

Ak 221

STADSHUSOMRÅDET

Ändring av detaljplanen

Tomterna 12–13 och 16 i kvarter 8 i stadsdel 1 samt kvarter 210 i stadsdel 2 samt gatu- och rekreatiomsområden (Grankullavägen 10, Junghansgränden 1–3, Leagränden 2–4)

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING (PDB)

16.8.2016, uppdaterat 20.9.2024

Beredare / ytterligare information:

Grankulla stad
Markanvändningsenheten
PB 52 02701 Grankulla

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

20.9.2024



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 iaktas 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/Ak221sv).

Planområdet idag

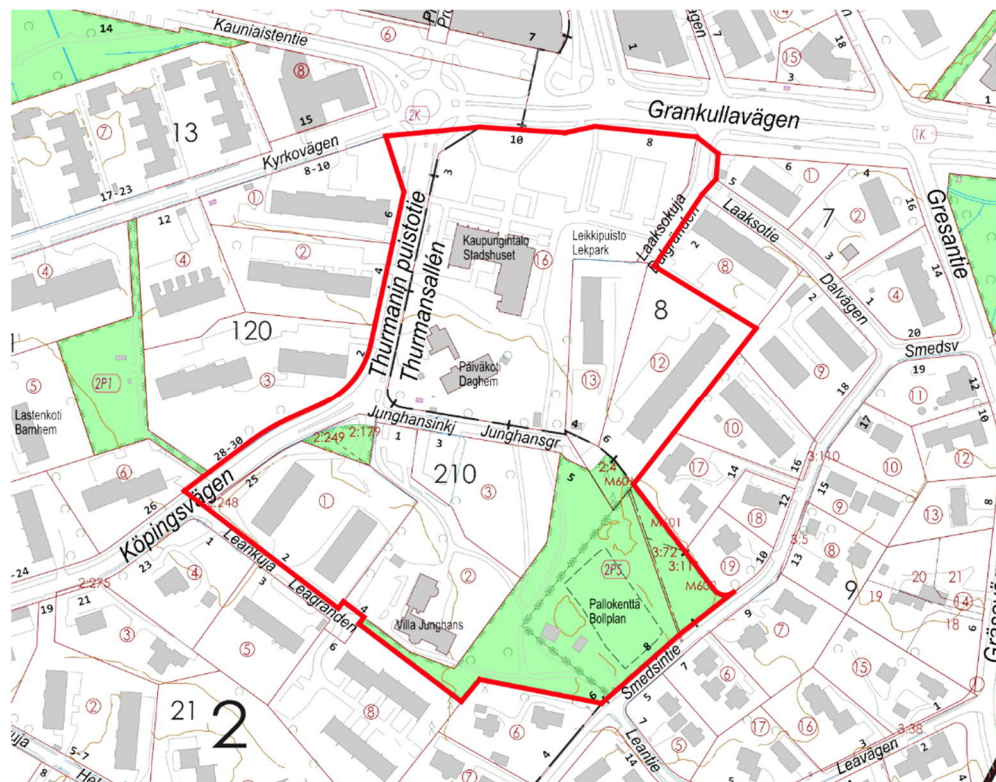


Bild 1. Planområdets ungefärliga avgränsning på ämbetsverkskartan.

Planområdet omfattar tomterna 12–13 och 16 i kvarter 8 i stadsdel 1 samt kvarter 210 i stadsdel 2, delar av gatuområdena för Dalgränden, Thurmansallén, Köpingsvägen och Junghansgränden (235-1-9901-0 och 235-2-9901-0 samt fastighet 235-402-2-248) samt rekreationsområden i stadsdel 2 (fastigheterna och områdena 235-2-9903-500, 235-402-2-4 och -M601, 235-402-2-179, 235-402-2-249, 235-404-3-72 samt 235-404-3-111 och -M601 ja -M602). Fastigheterna i planområdet ägs av staden med undantag av de områden som visas i bild 2.

