

Kyrkby båthamn detaljplan

Planbeskrivning

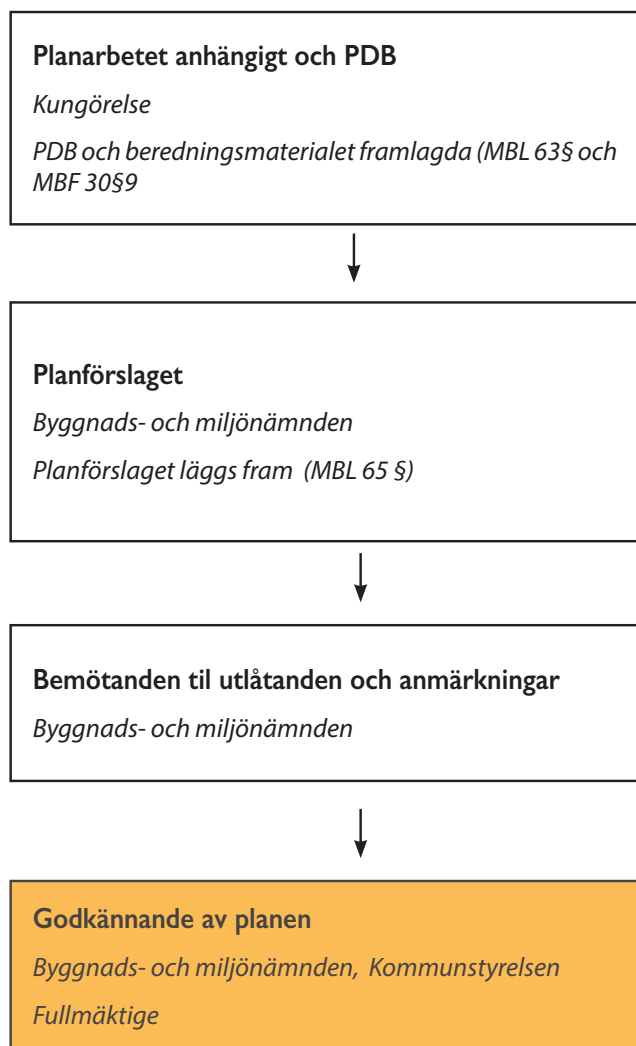
Trätt i kraft 6.8.2019 (kungörelse)

Godk. KF 3.6.2019 § 28

20.5.2019



Planprocess och behandlingsskeden



Planens beredere

Ingå kommun

Aija Aunio
planläggningsarkitekt

Minna Penttilä
Planläggningschef

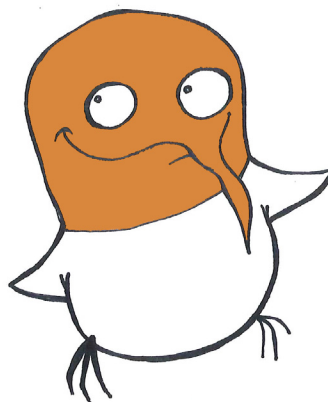
Arkitektbyrå A-Konsult Ab

Staffan Lodenius
Arkitekt SAFA, YKS-576

Hasse Hägerström
Arkitekt SAFA

Matti Heikkinen
Arkitekt SAFA, YKS-639

Se kontaktuppgifter i slutet av rapporten.



Innehållsförteckning

1. Bas- och identifikationsuppgifter	4
1.1. Basuppgifter	4
1.2. Planområdets läge	4
1.3. Planens namn och syfte	4
2. Sammandrag och skedena i planprocessen	5
2.1. Planprocessen	5
2.2. Det centrala innehållet i detaljplanen	5
2.3. Genomförandet av detaljplanen	5
3. Utredning om förhållandena i planeringsområdet	6
3.1. Historia	6
3.2. Nuläge	7
3.3. Landskap	8
3.4. Naturmiljön	9
3.5. Jordmån	10
3.6. Den byggda miljön	10
3.7. Markägoförhållanden	13
3.8. Planeringssituationen	14
3.9. Utredningar över planområdet	16
4. Mål för detaljplanläggningen	17
4.1. De riksomfattande målen områdesvändning och landskapsplanens mål	17
4.2. Av kommunen och de lokala aktörerna uppställda mål	18
5. Beskrivning av detaljplanen	19
5.1. Planens struktur	19
5.2. Dimensionering	19
5.3. Service	19
5.4. Samhällsteknisk försörjning	19
5.5. Kvartersområden	21
5.6. Övriga områden	21
5.7. Trafik	23
5.8. Styrning av byggande och närmiljö	24
6. Bedömning av planens konsekvenser	24
7. Detaljplanens genomförande och tidsplan	27
8. Kontaktuppgifter	27
9. Bilagor	28
9.1. Förminskad detaljplankarta	28
9.2. Detaljplanbeteckningar och bestämmelser	29
9.3. Statistikblankett	35

I. Bas- och identifikationsupp- gifter

I.1. Basuppgifter

Detaljplaneändringen berör kvarteren 109, 110 och 111, tomt 6 i kvarter 130 samt därtill anknýtande gatu-, trafik-, rekreations- och vattenområden i Ingå kyrkby.

Planens namn: Detaljplan för kyrkbyns båthamn

Datum för utkast till detaljplaneändring: 25.10.2018

Datum för förslag till detaljplaneändring: 22.1.2019

Uppgörare av planen: Arkitektbyrå A-Konsult Ab

Anmälan om anhängiggörande 13.11.2018

I.2. Planområdets läge

Planområdet är beläget i Ingå centrum på havsstranden väster om Ingå å.

Planeringsområdets areal är ca 21,9 ha. Det utgör en del av kyrkbyns småbåtshamn med båtbygggar och

områden för parkering och vinterförvaring av båtar samt till hamnverksamheten anknýtna service- och företagsaktiviteter. På östra sidan av ån är Ingå torg och affärscentrum Strand belägna. I väster fortsätter området till Lilludden.

I.3. Planens namn och syfte

Detaljplan för kyrkbyns båthamn.

Målet med planeringen av detaljplanen är att utveckla näringarna, turismen och rekreationen inom båthamnsområdet i kyrkbyn. Utvecklandet av den västra åstranden, närkvarteren och Lilluddens strand stärker Ingå centrum's dragningskraft.

Planen uppgörs parallellt med detaljplaneprojektet för Ingåstrand. Ingå hamnbolag planerar en ökning av båtplatserna väster om ån, på området för Kyrkby båthamns planområde. Enligt planerna kommer båtplatsantalet på Ingåstrands sida att förbli som nu eller minska. Projektet möjliggör också skapandet av en sammanhängande strandstig, till vilken anknýter utvecklandet av motionsplatsen och badstranden på Lilludden.



Ortofoto över planområdet.

2. Sammandrag och skedena i planprocessen

2.1. Planprocessen

Ändringen av detaljplanen för båthamnsområdet och strandområdet nedanom Strandvägen och Storkyrkovägen inleddes år 2016. För utvecklandet av Ingåstrand-området ordnades våren 2018 en arkitekttävling och beredningen av en detaljplaneändring inleddes. Arbetet utvidgades småningom att omfatta även områdena väster om ån, under ledning av samma arbetsgrupp dock så, att fastighetsutvecklarna inte deltagit. Gruppen har sammankommit 6 gånger under perioden 30.5–11.12.2018. Som konsult för detaljplaneringen har alltsedan en offentlig upphandling år 2016 fungerat Arkitektbyrå A-Konsult Ab.

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) godkändes i byggnads- och miljönämnden 31.10.2018 och samtidigt beslutades om framläggande av beredningsmaterialet. Materialet var framlagt 13.11–13.12.2018. 28.11.2018 ordnades ett invånarmöte på Wilhelmsdal i planområdet. Gällande beredningsmaterialet inkl. preliminärt planutkast inkom 9 utlåtanden från centrala myndigheter och instanser och två åsikter, av vilka den ena var undertecknad av 13 personer. Beträffande PDB framfördes inga specifika synpunkter.

Planförslaget godkändes av byggnads- och miljönämnden 22.1.2019 §17 och det var framlagt 8.2–11.3.2019. Angående planförslaget inkom sju utlåtanden och två anmärkningar. I utlåtandena fästes uppmärksamhet närmast vid planbeteckningarna gällande skyddsvärden. Anmärkningarna gällde naturvärden samt parkerings- och trafikarrangemang.

11.9.2018 ordnades på NTM-centralen myndighetsråd i planläggningens begynnelsekedje. På mötet presenterades utgångspunkterna och målen för planeringen, framför allt gällande Ingåstrand-området men på ett allmännare plan hela strand- och båthamnsområdet.

Det reviderade förslaget till detaljplan behandlades i byggnads- och miljönämnden 20.5.2019 § 53 och i kommunstyrelsen 27.5.2019 § 111. Kommunfullmäktige godkände planen 3.6.2019 § 28.

2.2. Det centrala innehållet i detaljplanen

Detaljplanens huvudlinjer är:

- kring Wilhelmsdal (RKY-område, tidigare kommundgård och torg) kompletteras bebyggelsen så, att en tätare bymiljö skapas som en infart till Haga och båthamnen,
- på den västra åstranden söder om Wilhelmsdal kompletteras de nuvarande, till båthamnen relaterade verksamheterna med småskalig bebyggelse betjänande båt- och motorservice, turism och fritidsaktiviteter samt övriga affärslokaler och arbetsplatser,
- den nuvarande båthamnen utvidgas från ca 350 till ca 550 båtplatser, och parkeringen från ca 100 till ca 360 bilplatser; vinterförvaring av båtar tillåts på ett begränsat område (nuvarande detaljplan möjliggör betydligt fler än de förverkligade 100 bilplatser, så utvidgningen av parkeringsområdet är inte så betydande),
- grönområdet utvecklas för småskalig rekreativ användning med en via torget ända till Skatudden fortsättande strandstig.

2.3. Genomförandet av detaljplanen

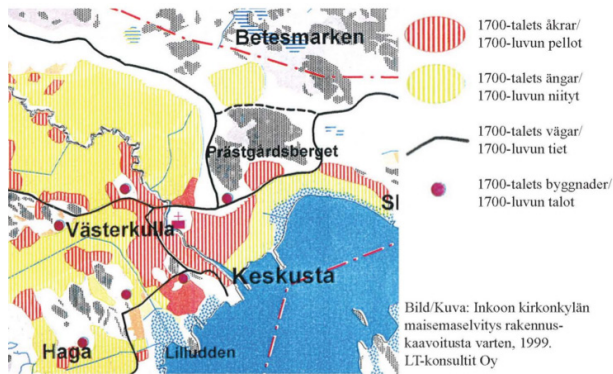
För båthamnen ansvarar ett kommunägt bolag. I övrigt genomförs planen på kommunens, företagarnas och andra aktörers försorg.

3. Utredning om förhållandena i planeringsområdet

3.1. Historia

Kyrkbyns utvecklingshistoria

Ingå kyrkby har utvecklats kring knutpunkten mellan två medeltida kommunikationsleder, Stora Strandvägen och Ingå å. Vid åmynningen låg skärgårdsbornas hamn, till vilken en väg (nuvarande Museivägen) väster om ån. Den nuvarande kyrkans tidiga skeden dateras till slutet av 1200-talet eller början av 1300-talet.



Landskapsstrukturen i Ingå kyrkby på 1700-talet. LT-Konsultit 1999.

På 1700-talet fanns på det nuvarande tätortsområdet förutom kyrkan bara några få hemman, se bilden invid.

På basis av de gamla kartorna nedan kan man konstatera att bybilden i kyrkbyns centrum har förblivit rätt oförändrad sedan 1900-talets första decennier. På kartan från år 1918 domineras landskapet av vidsträckta

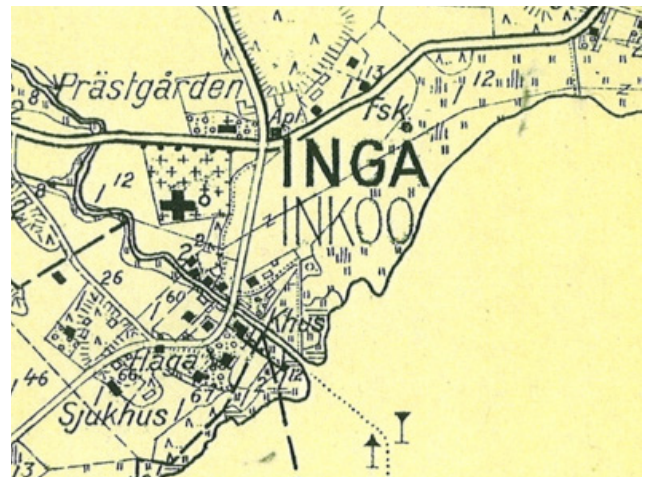


Karta 1918.

