



Bild 1: Planeändringsområdets placering.

Torp kvarter 805

Detaljplaneändring

Planbeskrivning

Berör: Ingå kommuns fastigheter 149-470-1-34 samt privatägda fastigheter 149-470-1-24, 149-470-1-25, 149-470-1-26 ja 149-470-1-27.

1. Bas- och identifikationsuppgifter

1.1. Identifikationsuppgifter

Detaljplanen berör:	Ingå kommuns fastighet 149-470-1-34 samt privatägda fastigheter 149-470-1-24, 149-470-1-25, 149-470-1- 26 och 149-470-1-27.
Genom detaljplanen bildas:	Kvartersområde för småindustribyggnader (TP) samt frilufts- och strövområde (VR).
Planområdets läge:	Området ligger norr om stamväg 51, på Torp 3 planeområde.
Anhängiggörande:	Byggnads- och miljönämnden 2.11.2021 § 93
Beredningsmaterialet framlagt:	12.11. – 13.12.2021
Förslaget framlagt:	27.4. – 27.5.2022
Godkännande	
Byggnads- och miljönämnden:	9.8.2022 § 71
Kommunstyrelsen:	15.8.2022 § 152
Kommunfullmäktige:	22.8.2022 § 33
Planläggare:	Ingå kommun Strandvägen 2 10211 INGÅ planläggningschef Aija Aunio e-post: aija.aunio@inga.fi planläggningsarkitekt Miia Nätyнки e-post: miia.natynki@inga.fi

1.2. Planens namn och syfte

Syftet med planändringen är att justera kvarterets tomtgränser och byggrätt så att motionsbanan avgränsas utanför tomtområdet och att byggbarheten på tomterna förbättras. Därtill kontrolleras också dagvattenlösningarnas funktionalitet, avgränsning av grundvattenområdet och detaljplanebestämmelserna för grundvattenområdet.

1.3. Innehållsförteckning

1. Bas- och identifikationsuppgifter	II
1.1. Identifikationsuppgifter.....	II
1.2. Planens namn och syfte	II
1.3. Innehållsförteckning.....	III
1.4. Förteckning över planbeskrivningens bilagor	IV
1.5. Övriga dokument, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen	IV
2. Sammanfattning	1
2.1. Planprocessens skeden	1
2.2. Planens centrala innehåll och mål.....	1
2.3. Förverkligande.....	2
3. Utgångspunkter	2
3.1. Utredning av planeringsområdets förhållanden	2
3.1.1. Naturmiljö och läge i landskapsstrukturen	3
3.1.2. Byggd miljö	3
3.1.3. Miljöskydd och störfaktorer	4
3.1.4. Markgrund.....	4
3.1.5. Grundvatten	4
3.1.6. Kommunalteknik	5
3.1.7. Trafik och gatunät	5
3.1.8. Markägoförhållanden.....	6
3.2. Planeringssituation.....	6
3.2.1. Landskapsplan	6
3.2.2. Generalplan	7
3.2.3. Detaljplan	10
3.2.4. Byggnadsordning.....	11
3.3. Planer, beslut och utredningar som berör planområdet	11
3.3.1. Naturinventering	11
3.3.2. Landskapsutredning	11
3.3.3. Utredningar som gjorts i samband med uppgörande av generalplanen för fastlandet.....	13
4. Detaljplanens skeden	14
4.1. Behovet av detaljplanen.....	14
4.2. Inledning på detaljplanen och beslut gällande den	14
4.3. Deltagande och samarbete	14
4.3.1. Parter.....	14
4.3.2. Anhängiggörande	14
4.4. Målen för detaljplanen.....	15
4.4.1. De riksomfattande målen för planering av områdesanvändning	15
4.4.2. Kommunens uppsatta mål	17
5. Beskrivning av detaljplaneändringen	17
5.1. Allmän motivering och beskrivning.....	17
5.2. Beskrivning av detaljplanen	17
5.3. Mätning	23
5.3.1. Trafik.....	23
5.3.2. Service och näringsverksamhet.....	23

5.3.3.	Kommunaltekniskt underhåll	23
5.3.4.	Jordens byggbarhet och renhet	24
5.3.5.	Den naturliga miljön enligt planen	24
5.4.	Skyddsmål enligt planen	24
5.5.	Miljöstörande faktorer	24
5.6.	Namngivning.....	24
5.7.	Avvikelse från generalplanen	24
5.7.1.	Motiveringar till avvikelse från generalplanen.....	25
6.	Bedömning av effekterna	26
6.1.	Påverkan på samhällsstruktur och bebyggd miljö.....	26
6.2.	Påverkan på trafiken	26
6.3.	Påverkan på människors hälsa, säkerhet, tillgänglighet, olika befolkningsgruppers handlingsmöjlighet i närmiljön, sociala förhållanden och kultur	26
6.4.	Påverkan på naturen, landskapet, jordmånen och berggrunden	27
6.5.	Kommunekonomiska konsekvenser, genomförbarhet och energiförsörjning	27
7.	Detaljplanens förverkligande	27

1.4. Förteckning över planbeskrivningens bilagor

1. Uppföljningsblankett för detaljplan för Torp kvarter 805 (läggs till behandlingen för godkännande)
2. Plan för deltagande och bedömning (PDB)
3. Torp kvarter 805 detaljplaneändring, utkast
4. Torp kvarter detaljplaneändring, planförslag

Bilderna i beskrivningen © Ingå kommun om inte annat nämns i bildtexten.

1.5. Övriga dokument, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen

- Generalplan för fastlandsområdet, naturinventering, 2013. Luontotieto Keiron Ab.
- Fastlandets fornminnesinventering (fi), 2012/2017. Mikrolitti Ab.
- Grundundersökning, 2006. Ympäristösuunnittelu Nivala Oy.
- Naturinventering över byggnadsplaneområdet i Ingå kyrkby, november 1999. LT-konsult Ab.
- Landskapsinventering över Ingå kyrkby för utarbetande av byggnadsplan, september 1999. LT-konsult Ab.

2. Sammanfattning

2.1. Planprocessens skeden

Den gällande detaljplanen Torp 3 omfattar industri- och boendekvarteren, friluftsvägen och strövområdena samt jord- och skogsbruksområdena på båda sidorna om Torp-malmsvägen. I planområdet ingår motionsbanans område, Nylund Arenan och bland annat fotbollsplanen. Ändrandet av detaljplanen inleddes år 2016 då avsikten var att uppdatera planen till att motsvara den förverkligade markanvändningen samt att justera industrikvarterens (TP) exploateringsgrad. I den gällande planen ligger bland annat området för idrotts- och rekreationstjänster, bl.a. Nylund Arenans hall, främst på kvartersområdet för småindustribyggnader (TP). Enligt byggnads- och miljönämndens beslut behandlas planändringen för kvarter 805 separat från det övriga området, som ett planprojekt med ringa verkningar. Utvecklandet av området för idrottstjänster och ändrandet av detaljplanen förutsätter mer omfattande diskussioner och delaktighet. Kommunen har sålt fyra tomter till en privat aktör i etapper under åren 2010-2019.

Planläggningsöversikten 2021 samt Planläggningsprogrammet 2021-2024 inkluderar utarbetandet av en ändring av detaljplanen för Torpområdet och utarbetandet av en ändring av detaljplanen för Torpkvarter 805 i Planeringsprogrammet 2022-2024. Den tekniska nämnden har genom sitt beslut 17.6.2015 § 41 inlett en ändring av den gällande Torp 3-planen, men planeändringen har inte framskridit.

Byggnads- och miljönämnden har 2.11.2021 § 93 beslutat att lägga fram till påseende Torp kvarterets 805 detaljplaneändring för deltagande och bedömning. PDP och beredningsmaterialet har varit framlagda 12.11.-13.12.2022. Inga utlåtanden eller kommentarer ficks för planen för deltagande och beredningsmaterialet. Detaljplaneförslaget var framlagd 27.4-27.5.2022. Under framläggningstiden lämnades tre utlåtanden in.

29.3.2021 § 64 Kommunstyrelsen, Planläggningsprogrammet 2021-2024

24.5.2021 § 113 Kommunstyrelsen, Planläggningsöversikt 2021

2.11.2021 § 93 Byggnads- och miljönämnden, Torp kvarter 805 PDB samt beredningsmaterial till påseende

12.11–13.12.2021 beredningsmaterialet och PDB till påseende

15.3.2022 § 43 Kommunstyrelsen, Planläggningsprogrammet 2022-2024

27.4–27.5.2022 planförslaget till påseende

9.8.2022 § 71 Byggnads- och miljönämnden

15.8.2022 § 152 Kommunstyrelsen

22.8.2022 § 33 Kommunfullmäktige

2.2. Planens centrala innehåll och mål

Syftet med planändringen är att justera kvarterets tomtgränser samt byggrätt så att motionsbanan avgränsas utanför tomtområdet och att byggbarheten på tomterna förbättras. Därtill kontrolleras också dagvattenlösningarnas funktionalitet, avgränsning av grundvattenområdet samt detaljplanebestämmelser för grundvattenområdet.

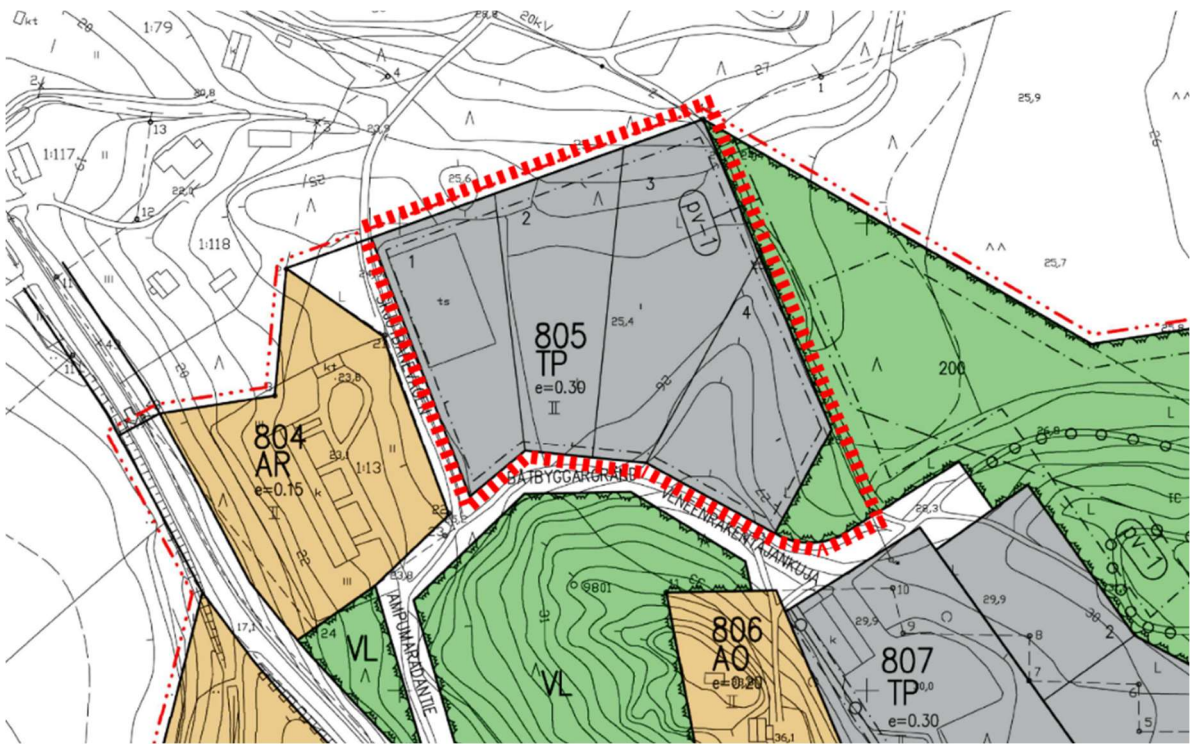


Bild 2: Torp kvarter 805 planeringsområdets avgränsning.

