

Ak 243

Stationsområdet

Detaljplaneändring

Kvarter 113 i 1:a stadsdelen, en del av kvarter 4 i 1:a stadsdelen samt grön-, gatu- och torgområden

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING (PDB)

2.6.2022, uppdaterat 22.8.2024

Beredare/närmare upplysningar:

Grankulla stad
Markanvändningsenheten
PB 52 02701 Grankulla

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

22.8.2024



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 iakttas 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/Ak243sv.

Planområdet idag

Planområdet omfattar tomt nr 1 enligt tomtindelningen i kvarter 113 i 1:a stadsdelen (en del av fastigheten 235-402-5-0), tomt nr 6 enligt tomtindelningen i kvarter 4 i 1:a stadsdelen (en del av fastigheterna 235-402-5-0 och 235-871-1-2), torgområdet i 1:a stadsdelen (235-1-9902-100), det planerliga grönområdet i 1:a stadsdelen (en del av fastigheten 235-1-9903-500) samt en del av gatuområdet i 1:a stadsdelen (235-1-9901-0).

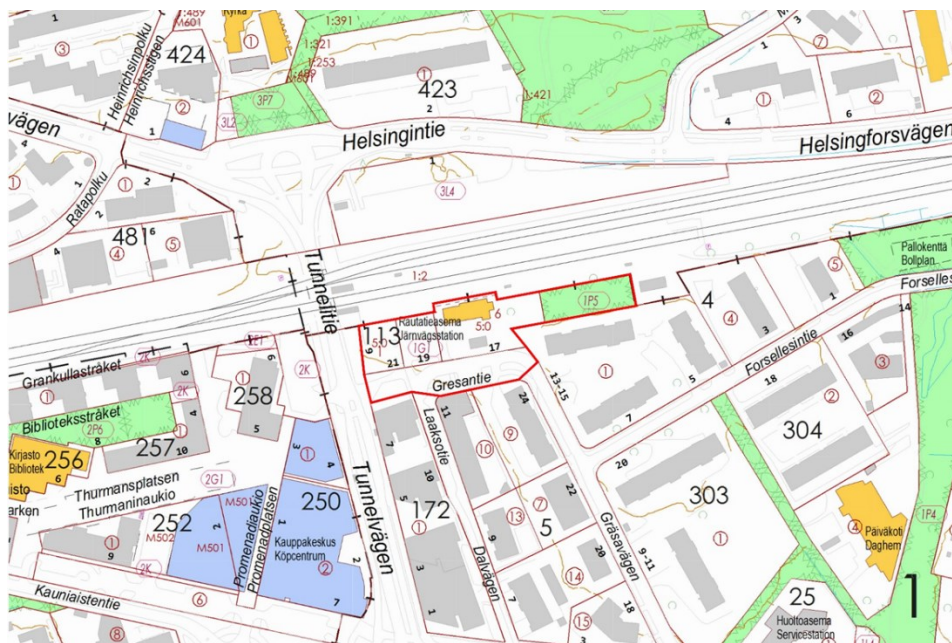


Bild 1. Planområdets ungefärliga avgränsning på ämbetsverkskartan.

Fastigheten 235-402-5-0 ägs av Senatstationsfastigheter Ab, fastigheten 235-871-1-2 ägs av Trafikledsverket och de övriga områdena ägs av staden. Markägoförhållandena i planeringsområdet visas på nedanstående bild 2.

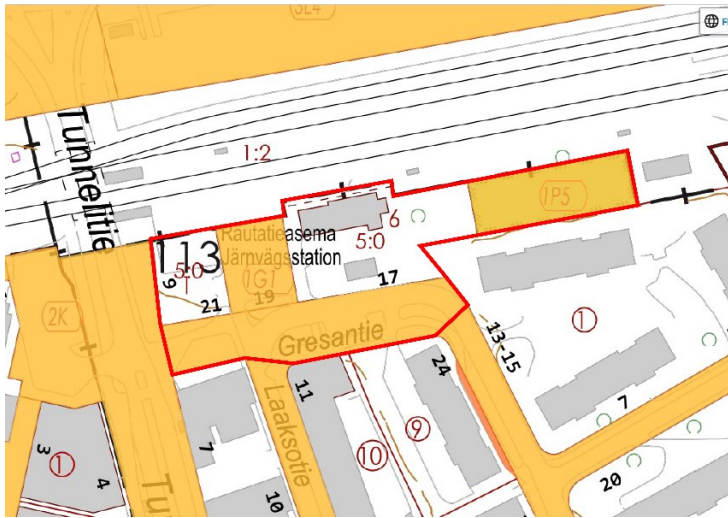


Bild 2. Markägoförhållandena i planområdet. Områden som ägs av staden är markerade med gult färg.