ängar och åkerfält. Utöver kyrkan, klockstapeln och församlingsbyggnaderna syns på kartan bl.a. apoteket och Köpmans byggnader. Längs Stora Strandvägen och nuvarande Bollstavägen har utmärkts en mängd små byggnader - uppenbarligen kyrkstallar. Norr om kyrkan har anvisats en utvidgning av gravgården. Från prästgården leder en smal väg längs kyrkogården ned till åmynningen.

På sockenkartan från år 1935 omges kyrkan, gravgården och prästgården fortfarande av vidsträckta åkermarker. Området mellan Ingå å och Museivägen är fortfarande huvudsakligen odlat. Ola Westmans allé har anlagts mellan det gamla apoteket och ån. Bebyggelsens tyngdpunkt ligger invid ån.

Kartan från år 1951 visar, att under knappt tjugo år bara några få nybyggnader tillkommit såsom t.ex. den svenskspråkiga skolan och lärarbostäderna på åns sydvästra sida (1948–49).



Sockenkartan 1935.



Karta 1951.



Vu över båthamnen och åmynningen.

3.2. Nuläge

Den gamla öst-västliga landsvägen till Fagervik, Stora Strandvägen (inom kyrkbyn benämnd Storkyrkovägen) löper i närheten av området. Den medeltida gråstenskyrkan med omgivande gravgård söder om vägen och den öppna gräsplanen intill Ola Westmans allé utgör en pregnant tyngdpunkt i Ingå kyrkbys kulturlandskap. Bron över Ingå å jämte närliggande kvarter utgör vid sidan av kyrkan en viktig identitetsfaktor för Ingå kommun.

Ingå å rinner i en markant dal med frodig vegetation genom odlingsfälten norr om Strandvägen och genom planområdet ned till kyrkbyns hamn. Hamnområdet innanför ån och havsviken avgränsas på landsidan av kommundagen och affärscentrum Strand. Framför Strand är kyrkbyns torg beläget.

Kyrkfjärden bildar ett vidsträckt och halvslutet maritimt landskapsrum, över vilket kyrkan och klockstapelnavakar.

Inom själva planområdet är den östra delen en fungerande, sedan 1970-talet stegvis utbyggd båthamn med båtplatser längs flytande bryggor och längs åkajen, serviceanläggningar, parkerings- och vinterförvaringsfält samt till hamnverksamheter relaterade byggnader av olika ålder. I nordost ansluter området till kyrkbyns äldsta bebyggelse. Den västra delen av planområdet är huvudsakligen i naturtillstånd och i norr angränsar planområdet till ett bostadsområde med även nyare bebyggelse.



Vu mot planområdet från norr. Ola Westmans allé i mitten av bilden.

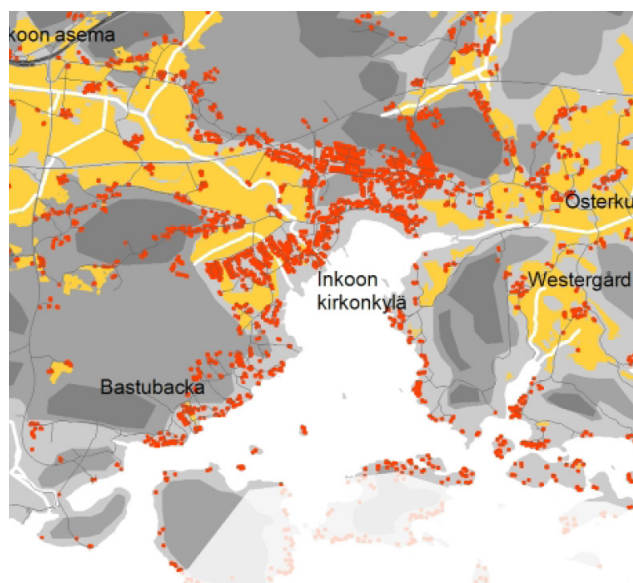
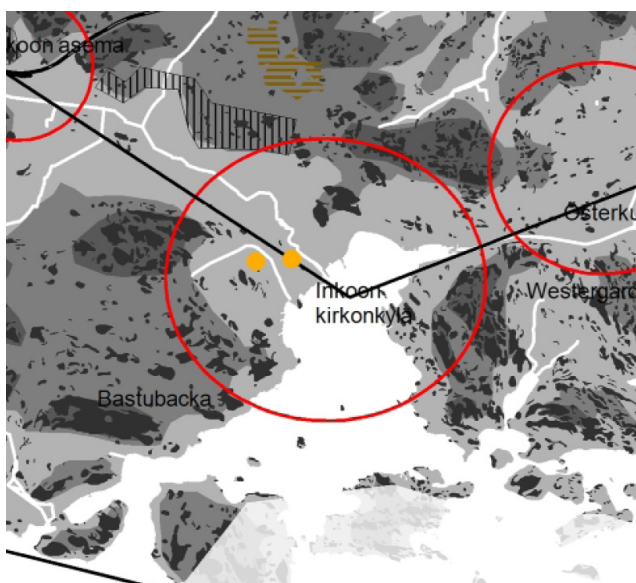
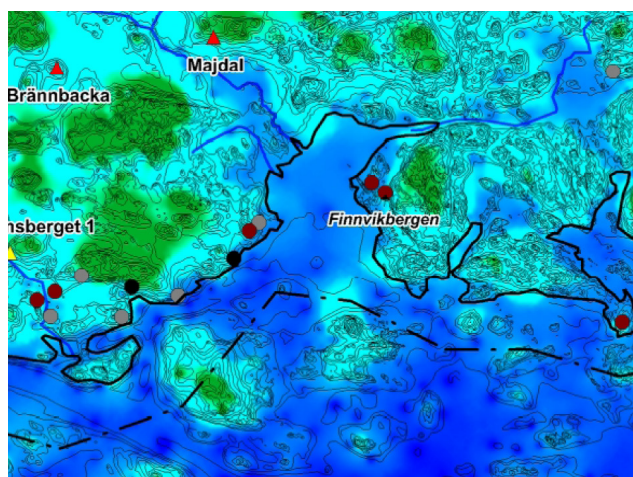


Planområdets anslutning till Ingåstrands planområde.

3.3. Landskap

Planområdet utgör en viktig del av kyrkbyns fasad mot havet där det ligger på en låglänt strandremsa mellan Lilludden och Ingå å. Stranden är vassbevuxen; hamnområdet består av utfyllnadsmark. Jordmassorna från muddringar har delvis dumpats på stranden. Norr, väster och sydväst om planområdet har skogklädda kullar rest sig över odlingsmarkerna; numera utgör de delar av ett sammanhängande bostadsområde.

Ingå kyrkyby är belägen i en en hierarkisk punkt i landskapsstrukturen. Bildserien visar förhållandet mellan hav och land, det topografiska landskapets huvudlinjer samt odlingsmarkernas och bebyggelsens läge i landskapet. Sarlos, Annina: Inkoon kulttuurimaisemaselvitys. Maisemalliset suosituksset Inkoon yleiskaavaa varten. Diplomityö 2012.

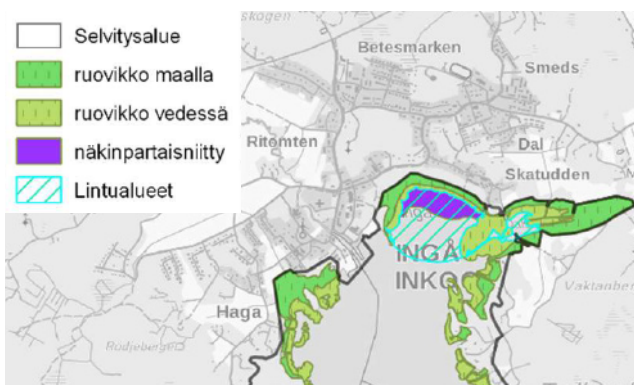


3.4. Naturmiljön

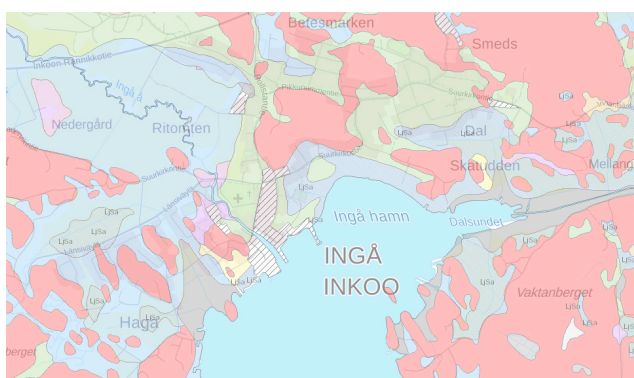
Enligt den av Luontopalvelu Vanamo år 2012 uppgjorda naturutredningen gällande naturtyper och bestånd av häckande fåglar finns i ändan av Lilluddsvägen en mesotrof lund, som representerar en hotad naturtyp och vars egenskaper inte borde förändras genom byggande. De holmlika vassruggarna utanför strandvassarna lämpar sig väl för fåglars häckande och utgör samtidigt ett skyddat område för fiskars lek och växande fiskyngel.

Naturutredningen gällande Kyrkfjärden från år 2017 omfattar habitat-, vegetations-, åkerroda- samt fågelkartläggning. Enligt denna finns mellan Lilludden och bryggområdet en lekplats för åkergrödan. Också ovannämnda lund och dess naturvärden identifierades i denna utredning.

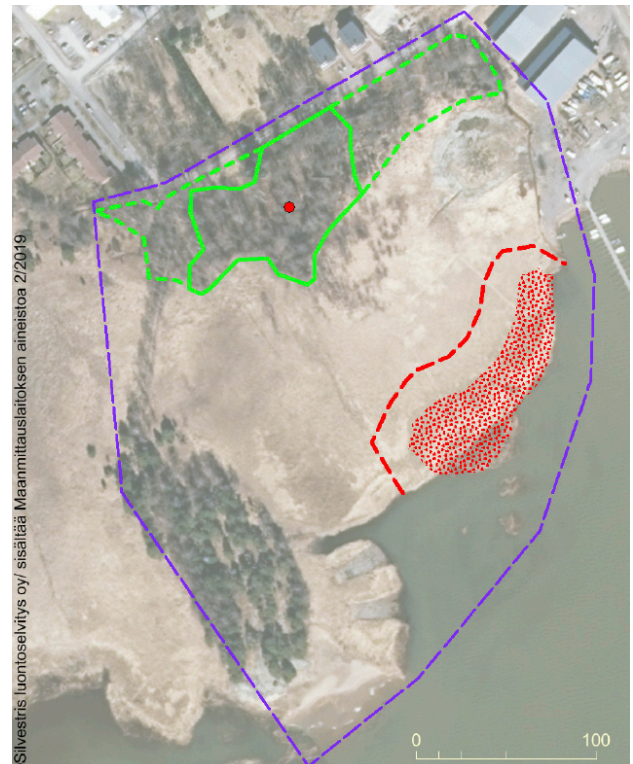
Naturutredningen från år 2017 har kompletterats under våren 2019. I utredningen preciserades gränserna för områdena (luo) som ska reserveras för åkerrodans lek område och för lunden (luo).



Kyrkofjärdens värdefulla livsmiljöer enligt naturutredningen 2017.



Jordmån. Ler-ävja med blå färg, sand med grön färg, hällmark med röd färg, okarterad med vit streckning.



- selvitysalue
- lehdon ydinalue
- lehdon reuna-alue
- korpipohtosammal (Herzogiella turfacea)
- viitasammakoiden kutualue
- viitasammakon lisääntymispaikan suoja-alueen raja

Naturutredning 2019.



Vegetationsfigurer (horisontal streckning): grön – vass i vatten; gul – vassbevuxen strandäng. Åkerrodans lekplats utmärkt med grön pil. Häckande fåglar: röd triangel – sävsparv; cirkel – skäggdopping. Silvestris luontoselvitys Oy, 2017.

