

Ak 241

BADETS VÄG 7–9

Detaljplaneändring

Tomt 16 i kvarter 101 i 8:e stadsdelen

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING (PDB)

28.9.2021

Beredare/närmare upplysningar:

Grankulla stad
Markanvändningsenheten
PB 52 02701 Grankulla

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

28.9.2021



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: www.kauniainen.fi/Ak241sv.

Planområdet idag

Planområdet omfattar tomt 16 i kvarter 101 i 8:e stadsdelen, på adressen Badets väg 7-9. Planområdets areal är 5 203 m² och det är i privat ägo.

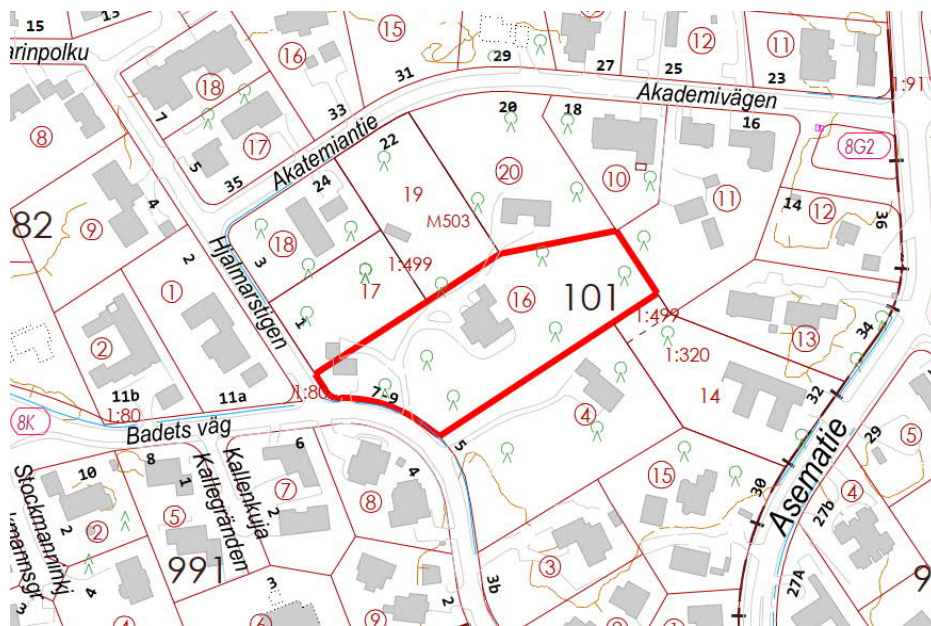


Bild 1. Planområdets ungefärliga läge på ämbetsverkskartan.

Planområdet gränsar i sydväst till Badets väg. I övrigt finns i området småhusbebyggelse från olika tider. På tomten finns en bostadsbyggnad som enligt byggnads- och lägenhetsregistret har färdigställts år 1938.

Mål för planläggningen

Detaljplaneändringen har inletts på ansökan av markägaren.

Syftet är att ändra detaljplanen i planområdet så att det blir möjligt att placera fyra bostadshus på tomten i enlighet med principerna i markdispositionsplanen (MASU 2; 3.4 Bostadsområden dominerade av småhus) så att den största tillåtna bottenarealen på tomten är 600 m² och den totala byggrätten på tomten är 800 m² vy.

Utgångspunkter för planläggningen samt tidigare planer

I landskapsplanen för Nyland, som miljöministeriet fastställt 8.11.2006, har planområdet anvisats för tätortsfunktioner.

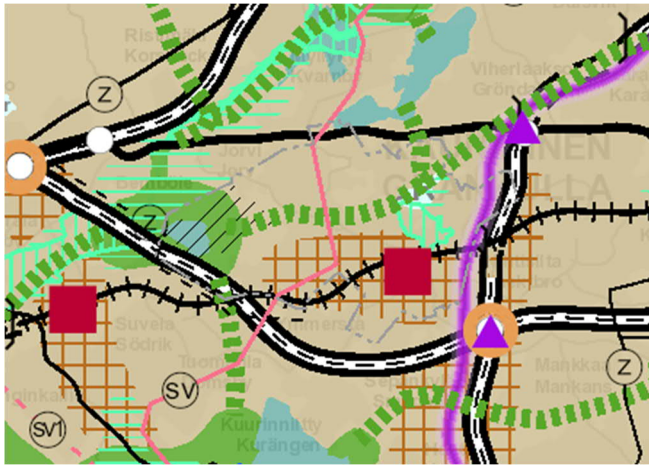


Bild 2. Utdrag ur sammanställningen av de gällande landskapsplanerna för Nyland (Nylands förbunds karttjänst, 11.1.2021).

I Nylandsplanen 2050 (etapplandskapsplanen för Helsingforsregionen) hör planområdet till en utvecklingszon för tätortsfunktioner. 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 är i kraft.

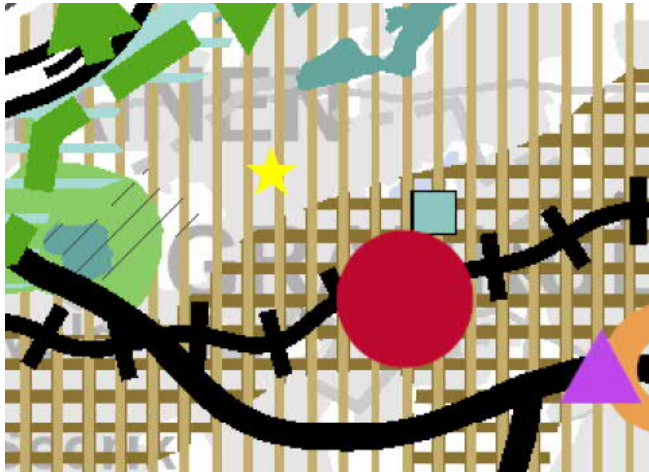


Bild 3. Utdrag ur Nylandsplanen 2050 (Nylands förbunds karttjänst, 11.1.2021). Planområdets ungefärliga läge har märkts ut på kartan med en gul stjärna.

