

16.3.2010
1.10.2009
6.4.2009
13.10.2008
3.3.2008
2.4.2007



Ingå kommun

DETALJPLAN OCH ÄNDRING AV DETALJPLAN

Kyrkbyn Grönkulla-Heimgård 1

PLANEBSKRIVNING

Kvarter 304, 310–315 och 416 samt områden för jord- och skogsbruk, rekreation, gator och trafik.

1. BASUPPGIFTER

1.1. *Basuppgifter*

| | |
|--|--|
| Detaljplanen och detaljplaneändringen gäller: | Lägenheterna Rnr 2:4, 2:5, 2:14, 2:130, 2:131, 2:132, 2:138, 2:158, 2:159, 2:160, 2:162 och 4:4 samt AO-, VP-, M- och gatuområden i Västerkulla by av Ingå kommun. |
| Genom detaljplanen och detaljplaneändringen bildas | AO-kvartersområden 310-311 samt 314-315, AOR-kvartersområden 312-313, jord- och skogsbruksområden (M, MA), EJ-1 kvartersområde 304, AM-1 och A-1 – kvartersområde 416 samt rekreations- och gatuområden. |
| Planeområdets läge: | Området är beläget i västra delen av Ingå kyrkby. Områdets läge framgår av bilaga 1. |
| Planebeteckning: | - (genererad planebeteckning) |
| Anhängigt: | 18.4.2005 (kommunstyrelsen) |
| Kommunstyrelsen: | 2.4.2007 (planeutkast) |
| Framlagt: | 1.5.-1.6.2007 (planeutkast MBF 30 §) 18.3-21.4.2008 (planeförslag MBF 27 §) 20.10-21.11.2008 (planeförslag MBF 27 §) 4.6.-7.8.2009 (planeförslag MBF 27 §) 21.12..2009-22.1.2010 (planeförslag MBF 27 §) |
| Kommunstyrelsen: (tekniska nämnden) | 3.3.2008 (planeförslag) 13.10.2008 (planeförslag) 1.6.2009 (planeförslag) 10.11.2009 (planeförslag) tekniska nämnden 16..3.2010 (planeförslag) tekniska nämnden |
| Kommunfullmäktige: | - (detaljplan) |
| Planläggare: | Arkkittehtuuritoimisto Kari Ristola Oy Urheilukatu 24 A 1 00250 Helsinki tfn (09) 634 151, fax (09) 634 157 - Kari Ristola TkL arkitekt SAFA - Mika Savela arkitekt stud. |

1.2. *Planens namn och mål*

Planen heter Kyrkbyn - Grönkulla-Heimgård 1.

Detaljplanens allmänna mål är att möjliggöra byggande av nya bostadsområden och utvidga detaljplanen över Ingå kyrkby. Målet är att svara mot efterfrågan av småhustomter och erbjuda också andra boendeformer. Målet med planen är att styra byggandet i kommunen så att kommunen utvidgas kontrollerat i närheten av centrum och kommunal service. Samtidigt beaktas den befintliga bosättningens behov. I detaljplanen ingår också en ändring gällande detaljplaneområdet över Heimgård som fastställts tidigare.

Utvidgningsområdet i väster förverkligas stegvis. Detaljplanen Grönkulla-Heimgård 1 är en del av andra skedet. Detaljplanen för det första skedet, Västerkulla III, har trätt i kraft i juli 2006.

Innehållsförteckning

1 UTGÅNGSPUNKTER

- 1.1 Basuppgifter
- 1.2 Planområdets läge
- 1.3 Planens namn och mål
Innehållsförteckning

2 SAMMANFATTNING

- 2.1 Planläggningsskeden
- 2.2 Detaljplan
- 2.3 Detaljplanens förverkligande

3 UTGÅNGSLÄGE

- 3.1 Förhållandena på planområdet
- 3.2 Planeringssituation

4 DETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN

- 4.1 Behovet av detaljplan
- 4.2 Planeringens Inledande samt beslut gällande planeringen
- 4.3 Deltagande och samarbete
- 4.4 Detaljplanens mål
- 4.5 Alternativa detaljpanelösningar och deras verkningar

5 BESKRIVNING AV DETALJPLAN

- 5.1 Planens uppbyggnad
- 5.2 Förverkligande av mål gällande miljöns kvalitet
- 5.3 Områdesreserveringar
- 5.4 Planens verkningar
- 5.5 Störfaktorer i miljön
- 5.6 Planbeteckningar och -bestämmelser
- 5.7 Namnbestånd

6 DETALJPLANENS FÖRVERKLIGANDE

- 6.1 Planer som styr och överskådliggör förverkligandet
- 6.2 Förverkligande och tidtabell
- 6.3 Uppföljning av förverkligande

BILAGOR

- Bilaga 1. Områdets läge
- Bilaga 2.1. Utdrag ur Västra Nylands landskapsplan
- Bilaga 2.2. Utdrag ur Västra Nylands landskapsplan
Planbeteckningar
- Bilaga 3. Utdrag ur generalplanen över Ingås fastlandsdelar 2001
- Bilaga 4. Gällande detaljplan. Plankarta 1/5000.
- Bilaga 5. Snedluftsbild över området
- Bilaga 6. Detaljplanens uppföljningsblankett
- Bilaga 7. Plankarta 1/5000.
- Bilaga 8.1 Planbeteckningar och –bestämmelser 1/2
- Bilaga 8.2 Planbeteckningar och –bestämmelser 2/2
- Bilaga 9. Översiktsritning 1/5000

2. SAMMANDRAG

2.1. *Planläggningsskeden*

- Kommunstyrelsen föreslog för kommunfullmäktige vid sitt möte 18.4.2005 att området skulle detaljplaneras. Kommunfullmäktige godkände förslaget 26.5.2005.
- Kommunstyrelsen godkände vid sitt möte 31.10.2005 planen för deltagande och bedömning gällande planeprojektet.
- Delaktiga har hörts i samband med utarbetandet av planeutkastet. Planeprojektet gällande Västerkulla presenterades vid ett allmänt tillfälle 3.11.2005.
- Den av kommunstyrelsen utsedda planläggningsarbetsgruppen för Ingå kyrkby har behandlat planeprojektet och de alternativa utkastet i olika planeringskedan samt genom att bekanta sig med området.
- Markägarna har kontaktats under planeringen av utkastet.
- Kommunstyrelsen behandlade planeutkastet 2.4.2007.
- Planeutkastet har varit framlagt sommaren 2007 (1.5.-1.6.2007)
- Behandlingen av planeutkastet fortsätter som två separata planeförslag vid planläggningsarbetsgruppens möte 25.2.2008
- Kommunstyrelsen behandlar planeförslaget vid sitt möte 3.3.2008 och beslöt framlägga det till påseende.
- Planeförslaget var framlagt till påseende 18.3-21.4.2008
- Planläggningsarbetsgruppen behandlade planeförslaget vid sina möten 26.5.2008 och 29.9.2008.
- Arbetsdiskussion med myndigheter 12.9.2009.
- Kommunstyrelsen behandlade planeförslaget vid sitt möte 13.10.2008.
- Planeförslaget var framlagt till påseende 20.10-21.11.2008
- Planläggningsarbetsgruppen behandlade planeförslaget vid sitt möte 9.12.2008. Tekniska nämnden fortsätter arbetsgruppens arbete.
- Arbetsdiskussion med myndigheter gällande planen 23.1.2009.
- Tekniska nämnden behandlade planeförslaget vid sitt möte 21.4.2009.
- Kommunstyrelsen behandlade planeförslaget vid sitt möte 1.6.2009.
- Planeförslaget var framlagt till påseende 4.6.-7.8.2009
- Myndighetsdiskussion 28.9.2009
- Tekniska nämnden behandlade planeförslaget vid sitt möte 10.11.2009
- Planeförslaget var framlagt 21.12.2009-22.1.2010.
- Tekniska nämnden behandlade planeförslaget vid sitt möte 16.3.2010.

2.2. *Detaljplan*

Kommunen har reviderat byggnadsplanen över Ingå kyrkby som till största delen härstammar från 1970-talet sedan år 2000. Målet har varit att revidera detaljplanen delområdesvis. P.g.a. kommunens tillväxt och den ökande efterfrågan på egna hemstomter har det också uppstått ett tryck på att utvidga kyrkbyns detaljplaneområde. I planläggningsprojektet som gäller Västerkullaområdet har detaljplanen för Ingå kyrkby nu utvidgats väster om centrum i en riktning som redan utstakades i byggnadsplanen från 1970-talet. Det aktuella området saknar byggnads- eller detaljplan från tidigare.

Genom detaljplanen över Grönkulla Heimgård 1 bildas kvartersområden för enskilda småhus, radhus och andra kopplade bostadshus (AOR), kvartersområden för lantbrukscentra (AM-1), bostadsbyggnader (A-1) och enskilda småhus (AO) samt ett avfallsstationsområde (EJ-1). Genom planen bildas också jord- och skogsbruks-, park-, rekreations- och gatuområden. Antalet nya tomter för enskilda småhus är 18. Antalet redan bebyggda tomter är 2. Antalet tomter för radhus eller kopplade bostadshus är 3. Tomtgränserna är normativa. De nya vägarna och trafikförbindelserna på området ansluts till ett större vägnät. Stommen bildas av Grönkullavägen och Västerleden i riktning öst-väst samt den nya gatan Västersvängen och Heimgårdsvägen som förbinder dessa i riktning norr-söder. Över åkerområdet dras en ny led för lätt trafik, Heimgårdsstigen.

2.3. Detaljplanens förverkligande

Planeområdet är delvis i kommunens ägo och delvis i privat ägo. Planeprojektet förverkligas efter att Västerkulla III -området har byggts. Den nya kommunaltekniken och gatorna ansluts till kommunaltekniken som byggts i samband med detaljplanen över Västerkulla III.

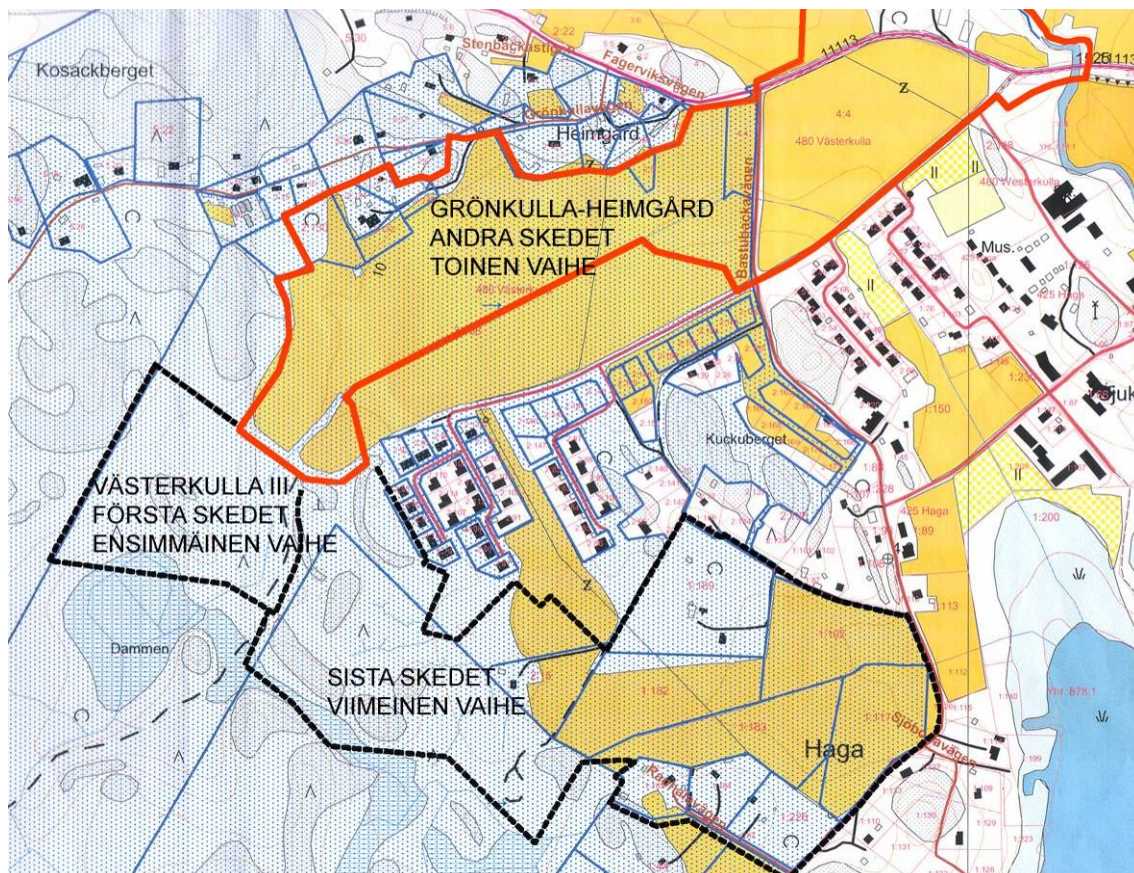


Bild 1. Planeområdet Grönkulla-Heimgård 1 och 2 (andra skedet), gällande planeområde Västerkulla III samt preliminär reservering för det sista skedet.