2.3. Förverkligande

Den privata markägaren ansvarar för planens förverkligande. Av planområdets fyra tomter är två redan byggda och den tredje är under arbetet. Kommunalteknik har byggts. Planändringen skapar inga skyldigheter för kommunen.

3. Utgångspunkter

3.1. Utredning av planeringsområdets förhållanden

Planeringsområdet ligger i Ingå kommun, nordväst om kommuncentrum och norr om Stamväg 51. Största delen av planeringsområdet är byggd tomtmark i nuvarande läge. En liten del av området är obebyggd skogsmark, varav en del är ung, avverkad skog. Två hallbyggnader har byggts i området. På planeringsområdets södra och sydöstra sida finns breda skogbevuxna ås som stiger till nivåerna ca +38...+45 och som utsätts för grundvatten- och spillvattentryck på den kvarter som är föremål för ombyggnad. Planeringsområdets markyta sluttar successivt mot norr.

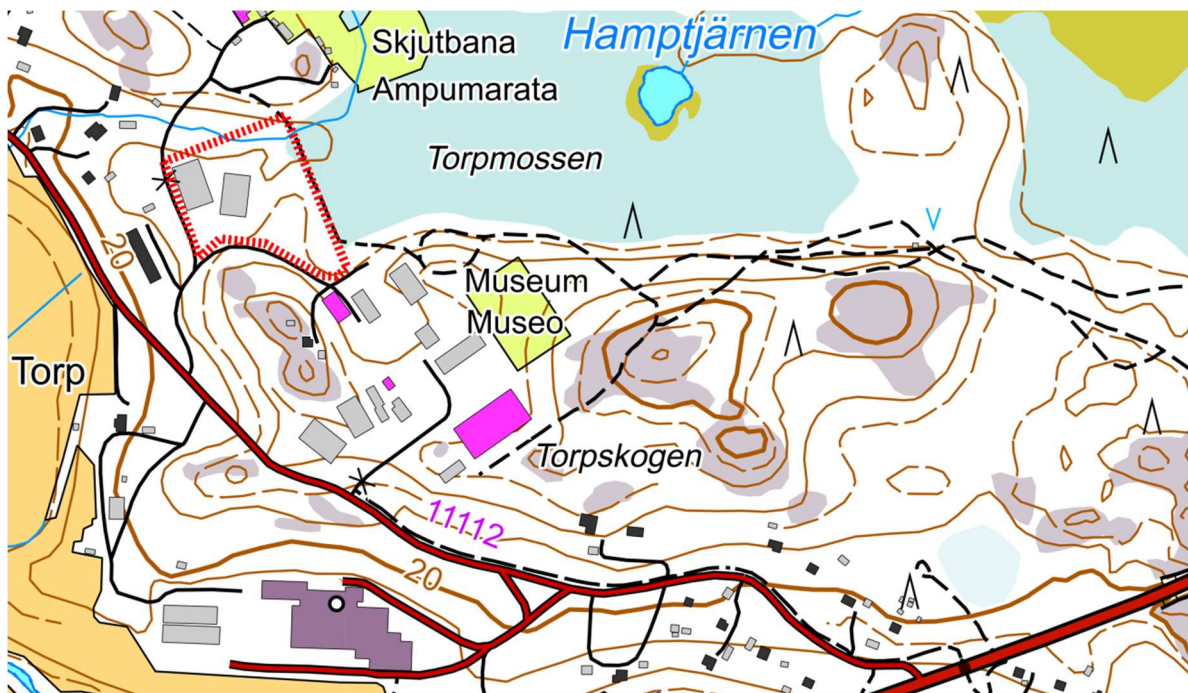


Bild 3: Torp kvarter 805 planeringsområdets läge på terrängkartan (bakgrundskarta: Lantmäteriverket 2021).

3.1.1. Naturmiljö och läge i landskapsstrukturen

Planeringsområdet ligger vid industri- och bostadsområdet längs Torpmalmsgatan i närheten av motionsbanan och Torpmossens träsk. På planeringsområdet finns inga i landmärken eller landskapselement som är landskapsmässigt särskilt betydelsefulla.

Ingå Kyrkbyns, ås och Kyrkfjärdens kulturlandskapsområde

En del av planeringsområdet är beläget på landskapsmässigt värdefulla Ingå Kyrkbyns, ås och Kyrkfjärdens kulturlandskapsområde. Ingå å är en av de två mindre åar som rinner genom Ingå och Degerby marker. Det lär ha varit naturligt att bebyggelsen och odlingarna har utvecklats längs med ån. En historisk bymiljö, villabosättning, traditionella biotoper och naturobjekt tillhör havsstranden.

3.1.2. Byggd miljö

Samhällsstruktur

Planområdet består av ett uppbyggt industriområde, rensat tomtområde och ett litet område av obebyggt skog. Planeringsområdet gränsar sig på östra sidan till Torpmossens träskområde, på norra sidan till skogsområde, på västra sidan till skogsområde och på södra sidan till Båtbyggargränden.

Boende

I planeringsområdet finns inga bostadsbyggnader.

Arbetsplatser, service och näringsverksamhet

Området reserveras för företagsverksamhet.

Rekreation

Förutom friluft- eller rekreationsaktiviteter i små skogsområden finns det inga sport- eller fritidsaktiviteter på området. Bredvid planeringsområdet ligger en motionsbana.

Tätortsbild

Hallbyggnaderna i planeringsområdet syns väl i Båtbyggargränden. Sett från andra håll täcks området av det omgivande skogen.

Byggd kulturmiljö och fornminnen

På planläggningsområdet finns inga egentliga objekt gällande bebyggt kulturarv som borde beaktas. Enligt myndighetsutlåtanden finns det heller inga kända fasta förhistoriska eller historiska fornminnen på området och inget arkeologiskt inventeringsbehov. På området torde inte heller finns befästningar från tiden för första världskriget.

3.1.3. Miljöskydd och störfaktorer

I närheten av planeringsområdet ligger NMC Termonova Oy:s produktionsanläggning där det tillverkas cellplastprodukter. Produktionen och den anslutande trafiken stör miljön i någon mån. Intill planeringsområdet ligger en skjutbana som inte längre är i användning. I marken kan finnas skadliga ämnen. Från Ingå skjutbana i närheten kan tidvis höras buller.

På planeringsområdet finns inga kända skyddsobjekt.

3.1.4. Markgrund

Markgrunden i planeringsområdet består av sand och vitmossa.

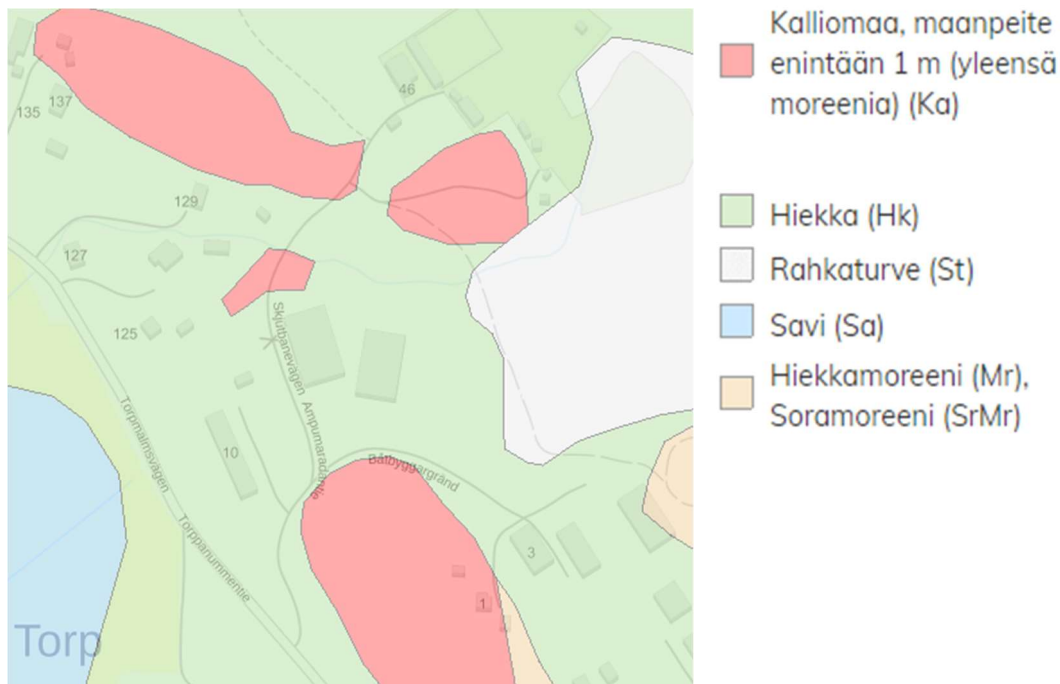


Bild 4: Karta över markgrunden (Geologiska forskningscentralen, 2022).

3.1.5. Grundvatten

Planläggningsområdet ligger delvis på grundvattenområde.



Bild 5: Utdrag ur aktuella planen för grundvattenområdet är märkt med blått. (Ingå kommun, 2022).

3.1.6. Kommunalteknik

På sydsidan av planeringsområdet ligger kommunens vatten-, dagvatten och avlopp. I området utnyttjas den befintliga kommunaltekniken. Planområdet har två diken

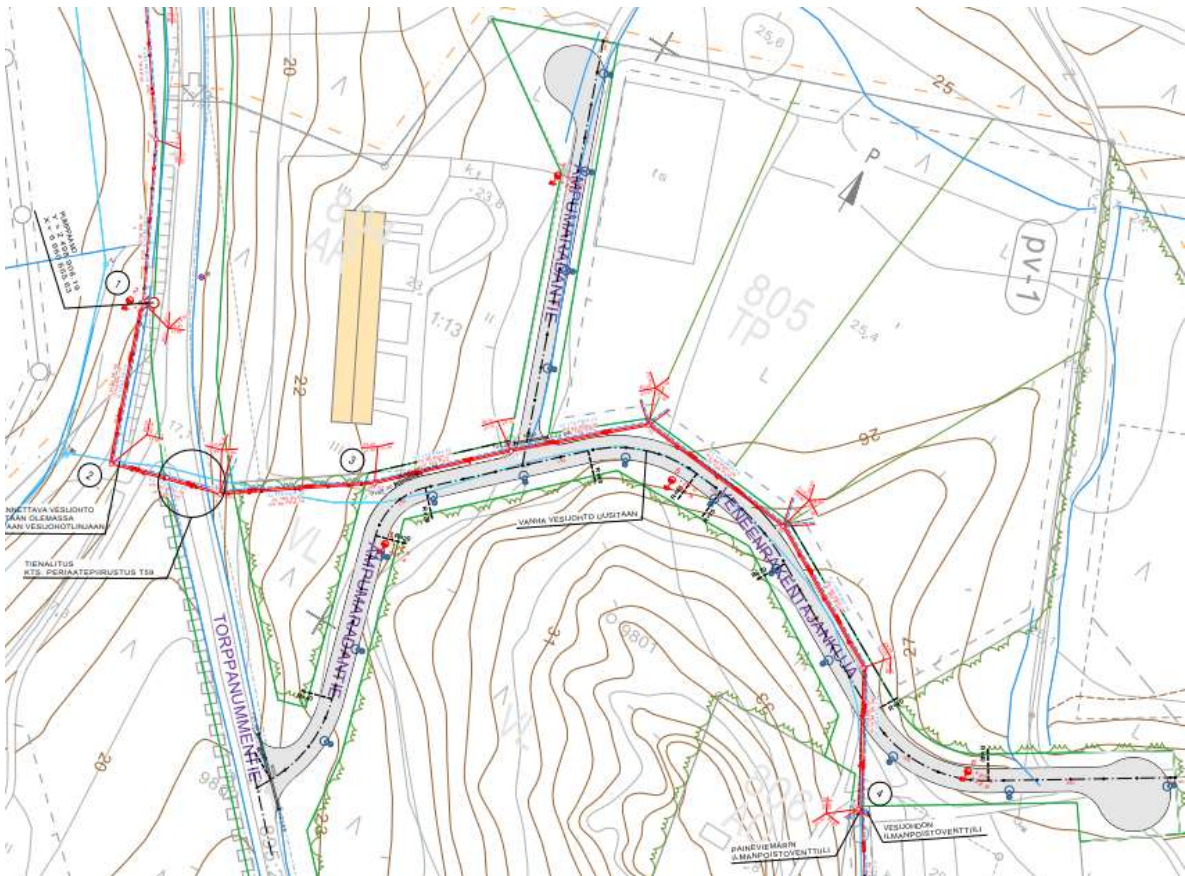


Bild 6: Utdrag ur vattenförsörjningsnätverkskartan (Ingå kommun, 2022).

