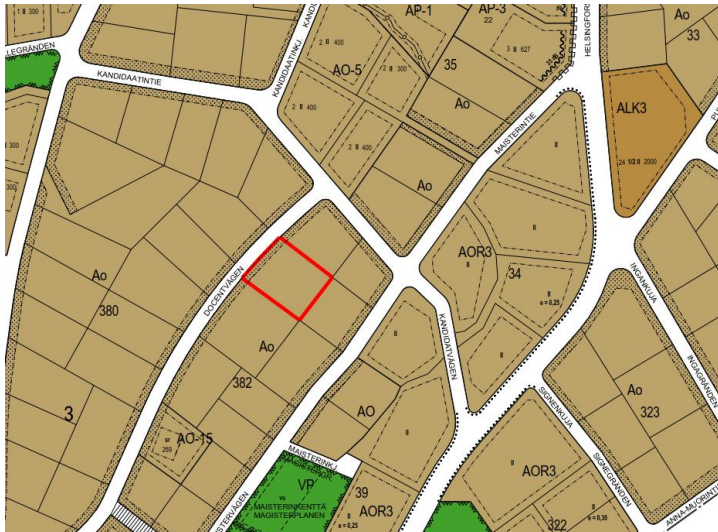


Bild 3. Utdrag ur detaljplanesammanställningen.

### 1.2.4 Byggnadsordningen

Fullmäktige godkände Grankulla stads byggnadsordning 10.6.2013, och den trädde i kraft 1.8.2013.

### 1.2.5 Byggförbud

I detaljplaneområdet råder inga byggförbud.

### 1.2.6 Baskartan

Baskartan uppfyller de krav som ställs på en baskarta för detaljplanering.

## 1.3 Redogörelse för området

### 1.3.1 Markägoförhållanden

Planområdet är i privat ägo.

### 1.3.2 Byggd miljö

#### Markanvändning

Planområdet gränsar i nordväst till Docentvägen. I övrigt finns i området småhusbebyggelse från olika tider. På tomten finns en bostadsbyggnad från 1922, Villa Kotte. På tomten finns också en ekonomibyggnad. Enligt Grankullas flygekorrutredning (2014) har inga observationer av flygekorrar gjorts i området, och området hör inte till flygekorrrens kärnområde.

#### Trafik

#### Fordonstrafik

Docentvägen är i huvudsak en tomtgata, men genomfartstrafik mellan Kandidatvägen och Kavallvägen kan möjligtvis förekomma i liten utsträckning.

#### Gång- och cykelleder

Det finns ingen gång- och cykelled längs med Docentvägen.

#### Kollektivtrafik

Grankulla järnvägsstation är belägen på ca 1 kilometers avstånd. Stationen trafikeras av närtågen. Esbos och regionaltrafikens närmaste busslinjer trafikerar Helsingforsvägen (224 och 548), Och dessutom trafikerar närbussen 232 Kandidatvägen och Docentvägen.

### 1.3.3 Skyddade objekt

Inom planområdet finns inga objekt som är skyddsmärkta i detaljplanen eller skyddade enligt lag. Villa Kotte, som ligger på planområdet, kommer att skyddas i och med detaljplaneändringen.

Enligt byggnadsinventeringen i Grankulla (2005) planerades och uppfördes villan av en tysk byggtekniker vid namn Kotte. Villan bestod ursprungligen av två bostäder men ändrades till en enhetlig bostad år 1947. Enligt byggnadsinventeringen tillhör byggnaden det äldre byggnadsbeståndet i Grankulla och är arkitektoniskt sett tidstypisk, med både arkitektoniskt, miljömässigt och lokalhistoriskt värde.

### 1.3.4 Störningsfaktorer i omgivningen

#### Trafik

Trafiken på Docentvägen, som planområdet angränsar till, utgörs i huvudsak av trafik till tomterna vid vägen och till en mindre del av genomfartstrafik mellan Kandidatvägen och Kavallvägen.