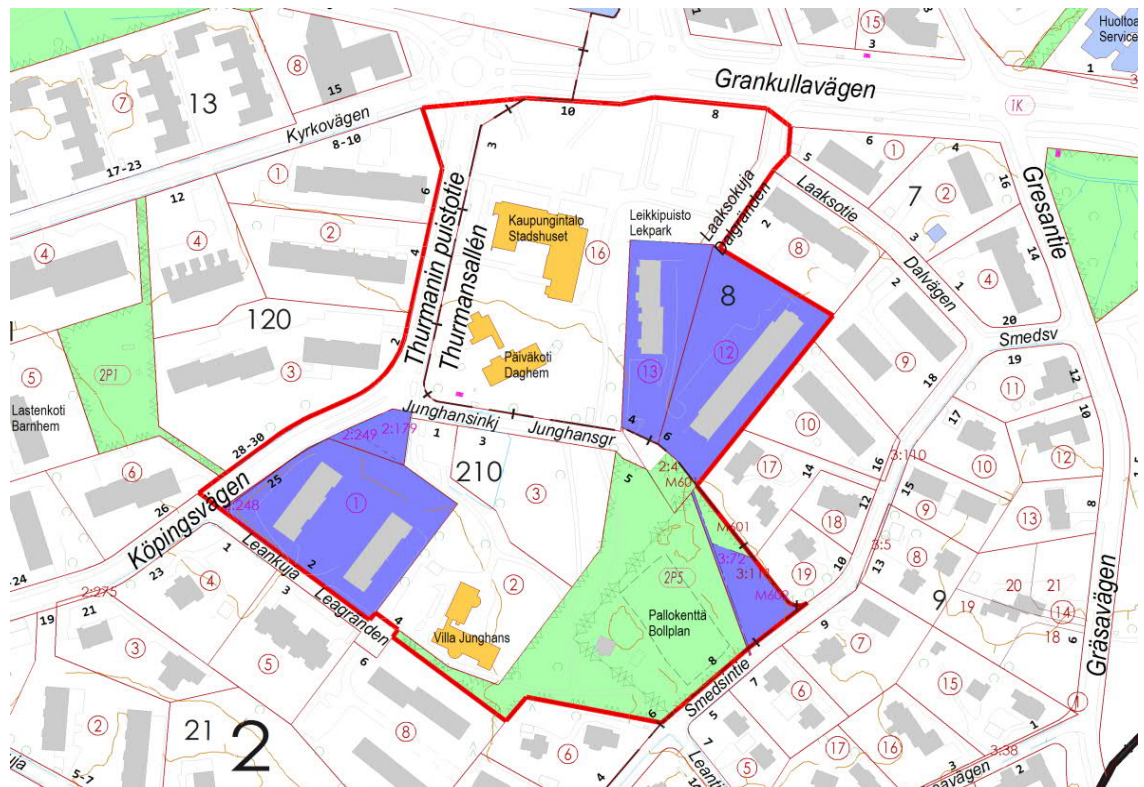


Bild 2. Markägoförhållandena i planområdet. Fastigheter som är i privat ägo är markerade med violett färg.

Området avgränsas av Grankullavägen, Thurmansallén, Köpingsvägen, Leagränden och Smedsvägen. Norr om det planerade området finns stadens affärscentrum, väster och öster om området flervåningshus och på sydöstra och södra sidan småhusbebyggelse. Följande byggnader i det planerade området ägs av staden: stadshuset från 1978, Gula Huset från 1907, en daghemsbyggnad från 1986 och små ekonomibyggnader på daghemmets gård, Villa Junghans från 1910-talet med en tillbyggnad från 1985 samt ett bostadshus (trädgårdsmästarens bostad) från 1920-talet samt en närliggande ekonomibyggnad. De privatägda radhusen och flervåningshusen i områdets östra del är byggda 1964. De privatägda flervåningshusen i områdets sydvästra del byggdes 1965.

Mål för planläggningen

Detaljplaneändringen har inletts på stadens eget initiativ. Stadsstyrelsen beslutade 15.6.2016 § 119 att arbetet med att ändra detaljplanen skulle inledas.