3.1.7. Trafik och gatunät

Huvudleden på området är Torpmalms vägen, som i sin nuvarande form börjar vid korsningen av stamväg 51 och leder till Ingå järnvägsstation.

Planeringsområdet ligger längs Båtbyggargränden, som förbinds via Skjutbanevägen till Torpmalmsvägen. Från Båtbyggargränden finns en förbindelse till kvartersområdena för småhus samt kvartersområdena för småindustriens byggnader. Den trafik som riktas till småhusområdet är huvudsakligen personbilstrafik, och den trafik som riktas till småindustriområden är bl.a. trafik som utgörs av personbilar, paketbilar och kombinationer av båttrailers. Planeringsområdet ansluter sig inte till privatvägar.

3.1.8. Markägoförhållanden

Planeringsområdet är i huvudsak i privat ägo. En liten del av området ägs av kommunen.

3.2. Planeringssituation

3.2.1. Landskapsplan

På planområdet gäller Nylandsplanen 2050. I Nylandsplanen 2050 ingår en allmän, rättsverkningsfri strukturplan som fungerar som landskapets vision samt de tre etapplandskapsplaner: Västra Nyland, Helsingforsregionen och Östra Nyland, som trädde i kraft genom Helsingfors förvaltningsdomstolens beslut den 24 september 2021. Grunduppgifterna för landskapsplanerna och de beteckningar som berör planeringsområdet beskrivs nedan.

I strukturöversikten för Nylands landskapsplan anvisas följande beteckningar för planeringsområdet:

Övrig markanvändning:

Område utanför områdena för hållbar tillväxt med funktioner i anslutning till boende, produktion och grönstruktur på landskapsnivå och lokal nivå.



Bild 7: Nylandsplanen 2050, utdrag ur strukturöversikten (Nylands förbund, 2020). Den ungefärliga placeringen av planeringsområdet har markerats med en blå cirkel.

I strukturöversikten för Västra Nylands etapplandskapsplan anvisas följande beteckningar för planeringsområdet:

Grundvattenområde:

Med egenskapsbeteckningen anges grundvattenområden som klassificerats som viktiga för vattenförsörjningen och som lämpliga för vattenförsörjning. Med egenskapsbeteckningen anvisas

också grundvattenområden som bör tryggas med tanke på ytvattensystem och terrestra ekosystem. Avgränsningen av grundvattenområdena baserar sig på miljöförvaltningens utredningar.

De åtgärder som berör området ska planeras så att de inte äventyrar grundvattnets kvalitet, mängd eller vattenansaffningsbruk. I planeringen av markanvändningen på grundvattenområden ska vattenvårdsplanen för Nylands landskap och skyddsplanerna för grundvattenområden tas i beaktande. Målet är att minska på risker som hotar grundvattnets kvalitet eller att grundvattenförekomsten blir mindre givande.

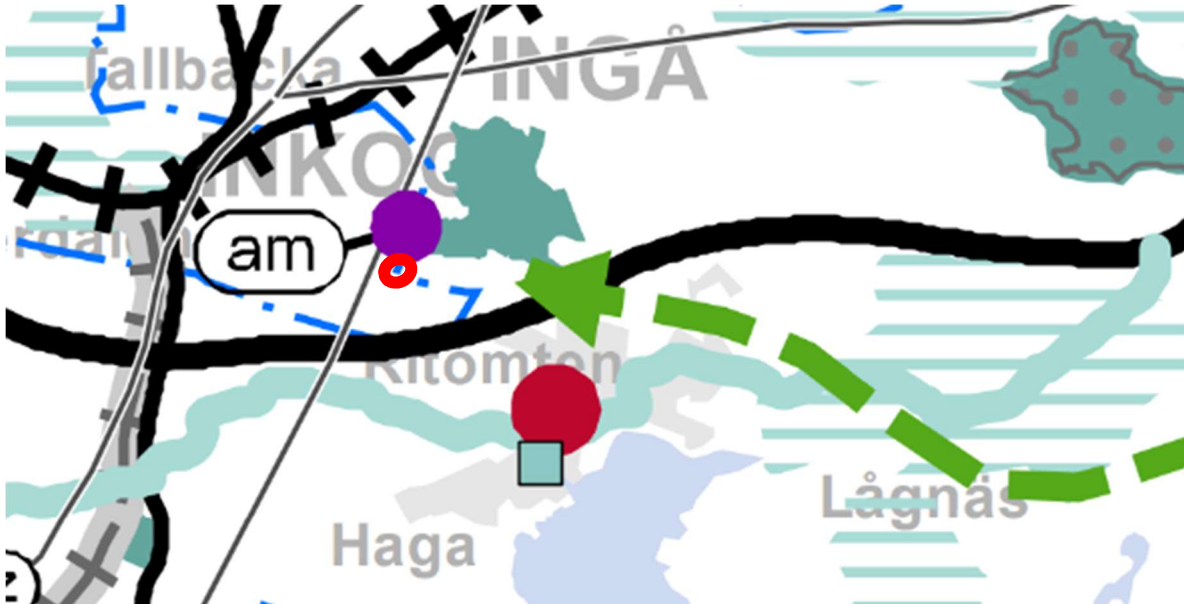


Bild 8: Nylandsplanen 2050, utdrag ur Västra Nylands etappplansplan (Nylands förbund, 2020). Den ungefärliga placeringen av planeringsområdet har markerats med rött.

3.2.2. Generalplan

Överklagade generalplanen för fastlandsområdet

Området ingår i generalplanen för Ingås fastlandsområden. Kommunfullmäktige godkände generalplanen för fastlandsområdet 15.2.2021. Under besvärstiden upptäcktes sakfel i planematerialet och därför har kommunfullmäktige godkänt planen genom ett nytt beslut 3.5.2021. Planen har inte vunnit laga kraft. Helsingfors förvaltningsdomstol har med sitt beslut den 19 juli 2022 upphävt kommunfullmäktiges beslut om godkännande av planen. Besvärstiden pågår.

I den överklagade generalplanen för fastlandsområden har följande beteckningar anvisats planeringsområdet:

Arbetsplatsområde där bostadsbyggande är tillåtet (TP/A-1):

Arbetsplatsområde där bostadsbyggande är tillåtet. Ingen industriell verksamhet med betydande miljökonsekvenser för placeras i området. Med beteckningen anvisas nuvarande arbetsplats- och bostadsområdena i enlighet med Torps gällande detaljplaner samt dess utvidningsområde.

Område är avsett för detaljplaneläggas.

Frilufts- och rekreationsområde (VR):

Området är ämnat för frilufts- och rekreationsanvändning. På området får uppföras mindre konstruktioner och anordningar som betjänar områdets användning.

På området gäller åtgärdsbegränsning enligt 128 § MBL. Vid områdets skötsel bör man beakta som ej får äventyras.

Landskapsmässigt värdefullt område (ma):

Vid mera detaljerad planering och genomförande av åtgärder på området bör jordbruksproduktionens behov beaktas och åtgärderna bör anpassas så att den värdefulla landskapshelheten inte försämras.

Områdets landskapsmässiga särdrag bör bevaras. Byggande samt miljövård på området bör anpassas till områdets landskapsmässiga, kulturhistoriska, byggnadsstilmässiga och miljömässiga värden. Vid skötsel av miljön och områdets växtlighet bör bevarandet av det traditionsenliga landskapet främjas. Byggnader eller byggnadsgrupper som är viktiga med tanke på byggnadsstilen och miljöns helhet får inte rivas och deras exteriör får inte ändras så att deras värdefulla karaktär med tanke på landskapsbilden försämras. Vid noggrannare planering av området och i samband med betydande åtgärder på området ska museimyndigheterna höras.

Indexnumret hänvisar till målförteckningen som bifogats planbeskrivningen.

Viktigt grundvattenområde eller grundvattenområde som lämpar sig för vattentäkt (pv):
Området utgör enligt miljöförvaltningens kartläggning ett viktigt eller lämpligt grundvattenområde.

Byggandet på området begränsas av 17 § miljöskyddslagens förbud mot förorening av grundvattnet. Därtill bör i byggnads- och andra motsvarande projekt beaktas vattenhushållningsprojekt tillståndskrav sådana verksamhet eller sådant byggande tillåten som kan äventyra jordmånens eller grundvattnets kvalitet eller mängd. I samband med noggrannare planering och byggande bör grundvattenförhållandena utredas och beaktas.

På grundvattenområdet ska avloppsvattnet från vattenklosetter samlas i en tät samlingsbrunn eller renas på ett sådant vis att det uppfyller strängare reningskrav.

Avloppsvatten som inte härstammar från vattenklosetter kan behandlas i en markbädd för avloppsvatten med tät botten eller i ett motsvarande system som inte medför risk för förorening av grundvattnet samt uppfyller de strängare reningskraven.

Renade avloppsvatten ska ledas utanför grundvattenområdet eller ledas till en sådan plats där det inte medför risk för föroreningen av grundvattnet.

Byggande av jordvärmesystem är förbjudet.

Underjordiska olje- och kemikalietankar är förbjudna. Tankarna bör placeras inomhus i skyddsbasäng vars volym är större än tankens volym.

