

INGÅ KOMMUN INKOON KUNTA

HÄLLUDDEN STRANDETALJPLAN HÄLLUDDEN RANTA-ASEMAKAAVA

BESKRIVNING AV STRANDETALJPLAN RANTA-ASEMAKAAVASELOSTUS

7.4.2010 ändrat/ muutettu 9.1.2012 ja 15.5.2012



Kommun: Ingå (149)
Kunta: Inkoo (149)

Planens namn: Hälludden stranddetaljplan
Kaavan nimi: Hälludden ranta-asemakaava

Planeområdet utgörs av lägenheterna Degerö / 415,
Hälludden Rn:r 1:81 och Hälludden I Rn:r 1:82.
Kaava-alue muodostuu kiinteistöistä Degerö / 415,
Hälludden RN:o 1:81 ja Hälludden I RN:o 1:82.

Ändringsområdet omfattar Hälluddens strandplanområde.
Kaavamuuotosalue käsittää Hälluddenin rantakaava-alueen.

Beskrivningen för stranddetaljplan rör stranddetaljplankarta daterad 15.5.2012
(7.4.2010, reviderad 9.1.2012 och 15.5.2012)
Ranta-asemakaavan selostus koskee 15.5.2012 päivättyä ranta-asemakaavakarttaa
(7.4.2010, tarkistettu 9.1.2012 ja 15.5.2012)

Anhängigjord/ Vireilletulo:
Till påseende/ Nähtävillä: 10.5.-11.6.2010, 24.2.-26.3.2012
Behandling för
godkännande/ Tekniska nämnden Tekninen lautakunta 20.4.2010, 31.1.2012, 5.6.2012
Hyväksymiskäsittely: Kommunstyrelse Kunnanhallitus 20.9.2012

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter och läge

Området för planeändringen omfattar Hälluddens strandplanområde. Planområdet består av lägenheterna Degerö / 415, Hälludden RN:r 1:81 och Hälludden I RN:r 1:82. På området uppgörs stranddetaljplan.

Planområdet ligger i Ingå kommun på västra stranden av Degerölandet. Landområdets areal är 10,441 ha och vattenområdets areal är 15,485 ha. Strandlinjens helhetslängd är 610 m. Till området leder Hälluddsvägen som slutar här.

Området används som fritidsbostads- och rekreationsområde av flera hushåll inom ägarfamiljen.

1.2 Planens namn och syfte

Planens namn är Hälluddens stranddetaljplan, som ersätter Hälluddens strandplan. Planändringens syfte är att uppdatera områdets markanvändningsplan och främja ett jämlikt bemötande av markägarna genom att höja byggnadsrätten på området så, att den motsvarar den nivå, som sammanlagt tillåts av kommunens byggnadsordning och i generalstrandplanen för Ingå inre skärgård.

1.3 Förteckning över beskrivningen bilagor

Stranddetaljplan, skala 1:2000
Utlåtanden och svaren

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot ja sijainti

Kaavamuutosalue käsittää Hälluddenin rantakaava-alueen. Kaava-alue muodostuu kiinteistöistä Degerö / 415, Hälludden RN:o 1:81 ja Hälludden I RN:o 1:82. Kohteeseen laaditaan ranta-asemakaava.

Suunnittelualue sijaitsee Inkoon kunnassa Degerölandetin länsirannalla.

Maa-alueen pinta-ala on 10,441 ha ja vesialueen laajuus on 15,485 ha. Rantaviivan kokonaispituus on 610 m. Alueelle johtaa suunnittelualueeseen päättyvä Hälluddintie.

Aluetta käytetään omistajasuvun usean ruokakunnan loma-asuntoalueena ja virkistysalueena.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Hälludden ranta-asemakaava, joka korvaa Hälluddenin rantakaavan. Kaavamuutoksen tarkoituksena on päivittää alueen maankäyttösuunnitelma ja edistää maanomistajien tasapuolista kohtelua nostamalla alueen rakennusoikeutta siten, että se vastaa Inkoon sisäsaariston rantayleiskaavan ja kunnan rakennusjärjestyksen yhdessä sallimaa tasoa.

