

M.A.R.K. Arkkitehtitoimisto Mäntylä Oy
Seppo Mäntylä
Vesipirtintie 11 A
02330 Espoo
040 5472101
seppo@seppomantyla.fi

28.9.2015

UNICA
STRANDDETALJPLAN
RANTA-ASEMAKAAVA

FASTIGHET
KIINTEISTÖ 149-444-2-7

FÖRSLAG TILL STRANDETALJPLAN

Planeringsområde

Strandplaneringen för fastigheten UNICA R:nr2-7 (149-444-2-7) på området i Lågnäs by i Ingå kommun skall planläggas. Fastigheten bildar planläggningsområdet.

Planläggningsområdets areal är 4,16 ha med en strandlinje på 245 m.

Planläggningsområdet är beskrivet på bild nr 1.

Planområdets läge

Planläggningsområdet befinner sig i Lågnäs by i Ingå kommun. Planläggningsområdet befinner sig ca 2,5 km längs en bilväg från stamvägen 51 mellan Raseborg och Helsingfors. Strandområdet öppnar sig mot sydost mot Döviken.

Läget är presenterat på bild nr 2.

Initiativ

Planläggningen görs på begäran av markägaren.

Planeringens målsättningar

Meningen med planläggningen är att reservera området för fritidsbostadssyfte.

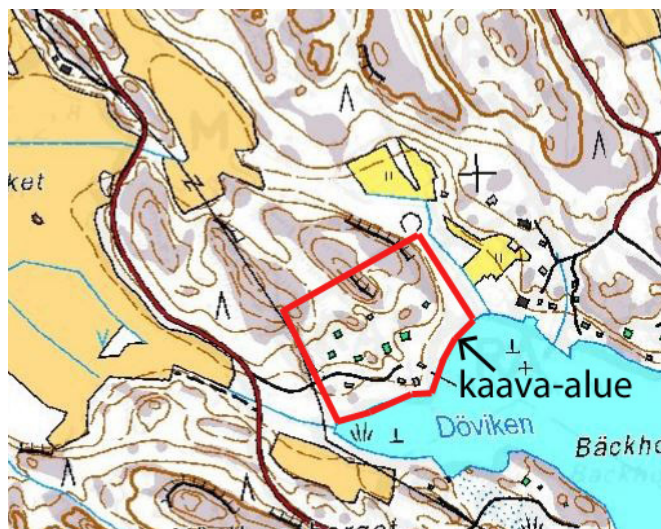
Planeringsansvarig

Stranddetaljplanen görs av Arkitekt Seppo Mäntylä, M.A.R.K Arkitektur byrå
Seppo Mäntylä Oy, telefon 040 547 2101
seppo@seppomantyla.fi.

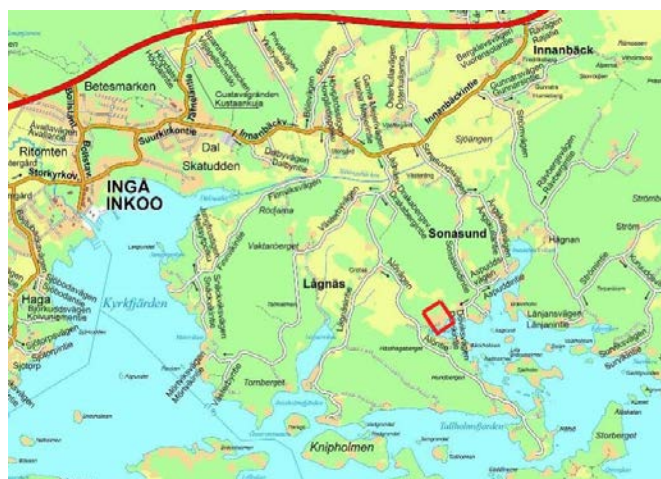
För kommunens vägnar ges information om planeringsbeslutet av planläggningschef Sten Öhman, telefon. 09 29515332, sten.ohman@inga.fi.

Fastigheten av planeringsområdet ägs av Gleb Basmanov.

