



HELSINGFORSVÄGEN 10

Ak 220

ÄNDRING AV DETALJPLANEN

Stadsdel 3, kvarter 400, tomt 5 samt gatu- och parkområden

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

Vad är ett program för deltagande och bedömning?

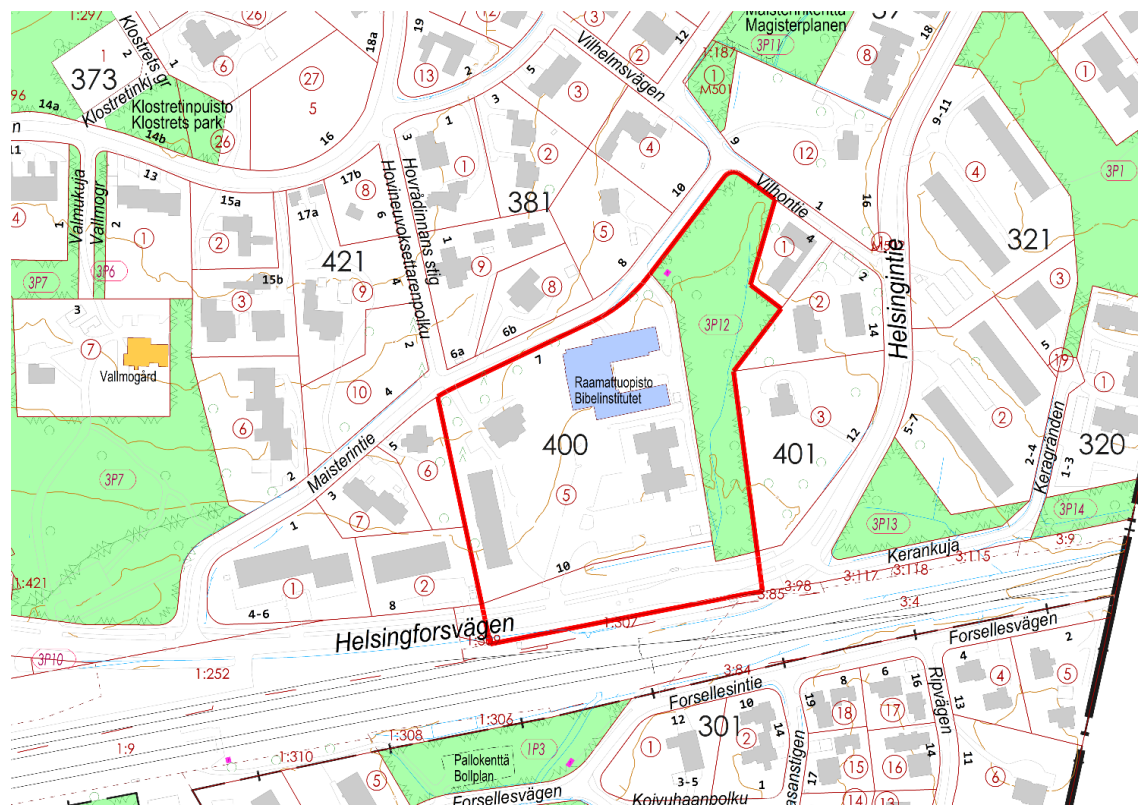
Programmet för deltagande och bedömning (PDB) utarbetas i början av planläggningsarbetet, och i programmet fastslås de principer för deltagande och växelverkan och för bedömning av planens verkningar som iaktas under planläggningsprocessen.

Av programmet för deltagande och bedömning framgår

- vilket område planläggningen gäller (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.grankulla.fi/Dp220>).

Planområdet idag



Planområdets ungefärliga avgränsning på ämbetsverkskartan.

Planområdet omfattar tomt 5 i kvarter 400 i stadsdel 3 samt gatu- och parkområden på adressen Helsingforsvägen 10. Områdets areal är ca 1,69 ha. Tom 5 är privatägd medan de övriga områdena ägs av staden.

Området är beläget mellan Helsingforsvägen och Magistervägen. Det finns småhusbebyggelse norr och öster om området och flervåningshus väster om området. I söder gränsar området till Helsingforsvägen och kustbanan.

På tomt 5 finns Raamattuopistos huvudbyggnad från 1967, internatbyggnad från 1966, studentbostäder i Ystäväntalo från 1994 samt den genom detaljplan skyddade (sr) Villa Tusculum från 1908. Nästan all byggrätt enligt planen är utnyttjad.

Mål för planläggningen

Detaljplaneändringen har inletts på ansökan av ägaren till fastigheten 235-3-400-5 (Helsingforsvägen 10). Stadsstyrelsen beslutade 18.5.2016 att arbetet med att ändra detaljplanen skulle inledas.