1.3 Selostuksen liiteasiakirjat

Ranta-asemakaava 1:2000
Lausunnot ja vastineet



*Planområdets läge i Ingå.
 Suunnittelualueen sijainti Inkoossa.*

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Bas- och identifikationsuppgifter	1
1.1	Identifikationsuppgifter och läge	1
1.2	Planens namn och syfte	1
1.3	Förteckning över beskrivningen bilagor	1
2	Sammandrag	4
3	Utgångspunkter	4
3.1	Allmän beskrivning av området	4
3.2	Natur och landskap	5
3.3	Fornminnen	10
3.4	Samhällsstruktur	10
3.5	Den byggda miljön	10
3.6	Teknisk försörjning	10
3.7	Markägförhållanden	12
3.8	Planeringssituationen	12
3.9	Bottenkarta	15
4	Planeringsskeden	15
4.1	Bakgrund och behov av stranddetaljplan	15
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller planeringsstart	16
4.3	Deltagande och samarbete	16
4.4	Planeringens gång och arbetsprogram	17
4.5	Utredningar och bedömning av konsekvenser	18
4.6	Kontaktuppgifter	19
4.7	Mål för stranddetaljplanen	19
5	Redogörelse för stranddetaljplanen	20
5.1	Planens struktur	20
5.2	Planbeteckningar och planbestämmelser	22
5.3	Planens konsekvenser	23
5.4	Genomförande och tidsplanering	24

SISÄLLYSLUETTELO

1	Perus- ja tunnistetiedot	1
1.1	Tunnistetiedot ja sijainti	1
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus	1
1.3	Selostuksen liiteasiakirjat	1
2	Tiivistelmä	4
3	Lähtökohdat	4
3.1	Alueen yleiskuvaus	4
3.2	Luonto ja maisema	5
3.3	Muinaismuistot	10
3.4	Yhdyskuntarakenne	10
3.5	Rakennettu ympäristö	10
3.6	Yhdyskuntatekninen huolto	10
3.7	Maanomistus	12
3.8	Suunnittelutilanne	12
3.9	Pohjakartta	15
4	Suunnittelun vaiheet	15
4.1	Ranta-asemakaavan taustaa ja suunnittelun tarve	15
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	16
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	16
4.4	Kaavoituksen kulku ja työohjelma	17
4.5	Selvitykset ja arvioitavat vaikutukset	18
4.6	Yhteystiedot	19
4.7	Ranta-asemakaavan tavoitteet	19
5	Ranta-asemakaavan kuvaus	20
5.1	Kaavan rakenne	20
5.2	Kaavamerkinnot ja määräykset	22
5.3	Kaavan vaikutukset	23
5.4	Toteuttaminen ja ajoitus	24

2 SAMMANDRAG

Planändringen har initierats av markägarna. Diskussion med myndigheterna hölls 28.09.2009. Stranddetaljplanen har varit till påseende 10.5.-11.6.2010 och 24.2.-26.3.2012.

Målet för stranddetaljplanen är att uppdatera lägenheternas 1:81 och 1:82 markanvändningsplan och främja ett jämlikt bemötande av markägarna genom att höja byggnadsrätten på området så, att den motsvarar den nivå, som generalstrandplanen för Ingå inre skärgård och kommunens byggnadsordning tillsammans tillåter.

Målet för planen är att ge förutsättningar för att planmässigt utveckla området som gemensamt område för fritidsboende.

Planens struktur baserar sig på den markanvändning som är i kraft. Avsikten är att med hjälp av planen göra en tillbyggnad, som stöder den nuvarande användningen, möjlig.

Planområdet innehåller tre kvartersområden för fritidsbostäder (RA) samt ett rekreationsområde (V) och ett vattenområde (W).

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Allmän beskrivning av området

Planområdet är glest bebyggt. Av området består cirka 9% av gårdsmiljöer runt byggnaderna, resten av området är skogbevuxen bergmark, som ägarläkten använder som rekreationsområde.

Området används av en släkt med många självständiga hushåll med medlemmar från olika generationer. Områdets skogar och en del av stränderna är avsedda för gemensamt bruk. Genom att skapa skilda gårdsmiljöer och fritidshus vill man trygga privatliv för de olika hushållen.

De befintliga husen på området är placerade så, att de syns så litet som möjligt från vattnet. Dessutom är strandens växtlighet behandlad så att den bildar ett skyddsbräm, som minskar byggnadernas synlighet.

2 TIIVISTELMÄ

Kaavamuutostyö on käynnistetty maanomistajien aloitteesta. Viranomaisneuvottelu pidettiin 28.9.2009. Ranta-asemakaava on ollut nähtävillä 10.5-11.6.2010 ja 24.2.-26.3.2012.

Työn tavoitteena on päivittää kaava-alueen maankäyttösuunnitelma ja edistää maanomistajien tasapuolista kohtelua nostamalla alueen rakennusoikeutta siten, että se vastaa Inkoon sisäsaariston rantayleiskaavan ja kunnan rakennusjärjestyksen yhdessä sallimaa tasoa. Kaavoituksen päämääränä on luoda puitteet alueen suunnitelmalliselle kehittämiselle sukulalsruokakuntien yhteisenä loma-asuntoalueena.

