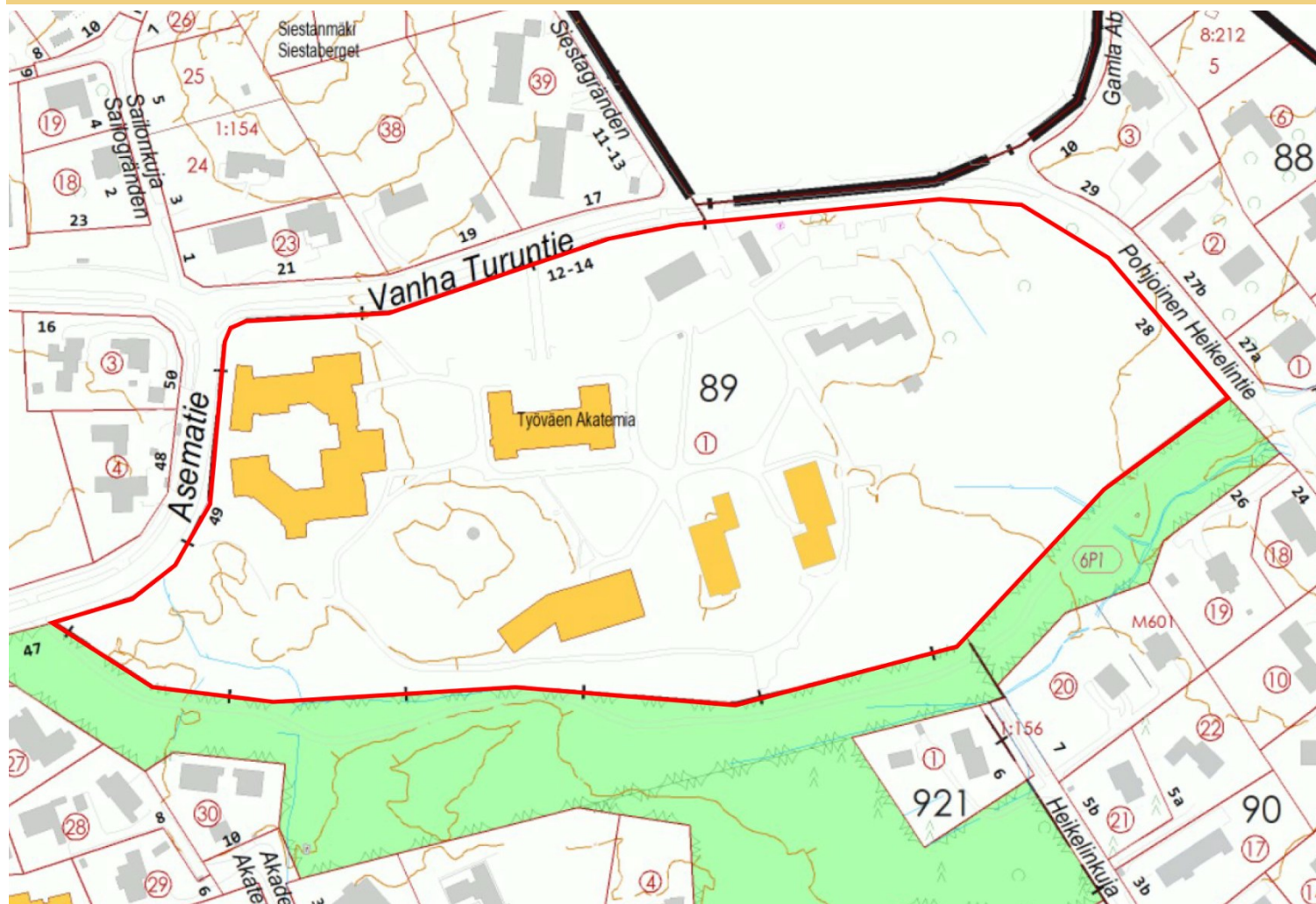




Ak 246

Arbetrakademin

Ändring av detaljplanen
Tomt 1 i kvarter 89 i 6:e stadsdelen

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING (PDB)

17.9.2025

Beredare / Mer information:

Grankulla stad
Markanvändningsenheten
PB 52, 02701 Grankulla

Aicha Löf
fornamn.efternamn@grankulla.fi
040 5634 076

17.9.2025



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.