Syftet är att ändra detaljplanen så att den gör det möjligt att dels utveckla de nuvarande verksamheterna, dels avskilja en tomt för flervåningshus med bostäder.

Utgångspunkter för planläggningen samt tidigare planer

I landskapsplanen för Nyland, som miljöministeriet fastställt 8.11.2006, har planområdet anvisats för tätortsfunktioner. Områdets nordvästra del har betecknats som ett med tanke på vårdandet av kulturmiljön eller landskapet viktigt område. I förslaget till etapplandskapsplan 2, som miljöministeriet har fastställt 30.10.2014, har områdets nordvästra del anvisats som ett område av riksintresse som är viktigt med tanke på kulturmiljön (RKY 2009).

I markdispositionsplanen 2004 (Masu 2), godkänd av Grankulla stadsfullmäktige 13.12.2004, har området anvisats som område för service och förvaltning (P) och som närreklamationsområde (VL). Inom området har anvisats en värdefull byggnad och områdets nordvästra del har getts beteckningen kulturhistorisk miljö av riksintresse.

För tomt 5 gäller en detaljplan (Ak 114) som fastställts av miljöministeriet 14.2.1991 och i vilken tomten har betecknats som kvartersområde för byggnader för undervisningsverksamhet (YO-1). Enligt planen kan man i området bygga lokaler för undervisning och inkvartering samt personalbostäder med hjälptrymmen. För varje 120 m² våningsyta ska det reserveras minst 1 bilplats. Tomtens areal är enligt fastighetsregistret 15 873 m² och för den har anvisats sammanlagt 7 000 m² vy byggrätt i två (II) och tre (III) våningar på tre olika byggnadsytor. För gatu- och parkområdena (P) gäller detaljplan Ak 33, som är fastställd av inrikesministeriet 12.11.1964.

Området förs fram i Utvecklingsbilden för markanvändning och boende 2015 som godkändes av fullmäktige 21.9.2015 som ett utvecklingsobjekt som ska bedömas med tanke på omvärdering av fastighetens användningsändamål och effektivare markanvändning/tätare bebyggelse. Området hör till den högsta prioriteringsklassen i utvecklingsbildens riktgivande prioriteringsordning. Kategorin omfattar objekt i stationens närmaste omgivning samt projekt som är avgörande eller brådskande med tanke på stadens tjänster. För området har föreslagits boende i flervåningshus samt service.

Avtal

Detaljplaneändringen förutsätter att ett markanvändningsavtal (91b § i markanvändnings- och bygglagen) ingås. 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 sommaren 2016. Intressenterna informeras om att planläggningen börjar.
- Beredningsmaterialet för planändringen sammanställs på hösten 2016.
- Utkastet till ändring av detaljplan läggs fram enligt 30 § i markanvändnings- och byggförordningen under slutet av 2016. 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 våren 2017. Intressenterna har möjlighet att lämna skriftliga anmärkningar mot förslaget. Om förslaget begärs vid behov utlåtanden av myndigheter och intressentgrupper.
- I förslaget görs justeringar med anledning av utlåtandena och anmärkningarna, efter vilket detaljplanen 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 när planer bereds 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, invånarna, och de som arbetar i planområdet
- Markägarna och invånarna i grannfastigheterna
- Närings-, trafik- och miljöcentralen
- Mellersta Nylands landskapsmuseum
- HRM:s vattenförsörjning
- Västra Nylands Räddningsverk
- Caruna Ab
- Byggnadsnämnden

Information och deltagande

Om inledandet av planändringen och framläggningen av beredningsmaterialet samt utkastet och förslaget 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.

Ägarna till planeringsområdet och 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 detaljplan och att lämna skriftliga anmärkningar mot förslaget till detaljplan under framläggningstiden.

Stadens ställningstagande (bemötande) med motivering skickas till de personer som har framfört sin åsikt om utkastet till detaljplan och som särskilt bett om det. Efter stadsfullmäktiges beslut om att godkänna planen skickas stadens bemötande till anmärkningen till dem som lämnat en anmärkning mot förslaget till detaljplan. 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 skall basera sig på tillräckliga undersökningar och utredningar. När en plan utarbetas skall miljökonsekvenserna, inklusive de samhällsekonomiska, sociala, kulturella och övriga konsekvenserna av planen utredas i nödvändig 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
- jord- och berggrunden, vattnet, luften och klimatet
- region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomi samt trafiken
- stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön.

De konsekvenser som berör stadsbilden och närmiljön samt trafiken 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 (09) 5056 204

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

Grankulla den 16 augusti 2016

Matti Salminen
markanvändningsingenjör

Marko Lassila
markanvändningschef