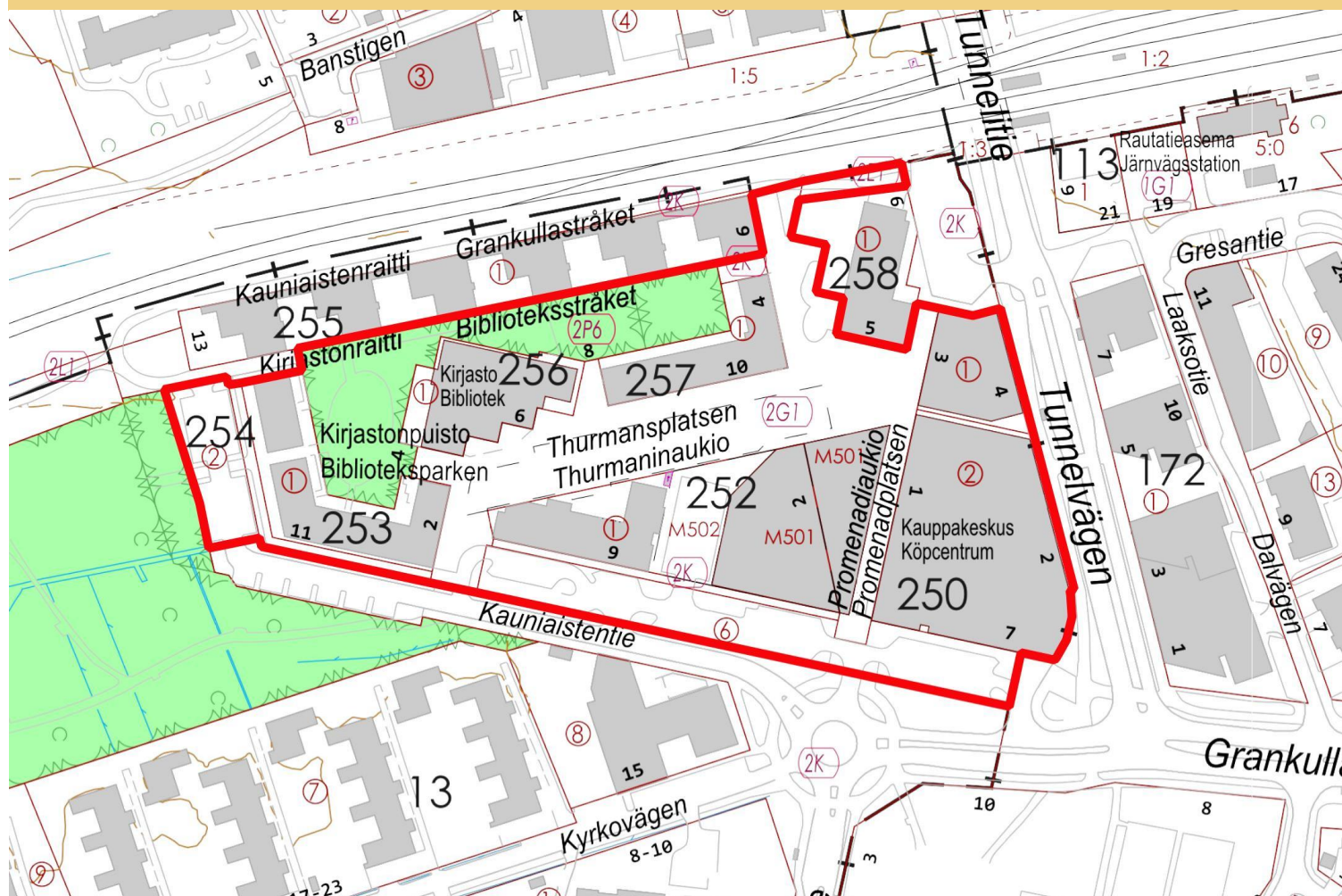




Ak 234

GRANKULLA AFFÄRSCENTRUM

Detaljplaneändring

Kvarteren 250, 252, 253, 254, 256 och 257 i 2:a stadsdelen samt gatu-, grön- och torgområden

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING (PDB)

31.1.2019, uppdaterat 05.10.2020 (Planområdet har minskats och målen har justerats enligt det).

