

Ak 228

# NORRA HEIKELVÄGEN 23–25

Ändring av detaljplanen

Tomt 16 i kvarter 87, tomt 12 i kvarter 90 samt rekreations- och gatuområden i 6:e stadsdelen  
(Norra Heikelvägen 23–25/Lindstedtsvägen 10)

## PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING (PDB)

1.3.2018

Beredare / ytterligare information:

Grankulla stad  
Markansvåringsenheten  
PB 52, 02701 gr

Matti Salminen  
[fornamn.efternamn@grankulla.fi](mailto:fornamn.efternamn@grankulla.fi)  
050 411 1851

1.3.2018



**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 (<http://www.kauniainen.fi/Ak228>).

### Planområdet idag

Planområdet omfattar tomt 16 i kvarter 87 och tomt 12 i kvarter 90, båda i 6:e stadsdelen, samt rekreations- och gatuområden i 6:e stadsdelen. Områdets areal är ca 1,64 ha. Tomt 16 är privatägd medan de övriga områdena ägs av staden.

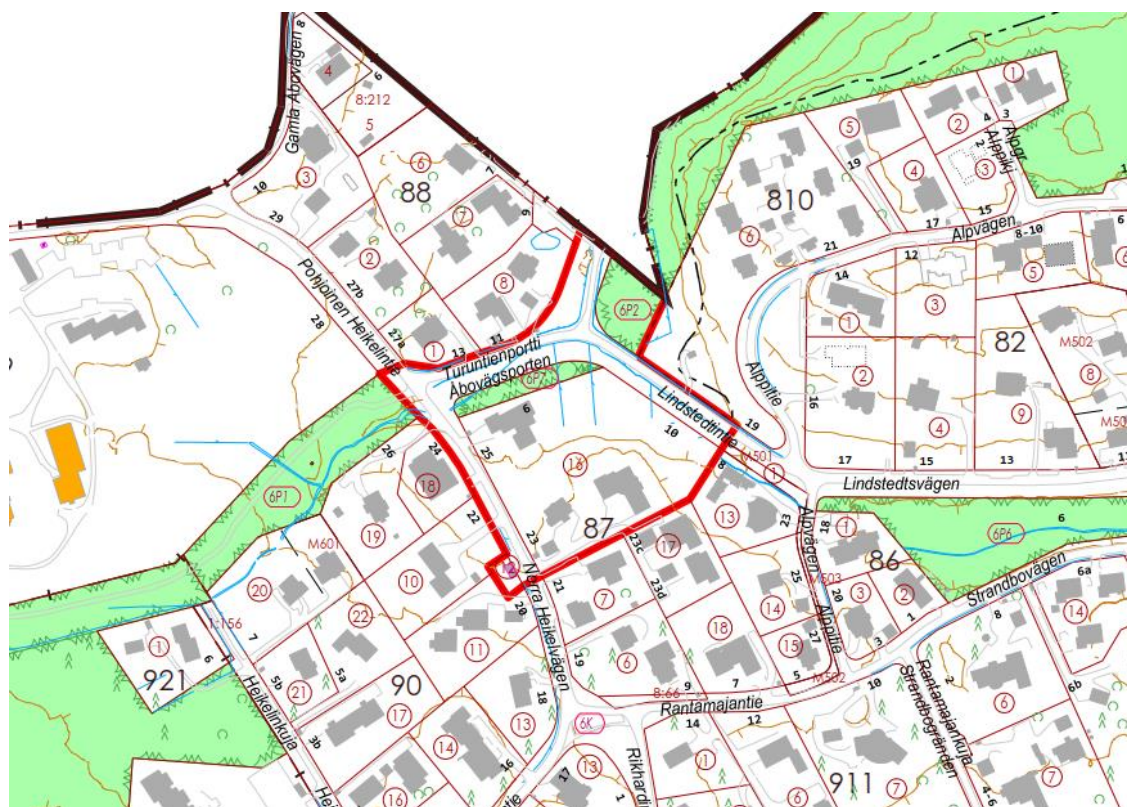


Bild 1. Planområdets ungefärliga läge på ämbetsverkskartan.