3.5. Jordmån

Jordmånen på planområdet är huvudsakligen gyttjelera, delvis även sand. Planområdets strand är huvudsakligen mycket låglänt och vattenlinjen är svår att definiera. Hamnområdet består av utfyllnadsmark.

Sannolikheten för förekomst av sura sulfatjordar är liten.

3.6. Den byggda miljön

Boende och befolkning

Området är med undantag av fastigheten Wilhelmsdal och företagsutrymmena i anslutning till båthamnen obebyggt. Bostäder finns inte på området. I norr angränsar området till bostadskvarteret norr om Hagavägen, i vilket på 2010-talet byggts en tät grupp av bostadshus. I kvarteret finns också serviceboende i den f.d. sjukhusfastigheten och sådan verksamhet kommer att byggas ut i fortsättningen.

Service, arbetsplatser och näringsverksamhet

I den östra delen av planområdet verkar företag som specialiserat sig på verksamheter som ansluter sig till eller stöder sig på båthamnen. Den tidigare Wilhelmsdal-byggnaden vid brofästet fungerar numera som mötes-, kurs- och festplats, och bl.a. samlas kommunfullmäktige där. Sommartid finns här ett café. Bakom Wilhelmsdal, på Fjärdvägens östra sida finns en båt-/företagshall från början av 1980-talet och två bygg-



Wilhelmsdal.



Fjärdvägen 6.



nader i företagsbruk från 1940-talet. På Fjärdvägens västra sida finns två i början av 2000-talet byggda lager-/företagshallarsom betjäner förvaring och service av båtar.

Trafik

Ingå Kustväg d.v.s. stamväg 51 löper på ungefär en halv kilometers avstånd från centrum. Bollstavägen–Ola Westmans allé fungerar som en infarts- och huvudled i nord–sydlig riktning och Storkyrkovägen(–Västerleden) som centrumområdets huvudsamlarväg i väst–östlig riktning. Då man strävat till att freda genom bostadsområdena sydväst om Ingå å från genomfartstrafik, riktar sig planområdets trafik via Fjärdvägen till Ola Westmans allé.

Mellan de två gatorna till området – Fjärdvägen i väster och Lilluddsvägen i öster – löper Hagavägen som är en lätttrafikled med körning till tomt tillåten.

Till Lilludden går en stig från korsningen av Lilluddsvägen. Längs den kan även ordnas en serviceväg till udden.

Till hamnen leder en 1,9 m båtfarled, som enligt fattat beslut ska fördjupas till 2,4 m.

Rekreation

I ändan på Lilludden finns en liten badstrand. I övrigt är stranden vassbevuxen och tjänar inte aktivt rekreationsbruk. Båthamnen och havet i allmänhet är ett betydande rekreationselement för närbosättningen, för alla ingåbor och också för icke-kommuninvånare,

Byggd kulturmiljö och fornminnen

I fråga om den byggda kulturmiljön berörs planområdet av två objekt; den sydliga spetsen av 'Ingå kyrka och prästgård' utsträcker sig över planområdet invid åmynningen, medan 'Stora Strandvägen' (=Storkyrkovägen) är beläget i planområdets närhet. RKY är en av Museiverket framtagna inventering, som genom statsrådsbeslut 22.12.2009 getts status som i de riksomfattande målen för områdesanvändningen enligt MBL avsedd inventering fr.o.m. 1.1.2010. Wilhelmsdal, tidigare kommundgård, sedermera bibliotek och för närvarande samlings- och servicelokal är jämte uthus beläget på RKY-området. I gällande detaljplan är Wilhelmsdal angiven som en byggnad som ska skyddas (sr).

I konungens kartverk (1776–1805) har vid åmynningen utmärkts en marknadsplats, på vars västra sida Haggakullen höjer sig. Havet sträcker sig fram till foten av kullen. Till området rörde man sig från Stora Strandvägen på åns västra sida längs nuvarande Museivägen och (delvis) Fjärdvägen fram till dess den nuvarande bron byggdes. Ån västra sida torde ha varit i åkerbruk hela sträckan från Strandvägen till havet.

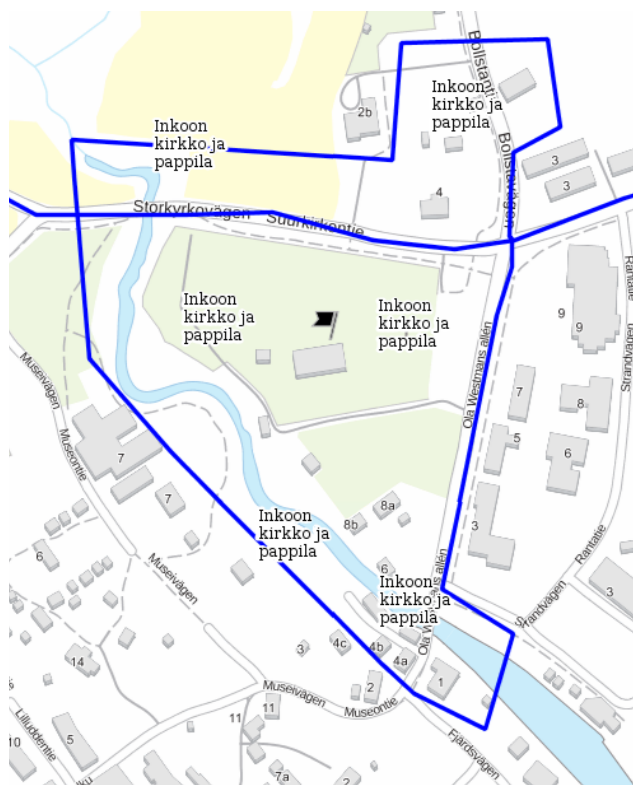
Inom planområdet har fornminnen inte påträffats. Med tanke på förhistoriska fornminnen är området alltför lågt beläget i förhållande till havsytan och militärhistoriska objekt har inte hittats. Enligt Museiverkets uppfattning är det osannolikt, att på området skulle finnas historiska objekt som inte skulle ha upptäckts varför arkeologiska utredningar inte är nödvändiga.



Flygbild från 1960. Ingå åmynning har varit och är en central knutpunkt i kyrkbyn. Kommungården Wilhelmsdal samt torget med busstation är belägna strax söder om bron.



Utblick från åmynningen mot kyrkan 1908 (M.L. Carstens)



RKY-området Ingå kyrka och prästgård.

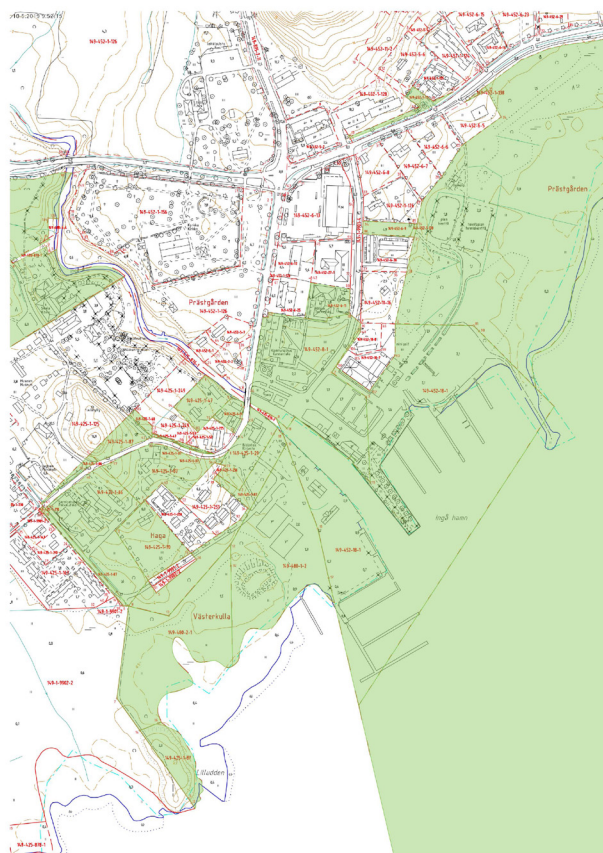
Teknisk service

Området är anslutet till samhällsteknisk försörjning. Mitt i AL-kvartersområdet finns en pumpstation som i samband med förbättringsarbetena kommer att flyttas till kvartersområdets kant.

3.7. Markägoförhållanden

Mark- och vattenområdena inom planområdet ägs av kommunen, dock så att en del av stranden hör till ett samfällt vattenområde med även andra ägare än kommunen. Företagsbyggnaderna är i privatägo på hyresmark.

Ingå ås mynning har sekellånga traditioner som hamnplats, vilket återspeglas i miljön och dess verksamheter och bebyggelse, konstruktioner och anläggningar samt vegetation.



Kommunens markägoförhållanden.



3.8. Planeringssituationen

Landskapsplan

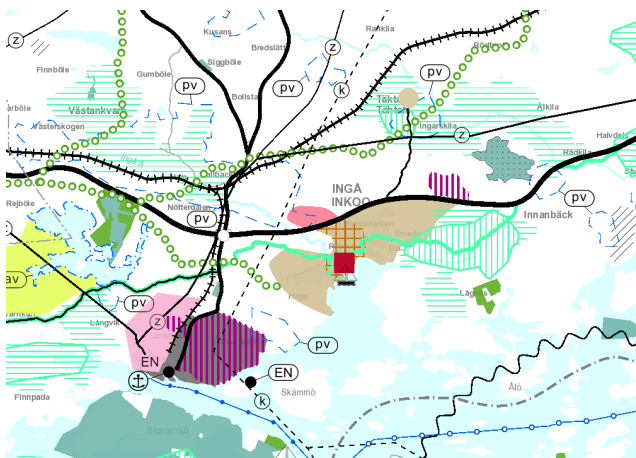
Riksomfattande mål för områdesplaneringen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr markanvändningsplaneringen på riksnivå och tjänar som direktiv för den mer detaljerade planeringen. De riksomfattande målen för områdesanvändningen har som uppgift att för sin del stöda och främja de allmänna målen och de för planeringen av områdesanvändningen i markanvändnings och bygglagen (MBL) definierade målen. Till de mest centrala av dessa målsättningar hör hållbar utveckling och god livsmiljö. De riksomfattande målen för områdesanvändningen förmedlas till den lokala planläggningen huvudsakligen via landskapsplaneringen.

I kraft varande landskapsplan

I de i kraft varande landskapsplanerna har för området eller dess omedelbara närhet angivits beteckningar:

- Område för centrumfunktioner
- Byggd kulturmiljö med riksomfattande betydelse (Stora Strandvägen & Ingå kyrka och prästgård)
- Område som bör förtätas
- Gästhamn



Utdrag ur sammanställning av de gällande landskapsplanerna.

Under beredning varande landskapsplan

Nylandsplanen som görs upp på två nivåer täcker hela Nyland och dess riktår är 2050. Planen som täcker och sammanknyter markanvändningens alla centrala teman bereds under perioden 2016–2019.

Nylandsplanen består av en översiktlig och långsiktig strukturmodell samt etapplandskapsplaner som konkretiserar denna.

Utkastet till strukturplan har varit utställt 27.2–13.4.2018. Ingå centrum har här getts med centrumbeteckning. Utkastet till landskapsplanens etappplan har under våren 2018 fortfarande varit under beredning.

Utkastet till Nylandsplanen 2050 gällande hela Nylands område är framlagt till påseende 8.10–9.11.2018. I det anges Ingå centrum med centrumbeteckning, litet centrum. Andra beteckningar som berör planeringsområdet jämte näromgivning är:

- På riksnivå värdefull byggd kulturmiljö (Stora Strandvägen & Ingå kyrka och prästgård)
- Skyddsområde
-
- Förslaget till Nylandsplanen 2050 har varit på remissrund våren 2019. I förslaget finns gällande det aktuella området inga ändringar jämfört med utkastskedet.



Utkastet till Nylandsplanen 2050, 8.10.2018.

Generalplanering

För området är i kraft den år 2001 godkända generalplanen för Ingå. En ny generalplan över fastlandsdelen är i förslagsskedet och har varit framlagd våren 2017. Planförslaget kommer att framläggas på nytt hösten 2019. Planområdet har i gällande generalplan utmärkts som område för centrumfunktioner. Läget kommer att vara detsamma i den pågående revideringen av generalplanen.

