

Ak 230

STATIONSVÄGEN 10–14

Ändring av detaljplanen

Tomterna 22 och 23 i kvarter 4 i 4:e stadsdelen (Stationsvägen 10–12 och 14)

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING (PDB)

18.10.2018

Beredare / närmare upplysningar:

Grankulla stad
Markanvändningsenheten
PB 52, 02701 Grankulla

Marko Lassila
fornamn.efternamn@grankulla.fi
050 382 9313

18.10.2018



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/Ak230>.

Planområdet idag

Planområdet omfattar tomterna 22 och 23 i kvarter 49 i 4:e stadsdelen. Områdets areal är ca 1,03 ha. Båda tomterna är privatägda.

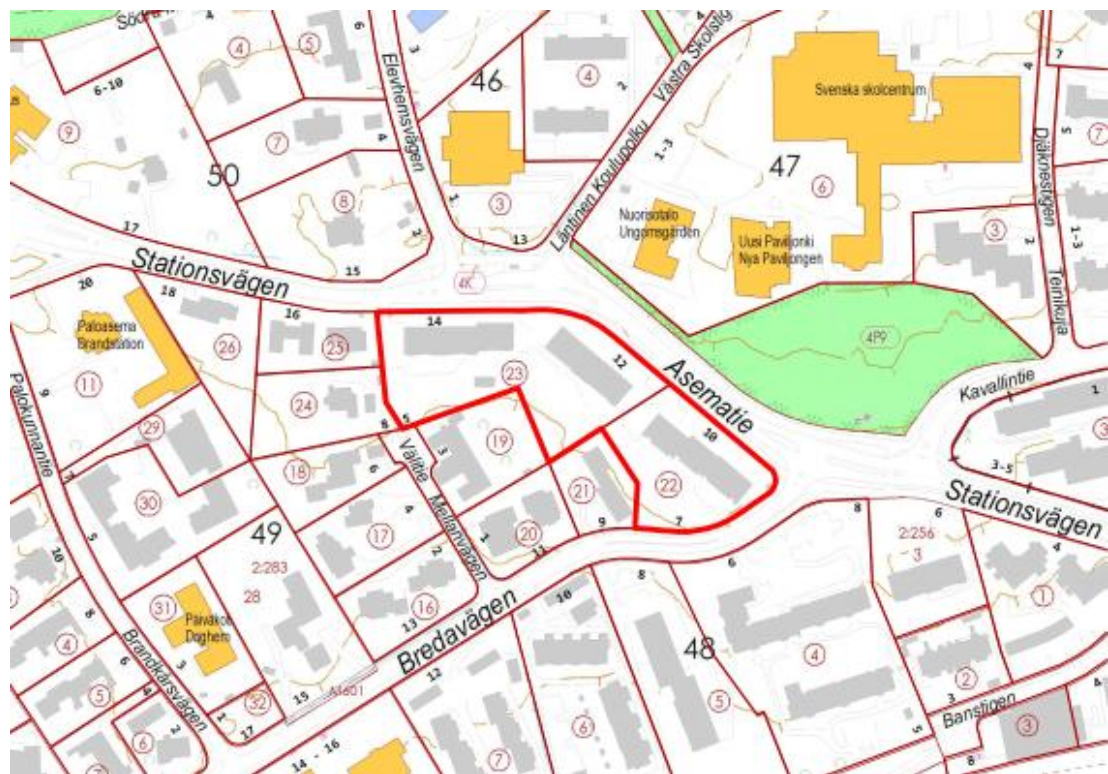


Bild 1. Planområdets ungefärliga läge på ämbetsverkskartan.

Området avgränsas av Stationsvägen, Bredavägen och Mellanvägen. Väster om planområdet finns småhusbebyggelse och på sydöstra sidan flervåningshus. På norra sidan av Stationsvägen finns småhus, en obebyggd tomt för flervåningshus, ett parkområde, ungdomsgården och Nya Paviljongen. På tomt 22 finns ett och på tomt 23 två flervåningshus, som enligt byggnads- och lägenhetsregistret stod klara 1969.