#### Luftkvalitet

De största utsläppskällorna i planområdet är Docentvägen och Magistervägen, som vardera har låg trafikvolym. Miljön i området är öppen med god luftväxling. Luftkvaliteten föranleder inga fortsatta åtgärder eller strukturella specialkrav i planområdet.

#### Buller

Esbo och Grankulla städers bullerutredning enligt miljöbullerdirektivet, som gjordes 2017, visar att inget buller från väg- eller spårtrafik riktar sig till området. Vad gäller buller från flygtrafik ingår planområdet inte i det egentliga flygbullerområdet i landskapsplanen för Nyland (fastställd 8.11.2006), dit flygbullerzonen från Helsingfors-Vanda flygplats sträcker sig (LDEN 50<55 dB(A)). Enligt utredningen av flygbuller vid Helsingfors-Vanda flygplats 2015 ingår planområdet inte i flygbullerzonen (LDEN (50) dB), och svepkurvan (LDEN 55 dB) sträcker sig inte till Grankulla enligt prognosen för 2025. Flygbuller kan ändå tidvis orsaka störningar i Grankulla, och därför är det viktigt att i byggskedet säkra att byggnadernas klimatskal har tillräcklig ljudisolering med tanke på flygbuller. På utevistelseområdena inom planområdet tillämpas riktvärdet 55 dB dagtid.

## 2 MÅL FÖR DETALJPLANEÄNDRINGEN

Stadsstyrelsen behandlade 26.3.2018 § 39 förutsättningarna för att skydda Villa Kotte i detaljplanen eller bevilja rivningslov. Styrelsen beslutade då att det inte förelåg orsaker att skydda bostadsbyggnaden i detaljplanen utan markägarens medgivande. Vidare beslutade styrelsen att ge möjlighet till en detaljplaneändring om markägaren samtycker till att frivilligt skydda byggnaden. Efter styrelsens beslut beviljade byggnadsutskottet 19.6.2018 § 45 rivningslov för Villa Kotte på ansökan från markägaren. Efter byggnadsutskottets beslut meddelade NTM-centralen i Nyland 2.7.2018 att den övervägde att skydda Villa Kotte i enlighet med lagen om skyddande av byggnadsarvet (498/2010) och utfärdade ett förbud mot äventyrande av byggnadsarvet. Efter att förbudet mot äventyrande av byggnadsarvet hade utfärdats beslutade markägaren att ansöka om detaljplaneändring med grund i frivilligt skydd av byggnad.

Detaljplaneändringen inleddes 5.12.2018 på markägarens ansökan, där ett förslag ingår om att skyddsmärka byggnaden på planområdet (Villa Kotte). Vidare föreslår sökanden två bostadsbyggnader på högst 200 m<sup>2</sup> vy på tomtdelen mot Docentvägen samt en ekonomibyggnaad på tomtdelen där byggnaden som ska skyddas ligger.

Syftet är att förse det befintliga bostadshuset med skyddsbezeichnung. Dessutom görs det möjligt att bygga två nya fristående hus på tomten samtidigt som den totala byggrätten för tomten minskar så att byggrätten för de nya byggnaderna inte får överskrida 400 m<sup>2</sup> vy. Utöver detta ges den skyddade byggnaden byggrätt för ekonomibygnader, dvs. garage och förråd. Vid planeringen ska man säkerställa att de nya byggnaderna smälter in i miljön och harmonierar med den skyddade byggnaden.

## 3 BESKRIVNING AV DETALJPLANEÄNDRINGEN

### 3.1 Allmän motivering och beskrivning

I och med detaljplaneändringen blir det möjligt att bevara en kulturhistoriskt värdefull byggnad (Villa Kotte). Samtidigt justeras byggrätten för tomten och byggnadernas placering med beaktande av den skyddade byggnadens kulturhistoriska värde.