Området gränsar till Norra Heikelvägen, Åbovägsporten och Lindstedtsvägen. I norr gränsar området till gränsen mot Esbo. Planområdet omges av småhusbebyggelse. På tomt 16 finns tre bostadsbyggnader, som enligt byggnads- och lägenhetsregistret är byggda 2011 och 2005.



## Mål för planläggningen

Detaljplaneändringen har inletts på ansökan av ägaren till tomt 16 (235-6-87-16), As Oy Kauniaisten Lindstedtintie 10. Stadsstyrelsen beslutade 2.10.2017 § 199 att arbetet med att ändra detaljplanen skulle inledas.

Syftet är att ändra detaljplanen för tomt 16 i kvarter 87 (Norra Heikelvägen 23–25) så att volymen och placeringen av byggrätten på tomten ses över. I samband med planändringen kommer man också att se över bruksändamålet för tomt 12 i kvarter 90 samt områdesreserveringarna för rekreations- och gatuområdena och funktionerna på dem. Samtidigt uppdateras planbeteckningarna och -bestämmelserna för nämnda områden.

## Utgångspunkter för planläggningen samt tidigare planer

I landskapsplanen för Nyland (8.11.2006) har planområdet anvisats för tätortsfunktioner.

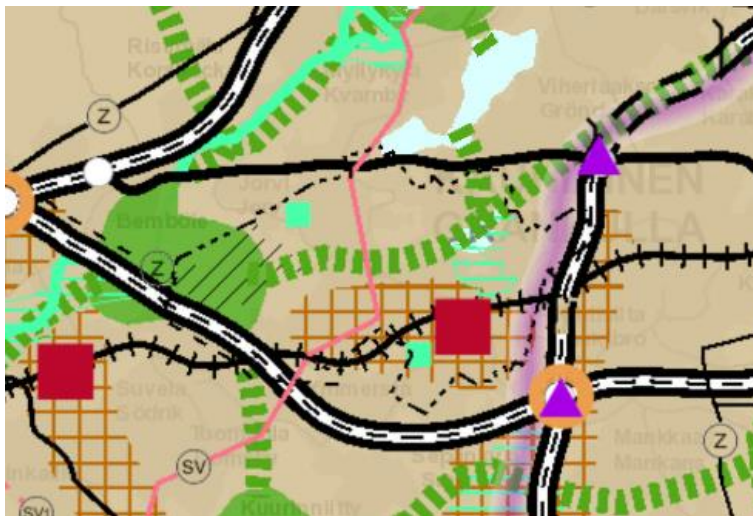


Bild 2. Utdrag ur sammanställningen av de fastställda landskapsplanerna för Nyland.

I markdispositionsplanen 2004 (Masu 2), godkänd av Grankulla stadsfullmäktige 13.12.2004, har planområdet anvisats dels som bostadsområde dominerat av småhus (AP), dels som närrекреationsområde (VL).