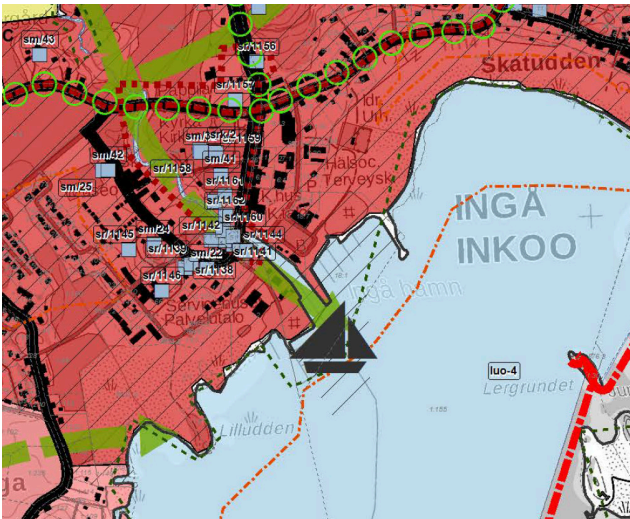
Detaljplanering

På planområdet gäller huvudsakligen två detaljplaner: För kvarteren invid ån samt väster om Lilludden gäller detaljplan för Kyrkbyn, godkänd 29.11.2001. Till övriga delar gäller den 26.10.2015 godkända ändringen av detaljplanen för hamnområdet i centrum.

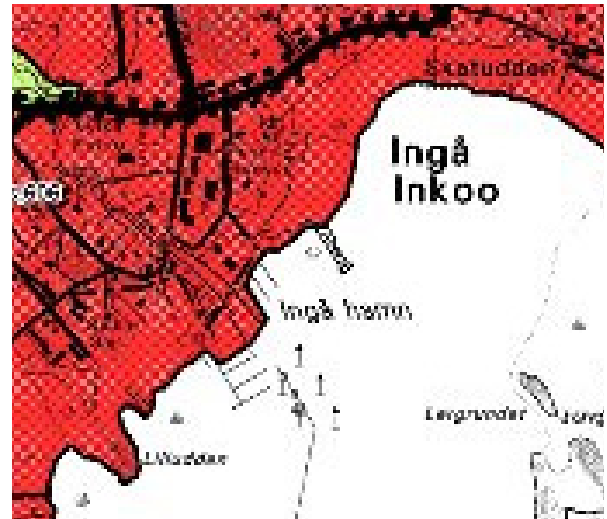
På området gäller följande beteckningar gällande användningsändamål:

- LS-1 Småbåtshamn, (detaljplan 2015)
- LS Hamnområde, (detaljplan 1975)
- T Kvartersområde för industri- och lagerbyggnad, (detaljplan 2001)
- TY-1 Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art
- KL Kvartersområde för affärsbyggnader, (detaljplan 2001)
- Y Kvartersområde för allmänna byggnader, (detaljplan 2001)
- VL Område för närrekreation, (detaljplan 2001 & 2015)
- W Vattenområde, (detaljplan 2015)

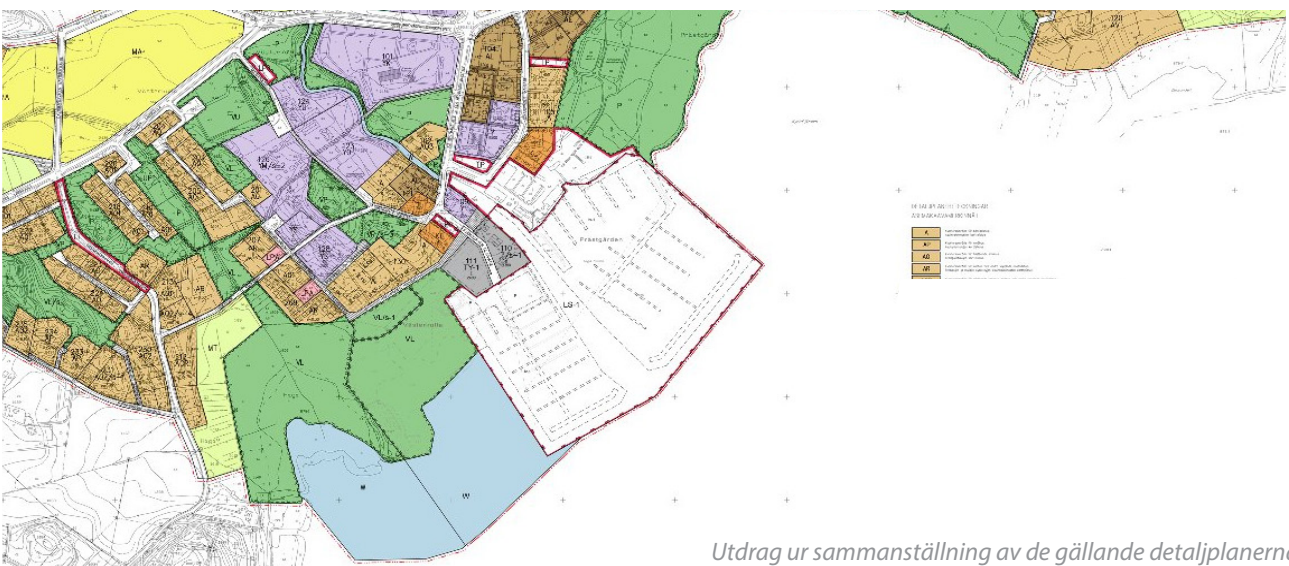
På området finns en byggnad som är skyddat, Wilhelmssdal.



Utdrag ur förslag till generalplan för fastlandsområdet, 2017.



Utdrag ur gällande generalplanen.



Utdrag ur sammanställning av de gällande detaljplanerna.

3.9. Utredningar över planområdet

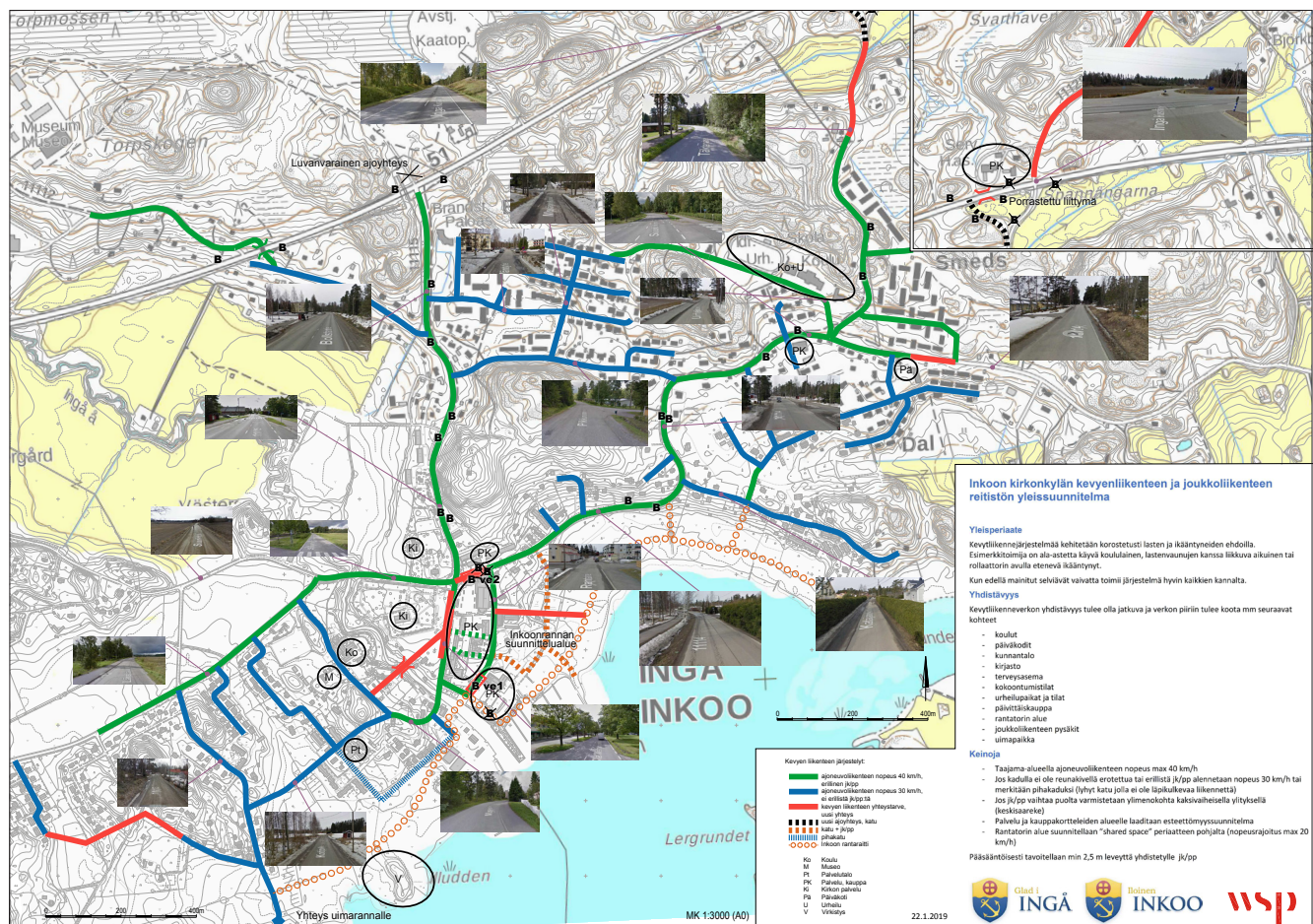
Över planeringsområdet och dess näromgivning har gjorts följande utredningar:

- Inkoon kirkonkylän Västerkullan ja Prästgårdenin alueen luontoselvitys – luontotyypit ja pesivä linnusto. Luontopalvelu Vanamo. 2012.
- Inkoon Kyrkfjärden, luontoselvitys. Silvestris luontoselvitys Oy. 2017.
- Inkoon, Kirkonkylän satama asemakaava. maankäytön vaikutukset lehtoon ja viitasammakkoon. Silvestris luontoselvitys Oy 2019.
- Inkoon Kyrkfjärdenin lahden tila. Länsi-Uudenmaan Vesi ja Ympäristö ry. 2018.
- Vattenvegetation i Kyrkfjärden. Catherine Munsterhjelm. 2016.
- Inkoonranta – rakennettavuusselvitys. Sipti Infra Consulting. 2017.
- Rapport över bebyggelseinventering inom Ingå centrumområde. Sigbritt Backman. 1999.
- Ingå – utredning om den byggda kulturmiljön. STADIONARK. 2012.

- Inkoon kulttuurimaisemaselvitys; Maisemalliset suositukset yleiskaavoitusta varten. Diplomarbete, Aalto-universitetet. Annina Sarlos. 2012.
- Inkoon kirkonkylän luontoselvitys rakennuskaavoitusta varten. LT-Konsultit Oy. 1999.
- Inkoon kirkonkylän maisemaselvitys rakennuskaavoitusta varten. LT-Konsultit Oy. 1999.
- Trafiksäkerhetsplan för Ingå och Sjundeå, Vägförvaltningen, utkast 4.10.2008
- Arvio [sataman pohjoispuolisen] ranta-alueen rakennettavuudesta, Ramboll Finland Oy 28.6.2012, 11.7.2012.

I samband med detaljplanläggningen har gjorts följande planer:

- Översiktsplan över båthamnen, Översiktsplan över kommunalteknik, miljö och dagvatten, Ramboll Oy 2019
- Översiktsplan över båthamnen, gator och vattenförsörjning, Ramboll Oy 2019



Jalankulun yleissuunnitelmaluonnos (WSP).

4. Mål för detaljplanläggningen

4.1. De riksomfattande målen områdesvändning och landskapsplanens mål

Statsrådet fattade beslut om revideringen av de riksomfattande målen för områdesanvändningen i slutet av år 2017, och de nya RMO trädde ikraft 1.4.2018. De riksomfattande målen för områdesanvändningen är en del av styrningssystemet enligt markanvändnings- och bygglagen. Enligt MBL 24 § skall de statliga myndigheterna i sin verksamhet, vid planering på landskapsnivå och i annan områdesplanering skall de riksomfattande målen för områdesanvändningen beaktas så att möjligheterna att uppnå dem främjas.

Målet är ett koldioxidsnålt samhälle där människan och naturen mår bra och företagen har möjlighet att modernisera. Det är nödvändigt med hållbara lösningar för områdesanvändningen. En närmiljö som bidrar till välmående, en mångsidig natur, en hållbar stadsstruktur och förnuftiga energilösningar förenas i målen.