De kompletterande byggnaderna på tomten ska placeras på tillräckligt avstånd från den skyddade byggnaden, och byggnadsmassorna ska placeras så att det också i fortsättningen finns siktaxlar från Docentvägen till den skyddade byggnaden.

Detaljplaneändringen grundar sig på en preliminär plan av Visiomo Oy, som bedömde lämpliga former av byggnation för området.

### 3.2 Dimensionering

Planområdet har en total area på 1 773 m<sup>2</sup> och en byggrätt på totalt 615 m<sup>2</sup> vy, vilket motsvarar exploateringsstalet  $e=0.35$ . Byggrätten i hela planområdet minskar med 85 m<sup>2</sup> vy jämfört med den gällande detaljplanen.

### 3.3 Fastighetsindelning

I detaljplaneändringen ingår en bindande ändring av tomtindelningen för att bilda tomterna 14 och 15 i kvarter 382 i den 3:e stadsdelen. Tomtindelningsskarta ingår i beskrivningen som bilaga.

### 3.4 Byggt miljö enligt planen

#### 3.4.1 Markanvändning

Kvartersområde för fristående småhus (AO)

I och med detaljplaneändringen ändras ett kvartersområde för bostadshus med högst två lägenheter (Ao) till kvartersområde för fristående småhus (AO). För kvartersområdet anvisas byggrätt på totalt 615 m<sup>2</sup> vy. Byggrätten minskar med 85 m<sup>2</sup> vy jämfört med den gällande detaljplanen. Bostädernas antal ökar med en.

Den gamla villan, Villa Kotte, 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.

Kontrollmätningar och en beräkning av våningsytan har utförts i byggnaden som ska skyddas. För den skyddade byggnaden anvisas med utgångspunkt i dessa en byggnadsyta och byggrätt på 165 m<sup>2</sup> vy för en bostad i två våningar (1 II 165).

I västra delen av kvartersområdet anvisas en byggnadsyta och byggrätt på 400 m<sup>2</sup> vy för två bostäder i två våningar (2 II 400). I kvartersområdets östra del anvisas en byggnadsyta för en ekonomibyggnad på högst 50 m<sup>2</sup> vy i en våning (t I 50).

Docentvägen finns med på förteckningen över värdefulla vägmiljöer i lokalhistoriskt och landskapsmässigt hänseende som ingår i MASU 2. För att bevara den grönskande och trivsamma vägmiljön anvisas en 4 meter bred del av område som ska planteras längs med gränsen mot Docentvägen.

Vägförbindelsen till den skyddade byggnaden anvisas i norra delen av kvartersområdet. I detaljplanen tas inte ställning till placeringen av vägförbindelsen till nybyggenas tomt, utan vägförbindelsens placering bedöms i bygglovsskedet.

#### Allmänna bestämmelser för AO-kvartersområdena

Antalet bilplatser ska vara minst två per bostad.

De nya byggnaderna ska till arkitektur, material och färger, samt till takhöjd och takform harmoniera med gårdsmiljöns skyddade byggnad och med den övriga bebyggelsen i miljön. Museimyndigheten ska höras i anslutning till ansökan om bygglov.

Nybyggnationen som anvisats byggnadsyta mot gatan ska uppföras så att det också i fortsättningen finns siktaxlar från gatan till den skyddade byggnaden. Om två bostäder byggs så ska de utgöra separata byggnadsmassor.

Byggnader och konstruktioner som byggs på byggnadsytan som anvisats för ekonomibyggnad ska ha slutna väggar mot sydost. Denna bestämmelse har som syfte att minska eventuella olägenheter för granntomten i anslutning till bl.a. insyn och ljus från fordonstrafik.

Bostadsgårdarnas utformning, beläggningsmaterialen och all ny växtlighet ska anpassas till särdragen i miljön så att kvartersdelen utgör en enhetlig helhet.