3. UTGÅNGSLÄGE

3.1. *Förhållandena på planeringsområdet*

3.1.1. Allmän beskrivning av området

Området är beläget på åker- och rånömråden väster om Ingå centrum. Området börjar på åkerområdet norrom Västerleden och fortsätter till åkerområdets norra kant och gränsen till Heimgård. I öst avgränsas området av Ingå å, i väst av Västerkulla III-området.

Områdets läge framgår av bilagekarta 1. Snedluftsbild över området som bilaga 5.

3.1.2. Naturmiljö

Växtgeografiskt hör Ingå till sydkustens ekzon, som också är hemiboreal klimatzon. Ingå hör till Nylands biotoplandskap samt till den bästa tillväxtzonen IB på Finlands fastlandsområde.

Planeringsområdet ligger i en terräng med varierande topografi. Åkerområdet på norra sidan av Västerleden stiger mot väst och skogsranden från ca +6 meter till nivåer på +11-13 meter. I mitten på åkerområdet flyter ett utfallsdike. På den norra kanten av det öppna området finns en gränsszon av bebyggelse. I väster gränsar åkern till skog och ett bergsområde. Utfallsbäcken som kantas av lövträd och buskar svänger mot söder. Kanterna täcks av frodig vegetation. Omkring gamla byacentra och längs den historiska Kungsvägen växer ekar, lönnar och annat värdefullt trädbestånd. Åker- och skogsområdena på planeområdet är tillsvidare obebyggda. Längs Grönkullavägen däremot finns gammal bebyggelse.

Följande utredningar gällande naturmiljön på området har använts som utgångspunkt för planeringen:

- Naturinventering över byggnadsplaneområdet i Ingå kyrkby, november 1999. LT-konsult Ab.
- Landskapsinventering över Ingå kyrkby för utarbetande av byggnadsplan, september 1999. LT-konsult Ab.

Planeområdet med omgivning behandlas i **naturinventeringen (november 1999, LT-konsult Ab)**

Gällande den skogbevuxna västra delen av området nämns följande (delområde 1):

- Det är fråga om ett tämligen enhetligt och omfattande skogsområde, där det finns stora bergsområden med karga bergstallsförekomster, bergsumpmarker, mera låglänt VT- och MT-dominerat moskogsområde, dikat och delvis redan långt förändrat kärr samt ett igenvuxet träsk med en utloppsbäck. Skogarna på området är ekonomiskogar där kalhyggen, fröträdställningshyggen, gallrade skogar och unga plantbestånd dominerar.

Gällande åkerområdet norrom Västerleden nämns följande (delområde 2):

- I övrigt (förutom Ingå å) är åkerområdets randområden långt bebyggda och saknar värdefulla eller representativa objekt.

I landskapsinventeringen (september 1999 LT-konsult Ab) behandlas kyrkbyn tämligen mångsidigt ur olika miljösynpunkter. De viktigaste rekommendationerna gällande landskapet är följande:

- Byggnad bör inte föreslås på landskapsmässigt och historiskt viktiga områden såsom åkerområden och åkerholmar.
- Vid placeringen av byggnaderna borde eftersträvas traditionella bymiljöer så att byggnaderna placeras längs en byväg.
- På skogsområden kan tomterna vara relativt stora för att kunna bevara trädbeståndet.
- Industribyggnad borde placeras på tätorternas randområden (delområdena 18 och 20).
- På området bör reserveras gröna korridorer.

Som egentliga åtgärdsrekommendationer föreslås följande ifråga om Västerkulla III -området (delområden 3, 6 och 7):

- Skogsdominerat område, rekreationsområde för tätorten. Byggnad eventuellt möjligt i någon mån. Brytning av åkerrandzonen bör undvikas. Korridorerna till skogsområdet skall tryggas.
- Odlingsdominerat område med både historisk och landskapsbildmässig betydelse.
- Heimgård, ett enhetligt och kulturhistoriskt viktigt småhusområde. Område för mycket ringa och mycket varsam kompletterande byggnad.

I statsrådets principbeslut om nationellt viktiga landskapsområden (5.1.1995) nämns Ingå som en del av Snabbertunaåns-Fagerviks -områdeshelhet. Principbeslutet gäller inte direkt det aktuella planområdet i Ingå, men i beslutet betonas vikten av att bevara öppna, kulturhistoriskt värdefulla odlingsområden.

3.1.3. Bebyggd miljö

3.1.3.1. Befolkning och boende

Åker- och skogsområdena är tillsvdare obebyggda. I planeområdets omedelbara närhet söder om åkerområdet i Västerkulla finns småhusområden. På den norra kanten av området i Heimgård och längs Grönkullavägen finns glesare bosättning.

3.1.3.2. Samhällsstruktur

Planeområdet består av planeändringsområdet över Heimgård som är bebyggt samt av obebyggda områden. I planeområdet ingår delar av den byaktiga bebyggelsen längs Grönkullavägen som förverkligats utan plan.

3.1.3.3. Tätortsbild

Tätortsbilden domineras av det öppna åkerområdet norrom Västerleden samt av de bebyggda områdena runtomkring. Byggnaderna utgör fragmentariska grupper vid gränsen av skog och åker. Längs Grönkullavägen i planeområdets norra del bildar bosättningen en enhetligare och tätare helhet.

3.1.3.4. Arbetsplatser, näringsverksamhet

På området finns inte någon service och inga egentliga arbetsplatser. Största delen av åkerområdena är odlade.

3.1.3.5. Rekreation

Området saknar sport- eller fritidsfunktioner förutom att skogsområdena eventuellt används för rekreation.

3.1.3.6. Trafik

Huvudleden på området är Västerleden, som idag börjar vid Storkyrkovägen och slutar på Västerkulla III -planeområdet. Vägen är en lokalväg med asfaltbeläggning och har anslutningar till tomtgatorna som betjänar småhusområdena söder om vägen. Längs Västerleden har byggts en ny trottoar. Den lätta trafiken från planeområdet och nordligare områden kan ledas till denna led för lätt trafik. Storkyrkovägen som går genom området är en del av den historiska Stora Strandvägen, den sk. Kungsvägen.

3.1.3.7. Bebyggd kulturmiljö och fornminnen

Förutom det öppna åkerlandskapet utgör den gamla Stora Strandvägen, samt gamla byggnader och träd längs vägen viktiga faktorer i kulturlandskapet. Det gamla väglandskapet omfattar också stenvallen som avgränsar Västergårds gårdscentrum. Det öppna åkerlandskapet, Heimgårds närbelägna gårdscentrum och det gamla byggnadsbeståndet längs Grönkullavägen utgör viktiga faktorer för områdets karaktär. I omgivningen finns i dag också ny bebyggelse, vilket har tillfört nya drag till den traditionella kulturmiljön och ändrat områdets karaktär.

Enligt de nationella målen för områdesanvändningen och speciellt målen som gäller kultur- och naturarv bör man säkra sig om att viktiga värden ifråga om kultur- och naturarv bevaras i samband med områdesanvändning. I museiverkets publikation "Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt" (RKY1993) nämns Stora Strandvägen i samband med Ingå.

De av Nylands förbund inventerade kulturmiljöerna som baserar sig på den ovan nämnda nationella inventeringen presenteras i bilagematerialet till Nylands landskapsplan. Från Ingå nämns speciellt kyrkbyområdet samt Ingå åns kulturlandskap. Enligt gränsdragningen i bilagematerialet ingår det aktuella planområdet inte i de viktigaste kulturmiljöerna i Ingå kyrkby eller Ingåådalen. Området har dock lokalhistorisk betydelse, vilket bör beaktas i planeringen, bl.a. i fråga om vyer och förbindelser samt nybyggnation.

Museiverket inventerade fornlämningar på Grönkulla-Heimgård 1 -området och i omgivningen 25-27.6.2008. Som ett resultat konstaterades två husgrunder på Västerkulla byns tomt som baserar sig på kartuppgifter från år 1766. Senare markanvändning har dock förstört dessa husgrunder. Enligt inventeringen behöver dessa fornlämningar inte beaktas i planekartan. Utanför Grönkulla-Heimgård 1 -planeområdet observerades en gränspåsar från 1700-talet, som ska förses med planebeteckning sm i planekartan vid eventuell planläggning.

3.1.3.8. *Teknisk service*

I mitten av åkerområdet i Västerkulla går idag en avloppslinje. Kommunaltekniken på planeområdet har planerats så att den befintliga dragningen och det kommunaltekniska nätet som utvidgas i och med att Västerkulla III –detaljplaneområdet byggs kan utnyttjas. Samtidigt blir det möjligt att ansluta bl.a. fastigheterna längs Grönkullavägen till kommunalt vatten- och avloppsnät.

3.1.3.9. *Specialfunktioner*

På området finns inga egentliga specialfunktioner och inte heller områden, byggnader eller anläggningar avsedda för specialfunktioner.

3.1.3.10. *Miljöskydd och störfaktorer*

I närheten av området finns inga speciella störfaktorer eller skyddsobjekt. Bäckens som rinner genom området och växtligheten längs den utgör dock ett naturobjekt som bör beaktas. Vid förverkligandet skall fästas uppmärksamhet vid ledningen av ytvatten och motsvarande arrangemang.

3.1.4. **Markägoförhållanden**

Största delen av områdena som ska byggas är i kommunal ägo. Området längs Västersvängen och åkerområdet i öster är marken delvis i privat ägo.

