

Ak 206

GRÄSAVÄGEN 1–5 (Bensowska området)

Ändring av detaljplanen

1:a stadsdelen, kvarter 200 med parkområden

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

3.9.2012, uppdaterad 16.2.2023

Beredare / närmare upplysningar:

Grankulla stad
Markanvändningsenheten
PB 52, 02701 Grankulla

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

16.2.2023



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/Ak206sv.

Planområdet idag

Planområdet omfattar kvarter 200 i 1:a stadsdelen och parkområdet (1-9903-100) som ligger norr om det. Områdets areal är ca 6,8 ha.

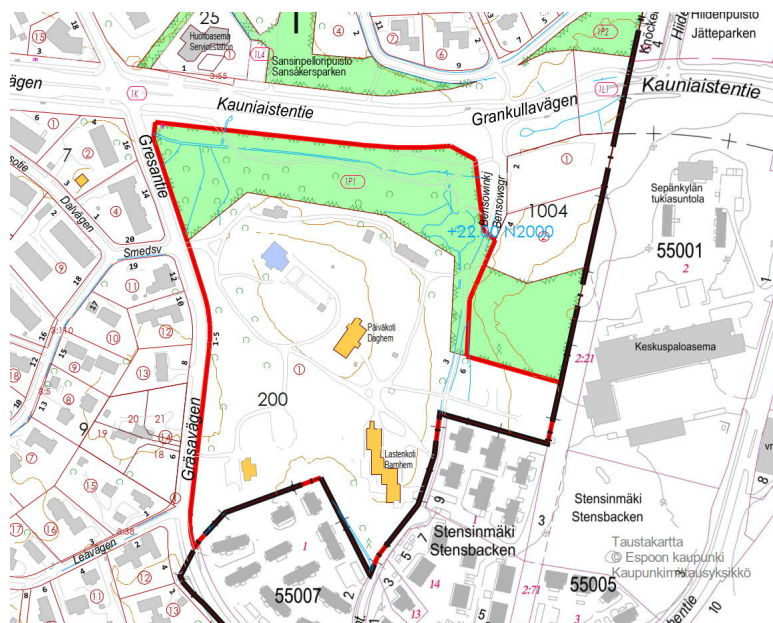


Bild 1. Planområdets ungefärliga läge på ämbetsverkskartan.

Planområdet ligger i sydöstra Grankulla vid gränsen till Esbo, och avgränsas av Bensowsgränden, Gräsavägen och Grankullavägen. Planområdets omgivning är bebyggd huvudsakligen med småhus, med egnahemshus väster om området och radhus söder om området. Norr och nordväst om området ligger också flervåningshus och en servicestation. Öster om planområdet på Esbosidan finns Västra Nylands räddningsverks centralbrandstation och på Grankullasidan om gränsen, vid Bensowsgränden, två tills vidare obebbyggda tomter: en tomt för affärs- och kontorsbyggnader samt en tomt för allmänna byggnader, som har reserverats för brandstationsverksamheten.

På planområdet ligger två kulturhistoriskt värdefulla byggnader, Villa Bensow (1912) och Villa Solhaga (1911). Båda villorna finns med i Grankullas byggnadsinventering. Utöver dem finns på området barnhemsbyggnaden Granhyddan (1967), daghemmet Stora Lyan (1987) och tre ekonomibyggnader. För en del av området finns också en trädgårdsplan som har gjorts 1913 av trädgårdsarkitekten Paul Olsson.

Mål för planläggningen

Detaljplaneändringen har inletts 31.7.2012 på ansökan av ägaren till kvarter 200, Stiftelsen Bensows Barnhem Granhyddan r.s. Stadsstyrelsen beslutade 29.8.2012 § 212 att arbetet med att ändra detaljplanerna skulle inledas. Avsikten var att utarbeta detaljplaneändringen tillsammans med ändringen av planen för Grankullavägen. Senare delades dock planläggningen upp i två separata projekt på grund av skillnaderna i tidsplanerna; planeringen av det Bensowska området kunde inte föras vidare som planerat och inväntade att mål skulle fastställas för planläggningen. Projektet har blivit aktuellt på nytt från och med början av 2019.