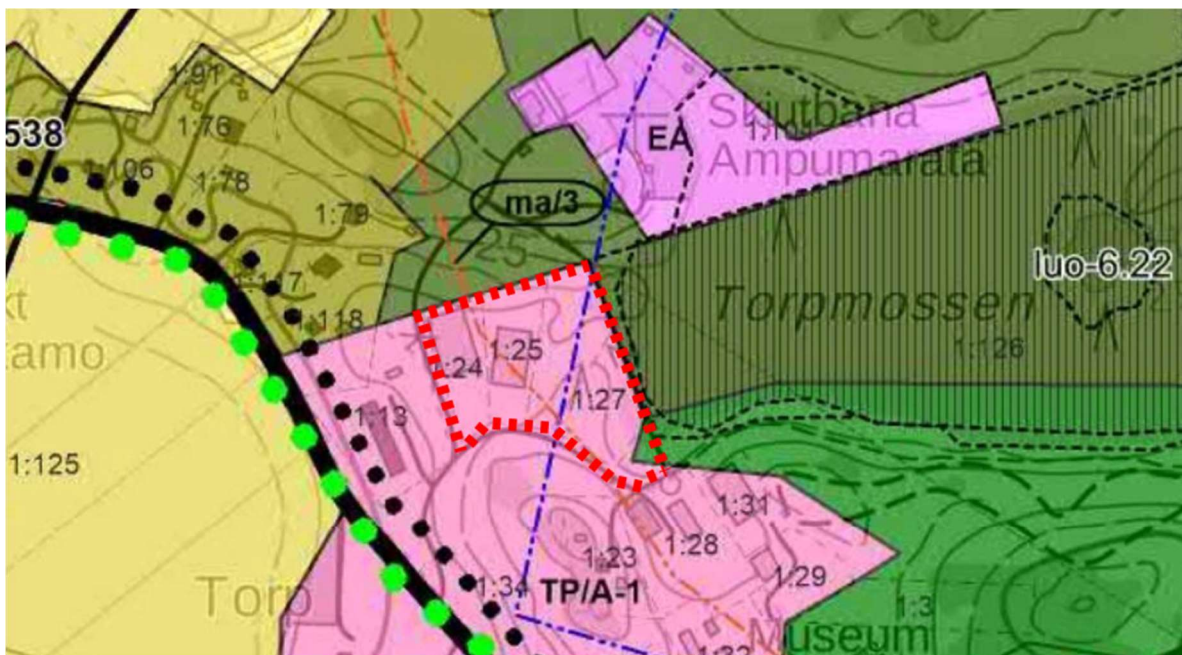


Bild 9: Utdrag ur den av kommunfullmäktige 3.5.2021 godkända generalplanen (Ingå kommun, 2021). Placeringen av planeringsområdet anges med rött på kartan.

Den lagakraftvunna delgeneralplanen för Ingås fastlandsområde

Kommunfullmäktige har godkänt den gällande delgeneralplanen för Ingås fastlandsområde 12.12.2002.

I den lagakraftvunna delgeneralplanen för fastlandsområdet har följande beteckningar anvisats planeringsområdet:

Bostadsområde i behov av planering (AC-U):

Området är huvudsakligen avsett för boende och därmed anslutna verksamheter.

Område för landsbygdsnäringar (M):

Området är avsett i huvudsak för idkande av jord- och skogsbruk. Ny byggnation på området bör strävas att placeras intill tidigare bebyggelse eller befintliga vägar.

Område för landsbygdsnäringar (MT):

Området är avsett för idkande av landsbygdsnäringar. På området får uppföras byggnader i anslutning till landsbygdsnäringar i enlighet med byggnadsordningen. Andra byggnader får uppföras endast om markägarens byggnadsrätt inte på ett ändamålsenligt sätt kan utnyttjas på andra områden. Byggnader får uppföras endast om dessa kan placeras så, att de inte inverkar störande på landskapsbilden. Områdets byggnadsrätt till övriga delar kan utnyttjas eller är placerad på samma markägares A-, AT-, AC-U-, C-, SRS-, T-, TC-, RA-, RM-, M-1 eller M-område.

För vattenanslagning viktigt grundvattenområde (pv-1):

Avgränsningen är riktgivande. Området utgör enligt Nylands miljöcentrals klassificering viktigt grundvattenområde för vattenanslagning av I klass. Vid placering av områdets användning bör ombesörjas, att inte områdets användningsmöjligheter som vattenkälla försvåras eller kvaliteten på grundvattentillgångarna försämras. Byggnader eller andra åtgärder på området kan begränsas av 1 kap. 18 § vattenlagen (förbud att ändra grundvatten) eller 1 kap. 8 § miljöskyddslagen (förbud att förstöra grundvatten). På området är det förbjudet att lagra kemikalier och för grundvattnet skadligt avfall. Oljecisterner bör placeras inomhus eller i skyddsbassäng, vars volym motsvarar minst den maximala mängden olja som lagras. Infiltrering av avfallsvatten i jordmånen är förbjudet. Byggnader, dikning och grävning bör utföras så, att det inte förorsakar förändringar i grundvattnets kvalitet eller varaktiga förändringar i grundvattnets höjd.

Bullerskyddszon för skjutbana (bu).

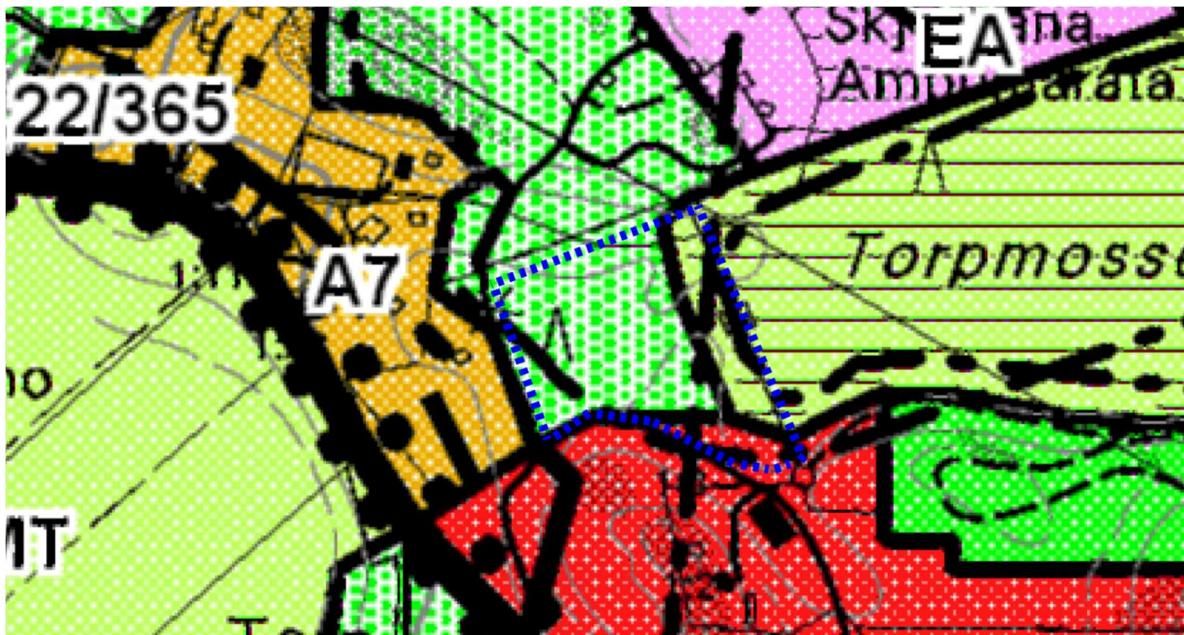


Bild 10: Utdrag ur den gällande generalplanen för fastlandsområdena (Ingå kommun, 2002). Placeringen av planeringsområdet har markerats med blått.

3.2.3. Detaljplan

Torp 3 detaljplan

På området gäller den av kommunfullmäktige 19.3.2007 godkända detaljplanen Torp 3.

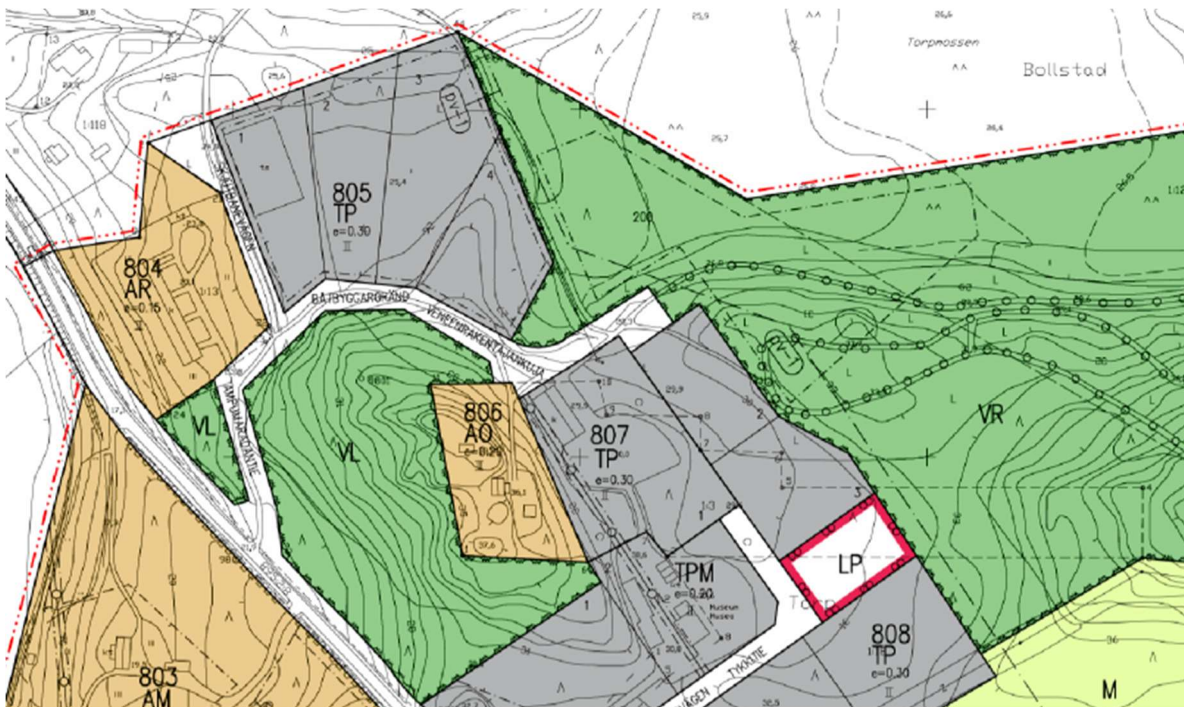


Bild 11: Utdrag ur den gällande Torp 3 detaljplanen (Ingå kommun, 2007).

I Torp 3 detaljplan finns följande beteckningar för planeringsområdet:

Kvartersområde för småindustribyggnader (TP).

Frilufts- och strövområde (VR).

Exploateringsstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta ($e=0.30$).

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnad eller i en del därav (II).

Byggnadsyta.

Riktgivande tomtgräns.

3.2.4. Byggnadsordning

Ingå kommuns byggnadsordning trädde i kraft 2002.

3.3. Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

Undersökningar har genomförts i området i samband med uppgörande av Torp 3 detaljplan och också innan dess. I arbetet utnyttjas de utredningar som utarbetats i samband med uppgörandet av generalplanen för fastlandet.

En förteckning över de utredningar och planer som berör området listas nedan:

- Generalplan för fastlandsområdet, naturinventering, 2013. Luontotieto Keiron Ab.
- Fastlandets fornminnesinventering (fi), 2012/2017. Mikrolitti Ab.
- Grundundersökning, 2006. Ympäristösuunnittelu Nivala Oy.
- Naturinventering över byggnadsplaneområdet i Ingå kyrkby, november 1999. LT-konsult Ab.
- Landskapsinventering över Ingå kyrkby för utarbetande av byggnadsplan, september 1999. LT-konsult Ab.

3.3.1. Naturinventering

I naturutredningen (LT-konsult Ab) som utarbetades 1999 behandlas planeringsområdet och dess miljö. I utredningen ges inga förslag till begränsningar av markanvändning för planeringsområdet. Av de nordliga och östra skogsområdena i centrum nämns följande (delområde 4):

Skogsområdet i norr har redan märkbart lidit av människans verksamhet. Skogarna på båda sidorna om stamvägen är ekonomiskogar. Skogarna söder om stamvägen är karga hållmarkstallskogar och VT- och MT-moskogar som övergår i dikade myrar. Även hållmarkstallskogarna har ställvis gallrats, och t.ex. hållmarkstallskogen nära stamvägskorsningen domineras numera delvis av för tät, ung tallplantskog. Områdena är svårt nedtrampade. Myren i Betesmarken är dikad och utan nämnvärda naturvärden.