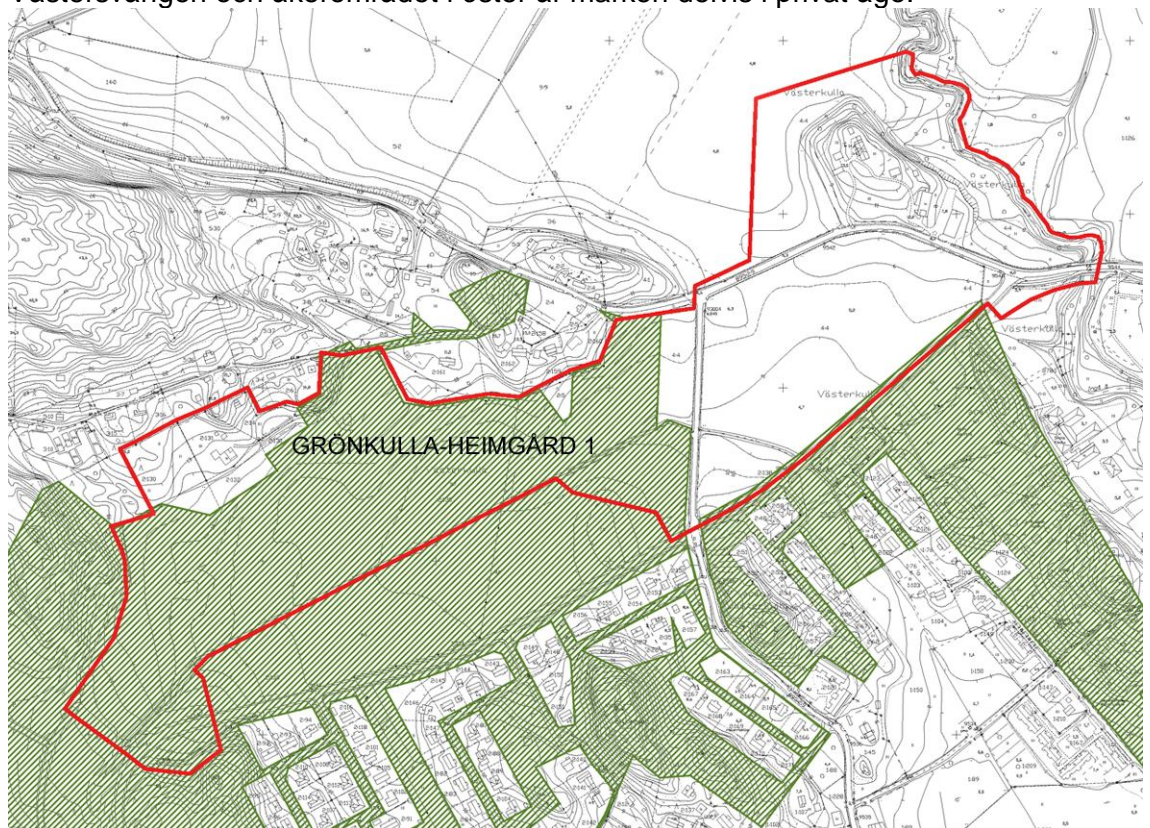


Bild 2. Kommunal mark (grönt område) och Grönkulla-Heimgård 1 -planeområde. Kartan saknar ändringarna som förädlades av Västerkulla III –planen som fastställdes år 2006.

3.2. Planeringssituation

3.2.1. Planer, beslut och utredningar gällande planeområdet

Nationella mål för områdesanvändning

De nationella målen för områdesanvändning trädde ikraft i november 2001. De granskade målen för områdesanvändning trädde i kraft 1.3.2009. Målen innehåller inga speciella mål som skulle gälla det aktuella planområdet. Den utarbetade detaljplanen motsvarar dock målen i allmänhet. Av de allmänna dragen kan nämnas att bl.a. funktionerna har placerats så att de förenhetligar samhällsstrukturen och objekt och värden gällande kultur- och naturarv har beaktats.

Landskapsplan

Ingå hör till Nylands förbunds verksamhetsområde.

Nylands landskapsfullmäktige godkände 14.12.2004 en landskapsplan som gäller hela Nyland. Miljöministeriet fastställde planen 8.11.2006. I landskapsplanen för Västra Nyland har det aktuella planområdet reserverats för tätortsfunktioner.

I Nylands etapplandskapsplan 1 som godkänts av landskapsstyrelsen 17.12.2007 finns inga beteckningar på det aktuella planeområdet.

Utdrag ur Landskapsplanen för Västra Nylands som fastställdes 8.11.2006 som bilaga 2.

Generalplan

För området gäller delgeneralplanen för Ingå fastlandsdelar, som godkändes av kommunfullmäktige 12.12.2002. I generalplanen har området reserverats som bostadsområde med planeringsbehov (AC-U). På åkerområdet finns en normativ reservation för kulturlandskap (km). Beteckningen gäller kulturhistoriskt värdefulla områden. Vi åtgärder som påverkar miljöns tillstånd skall fästas uppmärksamhet vid att områdets landskapsmässiga, kulturhistoriska eller naturmässiga värden inte äventyras eller försvagas. Normalt skogsbruk är dock tillåtet. .

Utdrag ur generalplanen för Ingå fastlandsdelar som bilaga 3.

Detaljplan

En del av området har en byggnadsplan som till största delen fastställts 17.11.1978 och i vilken en del av åkerområdena har anvisats som jord- och skogsbruksområde (M). Planeområdet gränsar till Västerkulla III -detaljplaneområdet som har trätt ikraft år 2006. Den västra och norra delen av planeområdet saknar detaljplan.

Gällande detalj- och byggnadsplan som bilaga 4.

Byggnadsordning

Kommunfullmäktige godkände vid sitt möte 12.12.2001 byggnadsordningen för Ingå kommun som tillämpats sedan 1.1.2002.

Byggnadsförbud

För området har inte utlysts byggnadsförbud p.g.a. detalplaneändringen.

Baskarta

Baskartan för detaljplanen är godkänd 18.1.2007.

Utredningar

I planlägningsarbetet har funnits tillgång till bl.a. följande utredningar gällande området:

- De ryska befästningsverken I, Ingå 1914-1918, Hilding Haglund, Ingå 1999.
- Inkoon kirkonkylän maisemaselvitys rakennuskaavoitusta varten. LT-konsultit Oy, 1999.
- Inkoon kirkonkylän rakennuskaavan tarkistaminen, Ohjelmointi, luonnos 14.12.1999. Jord och Vatten Ab, 1999.
- Inkoon kirkonkylän rakennuskaava-alueen luontoselvitys, rapport 25.8.1999. LT-konsultit Oy, FM Thomas Bonn, 1999.
- Inkoon tieverkko- ja liikenneturvallisuussuunnitelma, Utredning över vägnätet och trafiksäkerheten i Ingå kommun. Nylands vägdistrikt och Ingå kommun, 1995.
- Rapport över bebyggelseinventering inom Ingå centrumområde. Sigbritt Backman och Ekenäs museum, 1999.
- Keskustan liikenneverkon kehittäminen. Yleissuunnitelman luonnos. LT-konsultit Oy, DI Björn Silfverberg, 2001. (behandlat i kommunstyrelsen 5.2.2001, ej publicerat).
- Inkoon kunta. Keskustan alueiden rakennuskelpoisuusselvitys. Työ 0359-C1047 27.11.2000. Suunnittelukeskus Oy, 2000.
- Kartbilagor och utredningar i anslutning till Nylands landskapsplan.

4. DETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN

4.1. Behovet av detaljplan

Kommunen började utreda revideringen av byggnadsplanen över Ingå centrumområden som fastställdes 17.11.1978 i slutet av 1990-talet. Kommunen tillsatte en arbetsgrupp för att programmera revideringsarbetet och detta arbete fick stöd av Jord och Vatten Ab som fungerade som konsult. Arbetsgruppens rapport färdigställdes 14.12.1999. På basis av rapporten beslöt kommunen att vidta praktiska åtgärder för att revidera planen.

Planlägningsarbetet har förverkligats delområdesvis. Största delen av centrum har idag reviderad detaljplan, men planen från 1970-talet gäller ännu ställvis. Det har också funnits behov av att planlägga nya områden utgående ifrån generalplanering och landskapsplanering samt allmänna utvecklingsvisioner. Den nu aktuella detaljplanen utgör en del av utvidgandet av centrumets detaljplaneområde

4.2. Planeringens inledande samt beslut gällande planeringen

Kommunstyrelsen föreslog 18.4.2005 att området skulle detaljplaneras. Kommunfullmäktige godkände förslaget 26.5.2005.

4.3. Deltagande och samarbete

4.3.1. Delaktiga

Delaktiga är enligt § 62 markanvändnings- och bygglagen markägarna på området och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen.

Delaktiga är:

- Markägare och invånare på området
- Markägare och invånare på närbelägna områden
- Myndigheter:
 - o Nylands miljöcentral
 - o Nylands förbund
 - o Vägförvaltningen
 - o Ekenäs museum
 - o Museiverket
 - o Tekniska nämnden
 - o Byggnadsnämnden
 - o Miljönämnden
- Invånar- och andra föreningar:
 - o Ingå-Sjundeå miljöförening

4.3.2. Anhängiggörande

Planläggningsarbetet har inletts med kommunstyrelsens beslut 18.4.2005. Kommunstyrelsen godkände planen för deltagande och bedömning 31.10.2005. Om planen och anhängiggörandet har kungjorts i kommunens informationskanaler.

4.3.3. Deltagande och växelverkan

De delaktiga har informerats om planläggningsarbetet i olika skeden via kommunens informationssätt och -kanaler. I kommunen ordnades ett allmänt informationsmöte angående projektet 3.11.2005. Invånarna har uttryckt sina åsikter om planen för deltagande och bedömning samt i samband med planläggningen av Västerkulla III -området. Också privata markägare har kontaktats. Åsikter, kommentarer och önskemål har beaktats i planeringen inom ramen för de allmänna planläggningsmålen.

Planeutkastet över Grönkulla-Heimgård var framlagt sommaren 2007. Flera berörda framförde sina åsikter om utkastet under sommaren och hösten.

Planeförslaget Grönkulla-Heimgård 1 var framlagt våren 2008. Över förslaget begärdes myndighetsutlåtanden och 9 utlåtande mottogs. Över planeförslaget lämnades 3 påminnelser.

Det omarbetade planeförslaget var framlagt på nytt i slutet av år 2008. Myndigheter gavs möjlighet att ge utlåtande. Antalet utlåtanden som lämnades var 9 och antalet anmärkningar 7.

Planeförslaget var framlagt på nytt sommaren 2009. Myndigheter och andra deltagande gav 6 utlåtanden och 4 påminnelser.

4.3.4. Myndighetssamarbete

Angående revideringen av byggnadsplanen över kyrkbyn har ordnats flera myndighetsdiskussioner enligt § 66 markanvändnings- och bygglagen i samband med tidigare projekt. Vid diskussionerna har behandlats också principer för planlösningar på närliggande områden. Myndighetsdiskussionen gällande Västerkullaområdet ordnades 31.1.2006. Förhandlingar gällande Grönkulla-Heimgård -området har ordnats 12.9.2008, 23.1.2009 och 28.9.2009. Myndigheter har kontaktats också utöver myndighetsdiskussionerna.

4.4. Detaljplanens mål

Den nu aktuella detaljplanen är en del av revideringsarbetet av byggnadsplanen över Ingå kyrkby som pågått sedan början av 2000-talet. Den nu utarbetade planen utvidgar planeområdet i centrum västerut till ett område som tidigare saknat detaljplan. Till planeområdet har också anslutits Heimgårds område som har reviderad detaljplan. Trafikarrangemangen mellan de nu bebyggda tomterna ändras med tanke på senare byggande och p.g.a. ändrat sätt att använda terrängen.

