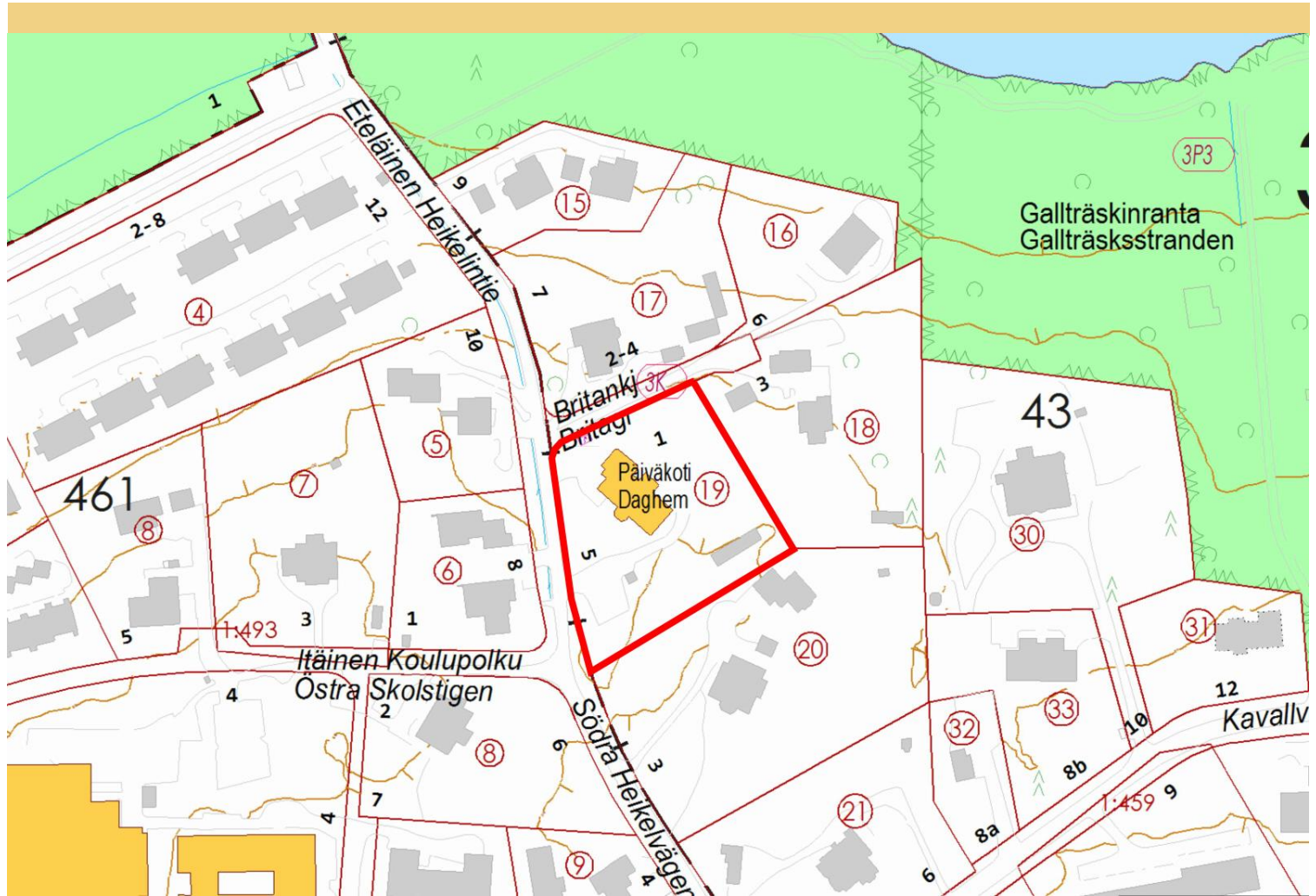




Ak 245

Södra Heikelvägen 5

Ändring av detaljplanen
Tomt 19 i kvarter 43 i 3:e stadsdelen

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING (PDB)

24.10.2024, uppdaterad 10.11.2025

Beredare / Mer information:

Grankulla stad
Markanvändningsenheten
PB 52, 02701 Grankulla

Viivi Larri
fornamn.efternamn@grankulla.fi
050 411 1851

10.11.2025



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.

Vi uppdaterar programmet för deltagande och bedömning vid behov under planeringens gång och programmet finns framlagt under beredningen av planen i Grankulla stadshus och på stadens webbplats www.grankulla.fi/Ak245sv.

Nuläget i planområdet

Planområdet omfattar tomt 19 i kvarter 43 i 3:e stadsdelen. Områdets areal är cirka 0,4 hektar. Tomt 19 ägs av staden.

