

Ak 236

# Östra sidan av Bensowsgränden

Detaljplaneändring

Kvarter 1004 och grönområden i 1:a stadsdelen

## PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING (PDB)

21.1.2021, uppdaterat 3.2.2021

Beredare/närmare upplysningar:

Grankulla stad  
Markanvändningsenheten  
PB 52 02701 Grankulla

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

3.2.2021



**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/Ak236sv>.

### Planområdet idag

Planområdet omfattar tomterna 1 och 2 i kvarter 1004 i 1:a stadsdelen (adressen Bensowsgränden 2 och 4) samt en del av ett parkområde (1-9903-100) i 1:a stadsdelen. Planområdets areal är ca 1,4 ha. Tom 1 är privatägd medan de övriga områdena ägs av staden.

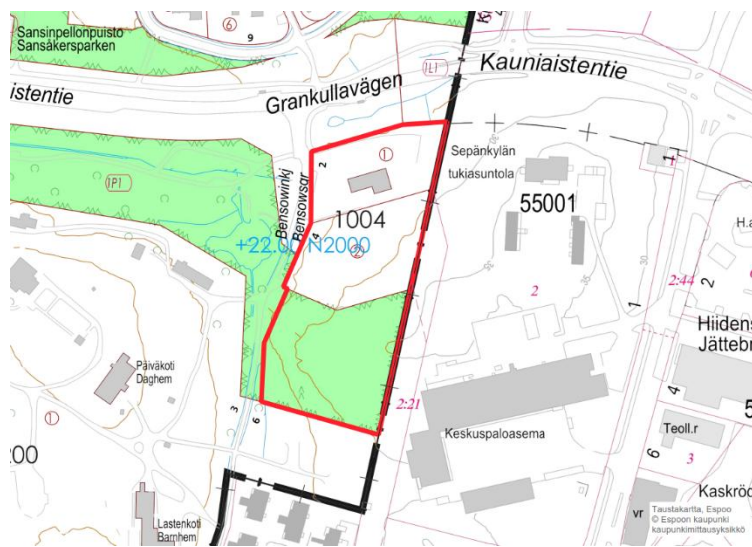


Bild 1. Planområdets ungefärliga läge på ämbetsverkskartan.

Planområdet gränsar i öster mot Esbo stads gräns samt centralbrandstationens tomt och ett parkområde, i söder mot Stiftelsen Bensows områden samt i väster mot ett parkområde och Bensowsgränden. I norr gränsar planområdet mot Grankullavägen.

I planområdet ligger en byggnad, en f.d. servicestation som är tagen ur bruk. I övrigt är planområdet i naturtillstånd.

### Mål för planläggningen

Detaljplaneändringen inleddes på ansökan från markägaren i området samt på initiativ från staden. Stadsstyrelsen beslutade 7.9.2020 i § 147 om inledandet av detaljplaneändringen.

Målet är att ändra detaljplanen så att en brandstationsbyggnad och bostadsbyggnader kan placeras i området. Byggrätten, våningstalet och de aspekter som påverkar stadsbilden bestäms alla i samband med planeringsprocessen. Vid planeringen ska särskild vikt läggas vid att anpassa

planen till miljön. I anslutning till detaljplaneändringen bör olika alternativa lösningar utforskas och presenteras angående byggrättens omfattning, byggnadernas placering och de planerade byggnadstyperna, inklusive bostäder av townhouse-typ eller låga flervåningshus.

### Utgångspunkter för planläggningen samt tidigare planer

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

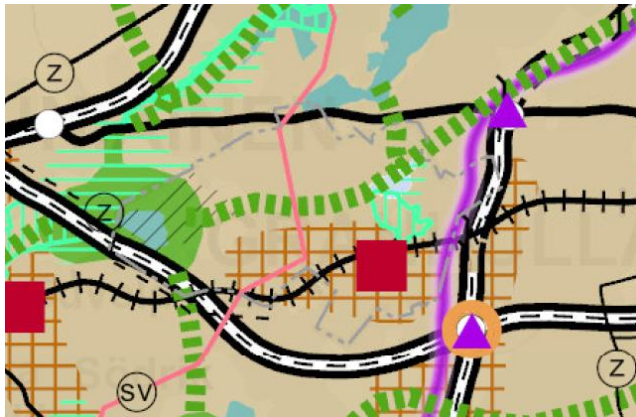


Bild 2. Utdrag ur sammanställningen av de gällande landskapsplanerna för Nyland (Nylands förbunds karttjänst, 11.1.2021).

I Nylandsplanen 2050 (etapplandskapsplanen för Helsingforsregionen) hör planområdet till huvudstadsregionens kärnzon. Nylands landskapsfullmäktige godkände 25.8.2020 helheten med Nylandsplanen 2050 och landskapsstyrelsen beslutade att planen träder i kraft 7.12.2020. Helsingfors förvaltningsdomstol har förbjudit verkställandet av landskapsfullmäktiges beslut eftersom besvär har anförts om planen. Förbudet mot verkställande innebär att Nylandsplanen 2050 inte träder i kraft förrän förvaltningsdomstolen har avgjort ärendet med ett skilt beslut.