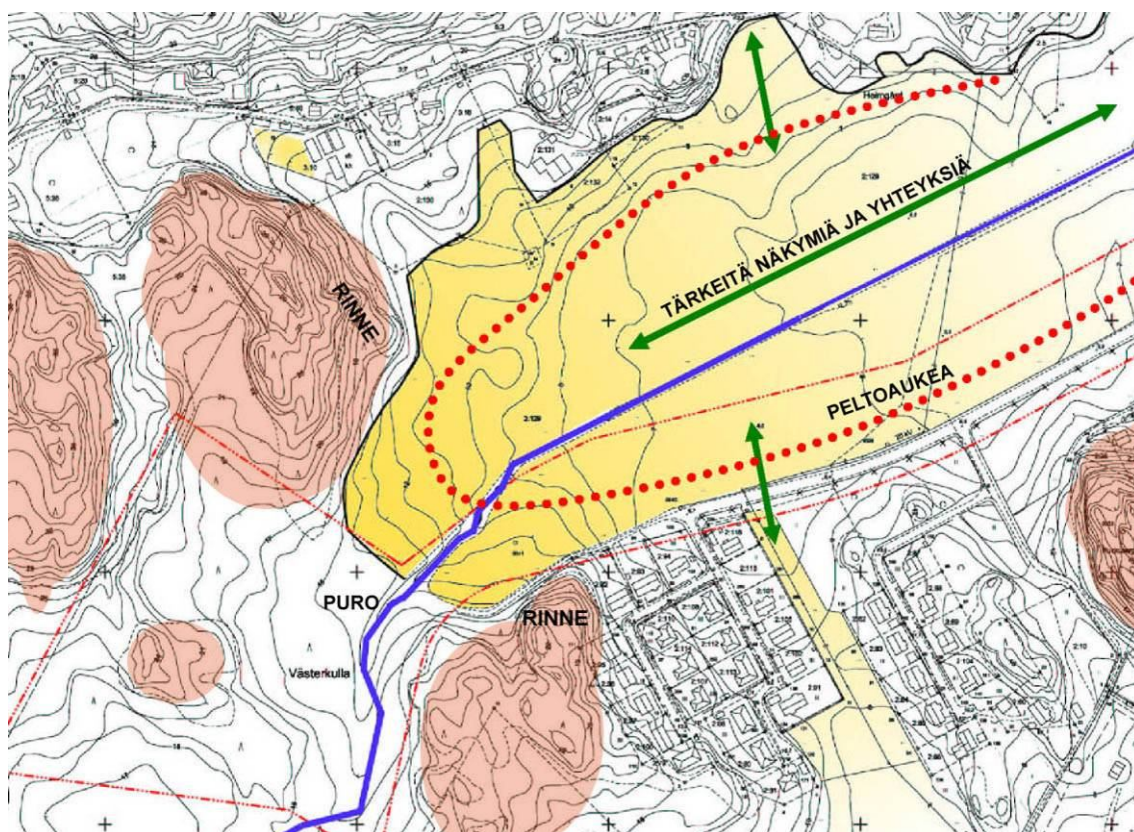


Bild 3. Landskapsmässiga utgångspunkter

I programmeringsrapporten som utarbetades för granskningen av detaljplanen över kyrkby 14.12.2999 framfördes följande allmänna mål för hela centrumplaneområdet. Dessa mål har ansetts som riktiga utgångspunkter också för planläggning av områden i närheten till centrum:

- Målet är att främja ibrukttagandet av de oförverkligade byggnadsplatserna, samt att ändra vånings- och radhustomterna på randområdena till egna-hemshusområden. Målet är att placera tomterna för våningshus i närheten av service.
- Målet är att förhålla sig positivt till de föreslagna förstoringarna av egna-hemshustomterna.
- Det finns inte något behov av att öka områden för arbetsplatser på det gamla byggnadsplaneområdet.
- Områdesreserveringarna för torrläggning av vägar och leder för lätt trafik samt vägområden granskas.
- I första hand tas i bruk områden inom avloppsnetet.
- Gårdsplaner planeras inte under nivå +2,0 och byggnadsdelar som är utsatta för vattenskador placeras inte under +2,5.

Målsättningarna för planeändringsarbetet har specificerats under utkastplaneringen, i samband med behandlingarna i arbetsgruppen som kommunstyrelsen tillsatt för att övervaka arbetet samt på initiativ av invånare och myndigheter. Målens allmänna innehåll har förblivit oförändrat.

Byggande av nya områden är en del av en mera omfattande planering av Västerkulla och Hagaområdet. Målet är att områden som förverkligas i framtiden skall kunna anslutas naturligt till tätortsstrukturen och trafikförbindelserna i kyrkbyn. Den aktuella detaljplanen utgör det andra skedet av planen. Andra skedet består av detaljplanerna Grönkulla-Heimgård 1 och 2.

Detaljplanen kan konstateras motsvara gällande generalplan och landskapsplan ifråga om placering av verksamheter och till den delen motsvarar den också de nationella målen för områdesanvändning. Den viktigaste utgångspunkten för utarbetande av detaljplan har varit behovet av att planlägga nya småhusområden samt utveckla befintlig bebyggelse som en del av centrum. Målet har samtidigt varit att skapa dugliga alternativ för traditionellt småhusbyggande bl.a. genom att undersöka olika tomtstorlekar och byggande av radhus på området. Kommunens mål är att skapa trivsamma och fungerande bostadsområden i närheten av Ingå centrum.

Målet har varit att beakta viktiga landskapsmässiga värden, såsom åkerområdenas gränser, bäcken som rinner genom området och dess växtlighet. Åkerområdets öppna karaktär kommer att bevaras trots ny byggnation som placerats på den västra och norra kanten. Det öppna området kommer att kantas av skyddsplanteringar och gårdsområden. De viktigaste utsikterna och grönkorridorerna bevaras. Utfalldiket har beaktats vid dragning av vägar samt vid gränsdragning av nya områden.

4.5. Alternativa detaljplanelösningar och deras verkningar

4.5.1. Undersökta alternativ

Markanvändningens omfattning och trafiklösningarna undersöktes i de preliminära utkastet. Byggandet av det öppna åkerområdet samt skogsbäckens dragning undersöktes speciellt i utkastskedet. Om markens byggbarhet och särdrag i terrängen har erhållits exaktare uppgifter och mätningresultat. Markanvändningen baserar

sig på byggnadsområden enligt landskaps- och generalplanen samt utredningar gällande området (gäller landskap, naturvärden samt markbotten).

En del av områdena för detaljplanerna Grönkulla-Heimgård 1 och 2 har ingått i gränsdragningen av utkastplaneringen av detaljplanen Västerkulla III.

4.5.2. Utvärdering och jämförelse av alternativ

4.5.2.1. Verknings på bebyggd miljö

Det öppna åkerområdet norrom Västerleden gränsar i dag till det tämligen breda vägområdet med glesare småhusbebyggelse på södra sidan. Åkerområdets norra kant är bebyggd sedan tidigare. Småhuskvarter som bildar band har föreslagits på den norra och västra kanten av det öppna området längs den nya Västersvängens dragning.

4.5.2.2. Miljöverknings

I samband med planeringen har undersökts byggande av åkerområdet med tanke på landskapsbilden. Det har ansetts att den norra åkerkanten kan bebyggas kontrollerat utan att riskera områdets öppna karaktär. De viktigaste vyerna kan bevaras i och med att de nya gränserna följer åkerkanten. Gårdar och planeringsområden bildar en ny gränsszon för det öppna området. Ytvattenfårorna som rinner genom området måste delvis byggas i samband med byggande av gator och dylikt. Den nya leden för lätt trafik, Heimgårdsstigen, som dras genom åkerområdet ändrar inte väsentligt åkerområdets öppna karaktär.

4.5.2.3. Övriga verknings

I fråga om ekonomiska verknings undersöktes antalet byggnadsplatser samt omfattningen av kommunaltekniska projekt.

4.5.3. Åsikter samt hur de beaktats

Angående planprojektet i Västerkulla ordnades ett informationsmöte för allmänheten 3.11.2005. Vid mötet och i utarbetningsskedet efter mötet framfördes bl.a. följande åsikter gällande planområdet Västerkulla III:

- *Bäcken som rinner genom området bör beaktas i planeringen.*
- *I planen bör beaktas att landskapet kring Ingå kyrka utgör en nationellt viktig kulturmiljö.*
- *Det borde inte byggas något på åkerområdet p.g.a. landskapsmässiga orsaker och dåliga grundläggningsförhållanden.*
- *I närheten av bosättningen i Heimgård bör inte placeras någon led för lätt trafik för att skydda landskapet samt för att undvika störningar för invånarna*
- *Kommunen bör effektivisera sin information till delaktiga som bor utanför kommunen.*
- *Det behövs en lekpark på de nya områdena.*
- *Trafiksäkerheten på Västerleden bör förbättras (gångväg, pumpar osv.).*

Det har i princip inte ansetts finnas hinder för att bygga på en del av åkerområdet p.g.a. faktorer som nämns tidigare i beskrivningen (bl.a. punkterna 3.1.3.7 och 4.5). På planeområdena reserveras parkområden på vilka det är möjligt att förverkliga lek-parker och spelplaner.

Planläggningen av Västerkulla och Grönkulla-Heimgård diskuterades i en myndighetsdiskussion 31.1.2006 på Nylands miljöcentral. Vid diskussionen behandlades den allmänna lösningen och det nu aktuella delområdet. Vid diskussionen föreslogs att omfattningen och detaljerna gällande de enskilda småhusen, radhusen och övriga kopplade bostadsbyggnader på AOR-kvarterensområden ännu skulle undersökas

Planeutkastet över Grönkulla-Heimgård var framlagt sommaren 2007. Under påseendetiden och efter den framfördes bl.a. följande åsikter gällande planläggningsområdet:

- *Västersvängens fortsättning till Grönkullavägen som strukits ur planeutkastet skall ritas tillbaka.*
- *Generalplanebeteckningen AL-U har inte följts, utan område har anvisats som jord- och skogsbruksområde..*
- *Skogsdammen på fastigheten 2:130 skall beaktas bättre.*
- *Fastigheter skall inte delas i tomter.*
- *Grönkullavägen skall inte breddas.*
- *Avfallspunkten skall flyttas.*
- *Byggandet på åkerområdet skall minskas.*
- *De kommunaltekniska dragingarna skall granskas enligt tomtgränser, existerande diken och motsvarande.*

Planeutkastet för Grönkulla-Heimgård har indelats i två planeförslag. Del 1 omfattar den södra delen av området och del 2 området kring Grönkullavägen. Indelningen beror huvudsakligen på behovet av markanvändningsavtal på områden i del 2. Åsikterna har beaktats i mån av möjlighet inom ramen för de allmänna planläggningsprinciperna.

Planeförslaget Grönkulla-Heimgård 1 var framlagt våren 2008. Under påseendetiden gavs 9 utlåtanden och 3 påminnelser. I utlåtandena och påminnelserna framfördes bl.a. följande synpunkter:

- *Leden för lätt trafik ska dras genom åkerområdet till Västerleden.*
- *Byggande på åkerområdet ska undvikas, byggnationen ska minskas.*
- *Kvarteret 416 som tillagts förslaget ska behandlas som ett skilt planläggningsprojekt.*
- *Byggandet som föreslås ifråga om kvarter 416 ska minskas.*
- *Eventuella fornlämningar på området ska inventeras.*
- *Åkerområdet ska förses med beteckning MA, landskapsmässigt värdefullt område.*
- *Skadorna i landskapet borde repareras genom att plantera skyddande trädbestånd längs åkerområdets kanter.*

Planeförslaget granskades med anledning av utlåtandena och påminnelserna t.ex. ifråga om dragingen av leden för lätt trafik (Heimgårdsstigen), AOR-kvarterens omfattning och detaljer samt åkerområdenas planebeteckningar. Placeringen av byggnader i kvarter 416 granskades. Såsom ovan konstateras har området inventerats av Museiverket.