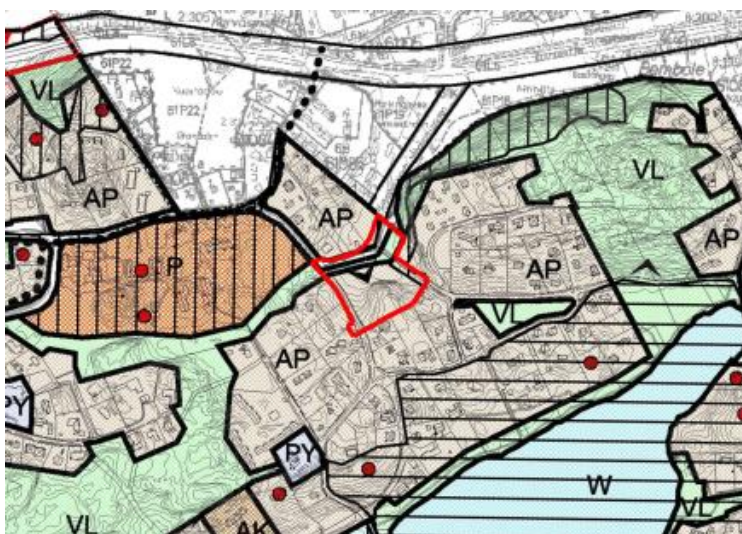


Bild 3. Utdrag ur markdispositionsplanen för Grankulla 2004 (Masu 2).

På planområdet gäller en detaljplan (Ak 108) fastställd av inrikesministeriet 19.1.1990, en detaljplan (Ak 42) fastställd av miljöministeriet 22.2.1966 och en detaljplan (Ak 139) godkänd av stadsstyrelsen i Grankulla 16.11.1994.

Tomt 16 i kvarter 87 har anvisats som kvartersområde för småhus (AP-1). Tomtens areal är 8594 m<sup>2</sup>, och den har anvisats bygggrätt om 750 m<sup>2</sup> vy för sex bostäder i två våningar. Tomt 12 i kvarter 90 har anvisats som kvartersområde för kommunaltekniska byggnader och anläggningar (YT) med bygggrätt om 104 m<sup>2</sup> vy. Tomtens areal är 208 m<sup>2</sup>. Grönområdena söder om Åbovägsporten har anvisats som parker (VP). Norra Heikelvägen, Åbovägsporten och Lindstedtsvägen har anvisats som gatuområden.



Bild 4: Utdrag ur detaljplanesammanställningen för Grankulla.

Planområdet förs fram i Grankullas utvecklingsbild för markanvändning och boende 2015, som godkändes av fullmäktige 21.9.2015, som ett objekt som ska bedömas med tanke på effektivare markanvändning och tätare bebyggelse. Objektet hör i den riktgivande prioriteringen i utvecklingsbilden till den tredje kategorin, som utgörs av framtida reservobjekt och andra projekt som inte är brådskande.

## Avtal

Detaljplaneändringen kan förutsätta att ett markanvändningsavtal (91b § i markanvändnings- och bygglagen) utarbetas. Avtalet ska undertecknas innan planändringen godkänns i fullmäktige.

## Riktgivande tidsschema

Det riktgivande tidsschemat för detaljplaneändringen är följande:

- Planläggningsarbetet inleds och programmet för deltagande och bedömning utarbetas under våren 2018. Intressenterna informeras om att planläggningen börjar.
- Beredningsmaterialet för planändringen sammanställs på våren 2018.
- Utkastet till ändring av detaljplan läggs fram enligt 30 § i markanvändnings- och byggförordningen under våren 2018. 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 detaljplan läggs fram enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen på hösten 2018. 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 detaljplanen läggs fram för stadsfullmäktige för godkännande.

## Intressenter

Intressenter i planlägningsprocessen 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.

Planlägningsförfarandet 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
- NTM-centralen
- Västra Nylands Räddningsverk
- HRM:s vattenförsörjning
- Caruna Ab
- Byggnadsutskottet

## Information och deltagande

Inledandet av planändringen och framläggningen av beredningsmaterialet samt utkastet och förslagen till detaljplan kungörs officiellt på stadens anslagstavla. Om planlägningsfaserna informeras dessutom i tidningen Kaunis Grani och på stadens webbplats [www.grankulla.fi](http://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 arbetsfaser i planläggningen. 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 Matti Salminen, tfn 050 411 1851

e-post: fornamn.efternamn@grankulla.fi, fax: 09 5056 535

Grankulla 1.3.2018

Matti Salminen  
markanvändningsingenjör

Marko Lassila  
markanvändningschef