PLANBESKRIVNING KAAVASELOSTUS



- 1. Planläggningsområde.*
- 1. Kaava-alue.*



- 2. Områdets läge.*
- 2. Alueen sijainti.*

RANTA-ASEMAKAAVAEHDOTUS

Suunnittelualue

Inkoon Lågnäsin kylässä sijaitsevalle kiinteistölle Unica R:no 2-7 (149-444-2-7) Lågnäsin kylässä laaditaan ranta-asemakaava. Kiinteistö muodostaa kaava-alueen.

Kaava-alueen pinta-ala on 4,16 ha. Rantaviivaa on n. 245 m.

Kaava-alue on esitetty kuvassa no 1.

Sijainti

Kaava-alue sijaitsee Inkoon kunnassa, Lågnäsin kylässä. Kaava-alue sijaitsee n. 2,5 km ajotietä Raaseporin ja Helsingin välisestä kantatiestä 51. Sen ranta avautuu kaakkoon Dövikenin lahdelle.

Sijainti on esitetty kuvassa no 2.

Aloite

Kaava laaditaan alueen maanomistajan aloitteesta.

Suunnittelun tavoitteet

Tavoitteena on varata alue loma-asuntokäyttöön.

Valmistelusta vastaa

Ranta-asemakaavaa laatii arkkitehti Seppo Mäntylä, M.A.R.K. Arkkitehtitoimisto Seppo Mäntylä Oy, puhelin 040 547 2101, seppo@seppomantyla.fi.

Kunnan puolesta tietoa antaa kaavoituspäällikkö Sten Öhman, puhelin. 09 29515332, sten.ohman@inga.fi.

Kaavoitettavan kiinteistön omistaa Gleb Basmanov.

UTGÅNGSLÄGE

Landskapsplan

I Nylands landskapsplan har inga markanvändningsbeteckningar anvisats för området. Området hör till en vz1-zon:

Fastlandets strandzon och den inre skärgården. I den mera detaljerade planeringen av området ska bevarande av kultur och naturlandskapsvärden och värdefulla naturförhållanden beaktas, likaså miljöns läge och främjande av vattenvärden samt rekreatjonsbehovet. Viktiga fågelområden ska utredas och beaktas i den mera detaljerade planeringen.

Generalplan

Strandgeneralplanen för Ingå har godkänts 10.8.1989 och planeringsområdet är uppdelat som följande:

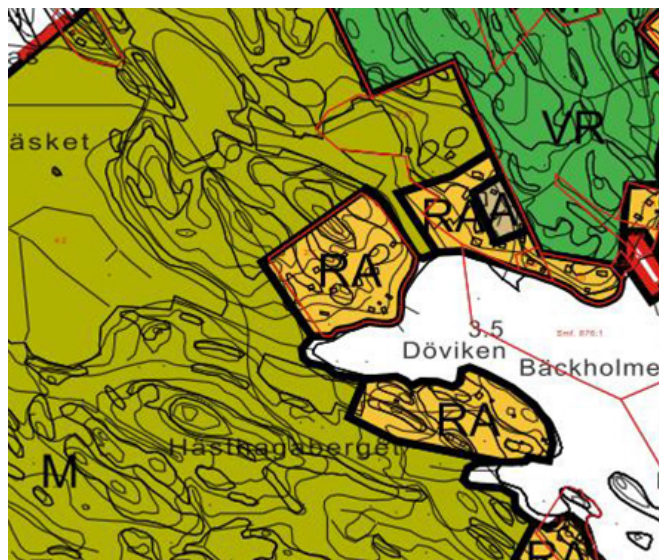
- Runt omkring området befinner sig mark för jord och skogsbrukssyfte M
- På fastighetens område finns markeringen RA (fritidsbostadsområde)

I Ingås inre skärgårds generalplaneutkastet från 10.6.2013 ingår följande:

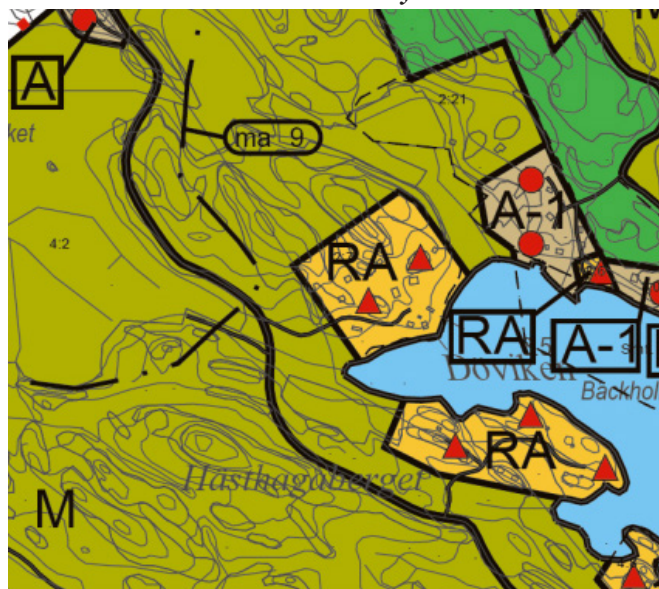
- Fritidsbostadsområdet markerat RA
- På området finns två platser för fritidsbostäder
- En byggnadsplats har byggrätt för 280 m²vy

Detaljplan

På planeringsområdet finns ingen gällande detaljplan eller strandplan. Unica har fungerat som Tikkurilas anställdas rekreatjonsområde.



*Utdrag av Ingås gällande strandgeneralplan.
Ote i kraft av Inkoons ranta-yleiskaavasta.*



*Utdrag av Ingås utkast för inre skärgårds generalplan.
Ote i kraft av Inkoons sisäsaariston yleiskaavaluonnoksesta.*

LÄHTÖTILANNE

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa alueella ei ole maankäyttömerkintöjä.

Alue kuuluu vz1-vyöhykkeeseen:

Mantereen rantavyöhyke ja sisäsaaristo. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuri- ja luonnonmaiseman arvojen sekä arvokkaiden luonto-olosuhteiden säilyminen, ympäristön tilan parantaminen ja vesiensuojelun edistäminen sekä virkistyskäyttötarpeet. Yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä on selvitettävä ja otettava huomioon tärkeät lintualueet.

Yleiskaava

Inkoon rantayleiskaava on hyväksytty 10.8.1989 ja suunnittelualue on osoitettu seuraavasti:

- Alueen ympärillä on maa- ja metsätalousaluetta M
- Kiinteistön alueella merkintä RA (loma-asuntoalue)

Inkoon sisäsaariston yleiskaavaluonnoksessa 10.6.2013 suunnittelualueena oleva alue on osoitettu seuraavasti:

- Loma-asuntoalue merkinnällä RA
- Alueella kaksi olemassa olevaa loma-asutuksen paikkaa
- Yhden rakennuspaikan enimmäisrakennusoikeus on 280 kem²

Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa.

Unica on toiminut Tikkurila Oy:n työntekijöiden virkistyspaikkana.

BESKRIVNING AV OMRÅDET

Landskapet

Planeringsområde är beläget på ett bergigt område sydost mot Dövikens vid en skyddad havsvik. Det bildande landskapet växer fram vid havsviken runt sluttande klippor, skogsstränder, vassvikar och småholmar.

Kullen som ligger på planeringsområdets nordvästliga del når en höjd på + 20 m över havsytan. Landskapsbilden är typisk för Ingås inre skärgård.

Omringande skogsbelägna kullar begränsar vyn mot väster, en halv kilometer därifrån börjar Westerbyns och Lågnäs kulturhistoriska jordbruksområde som avviker betydligt från det planerade områdets natur.

På tomten har det fällts träd med tunga maskiner – som har lämnat avtryck på landskapet och marken.

Natur

Planeringsområdets natur består av skogsbelägna kullar samt vassbevuxet strandområde. Skogen består i huvudsak av tallskog. Skogsbotten är delvis konsumerad speciellt i närheten av byggnaderna och trafiklederna. Skyddade naturvärden finns inte på området.

I samband med utarbetningen av generalplan för innerskärgården av Ingå har man gjort en miljöstudier (Miljöinformation Keiron Oy 2014). På basen av studien så finns det inga naturföremål som behöver skyddas.

Fornminnen

På planeringsområdet finns det inte registrerat vare sig fornminnen eller vrakrester.