Mål för planläggningen

Detaljplaneändringen har inletts på ansökan av ägaren till tomt 22 (235-4-49-22), Asunto Oy Asematie 10, och ägaren till tomt 23 (235-4-49-23), Asunto Oy Asematie 12–14. Stadsstyrelsen beslutade 11.6.2018 § 103 att arbetet med att ändra detaljplanerna skulle inledas.

Syftet är att ändra detaljplanerna för tomterna 22 och 23 i kvarter 49 (Stationsvägen 10 och 12–14) genom att justera byggrätten för tomterna samt våningstalet för att möjliggöra nybyggnation som ersätter de nuvarande byggnaderna. Vid planeringen ska särskild vikt läggas vid att anpassa planen till miljön. Samhällstekniska utskottet har satt upp planeringsmål för projektet 4.9.2018 (§ 81).

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 försetts med en utvecklingsprincipbeteckning för ett område som ska förtätas.



Bild 1. Utdrag ur sammanställningen av de fastställda landskapsplanerna för Nyland.

I markdispositionsplanen 2004 (Masu 2), godkänd av Grankulla stadsfullmäktige 13.12.2004, har planeringsområdet anvisats som område dominerat av flervåningshus (AK).

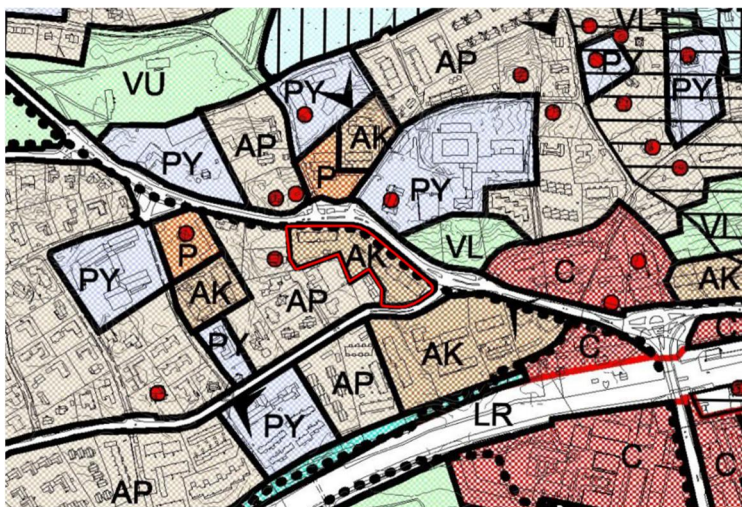


Bild 3. Utdrag ur markdispositionsplanen för Grankulla 2004 (Masu 2).

På planområdet gäller en detaljplan (Ak 33) fastställd av inrikesministeriet 12.11.1964 och en detaljplan (Ak 48) fastställd av inrikesministeriet 28.10.1969. Tomterna 22 och 23 har anvisats

som kvartersområde för flervåningshus (AK). Tomt 22 har en areal på 3701 m² och har anvisats en byggnadsyta för en byggnad med endast bostadslägenheter. Byggrätten är 2156 m² vy i tre våningar (III). Tomt 23 har en areal på 6595 m² och har anvisats två byggnadsytor för byggnader med endast bostadslägenheter. Den ena byggnadsytan har anvisats byggrätt i tre (III) och den andra i två (II) våningar. Den totala byggrätten på tomten är 3025 m² vy. Antalet bostäder på tomterna har inte begränsats, men planerna kräver att bostädernas medelareal ska vara minst 70 m².