De obebyggda delar av kvartersområdet som inte används för vägar, parkering, lek eller vistelse ska planteras eller bevaras i naturenligt tillstånd.

### **3.4.2 Jordmånens byggbarhet och renhet**

Enligt Geologiska forskningscentralens karta (1:20 000) består jordmånen i området huvudsakligen av berg. I anslutning till arbetet med detaljplaneändringen har inget framkommit som skulle föranleda en föroreningsstudie gällande jordmånen.

### **3.4.3 Naturmiljö enligt planen**

Planområdet omfattar veterligen inga naturtyper som skulle vara hotade eller skyddade med stöd av naturskyddslagen.

Detaljplaneändringen gör att arealen av hårdgjord yta som inte släpper igenom vatten ökar inom området, vilket leder till en ökning av dagvattenvolymen. I samband med den fortsatta planeringen bör styrningen av dagvattenflödena beaktas.

### 3.5 Störningsfaktorer i omgivningen

Detaljplaneändringen antas inte ha skadliga konsekvenser för omgivningen. Planändringens inverkan på trafikvolymerna på närbelägna gator är liten och inga åtgärder krävs inom trafiknätet till följd av ändringen.

### 3.6 Namnbeståndet

Planändringen påverkar inte områdets existerande namnbestånd.

## 4 KONSEKVENSERNA AV DETALJPLANEN

För planområdet finns ingen gällande generalplan med rättsverkan. Därför styrs detaljplaneringen av landskapsplanen. I den fastställda landskapsplanen har planområdet anvisats för tätortsfunktioner. Ett område för tätortsfunktioner ska planeras som ett område för boende, för omgivningen lämpliga arbetsplatser samt service och verksamheter som anknyter till dessa. Den aktuella detaljplaneändringen följer landskapsplanen.

Om det utarbetas en detaljplan för ett område som saknar generalplan med rättsverkan, ska man enligt 54 § i markanvändnings- och bygglagen i tillämpliga delar beakta även vad som bestäms om kraven på generalplanens innehåll (39 § i MBL). Den aktuella detaljplaneändringen uppfyller kraven på innehållet i en generalplan.

Detaljplaneändringen säkerställer att den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden bevaras samt gör det möjligt att uppföra två fristående hus genom en ändrad placering av byggnationen. I den lösning som nu föreslås minskar den totala byggrätten jämfört med nuläget, men antalet bostäder ökar från två till tre. I planlösningen ingår strävan att placera nybyggnationen med beaktande av omgivningens särdrag och kulturhistoriska värde. Således kommer ändringen att generera byggnation som harmonierar med miljön och stadsbilden.

Projektet anses inte ha negativa verkningar på människors livsvillkor med beaktande av nuläget. Det tekniska underhållet förväntas kunna ordnas utan att det uppstår problem eller konsekvenser som avviker från normalt byggande.

De samhällsekonomiska och ekologiska konsekvenserna har inte utretts närmare i samband med planläggningen. Den planerade ökningen av antalet bostäder har en låg inverkan på invånarantalet i området, men inverkan är så låg att den inte inverkar på servicenivån i området.

Planändringen antas inte ha någon nämnvärd inverkan på trafikvolymerna på närbelägna gator.

### 4.1 Grunderna för ändringen av detaljplanen

I och med detaljplaneändringen möjliggörs bevarandet av en kulturhistoriskt värdefull byggnad och kompletterande byggnation på tomten med beaktande av kulturhistoriska värden och de särdrag som kännetecknar området.

### 4.2 Planområdets lämplighet för boende med hänsyn till boendetrivseln

I likhet med de omgivande bostadstomterna lämpar sig området väl för boende.

### 4.3 Ändringens konsekvenser för den redan byggda miljön

I arbetet med planläggningen ingår en strävan att beakta det kulturhistoriskt värdefulla byggnadsbeståndet i området. Den kompletterande byggnationen bör anpassas till miljön, med hänsyn till den skyddade byggnaden, och även anpassas till dess dimensionering.

