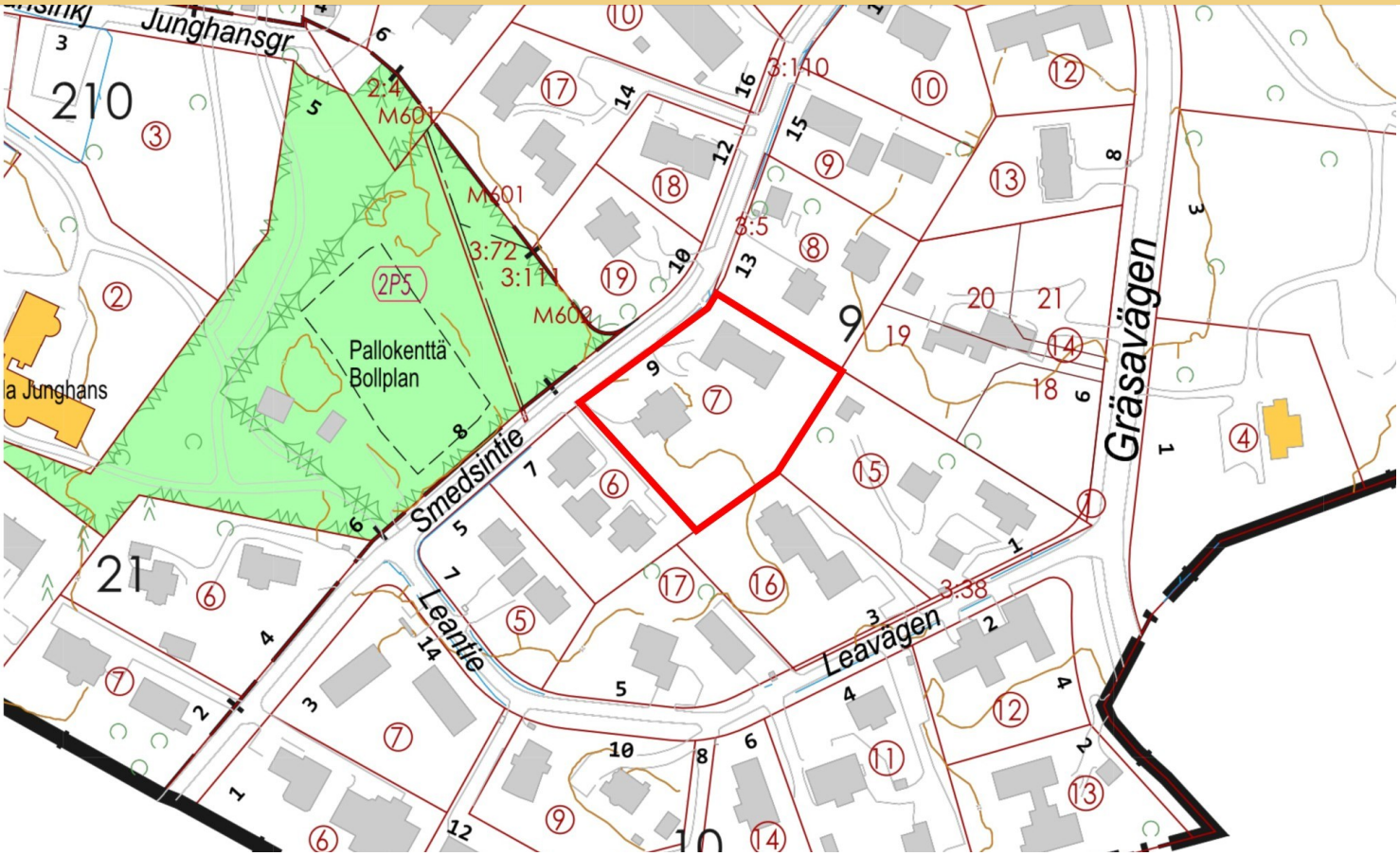

Ak 253

Smedsvägen 9–11

Ändring av detaljplanen
Tomt 7 i kvarter 9 i 1:a stadsdelen

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING (PDB)

25.11.2026

Beredare / Mer information:

Grankulla stad
Markanvändningsenheten
PB 52, 02701 Grankulla

Aicha Löf
fornamn.efternamn@grankulla.fi
040 563 4076

25.11.2026

Kauniaisten kaupunki
Grankulla stad

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

Vad är ett program för deltagande och bedömning?