Planområdet ligger i centrum av Grankulla, nära Grankulla järnvägsstationens perrongområde som ska byggas om i enlighet med planen för stadsbanan och det gränsar i väster mot Tunnelvägen och i söder mot höghusområdet i Grankulla centrum. På området finns stationsbyggnaden vars klimatskal renoverades efter branden och de tillhörande gårdsbyggnaderna/konstruktionerna.

Mål för planläggningen

Detaljplaneändringen har inletts på Senatstationsfastigheter Ab:s initiativ. Stadsstyrelsen beslutade 28.02.2022 i § 23 om inledandet av detaljplaneändringen.

Syftet med detaljplaneändringen är att utreda placeringen av ett flervåningshus med bostäder och affärer och underjordiska parkeringsplatser i området. I detaljplaneändringen granskar vi dessutom stationsbyggnadens användningsändamål samt de allmänna områdenas strukturering och användningsmöjligheter och samordning av olika funktioner. Byggrätten, våningstalet och de aspekter som påverkar stadsbilden samt planområdets noggrannare avgränsning bestäms alla i samband med planeringsprocessen. I planeringen ska tas särskilt hänsyn i stadsbilden och hur den planerade nybyggnationen anpassas till byggnaderna i närmiljön.

Utgångspunkter för planläggningen samt tidigare planer

I Nylandsplanen 2050 (etapplandskapsplanen för Helsingforsregionen), som Nylands landskapsfullmäktige har godkänt 25.8.2020 och som landskapsstyrelsen har bestämt att träder i kraft 7.12.2020, har planområdet anvisats med beteckningarna "ett viktigt område med tanke på vårdandet av kulturmiljön eller landskapet", "huvudstadsregionens kärnzonen", "område för centrumfunktioner" och "utvecklingszon för tätortsfunktioner". Nylandsplanen 2050 har vunnit laga kraft genom Högsta förvaltningsdomstolens beslut 13.3.2023.



Bild 3. 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 som området för järnvägstrafiken (LR) och område för centrumfunktioner (C). Dessutom har områdets västra del i MASU 2 anvisats som kulturhistorisk miljö av riksintresse och den gamla stationsbyggnaden som en värdefull byggnad.

För planområdet gäller en detaljplan (Ak 189) som godkändes 13.6.2011 och en detaljplan (Ak 181) för gatuområdena på Gräsavägen som godkändes 15.12.2008. I den gällande detaljplanen har inom området anvisats två kvartersområden för affärs- och kontorsbyggnader (K), en öppen plats/torg som befinner sig mellan områdena samt ett närrekreationsområde (VL-1) i områdets östra del. K-kvartersområdet längst i öster har anvisats som område där miljön ska bevaras. Byggnadsbeståndet (den gamla stationsbyggnaden, ekonomibygnaden och jordkällaren) i kvartersområdet har försetts med skyddsbeteckningar (sr-1 och sr-ma). Dessutom har kvartersområdet anvisats en byggrätt på 56 m² vy för en separat ekonomibygnad och parkeringsplatser i områdets västra och östra kanter. Det obebyggda K-kvartersområdet längst i väster har anvisats en byggnadsyta med byggrätt på sammanlagt 900 m² vy för en byggnad i två våningar. Det högsta möjliga höjdläget för byggnadens takplan har bestämts till +32.00 (N60).