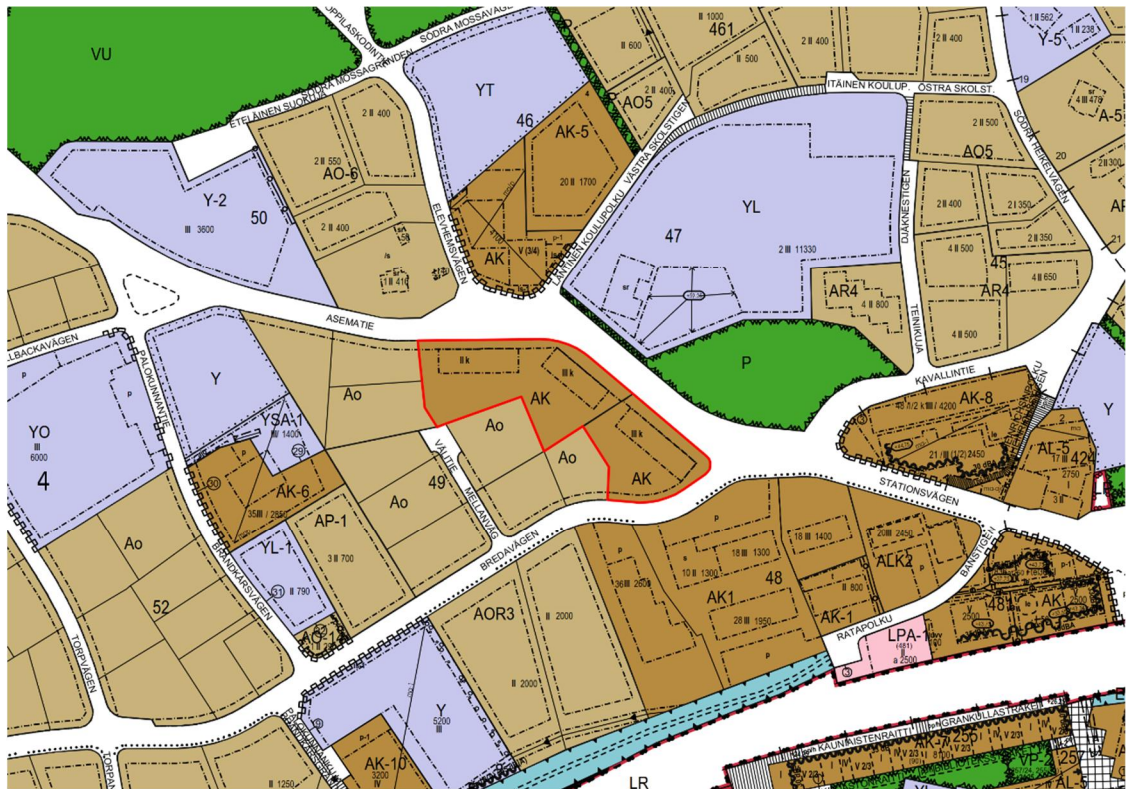


Bild 4: Utdrag ur detaljplanesammanställningen för Grankulla.

Planområdet förs fram i Grankullas utvecklingsbild för markanvändning och boende 2015, som godkändes av fullmäktige 21.9.2015, som ett objekt där markanvändningen ska effektiviseras och förtätas samt tidsenligheten bedömas. 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.

Avtal

Detaljplaneändringen torde förutsätta 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 hösten 2018. Intressenterna informeras om att planläggningen börjar.
- Beredningsmaterialet för planändringen sammanställs på våren 2019.
- Utkastet till ändring av detaljplan läggs fram enligt 30 § i markanvändnings- och byggförordningen under år 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 detaljplan läggs fram enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen under början av 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 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

Dessutom hörs även andra myndigheter och aktörer under planlägningsprocessen.

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. 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 planlägningsarbetet. 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:

markanvändningssekreterare Nina Forsberg, tfn 050 411 1851
markanvändningschef Marko Lassila, tfn 050 3829 313

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

Grankulla 18.10.2018

Nina Forsberg
markanvändningssekreterare

Marko Lassila
markanvändningschef