De reviderade målen är uppdelade i följande fem helheter:

- Fungerande samhällen och hållbara färdstätt
- Ett effektivt trafiksystem
- En sund och trygg livsmiljö
- En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar
- En energiförsörjning med förmåga att vara förnybar

Med tanke på planprojektet är de viktigaste målen följande:

Fungerande samhällen och hållbara färdstätt

- Tillgängligheten i fråga om tjänster, arbetsplatser och fritidsområden för de olika befolkningsgrupperna främjas. Möjlighet att gå, cykla och använda kollektivtrafik samt utvecklandet av kommunikations-, färd och transporttjänster främjas.

Sund och trygg livsmiljö

- Man bereder sig på extrema väderförhållanden och översvämningar samt på verkningarna av klimatförändringen. Nytt byggande placeras utanför områden med översvämningrisk eller också säkerställs hanteringen av översvämningriskerna på annat sätt.
- Olägenheter för miljön och hälsan som orsakas av buller, vibrationer och dålig luftkvalitet förbyggs.



Hamnen och verksamheterna vid Ingå ås mynning är ett viktigt inslag i kommunens identitet. Området ska utvecklas med detta i tankarna.

Livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar

- Det sörs för att värdena i den nationellt värdefulla kulturmiljön och i naturarvet tryggas.
- Bevarandet av områden och ekologiska förbindelser som är värdefulla med tanke på naturens mångfald främjas.
- Det sörs för att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation samt att nätverket av grönområden består.
- Förutsättningarna för bioekonomin och den cirkulära ekonomin skapas samt ett hållbart utnyttjande av naturtillgångarna främjas.

4.2. Av kommunen och de lokala aktörerna uppställda mål

De centrala allmänna utvecklingsmålen och visionerna för kommunen är definierade i Ingå kommunstrategi 2018–22.

Centrala mål är att stärka kommuncentrum funktionellt, socialt och miljömässigt och därvid är hamnen vid sidan av kyrkan en av de mest betydande dragkrafts- och identifikationsfaktorerna. Den av kommunen ägda Ingå Båthamnar Ab opererar en båthamn med ca 550 uthyrda bryggplatser på vardera sidan av Ingå ås mynning och utvecklandet av denna är en aktuell utmaning.

Under beredning är två detaljplaneändringar, 'Ingåstrand' gällande områden öster om Ingå å, och 'Kyrkby båthamn' gällande områdena väster om ån. Projekten möjliggör också anläggandet av en sammanhängande strandstig och utvecklandet av en motionsplats och en badstrand.

För det nu aktuella planprojektets del är målet framför allt att utveckla näringarna, turismen och rekreationen inom området.

Ingå Båthamnar - Inkoon Venesatamat

Extranet
Hamnen
Infokarta
Aktuellt
Hamnens utveckling
Båtplatsansökan
Båtplataskarta
Kontakt

Finland Sweden

INGÅ MARINA

Bryggor / Laiturit: A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N

01. Gästhamn / Vierasvenesatama
02. WC - Dusch - Tvättmaskin / WC - Suihku - Pesukone
03. Avfallspunkt / Jätepiste (Problemavfall/Ongelmajäte 09-29515375)
04. Septitömnings / Septityhjennys
05. Vattenpost / Vesipiste
06. Bibliotek - Info / Kirjasto - Info
07. Kommungården - Info / Kunnantalo - Info
08. ALKO flaskretur / ALKO pullonpalautus
09. Extra gästbåtplatser / Ylimääräisiä vierasvenepaikkoja (09-29515375)
10. Tennisplan / Tenniskenttä
11. Cykeluthyrning / Polkupyörävuokraus
12. Apotek / Apteekki

Hamnkaptens/Satamakteeni
044 033 0141

Småbåtshamnen drivs huvudsakligen av det kommunägda bolaget Ab Ingå Båthamnar.

5. Beskrivning av detaljplanen

Plankartan jämte bestämmelser visas i beskrivningens bilaga (s. xx–yy).

5.1. Planens struktur

Planändringen följer i stort kvartersstrukturen enligt nuläge och gällande detaljplan, samtidigt som markanvändningen förtätas, omdisponeras och görs mångsidigare. Som en del av utvecklandet av kyrkbyns hela strandzon anvisas nytt boende, service- och företagsverksamhet samt båtsports och rekreativitet.

5.2. Dimensionering

Planområdets totalareal är ca 21,9 ha. Kvartersområden anges 1,5 ha, 6,1 ha samt hamnområden 8,6 ha. Vattenområdets areal är 5,1 ha.

Planändringen möjliggör nytt bostadsbyggande på området, högst 1600 v-m², i och med att en KL-beteckning ändras till AL-beteckning. Områdets invånarantal skulle då vara ca 30, om som dimensioneringsgrund 1 invånare /50 v-m².

Den totala byggrätten ändras inte jämfört med den gällande detaljplanen.

Som dimensioneringsgrunder för bilplatser har använts:

- på AL-kvartersområden 1 bp / 80 v-m²
bostadsvåningsyta, dock minst 1 bp / bostad
- för affärsutrymmen 1 bp / 50 v-m²
- för industri- och lagerbyggnader 1 bp / 150 v-m²
- för småbåtshamnen 0,6 bp / 1 båtplats, varav för kortvarig parkering 1 bp / 10 båtplatser

5.3. Service

I detaljplanen har för service och affärsverksamhet angetts utrymmen i P-kvarteret 109 och KTY-kvarteret 110 samt AL-kvartersområdet 130. Det sammanlagda omfånget på serviceutrymmen kan uppskattas vara ca 1500–2000 v-m². Tjänsterna kompletterar det nuvarande serviceutbudet i Ingå centrum. och särskilt i båthamnen; sådana kan vara café- och restaurangverksamhet, uthyrning av kanoter, cyklar o.a. utrustning och förnödenheter för friluftsliv och turism samt inkvartering.

5.4. Samhällsteknisk försörjning

Tomterna i området kan anslutas till det på området befintliga vatten- och avlopps- samt telenäten. I båthamnen erbjuds den miljötekniska o.a. service som hamnens användare behöver.



Illustration över planlösningen.

Kyrkby båthamn
 Detaljplan
 Illustration 1: 2000
 20.05.2019
 Ark. byrå A-konsult Ab / H.H, S.L
 040 5036804

Kirkonkylän venesatama
 Asemakaava
 Havainnekuva 1: 2000
 20.05.2019
 Arkkitehti A-konsultit Oy / H.H, S.L
 040 5036804

5.5. Kvartersområden

AL – Kvartersområden för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.

Infarten till det till sina verksamheter mångsidiga båt- hamnsområdet har betonats genom att förtäta bebyggelsen kring korsningen mellan Ola Westmans allé, Museivägen och Fjärdvägen – tidigare kyrkbyns torg – och i ändan av Ola Westmans allé placera en pregnant bostads- och affärsbyggnad. AL-kvartersområdet har bildats genom att sammanslå ett KL-kvartersområde och ett LP-område. Den behövliga parkeringen ordnas på fastigheterna, på båthamnen och längs gatorna.

I kvarteret kan placeras boende i 2-våningsbyggnader så, att i ändan av Ola Westmans allé kan byggas en byggnadsdel i tre våningar. I bottenvåningar ordnas gemensamhets-, service-, affärs- och/ eller arbetsutrymmen. Även seniorboende eller inkvarteringsverksamhet är möjlig.

P/s – Kvartersområden för servicebyggnader, där miljön bevaras.

Beteckningen har använts för Wilhelmsdal benämnd fastighet som tidigare tjänat som kommundgård och bibliotek. I första hand kan den nuvarande användningen som samlings-, kurs- och festutrymme med behövliga café- och restaurangutrymmen fortsätta. På fastigheten kan uppföras nybyggnader, som avgränsar en småskalig fotgängarmiljö i anslutning till den planerade gång- och cykelbron. Byggrätten är 1000 v-m² såsom i den gällande detaljplanen.

Huvudbyggnaden är försedd med sr-beteckning.

KTY/s – Kvartersområde för verksamhetsbyggnader, där miljön bevaras.

I kvarter 110 kan den nuvarande verksamheten med båt-, motor- o. dyl. service fortsätta i befintliga och nya byggnader. I synnerhet i samband med gång- och cykelvägen längs åstranden är avsikten att placera småskaliga service- och affärsbyggnader som tillsammans med tilläggsbyggandet i kvarter 109 ger ram för en fotgängarmiljö, som fungerar som en del av den planerade strandstigen från Lilludden till Skatuden. Huvuddelen av kvartersområdet är uthyrt till privata aktörer.

TY – Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader, där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art.

I kvarter 111 finns två hallar för båtservice. Kvartersområdet har förminskats något på hallarnas södra sida och hamnområdet förstörats i motsvarande grad. Området är uthyrt åt företagare. I kvartersområdets gränsdragning har de gällande hyresavtalen beaktats.

5.6. Övriga områden

VL – Område för motions- och friluftsverksamheter samt badplats.

Planområdets grönområden, framför allt Lilludden, har huvudsakligen anvisats för aktivt rekreationsbruk med beaktande av landskaps- och naturvård. På området kan placeras småskaliga idrotts- och motionsplatser, som funktionellt och miljömässigt passar på platsen. Även ett område för båtsport i liten skala, såsom juniorsegling, paddling eller SUP kan anläggas intill Lilludden. För serviceutrymmen som betjänar närmast badstranden har på området anvisats sammanlagt 100 v-m².

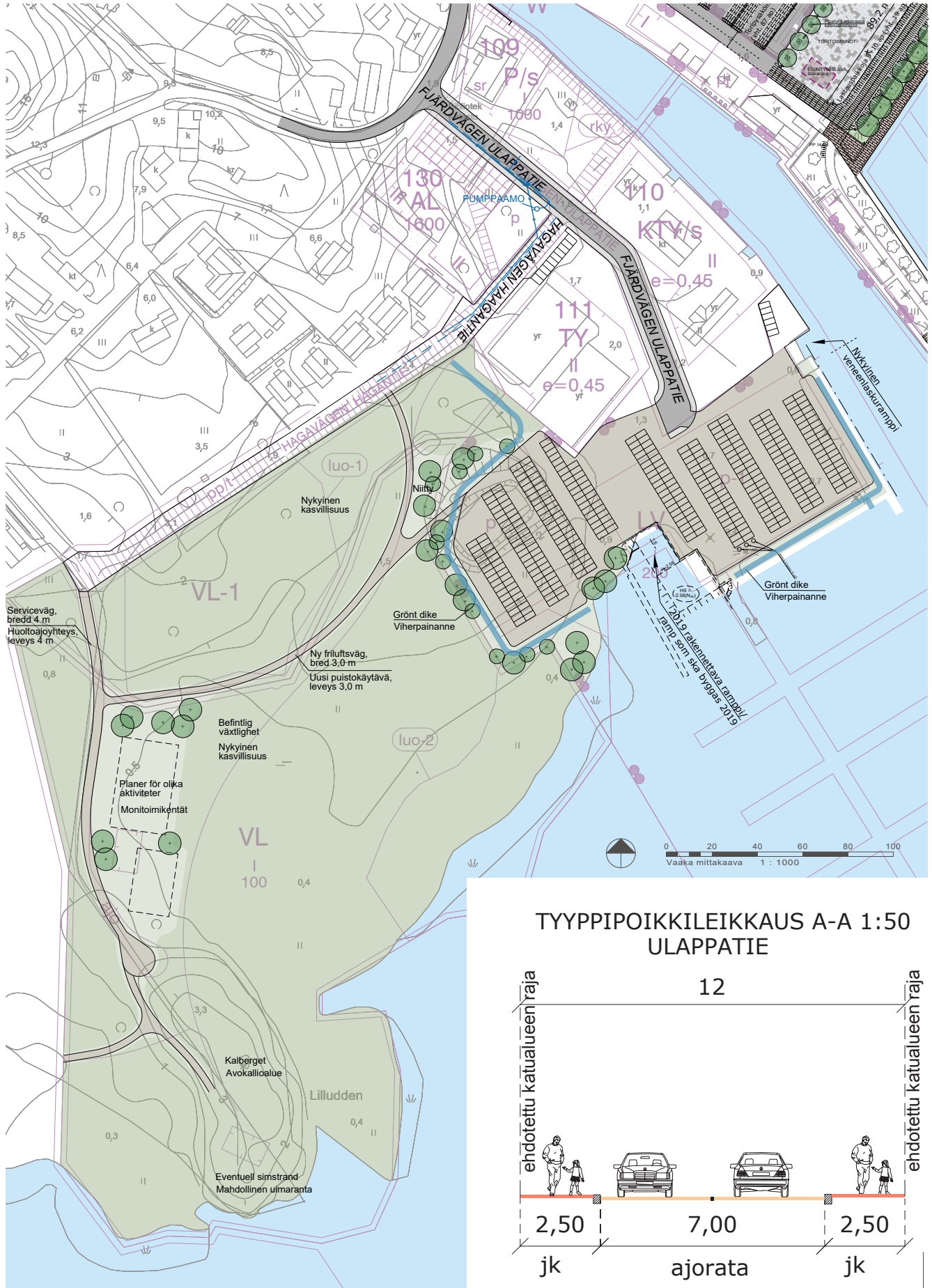
Genom området anläggs en lätttrafled, den s.k. strandstigen.