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) är en plan som staden utarbetar i början av planläggningsarbetet. I programmet fastslås de principer för deltagande och växelverkan och för bedömning av planens konsekvenser som staden följer under planläggningsprocessen.

Programmet för deltagande och bedömning beskriver
- vilket område som planläggs (planeringsområde)
- vad planläggningen syftar till
- vilka intressenterna är
- hur du kan delta i och inverka på planläggningen
- vilka de viktigaste konsekvenserna 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.kauniainen.fi/Ak253sv

Nuläget i planområdet

Planeringsområdet omfattar tomt 7 i kvarter 9 i 1:a stadsdelen, på adressen Smedsvägen 9–11. Planeringsområdets yta är cirka 3000 m^2 och det är i privat ägo.

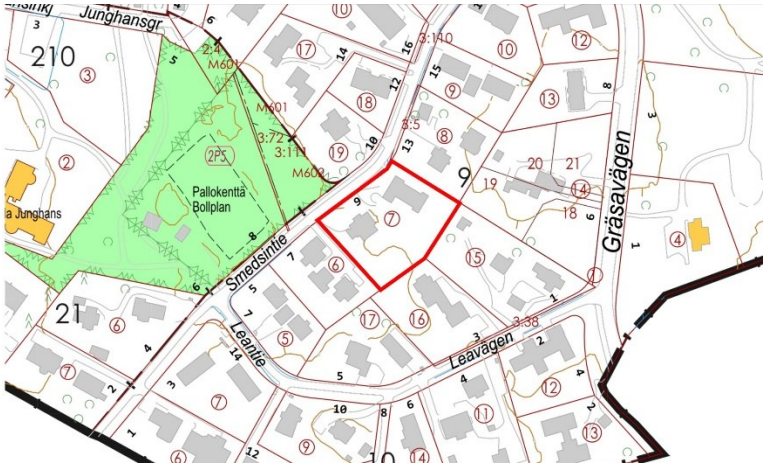

Bild 1. Planeringsområdets ungefärliga avgränsning på ämbetsverkskartan. © Grankulla stad

Planeringsområdet gränsar i nordväst till Smedsvägen. I övrigt omges området av småhusbebyggelse från olika tider. På tomten finns två bostadsbyggnader som enligt byggnads- och lägenhetsregistret färdigställdes 1965 och 2004.

Mål för planläggningen

Detaljplaneändringen har inletts på ansökan av markägaren.

Syftet är att ändra detaljplanen i planeringsområdet 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 mellan högst tre bostäder. Den största tillåtna byggnadsarean och den totala byggrätten på tomten ändras inte från nuvarande.

Utgångspunkter för planläggningen samt tidigare planer

På området gäller Nylandsplanen 2050 (etapplandskapsplanen för Helsingforsregionen). Enligt planen ingår planeringsområdet i huvudstadsregionens kärnzon och i ett område för

centrumfunktioner. Nylandsplanen har vunnit laga kraft genom högsta förvaltningsdomstolens beslut 13.3.2023.