Markanvändning

Unica tomt har fungerat som rekreations plats för Tikkurila Oy:s arbetstagare. Tikkurila Oyj (dåvarande Tikkurila Oy) har anskaffat fastigheten i början av 1970-talet. Nuvarande byggnaderna är till stor del byggda under 1970-1980-talet som innefattar 5st bostadsbyggnader, 3st strandbastun, 2st



Övernattningsbyggnader, båthus och strandbastun. Majoitusrakennuksia, venevaja ja rantasaunoja.



Övernattningsbyggnader, utedass och vedlider. Majoitusrakennuksia ja ulkokäymälät ja puukatos.



Vy från stranden mot norr, båthus och grilltak. Näkymä rannasta pohjoiseen, venevaja ja grillikatos.

ALUEEN KUVAUS

Maisema

Suunnittelualue sijaitsee kallioisella kaakkoon viettävällä rinteellä Dövikensin suojaisan merenlahden rannalla. Muodostuva maisematila syntyy merenlahden ympärillä polveilevien kallioisten ja metsäisten rantojen, ruovikkojen sekä pienten saarten rajaamana.

Suunnittelualueen luoteisreunalla kohoava kukkula yltää +20 metriin merenpinnasta. Maisemakuva on Inkoon sisäsaaristolle tyypillinen.

Ympäröivät metsäiset kukkulat rajaavat näkymää länteen, jossa noin puolen kilometrin päässä alkaa Westerbyn ja Lågnäsin kulttuurihistoriallinen viljelymaisema, joka on luonteeltaan hyvin erilainen kuin suunnittelualue.

Tontilla on suoritettu puunkaatoa raskailla metsäkoneilla – tämä on jättänyt jälkensä sekä maisemaan että maastoon.

Luonto

Suunnittelualueen luonto koostuu metsäisistä kukkuloista sekä ruovikkoisesta rantavyöhykkeestä. Metsä on mäntyvaltaista. Metsänpohja on paikoin hyvin kulunutta erityisesti rakennusten läheisyydessä ja kulkureittien tuntumassa. Suojeltavia luontoarvoja suunnittelualueella ei ole.

Inkoon sisäsaariston yleiskaavan laatimisen yhteydessä on tehty luontoselvitys (Luontotieto Keiron Oy 2014). Selvityksen mukaan suunnittelualueella ei ole suojeltavia luontokohteita.

Muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole muinaisjäännös- tai hylkyrekisterissä sijaitsevia kohteita.

Maankäyttö

Unica on toiminut Tikkurila Oyj:n työntekijöiden virkistyspaikkana. Tikkurila Oyj (silloinen Tikkurila Oy) on hankkinut kiinteistön 1970-luvun alkupuolella. Nykyinen

ekonomibygnader, 2st utedass och ett båthus. Byggnaderna är i dåligt skick och har inget historisk eller byggnadskonstvärde. (Källa: Tikkurila Oyj)

Trafik

Körningen till planeringsområdet går via Älövägen som går längs planeringsområdets sydvästliga del.

STRANDETALJPLAN

Grundlösning

I stranddetaljplanen reserveras området till fritidsbostadsområde RA och till jord- och skogsbruksområde, som har miljövärden MY.

Fritids-bostadsområde RA

På fritids-bostadsområdet ligger byggnader som företaget har haft som semesterbostäder och tilläggsbyggnader. Ingen av de befintliga byggnaderna behöver skyddas.

Detaljplanen styr byggandet mycket spatiöst. På RA-området finns en stor byggnadsyta inom vilken byggnaderna kan placeras fritt. Inom en 50 m remsa från stranden finns det byggplatser endast för bastubyggnaden. På annat håll förblir strandremsan obebyggd och den skall vårdas i naturtillstånd.

På RA- området får man upprätta byggnader som tjänar semester boende. I kvarteret får man uppföra en semesterbostad vars våningsyta får vara högst 340 m²vy, gäststuga vars våningsyta får vara högst 40 m²vy, ekonomihus vars sammanslagna våningsyta högst är 120 m²vy samt skilt på angiven plats bastu vars våningsyta får vara högst 60 m²vy.

Byggnaderna får vara två våningar förutom bastubyggnaden som får vara en våning. Den lägsta bygghöjden i en fritidsbostad eller bastubyggnad skall vara minst 2,5 meter över medelvattenstånd.