VL-I

Med beteckningen har angetts den på planområdet varande, på lokal nivå synnerligen värdefulla lunden jämte skyddsområde.

LV – Småbåtshamn.

Områdesreservationen för småbåtshamnen har förstörats något västerut så, att utvidgningsområdet i första hand ska planeras. Utvidgningsområdet utgör kanten av ett gammalt utfyllnadsområde. En förnyelse av strandkajerna, landområdena jämte konstruktioner och anläggningar samt de flytande båtbyggorna är aktuellt och planbeteckningarna granskas för att stöda och styra dessa arbeten. På området finns eller anläggs bryggor för ca 500 båtplatser samt tillhörande ramper, lyftkrans-, sop- o. dyl. anläggningar, en myndighetskaj med stödfunktioner samt trafik-, parkerings- och serviceområden.



Kyrkby hamn generalplan och gatusektion. Ramboll.

5.7. Trafik

Det befintliga gatunätet har bibehållits med några små regleringar. Hagavägen har fortfarande i sin helhet reserverats för gång-, cykel- och tomtrafik. Förbindelsen till hamnen sker även i fortsättningen längs Fjärdvägen, vars sträckning är densamma som i gällande detaljplan.

Båthamnens totaldimensionering har minskats något i jämförelsen med tidigare planer. På det nu aktuella planområdet kan ca 550 båtplatser anvisas. Maximalt antalet båtplatser beror bl. a. på dimensioneringen av de båtplatser som förverkligas. Båtplatser anläggs enligt behov.

I vidstående schema visas båt- och bilplatsernas placering.

En ny och lockande viktig rutt för fotgängare, cyklister och friluftsidkare har anvisats ända från Lilludden i väst via en ny lätttrafikbro över torget (på planområdet för Ingåstrand) längs hamnkajen vidare längs en strandstig mot Skatudden.

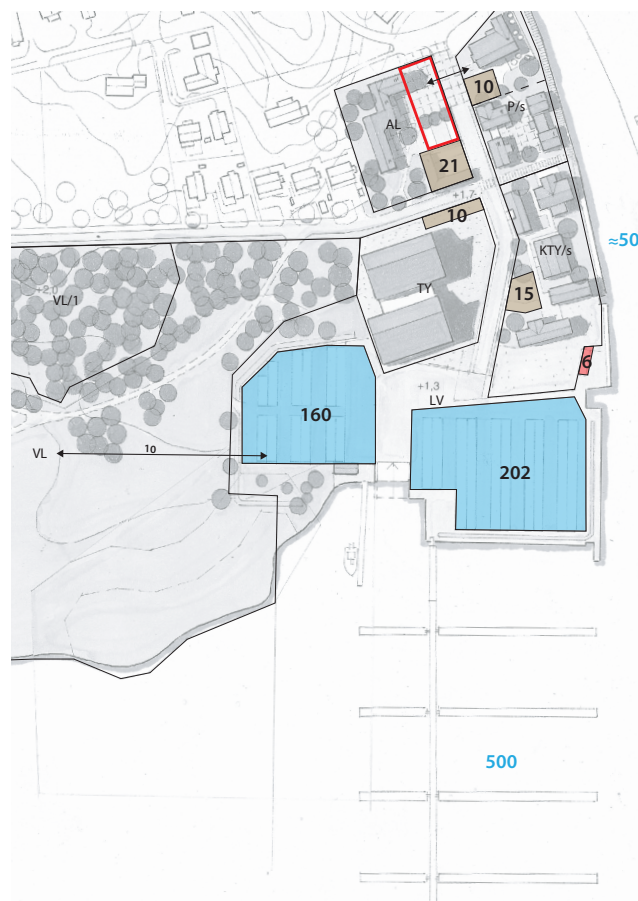
”Strandpromenaden” har på landsidan naturliga kontakter i alla riktningar, varför den har alla förutsättningar att i framtiden utgöra en lockande rutt för t.ex. kvälls- och söndagspromenader med ett mångsidigt utbud av olika rekreativaktiviteter och servicepunkter.

Parkeringsbehov / Pysäköintipaikkatarve	
Område	Platser
Kaava-alue	Paikat
AL	21
KTY/s	15
LV	330
P/s	10
TY	10
VL	10
Totalt / Yhteensä	396

Parkeringsschema.

Strandstigen är planerad att förverkligas nära den befintliga markytan som en s.k. flytande konstruktion sammanhållen av geonät. Stigen är tillgänglig för alla, även rörelsehindrade.

Ingå kyrkby är beträffande kollektivtransporter också i framtiden beroende av gummihjulsfordon. En ”huvudhållplats” ordnas i centrum vid eller intill torget, strax intill planområdet.



- 10 Fastighetens parkering på kvartersområde
- 10 Fastighetens parkering utanför kvartersområde
- 10 Allmän parkering på LP-områden och längs gatorna
- 10 Båthamnens parkering, delvis uppställning på kort tid
- 10 Båtplatser

5.8. Styrning av byggande och närmiljö

Kvartersområden jämte bebyggelse

Eftersom ett mål har varit att på området skapa en småskalig strandbebyggelsemiljö med blandade verksamheter har detaljplanen i princip getts en flexibel utformning. Å andra sidan är miljön i och intill RKY-området krävande. Därför har i planen intagits bestämmelser gällande bl.a.:

- bildande av en harmonisk bybild,
- träfasader,
- användningen och utformningen av våningen i markplanet,
- takmaterial och färg, takform och -lutning,
- ventilationsmaskin och solfångare,
- placeringen av förråd, skärmtak o.dyl.,
- parkeringens placering.

Därtill ingår i planen bestämmelser gällande t.ex. beaktandet av översvämningsrisker, d.v.s. bestämmandet av vissa minimihöjder för byggnadernas golv och konstruktioner.

Gator och torg, hamnområde och rekreationsområden

Det av kommunen ägda båthamnbolaget svarar för detaljplaneringen och förverkligandet av båthamnen. Kommunen förverkligar infrastrukturen och de ofentliga områdena.

6. Bedömning av planens konsekvenser

Enligt 9 § i markanvändnings- och bygglagen ska en plan grunda sig på planering som omfattar bedömning av de betydande konsekvenserna av planen och på sådana undersökningar och utredningar som planeringen kräver. 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 ska omfatta hela det område där planen kan tänkas ha väsentliga konsekvenser.

Enligt MBF 1§ ska utredas vilka betydande direkta och indirekta konsekvenser genomförandet av planen har för

- människors levnadsförhållanden och livsmiljö,
- marken och berggrunden, vattnet, luften och klimatet,
- växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna,
- region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin och trafiken,
- stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön,
- utvecklingen av en fungerande konkurrens inom näringslivet.



Bebyggelsen i hamnområden är ofta varierande och småskalig och verksamheterna mångahanda. Östra hamnen i Mariehamn.

Konsekvenser för samhällsstrukturen och den byggda miljön

I och med planens genomförande planprojekten 'Ingåstrand' och 'Kyrkbyns båthamn' blir befolkningsbasen i kyrkbyn, dvs. kommuncentrum, starkare och mångsidigare. Områdets dragningskraft såsom huvudstadsregionens västra "förpost" växer. Samhällsstrukturen förtätas och integreras. Det aktuella planprojektet skapar för sin del förutsättningar för denna utvecklingsprocess, även om på själva området inga betydande strukturella förändringar sker.

Markgrunden är dålig och kostnaderna därigenom höga, varför det är möjligt att planen måste genomföras etappvis. En utmaning är även att jämka samman de nuvarande och de i planen förutsatta höjdförhållandena.

Konsekvenser för naturen och naturmiljön

De värdefulla delarna i Kyrkfjärden och strandvegetationen (lunden, strandängens, fågelvattnet) har tagits i beaktande i detaljplanelösningarna. En utfyllnad av utbyggnadsområdets marknivå till minimihöjden + 2,0 m.ö.h. (för bostadsbyggnadernas golvnivå + 3,4 m.ö.h.) samt strandparkens bearbetande för en aktivare användning förändrar dock naturförhållandena. Utfyllnadsarbetena planeras och genomförs med be-

aktande av hanteringen av översvämningsriskerna och dagvattenförhållandena. Ordnandet av ett område för kanotverksamhet invid Lilluddsstranden påverkar strandängens och vassarnas naturbetingelser. Konsekvensen har minskats genom att styra verksamheten intill Lilludden, vartill hålls endast en smal tillfartsled öppen genom att klippa vassen.

Båthamnens bryggområden utvidgas jämfört med nuläget utåt längs farleden, såsom i den nu gällande detaljplanen. Hamnens funktionella utvecklande och anläggandet av nya bryggor tillsammans med det planerade fördjupandet av farleden torde innebära muddringsbehov. Då bryggområdenas areal är ca 120 x 250 m², skulle den uppskattade muddringsvolymen vara av storleksklassen 15 000 m³, ifall fördjupningsbehovet vore i genomsnitt 0,5 m.

Kulturella konsekvenser: konsekvenser för landskaps- och bybilden samt kulturarvet

Omvandlingen av strandzonen genom de två planprojekten till en högklassig byggd miljö stärker kyrkbyns och hela kommunens dragningskraft och livsmiljöns kvalitet. Utöver den mångsidiga nya bostadsbebyggelsen innebär det förnyade torget, strandpromenaden Lilludden-Skatudden, aktivitetsparkerna och de



övriga offentliga utrymmena utgör en väsentlig del av utvecklandet och förbättrandet av den byggda miljön. Strandfasaden och -vyerna över Kyrkfjärden förändras.

De utvidgade parkeringsområdena jämte körförbindelser förändrar närmiljön på området, men verkningarna mildras genom gatuarrangemangen vid Hagavägen samt genom placeringen av skyddsplanteringar längsmed och vinterförvaringsbegränsningar på hamn- och parkeringsområdena.

Den inom 'Ingå kyrka och prästgård' benämnda RKY-område belägna fastigheten Wilhelmsdal har skyddats i planen och miljön kring den konsolideras i andan av bycentrum och strandbebyggelse.

De förstörade parkeringsområdena jämte körförbindelser förändrar i någon mån närmiljön och bybilden på området, men konsekvenserna mildras genom att mot rekreations- och bostadsområdena anlägga en låg skyddsvall med planteringar samt genom att styra placeringen av vinterförvaring.

Konsekvenser för service, arbetsplatser och näringsliv

Om det förverkligas till fullo innebär utvecklingsprojekten en betydande befolkningsökning i centrum och förstärker därigenom efterfrågan på tjänster. I samband med projekten har framtagits mångsidiga idéer för kommersiella och offentliga tjänster och rekreationsverksamheter, vilkas förverkligande ens delvis skulle medföra nytt näringsliv och förbättrad verksamhetsmiljö i kyrkbyn. Det nu aktuella båthamnsprojektet stöder framför allt service- och annan företagsverksamhet i anslutning till rekreations- och turismsektorn. En utmaning kan vara att på området etablera året-om-aktiviteter.

Konsekvenser för trafiken och den tekniska försörjningen

Planlösningen förtydligar de nuvarande trafikförhållandena i hamn- och strandområdena. De olika trafikformerna separeras från varandra på bostadsområdena men blandas på hamnområdena delvis med varandra i *shared space*-anda.

Gällande småbåtstrafiken bereder man sig i planändringen på en ungefär lika stor utvidgning som i gällande detaljplan. För båtplatserna ordnas bilplatser för kort- och långtidsparkering inom ramen för en helhetsplan. Man bereder sig också för att under toppsäsongen biluppställningen kan delvis ordnas även på längre avstånd. Detta innebär, att det vid utvecklandet och upprätthållandet av båthamnen är skäl att upp utbud och efterfrågan och vid behov vara beredd att uppdatera detaljplaneläget.