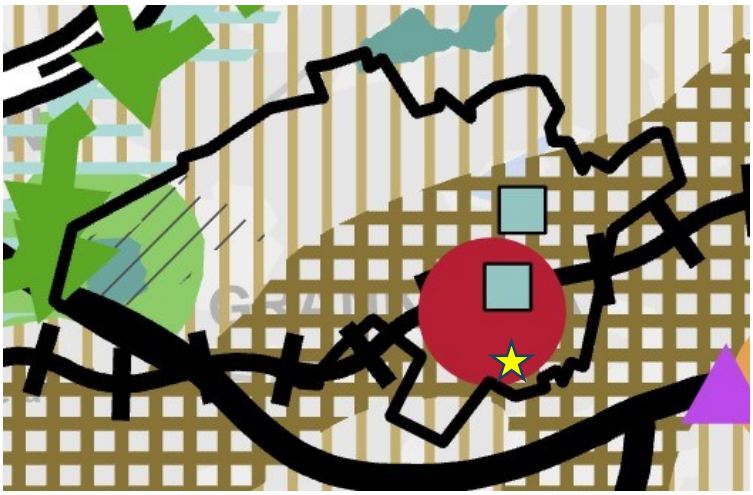

Bild 2. Ett utdrag ur Nylandsplanen 2050. Planområdets ungefärliga läge har märkts ut med en gul stjärna. (Nylands förbunds karttjänst)

I markdispositionsplanen 2004 (MASU 2), godkänd av Grankulla stadsfullmäktige 13.12.2004, har området anvisats som bostadsområde dominerat av småhus (AP). Enligt MASU 2 är det bland enskilda planområden möjligt att överväga utvecklingsåtgärder på över 3 000 m² stora tomter med en maximal byggrätt på 775 m² vy. Då kan byggrätten på tomten fritt fördelas mellan högst tre bostäder utan att överskrida byggnadsarean och byggrätten enligt planen. Tomterna delas inte heller då av stadsbildsmässiga och konstruktionsmässiga orsaker.

Den registrerade ytan för tomten är 3 000 m², men ytan enligt tomtindelningen överskrider 3 000 m². Därför har vi vid markanvändningsenheten tolkat situationen så att tomten omfattas av bestämmelserna för över 3 000 m² stora tomter. Således kan vi utarbeta en detaljplaneändring med vilken byggrätten på 775 m² vy kan fördelas mellan högst tre bostäder.

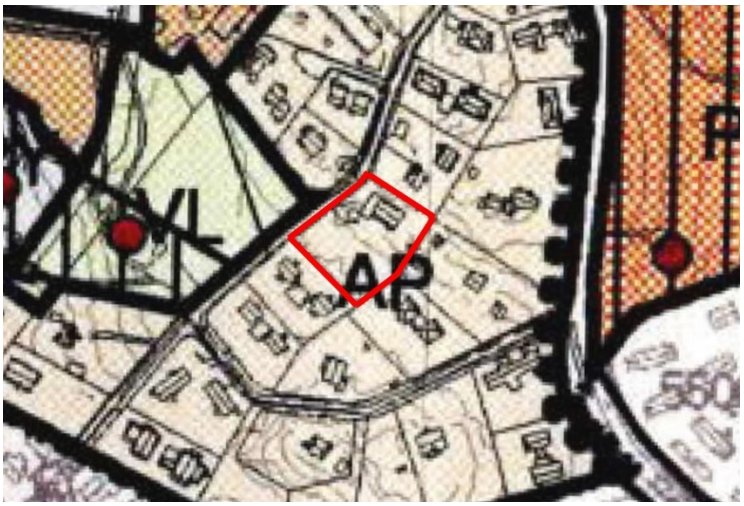

Bild 3. Utdrag ur markdispositionsplanen för Grankulla 2004 (MASU 2). © Grankulla stad

På planeringsområdet gäller en detaljplan fastställd av inrikesministeriet 12.11.1964 (Ak 33). Enligt planen anvisas tomten 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 m2. Dessutom får i byggnadens första våning placeras högst 2,1 meter höga rum för den egna användningen i huset, såsom ekonomilokaler och garage. Därtill får på tomten placeras en ekonomibyggnad på högst 75 m² i en våning med gårdskarlsbostad. Den totala byggrätten på tomten är 775 m² vy och den tillåtna byggnadsarean 425 m².