Norr om stamvägen finns inte slitageskador i motsvarande utsträckning, men skogarna består även här av vårdade ekonomiskogar utan nämnvärda naturvärden. Skogen på industritomtens eventuella tillbyggnadsdel består av vanlig, gallrad, talldominerad MT-moskog i en sluttning.

Skogsområdet i öster är mera enhetligt och erbjuder bättre möjligheter för t.ex. svamplockning och övrig rekreativ användning. Hållmarkstallskogarna på Långbergens bergsområde har gallrats och i området kan tydliga slitageskador iaktas. Här och där på berget finns ståtlig blockmark. Våtmarkerna på bergsområdets västra sida, närmare vägen, är redan till stor del uttorkade eller t.o.m. bebyggda.

I det här delområdet påträffades inga värdefulla eller representativa naturobjekt.

3.3.2. Landskapsutredning

I landskapsinventeringen från 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 i fråga om delområdet 18):

- Skogs- och myrdominerat område i norr. Till stor del ekonomiskogar.
- Placering av nybebyggelse norr om stamvägen är inte önskvärt ur markanvändningssynpunkt och inte heller med tanke på trafiksmidigheten och –säkerheten.

3.3.3. Grundundersökning

I den undersökning som gjordes i samband med utarbetandet av Torp 3 detaljplan har man undersökt grundförhållandena i kvarteret 805 samt presenterat rekommenderade grundningsmetoder.

De vid forskningen av markgrunden förslagna grundförhållanden:

- Under humuslagret på skogsbotten finns det lös och blöt sand. På markytan ända till ca 2,5...3,0 m djup är sanden på rotationssidan varefter det även finns sänkningar i markytan (tomterna 2,3 och 4). När man närmar sig den hårda botten förändras sand till morän.
- Mellan sandlagren mellan nivåerna 2,0 och 4,0 m från markytan finns det väl vattenförande grövre jordarter, huvudsakligen grus.
- Från punkterna 1 och 5 togs jordprover från djupen 1 m, 2 m och 3 m, alla jordarter ser ut att vara våt sand.
- Sandens dåliga bärbarhet beror på jordens fuktighet.

Av grundundersökningens rekommenderade grundningsmetoder:

- Baserat på borring består marken av våt sand. Att det inte blir tjälbildning kan bekräftas med laborietester. För att säkerställa grundvattenytan bör ett detektorrör för grundvatten installeras i kvarteret.
- Det kan finnas tre grundningsalternativ beroende på byggnadens vikt och kvalitetskrav. Även med förbelastning av markytan kan bärförmågan förbättras avsevärt. Rekommenderade förbelastningsmetoder:
 - Med pålfundament (stöd- eller friktions-) kan man nå en stabil struktur.
 - Med kantförstärkt betongplatta kan man nå ett tillräckligt resultat. Då bör man med extra borringar säkerställa markgrundets homogenitet i förhållande till klippan.
 - Även grundplatta eller betongbaserade plattor kan komma i fråga för lätta byggnader.
- Enligt den uppskattning som presenterades i grundundersökningen kan markens bärkraft förbättras avsevärt vid markbyggande genom förbelastning av markytan. I övrigt är det särskilt lämpligt att höjandet av slutningen passar byggnadsmönstret. Samtidigt bör det ordnas en effektiv torkning av tomter, nackdike på den övre sidan, diken för tomter och torkning av täckdiket.

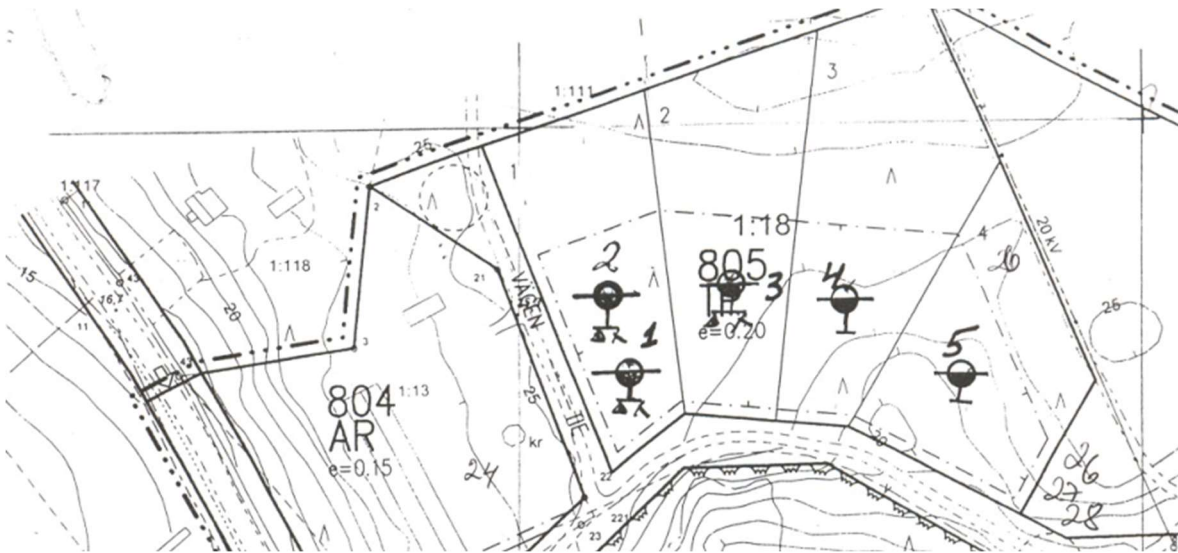


Bild 12. Utdrag ur kvarterets 805 grundundersökningskarta (Ympäristösuunnittelu Nivala Oy, 2006).

3.3.3. Utredningar som gjorts i samband med uppgörande av generalplanen för fastlandet

Naturinventering 2013

I naturinventeringen (Luontotieto Keiron Ab, 2015) som gjordes i samband med utarbetande av generalplanen för fastlandet har det inte identifierats några anmärkningsvärda objekt på planeringsområdet.

Enligt naturutredningen ligger i omedelbar närhet av planeringsområdet Torpmossen (figur 6.21) som definierats som ett område av särskild betydelse med tanke på den biologiska mångfalden och som enligt sin naturtyp tillhör kärr, ödemark och sumpmark. I området finns en särskilt värdefull livsmiljö enligt 10 § i skogslagen. I området finns lågavkastande borttynande mark som livsmiljö; samt sumpmark, sanddyner, klippor, glest trädbevuxna kärr och strandlundar. Målet uppfyller kriterierna för METSO-programmet.

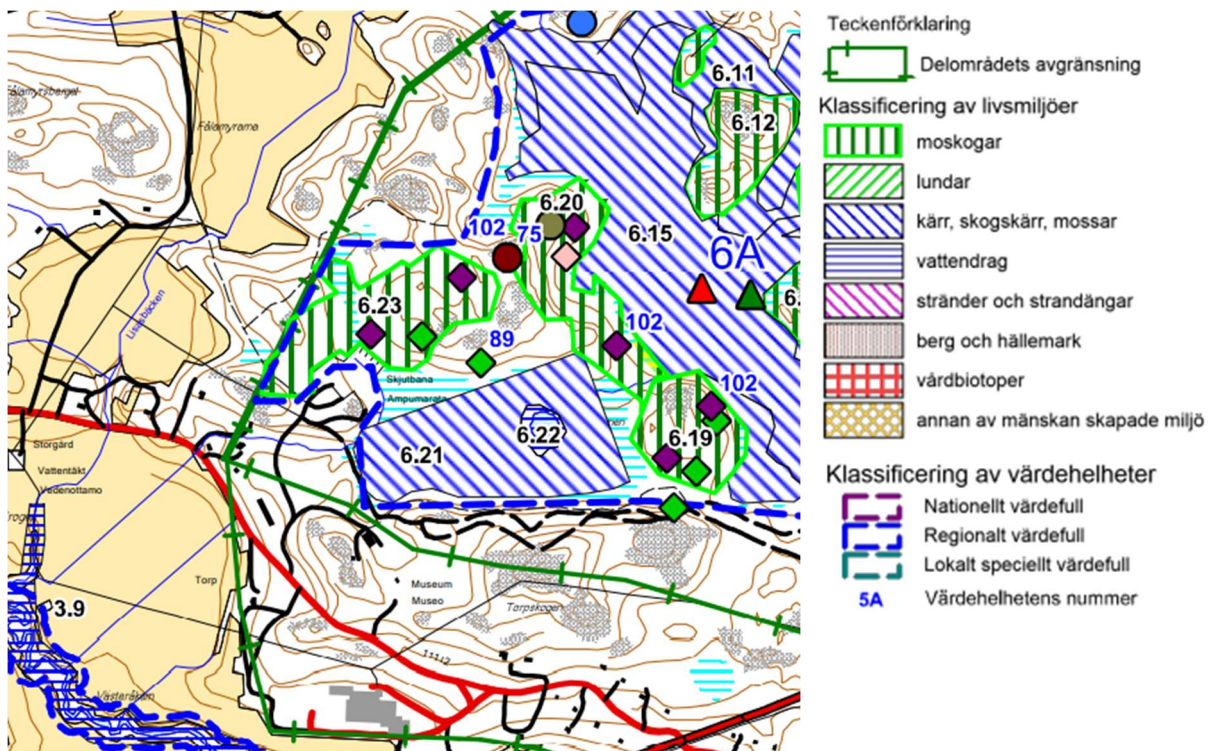


Bild 13: Utdrag ur naturinventeringens bilagekarta 9 (Luontotieto Keiron Ab, 2015).

4. Detaljplanens skeden

4.1. Behovet av detaljplanen

Planändringens syfte är att förbättra byggbarheten för tomter i kvartersområdet 805 samt säkerställa underhållet av motionsbanan på ett sådant sätt att motionsbanan blir tydligt belägen i området på kommunens sida. Genom planändringen tryggas också grundvattenområdet. Projektet har startats på initiativ av kommunen.

4.2. Inledning på detaljplanen och beslut gällande den

Torp kvarter 805 detaljplaneändring fortsätter Torp 3 detaljplanens ändring. Kommunen har börjat planläggningen på eget initiativ.

Beslut som berör planeringen:

- 29.3.2021 § 64 Kommunstyrelsen, Planlägningsprogrammet 2021-2024
- 24.5.2021 § 113 Kommunstyrelsen, Planlägningsöversikt 2021
- 2.11.2021 § 93 Byggnads- och miljönämnden, Torp kvarter 805 detaljplaneändringens beredningsmaterial och PDB till påseende
- 12.11–13.12.2021 beredningsmaterialet och PDB för påseende.
- 15.3.2022 § 43 Kommunstyrelsen, Planlägningsprogrammet 2022-2024
- 27.4–27.5.2022 planförslaget för påseende
- 9.8.2022 § 71 Byggnads- och miljönämnden
- 15.8.2022 § 152 Kommunstyrelsen
- 22.8.2022 § 33 Kommunfullmäktige

4.3. Deltagande och samarbete

4.3.1. Parter

Under planläggningen samarbetar man med de personer och samfund vars situation och förmåner planeringen påverkar. Alla de vars förhållanden och intressen planen påverkar, har rätt till deltagande i utvecklingsplanens och detaljplanens utförande (MBL 6 §). Planområdets rågrannar har informerats per brev.