Ökningen av antalet båtplatser leder till växande trafik på den nuvarande bron. Vid planläggningen av Ingåstrand har man berett sig på att förbättra förbindelserna t.ex. så, att intill den befintliga bron anläggs en ny bro för den lätta trafiken.

7. Detaljplanens genomförande och tidsplan

hösten 2019

Inledande av planeringen av infrastrukturen, miljöbyggnationen och byggnaderna. Gatuplanerna framläggs.

våren 2020

Inledande av förverkligandet av infrastrukturen,
hösten 2020

Inledande av förverkligandet av miljöbyggnationen och byggnaderna

Över området uppgörs inte separata byggdirektiv. Förverkligandet av kvartersområdena styrs med planbestämmelser. Genomförandet av rekreationsområdena styrs med hjälp av parkplaner och vid behov åtgärdstillstånd.

8. Kontaktuppgifter

Ingå kommun:

Strandvägen 2, 10210 Ingå

Planläggningsarkitekt Aija Aunio
aija.aunio@inga.fi

Planläggningschef Minna Penttinen
minna.penttinen@inga.fi

Planläggningskonsult:

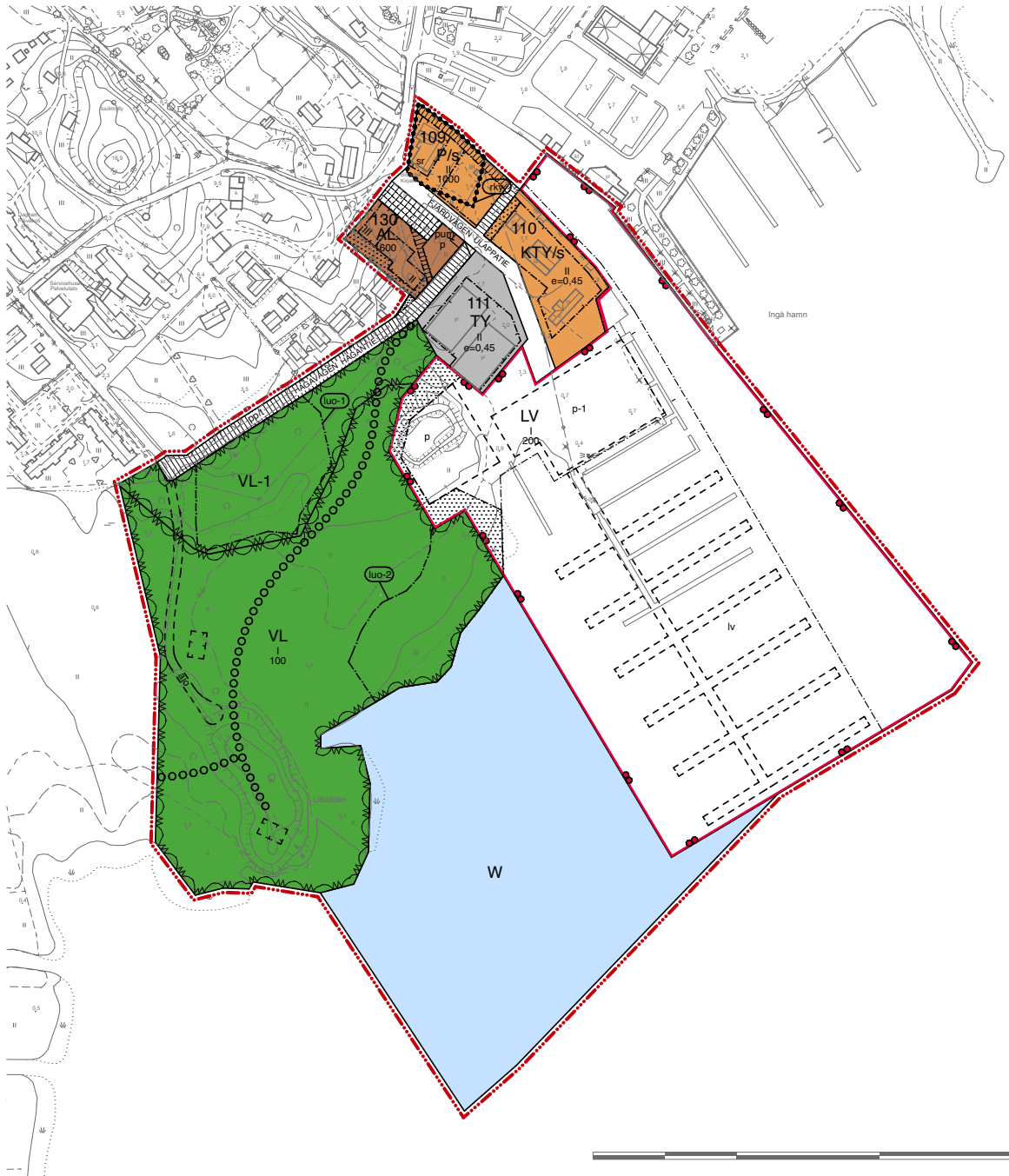
Arkitektbyrå A-konsult Ab

Bangatan 19, 00120 Helsingfors

Staffan Lodenius
staffan.lodenius@a-konsultit.fi

Matti Heikkinen
matti.heikkinen@a-konsultit.fi

9. Bilagor



INGÅ KOMMUN
INKOON KUNTA

KYRKBY BÅTHAMN DETALJPLAN
KIRKONKYLÄ SATAMA ASEMAKAAVA
20.5.2019

SKALA
MITTAKAAVA
KORDINATSYSTEM
KOORDINAATTIJÄRJESTELMÄ
HÖJDSYSTEM
KORKEUSJÄRJESTELMÄ

1:2000
ETRS-GK24
N2000



A-KONSULT | arkitektyrö
arkitehtyytiö a-konsultti ab
katkanta 19, 00120 helsinki
tel: +358-9-62144310
fax: +358-9-6210201
www.a-konsultti.fi

9.1. Förminskad detaljplankarta

AL

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader. Av byggrätten bör minst 10 % och högst 70 % vara affärs-, service- eller kontorsutrymmen.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Rakennusoikeudesta vähintään 10 % ja enintään 70 % tulee olla liike-, palvelu- tai toimistotiloja.

P/s

Kvartersområde för servicebyggnader, där miljön bevaras.

På området får placeras affärs- och kontorsutrymmen samt samlingslokaler. Byggnationen bör inpassas i kulturlandskapet. I samband med nybyggnad bör särskilt beaktas, att byggnaden till sin form, skala och material anpassas till miljön. Om planer gällande området bör begäras utlåtande av museimyndigheterna.

Palvelurakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.

Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja sekä kokoontumistiloja.

Rakentaminen tulee sovittaa kulttuurimaisemaan. Uudisrakennustöiden yhteydessä on erityisesti otettava huomioon, että rakennus muodoltaan, mittakaavaltaan ja materiaaliltaan soveltuu ympäristöönsä. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

KTY/s

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader, där miljön bevaras.

Området reserveras för verksamheter som betjänar båtliv, turism och dylikt. Ny- och ombyggnadsåtgärder bör beträffande form, skala och material vara sådana, att byggnadernas med tanke på bybildens betydelsefulla karaktär bevaras, *Tomitilarakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.*

Alue varataan veneilyä ja muuta matkailua palveleville toiminnoille. Toiminnan kanalta perusteltua asumista saa sijoittaa rakennusten toiseen kerrokseen.

Alueella suoritettavien uudisrakennus-, korjaus- ja muutostöiden tulee muodoltaan, mittakaavaltaan ja materiaaleiltaan olla sellaisia, että rakennusten kylämiljööön kannalta merkittävä luonne säilyy.

TY

Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art.

Området reserveras för båtverksamhet. I kvartersområdet får inte placeras anläggning eller verksamhet som utsätter omgivningen för störande buller, vibrationer, luftförorening, fara för vattendraget eller annan störning.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Alue varataan veneilyä palvelemaan toimintaan. Alueelle ei saa sijoittaa laitosta tai toimintaa, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista, vaaraa vesistöille tai muuta häiriötä.

VL

Område för närrekreation.

Över området bör uppgöras en parkplan.

Lähivirkistysalue.

Alueelle tulee laatia puistosuunnitelma.

VL-1

Område för närrekreation.

Området har naturvärden som ska särskilt beaktas och bör bevaras huvudsakligen i naturtillstånd.

Lähivirkistysalue.

Alueella on erityisesti huomioon otettavia luontoarvoja ja se on säilytettävä pääosin luonnontilaisena.

W

Vattenområde.

Vesialue.



Småbåtshamn.

På området får byggas utrymmen som betjänar båthamnen samt café- och restaurantutrymmen. Byggnaderna och konstruktionerna bör till form, skala och material inpassas i bymiljön.

På en del av området tillåtes vinterförvaring av båtar.

På området får därtill placeras försäljningsplats för drivmedel betjänande båtverksamheten, båtvtättnordning o.dyl. samt mattvättsplats, vilka inte får förorsaka miljölägenheter för jordmånen eller vattensystemet

Venesatama.

Alueelle saa rakentaa venesatamaa palvelevia tiloja sekä kahvila- ja ravintolatiloja. Rakennukset ja rakenteet tulee muodoltaan, mittakaavaltaan ja materiaaleiltaan sovittaa kylämiljööseen.

Osalla alueesta sallitaan veneiden talvisäilytys.

Alueelle saa lisäksi sijoittaa veneilytoimintaa palvelevan polttoaineen jakelupisteen, veneiden pesulaitteen yms. sekä matonpesupaikan, jotka eivät saa aiheuttaa ympäristöhaittoja maaperälle tai vesistölle.



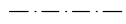
Linje 3 m utanför planområdets gräns.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Gräns för delområde.

Osa-alueen raja.



Riktgivande gräns för område eller del av område.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

FJÄRDVÄ

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

110

Kvartersnummer.

Korttelinnumero.

1700

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

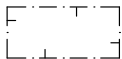
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e = 0,2

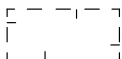
Exploateringsstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/ byggnadsplatsens yta.

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



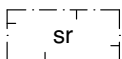
Byggnadsyta.

Rakennusala.



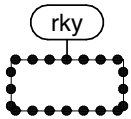
Riktgivande gräns för byggnadsyta.

Ohjeellinen rakennusalan raja.



Byggnad som skall skyddas. Sådan byggnad får inte rivas. Reparations- och ändringsarbeten samt ändring av byggnadens användningsändamål bör vara av sådan art, att byggnadens historiskt värdefulla eller för bymiljöns bevarande betydelsefulla karaktär bevaras.

Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kylämiljöön kannalta merkittävä luonne säilyy.

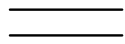


RKY-område.

Området är en del av den riksnivå betydande byggda kulturmiljön Ingå kyrka och prästgård. Miljön och den gamla byggnadsstocken på området bevaras och om planer gällande området bör utlåtande begäras av museimyndigheterna.

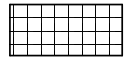
RKY-alue.

Alue on osa Inkoon kirkon ja pappilan valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Alueen ympäristö ja vanha rakennuskanta säilytetään ja että aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.



Gata.

Katu.



Öppen plats/torg.

På området får uppföras tillfälliga skyddstak och konstruktioner samt ordna tillfällig parkering.

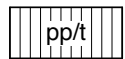
Katuaukio/tori.

Alueelle saa rakentaa tilapäisiä katoksia ja rakenteita sekä järjestää tilapäistä pysäköintiä.



Friluftsled.

Ulkoilureitti.



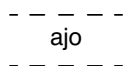
Gata reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt är tillåten.

Jalankululle ja pyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.



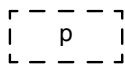
För allmän gångtrafik reserverad del av område.

Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.



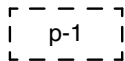
Riktgivande gräns för körförbindelse från Lilluddsvägen.

Ohjeellinen ajoyhteyden sijainti Lilluddentieltä.



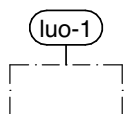
Instruktiv parkeringsplats.

Ohjeellinen pysäköintialue.



Del av område för småbåtshamn, där utöver parkering tillåts vinterförvaring av båtar.

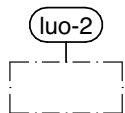
Venesatama-alueen osa, jolla sallitaan pysäköinnin lisäksi veneiden talvisäilytys.