Efter ändringar framlades planeförslaget till påseende på nytt i slutet av år 2008. Under och efter påseendetiden mottogs 9 utlåtanden ja 7 påminnelser med bl.a. följande synpunkter:

- i planen borde bestämmas hur åkanten planteras, om träslag och antalet träd
- i kvarter 416 ska inte tillåtas hotell- eller affärsbyggande, kvartersområdet borde inte sträcka sig ända till ån, platserna som anvisats för nybyggnation är för trånga
- åkerområdet ska skötas så att det förblir öppet
- i kvarter 416 ska tillägg byggadsyta för transformator
- Fagerviksvägens gatuområde ska förses med skyddsbezeichnung
- kvarter 416 ska förses med skyddsbezeichnung
- byggnationen på kvartersområdena längs Västerleden är för stor, byggande borde vara mera varierande och byaktigare
- Heimgårdsvägen borde inte byggas

Planeförslaget granskades ytterligare med anledning av utlåtandena och påminnelserna och myndighetsdiskussionerna.

Planeförslaget var framlagt till påseende under sommaren 2009. Under påseendetiden och efteråt mottogs 6 utlåtanden och 4 påminnelser, i vilka togs upp huvudsakligen samma saker som vid tidigare framläggningar. Speciellt myndigheterna framförde kraftigare utlåtanden gällande byggande på norra sidan av Västerleden och bostadskvarteren vid åkerområdets södra kant ströks därför från det nya planeförslaget. Också Heimgårdsområdet har lämnats utanför området som ny planläggs p.g.a. olika påminnelser som lämnats gällande områdets trafikarrangemang. Den gällande detaljplanen över Heimgård ändras därför inte.

Förslaget var framlagt på nytt 21.12.2009-22.1.2010. Under påseendetiden och efteråt mottogs 7 utlåtanden och 2 påminnelser. Myndighetsutlåtandena gällande förslaget gav inte anledning till åtgärder. Förslaget preciserades på basis av påminnelserna speciellt ifråga om bestämmelserna gällande byggande i kvarter 416.

5. BESKRIVNING AV DETALJPLAN

5.1. Planens uppbyggnad

5.1.1. Dimensionering

| PLANE BETECKNING | AREAL (ha) | TOMTER / BOSTÄDER (st) |
|------------------|------------|----------------------------|
| AO | 2,90 | 20 st (obebyggda 18 st) |
| AOR | 0,66 | 3 st (obebyggda) |
| AM-1 | 2,02 | 1 st |
| A-1 | 0,54 | 2 st (obebyggda) |
| VP | 1,10 | - |
| M ja MA | 16,49 | - |
| W | 0,15 | - |
| EJ-1 | 0,20 | - |
| GATOR | 3,18 | - |
| TOTALT | 27,24 | - |

På planeområdet föreslås normativt 28 tomter på AO-kvartersområden av vilka 20 är nya obebyggda tomter. På planeändringsområdet i Heimgård finns 6 gamla AO-

tomter. På AOR-områden föreslås 6 nya radhustomter och på A-1 -områden 4 nya byggnadsplatser.

Detaljplanens uppföljningsblankett som bilaga 6.

5.1.2. Service

På området finns ingen egentlig service. Servicen i Ingå kyrkby finns på ca 1,5 kilometers avstånd. I planen föreslås utrymmesreserveringar för bl.a. ett daghem (Y-område) och rekreationsverksamhet.

5.2. Förverkligande av mål gällande miljöns kvalitet

De kvalitativa målen för planeringsarbetet har inte ändrats under arbetet.

5.3. Områdesreserveringar

5.3.1. Kvartersområden

AO

I kvarter 310, 311, 314 och 315 används planebeteckning AO som tillåter byggande av ett egnahemshus med högst två bostäder eller ett parhus med två bostäder.

Byggnadseffektiviteten anges som effektivitetstal $e=0,15-0,25$, förutom på planeändringsområdet för Heimgård där byggnadsrätten har angetts som största tillåtna våningsyta per byggnadsyta enligt den gamla planen. På AO-kvartersområden är det högsta tillåtna våningstalet ett och i vindsvåningen får användas som ett utrymme som räknas till våningsytan $2/3$ av arealen på byggnadens största våning. Byggnaderna skall förses med åstak, lutning $2/3-2/4$. Det huvudsakliga fasadmaterialet skall vara målat trä.

Bilplatserna (1 bp / 80 v-m² eller 2 bp/bostad) har anvisats på tomterna.

AOR

I kvarter 311, 312 och 316 har använts planebeteckning AOR som tillåter byggande av enskilda småhus, radhus och andra kopplade bostadsbyggnader.

Byggnadsrätten har angetts som effektivitetstal $e=0,30$ i kvarter 311 och 312. Det högsta tillåtna våningstalet är två. Byggnaderna skall förses med pulpet- eller åstak, lutning $2/3-2/4$. Det huvudsakliga fasadmaterialet på bostadshus, biltak och övriga byggnader skall vara målat trä.

Bilplatserna (1 bp / 80 v-m² eller 2 bp/bostad) har anvisats på tomterna.

AM-1

I kvarter 416 har använts planebeteckning AM-1 som tillåter byggande av byggnader i anslutning till lantbrukscentra samt byggande av inkvarteringsbyggnader i anslutning till kvarterets huvudanvändningsändamål.

Byggnadsrätten per byggnadsyta är 1650 v-m². AM-1 -kvarterets högsta tillåtna våningstal är två + en ½ vindsvåning. För en separat ekonomibyggnad har anvisats en byggnadsyta på 450 v-m² med det högsta tillåtna våningstalet ett. Byggnaderna skall förses med åstak.

Bilplatserna (1 bp / 80 v-m²) har anvisats på tomterna. Bilplatserna ska avgränsas från gårdsområdet med planteringar och de ska placeras på minst 8 m avstånd från gatuområde.

A-1

I kvarter 416 har använts planebeteckning A-1 som tillåter byggande av byggnader i anslutning till lantbrukscentra samt byggande av inkvarteringsbyggnader i anslutning till kvarterets huvudanvändningsändamål.

Byggnadsrätten har angivits per byggnadsyta. På en del av A-1 -områdena är det högsta tillåtna våningstalet 1 och ½ vindsvåning. På en del av områdena är det högsta tillåtna våningstalet 2 + 2/3 källarvåning. Byggnaderna skall förses med åstak. Byggnadshöjden har begränsats i en del av området genom att ange den högsta tillåtna höjden för punkten där byggnadsfasaden och vattentaket möts. På A-1 -kvartersområdet i den östra ändan av kvarter 416 styrs byggandet av eventuella källarvåningar så att källarvåningarna är under jorden mot Storkyrkovägen och kan vid behov öppna sig mot slutningen på gårdssidan.

Bilplatserna (1 bp / 80 v-m²) har anvisats på tomterna. Bilplatserna ska avgränsas från gårdsområdet med planteringar och de ska placeras på minst 8 m avstånd från gatuområde.

Y

I kvarter 310 har använts beteckning Y. På området kan byggas byggnader för administration eller offentlig service, t.ex. ett daghem. Byggnadsrätten har angivits som effektivitetstal $e=0,25$ (byggnadsrätten är ca 1130 v-m²). På Y-kvartersområdet är det högsta tillåtna våningstalet ett.

Bilplatserna har anvisats på tomten.

5.3.2. Övriga områden

Delar av planområdet har anvisats som jord- och skogsbruksområden samt park- och närrekreationsområden samt ett avfallshanteringsområde (EJ-1). Rekreationsområdena fungerar som grönkorridorer och genomgångsvägar och parkområden inom bostadskvarteren. I planen föreslås också nya gatuområden (Västersvängen, Heimgårdsvägen och Heimgårdsstigen). Längs Storkyrkovägen föreslås en träplantering. Målet med anteckningen är att de nuvarande träden sköts och kompletteras med ett lämpligt trädslag (t.ex. ek).

5.4. Planens verkningar

5.4.1. Verkningar på samhällsstruktur och bebyggd miljö

Den nu aktuella detaljplanen utgör en del av det andra skedet av planläggningsprojektet i Västerkulla. I de västra delarna av Ingå kyrkby bildas nya bostadsområden och trafikleder i och med projektet. För utvidgningen av kyrkbyn skapas samtidigt ramar inom vilka nya byggnadsplatser kan tas i användning. Det är viktigt att bebygga områden i närheten av centrum och ansluta dem till varandra för att bilda en tät och ekonomisk samhällsstruktur

Detaljplanen över Grönkulla-Heimgård 1 ansluter det nya bostadsområdet som bildas i och med detaljplanen över Västerkulla III till befintlig bosättning söder om Grönkullavägen samt centrumområdet



Bild 4, Översiktsbild gällande byggande av kvarter 416.

5.4.2. Verkningar på samhällsstruktur och bebyggd miljö

Landskapets basegenskaper har utgjort en utgångspunkt för planlösningen. Det öppna landskapets grundform och karaktär samt de viktigaste vyerna mot kyrkbyn kommer att bevaras. Tilläggsbyggandet gör miljön mera centrumaktig och tätare samtidigt som åkrarna och den gamla bosättningen bevaras. I och med planen från 1970-talet har ny bebyggelse redan nått åkerområdets kant och fört med sig nya element i landskapet. Den nya bebyggelsen som den aktuella planen och planeändringen möjliggör följer befintlig bosättning och de befintliga gränserna mellan åker och skog.

På området finns inga kända fasta fornlämningar. Museiverket utförde en arkeologisk inventering, vars resultat beaktas i samband med slutförandet av planläggningsarbetet.

5.4.3. Övriga verkningar

Projektets långvariga verkningar kommer att bestå av byggande av nya bostadsområden samt en måttlig ökning av invånarantalet. Vid byggandet utnyttjas befintlig kommunalteknik och gatunät.

Områdets allmänna karaktär kommer att bli mera bebyggd. Miljön kommer att byggas så småningom, varvid det också uppstår behov av att förverkliga rekreationsområden och -rutter. Den sociala miljön kommer att ändras p.g.a. ökande invånarantal, trafik och övrig verksamhet.

5.5. Störfaktorer i miljön

På detaljplaneområdet finns inga speciella störfaktorer.

5.6. Planebeteckningar och -bestämmelser

Planbeteckningarna och -bestämmelserna beskrivs ovan i punkt 5.3 samt i bilaga 7 av planbeskrivningen.

5.7. Namnbestånd

Namnbeståndet på planeområdet har inte ändrats för det gamla vägnätets del. Namnen för de nya vägarna och lederna har härletts ur namnbeståndet på området (Heimgårdsvägen och Heimgårdsstigen).

6. DETALJPLANENS FÖRVERKLIGANDE

6.1. *Planer som styr och överskådliggör förverkligandet*

För förverkligandet har inte utarbetats någon speciell plan förutom planens översiktsritningar och planbestämmelser.

6.2. *Förverkligande och tidtabell*

Områden som ägs av kommunen kan förverkligas enligt behov och efterfrågan.

6.3. *Uppföljning*

Planens förverkligande följs inom kommunens normala verksamhet på ett sätt som avses i § 2 moment 4 markanvändnings- och byggförordningen.

