

Ak 242

# EKOSTIGEN 10

Detaljplaneändring

Tomt 5 i kvarter 116 i 2:a stadsdelen

## PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING (PDB)

30.11.2021

Beredare/närmare upplysningar:

Grankulla stad  
Markanvändningsenheten  
PB 52 02701 Grankulla

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

30.11.2021



**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.grankulla.fi/Ak242sv](http://www.grankulla.fi/Ak242sv).

### Planområdet idag

Planområdet omfattar tomt 5 i kvarter 116 i 2:a stadsdelen, på adressen Ekostigen 10. Planområdets areal är 3 108 m<sup>2</sup> och det är i privat ägo.

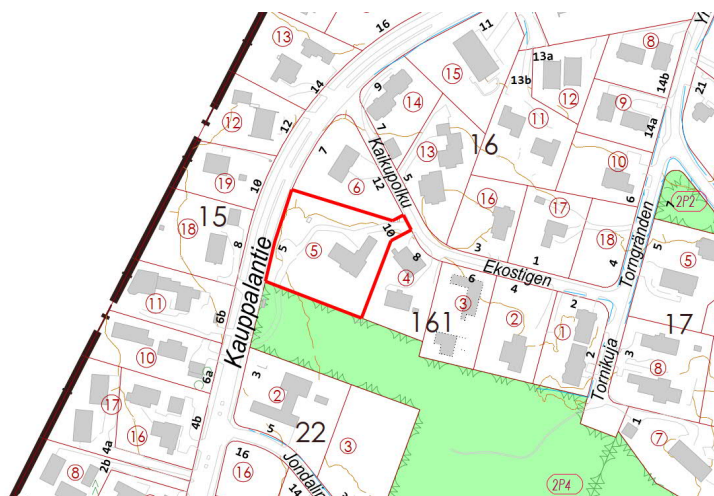


Bild 1. Planområdets ungefärliga läge på ämbetsverkskartan.

Planområdet gränsar till Köpingsvägen i väster, till Ekostigen i nordost och i söder till ett parkområde. I övrigt finns det småhusbebyggelse från olika tider i omgivningen. På tomten finns en bostadsbyggnad som enligt byggnads- och lägenhetsregistret har färdigställts år 1975.

### Mål för planläggningen

Detaljplaneändringen har inletts på ansökan av markägaren.

Syftet är att ändra detaljplanen i planområdet så att det blir möjligt att placera tre bostadshus på tomten i enlighet med principerna i markdispositionsplanen (MASU 2; 3.4 Bostadsområden dominerade av småhus). Då kan byggrätten på tomten fritt fördelas på högst tre bostäder. Den största tillåtna bottenarealen på tomten och den totala byggrätten på tomten ändras inte.

### Utgångspunkter för planläggningen samt tidigare planer

I landskapsplanen för Nyland, som miljöministeriet fastställt 8.11.2006, har planområdet anvisats för tätortsfunktioner. I Nylandsplanen 2050 (etapplandskapsplanen för Helsingforsregionen),

som Nylands landskapsfullmäktige har godkänt 25.8.2020 och som landskapsstyrelsen har bestämt att träder i kraft 7.12.2020, hör planområdet till en utvecklingszon för tätortsfunktioner.

Helsingfors förvaltningsdomstol har genom uppskovsbeslut 22.1.2021 förbjudit verkställandet av fullmäktiges beslut eftersom besvär har anförts om planen. Förvaltningsdomstolen konstaterade 24.9.2021 att det inte längre föreligger skäl att vidmakthålla verkställighetsförbudet till de delar som besvaren har avslagits, och planhelheten trädde till största delen i kraft. I den gällande landskapsplanen hör planområdet till en utvecklingszon för tätortsfunktioner.

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 3 000 m<sup>2</sup> och en maximal byggrätt på 775 m<sup>2</sup> vy. Då kan byggrätten på tomten fritt fördelas på högst tre bostäder under förutsättning att den tillåtna bottenarealen och den totala byggrätten på tomten inte överskrids.

För planområdet gäller en detaljplan (Ak 33) fastställd av inrikesministeriet 12.11.1964, enligt vilken tomten 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 m<sup>2</sup>. Dessutom får man i byggnadens nedre del inrymma högst 2,1 meter höga utrymmen för husets eget behov, såsom ekonomiutrymmen och garage. Utöver dessa får man på tomten placera en ekonomibyggning på högst 75 m<sup>2</sup> i en våning med gårdskarlsbostad. Den totala byggrätten på tomten är 775 m<sup>2</sup> våningsyta och den tillåtna bottenarealen 425 m<sup>2</sup>.

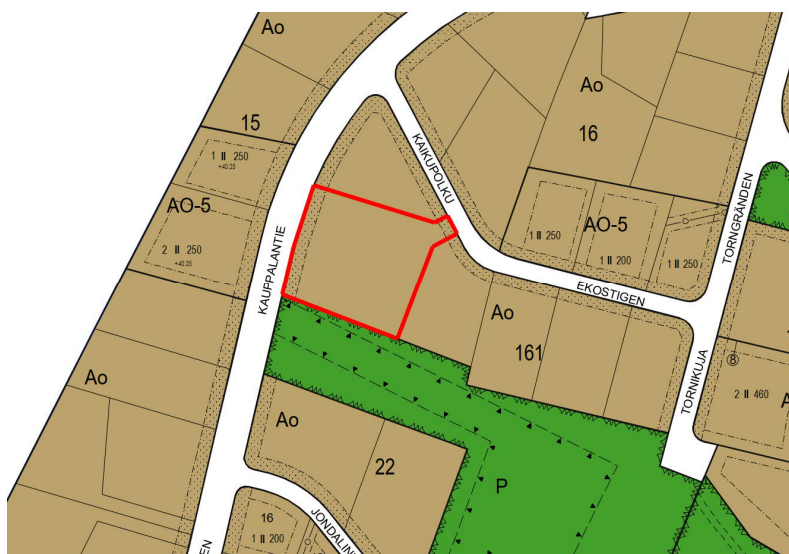


Bild 3: Utdrag ur detaljplanesammanställningen för Grankulla.

### Riktgivande tidsschema

Det riktgivande tidsschemat för detaljplaneändringen är följande:

- Planläggningsarbetet inleds och programmet för deltagande och bedömning utarbetas under slutet av 2021. Intressenterna informeras om att planläggningen börjar.
- Beredningsmaterialet för planändringen sammanställs under slutet av 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. Utlåtande om utkastet begärs av byggnadsinspektören.

- 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 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 detaljplanen läggs fram för samhällstekniska utskottet 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

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](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 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 samhällstekniska utskottets 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 samhällstekniska utskottets 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 30.11.2021

Nina Forsberg  
markanvändningsingenjör

Minna Penttinen  
markanvändningschef