Ranta-asemakaavan rakenne perustuu olemassa olevaan maankäyttöön. Tarkoituksena on mahdollistaa kaavan avulla täydennysrakentaminen, joka tukee alueen nykyistä käyttöä loma-asuntoalueena.

Kaava-alue sisältää loma-asuntojen korttelialueet (RA) sekä virkistysalueen (V) ja vesialueen (W).

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue on väljästi rakennettu. Suunnittelu-kohteesta on noin 9% rakennusten muodostamia pihapiirejä ja loput alueesta on luonnontilaista metsäistä kallioaluetta, jota omistajasuku käyttää virkistysalueena.

Suunnittelualuetta käyttää suku, johon lukeutuu monta itsenäistä ja eri sukupolviin kuuluvaa ruokakuntaa. Alueen metsät sekä osa ranta-alueista on tarkoitettu yhteiskäyttöön. Erillisillä pihapiireillä ja loma-asuntorakennuksilla halutaan turvata yksityisyyden mahdollisuus ruokakunnille.

Suunnittelualueen nykyiset rakennukset on sijoitettu maastoon siten, että ne näkyvät merelle mahdollisimman vähän. Lisäksi rannan kasvillisuutta on hoidettu siten, että se muodostaa suojapuuston, joka vähentää rakennusten näkyvyyttä merelle päin.

3.2 Natur och landskap

3.2.1 Landskapets struktur och landskapsbild

Landskapsbildens längs kustlinjen i Ingå präglas av branta bergryggar och smala sprickdalar mellan höjdryggarna, som är skarpt avgränsade mot vattnet och mot dalarna. På södra sidan blir bergryggarna spruckna och bildar Ingås skärgård. Bebyggelsen har traditionellt placerats på mellanzonerna mellan bergryggarna och dalarna samt båthus på stränderna.

Stränderna i trakten är till största delen branta bergsluttningar, som är tallbevuxna. I de mellanliggande sänkorna finns låglänta små vikar med frodig vegetation.

Planområdet ligger på Hälludden. Hälluddens strand, som sträcker sig i nord-sydlig riktning, gränsar mot en havsvik. Den långa och smala viken öppnar sig vid Hälluddens spets till den av skärgård omgivna Risholmsfjärden, kustlinjens skyddade vikar förändras här till en landskapsbild med öppen skärgård.

Havsvyn från området är västerut avgränsad av en från fastlandet utskjutande udde och i söder av öar och skär. Mellan öarna öppnar sig en smal utblick mot öppet hav. Miljön representerar ett kulturpåverkat landskap, med villabebyggelse längs stränderna.

Planområdet domineras av ett glest bevuxet bergsområde som sträcker sig i nord-sydlig riktning, och vars krön höjer sig cirka 30 meter över havsytan. Berget skyddar fritidshusens gårdsmiljöer mot nordostliga och östliga vindar. Från bergets krön öppnar sig vida utblickar över Ingå skärgård. På bergets östra sida sträcker sig en motsvarande, nästan lika hög bergrygg i samma riktning.

Mellan bergets krön och stranden finns skogbevuxna avsatser, som lämpar sig för bebyggelse, där de nuvarande husen och gårdsmiljöerna på ett naturligt sätt är belägna. Höjdskillnaden mellan gårdsmiljöerna och bergets krön är betydlig, husen ligger ungefär på en höjd av 3-8 meter från havsnivån, och bergskränet stiger i bakgrunden till ungefär 30 meters höjd och bildar en dominerande silhuett från havet sett.

3.2 Luonto ja maisema

3.2.1 Maisemarakenne ja maisemakuva

Inkoon rannikkoseudun maisemakuvaa leimaavat jyrkkärinteiset kallioselännevyöhykkeet sekä niiden väliin jäävät kapeat murroslaaksot. Selänteet rajautuvat voimakkaasti mereen tai laaksoihin. Etelää kohden selänteet muuttuvat rikkonaisiksi ja muodostavat Inkoon edustan saariston. Asutus on perinteisesti sijoittunut kalliomäkien ja laaksojen välisille reunavyöhykkeille ja venevajat rannoille.