Två befintliga bastubyggnader som tillsammans är 60 m² rivs. I den ena rivna bastuns ställe reserveras byggeplats för en ny bastubyggnad. Till nya bastubyggnaden reserveras 60 m²vy byggnadstillstånd, varav minst hälften blir bastu och tvätt utrymme.

På området måste man följa ett enhetligt byggnadssätt områdesvis. Hus som byggs på planområdet måste anpassas till terrängen och landskapsbilden. Färgsättningen av husen skall vara lämplig i naturmiljön, mörk eller i matta nyanser.

Området är avsett för jord och skogsbruk. På området måste man ta hänsyn till kultur- och naturlandskapets värde samt miljövärden.

rakennuskanta on rakennettu pääosin 1970-80 -luvulla ja käsittää 5 kpl majoitusrakennuksia, 3 kpl rantasaunoja, 2 kpl talousrakennuksia, 2 kpl ulkokäymälöitä ja yhden venevajan. Rakennukset ovat huonokuntoisia ja niillä ei ole rakennustaiteellista tai -historiallista erityisarvoa. (Lähde: Tikkurila Oyj)

Liikenne

Ajo suunnittelualueelle tapahtuu Älöntieltä, joka kulkee suunnittelualan lounaispuolella.

RANTA-ASEMAKAAVA

Perusratkaisu

Ranta-asemakaavassa kaava-alue varataan loma-asuntoalueeksi RA ja maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on ympäristöarvoja MY.

Loma-asuntoalue RA

Loma-asuntoalueella sijaitsee yrityksen käytössä olleita loma-asuntokäytössä olleita majoitus- ja lisärakennuksia. Mitään nykyisistä rakennuksista ei ole tarpeen suojella.

Asemakaava ohjaa rakentamista hyvin väljästi. RA-alueella on laaja rakennusala, jonka puitteissa rakennusten sijoittelu on vapaata. Rannassa 50 metrin syvyisellä kaistalla on rakennusala vain saunarakennukselle., muutoin rantakaista jää rakentamattomaksi ja sitä tulee hoitaa luonnonmukaisena.

RA-alueelle saa rakentaa loma-asutusta palvelevia rakennuksia. Kortteliin saa rakentaa loma-asunnon, jonka kerrosala on enintään 340 k-m², vierasmökin, jonka kerrosala on enintään 40 k-m², talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 120 k-m² sekä erikseen osoitetulle rakennusosalalle saunan, jonka kerrosala on enintään 60 k-m².

Rakennukset saavat olla kaksikerroksisia poislukien saunarakennus, joka saa olla yksikerroksinen. Loma-asunnon tai saunarakennuksen alimman rakentamiskorkeuden tulee olla vähintään 2,5 metriä yli keskivedenkorkeuden.

Kaksi olemassa olevaa yhteensä noin 60 m²:stä saunarakennusta puretaan. Toisen purettavan saunarakennuksen paikalle osoitetaan rakennusala yhdelle uudelle saunarakennukselle. Uudelle saunarakennukselle osoitetaan rakennusoikeutta 60 k-m², josta vähintään puolet tulee olla pesu- ja saunatiloja.

Alueella tulee noudattaa pihapiireittäin yhtenäistä rakentamistapaa. Kaava-alueelle rakennettavat rakennukset tulee sovittaa maastoon ja maisemakuvaan. Rakennusten väriyksen tulee olla luonnonympäristöön soveltuva, tumma tai himmeän sävyinen.

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätaloukseen. Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota kulttuuri- ja luonnonmaiseman arvoihin sekä ympäristönhoitoon.

Trafik

Körförbindelsen till området följer den befintliga Ålövägen. Detaljplanen tar inte ställning var trafikleden befinner sig.

Kommunalteknik

Vid sydvästra rån av fastigheten befinner sig en ellinje. Den är inte markerad i detaljplanen. RA-områdets vatten och avfallsvatten sköts fastighetsvis.

DETALJPLANENS KONSEKVENSER

Stranddetaljplanens inverkan på landskapsbilden och naturmiljön.

Byggnadsområdets placering har tagits hänsyn till naturen och byggandet är i huvudsak placerat bakom skymmande strandvegetation. Strandvegetationen bevaras så att byggandets inverkan på strandlandskapet minimeras.