I markdispositionsplanen 2004 (MASU 2), godkänd av Grankulla stadsfullmäktige 13.12.2004, har området anvisats som bostadsområde dominerat av småhus (AP). Enligt MASU 2 kan utvecklingsåtgärder övervägas inom enskilda planområden på tomter som har en areal på över 4 500 m² och en maximal byggrätt på 775 m² vy. Då blir det möjligt att bygga fyra bostäder på tomten med en bottenareal på 600 m² och total byggrätt på 800 m² vy

För planområdet gäller en detaljplan (Ak 33) fastställd av inrikesministeriet 12.11.1964, enligt vilken tomt 16 anvisas som kvartersområde för bostadshus med högst två lägenheter (Ao). Enligt detaljplanen är det tillåtet att på tomten uppföra en bostadsbyggnad med högst två bostadslägenheter i högst två våningar. Bottenarealen får vara högst 350 m². Dessutom får man i byggnadens nedersta del inrymma högst 2,1 meter höga utrymmen för husets eget behov, såsom ekonomiutrymmen och garage. Utöver dessa får man på tomten placera en

ekonomibyggnad på högst 75 m² i en våning med gårdskarlsbostad. Den totala byggrätten på tomten är 775 m² våningsyta och den tillåtna bottenarealen 425 m².

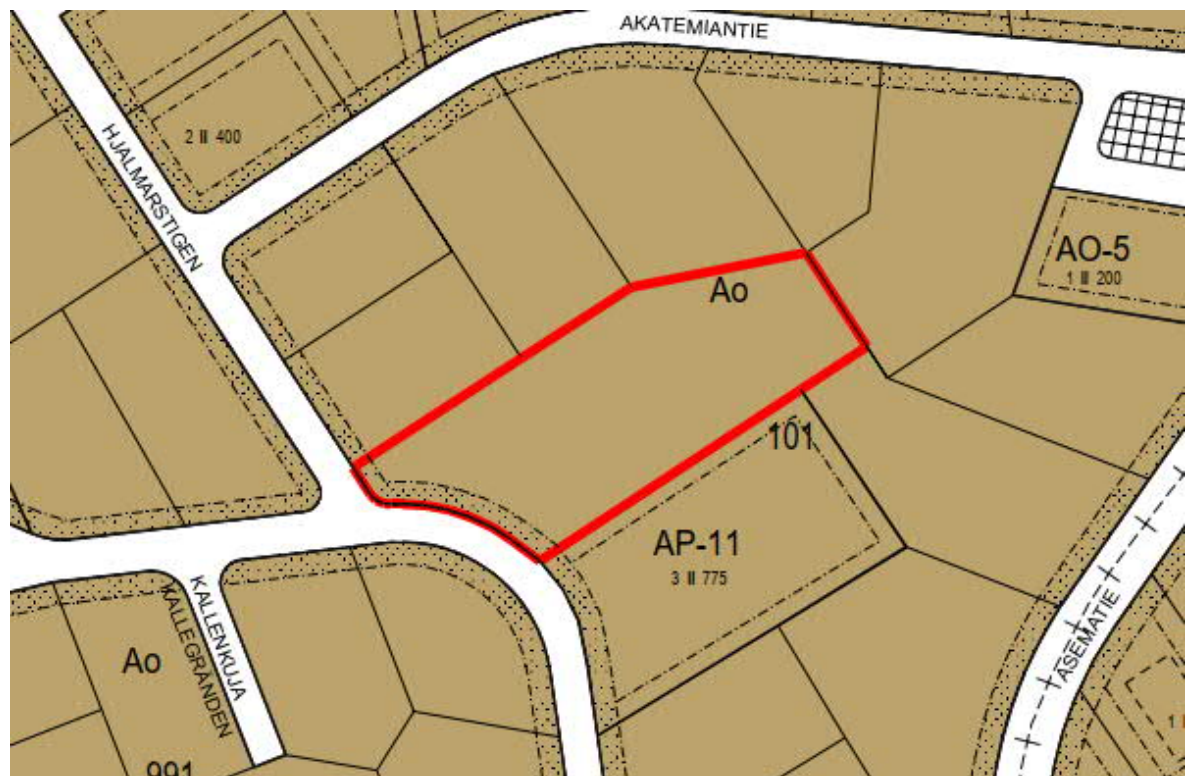


Bild 4: Utdrag ur detaljplanesammanställningen för Grankulla.

Riktgivande tidsschema

Det riktgivande tidsschemat för detaljplaneändringen är följande:

- Planläggningsarbetet inleds och programmet för deltagande och bedömning utarbetas under hösten 2021. Intressenterna informeras om att planläggningen börjar.
- Beredningsmaterialet för planändringen sammanställs på hösten 2021.
- Utkastet till detaljplan läggs fram enligt 30 § i markanvändnings- och byggförordningen under hösten 2021. Intressenterna och andra invånare i staden har möjlighet att framföra sina åsikter om utkastet till detaljplan. Utlåtande om utkastet begärs av byggnadsinspektören.
- 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 i slutet av 2021. 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

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

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

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 elektroniska anslagstavla som finns på stadens webbplats 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 planlägningsarbetet. Av övriga intressenter begärs vid behov utlåtande om planändret.

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 bett 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 planlägningsprocessen.

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 energiekonomi 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 28.9.2021

Nina Forsberg
markanvändningsingenjör

Minna Penttinen
markanvändningschef