Målet är att ändra detaljplanen för tomt 16 i kvarter 8 (Grankullavägen 10) och tomt 3 i kvarter 210 (Junghansgränden 3) så att tomterna primärt används för boende samt för placering av tjänster och stadens förvaltningslokaler. I samband med detaljplaneändringen undersöks också dimensionerna för tomt 2 i kvarter 210 (Junghansgränden 1) och placeringen av funktioner på tomten, samt reserveringarna och funktionerna för rekreations- och gatuområden. Dessutom uppdateras detaljplanebeteckningarna och planbestämmelserna för tomterna 12 och 13 i kvarter 8 (Junghansgränden 4 och 6).

Under beredningsprocessen för planändringen har man observerat att kvarter 210 eventuellt kommer att få ett nytt nummer. Då kvartersnumret ändras, kommer det att göras upp nya tomtindelningar för tomterna på grund av förändrade fastighetsbeteckningar. Av dessa orsaker har också tomt 1 i kvarter 210 (Leagränden 2) tagits med i det område vars detaljplan ändras. Detaljplanebeteckningarna och planbestämmelserna för tomten uppdateras.

Utgångspunkter för planläggningen samt tidigare planer

På området gäller Nylandsplanen 2050 (etappplansplanen för Helsingforsregionen), som Nylands landskapsfullmäktige godkände 25.8.2020 och som enligt landskapsstyrelsens beslut

träder i kraft 7.12.2020. Nylandsplanen har vunnit laga kraft genom Högsta förvaltningsdomstolens beslut 13.3.2023. Handläggningen av målet föranledde inga ändringar i planen för Helsingforsregionen.

I Nylandsplanen 2050 ingår området i en utvecklingszon för tätortsfunktioner och i huvudstadsregionens kärnzon. Området har försetts med beteckningen "område för centrumfunktioner, centrum".



Bild 3. Utdrag ur Nylandsplanen 2050 (Nylands förbunds karttjänst 14.3.2024). Planområdets ungefärliga läge är markerat med en gul stjärna.

I markdispositionsplanen 2004 (Masu 2), godkänd av Grankulla stadsfullmäktige 13.12.2004, har stadshusets tomt anvisats som område för offentlig service och förvaltning (PY) där det finns en värdefull byggnad (Gula Villan). Tomten där Villa Junghans står (Junghansgränden 1) har anvisats som område för offentlig service och förvaltning (PY) med särskilda miljövärden. Villa Junghans har beteckningen värdefull byggnad. Tomterna vid Junghansgränden 3, 4 och 6 samt Leagränden 2 har anvisats som bostadsområde dominerat av flervåningshus (AK). Området kring Smedsvägens bollplan har anvisats som närreklamationsområde (VL). På området finns en värdefull byggnad och den södra delen av området har anvisats som område med särskilda miljövärden.

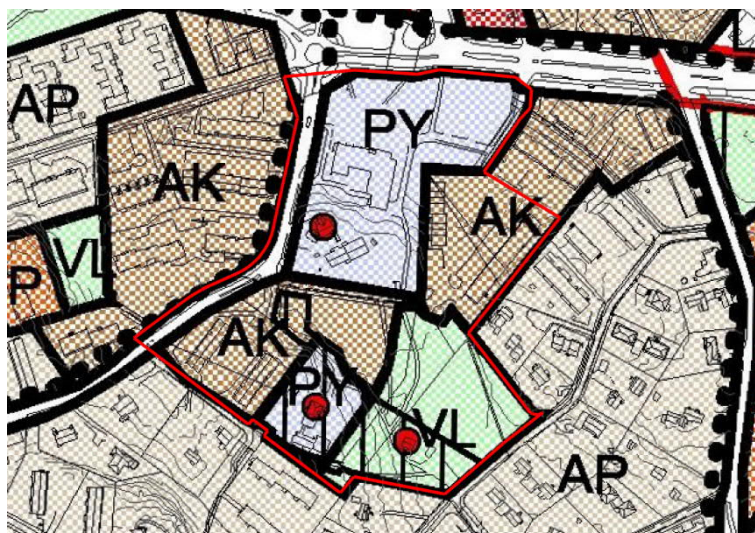


Bild 4. Utdrag ur markdispositionsplanen för Grankulla 2004 (Masu 2).