Ändringen kan anses vara motiverad både funktionellt och med avseende på stadsbilden. Området bebyggs med beaktande av den omgivande stadsstrukturen.



#### 4.4 Konsekvenserna för servicenätverket, dess utveckling och servicebehoven

Ökningen av antalet bostäder enligt den föreslagna detaljplaneändringen har en låg inverkan på invånarantalet i området, men inverkan är så låg att den inte inverkar på servicenivån i området. Hälsovårds-, skol- och dagvårdstjänsterna finns på nära håll.

## 5 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Detaljplanen kan genomföras när den vunnit laga kraft.

## 6 PLANERINGSFASER

### 6.1 Inledandet av planeringen

Stadsstyrelsen beslutade 26.3.2018 § 39 om möjligheten att utarbeta en detaljplaneändring.

Detaljplaneändringen inleddes 5.12.2018 på markägarens ansökan.

Inledandet av planläggningen kungjordes 10.1.2019.

### 6.2 Program för deltagande och bedömning

Till planen an knyter ett separat program för deltagande och bedömning, som är daterat 10.1.2019. Programmet kan läsas på adressen <http://www.grankulla.fi/dp233> och på markanvändningsenheten på stadshuset.

### 6.3 Planering

Markanvändningsingenjör Nina Forsberg vid Grankulla stads markanvändningsenhet har svarat för beredningen av planen. Visiomo Oy svarade för förhandsplaneringen av projektet.

### 6.4 Växelverkan och framförda åsikter

Inledandet av detaljplaneändringen kungjordes i tidningen Kaunis Grani 10.1.2019. Ägarna till grannfastigheterna i planområdet har fått brev om att en detaljplaneändring har inletts.

Utkast till ändring av detaljplanen

Utkastet till detaljplaneändring var framlagt 21.2–25.3.2019. Det kom in fem utlåtanden och två skriftliga åsikter. Bemötanden har gjorts upp till utlåtandena och åsikterna.

Byggnadsutskottet framförde i sitt utlåtande att om man tillåter två vägförbindelser som placeras vid gränsen mot granntomterna så ger det bättre möjligheter för planering och var och en av byggnaderna kan förses med en skyddad gård med planteringar. Placeringen av bilplatserna på tomten bör också bli föremål för vidare utredning. I sitt utlåtande framhöll byggnadsutskottet att Docentvägen ingår bland de värdefulla vägmiljöerna och att det därför är önskvärt att bestämmelser om en parklik vägmiljö ingår också i detaljplanen. Byggnadsutskottet föreslog att en bestämmelse om del av område som ska planteras längs med gränsen mot Docentvägen skulle läggas till i planbestämmelserna. Vidare föreslogs att ett villkor om att nybyggnationen också till takhöjd och takform ska harmoniera med den övriga bebyggelsen i miljön skulle tas med i planbestämmelserna.

Mellersta Nylands landskapsmuseum ansåg att skyddsmärkningen var befogad och hade inget att anmärka mot utkastet till detaljplaneändring. Landskapsmuseet framförde att nybyggnationens arkitektur och fördelningen av byggnadsmassorna i relation till den befintliga byggnaden inte kan bedömas ingående förrän i bygglovsstadiet.

Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM) framförde i sitt utlåtande i anslutning till det tekniska underhållet att vattenledningarna och avloppen för området har färdigställts. Enligt utlåtande från Caruna Espoo Oy har planen ingen större inverkan på eldistributionen i området och företaget hade inget annat att anföra om utkastet till detaljplaneändring. Västra Nylands Räddningsverk har bekantat sig med utkastet till detaljplaneändring och hade inga kommentarer till det.

