



DETALJPLANEÄNDRING

del av 7:e stadsdelens kvarter 1052

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

Vad är ett program för deltagande och bedömning?

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) görs i början av planläggningsarbetet och i det fastslås de principer för deltagande och växelverkan och för bedömning av planens verkningar som iakttas under planläggningsprocessen (63 § 1 mom. i markanvändnings- och bygglagen).

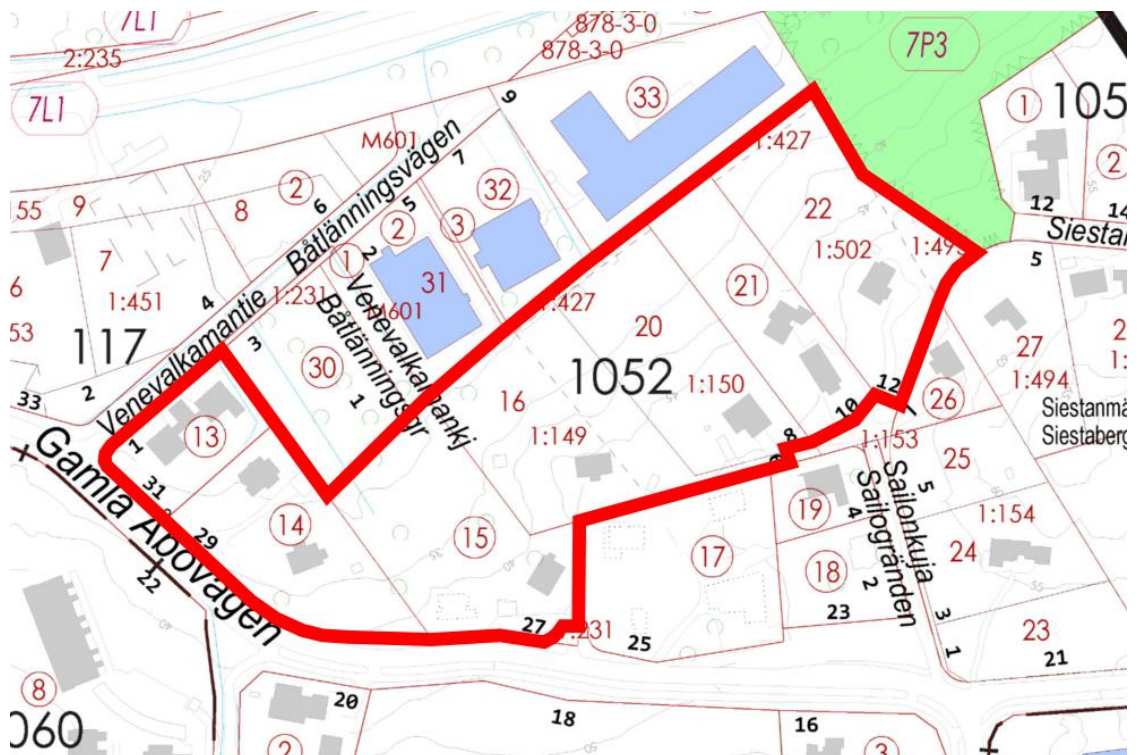
Av programmet för deltagande och bedömning framgår

- vilket område planläggningen gäller (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 dessa utreds

Programmet för deltagande och bedömning uppdateras vid behov under planeringens gång och det finns framlagt under den tid som planen bereds i Grankulla stadshus och på stadens webbsidor (www.grankulla.fi > Planläggning och markanvändning).

Beskrivning av planområdet

Detaljplaneändringen gäller en områdeshelhet mellan Gamla Åbovägen och Båtlaningsvägen som omfattar tomterna nummer 13 – 16 och 20 – 22 i den gällande detaljplanen.



Planområdets gränser

Området i dag

Planområdets tomter är bebyggda. På tomterna 13-15 och 21 finns det två bostadshus och på tomterna 16, 20 och 22 ett bostadshus. På tomterna 16 och 20-22 i ändan av Sailogränden och på tomt 15 vid Gamla Åbovägen är byggnaderna placerade i södra delen av tomterna medan den norra delen består av skog i naturligt tillstånd. Huset på tomt 22 (Helkavuori) har i utredningen Byggnads- och kulturhistoriskt värdefulla byggnader (Grankulla stad markanvändningsenheten 2004) klassificerats som byggnad med byggnads- och kulturhistoriska samt stadsbildsmässiga värden.



Mål för planläggningen

Detaljplaneändringen har aktualiserats dels till följd av markägarnas planändringsansökningar och dels på initiativ av staden. Målet för detaljplaneändringen är att utvärdera mängden byggrätt i ändringsområdet utgående från markägarnas planändringsansökningar och de med anledning av byggandet av Båtlänningssvägen förbättrade byggförutsättningarna på tomterna. Vid detaljplaneändringen utreds också skyddsbehovet av byggnaden (Helkavuori) på tomt 22.

Ägarna till tomt 13 har ansökt om detaljplaneändring så att det nuvarande exploateringsstalet för tomten, $e=0.2$, ändras till nivå $e=0.4$ för att möjliggöra byggande av radhus i två våningar på tomten.

En delägare till tomt 14 har ansökt om detaljplaneändring så att man på det område som delägaren besitter får uppföra ett fristående hus på 200 m² vy utöver den nuvarande byggrätten.

Ägaren till tomt 15 har ansökt om detaljplaneändring så att det på tomten, utöver den nuvarande byggrätten, får uppföras två fristående hus i två våningar med 200 m² vy var, dvs. totalt 400 m² vy, och dessutom en källarvåning på 100 m². Dessutom har ägaren ansökt om ordnande av vägförbindelse från Båtlänningssvägen.