Idétävling om detaljplanen

Staden har tillsammans med Finlands Arkitektförbund ordnat en idétävling som gällde detaljplaneringen av stadshuskvarteret. Målet med tävlingen var att samla idéer inför en ändring av detaljplanen som gäller den fortsatta utvecklingen av centrumområdet. Avsikten var att utvidga det högklassiga stadsbyggandet under 2000-talet som kompletterar Grankulla centrum också till området söder om Grankullavägen så att stadshuskvarteret utgör den sista fasen i bebyggandet av centrum som helhet. Utöver stadshusets tomt omfattade tävlingsområdet också en tomt för flervåningshus på adressen Junghansgränden 3. Tävlingsresultat publicerades 19.5.2016. Förslaget "Huvilat" vann arkitekttävlingen och förslaget "Tillsammans" kom på andra plats.

Det vinnande bidraget "Huvilat" baserar sig på rektangulära, halvöppna kvarter som passats in på ett naturligt sätt i stadsstrukturen. Lösningen lämnar rikligt med öppet offentligt rum i området och möjliggör bevarandet av den lummighet som kännetecknar Grankulla. Enligt förslaget bevaras också grönområdet vid hörnet av Grankullavägen och Thurmansallén, som är ett väsentligt inslag i Grankullas stadsstruktur, obebyggt. Förslaget har harmoniska dimensioner och möjliggör en mångsidig bostadsplanering och realistiska parkeringsarrangemang. Stadens förvaltningsfunktioner har placerats på sin nuvarande plats i ett nytt kvarter. Planen är genomgående enhetlig och kontrollerad, den har tydliga principer och är utvecklingsbar med tanke på detaljplaneringen.

Förslaget "Tillsammans", som blev tvåa i tävlingen, omspannar hela kvarteret med en enda bandliknande byggnad. I förslaget utgör parken en följsam inramning som får en central roll. Parken på västra sidan har en tydligt offentlig prägel och framhäver Thurmansalléns och Gula Villans position i stadsstrukturen. Också den nuvarande parken framför stadshuset bevaras. Kvarterets östra sida bildar en serie av såväl offentliga som mer privata gårdsområden. De mer privata områdena ligger väl skyddade av byggnadskroppen. För de bostäder som uppförs på markplan har det anvisats tydliga egna ingångs- och altanzoner. Den underjordiska parkeringen följer byggnaden som ett liknande band delvis utanför byggnadskroppen. Även om denna lösning skapar ett gårdsdäck så är den strukturellt och funktionellt logisk. Konceptet ställer högre krav på genomförandet och kvaliteten på det än traditionella kvartersmodeller. I det här fallet består detaljplaneringen i stor utsträckning av byggnadsplanering. När kvarteret står klart utgör det en stark ny imageskapande faktor i Grankulla centrum.

I den fortsatta planeringen är det ändamålsenligt att bearbeta förslaget så att strukturen och funktionerna genererar helgjutet, trivsamt stadsutrymme som kompletterar stadsstrukturen i Grankulla. Ändringen av detaljplanen inleds med utgångspunkt i de förslag som prisbelönats i tävlingen, samtidigt som man utnyttjar de starka sidorna i andra tävlingsbidrag som löstes in.

Avtal

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

Riktgivande tidsschema

Det riktgivande tidsschemat för detaljplaneändringen är följande:

- Planläggningsarbetet inleddes och ett program för deltagande och bedömning utarbetades under sommaren 2016. Intressenterna informerades om att planläggningen börjar.
- Beredningsmaterialet för planändringen sammanställs på våren 2017.

- Utkastet till detaljplan har lagts fram enligt 30 § i markanvändnings- och byggförordningen under början av 2018. Intressenterna och andra invånare i staden har beretts 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 detaljplan läggs fram enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen på hösten 2024. 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, invånarna och arbetstagarna i planområdet
- Markägarna och invånarna i grannfastigheterna
- NTM-centralen
- Mellersta Nylands landskapsmuseum
- Västra Nylands Räddningsverk
- HRM:s vattenförsörjning
- Caruna Ab
- Byggnadsutskottet
- Valfärdsutskottet

Information och deltagande

Om 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 arbetsfaser i planläggningen. 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 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, 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, fax: 09 5056 535

Grankulla 20.9.2024

Nina Forsberg
markanvändningsingenjör

Minna Penttinen
markanvändningschef