Bild 3. Utdrag ur Nylandsplanen 2050 (Nylands förbunds karttjänst, 11.1.2021). Planområdets ungefärliga läge har märkts ut på kartan med en gul stjärna.

I markdispositionsplanen 2004 (Masu 2), godkänd av Grankulla stadsfullmäktige 13.12.2004, har planområdet anvisats dels som kvartersområde för servicestation (LH), dels som närrekreatiomsområde (VL). I södra delen av området har dessutom anvisats en tekniskt möjlig plats för en infartsöppning till ett bergtrum.

För planområdet gäller en detaljplan (Ak 60) som har godkänts av inrikesministeriet 7.9.1972, en detaljplan Ak 178 som har godkänts av fullmäktige i Grankulla 19.3.2007, och en detaljplan Ak 191 som har godkänts av fullmäktige 17.9.2012. Tomt 1 har anvisats som kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader. Det är inte tillåtet att placera en dagligvarubutik på tomt (K-4).

Byggrätt på sammanlagt 5 450 m<sup>2</sup> vy i högst sex våningar har anvisats för kvartersområdet. Kvartersområdet har anvisats som markområde som ska saneras/istandsättas innan byggandet påbörjas. Tomt 2 har anvisats som kvartersområde för offentliga byggnader, där en byggnad för brandstationsaktiviteter får placeras (Y-6). Utöver byggnadens huvudsakliga funktion får byggnaden också omfatta lokaler för boende, affärsverksamhet och kontor motsvarande högst 15 procent av byggrätten. Antalet bostäder kan vara högst två. Byggrätt på sammanlagt 900 m<sup>2</sup> vy i högst två våningar har anvisats för kvartersområdet. Området söder om tomt 2 har anvisats som parkområde (P).

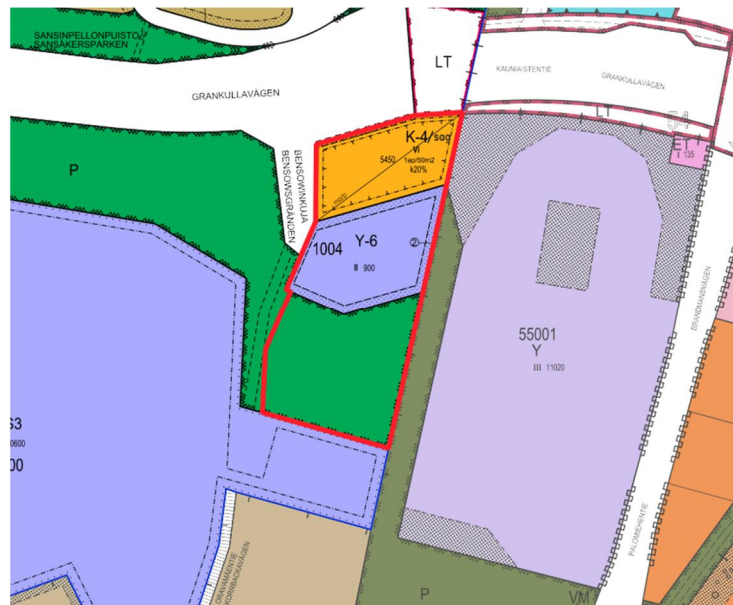


Bild 4. Utdrag ur Grankullas och Esbo stads detaljplanesammanställning (© Grankulla stad, © Esbo stad).

### Riktgivande tidsschema

Det riktgivande tidsschemat för detaljplaneändringen är följande:

- Planläggningsarbetet inleds och programmet för deltagande och bedömning utarbetas under början av 2021. Intressenterna informeras om att planläggningen börjar.
- Beredningsmaterialet för planändringen sammanställs under 2021.
- Utkastet till ändring av detaljplan läggs fram enligt 30 § i markanvändnings- och byggförordningen under slutet av 2021. 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 detaljplan läggs fram enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen under 2022. 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.

## Avtal

Ett avtal om att inleda detaljplanering har gjorts upp för projektet. I avtalet ingår överenskommelser om målen och villkoren för inledandet av detaljplaneändringen och planläggningsarbetet.

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

## 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
- Närings-, trafik- och miljöcentralen
- HRM:s vattenförsörjning
- Caruna Ab
- Västra Nylands Räddningsverk
- Esbo stad
- Grankulla Frivilliga Brandkår rf
- Mellersta Nylands landskapsmuseum
- Grankulla företagare rf
- 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 elektroniska anslagstavla som finns på stadens webbplats [www.kauniainen.fi](http://www.kauniainen.fi). Information om de olika planläggningsskedena publiceras också i tidningen Kaunis Grani. De handlingar som läggs fram kan ses på stadens webbplats och i stadshuset i Grankulla.

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](mailto:fornamn.efternamn@grankulla.fi)

Grankulla 3.2.2021

Nina Forsberg  
markanvändningsingenjör

Marko Lassila  
markanvändningschef