Inverkan på samhällsstrukturen och trafiken

Planen har ingen inverkan på samhället eller området. På området befinner sig redan fritidsboende och man kommer att använda existerande väg- och elnät.

Planändringens betydelse för trafiken är minimal, trafiken i områdets närhet minskar troligtvis, för att tidigare på området har flera grupper samtidigt övernattat i flera av stugorna. I fortsättningen kommer det enbart att finnas en semesterbostad.

Inverkan på den bebyggda omgivningen och den kulturella omgivningen

Planändringens inverkan på den bebyggda omgivningen är minimal. Inverkan på kulturella omgivningen finns inte och enligt uppgifter finns inte på området fornminnen.

Ekonomiska inverkan

Markägarna ansvarar för förverkligande av planändringen. Planändringen fordrar ingen ny infrastruktur så som vägar eller kommunalteknik.

Sociala inverkan

Planändringen har ingen inverkan på sociala omgivningen för grannskapet, på grund av att skogsbelägna områden befinner sig på ett måttligt avstånd från den befintliga semesterbebyggelsen. Grannarna har möjlighet att ge sin åsikt under tiden då planändringen är till påseende.

Liikenne

Ajoyhteys kaava-alueelle järjestetään kuten aikaisemminkin eli Älöntieltä. Asemakaava ei ota kantaa kulkuteiden sijaintiin.

Kunnallistekniikka

Kiinteistön lounaisrajan tuntumassa kulkee sähkölinja. Sitä ei ole merkitty kaavaan erillisellä merkinnällä. RA-alueen vesi- ja jätevesihuolto hoidetaan kiinteistökohtaisesti.

KAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemakuvaan

Rakennusalan sijainnissa on huomioitu maisemalliset näkökohdat ja rakentaminen on pääasiassa ohjattu peitteisen rantapuuston taakse. Rantakasvillisuus säilytetään, jotta rakentamisen vaikutukset rantamaisemaan olisivat mahdollisimman vähäiset.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja liikenteeseen

Alue- tai yhdyskuntarakenteeseen ei kaavalla ole merkittävää vaikutusta. Alueella sijaitsee jo ennestään loma-asutusta ja alueella käytetään olemassa olevaa tiestöä ja sähköverkkoa.

Kaavamuutoksen vaikutukset liikenteeseen ovat vähäiset – liikenne alueen läheisyydessä todennäköisesti vähenee, koska aikaisemmin alueella on majoittautunut yhtä aikaa useita ryhmiä useissa majoitusrakennuksissa. Jatkossa loma-asuntoja on vain yksi.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kulttuuriympäristöön

Kaavamuutoksen vaikutukset rakennettuun ympäristöön ovat paikallisia ja merkitykseltään vähäisiä. Vaikutusta kulttuuriperintöön ei katsota syntyvän, eikä alueella ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavan toteuttamiskustannuksista vastaavat maanomistajat. Kaavamuutos ei edellytä uuden infrastruktuurin, kuten teiden tai kunnallistekniikan rakentamista.

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuutoksen ei katsota aiheuttavan sosiaalisia vaikutuksia naapuriympäristöön, sillä metsäalueiden ympäröimä pihapiiri sijaitsee kohtuullisella etäisyydellä naapureiden loma-asunnoista. Naapureilla on mahdollisuus antaa mielipiteensä kaavaehdotuksen nähtävillä oloaikana.

FÖRVERKLIGANDE OCH TIDSPLAN

Fastställningen av tidsplanen har inte bestämts. Förverkligande sker då detaljplanen har vunnit lagakraft.