Det är möjligt att ingå markanvändningsavtal i samband med planläggningen.

Utgångspunkter för planläggningen och tidigare planer

I landskapsplanen för Nyland 8.11.2006 har planområdet anvisats som område för tätortsfunktioner.

I den av Grankulla stadsfullmäktige godkända markdispositionsplanen 2004 (Masu 2) har planområdet anvisats som bostadsområde dominerat av småhus (AP).

För planområdet gäller detaljplanen 19.1.1990 Ak 108. I detaljplanen har tomterna i kvarter 1052 anvisats som kvartersområde för fristående småhus (AO-8). För tomterna 13-16 och 20-21 har anvisats 400 m² vy byggrätt för högst två bostäder i två våningar. För tomt 22 har anvisats 300 m² vy byggrätt för en bostad högst i två våningar. Bilplatser bör reserveras minst två per bostad. På tomterna 14, 15 och 22 har anvisats en för ledning reserverad del av området. Enligt planbestämmelserna får i byggnad som uppförts innan denna detaljplan (10.1.1990 Ak 108) blivit fastställd utföras reparationer som är jämförbara med nybyggnadsåtgärder, oberoende av det som i denna detaljplan bestämts om tillåten våningsyta.

Preliminärt tidsschema

Det preliminära tidsschemat för detaljplaneändringen är:

- Planläggningsarbetet inleds och programmet för deltagande och bedömning utarbetas på våren 2011. Intressenterna informeras om att planläggningen börjar. Ett möte för allmänheten hålls 24.5.2011.
- Ett utkast till detaljplan görs upp under vintern 2011-2012.
- Utkastet till detaljplan läggs fram på våren 2012 enligt 30 § i markanvändnings- och byggförordningen (MarkByggF). Intressenterna och andra invånare i staden har möjlighet att framföra sina åsikter om detaljplanen. Av stadens förvaltningsgrenar och olika myndigheter begärs behövliga utlåtanden om utkastet.
- Planutkastet bearbetas och i utkastet görs behövliga ändringar och korrigeringar med beaktande av givna utlåtanden och de åsikter intressenterna framfört.
- Ett förslag till detaljplan läggs fram offentligt på hösten 2012 enligt 27 § i MarkByggF. Intressenterna har möjlighet att göra skriftliga anmärkningar mot förslaget. Om förslaget begärs behövliga utlåtanden av stadens förvaltningsgrenar och olika myndigheter.
- I förslaget görs behövliga justeringar med anledning av utlåtandena och anmärkningarna, varefter detaljplanen föreläggs stadsfullmäktige för godkännande.

Intressenter

Intressenter i planeringsprocessen är planområdets markägare och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas avsevärt av planändringen. Även de myndigheter och sammanslutningar vilkas verksamhet behandlas vid planeringen är intressenter.

Planläggningsförfarandet samt informationen om utgångspunkterna, målen och eventuella alternativ för planeringen när planer bereds 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:

- Planområdets markägare
- Grannfastigheternas markägare
- Byggnadsnämnden
- Mellersta Nylands landskapsmuseum

Information och deltagande

Aktuell detaljplanläggning och framläggande av beredningsmaterial samt utkast och förslag till detaljplan kungörs på stadens anslagstavla. Om planläggningsfaserna informeras dessutom i tidningen Kaunis Grani och på stadens webbsidor (www.grankulla.fi). De handlingar som läggs fram offentligt kan ses i stadshuset i Grankulla.

Ägarna till planeringsområdet och grannfastigheterna informeras per brev om ovan nämnda arbetsfaser i planläggningen. Av övriga intressenter begärs vid behov utlåtande om planärendet.

I samband med planläggningsprojektet ordnas vid behov förhandlingar mellan stadens olika förvaltningar. Också andra myndighetsförhandlingar kan ordnas vid behov medan arbetet pågår.

I anslutning till att utkast och förslag till detaljplaner läggs fram har intressenterna möjlighet att framföra sina åsikter och göra anmärkningar och påminnelser. Besvär över stadsfullmäktiges beslut om godkännande av planen kan anföras hos Helsingfors förvaltningsdomstol.

Konsekvenser som ska utredas och bedömning av konsekvenserna

I samband med att detaljplanen görs upp utreds miljökonsekvenserna av planen på det sätt som markanvändnings- och bygglagen samt markanvändnings- och byggförordningen förutsätter. I 9 § i markanvändnings- och bygglagen bestäms att *"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 samband med ändringen av detaljplanen granskas i synnerhet planens inverkan på

- människors levnadsförhållanden och livsmiljö
- jord- och berggrunden, vattnet, luften och klimatet
- växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna
- region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin samt trafiken
- stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön.

Viktiga verkningar från invånarnas synpunkt och med tanke på landskapet är hur ändringar i markanvändningen påverkar stadsbilden och den befintliga bebyggelsen i den närmaste omgivningen.

Bedömningen av miljökonsekvenser görs som expertbedömning utgående från gjorda utredningar. Dessutom utarbetas vid behov kompletterande miljöundersökningar i samband med planläggningen.

Kontaktinformation och respons

Kommentarer om detta program för deltagande och bedömning kan lämnas till Grankulla stads representant:

fastighetsingenjör Johanna Määttä, tfn: (09) 5056 253
e-post: johanna.maattala@grankulla.fi, fax: 09 5056 535

Mauri Liimatainen
markanvändningschef

Johanna Määttä
fastighetsingenjör