I åsikterna framfördes att en maximal tillåten höjd till taknocken på de nya byggnaderna borde fastställas, samt att det är viktigt att säkra att de nya byggnaderna stilmässigt passar in med den befintliga bebyggelsen i området. I åsikterna ingick också en önskan om att den nya ekonomibyggnaden som anvisas plats på östra delen av tomten borde ha en sluten bakvägg för att så vitt möjligt förebygga olägenheter med bl.a. insyn till granntomten, eftersom ekonomibyggnaden ligger mycket nära gränsen och mitt i synfältet då man anländer till grannhusets huvudingång.

#### Förslag till ändring av detaljplanen

Med beaktande av den respons som lämnades in har förslaget till ändring av detaljplan justerats på följande sätt jämfört med utkaststadiet:

Planbestämmelsen om att de nya byggnaderna ska harmoniera med gårdsmiljöns skyddade byggnad har formulerats om så att de nya byggnaderna nu förutsätts harmoniera med den skyddade byggnaden och den övriga bebyggelsen i miljön även till takhöjd och takform. Museimyndigheten ska höras i anslutning till ansökan om bygglov för de nya byggnaderna. Däremot ansågs det inte motiverat att lägga till bestämmelser om exakt höjd eller takformer i planen, eftersom den faktiska hushöjden och höjden på taknocken påverkas av byggnadens övriga dimensionering och dessutom av gårdens höjdläge, vilket kan fastställas först i bygglovsskedet. En mer allmän bestämmelse tillåter större frihet för olika slag av lösningar inom den fortsatta planeringen, då en närmare bedömning görs av hur väl de nya byggnaderna harmonierar med miljön samt med den befintliga byggnadens arkitektur och fördelningen av byggnadsmassan. Det är överlag inte motiverat att fastställa absoluta höjdbestämmelser för enskilda tomter inom småhusområden som förnyas med tiden och där det förekommer kompletterande byggnation, utan nya byggnader ska anpassas till miljön sådan den är vid byggtidpunkten.

Planbestämmelsen om nybygget på byggnadsytan mot gatan har justerats. Nybyggnationen ska uppföras så att det också i fortsättningen finns siktaxlar från gatan till den skyddade byggnaden. Om två bostäder byggs så ska de utgöra separata byggnadsmassor.

Planbestämmelserna som gäller byggnadsytan för ekonomibyggnaden har kompletterats. Byggnader och konstruktioner som byggs på byggnadsytan som anvisats för ekonomibyggnad ska ha slutna väggar mot sydost. Denna bestämmelse har som syfte att minska eventuella olägenheter för granntomten i anslutning till bl.a. insyn och ljus från fordonstrafik.

Den exakta byggrätten för den skyddade byggnaden har justerats enligt de kalkyler som har gjorts. Gränserna för byggnadsytan som anvisas för de nya byggnaderna för fortsatt planering har justerats och planbeteckningen om byggnadsyta för täckt bilplats (a-1) har strukits som överflödigt. För att bevara den grönskande och trivsamma vägmiljön har dessutom en 4 meter bred del av område som ska planteras anvisats längs med gränsen mot Docentvägen.

En bindande ändring av tomtindelningen har gjorts upp för planområdet så att byggplatsen för de nya byggnaderna och den skyddade byggnadens byggplats anvisas som skilda tomter.

Planbeskrivningen har kompletterats.

Förslaget till ändring av detaljplanen var framlagt 13.6.2019–23.8.2019, då det lämnades in fyra utlåtanden. Inga skriftliga anmärkningar lämnades mot förslaget. Bemötanden har gjorts upp till utlåtandena.

Ntm-centralen i Nyland konstaterar i sitt utlåtande att detaljplaneändringen uppfyller kraven på innehållet som ställs i markanvändnings- och bygglagen. Mellersta Nylands landskapsmuseum anser att skyddsmärkningen är befogad och hade inget att anmärka mot förslaget till detaljplaneändring. Byggnadsutskottet förordar i sitt utlåtande förslaget till detaljplaneändring enligt förslaget. Caruna Espoo Oy hade inget att tillägga till utlåtandet som företaget gav i utkaststadiet.