Programmet för deltagande och bedömning beskriver

- vilket område som planläggs (planområde)
- vad planläggningen syftar till
- vilka intressenterna är
- hur du 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/Ak246

Nuläget i planområdet

Planområdet omfattar tomt 1 i kvarter 89 i 6:e stadsdelen. Områdets yta är cirka 6,3 ha. Tomten är privatägd.

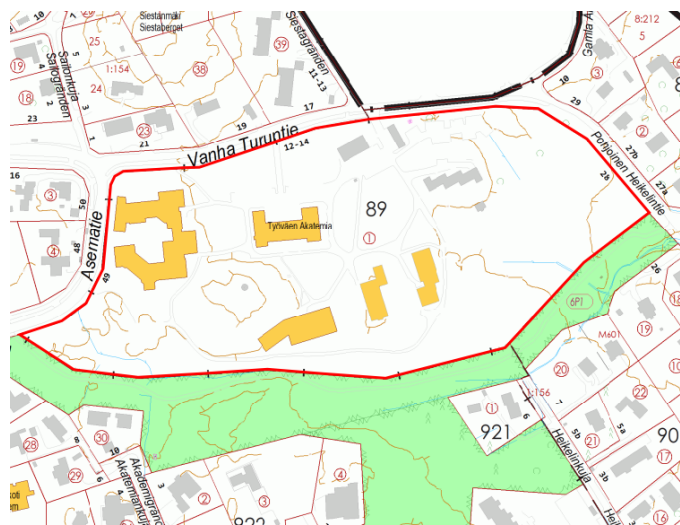


Bild 1. Planområdets ungefärliga avgränsning på ämbetsverkskartan.

Mål för planläggningen

Detaljplaneändringen har inletts på ansökan av ägaren till tomt 235-6-89-1. Stadsstyrelsen beslutade 26.5.2025 § 86 om att inleda en ändring av detaljplanen.

Avsikten är att utreda placeringen av småhus och serviceboende på området. Dessutom granskar vi genom detaljplaneändringen institutsverksamheten samt organiseringen av de allmänna områdena och trafikarrangemangen. Byggrätten, våningstalet, de lösningar som påverkar stadsbilden och planområdets noggrannare avgränsning fastställs i samband med planeringsprocessen. Planeringen ska fästa särskild uppmärksamhet vid att göra planen lämplig för miljön, utvärdera effekterna på trafiken och bevara grönmiljön. Byggandet ska främja utsläppssnåla energilösningar.

Utgångspunkter för planläggningen samt tidigare planer

På området gäller Nylandsplanen 2050 (etapplandskapsplanen för Helsingforsregionen) som Nylands landskapsfullmäktige godkände 25.8.2020 och som landskapsstyrelsen bestämde att träder i kraft 7.12.2020. Enligt planen ingår planeringsområdet i en utvecklingszon för tätortsfunktioner. Nylandsplanen har vunnit laga kraft genom högsta förvaltningsdomstolens beslut 13.3.2023.

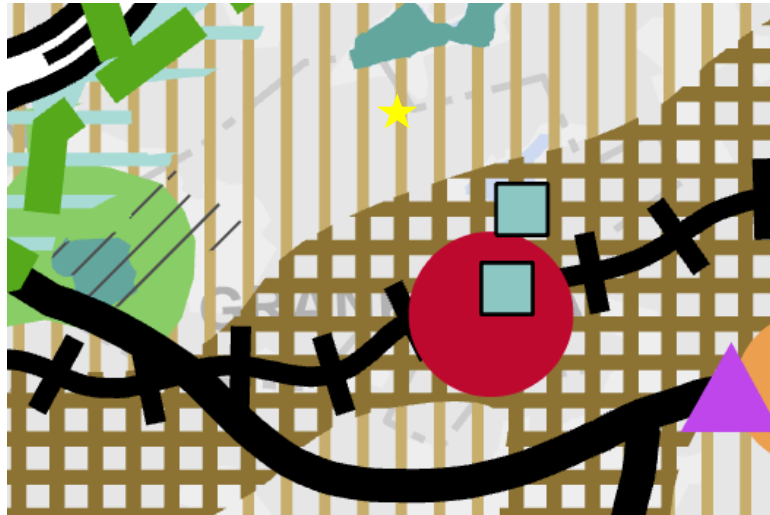


Bild 2. Ett utdrag ur Nylandsplanen 2050. Planområdets ungefärliga läge har märkts ut med en gul stjärna. (Nylands förbunds karttjänst, 30.6.2025)