På lokal nivå mycket värdefull lund. Området bör bevaras i naturtillstånd ned undantag av smärre skötselåtgärder såsom fällandet av enstaka träd.

Stammarna av fällda eller fallna träd lämnas att förmultna i lunden.

Paikallisesti erittäin arvokas lehto. Alue tulee säilyttää luonnontilaisena vähäisiä hoitotoimia, kuten yksittäisten puiden kaatoa, lukuun ottamatta. Kaadettujen tai kaatuneiden puiden rungot jätetään lahoamaan lehtoon.



Del av område som bör bevaras i naturtillstånd. Lekplats jämte skyddsområde för åkergröda.

Strandlandskapet hålls öppet genom klippning eller bete.

Luonnonmukaisena säilytettävä alueen osa. Viitasammakon kutupaikka ja suoja-alue.

Rantamaisema pidetään avoimena niittämällä tai laiduntamalla.

iv

Del av hamnområde där bryggor och hamnbassäng får placeras. Bryggorna och områdets andra konstruktioner bör i fråga om utseende och dimensioner anpassas till landskapet och miljön. Bryggorna ska placeras enligt en separat plan som ska godkännas av kommunen.

Behovet av tillstånd enligt vattenlagen för åtgärder som vidtas på området bör klarläggas av den myndighet som övervakar vattenlagen. Före vattenbyggnadsarbeten på området, såsom anläggandet av nya bryggor, utreds med hjälp av undervattensinventering huruvida det på området finns submarina fornminnen eller kulturarvsobjekt.

Satama-alueen osa, jolle saa sijoittaa laitureita ja satama-altaan. Laiturit ja muut alueen rakenteet tulee sopeuttaa maisemaan ja miljööseen ulkoasultaan ja mittasuhteiltaan. Laiturit on sijoitettava erillisen kunnan hyväksymän suunnitelman mukaisesti.

Alueella tehtävien toimenpiteiden vesilain mukaisen luvan tarve tulee selvittää vesilakia valvovalta viranomaiselta.

Ennen alueella toteutettavaa vesirakennustyötä, kuten uusien laitureiden sijoittamista, selvitetään vedenalaisinventoinnin avulla, onko alueella vedenalaisia muinaisjäänöksiä tai kulttuuriperintökohteita.



Del av område som till sin topografi bör utformas och planteras med träd och buskar så, att den bildar ett insynsskydd, eller området bevaras i naturtillstånd. *Alueen osa, joka on topografialtaan muotoiltava ja istutettava puilla ja pensailla muodostamaan näkösuoja, tai alue säilytetään luonnontilaisena.*

to

Del av kvartersområde, som till höjdläge och beläggning ska utformas som en del av angränsande torg.

Korttelialueen osa, joka on korkeusasemaltaan ja pinnoitteeltaan muotoiltava osaksi viereistä toria.

pum

Område reserverat för pumpstation.
Pumppaamo varten varattu alueen osa.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER YLEISET MÄÄRÄYKSET

1 § PARKERING

Bilplatser bör anläggas enligt följande:

- för bostäder minst 1 bp / bostad,
- för affärsutrymmen minst 1 bp / 50 v-m²,
- för utrymmen för närservice och offentliga verksamheter minst 1 bp / 100 v-m²,
- för verkstäder, småindustri och lagerverksamhet minst 1 bp / 150 v-m²,
- för småbåtshamn minst 0,6 bp / båtplats.

Parkeringen bör ordnas i första hand som parkering i markplanet eller i separata garage/skyddstak.

Cykelplatser bör anläggas inomhus minst 1 cp / 60 v-m² bostadsyta, dock minst 1 cp / bostad. På LV-område bör cykelplatser anläggas minst 1 cp / 5 båtplatser.

1 § PYSÄKÖINTI

Autopaikkoja tulee rakentaa seuraavasti:

- asuntoja varten vähintään 1 ap / asunto,
- liiketiloja varten vähintään 1 ap / 50 k-m²,
- lähipalvelutiloja ja julkisia toimintoja varten vähintään 1 ap / 100 k-m²,
- verstaista, pienteollisuutta ja varastotoimintaa varten vähintään 1 ap / 150 k-m²,
- venesatamaa varten 0,6 ap / venepaikka.

Pysäköinti tulee järjestää ensisijaisesti maantasopysäköintinä tai erillisiin autosuojiiin. Kadunpuoleisille julkisivuille ei saa sijoittaa autotalleja.

Pyöräpysäköintipaikkoja tulee rakentaa sisätiloihin vähintään 1 pp / 60 k-m² asuintilaa, kuitenkin vähintään 1 pp / asunto. LV-alueella pyöräpysäköintipaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 pp / 5 venepaikkaa.

2 § BYGGNADSSÄTT INOM AL-, P/s- OCH KTY/s -KVARTERSOMRÅDEN

Kvarteren bör stadsbildsmässigt sammanjämkas med varandra så, att en harmonisk, till bybildens och skärgårdslandskapet anpassad helhet bildas. Byggnaderna bör ha åstak. I nybyggnader bör fasaderna vara huvudsakligen i trä.

Fasaderna i byggnadernas markvåning mot Fjärdvägen får inte ge ett slutet intryck.

Ventilationsmaskinrum får inte placeras på taken. Taklandskapet ska vara enkelt och prydligt.

Placeringen/integreringen av solfångare i takfallet rekommenderas.

Cykel- och sopskydd, förråd och andra hjälputrymmen kan placeras oberoende av byggnadsytornas gränser, dock inte så, att det begränsar byggandet på granntomt. Fasaderna bör till sin stadsbildsmässiga standard motsvara bostadsbyggnaderna fasader.

På KTY/s-kvartersområde bör till med tanke på verksamhetens karaktär motiverade delar inhägnas på ett till landskapet och kulturmiljön lämpligt sätt.

2 § RAKENTAMISTAPA AL-, P/s- JA KTY/s -KORTTELIALUEILLA

Korttelelit tulee sovittaa kaupunkikuvallisesti yhteen siten, että muodostuu harmoninen, kyläkuvaan ja saaristomaisemaan soveltuva kokonaisuus. Rakennuksissa tulee olla harjakatto.

Uudisrakennusten julkisivujen tulee olla pääosin puusta.

Rakennusten maantasokerrosten julkisivut Ulappalietä vastaan eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Ilmanvaihtokonehuoneita ei saa sijoittaa katoille. Kattoilmeen tulee olla selkeä ja siisti.

Aurinkokeräimien sijoittaminen/integroiminen katon lappeisiin on suositeltavaa.

Polkupyörä- ja jätekatokset, varastot ja muut aputilat voidaan sijoittaa rakennusalan rajoista riippumatta, ei kuitenkaan siten, että se rajoittaa rakentamista naapuritontille. Julkisivujen tulee olla kaupunkikuvalliselta tasoltaan asuinrakennuksia vastaavia.

KTY/s-korttelialue tulee toiminnan kannalta tarpeellisin osin aidata maisemaan ja kulttuuriympäristöön sopivalla tavalla.

3 § SOPHANTERING

Sophanteringen bör förverkligas i enlighet med en separat sophanteringsplan som byggaren uppgör i samband med bygglovsanhållan.

3 § JÄTEHUOLTO

Jätehuolto on toteutettava rakentajan toimesta rakennuslupahakemuksen yhteydessä laadittavan erillisen jätehuoltosuunnitelman mukaisesti.

4 § BEAKTANDE AV ÖVERSVÄMNINGSRISK

Vid nybyggnad ska översvämningsrisken beaktas. Det högsta högvattenståndet är +3,00 m.ö.h. och marginalen för vågorna ytterligare 30 cm. Havsvattnet kan skada konstruktioner som ligger under +3,30 m.ö.h. (N2000). Konstruktioner som tar skada när de blir fuktiga får inte placeras under denna höjdnivå utan ändamålsenlig isolering mot vatten.

Lägsta höjdläge för körled som fungerar som utrymningsväg är + 2,50 m.ö.h.

4 § TULVARISKIN HUOMIOON OTTAMINEN

Uudisrakentamisessa tulee huomioida tulvariski. Ylin tulvakorko alueella on +3,00 mpy ja aaltoiluvara 30 cm. Korkeustason + 3,30 mpy (N2000) alle rakennettaessa merivesi voi vaurioittaa rakenteita. Sen alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita ilman asianmukaista vesieristystä.

Poistumistienä toimivan kulkuväylän alin sallittu korkeusasema on + 2,50 mpy.

5 § DAGVATTENHANTERING

Utgångspunkten för planeringen av dagvattenhanteringen bör vara en naturenlig behandling av vattnen. Dagvattnen bör i första hand ledas via öppna fåror i markplanet så, att dagvattensänkorna längs kör- och gångleder kan tjäna också som översvämningsrutter. I friområdena bör planeras dagvattenhanteringsområden av våtmarkstyp för att förbättra dagvattnens kvalitet. Från parkeringsområdena och andra gårdsområden med ogenomsläpplig beläggning bör dagvattnen ledas genom en dagvattenkonstruktion, vars dimensionerande volym är en halv kubikmeter per 100 m² ogenomsläpplig markyta. Konstruktionen kan anläggas även inom VL-område.

5 § HULEVESIEN HALLINTA

Hulevesien hallinnan suunnittelun lähtökohtana tulee olla luonnonmukainen vesien käsittely. Hulevesiä tulee pykiä ensisijaisesti johtamaan maanpäällisissä avouomissa siten, että kulkuväylien viereiset hulevesipainanteet voivat toimia myös tulvareitteinä. Vapaa-alueille tulee suunnitella kosteikkotyyppejä hulevesien hallinta-alueita hulevesien laadun parantamiseksi. Rakennettavien pysäköintialueiden ja muiden vettä läpäisemättömien piha-alueiden hulevedet on johdettava eteenpäin hulevesirakenteen kautta. Hulevesirakenteen mitoituslavuuden tulee olla puoli kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemättömä pintaneliometriä kohden. Rakenne voidaan sijoittaa myös VL-alueelle.

6 § NÄRREKREATIONSOMRÅDE VL

Genom området bör anläggas en strandstig som följer strandlinjen. På området får därtill placeras motions- och rekreationsanläggningar såsom sandplan för bollspel, skridskobana och badstrand med behövliga omklädningsskydd och servicebyggnad, samt mattvättplats. Vassområdet hålls öppet genom klippning eller bete.

Verksamheterna och konstruktionerna bör planeras och förverkligas så, att de inte föranleder skadliga konsekvenser för vattenförhållandena i lunden som ska bevaras i naturtillstånd.

I området bör åkergradans naturliga rörelse från stranden till skogen möjliggöras vid den noggrannare planeringen av bl.a. grönförbindelser och terrasseringar.

6 § LÄHIVIRKISTYSALUE VL

Alueen läpi tulee sijoittaa rantalinjaa myötäilevä rantaraitti. Alueelle saa lisäksi sijoittaa pienimuotoisia liikunta- ja virkistystoimintoja, kuten hiekkakenttiä pallopeleille, luistinradan sekä uimarannan tarvittavine pukusuojineen ja huoltorakennuksineen, sekä matonpesupaikan. Ruovikkoalue pidetään avoimena niittämällä tai laiduntamalla.

Toiminnot ja rakenteet tulee suunnitella ja toteuttaa siten, etteivät ne aiheuta haitallisia vaikutuksia luonnontilaisena säilytettävän lehdon vesiolosuhteisiin.

Alueella tulee mahdollistaa viitasammakoiden luontainen liikkuminen rannalta metsään mm. viheryhteyksiä ja maaston pengerryksiä tarkemmin suunniteltaessa.

7 § NÄRREKREATIONSOMRÅDE VL-1

Öster om lunden som ska bevaras i naturtillstånd ska låtas utvecklas som ett naturenligt buskskikt.

7 § LÄHIVIRKISTYSALUE VL-1

Luonnontilaisena säilytettävän lehdon itäpuolelle annetaan kehittyä luontainen pensaskerros.

9.2. Detaljplanbeteckningar och bestämmelser

Område	Area (ha)	k-m2
AL	0,31	1600
KTY/s	0,50	2237
LV	8,76	200
P/s	0,27	1000
TY	0,50	2237
VL	5,01	200
VL/s-1	0,63	
Vägomr.	0,68	
Totalt	16,65	7474

9.3. Statistikblankett

Glad i Ingå
Illoinen Inkoo