Godkännande av ändringen av detaljplanen

Efter framläggningen av förslaget till detaljplaneändring har det inte gjorts ändringar i förslaget. Planbeskrivningen har kompletterats.

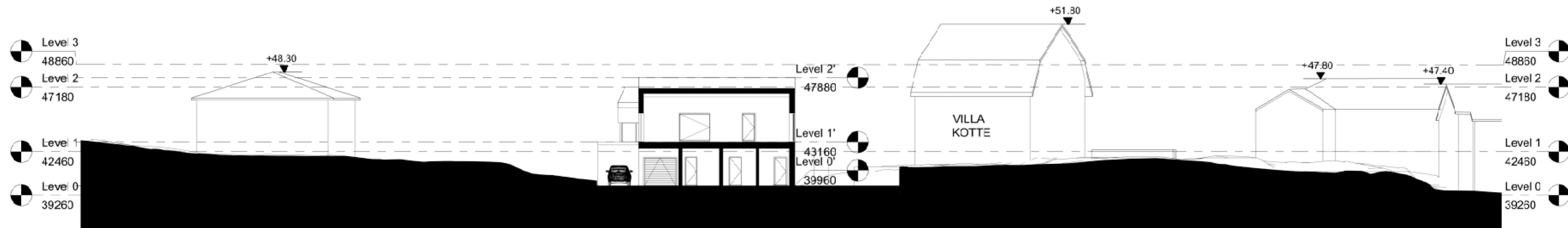
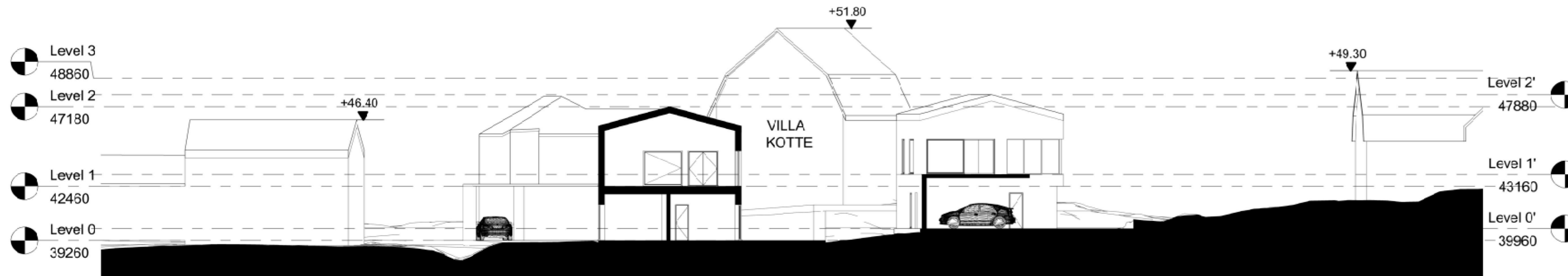
Grankulla 2.9.2019

Nina Forsberg  
markanvändningsingenjör

Marko Lassila  
markanvändningschef

Liite 1 / Bilaga 1  
Asemapiirros / Situationsplan  
Ak 233  
Dosentintie 17 / Docentvägen 17  
asemakaavan muutos - detaljplaneändring





# Blankett för uppföljning av detaljplanen

## Basuppgifter och sammandrag

Kommun	235 Grankulla	Datum för ifyllning	16.10.2019
Planens namn	Docentvägen 17		
Datum för godkännande	14.10.2019	Förslagsdatum	10.06.2019
Godkännare	V-kommunfullmäktige	Dat. för meddel. om anh.gör.	10.01.2019
Godkänd enligt paragraf	52	Kommunens plankod	Ak 233
Genererad plankod	235V141019A52		
Planområdets areal [ha]	0,1773	Ny detaljplaneareal [ha]	
Areal för underjordiska utrymmen [ha]		Detaljplaneändringens areal [ha]	0,1773