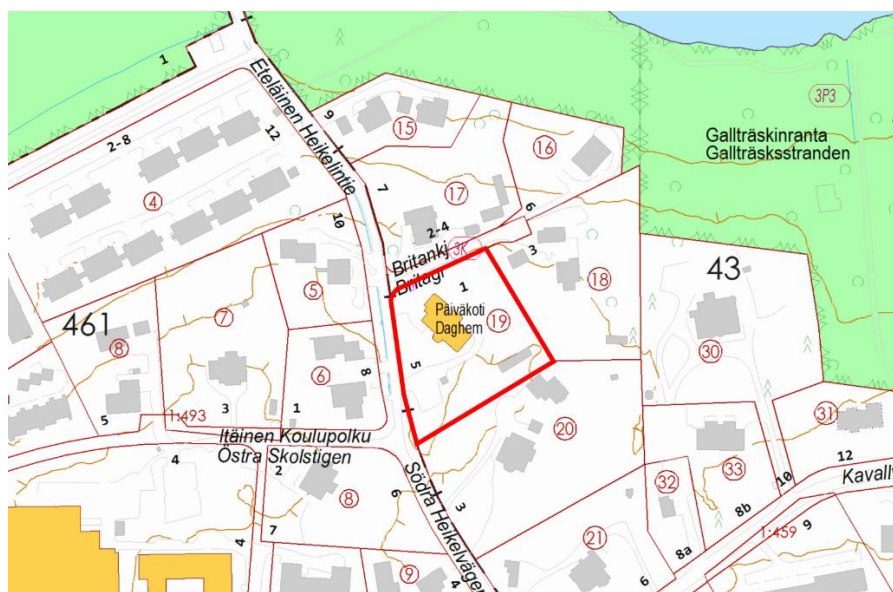


Bild 1. Planområdets ungefärliga avgränsning på ämbetsverkskartan.

Planområdet ligger på cirka en halv kilometers avstånd från Grankulla centrum, nära Gallträsk. Planområdet ingår i en byggd kulturmiljö av riksintresse, Grankulla villastad (RKY 2009). På tomten finns en byggnadsinventerad villa som fungerar som daghem och en ekonomibyggnad.

Mål för planläggningen

Staden har på eget initiativ inlett detaljplaneändringen. Stadsstyrelsen beslutade 25.3.2024 § 50 om att inleda en ändring av detaljplanen.

Syftet är att ändra kvartersområdet för allmänna byggnader så att det är möjligt att bygga bostäder på området. Planeringen ska särskilt ta hänsyn till planens lämplighet i miljön, områdets kulturmiljö och naturvärden samt energilösningarna i nybyggnaderna och tillbyggnaderna.

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. Där har planområdet fått beteckningen "område som är viktigt med tanke på vårdandet av kulturmiljön eller landskapet", "huvudstadsregionens kärnzon", och "utvecklingszon för tätortsfunktioner". Nylandsplanen har vunnit laga kraft genom högsta förvaltningsdomstolens beslut 13.3.2023. Handläggningen av målet föranledde inga ändringar i planen för Helsingforsregionen.

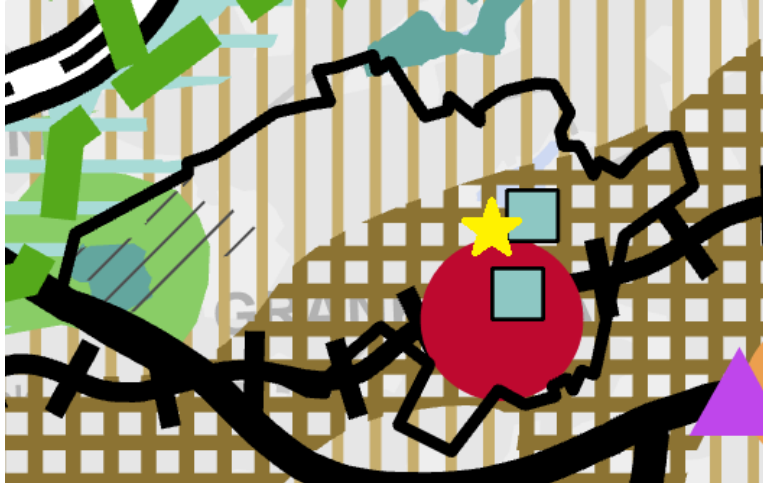


Bild 2. Ett utdrag ur Nylandsplanen 2050. Planområdets ungefärliga läge har märkts ut med en gul stjärna.

I markdispositionsplanen 2004 (MASU 2), godkänd av Grankulla stadsfullmäktige 13.12.2004, har området anvisats för offentlig service och förvaltning (PY).