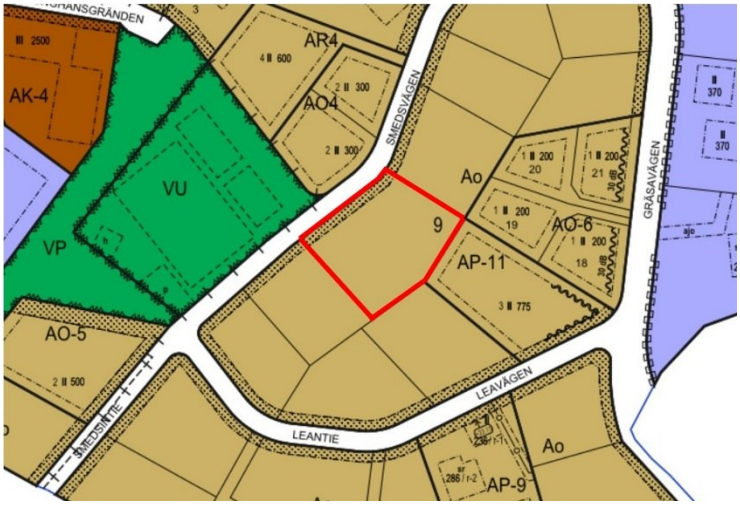

Bild 4. Utdrag ur detaljplanesammanställningen för Grankulla. © Grankulla stad

Konsekvenser som ska utredas och konsekvensbedömning

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

Preliminärt tidsschema

Det preliminära tidsschemat för detaljplaneändringen är följande:

- Vi inleder planläggningsarbetet och utarbetar programmet för deltagande och bedömning i slutet av 2026. Vi informerar intressenterna om att planläggningen börjar.

- Sammanställning av beredningsmaterialet för planändringen i slutet av 2026.

- Vi lägger fram utkastet till ändring av detaljplanen enligt 30 § i markanvändnings- och byggförordningen i slutet av 2026. Intressenterna och andra invånare i staden har möjlighet att framföra sina åsikter om utkastet till ändring av detaljplanen. Vi begär ett utlåtande om utkastet av byggnadsinspektören.

- Vi bearbetar planutkastet samt ändrar och korrigerar det med beaktande av utlåtandena och intressenternas åsikter.

- Vi lägger officiellt fram förslaget till ändring av detaljplan enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen i början av 2027. Intressenterna har möjlighet att lämna skriftliga anmärkningar mot förslaget. Vi begär utlåtanden av myndigheter och intressentgrupper vid behov.

- Vi gör behövliga korrigeringar i förslaget utifrån utlåtandena och anmärkningarna. Därefter lägger vi fram detaljplanen för samhällstekniska utskottet 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 invånarna i planeringsområdet
- markägarna och invånarna i grannfastigheterna.

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

Information och deltagande

Staden kungör officiellt inledandet av planändringen och framläggningen av beredningsmaterialet och utkasten och förslagen till detaljplan på stadens elektroniska anslagstavla på stadens webbplats www.grankulla.fi. Dessutom informerar vi om planläggningsfaserna i tidningen Kaunis Grani. Du kan se de handlingar som läggs fram på stadens webbplats och i stadshuset i Grankulla.

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 bett om det. Efter samhällstekniska utskottets beslut om godkännande av planen skickar staden sina bemötanden till anmärkningarna mot förslaget till dem som lämnat en anmärkning. Om en anmärkning har fler än en undertecknare, skickar staden bemötandet till den första av dem.

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

Kontaktuppgifter och respons

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

Mer information får du av:

markanvändningsingenjören Aicha Löf, tfn 040 563 4076
markanvändningschefen Minna Penttinen, tfn 050 3829 313

e-post: fornamn.efternamn@grankulla.fi

Grankulla 25.11.2026

Aicha Löf
markanvändningsingenjör

Minna Penttinen
markanvändningschef