4.3.2. Anhängiggörande

Information enligt 63 § i markanvändnings- och bygglagen om inledandet av planläggningen har gjorts 12.11.2022.

4.3.3. Deltagande, växelverkan och myndighetssamarbete

I programmet för deltagande och bedömning (PDP) är deltagande- och växelverkansförfaranden (MBL 63§) presenterade. Där har man även beskrivit bl.a. om målet för planering, planeringens utgångspunkter, väsentliga frågor samt de medparter som planeringen berör.

Myndigheterna informeras skilt av kommunen.

Torp kvarter 805 detaljplaneändringens plan för deltagande och bedömning fanns framlagt till påseende 12.11-13.12.2021 på Ingå kommunhus och kommunens hemsidor. Framläggandet kungjordes i lokala tidningar och med brev till de närboende. Parterna gavs en möjlighet att lämna sina skriftliga åsikter om beredningsmaterialet och om PDB, programmet om deltagande och bedömning. Myndigheterna tillfrågades utlåtanden. Inga yttranden eller åsikter inkom gällande beredningsmaterialet.

Planutkastet har uppdaterats till ett planförslag. Detaljplaneförslaget var framlagt till påseende 27.4.-27.5.2022 på Ingå kommungård och kommunens webbplats. Framläggandet kungjordes på kommunens webbplats. Parterna hade under framläggningstiden möjlighet att lämna in sina skriftliga åsikter om detaljplaneförslaget. Av myndigheterna begärdes utlåtanden. Det lämnades tre utlåtanden om detaljplaneförslaget. Det har utarbetats bemötanden till de inlämnade åsikterna och utlåtandena. Nylands NTM-central lyfte i sitt utlåtande fram behovet av motiveringar för avvikelser från generalplanen, planbestämmelser som fattas samt behovet av att komplettera grundvatten- och dagvattenbestämmelserna. Ingå-Sjundeå miljöförening påpekade om skyddet av grundvattnet och om effekterna för den biologiska mångfalden, kulturmiljön och landskapsområdet. Utlåtandet från Västra-Nylands räddningstjänst fokuserade på brandsäkerheten, räddningstjänstens tillträde till byggnaders närhet, grundvattenskyddet, tillgången till släckvatten och nödvändigheten av en vändpunkt. Planmaterialet har till nödvändiga delar kompletterats i enlighet med utlåtandena.

Detaljplanen godkänns av kommunfullmäktige. Information om godkännande sänds både till de kommuninnevånare samt de som gjort anmärkningar och har skriftligen begärt om det och som har uppgett sin adress när planen varit till påseende (MBL 67 §). Ändring av beslutet om godkännande av en plan kan sökas genom att överklaga till förvaltningsdomstolen i Helsingfors. Det är möjligt att överklaga förvaltningsdomstolens beslut till högsta förvaltningsdomstolen.

4.4. Målen för detaljplanen

4.4.1. De riksomfattande målen för planering av områdesanvändning

Statsrådet har bestämt den 14 december 2017 om de riksomfattande målen för områdesanvändningen. Statsrådets beslut ersätter det beslut om de riksomfattande målen för områdesanvändningen som statsrådet utfärdade den 30 november 2000 och reviderat den 13 november 2008.

De riksomfattande målen för områdesanvändningen utgör en del av markanvändnings- och bygglagens system för planering av områdesanvändningen.

Med hjälp av målen för områdesanvändningen vill man minska utsläppen från samhällena och trafiken, trygga den biologiska mångfalden och kulturmiljövärdena samt förbättra möjligheterna att reformera näringarna. Målen ska också underlätta anpassningen till följderna av klimatförändringen och till extrema väderförhållanden.

Målen ska:

- säkerställa att omständigheter av nationellt intresse beaktas i landskapens och kommunernas planläggning samt i de statliga myndigheternas verksamhet,
- bidra till att målen för markanvändnings- och bygglagen samt för planeringen av områdesanvändningen uppnås, av vilka de viktigaste är god livsmiljö och hållbar utveckling,
- fungera som redskap för förhandsstyrningen av planläggningen i markanvändningsfrågor av riksintresse och
- främja genomförandet av internationella avtal i Finland.

Enligt markanvändnings- och bygglagen skall målen beaktas, och vad som är ännu viktigare, möjligheterna att uppnå dem främjas vid planering på landskapsnivå, i kommunernas planläggning och i de statliga myndigheternas verksamhet.

Riksomfattande målen för områdesanvändningen enligt de år 2018 godkända målen:

Fungerande samhällen och hållbara färdsätt:

- En polycentrisk områdesstruktur som bildar nätverk och grundar sig på goda förbindelser främjas i hela landet, och livskraften och möjligheterna att utnyttja styrkorna i de olika områdena understöds.
- Förutsättningar skapas för att utveckla närings- och företagsverksamhet samt för att åstadkomma en tillräcklig och mångsidig bostadsproduktion som befolkningsutvecklingen förutsätter. Förutsättningar skapas för en kolsnål och resurseffektiv samhällsutveckling, som i främsta hand stöder sig på den befintliga strukturen. I de stora stadsregionerna görs samhällsstrukturen mera sammanhängande.
- 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.
- Betydande nya områden för boende-, arbetsplats- och tjänstefunktioner placeras så att de kan lätt nås med kollektivtrafik, till fots och med cykel.

Ett effektivt trafiksystem:

- Det riksomfattande trafiksystemets funktionsduglighet och resurshushållning främjar man genom att i första hand utveckla befintliga trafikförbindelser och nätverk. Förutsättningarna för rese- och transportkedjor som grundar sig på sam användning av olika trafikformer och trafiktjänster samt fungerande knutpunkter inom gods- och persontrafiken säkerställs.
- Kontinuiteten och utvecklingsmöjligheterna i fråga om internationellt och nationellt betydande trafik- och kommunikationsförbindelser samt utvecklingsmöjligheterna i fråga om internationellt och nationellt betydande hamnar, flygplatser och gränsövergångsställen tryggas.

En sund och trygg livsmiljö:

- Man bereder sig på extrema väderförhållanden och översvämningar samt på verkningarna från klimatförändringen. Nytt byggande placeras utanför områden med översvämningsrisk eller också säkerställs hanteringen av översvämningsriskerna på annat sätt.
- Olägenheter för miljön och hälsan som orsakas av buller, vibrationer och dålig luftkvalitet förebyggs.
- Ett tillräckligt stort avstånd lämnas mellan verksamheter som orsakar skadliga hälsoeffekter eller olycksrisker och verksamheter som är känsliga för effekterna eller också hanteras riskerna på annat sätt.
- Anläggningar som orsakar fara för storolyckor, transportrutter för farliga ämnen och de kemikaliebangårdar som betjänar dessa placeras på ett betryggande avstånd från bostadsområden, områden avsedda för allmänheten och områden med en känslig natur.
- De behov som gäller samhällets övergripande säkerhet beaktas, i synnerhet försvarets och gränsbevakningens behov och för dem säkerställs tillräckliga regionala utvecklingsförutsättningar och verksamhetsmöjligheter.

En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar:

- Det sörjs för att den nationellt värdefulla kulturmiljön och naturarvet värden tryggas.
- Bevarandet av områden och ekologiska förbindelser som är värdefulla med tanke på naturens mångfald främjas.
- Det sörjs för att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation samt för att nätverket av grönområden består.

- Förutsättningar för bioekonomin och den cirkulära ekonomin skapas samt ett hållbart nyttjande av naturtillgångarna främjas. Det sörs för att sammanhängande odlings- och skogsområden som är viktiga för jord- och skogsbruket samt områden som är viktiga för den samiska kulturen och de samiska näringarna bevaras.

En energiförsörjning med förmåga att vara förnybar:

- Man bereder sig på de behov som produktionen av förnybar energi har och på de logistiska lösningar den förutsätter. Vindkraftverken placeras i första hand i enheter som består av flera kraftverk.
- De linjedragningar som behövs för kraftledningar och för gasrör för fjärtransport, vilka har betydelse för den nationella energiförsörjningen, och möjligheterna att realisera dem säkerställs. Vid linjedragningen för kraftledningar utnyttjas i första hand redan befintliga ledningsgator.

4.4.2. Kommunens uppsatta mål

Kommunens målsättning är att möjliggöra utvecklingen av mångsidig företagsverksamhet, trygga fritidsmöjligheter och grundvatten samt främja skogarnas och vattendragens välbefinnande.

5. Beskrivning av detaljplaneändringen

5.1. Allmän motivering och beskrivning

Området ligger inom kommunalteknikens område och ansluts till befintlig samhällsstruktur.

Uppdatering av detaljplanen för att kontrollera tomtgränserna och kvarterets effektivitetstal förbättrar tomtens byggbarhet. Förflyttandet av tomtgränsen på sidan av motionsbanan klargör att underhållet av motionsbanan hör till kommunens uppgifter. Förtydligandet av gränserna för grundvattenområdet och bestämmelserna om detaljplanen samt granskningen av funktionsdugligheten av dagvattenlösningarna tryggar grundvattenområdet.

5.2. Beskrivning av detaljplanen

Med detaljplanen bildas kvartersområde för småindustribyggnader (TP) samt friluftsv- och strövområde (VR). Gränsen för grundvattenområdet (pv) går på TP-kvarteret.

TP-kvarterområdet är uppdelat i fyra tomter. Effektivitetstalet för kvarterområdet är $e=0,4$ och det högsta tillåtna våningstalet är två. 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. I TP -området högst 10 % av tomtens våningsyta får användas för affärsutrymmen för tomtens huvudändamål. Minsta antalet bilplatser är i TP-kvarterområdet 1 bilplats per två anställda eller enligt särskild behovsutredning.

En del av kvartersområdet är för underjordisk ledning reserverad del av området.

Pv-område är viktigt grundvattenområde eller grundvattenområde som lämpar sig för vattentäkt. Särskild uppmärksamhet bör därmed fästas vid skyddet av grundvattnet. Inom området tillåts inte åtgärder som kan riskera grundvattnets kvalitet eller mängd.

På området får inte ämnen, energi eller mikroorganismer deponeras, släppas ut på eller ledas till ett sådant ställe eller behandlas på ett sådant sätt, att en kvalitetsförändring i grundvattnet kan orsaka risk eller olägenhet för hälsan eller miljön eller kan kränka allmänt eller någon annans enskilda intresse.

För tagande av grundvatten eller för annat projekt som påverkar grundvattnets kvalitet eller mängd i området krävs tillstånd, om det förorsakar försämring av grundvattenförekomstens tillstånd, fara för hälsan, väsentlig minskning av grundvattenförekomst lämplig för vattenförsörjning eller projektet på annat sätt orsakar skada eller olägenhet för vattentäkt eller för användningen av vatten som hushållsvatten.

Byggande, dikning och grävning skall utföras så, att åtgärderna inte leder till förändringar av grundvattenkvaliteten eller bestående förändringar av grundvattennivån. Innan grävningsarbeten inom området inleds skall områdets markgrunds byggbarhet och föroreningsgrad, grundvattenförhållande, grundvattennivå och föroreningsgrad utredas samt nödvändiga åtgärder vidtas för att skydda grundvattnet. Vid behov skall göras en hanteringsplan för grundvattnet. Vid förstärkning av botten bör inte användas borrh- eller grävplålar.

Källarvåningar under markytan är inte tillåtna. Avlopp bör förses med grundvattens skyddskonstruktioner och rörsystems- och kabelkanaler vid behov med stängningskonstruktioner.