Beredare/närmare upplysningar:

Grankulla stad
Markanvändningsenheten
PB 52 02701 Grankulla

Nina Forsberg
fornamn.efternamn@grankulla.fi
050 411 1851

05.10.2020



Kauniaisten kaupunki
Grankulla stad

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

Vad är ett program för deltagande och bedömning?

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) utarbetas i början av planläggningsarbetet, och i programmet fastslås de principer för deltagande och växelverkan och för bedömning av planens verkningar som iakttas under planläggningsprocessen.

Av programmet för deltagande och bedömning framgår

- vilket område som planläggs (planområde)
- vad planläggningen syftar till
- vilka intressenterna är
- hur man kan delta i och inverka på planläggningen
- vilka de viktigaste verkningarna av planen är och hur de utreds.

Programmet för deltagande och bedömning uppdateras vid behov under planeringens gång och finns framlagt under beredningen av planen i Grankulla stadshus och på stadens webbplats: <https://www.kauniainen.fi/Ak234sv>.

Planområdet idag

Uppgifter om planen:

Plankod: Ak 234

Namn: Grankulla affärscentrum

(Tidigare namn: Grankullavägen 7–9 samt gatu- och torgområden)

Planområdet omfattar kvarteren 250, 252, 253, 254, 256 och 257 i 2:a stadsdelen, ett torgområde (2-9902-100) i 2:a stadsdelen, ett skyddsgrönområde (2-9908-100) i 2:a stadsdelen, en del av ett parkområde (2-9903-600) i 2:a stadsdelen och delar av gatuområdena i 2:a stadsdelen. Planområdets areal är ca 3,3 ha. Området ligger i centrum av Grankulla och avgränsas av järnvägen, Tunnelvägen och Grankullavägen. Norr om området ligger flervåningshus och järnvägen, sydväst om området ligger Thurmansparken och radhusbebyggelse, i söder ligger stadshusområdet och i nordost ligger Grankulla järnvägsstation. I övrigt består planområdets omgivning huvudsakligen av flervåningshus.

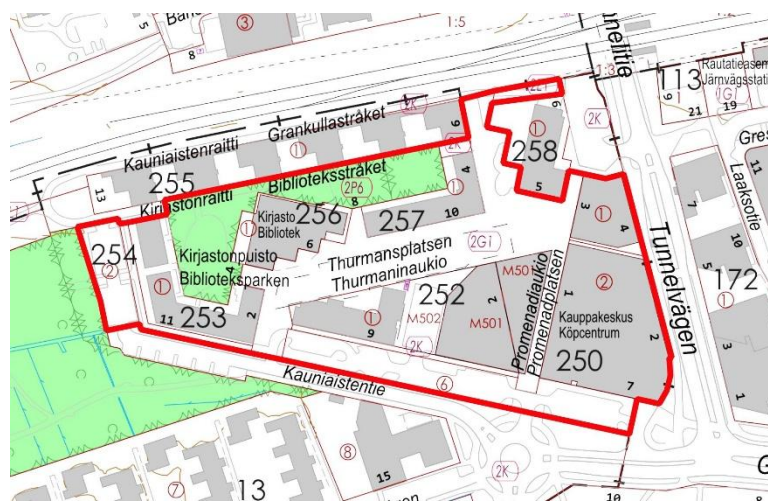


Bild 1. Planområdets ungefärliga avgränsning på ämbetsverkskartan.

Tomt 1 och 2 i kvarter 250, tomt 1 i kvarter 252, tomt 1 i kvarter 253 och tomt 1 i kvarter 257 är i privat ägo. Tomt 1 i kvarter 252 omfattar två outbrutna områden, av vilka 235-2-252-1-M501 är i privat ägo medan 235-2-252-1-M502 ägs av staden. Fastigheten 235-2-9902-100 (torgområdet) ägs av staden medan det outbrutna området som ingår i den (-M501) är i privat ägo. Därtill har staden överlåtit användningsrätt för en del av fastigheten 235-2-9901-100 till ägaren till tomt 2-250-2 och det outbrutna området 2-9901-100-M501 för bygge av en förenande s.k. gallerigång

mellan köpcentrets olika delar. De övriga områdena ägs av staden. Markägförhållandena i planeringsområdet visas på nedanstående bild (bild 2).