I markdispositionsplanen 2004 (MASU 2), godkänd av Grankulla stadsfullmäktige 13.12.2004, har området betecknats som område för service och förvaltning (P) med två värdefulla byggnader (röda cirklar). Dessutom har området anvisats med särskilda miljövärden (lodrät linjering)

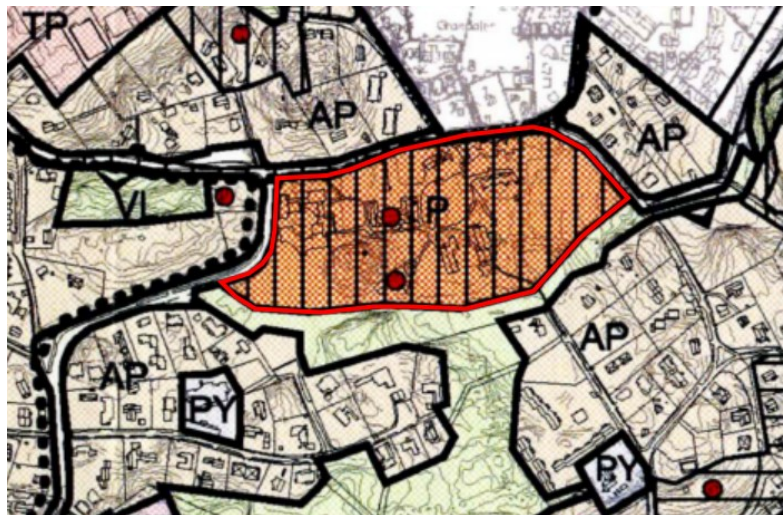


Bild 3. Utdrag ur markdispositionsplanen för Grankulla 2004 (MASU 2)

På området gäller en detaljplan (Ak 109) som fastställts 15.3.1990.

Tomten är anvisad som kvartersområde för undervisningsbyggnader (YO) där lokaler för undervisning och inkvartering samt personalbostäder med hjälputrymmen kan byggas. Tomtens yta är 63 012 m². Tomten har anvisats en byggnadsyta och byggrätt på 9 400 m² vy för en byggnad med högst tre våningar (III 9400). På tomtens mittersta del har dessutom en byggnadsyta för en skyddad byggnad (sr II 1600) och ett skyddat område (s) för ett lusthus och en grav anvisats. Byggrätten på området är totalt 11 000 m² vy.

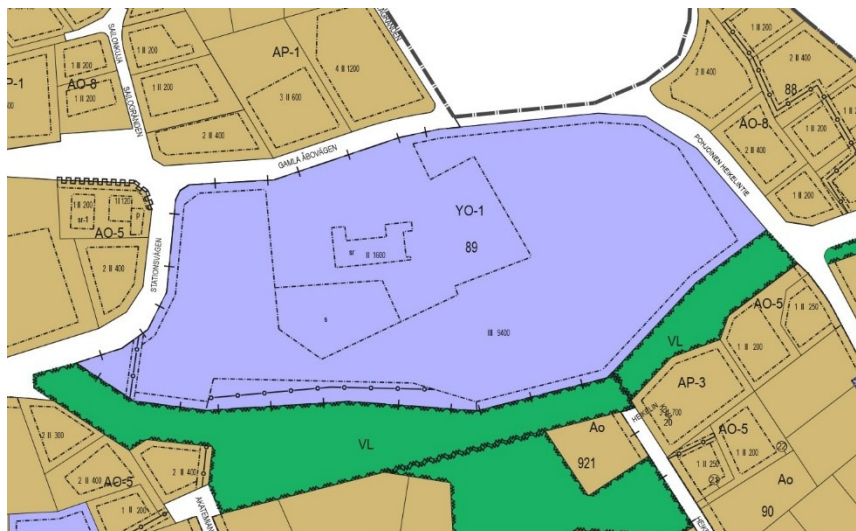


Bild 4. Utdrag ur detaljplanesammanställningen för Grankulla.