Upplagring av kemikalier eller avfall som kan skada grundvattnet är förbjudet. Cisterner för uppvärmningsolja bör placeras i en vattentät skyddsbasäng, antingen inne i en byggnad eller under ett separat tak. Skyddsbasängens volym bör vara större än den upplagrade uppvärmningsoljans volym.

Underjordiska oljecisterner och energibrunnar är förbjudna i hela området.

På grundvattenområdet får endast rent dagvatten, så som takvatten upptas i marken.

På körfält och parkeringsområden för motorfordon bör grundvattenområdet beläggas med ytmaterial som olja inte kan tränga igenom eller konstruktioner som skyddar grundvattnet. Avrinningsvattnet från parkeringsområden bör ledas via oljeavskiljningsbrunnar, biofilter eller motsvarande konstruktioner i det av dagvatten dränerade området till dagvattenavloppet och vidare utanför grundvattenområdet.

Dagvatten som uppkommer på tomten skall ledas via fördröjningsområde för dagvatten. Dimensioneringsvolymen för dagvattnets fördröjningsområde skall vara en kubik per hundra kvadratmeter av ogenomtränglig yta och konstruktionerna ska vara försedda med överflöde.

Dagvatten som uppkommer på tomten skall ledas via fördröjningsområdet utanför grundvattenområdet. Dagvatten från trafikerade områden skall behandlas med filtrerande metoder som förbättrar kvaliteten innan det leds vidare.










Bild 14: Utdrag ur detaljplaneändringsförslaget, plankartan (Ingå kommun 8/2022).

INGÅ KOMMUN KYRKBY

DETALJPLANEÄNDRING 1:2000
Kvarter 805

Detaljplaneändringen berör kvarteret 805 samt frilufts- och störvområde.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

	Kvartersområde för småindustribyggnader.
	Frilufts- och störvområde.
	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Gräns för delområde.
	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Riktgivande tomtgräns.
805	Kvartersnummer.
2	Nummer på riktgivande tomt.
BÄTBYGGARGRÄND	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
e=0.40	Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.
II	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnad eller i en del därav.

INKOON KUNTA KIRKONKYLÄ

ASEMAKAAVAN MUUTOS 1:2000
Kortteli 805

Asemakaavan muutos koskee korttelia 805 sekä retkeily- ja ulkoilualueita.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Pienteollisuusrakennusten korttelialue.
Retkeily- ja ulkoilualue.
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
Osa-alueen raja.
Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
Ohjeellinen tontin raja.
Korttelin numero.
Ohjeellinen tontin numero.
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Bild 15: Detaljplanebeteckningarna och -bestämmelserna, förslag (Ingå kommun 8/2022).

	Byggnadsyta.	Rakennusala.
	Gata.	Katu.
	För underjordisk ledning reserverad del av område.	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Viktigt grundvattenområde eller grundvattenområde som lämpar sig för vattentäkt.	Tärkeä pohjavesialue tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.
	Särskild uppmärksamhet bör därmed förstås vid skyddet av grundvattnet. Inom området tillåts inte åtgärder som kan riskera grundvattnets kvalitet eller mängd.	Eriyistä huomiota tulee siten kiinnittää pohjaveden suojeeluun. Alueella ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä.
	På området får inte ämnen, energi eller mikroorganismer deponeras, släppas ut på eller ledas till ett sådant ställe eller behandlas på ett sådant sätt, att en kvalitetsförändring i grundvattnet kan orsaka risk eller olägenhet för hälsan eller miljön eller kan kränka allmänt eller någon annans enskilda intresse.	Alueella ei saa ainetta, energiaa tai pieneliöitä panna, päästää tai johtaa sellaiseen paikkaan tai käsitellä siten, että pohjavesialueella pohjaveden laadun muutos voi aiheuttaa vaaraa tai haittaa terveydelle tai ympäristölle tai loukata yleistä tai toisen yksityistä etua.
	För tagande av grundvatten eller för annat projekt som påverkar grundvattnets kvalitet eller mängd i området krävs tillstånd, om det förorsakar försämring av grundvattenförekomstens tillstånd, fara för hälsan, väsentlig minskning av grundvattenförekomst lämplig för vattenförsörjning eller projektet på annat sätt orsakar skada eller olägenhet för vattentäkt eller för användningen av vatten som hushållsvatten.	Pohjaveden otto tai muu pohjaveden laatuun tai määrään vaikuttava hanke on alueella luvanvaraista, jos siitä aiheutuu pohjavesiesiintymän tilan huononemista, vaaraa terveydelle, vedenhankintakäyttöön soveltuvan pohjavesiesiintymän antoisuuden olennaista vähenemistä tai hanke muulla tavalla aiheuttaa vahinkoa tai haittaa vedenotolle tai veden käytölle talousvetenä.
	Byggande, dikning och grävning skall utföras så, att åtgärderna inte leder till förändringar av grundvattenkvaliteten eller bestående förändringar av grundvattennivån. Innan grävningsarbeten inom området inleds skall områdets markgrunds byggbarhet och föroreningsgrad, grundvattenförhållande, grundvattennivå och föroreningsgrad	Rakentaminen, ojittaminen ja maankaivuu on tehtävä siten, ettei toimenpiteistä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Ennen alueella tehtävien kaivuutöiden aloittamista tulee selvittää alueen maaperän rakennettavuus ja pilaantuneisuus, pohjavesiolosuhteet, pohjaveden taso ja pilaantuneisuus sekä ryhtyä tarpeellisiin toimenpiteisiin pohjaveden suojelemiseksi. Tarvittaessa tulee

Bild 16: Detaljplanebeteckningarna och -bestämmelserna, förslag (Ingå kommun 8/2022).

utredas samt nödvändiga åtgärder vidtas för att skydda grundvattnet. Vid behov skall göras en hanteringsplan för grundvattnet. Vid förstärkning av botten bör inte användas borrh- eller grävplåtar.

Källarvåningar under markytan är inte tillåtna. Avlopp bör förses med grundvattens skyddskonstruktioner och rörsystems- och kabelkanaler vid behov med stängningskonstruktioner.

Upplagring av kemikalier eller avfall som kan skada grundvattnet är förbjudet. Cisterner för uppvärmningsolja bör placeras i en vattentät skyddsbassäng, antingen inne i en byggnad eller under ett separat tak. Skyddsbassängens volym bör vara större än den upplagrade uppvärmningsoljans volym.

Underjordiska oljecisterner och energibrunnar är förbjudna i hela området.

På grundvattenområdet får endast rent dagvatten, så som takvatten upptas i marken.

På körfält och parkeringsområden för motorfordon bör grundvattenområdet beläggas med ytmaterial som olja inte kan tränga igenom eller konstruktioner som skyddar grundvattnet. Avrinningsvattnet från parkeringsområden bör ledas via oljeavskiljningsbrunnar, biofilter eller motsvarande konstruktioner i det av dagvatten dränerade området till dagvattenavloppet och vidare utanför grundvattenområdet.

laatia pohjaveden hallintasuunnitelma. Pohjan vahvistuksessa ei tule käyttää pora- tai kaivinpöytäjä.

Maanalaiset kellarikerrokset eivät ole sallittuja. Viemärit on varustettava pohjaveden suojausrakenteilla ja putkisto- ja kaapelikaivannot tarvittaessa sulkurakentein.

Pohjavedelle vaarallisten kemikaalien tai jätteiden varastointi on kielletty. Lämmitysöljysäiliöt tulee sijoittaa vesitiiviiseen suoja-altaaseen, joko rakennuksen sisätiloihin tai erillisen katoksen alle. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan lämmitysöljyn tilavuus.

Maanalaiset öljysäiliöt ja energiakaivot ovat kiellettyjä koko alueella.

Pohjavesialueella maaperään saa imeyttää vain puhtaita hulevesiä, kuten kattovesiä.

Moottoriajoneuvojen ajo- ja pysäköintialueet tulee pohjavesialueella päällystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojaus rakenteella. Pysäköintialueiden valumavedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäroidyllä alueella hulevesiviemäriin ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle.

Bild 17: Detaljplanebeteckningarna och -bestämmelserna, förslag (Ingå kommun 8/2022).

- | | |
|---|--|
| <p>SÄRSKILDA BESTÄMMELSER</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. Minimiantal bilplatser:
TP –tomt: 1 bilplats per två anställda eller enligt särskild behovsutredning. Dagvatten:
Dagvatten som uppkommer på tomten skall ledas via fördröjningsområde för dagvatten. Dimensioneringsvolymen för dagvattnets fördröjningsområde skall vara en kubik per hundra kvadratmeter av ogenomtränglig yta och konstruktionerna ska vara försedda med överflöde.

Dagvatten som uppkommer på tomten skall ledas via fördröjningsområdet utanför grundvattenområdet. Dagvatten från trafikerade områden skall behandlas med filtrerande metoder som förbättrar kvaliteten innan det leds vidare. På TP –kvartersområden: <ol style="list-style-type: none"> Högst 10 % av tomtens våningsyta får användas för affärsutrymmen för tomtens huvudändamål. | <p>YLEISMÄÄRÄYKSET</p> <ol style="list-style-type: none"> Merkityn rakennusalan puitteissa rakennus saadaan sijoittaa naapuritontin rajaan kiinni. Naapuritontin vastaiseen seinään ei saa sijoittaa huoneen pääikkunaa, jos etäisyys rajaan on alle 8 m. Autopaikkojen vähimmäismäärät:
TP –tontti: 1 autopaikka kohta työpaikkaa kohti tai erillisen selvityksen mukaisesti. Hulevedet:
Tontilla muodostuvat hulevedet on johdettava hulevesien viivytysalueen kautta. Hulevesien viivytysalueen mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden ja rakenteessa tulee olla ylivuoto.

Tontilla muodostuvat hulevedet tulee viivyttää pohjavesialueen ulkopuolella. Liikennöityjen alueiden hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä ennen johtamista eteenpäin. TP –korttelialueilla: <ol style="list-style-type: none"> Tontin kerrosalasta saa enintään 10% käyttää tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liiketiloja varten. |
|---|--|

Bild 18: Detaljplanebeteckningarna och -bestämmelserna, förslag (Ingå kommun 8/2022).

5.3. Mätning

Den totala storleken på området visas i följande tabell.

Detaljplaneändringens omfattning	Hela byggnadsrätten	Regional effektivitet e
2,2 ha	7 943 v-m ²	0,36

TP-kvartersområdets yta är 19 858 m².

TP-kvartersområdets byggrätt är 7 943 v-m².

TP-kvartersområdets exploateringstal är e=0,4.

VR-områdets yta är 2 164 m².

5.3.1. Trafik

Planområdet stöder sig i enlighet med den gällande planen till Båtbyggargränden, som förenar sig via Skjutbanevägen till Torpmalmsvägen.

5.3.2. Service och näringsverksamhet

I området finns affärsverksamhet kring båtförvaring och -underhåll.

5.3.3. Kommunaltekniskt underhåll

Planändringsområdets kommunalteknik baserar sig på det kommunaltekniska nätet som redan finns i området.

5.3.4. Jordens byggbarhet och renhet

Marken i planförändringsområdet är till stor del byggd och delvis obebyggd sandmark samt vitmosstorv. På området finns förmodligen inte förorenad jord. På området finns förmodligen inte förorenad jord.

5.3.5. Den naturliga miljön enligt planen

Trädbeståndet i planändringsområdet är i sitt nuvarande tillstånd nästan helt rensat och tomterna är byggda. I hörnet norr i kvartersområdet 805 som förvandlas till VR-område växer en skördad, ung skog. I kvarterets sydöstra hörn växer en fullvuxen skog som vid planändringen blir en del av kvartersområdet för småindustribyggnader. I naturutredningar som gäller området (LT-konsult Ab, 1999; Luontotieto Keiron Ab, 2013) har det inte identifierats några för naturen viktiga faktorer.