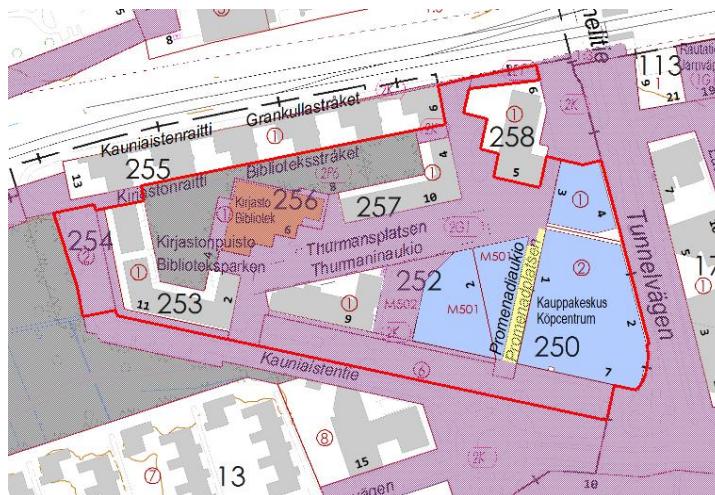


Bild 2. Markägförhållandena i planområdet. Områden som ägs av staden är markerade med violett färg. Områden som staden arrenderat ut eller på annat sätt överlåtit för tillfälligt bruk är markerade med gult.

I planområdet ligger affärsbyggnaden för köpcentrum Grani, byggd 2001. Köpcentrets utbyggnad på norrsidan blev klar 2008 medan utbyggnaden på västra sidan blev klar 2018. I området finns ett antal flervåningshus med bostäder, med byggnadsåren 2009 (kvarter 253), 2012 (kvarter 257) och 2019 (kvarter 252). Biblioteksbyggnaden är från 1985. Mitt i området ligger torgområdet och under det finns en parkeringsanläggning.

Mål för planläggningen

Detaljplaneändringen har inletts på stadens eget initiativ. Staden har förbundit sig att ändra detaljplanen i samband med att avtalen för att bygga centrum gjordes upp, STS 19.8.2015 § 160. Stadsstyrelsen beslutade 14.10.2015 § 202 i samband med behandlingen av en ansökan om undantag från detaljplanen i området att områdets detaljplan ska justeras så att den svarar mot den faktiska markanvändningen.

Detaljplaneändringen är till sin karaktär huvudsakligen konstaterande, dvs. syftet är att anpassa områdesreserveringarna och bestämmelserna för kvartersområdena så att de svarar mot den faktiska markanvändningen. I samband med planändringen införs också enligt behov en tomtindelning som motsvarar ägarförhållandena.

Ett ytterligare mål är att uppdatera bestämmelserna om placeringen av bilplatserna så att de motsvarar det rådande läget. Med tanke på uppdateringen av parkeringsbeteckningarna har planområdet utsträckts att omfatta också kvarter 253 (Grankullavägen 11), 254 (LPA-1-området), 256 (biblioteket) och 257 (Thurmansplatsen 10) samt parkområdet 2-9903-600 (område med beteckningarna VP-1 och VP-2), utöver de delar av området som berördes av undantagsbeslutet. För kvarteren 253 och 257 kommer också fördelningen av byggrätt enligt användningsändamål (boende och affärs/kontorsverksamhet) att uppdateras så att den motsvarar den nuvarande markanvändningen. Beteckningen om byggrätt i de gällande detaljplanerna tillåter i princip att hela byggrätten utnyttjas för affärs- och kontorslokaler. I praktiken går detta dock inte att genomföra, eftersom affärs- och kontorslokaler kräver ett större antal bilplatser som plats inte kan anvisas för inom centrumområdet.

I samband med planändringen granskas också områdesreserveringarna för allmänna områden och funktioner. Samtidigt uppdateras planbeteckningarna och -bestämmelserna för nämnda områden.

Utgångspunkter för planläggningen samt tidigare planer

I landskapsplanen för Nyland, som miljöministeriet fastställt 8.11.2006, har planområdet anvisats för tätortsfunktioner. I etapplandskapsplan 2, som miljöministeriet har fastställt 30.10.2014, har området betecknats som ett område för tätortsfunktioner där strukturen ska förtätas och försetts med en utvecklingsprincipbeteckning.