Ansökan om detaljplaneändring från 2012 gick ut på att användningsändamålet för kvartersdelen längst i öster skulle ändras till kvartersområde för småhus utan att öka den totala byggrätten. Målen har senare justerats så att användningsändamålet för en större del än ursprungligen planerat av den östra delen av kvarteret ska ändras till boende utan att öka den totala byggrätten. Samtidigt justeras användningsändamålet för den västra delen av kvarteret så att stiftelsen som äger området även i fortsättningen ska kunna upprätthålla och utveckla sin kärnverksamhet inom området, dvs. huvudsakligen daghemsverksamhet samt annan social verksamhet i anknytning till barns och familjers välfärd. I anslutning till detaljplaneändringen granskas byggnadernas och gårdsområdets skyddsvärden inom planområdet, och skyddsbestämmelser utfärdas vid behov. Samtidigt granskas områdesreserveringarna för rekreationsområdena i planområdet och deras detaljplanebeteckningar och planbestämmelser uppdateras.

Utgångspunkter för planläggningen samt tidigare planer

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 huvudstadsregionens kärnzon.

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 besvären har avslagits, och planhelheten trädde till största delen i kraft. I den gällande landskapsplanen hör planområdet till huvudstadsregionens kärnzon.

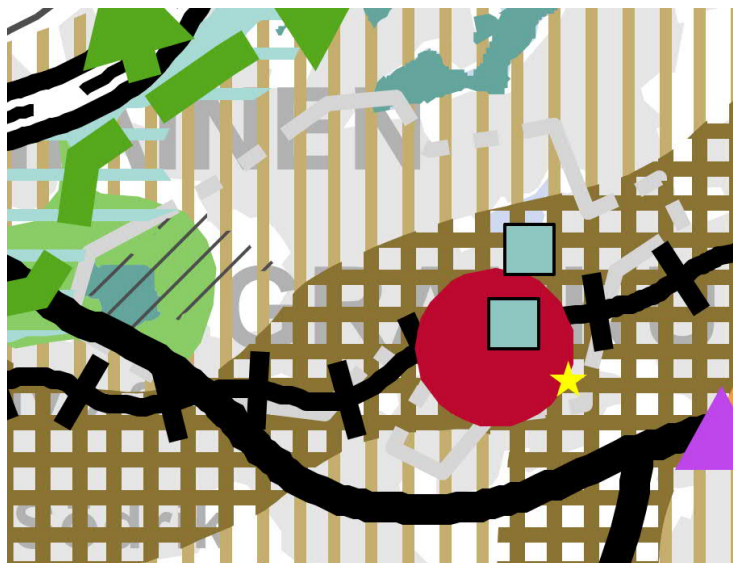


Bild 2. Ett utdrag ur Nylandsplanen 2050. Planområdets ungefärliga läge har märkts ut med en gul stjärna.

I markdispositionsplanen 2004 (MASU 2), godkänd av Grankulla stadsfullmäktige 13.12.2004, har området anvisats för service och förvaltning (P). I MASU 2 tas de gamla villorna i området, Villa Bensow och Villa Solhaga, upp som byggnads- och kulturhistoriskt samt stadsbildsmässigt

värdefulla byggnader, vars skyddsbehov ska utredas i anknäytning till detaljplaneringen. Kvarter 200 har dessutom anvisats som ett område med särskilda miljövärden.

Området förs fram i Utvecklingsbilden för markanvändning och boende 2015, som godkändes av fullmäktige 21.9.2015, som ett utvecklingsobjekt med natur- och miljövärden och kulturhistoriska värden, och som ska bedömas med tanke på uppdatering av detaljplanen och omvärdering av fastighetens användningsändamål. I den vägledande prioriteringen i utvecklingsbilden hör objektet till den tredje kategorin som utgörs av framtida reservobjekt och andra projekt som inte är brådskande.

På planområdet gäller en detaljplan (Ak 60) som är fastställd av inrikesministeriet 7.9.1972. I detaljplanen är kvarter 200 anvisad som kvartersområde för byggnader för social verksamhet och hälsovård där det är tillåtet att uppföra byggnader för det primära syftet och dessutom ett behövt antal personalbostäder (YS3). På kvartersområdet har anvisats byggrätt på 10 600 m² vy för bostadshus med högst två våningar (II 10 600). Norrsidan av kvarter 200 anvisas som parkområde (P).