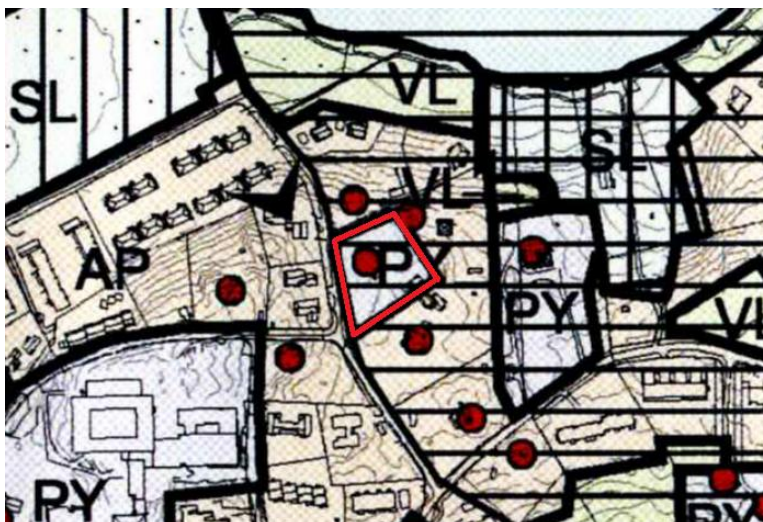


Bild 3. Utdrag ur markdispositionsplanen för Grankulla 2004 (MASU 2)

På området gäller en detaljplan (Ak 130) som fastställts 5.8.1994. Tomt 19 är betecknad som ett kvartersområde för allmänna byggnader (Y-5). Tomtens areal är 4 013 m² och den totala byggnadsrätten på 800 m² vy i två våningar är fördelad på två separata byggnadsytor. På vardera byggnadsytan är det tillåtet att bygga en bostad.

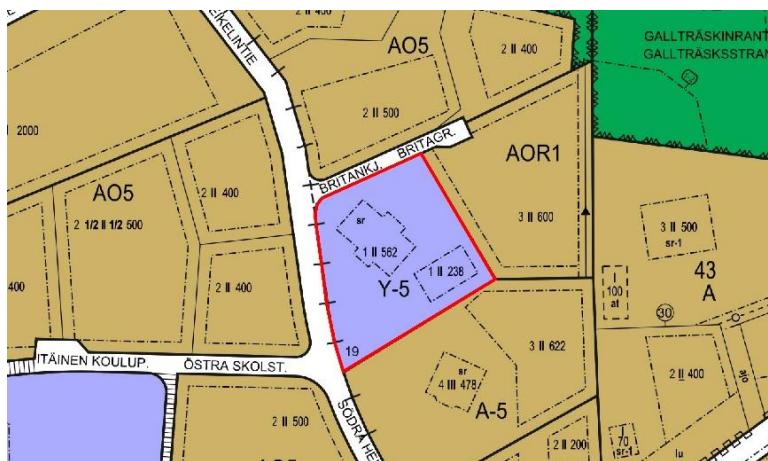


Bild 4. Utdrag ur detaljplanesammanställningen för Grankulla.

Preliminärt tidsschema

Det preliminära tidsschemat för detaljplaneändringen är följande:

- Vi inleder planläggningsarbetet och utarbetar programmet för deltagande och bedömning under hösten 2024. Vi informerar intressenterna om att planläggningen börjar.
- Vi sammanställer beredningsmaterialet för planändringen under år 2024.
- Staden lägger fram utkastet till ändring av detaljplanen enligt 30 § i markanvändnings- och byggförordningen under år 2025. Intressenterna och andra invånare i staden har möjlighet att framföra sina åsikter om utkastet till detaljplan. Vi begär om behövliga utlåtanden om utkastet av stadens förvaltningar och olika myndigheter.
- Vi bearbetar planutkastet samt ändrar och korrigerar det med beaktande av utlåtandena och intressenternas åsikter.
- Staden lägger fram förslaget till detaljplan enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen under år 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 verkningarna av planläggningen och skriftligen eller muntligen uttala sin åsikt om saken.

Intressenter i den här detaljplaneändringen är:

- markägarna och invånarna i planområdet
- markägarna och invånarna i grannfastigheterna
- NTM-centralen i Nyland
- HRM:s vattenförsörjning

- Caruna Oy
- Museiverket
- byggnadsutskottet.

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

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 planläggningsfaserna 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 ägarna till grannfastigheterna per brev om ovan nämnda arbetsfaser i planläggningen. Vid behov begär staden utlåtanden om planärendet av övriga intressenter.

Intressenterna har möjlighet att framföra sina åsikter om utkastet till ändrad detaljplan och att lämna skriftliga anmärkningar mot förslaget till ändrad detaljplan under framläggningstiden.

Staden skickar sitt ställningstagande (bemötande) med motivering 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 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 planens 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."*

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

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 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 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:

markanvändningsingenjör Viivi Larri, tfn 050 411 1851

markanvändningschef Minna Penttinen, tfn 050 382 9313

e-post: fornamn.efternamn@grankulla.fi

Grankulla 10.11.2025

Viivi Larri
markanvändningsingenjör

Minna Penttinen
markanvändningschef