Helsingfors 16.3.2010

(planeutkast 2.4.2007, planeförslag 3.3.2008, planeförslag 13.10.2008, planeförslag 6.4.2009, planeförslag 1.10.2009, planeförslag 16.3.2010)

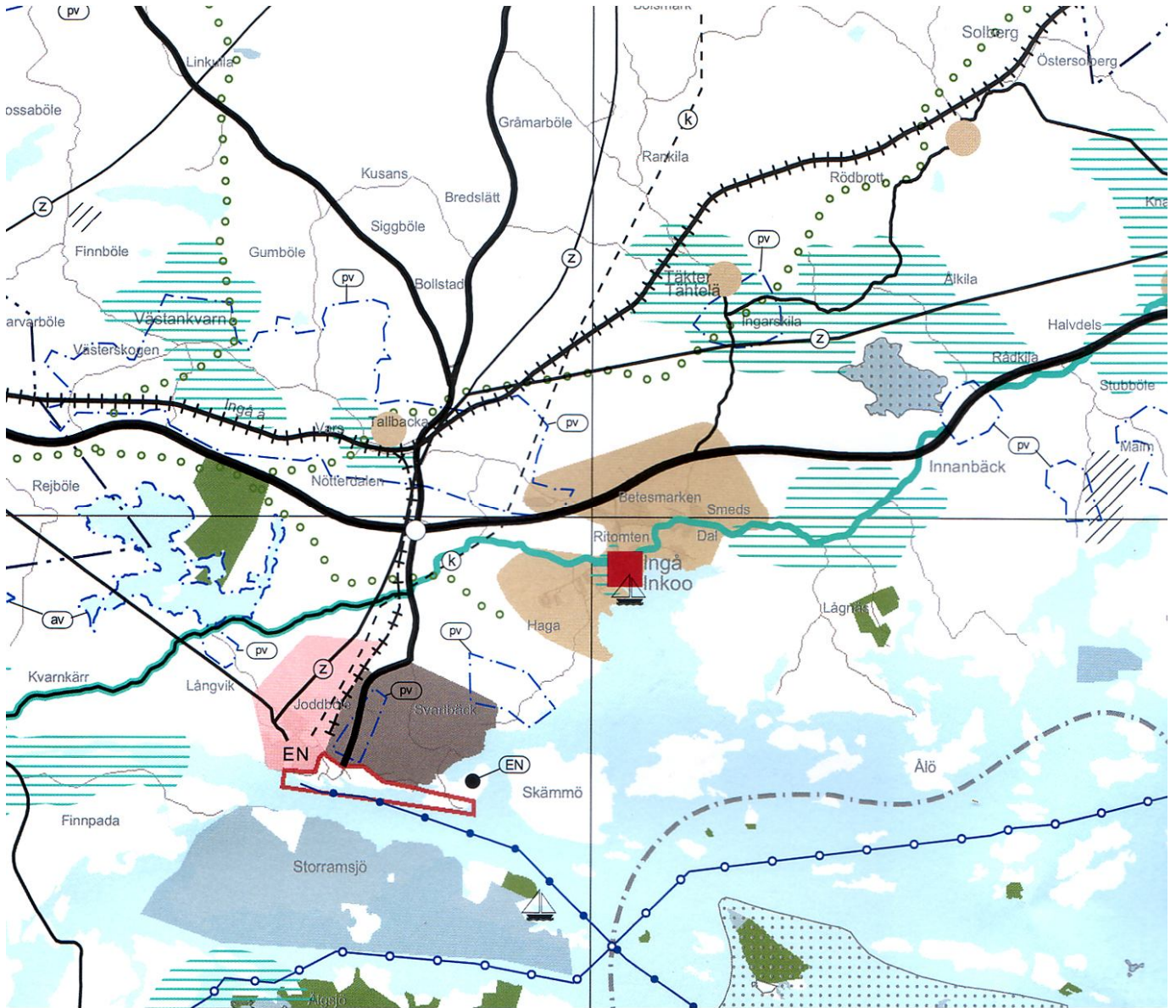
Kari Ristola, TKL, arkitekt SAFA

Arkkitehtuuritoimisto Kari Ristola Oy
Urheilukatu 24 A 1 00250 Helsinki
tfn (09) 634 151, fax (09) 634 157

Översättning RG






















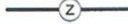

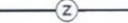










Bilaga 1. Områdets läge (ej i skala)

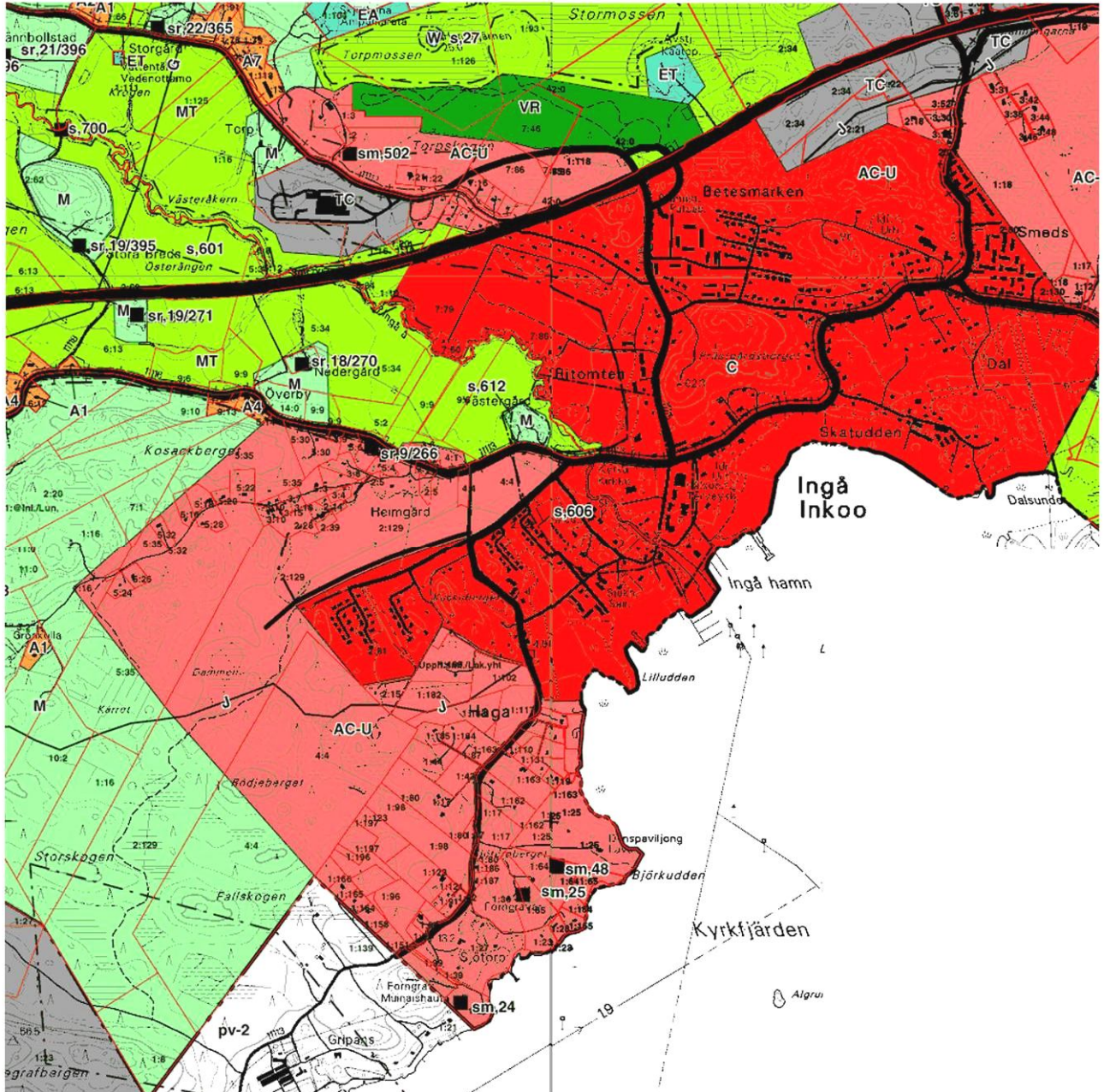


Bilaga 2.1: Utdrag ur Västra Nylands landskapsplan 8.11.2006 (1:100 000)

**Merkinnät
Beteckningar**

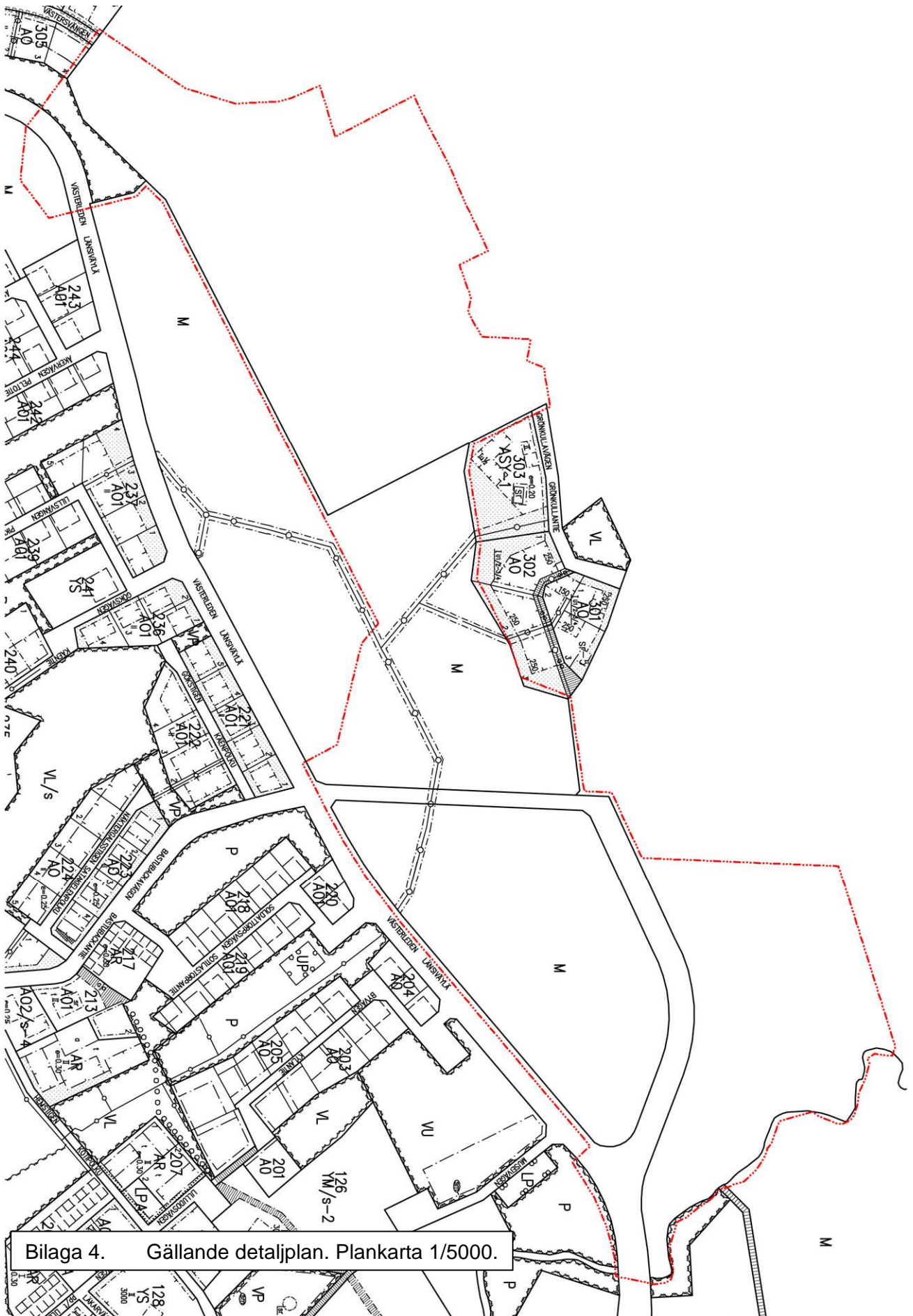
| | | | |
|---|--|--|---|
|  | Taajamatoimintojen alue Område för tätortsfunktioner |  | Valtatie / Kantatie Riksväg / Stamväg |
|  | Kylä By |  | Seututie Regional väg |
|  | Keskustatoimintojen alue Område för centrumfunktioner |  | Yhdystie Förbindelseväg |
|  | |  | Eritasoliittymä Planskild anslutning |
|  | Palvelujen alue Område för service |  | Päärata Huvudbana |
|  | Teollisuusalue Industriområde |  | Yhdysrata Förbindelsebana |
|  | Virkistysalue Rekreatiomsområde |  | Seutuliiikenteen rata Bana för regional trafik |
|  | Viheryhteystarve Behov av grönförbindelse |  | Laivaväylä Fartygsled |
|  | Luonnonsuojelualue Naturskyddsområde |  | Veneväylä Småbåtsled |
|  | Energiahuollon alue Område för energiförsörjning |  | Ulkoilureitti Friluftsled |
|  | |  | 400 kV voimalinja 400 kV kraftledning |
|  | Liikennealue Trafikområde |  | 110 kV voimalinja 110 kV kraftledning |
|  | Liikennealue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on taajamatoimintojen alue Trafikområde, vars sekundära användningsändamål är område för tätortsfunktioner | | |
|  | Vierassatama Gästhamn | | |
|  | Vedehankinnan kannalta arvokas pintavesialue För vattenförsörjning viktigt ytvattensområde | | |
|  | Pohjavesialue Grundvattensområde | | |
|  | Maakaasun runkoputki Naturgashuvudledning | | |
|  | Maakaasun runkoputken ohjeellinen linjaus Riktgivande sträckning för naturgashuvudledning | | |
|  | Energia- ja/tai jätehuoltoon varattu alue Område reserverat för energiförsörjning och/eller avfallshantering | | |
|  | Yhdyskuntateknisen huollon alue Område för samhällsteknisk försörjning | | |