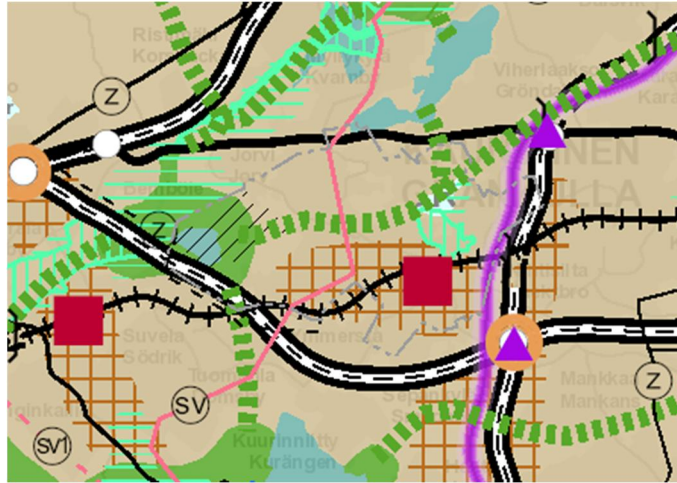


Bild 3. Utdrag ur sammanställningen av de gällande landskapsplanerna för Nyland 2019 (Nylands förbunds karttjänst).

I markdispositionsplanen 2004 (MASU 2), godkänd av Grankulla stadsfullmäktige 13.12.2004, har området anvisats som område för centrumfunktioner (C). I södra delen av planeringsområdet har en regional led för gång- och cykeltrafik ritats in.

Detaljplanen

För planområdet gäller två detaljplaner (Ak 171 och Ak 183) som har godkänts av fullmäktige 8.5.2006 respektive 11.5.2009. Tomterna 1 och 2 i kvarter 250 har anvisats som kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader (K-3). Tomt 1 har anvisats byggrätt på 1 600 m² vy i en till två våningar (I och II) medan tomt 2 har anvisats byggrätt på 5 700 m² vy i två till tre våningar (II och III). Tomt 6 i kvarter 250 har anvisats som kvartersområde för bilplatser, genom vilket en vägförbindelse får anläggas till de angränsande tomterna (LPA-1).

Kvarter 252, 253 och 257 har anvisats som kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL-5). I kvarter 252 har byggnadsyta och byggrätt på 5 600 m² vy anvisats, av vilket minst 3000 m² vy ska användas för affärs- och kontorsbyggnader. I kvarter 253 har byggnadsytor och byggrätt på sammanlagt 5 500 m² vy anvisats, av vilket minst 300 m² vy ska användas för affärs- och kontorsbyggnader. Det högsta tillåtna våningsantalet är fyra (IV). Utöver det högsta tillåtna våningsantalet får motsvarande 3/4 av ytan på byggnadens fjärde våning byggas ovanför den fjärde våningen (IV 3/4). I kvarter 257 har byggnadsyta och byggrätt på 3 400 m² vy i fyra (IV) våningar anvisats, av vilket minst 550 m² vy ska användas för affärs- och kontorsbyggnader. Under kvarter 252, 253 och 257 har områdesreserveringar anvisats för parkeringsanläggningar under jord (ma/p) som betjänar kvartersområdet.

Kvarter 254 har anvisats som kvartersområde för bilplatser, genom vilket en vägförbindelse får anläggas till de angränsande tomterna (LPA-1). En riktgivande områdesreservering för allmän gångtrafik har anvisats genom kvartersområdet.

Kvarter 256 har anvisats som kvartersområde för byggnader för offentlig närservice (YL) med byggrätt på 2 800 m² vy i tre (III) våningar.

Mitten av planområdet har anvisats som torgområde, där servicekörning är tillåten (h). Under torgområdet har en områdesreservering anvisats för en parkeringsanläggning under jord för de omgivande bostadskvarteren (ma-LPA). Infarten till parkeringen har anvisats via tomten med LPA-

1-beteckning i kvarter 250. Därtill har en riktgivande områdesreservering för en tunnelslänkt till en gång- och cykelväg som går under banan anvisats i norra delen av torgområdet. I norra delen av planområdet har ett skyddsgrönområde (EV) anvisats mellan järnvägsområdet och kvarter 258.

I norra delen av planområdet har en park anvisats (VP-2), inom vilken det är tillåtet att anlägga parkering under däck samt en öppen plats med planteringar (VP-1).