5.4. Skyddsmål enligt planen

På planområdet finns inga skyddsobjekt.

5.5. Miljöstörande faktorer

De viktigaste störningsfaktorerna i planeringsområdet är de olägenheter som orsakas av småindustrin samt trafiken. Ljudet från motorvägen liksom från skjutbanan är också en nackdel.

5.6. Namngivning

Nuvarande namngivning bibehålls.

5.7. Avvikelse från generalplanen

Detaljplanen strider mot den gällande generalplanen. Enligt 42 § i MBL kan generalplanen av grundad anledning avvika från generalplanen om generalplanen är uppenbart föråldrad. I så fall ska det emellertid ses till att detaljplanen anpassas till generalplanen som helhet och det som föreskrivs i 39 § om kraven på generalplanens innehåll ska beaktas.

MBL § 39, Krav på generalplanens innehåll

När en generalplan utarbetas skall landskapsplanen beaktas på det sätt som bestäms ovan.

När en generalplan utarbetas skall beaktas:

- 1) att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomisk och ekologiskt hållbar;
- 2) att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas;
- 3) att behov i anslutning till boendet och tillgången till service beaktas;
- 4) att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och gång-, cykel- och mopedtrafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ända målsenligt och med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin hållbart sätt;
- 5) att det ges möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö;
- 6) att det ordnas verksamhetsbetingelser för kommunens näringsliv;
- 7) att miljöolägenheterna minskas;
- 8) att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas; samt
- 9) att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation.

De omständigheter som avses i 2 mom. skall utredas och beaktas i den omfattning som styrmålet för generalplanen och generalplanens noggrannhet förutsätter.

Generalplanen får inte orsaka markägare eller andra rättsinnehavare oskäligen olägenheter.

5.7.1. Motiveringar till avvikelse från generalplanen

Den detaljplansenliga markanvändningen motsvarar såväl den gällande Torp 3-detaljplanen som områdets användning i nuläge. Planeändringsområdet har i kvarter 805 redan byggts som ett kvartersområde för små industribyggnader (TP), som ingår i den större industriområdeshelheten i Torp. Den gällande generalplanen är föråldrad med hänsyn till planeändringsområdet, och den beskriver inte områdets nuvarande situation eller markanvändningen enligt kommunens vilja. Även detaljplanen Torp 3 skiljer sig från den på området gällande generalplanen.

TP-kvartersområdet är privatägt och frilufts- och strövområde (VR) är en del av fastigheten som ägs av kommunen. Planändringen förbättrar markägarnas verksamhetsmöjligheter och orsakar därmed inga olägenheter för markägarna. Planändringen möjliggör utvecklingen av småindustriverksamhet i TP-kvartersområdet i och med förbättringen av tomternas byggbarhet. Fördelarna för kommunen och den privata markägaren är att man genom att flytta tomtgränsen vid motionsbanan säkerställer att underhållet av motionsbanan ligger på kommunens ansvar. Skyddet av grundvattenområdet och säkerställandet av dagvattensystemets funktion ingår i kommunens uppgifter och underlättas av planändringen.

Detaljplaneändringen anpassar sig till den gällande generalplanehelheten. I generalplanen har det anvisats företagsområden norr om stamväg 51, av vilka den närmaste ligger längs med Torpmalmsvägen som går förbi planeändringsområdet. TP-kvartersområdet motsvarar både i detaljplanen Torp 3 och i den detaljplaneändring som är under behandling den utvidgningsinriktning för företagsområdena som anvisats i generalplanen.

Detaljplaneändringen uppfyller generalplanens innehållskrav enligt 39 § MRL.

1. Samhällsstrukturens funktionalitet, ekonomisk och ekologisk hållbarhet

Detaljplanändringen bevarar en enhetlig och fungerande samhällsstruktur. Eftersom lösningen enligt planändringen i stort sett motsvarar nuläget och genomförandet inte kräver byggande av ny kommunalteknik är det en ekonomiskt hållbar lösning.

2. Utnyttjande av befintlig samhällsstruktur

Detaljplanändringen gäller det redan bebyggda området där den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas.

3. Bostadsbehov och tillgång till service

Detaljplanändringen berör det befintliga småindustriområdet samt frilufts- och strövområdet och påverkar därmed inte boendet eller tillgången till service nämnvärt.

4. Möjlighet att ordna trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och gång- och cykeltrafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen på ett ändamålsenligt och med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin hållbart sätt

Planändringen ändrar inte de trafikarrangemang som presenteras i gällande detaljplan eller de trafikarrangemang som redan finns i området.

5. Möjligheter till en trygg, sund och balanserad livsmiljö för olika befolkningsgrupper ges

Grundvattenkvaliteten säkerställs genom att precisera avgränsningen av grundvattenområdet och de tillhörande planbestämmelserna.

6. Verksamhetsvillkor för kommunens näringsliv

Byggbarheten av småindustriområdet förbättras i och med planändringen, vilket förbättrar verksamhetsförutsättningarna för kommunens näringsliv.

7. Minskning av miljöolägenheter

Dagvattenbestämmelserna preciseras. Diken kommer att avgränsas som en del av VR-området, vilket säkerställer upprätthållandet av dikenas funktionalitet. Det småskaliga industriområdets miljöolägenheter ska minskas genom att förtydliga planbestämmelserna gällande grundvattenområdet och dagvatten samt genom förändringar gällande diken.

8. Den byggda miljön, landskapet och naturvärden värnas

I detaljplaneändringen ändras gränserna för kvarter 805 och det intilliggande frilufts- och strövområdet (VR). Som en följd av gränsändringen blir ett mindre skogsområde en del TP-kvartersområdet. Det aktuella skogsområdet har dikats och dess förbindelse till det större skogs- och mossområdet har brutits av dikningar och byggandet av motionsbanan, och dess ändring till tomtmark har ingen större inverkan på den större skogs- och mosselheten.

En del av planeändringsområdet är en del av Ingå kyrkbys, åns och Kyrkfjärdens kulturlandskap. VR-området som ändras till TP-kvartersområde befinner sig utanför det landskapsmässigt värdefulla området. Dessutom befinner sig skogsområdet som ändras till TP-kvartersområde mitt i den gällande detaljplanens kvartersområde för småindustri, och därför inverkar inte markens exploatering nämnvärt på områdets landskapsvärde.

9. Tillräckligheten av områden som lämpar sig för rekreation

Motionsbanan kommer i detaljplaneändringen att avgränsas till en del av det kommunägda VR-området. Detta säkerställer underhållet och användbarheten av motionsbanan även i framtiden.

6. Bedömning av effekterna

6.1. Påverkan på samhällsstruktur och bebyggd miljö

Vid ändringen av detaljplanen ändras inte användningen av kvarteret 805. Förbättrandet av byggbarheten på tomterna bidrar till att bygga ett småindustriområde. Den höjda byggnadsrätten möjliggör större byggnadsvolymer i kvartersområdet. Detaljplaneändringens verkan på samhällsstrukturen och den byggda miljön är ringa.

6.2. Påverkan på trafiken

Vid detaljplaneändringen ändras inte trafikarrangemangen i den gällande detaljplanen. Planändringen förbättrar byggbarheten i kvarter 805 och tillåter en större byggnadsrätt än nu, vilket i sin tur bidrar till utvecklingen av småindustriellt område. Det utvecklande småindustriområdet ökar trafiken längs Båtbyggargränden, Skjutbanevägen och Torpmalmsvägen. Utvecklingen av det småindustriella området ökar trafiken vid korsningen av Skjutbanevägen och Torpmalmsvägen.

6.3. Påverkan på människors hälsa, säkerhet, tillgänglighet, olika befolkningsgruppers handlingsmöjlighet i närmiljön, sociala förhållanden och kultur

I planändringen preciseras avgränsningen av grundvattenområdet och andra bestämmelser gällande grundvattenområdet. Dessa åtgärder syftar till att trygga grundvattnets kvalitet.

I planändringen begränsas motionsbanan utanför TP-kvartersområdet för att vara en del av VR-området. I VR-området är motionsbanan under kommunens underhåll, vilket säkerställer dess användbarhet och underhåll även i framtiden.

6.4. Påverkan på naturen, landskapet, jordmånen och berggrunden

I planförändringen ändras norra hörnet av kvartersområdet 805 från att ha varit kvartersområdet för små industribyggnader till ett vandrings- och rekreationsområde. Det berörda området utgör således inte längre en del av tomten och kan inte byggas som ett småindustriområde. Området som ska omvandlas till vandrings- och rekreationsområde är avskuret, ung skog. Som vandrings- och rekreationsområde är det mer sannolikt att skogsområdet förblir obebyggd.

Den del av vandrings- och rekreationsområdet som ligger i sydöstra hörnet av kvarteret 805 tas in i kvartersområdet för småindustribyggnader. Området som ansluts till kvarterområdet blir en del av tomten och kan rivas och byggas som andra delar av tomten. Det område som ansluts till kvartersområdet för små industribyggnader är fullvuxen skog.

Vid planförändringen är diken begränsade utanför TP-kvartersområdet, till en del av VR-området. I anslutning till den norra bäcken i kvartersområdet 805 har en del av området reserverats för underjordisk ledning. Diken belägna i VR-området tillhör kommunens underhåll. Med dessa åtgärder säkerställs upprätthållandet av dikenas funktionalitet.

I planförändringen preciseras bestämmelserna för dagvatten. Det dagvattnet som bildas på tomten ska ledas genom dagvattnets avrinningsområde. Dimensioneringsvolymen för avrinningsområdet för dagvatten ska vara en kubikmeter per varje hundra vattenpermeabla kvadratmeter och i konstruktionen ska det finnas en räddavrinning. Genom dessa bestämmelser förhindras utsläpp av obehandlat dagvatten till omgivande natur och grundvatten.

Förändringen av detaljplanen har ingen betydande inverkan på landskapet eller på mark- och berggrund.

6.5. Kommunekonomiska konsekvenser, genomförbarhet och energiförsörjning

Förflyttningen av de inre tomtgränserna för kvartersområdet 805, utvidgningen av byggnadsrätten samt granskningen av kvartersområdets gränser förbättrar tomternas byggbarhet. Byggandet av småindustriområden ger kommunerna skatteintäkter genom utvecklingen av företagsverksamheten. Detaljplaneändringen ökar inte kommunens kostnader avsevärt. Kommunaltekniken i planförändringsområdet är redan byggd.

7. Detaljplanens förverkligande

Byggandet av tomter utförs av tomtens ägare.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	149 Inkoo	Täyttämispvm	13.10.2022
Kaavan nimi	Torp kortteli 805	Ehdotuspvm	05.04.2022
Hyväksymispvm	22.08.2022	Vireilletulosta ilm. pvm	12.11.2021
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Kunnan kaavatunnus	
Hyväksymispykälä	33		
Generoitu kaavatunnus	149V220822A33		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,2022	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,2022

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,2022	100,0	7943	0,36	0,0000	1986
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	1,9858	90,2	7943	0,40	-0,1162	1986
V yhteensä	0,2164	9,8	0		0,1162	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,2022	100,0	7943	0,36	0,0000	1986
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	1,9858	90,2	7943	0,40	-0,1162	1986
TP	1,9858	100,0	7943	0,40	-0,1162	1986
V yhteensä	0,2164	9,8	0		0,1162	0
VR	0,2164	100,0	0		0,1162	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						