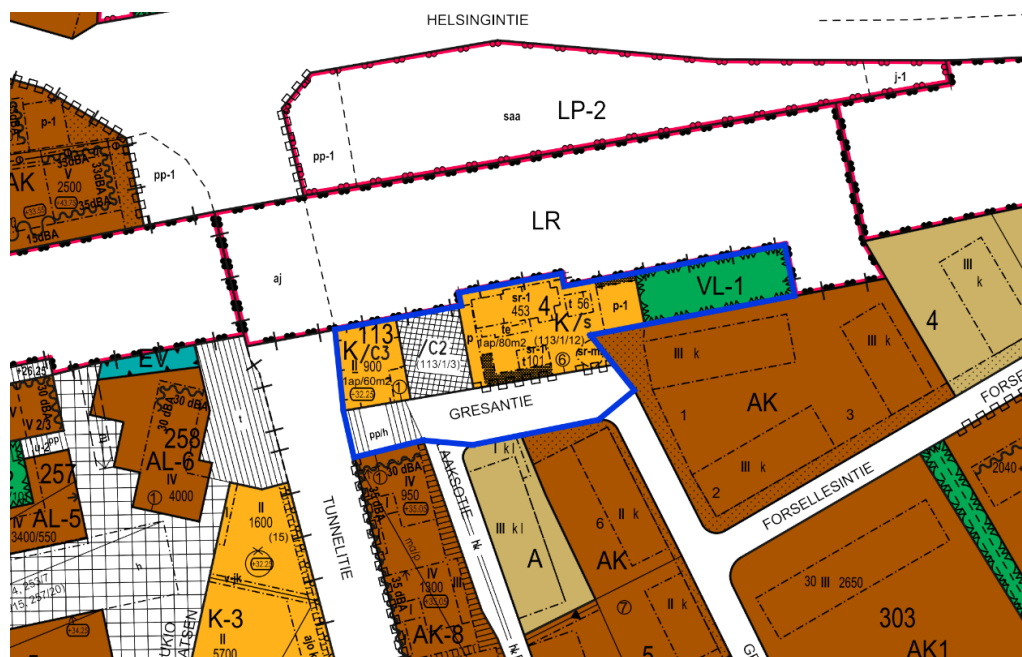


Bild 4. Utdrag ur detaljplanesammanställningen för Grankulla.

Stationsområdet hör till byggda kulturmiljöer av riksintresse (RKY 2009) och omfattas av avtalet om skydd av betydande stationsområden av riksintresse. Dessutom finns stationsbyggnaden med i Grankullas byggnadsinventering.

Avtal

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

Preliminärt tidsschema

Det preliminära tidsschemat för detaljplaneändringen är följande:

- Planläggningsarbetet inleds och programmet för deltagande och bedömning utarbetas under våren 2022. Intressenterna informeras om att planläggningen börjar.
- Ett myndighetssamråd hålls på sommaren 2022 enligt 66 § i markanvändnings- och bygglagen.
- Beredningsmaterialet för planändringen sammanställs under vintern 2023.
- Utkastet till ändring av detaljplan läggs fram enligt 30 § i markanvändnings- och byggförordningen uppskattningsvis under hösten 2024. Intressenter och andra invånare i staden har möjlighet att framföra sina åsikter om utkastet till detaljplan. Av stadens förvaltningar och olika myndigheter begärs behövliga utlåtanden om utkastet.
- Planutkastet bearbetas samt ändras och korrigeras med beaktande av utlåtandena och intressenternas åsikter.
- Förslaget till ändring av detaljplanen läggs fram enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen under år 2024. Intressenterna har möjlighet att lämna skriftliga anmärkningar mot förslaget. Om förslaget begärs vid behov utlåtanden av myndigheter och intressentgrupper.
- Vid behov anordnas i förslagsfasen myndigheternas samråd enligt 26 § i markanvändnings- och byggförordningen.
- I förslaget görs korrigeringar med anledning av utlåtandena och anmärkningarna, efter vilket detaljplaneändringen läggs fram för 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.

Planläggningsförfarandet 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 och invånarna i planområdet
- markägarna och invånarna i grannfastigheterna
- Trafikledsverket
- Mellersta Nylands regionala ansvarsmuseum
- NTM-centralen i Nyland
- HRM:s vattenförsörjning
- Västra Nylands Räddningsverk

- Caruna Ab
- Byggnadsutskottet
- Nylands förbund

Dessutom hörs även andra myndigheter och aktörer under planlägningsprocessen.

Information och deltagande

Inledandet av planändringen och framläggningen av beredningsmaterialet samt utkastet och förslagen till detaljplan kungörs officiellt på stadens elektroniska anslagstavla som finns på stadens webbplats www.grankulla.fi. Information om de olika planläggningsskedena publiceras också i tidningen Kaunis Grani. De handlingar som läggs fram kan ses på stadens webbplats och i stadshuset i Grankulla.

Staden informerar markägarna inom planområdet och ägarna till grannfastigheterna per brev om ovan nämnda steg i planlägningsarbetet. Av övriga intressenter begär staden 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 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.”*

Vid utredningen av miljökonsekvenserna behandlas också principerna för förebyggande eller minskande av eventuella skadliga verkningar. Miljökonsekvenserna behandlas som en del av planlägningsprocessen.

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 planlägningsprocessen görs behövliga preciserande tilläggsutredningar med metoder som lämpar sig för respektive tema.

Kontaktinformation och respons

Du kan ge respons om programmet för deltagande och bedömning till markanvändningsenheten. Du kan under hela planläggningsprocessen kontakta Grankulla stads representant i ärenden som gäller detta projekt. Mer information får du av:

markanvändningsingenjör Aicha Löf, tfn 040 563 4076

e-post: fornamn.efternamn@grankulla.fi

Grankulla 22.8.2024

Aicha Löf
markanvändningsingenjör

Minna Penttinen
markanvändningschef