Avtal

Ändringen av detaljplanen förutsätter att staden ingår ett markanvändningsavtal (91 b § i lagen om områdesanvändning). Avtalet ska undertecknas innan fullmäktige godkänner ändringen av detaljplanen.

Preliminärt tidsschema

Det preliminära tidsschemat för detaljplaneändringen är följande:

- Vi inleder planläggningsarbetet och utarbetar programmet för deltagande och bedömning under hösten 2025. Vi informerar intressenterna om att planläggningen börjar.
- Vi sammanställer beredningsmaterialet för planändringen hösten 2025.
- Vi lägger fram utkastet till ändring av detaljplanen enligt 30 § i markanvändnings- och byggförordningen uppskattningsvis i början av år 2026. Intressenterna och andra invånare i staden har möjlighet att framföra sina åsikter om utkastet till ny detaljplan. Vi begär om behövliga utlåtanden om utkastet av stadens förvaltningar och olika myndigheter.
- Vi bearbetar planutkastet samt ändrar och korigerar det med beaktande av utlåtandena och intressenternas åsikter.
- Vi lägger fram förslaget till ny detaljplan enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen uppskattningsvis hösten 2026. Intressenterna har möjlighet att lämna skriftliga anmärkningar mot förslaget. Vi begär om utlåtanden av myndigheter och intressentgrupper vid behov.
- Vi gör korrigeringar i förslaget med anledning av utlåtandena och anmärkningarna och för därefter detaljplanen till stadsfullmäktige för godkännande.

Intressenter

Intressenter i planläggningsprocessen 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.

Staden ska ordna planläggningsförfarandet samt informationen om utgångspunkterna, målen och eventuella alternativ för planeringen så att intressenterna har möjlighet att delta i beredningen

av planen, bedöma konsekvenserna av planläggningen och skriftligen eller muntligen uttala sin åsikt om saken.

Intressenter i den här detaljplaneändringen är:

- markägarna och eventuella invånare i planområdet
- markägarna och invånarna i grannfastigheterna
- NTM-centralen i Nyland
- Västra Nylands Räddningsverk
- HRM:s vattenförsörjning
- Caruna Oy
- Mellersta Nylands landskapsmuseum
- byggnadsutskottet.

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 finns tillgängliga i stadshuset i Grankulla och på stadens webbplats.

Staden informerar markägarna inom planeringsområdet och grannfastigheternas markägare per brev om ovannämnda arbetsfaser i planläggningen. Vid behov begär staden utlåtanden om planärendet av övriga intressenter.

Intressenterna har möjlighet att framföra sina åsikter om utkastet till ny detaljplan och lämna skriftliga anmärkningar mot förslaget till ny detaljplan under den tid som planen hålls framlagd.

Staden skickar sitt ställningstagande (bemötande) med motivering 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 skickar staden sina bemötanden till anmärkningarna till dem som lämnat en anmärkning mot förslaget till detaljplaneändring. Om en anmärkning har fler än en undertecknare, skickar staden bemötandet till den första av dem.

Du kan anföra besvär över stadsfullmäktiges beslut om godkännande av planen hos Helsingfors förvaltningsdomstol.

Konsekvenser som ska utredas och bedömning av konsekvenserna

I samband med ändringen av detaljplanen utreder staden miljökonsekvenserna av planen i enlighet med lagen om områdesanvändning samt markanvändnings- och byggförordningen. Enligt 9 § i lagen om områdesanvändning: *"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."*

I samband med miljökonsekvensbedömningen behandlar vi även principerna för att förhindra eller begränsa eventuella skadliga konsekvenser. Vi behandlar miljökonsekvenserna som en del av planlägningsprocessen.

I arbetet med detaljplanen granskar vi 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 gör staden behövliga preciserande tilläggsutredningar med metoder som lämpar sig för respektive tema.

Kontaktinformation och respons

Du kan lämna in respons om programmet för deltagande och bedömning till markanvändningsenheten. Under hela planläggningsprocessen kan du kontakta Grankulla stads representant i ärenden som gäller detta projekt.

Mer information får du av:

markanvändningsingenjören Aicha Löf, tfn 040 563 4076
markanvändningschefen Minna Penttinen, tfn 050 382 9313

e-post: fornamn.efternamn@grankulla.fi

I Grankulla 17.9.2025

Aicha Löf
markanvändningsingenjör

Minna Penttinen
markanvändningschef