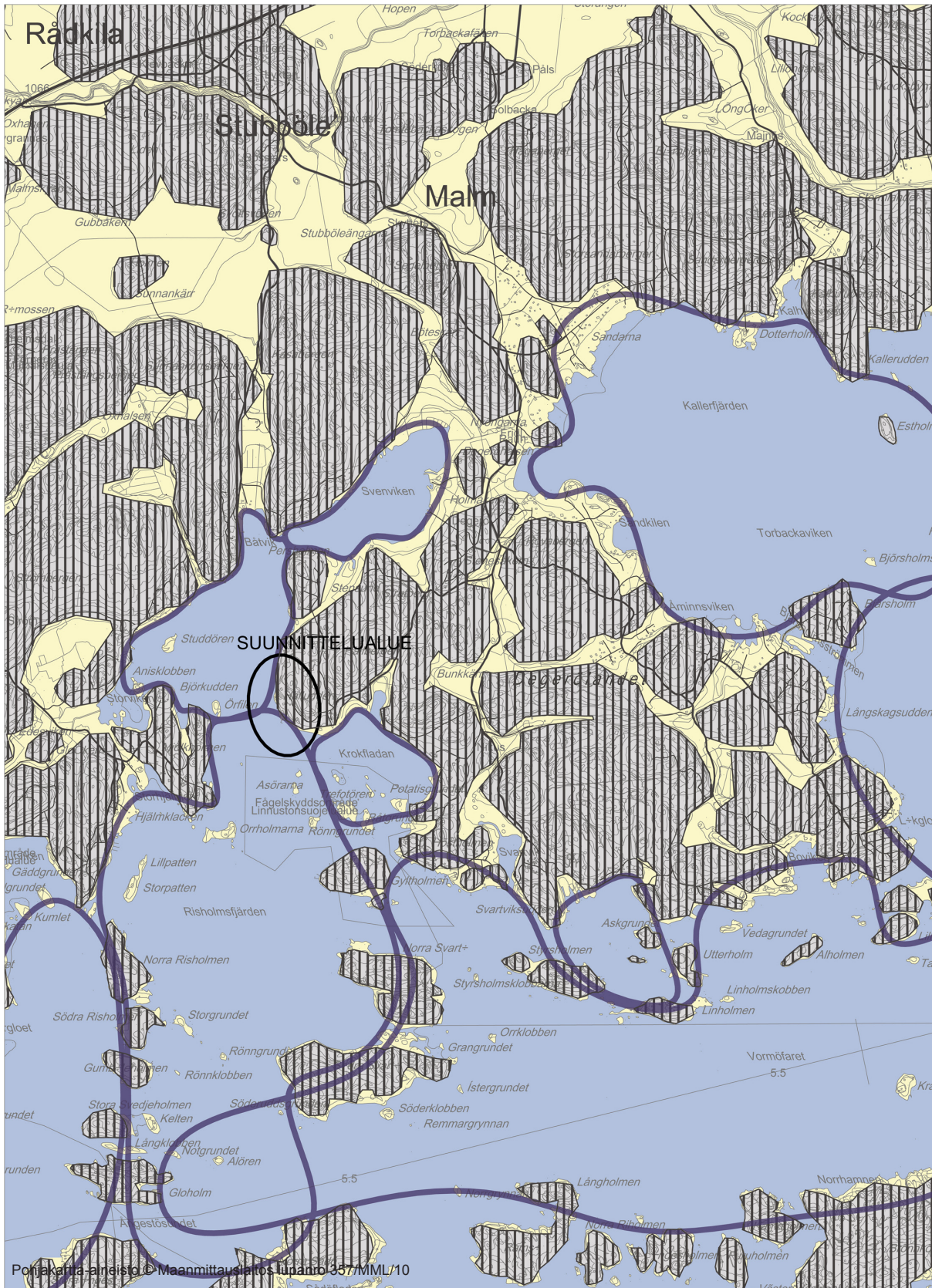
Seudun rannat ovat pääosin jyrkkää kalliorinnettä, jossa kasvaa mäntyjä. Selänteiden välisiin notkelmiin on muodostunut matalampia rantapoukamia, joissa kasvillisuus on rehevämpää.

Suunnittelualue sijaitsee Hälluddenin niemellä. Alueen pohjois-eteläsuuntainen ranta rajautuu merenlahteen. Pitkä ja kapea merenlahti avautuu niemen kohdalla saariston reunustamaksi Risholmfjärdin seläksi, ja maisemakuva muuttuu suojaisten sisälahtien rannikkomiljööstä avaraksi saaristomaisemaksi.