## Stranddetaljplan Strandlinjens längd [km]

Byggplatser [antal]	Med egen strand	Utan egen strand
Fritidsbost.byggpl. [antal]	Med egen strand	Utan egen strand

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m <sup>2</sup> vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m <sup>2</sup> vy +/-]
Sammanlagt	0,1773	100,0	615	0,35	0,0000	-85
A sammanlagt	0,1773	100,0	615	0,35	0,0000	-85
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m <sup>2</sup> vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m <sup>2</sup> vy +/-]
Sammanlagt					

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m <sup>2</sup> vy]	[antal +/-]	[m <sup>2</sup> vy +/-]
Sammanlagt	1	165	1	165

## Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m <sup>2</sup> vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m <sup>2</sup> vy +/-]
<b>Sammanlagt</b>	<b>0,1773</b>	<b>100,0</b>	<b>615</b>	<b>0,35</b>	<b>0,0000</b>	<b>-85</b>
<b>A sammanlagt</b>	0,1773	100,0	615	0,35	0,0000	-85
AO	0,1773	100,0	615	0,35	0,0000	-85
<b>P sammanlagt</b>						
<b>Y sammanlagt</b>						
<b>C sammanlagt</b>						
<b>K sammanlagt</b>						
<b>T sammanlagt</b>						
<b>V sammanlagt</b>						
<b>R sammanlagt</b>						
<b>L sammanlagt</b>						
<b>E sammanlagt</b>						
<b>S sammanlagt</b>						
<b>M sammanlagt</b>						
<b>W sammanlagt</b>						

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m <sup>2</sup> vy]	[antal +/-]	[m <sup>2</sup> vy +/-]
<b>Sammanlagt</b>	<b>1</b>	<b>165</b>	<b>1</b>	<b>165</b>
Detaljplan	1	165	1	165

<b>TONTTIJAON MUUTOS ÄNDRING AV TOMTINDELNINGEN</b>		ETRS-GK25 / N2000		<b>KAUNIAINEN GRANKULLA</b>		
Asemakaavan muutos hyväksytty Ändring av detaljplanen godkändes		Ak 233	<b>1:500</b>			
Edellinen tonttijako Föregående tomtindelning		1.3.1972	tj-nro ti-nr 235003038202			
Pohjakartta hyväksytty Baskartan godkändes		20.5.2019	kaup.osa stadsdel 3			
		Kiinteistöinsinööri Fastighetsingenjör	Johanna Määttä			
Tonttijakokartta laadittu Tomtindelningsskattan uppgjordes		20.5.2019	kortteli kvarter 382			
		Maanmittausteknikko Lantmäteritekniker	Hannu Pousi			
Lask.	HP	Piirt.	HP	Tark.	NF	
Lask.		HP	Piirt.	HP	Tark.	NF
Lask.		HP	Piirt.	HP	Tark.	NF
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt asemakaavan muutoksen yhteydessä Godkänd av stadsfullmäktige i samband med ändring av detaljplanen						

Liite 4 / Bilaga 4  
Tonttijaon muutos / Ändring av tomtindelningen  
Ak 233  
Dosentintie 17 / Docentvägen 17  
asemakaavan muutos - detaljplaneändring

### TONTINMUODOSTUS TOMTBILDNING

Tontti Tomt	P-ala Areal	Osap-ala Delareal	Kiinteistö/M-ala Fastighet/Outbr. område
003 0382 0014	930	930	003 0382 0007
003 0382 0015	843	843	003 0382 0007

### KOORDINAATTILUETTELO KOORDINATFÖRTECKNING

N:O/NR	N	E
19	6678276.198	25485472.152
20	6678304.114	25485498.190
22	6678276.638	25485534.060
23	6678247.300	25485511.588
31	6678290.700	25485515.701
32	6678263.165	25485489.938