Bilaga 2.2. Utdrag ur Västra Nylands landskapsplan
Planbeteckningar

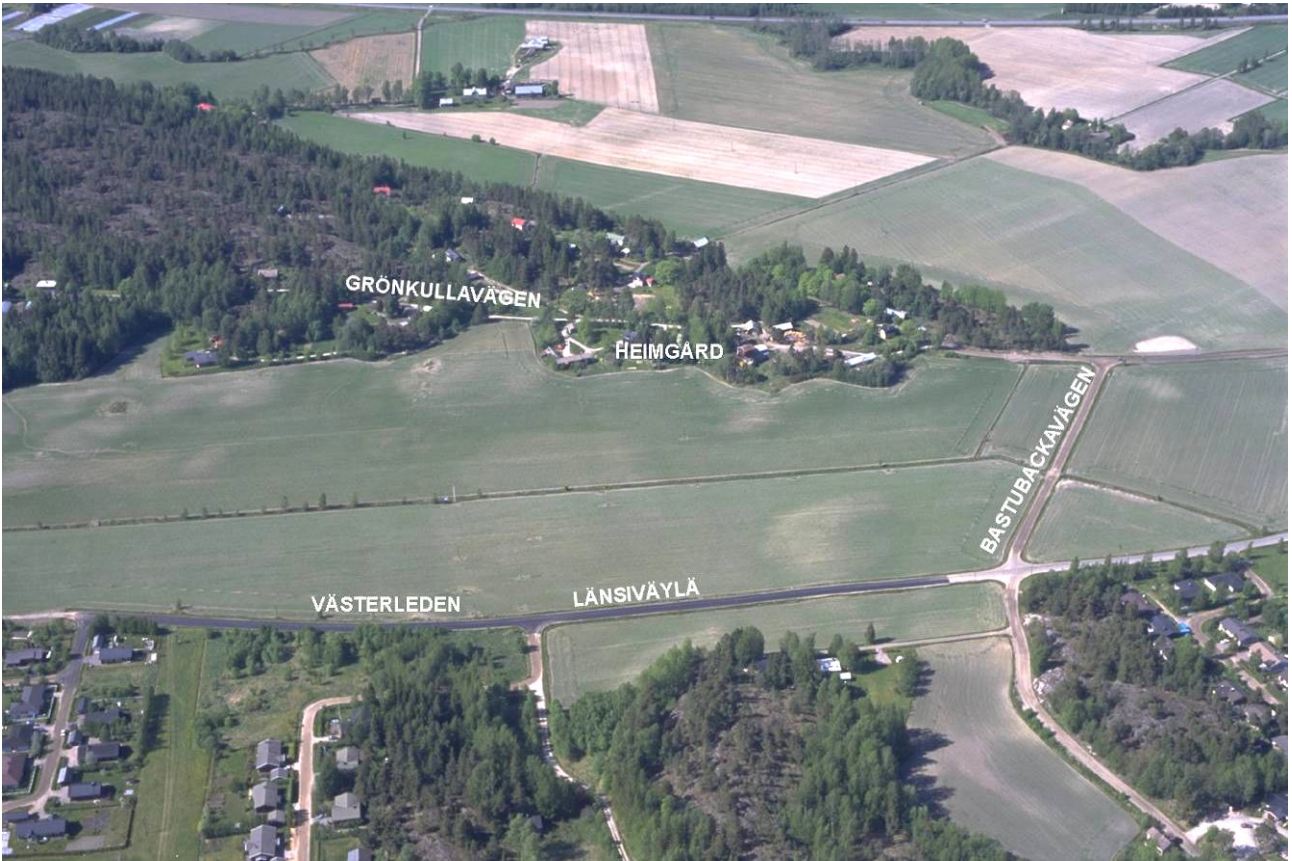


AC-U = BOSTADSOMRÅDE, VAR FINNS PLANINGSBEHOV

Bilaga 3. Utdrag ur generalplanen över Ingås fastlandsdelar 2001 (ej i skala)



Bilaga 4. Gällande detaljplan. Plankarta 1/5000.



Bilaga 5.1 Snedluftsbild över området 1/2



Bilaga 5.2 Snedluftsbild över området 2/2

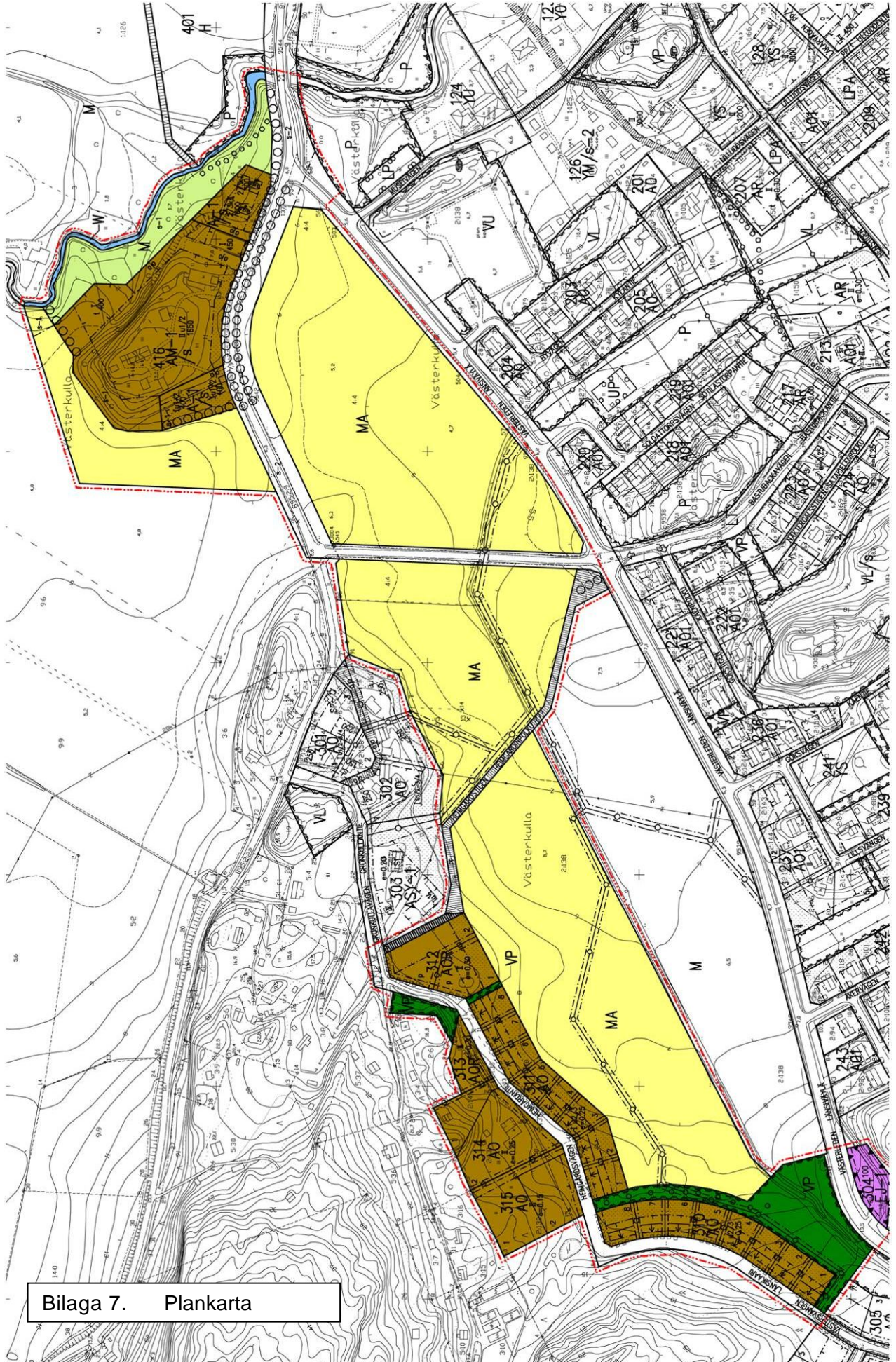
Basuppgifter och sammandrag

| | | | |
|---------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|------------|
| Kommun | 149 Ingå | Datum för ifyllning | 01.10.2009 |
| Planens namn | Kyrkby Grönkulla-Heimgård 1 | | |
| Datum för godkännande | | Förslagsdatum | 03.03.2008 |
| Godkännare | | Dat. för meddel. om anh.gör. | 18.04.2005 |
| Godkänd enligt paragraf | | Kommunens plankod | |
| Genererad plankod | | | |
| Planområdets areal [ha] | 27,2427 | Ny detaljplaneareal [ha] | 12,2339 |
| Areal för underjordiska utrymmen [ha] | 0,0000 | Detaljplaneändringens areal [ha] | 15,0088 |

Underbeteckningar

| Områdesreserveringar | Areal [ha] | Areal [%] | Våningsyta [m ² vy] | Exploateringsstal [e] | Ändring i areal [ha +/-] | Ändring i våningsyta [m ² vy +/-] |
|----------------------|----------------|--------------|--------------------------------|-----------------------|--------------------------|--|
| Sammanlagt | 27,2427 | 100,0 | 12925 | 0,05 | 15,0088 | 12925 |
| A sammanlagt | 6,1358 | 22,5 | 12825 | 0,21 | 6,1358 | 12825 |
| AO | 2,8994 | 47,3 | 6625 | 0,23 | 2,8994 | 6625 |
| A-1 | 0,5434 | 8,9 | 1700 | 0,31 | 0,5434 | 1700 |
| AM-1 | 2,0272 | 33,0 | 2500 | 0,12 | 2,0272 | 2500 |
| AOR | 0,6658 | 10,9 | 2000 | 0,30 | 0,6658 | 2000 |
| V sammanlagt | 1,1017 | 4,0 | 0 | | 1,1017 | 0 |
| VP | 1,1017 | 100,0 | 0 | | 1,1017 | 0 |
| L sammanlagt | 3,1584 | 11,6 | 0 | | 1,2405 | 0 |
| Gator | 2,7950 | 88,5 | 0 | | 0,8771 | 0 |
| Lättrafikgat. | 0,3634 | 11,5 | 0 | | 0,3634 | 0 |
| E sammanlagt | 0,2014 | 0,7 | 100 | 0,05 | 0,2014 | 100 |
| EJ-1 | 0,2014 | 100,0 | 100 | 0,05 | 0,2014 | 100 |
| M sammanlagt | 16,4905 | 60,5 | 0 | | 6,1745 | 0 |
| M | 0,9465 | 5,7 | 0 | | -9,3695 | 0 |
| MA | 15,5440 | 94,3 | 0 | | 15,5440 | 0 |
| W sammanlagt | 0,1549 | 0,6 | 0 | | 0,1549 | 0 |
| W | 0,1549 | 100,0 | 0 | | 0,1549 | 0 |