Helsingfors 28.9.2015

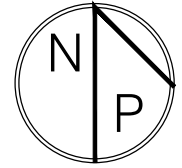
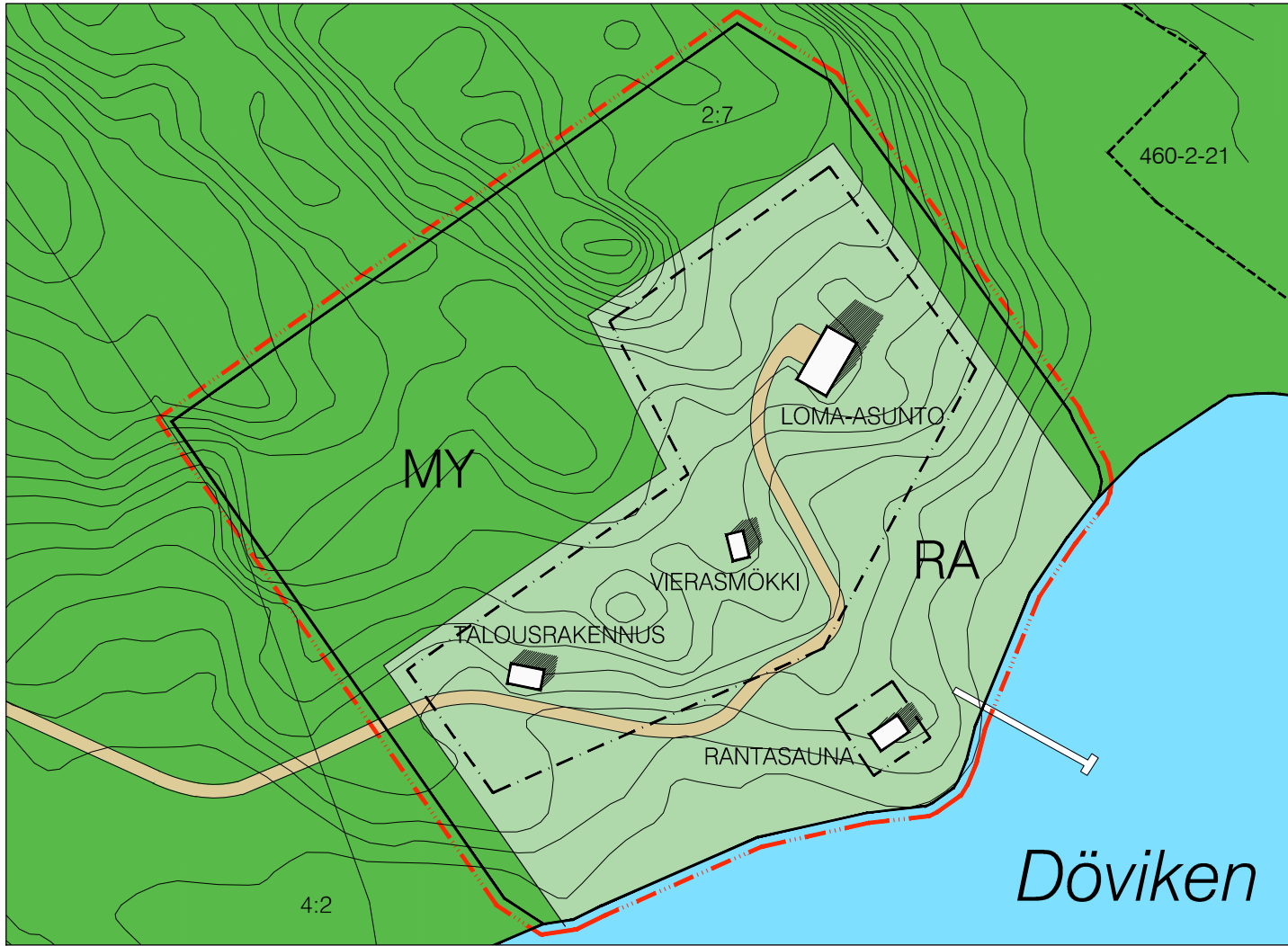
Seppo Mäntylä
Arkitekt

TOTEUTTAMINEN JA AJANKOHTA

Kaavan toteutumiselle ei ole asetettu ajankohtaa. Toteuttaminen tapahtuu kaavan tultua lainvoimaiseksi.

Helsinki 28.9.2015

Seppo Mäntylä
Arkkitehti



BILAGA - EXEMPEL PÅ BYGGNADERNAS PLACERING
 LIITE - ESIMERKKI RAKENNUSTEN SIOITTELUSTA 1:2000
 INGÅ KOMMUN, ÅLÖVÄGEN 86, LÄGENHETEN R:NR 2:7 UNICA, LÅGNÄS BY
 INKOOKUNTA, ÅLÖNTIE 86, KIINTEISTÖ R:NO 2:7 UNICA, LÅGNÄSIN KYLÄ
 SEPPÖ MÄNTYLÄ, ARKKITEHTI