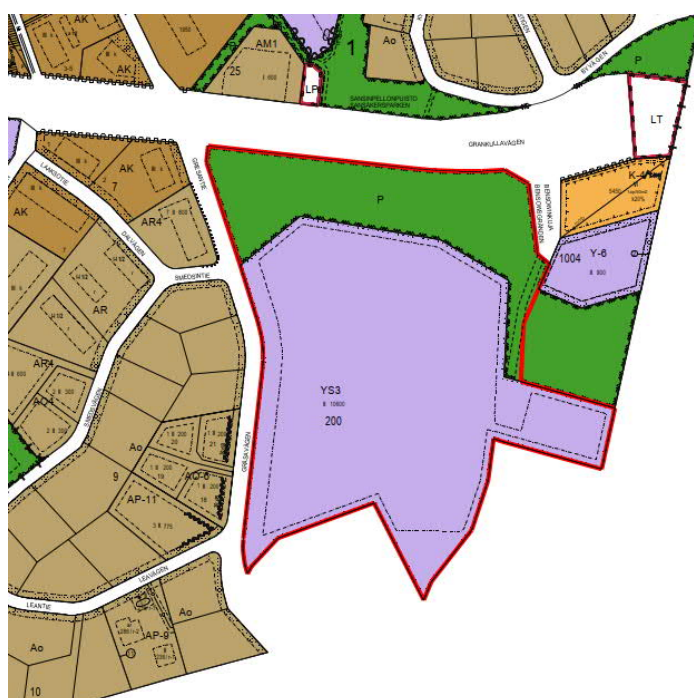


Bild 3. Utdrag ur detaljplanesammanställningen för Grankulla.

Avtal

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

Preliminärt tidsschema

Det preliminära tidsschemat för detaljplaneändringen är följande:

- Planläggningsarbetet inleddes och ett program för deltagande och bedömning utarbetades under hösten 2012. Intressenterna informerades om att planläggningen börjar.
- Fortsatt planläggningsarbete samt uppdatering av programmet för deltagande och bedömning under våren 2019. Markägarna vid grannfastigheterna informerades om att planläggningen fortsätter.
- Beredningsmaterialet för planändringen har sammanställts på hösten 2019.

- Utkastet till detaljplan har lagts fram enligt 30 § i markanvändnings- och byggförordningen under hösten 2019. Intressenterna och andra invånare i staden har haft möjlighet att framföra sina åsikter om utkastet till detaljplan. Behövliga utlåtanden om utkastet har begärts av stadens förvaltningar och olika myndigheter.
- Planutkastet har bearbetats och de ändringar och korrigeringar som behövs med beaktande av utlåtandena och intressenternas åsikter har gjorts.
- Förslaget till ändring av detaljplan läggs officiellt fram enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen i början av år 2023. Intressenterna har möjlighet att lämna skriftliga anmärkningar mot förslaget. Myndigheter och intressentgrupper kan vid behov ge utlåtanden om förslaget.
- I förslaget görs korrigeringar med anledning av utlåtandena och anmärkningarna, efter vilket detaljplaneändringen 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
- Mellersta Nylands landskapsmuseum
- Esbo stad
- NTM-centralen i Nyland
- Västra Nylands Räddningsverk
- HRM
- Caruna Ab
- byggnadsutskottet
- finska utskottet för undervisning och småbarnspedagogik
- svenska utskottet för utbildning och småbarnspedagogik.

Dessutom hör staden vid behov även andra myndigheter och aktörer under planlägningsprocessen.

Information och deltagande

Staden kungör officiellt på stadens anslagstavla att planändringen har inletts och att beredningsmaterialet samt utkastet och förslagen till detaljplan har lagts fram. Dessutom informerar staden om planlägningsfaserna 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 ovannämnda 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 den tid som förslaget är finns framlagt.

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 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

Grankulla 16.2.2023

Nina Forsberg
markanvändningsingenjör

Minna Penttinen
markanvändningschef