Bilaga 6. Detaljplanens uppföljningsblankett



Bilaga 7. Plankarta

| | |
|----------------------|---|
| | Kvartersområde för fristående småhus. |
| | Kvartersområde för bostadshus. Byggnader för logi verksamhet i anslutning till det huvudsakliga användningsområdet i kvarter 416 för också byggas. |
| | Kvartersområde för fristående småhus, radhus och andra kopplade bostadshus. |
| | Kvartersområde för lantrbruksögenheter driftcentrum. Byggnader för logi verksamhet i anslutning till det huvudsakliga användningsområdet för också byggas. |
| | Park. |
| | Jord- och skogsbruksområde. |
| | Landskapsmässigt värdefullt ökerområd som skall bevaras som öppen öker. |
| | Avfallshanteringsområde, som reserverats för uppsamling av avfall. Området skall inhögnas med en häck eller planteringar som ger insynsskydd. |
| | Vattenområde. |
| | Linje 3 m utanför planområdets gräns. |
| | Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns. |
| | Gräns för delområde. |
| | Tvärsrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller. |
| | Riktigivande tomtgräns. |
| 315 | Kvartersnummer. |
| 2 | Nummer på riktigivande tomt. |
| e=0,25 | Exploateringsstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomlens yta. |
| VÄSTERSVÄNGEN | Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område. |
| 100 | Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta. |
| II | Rommers siffror anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnad eller i en del därav. |
| t | Byggnadsyta där ekonomibyggnad för placeras. |
| II ut / 2 | Ett bråktalet efter en rommers siffror anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindspanelet för utrymme som inräknas i våningsytan. |
| 1 / 2k II | Ett bråktalet framför en rommers siffror anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan. |

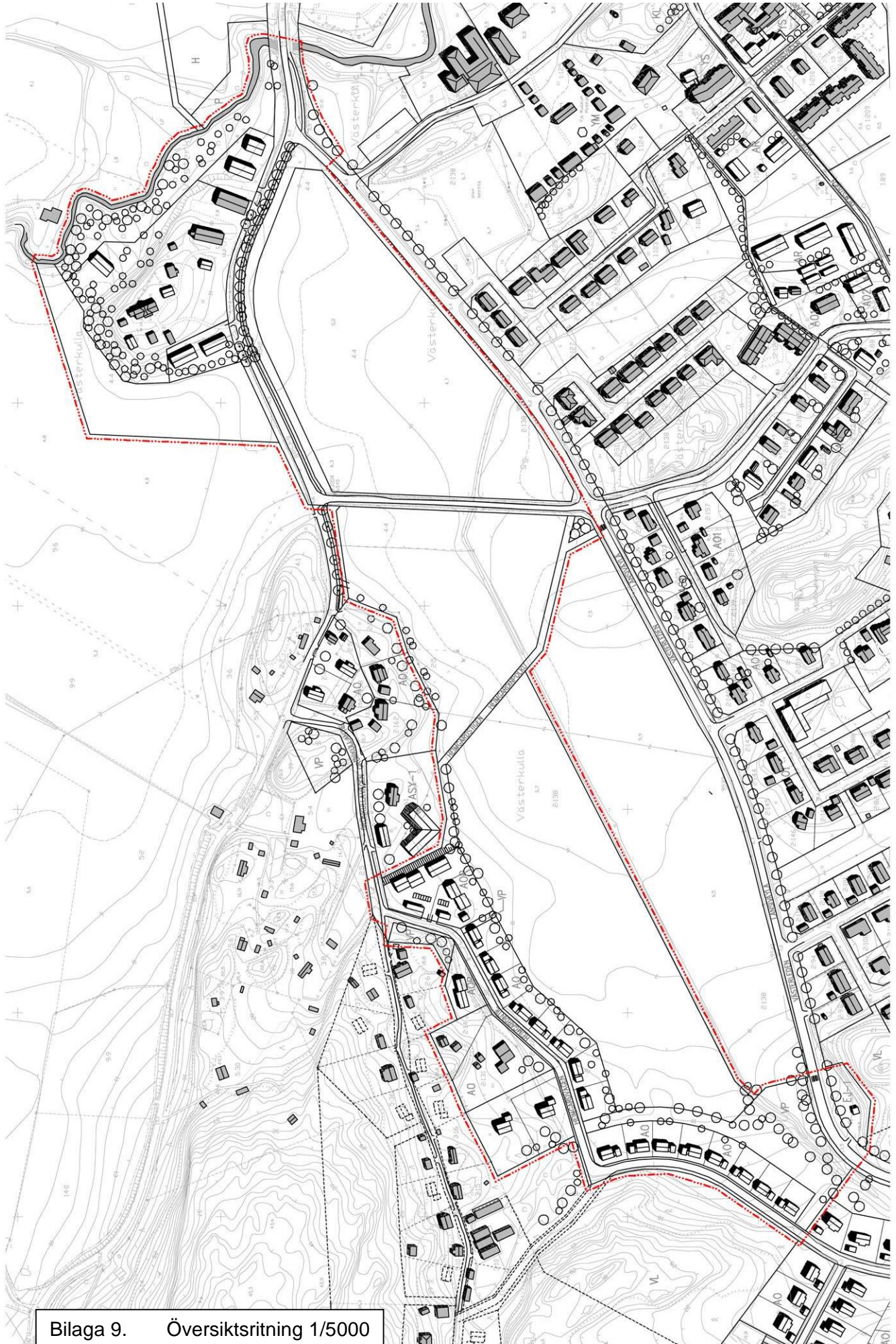
| | |
|-----------|--|
| | Högsta höjd för skärningspunkten mellan fasad och vattentak. |
| | Byggnadsyta. |
| | Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tongera. |
| | Linje som anger takåsens riktning. |
| | Del av område som skall planteras. |
| | Träd som skall planteras. |
| | Gata. |
| | Fritultsdel. |
| | Del av gatuområdets gräns där in- och utfört är förbjuden. |
| | Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik. |
| | För allmän gångtrafik reserverad del av område. |
| | Körförbindelse. |
| | För ledning eller dike reserverad del av område. |
| | Parkeringsplats. |
| | Del av område där åtgärder som förändrar dess naturtillstånd inte får vidtas. |
| | Historisk väg vars linje och vars karaktär bör bevaras. |
| /s | Lantrbruksmiljön som bevaras. Nybyggnads- och reparationsarbeten bör vara sådana, att de harmoniserar både med områdets ågna samt omgivande områdenas gamla värdefulla landskap och byggnadsbestånd utom att bryta sitt karaktär eller utseende. |

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

1. Byggnad får uppföras intill gräns mot granntomt inom anvisad byggnadsyta. I fasad mot granntomt bör inte placeras huvudfönster till rum om avståndet till gränsen är mindre än 8 m.
2. Minimiantal bilplatser:
AO- och AOR-tomt: 1bp/80 m² våningsyta eller 2bp/bostad.
A-1 och AM-1 -kvartersområde: 1bp/80 m² våningsyta eller enligt särskild behovsutredning. Bilplatser bör avskiljas från det övriga gårdsområdet med planteringar. Bilplatsernas avstånd till gatuumrådet skall vara minst 8 m.
3. På A-1-, AO- och AOR- kvartersområde:
 - 3.1 Byggnaderna och carportarna bör förses med åstak, taklutning 1/3 - 1/2. Fasadernas huvudsakliga material skall vara målade trä.
 - 3.2 På kvartersområden som angränsar till ett öppet landskap bör en tät randzon av trä och buskar planteras i delar av tomt som skall planteras. Då del av tomten som skall planteras gränsar mot gatuumråde bör tomten inhägnas med 1.2-2 m hög häck eller träplank.
 - 3.3 I AOR-kvarteren bör åtminstone 1 bp/bostad förläggas i biltaken.
 - 3.4 En enhetlig fasad får vara högst 20 meter lång.
 - 3.5 Vid byggnadsarbeten bör beaktas att byggnaden harmonierar med sin omgivning vad form, skala och material beträffar.
 - 3.6 I AO-kvarter får utöver den i detaljplanen antecknade byggrätten byggas ekonomibyggnader med en våningsyta på högst 35 m². Ekonomibyggnader och täckta bilplatser bör placeras på byggnadsytan.
4. På AM-1 kvartersområde:
 - 4.1 Byggnaderna bör förses med åstak, taklutning 1/3 - 1/2.
 - 4.2 En enhetlig fasad får vara högst 25 meter lång.
 - 4.3 Vid byggnadsarbeten bör beaktas att byggnaden harmonierar med sin omgivning vad form, skala och material beträffar.

ERITYISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ

1. Merkityn rakennusalan puiteissa rakennus saadaan sijoittaa naapurintontin rajaan kiinni. Naapurintontin vastaiseen seinään ei saa sijoittaa huoneen pääikkunaa, jos etäisyys rajaan on alle 8 m.
2. Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:
AO- ja AOR-tontti: 1ap/80 m² kerrosalaa tai 2ap/asunto.
A-1 ja AM-1 -korttelialue: 1ap/80 m² kerrosalaa tai erillisen selvityksen mukaisesti. Autopaikat tulee rajata istutuksin muusta piha-alueesta. Autopaikat tulee sijoittaa vähintään 8m etäisyydelle katualueesta.
3. A-1-, AO- ja AOR-korttelialueella:
 - 3.1 Rakennukset ja autokatokset tulee varustaa harjakatolla, kaltevuudeltaan 1/3-1/2. Julkisivujen pääasiallisen materiaalin tulee olla maalattu puu.
 - 3.2 Avoimeen alueeseen rajautuvien rakennuskortteleiden istutettaville tontin osille on istutettava puista ja pensaista tiheä reunavyöhyke. Istutettavan tontin osan rajoituksessa katualueeseen on tontti aidattava katua vastaan 1.2-2 m korkealla pensas- tai puuaidalla.
 - 3.3 AOR-kortteleissa vähintään 1 ap/asunto tulee sijoittaa autokatokseen.
 - 3.4 Yhtenäisen julkisivun pituus saa olla enintään 20 metriä.
 - 3.5 Uudisrakennustöiden yhteydessä on otettava huomioon, että rakennus muodoltaan, mittakaavaltaan ja materiaaliltaan soveltuu ympäristöönsä.
 - 3.6 AO-kortteleissa saa rakennusoikeuden lisäksi rakentaa enintään 35 kem² talousrakennuksia. Talousrakennukset ja autokatokset tulee sijoittaa rakennusalalle.
4. AM-1 -korttelialueella:
 - 4.1 Rakennukset tulee varustaa harjakatolla, kaltevuudeltaan 1/3-1/2.
 - 4.2 Yhtenäisen julkisivun pituus saa olla enintään 25 metriä.
 - 4.3 Uudisrakennustöiden yhteydessä on otettava huomioon, että rakennus muodoltaan, mittakaavaltaan ja materiaaliltaan soveltuu ympäristöönsä.



Bilaga 9. Översiktsritning 1/5000