NTM-centralen i Nyland har 10.12.2015 beviljat undantag från detaljplanen för tomt 235-2-252-1 samt för en del av torgområdet 235-2-9902-100. Undantag beviljades från den totala byggrätten, byggrätten för bostäder och minimiytan för affärslokaler för tomt 1, samt även tomtens våningsantal och byggnadsytans avgränsning vid tomtens sydgräns. Undantag beviljades därtill för att delvis utsträcka byggnadsytan in på torgområdet. Undantaget gav möjligheter att skilja på bostadsbyggnader och affärsbyggnader, samt att förena de nya affärsbyggnaderna med de befintliga genom att bygga en gallerigång.

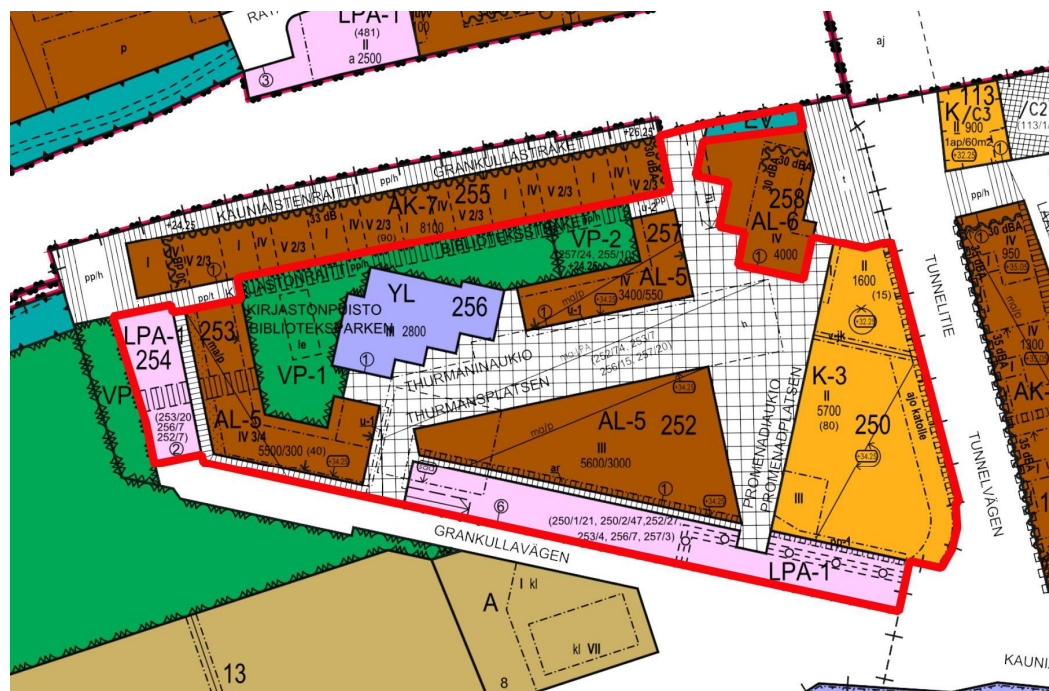


Bild 4: Utdrag ur detaljplanesammanställningen för Grankulla.

Riktgivande tidsschema

Det riktgivande tidsschemat för detaljplaneändringen är följande:

- Planläggningsarbetet inleds och programmet för deltagande och bedömning utarbetas under början av 2019. Intressenterna informeras om att planläggningen börjar.
- Beredningsmaterialet för planändringen sammanställs på våren 2019.
- Utkastet till detaljplan läggs fram enligt 30 § i markanvändnings- och byggförordningen under hösten 2019. Intressenterna och andra invånare i staden har möjlighet att framföra sina åsikter om utkastet till detaljplan. Av stadens förvaltningar och olika myndigheter begärs behövliga utlåtanden om utkastet.
- Planutkastet bearbetas samt ändras och korrigeras med beaktande av utlåtandena och intressenternas åsikter.
- Förslaget till ändring av detaljplanen läggs fram enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen på våren 2020. Intressenterna har möjlighet att lämna skriftliga

anmärkningar mot förslaget. Om förslaget begärs vid behov utlåtanden av myndigheter och intressentgrupper.

- I förslaget görs korrigeringar med anledning av utlåtandena och anmärkningarna, efter vilket detaljplaneändringen läggs fram för stadsfullmäktige för godkännande.

Intressenter

Intressenter i planläggningsprocessen är markägarna i området och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden avsevärt kan påverkas av planändringen. Även de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen är intressenter.

Planläggningsförfarandet samt informationen om utgångspunkterna, målen och eventuella alternativ för planeringen ska ordnas så att intressenterna har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligen eller muntligen uttala sin åsikt om saken.

Intressenter vid denna detaljplaneändring är:

- Markägarna och invånarna i planområdet
- Markägarna och invånarna i grannfastigheterna
- HRM:s vattenförsörjning
- Västra Nylands Räddningsverk
- Caruna Ab
- Fortum Oyj
- NTM-centralen i Nyland
- Kulturutskottet
- Byggnadsutskottet

Dessutom hörs även andra myndigheter och aktörer under planläggningsprocessen.

Information och deltagande

Inledandet av planändringen och framläggningen av beredningsmaterialet samt utkastet och förslagen till detaljplan kungörs officiellt på stadens anslagstavla. Om planläggningsfaserna informeras dessutom i tidningen Kaunis Grani och på stadens webbplats www.grankulla.fi. De handlingar som läggs fram kan ses i stadshuset i Grankulla och på stadens webbplats.

Markägarna inom planområdet och ägarna till grannfastigheterna informeras per brev om ovan nämnda steg i planläggningsarbetet. Av övriga intressenter begärs vid behov utlåtande om planärendet.

Intressenterna har möjlighet att framföra sina åsikter om utkastet till ändrad detaljplan och att lämna skriftliga anmärkningar mot förslaget till ändrad detaljplan under framläggningstiden.

Stadens ställningstagande (bemötande) med motivering skickas till de personer som har framfört sin åsikt om utkastet till detaljplan och som särskilt bitt om det. Efter stadsfullmäktiges beslut om att godkänna planen skickas stadens bemötanden till anmärkningarna till dem som lämnat en anmärkning mot förslaget till detaljplaneändring. Om en anmärkning har fler än en undertecknare, skickas bemötandet till den första av dem.

Besvär över stadsfullmäktiges beslut om godkännande av planen kan anföras hos Helsingfors förvaltningsdomstol.

Konsekvenser som ska utredas och bedömning av konsekvenserna

I samband med ändringen av detaljplanen utreds dess miljökonsekvenser i enlighet med markanvändnings- och bygglagen samt markanvändnings- och byggförordningen. I 9 § i markanvändnings- och bygglagen bestäms följande: *"En plan ska grunda sig på planering som*

omfattar bedömning av de betydande konsekvenserna av planen och på sådana undersökningar och utredningar som planeringen kräver. När planens konsekvenser utreds ska planens uppgift och syfte beaktas. När en plan utarbetas ska miljökonsekvenserna, inklusive de samhällsekonomiska, sociala och kulturella konsekvenserna, samt övriga konsekvenser av planen och av undersökta alternativ utredas i behövlig omfattning. Utredningarna skall omfatta hela det område där planen kan tänkas ha väsentliga konsekvenser."

Vid utredningen av miljökonsekvenserna behandlas också principerna för förebyggande eller minskande av eventuella skadliga verkningar. Miljökonsekvenserna behandlas som en del av planläggningsprocessen.

I arbetet med detaljplanen granskas planens konsekvenser särskilt för:

- människors levnadsförhållanden och livsmiljö, naturvärden
- jord- och berggrunden, vattnet, luften och klimatet
- region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin samt trafiken
- stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön.

De konsekvenser som påverkar stadsbilden och närmiljön är särskilt viktiga att utreda med tanke på invånarna och landskapet.

I samband med planläggningsprocessen görs behövliga preciserande tilläggsutredningar med metoder som lämpar sig för respektive tema.

Kontaktinformation och respons

Respons om programmet för deltagande och bedömning kan ges till markanvändningsenheten. Under hela planläggningsprocessen kan man kontakta Grankulla stads representant i ärenden som gäller detta projekt. Mer information ges av:

markanvändningsingenjör Nina Forsberg, tfn 050 411 1851

e-post: fornamn.efternamn@grankulla.fi

Grankulla 5.10.2020

Nina Forsberg
markanvändningsingenjör

Marko Lassila
markanvändningschef