Alueelta avautuvaa merinäköymää rajaavat lännessä mantereesta työntyvä niemi ja etelässä saaret ja luodot. Saarten välistä ulottuu kapea näköymäsektori avomerelle. Ympäristö edustaa sisäsaariston kulttuurivaikutteista maisema-alueita, jonka rannoille on syntynyt kesähuvila-asutusta.

Suunnittelualuetta hallitsee pohjois-eteläsuuntainen, lakialueeltaan noin 30 metriä merenpinnan yläpuolelle kohoava avokalliomäki, joka suojaa loma-asuntojen pihapiirejä koillisen ja idän puoleisilta tuuilta. Kalliomäen laelta avautuvat laajat näköymät Inkoon saaristoon. Kalliomäen itäpuolella kulkee rinnakkainen lähes samankorkuinen kalliojono.

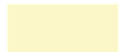
Kalliomäen ja rannan väliin jää maisemakuvan ja rakentamisen kannalta sopivia metsäisiä tasanteita, jonne nykyiset rakennukset ja pihapiirit ovat luontevasti sijoittuneet. Korkeusero pihapiirien ja kalliomäen välillä on huomattava: rakennukset sijoittuvat noin 3-8 metrin korkeudelle merenpinnasta ja kalliomäen laki nousee taustalla noin 30 metrin korkeudelle ja muodostaa hallitsevan siluetin mereltä päin katsottuna.



**LANDSKAPETS STRUKTUR
 MAISEMARAKENNE**



landrygg selänne



dal laakso



landskapsrum maisematila



LANDSKAPSBILD MAISEMAKUVA

*Havsutsikt från båtbyggnan mot sydväst.
Laiturilta lounaaseen avautuva merinäkymä.*



*Risholmsfjärdens landskapsrum inramas av öar och kobbar.
Genom sundet mitt i bilden öppnar sig en smal utblick mot
öppet hav.*

*Risholmfjärdin selän maisematilaa rajaavat saaret ja
luodot. Kuvan keskellä olevasta salmesta avautuu kapea
näkömäsektori avomerelle.*



*Från berget öppnar sig en vid utsikt mot havet.
I bildens undre kant syns kvarter 3:s gårdsmiljö till höger.*

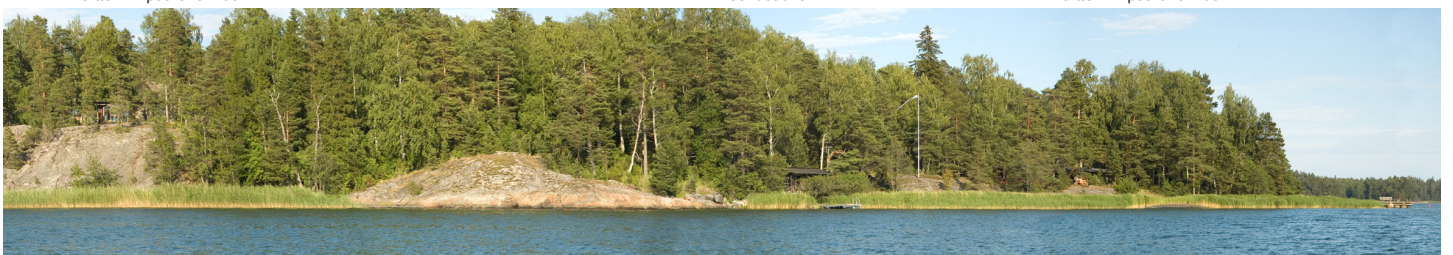
*Kalliomäeltä aukeaa laaja näkyvä merelle.
Kuvan alareunassa oikealla näkyy korttelin 3 pihapiiri.*

Kvarter 1:s huvudbyggnad
Korttelin 1 päärakennus

Rökbastu
Savusauna

Kvarter 2:s huvudbyggnad
Korttelin 2 päärakennus

Gemensam brygga
Yhteislaituri



*Kaava-alueen rantavyöhykettä mereltä päin nähtynä.
Planområdets strandzon sedd från havet.*

3.2.2 Berggrund och jordmån

Planområdet består till största delen av öppet berg. I sänkor och på strandzonen finns tunna skikt organiska jordarter.

3.2.3 Vegetation

Vegetationstyperna motsvarar områdets terräng och jordmån.

I områdets norra del samt på östra sidan av den höga bergryggen växer gles tallskog i naturtillstånd.

På krönen med öppet berg växer enstaka tallar och enar. På berget växer ett täcke av lavar och mossor. I sänkor på krönet förekommer små försumpade kärr. På mindre branta sluttningar och på stränderna är växtligheten något rikligare.

Strandzonens växtlighet är kargast i områdets norra del, där klipporna stupar brant i havet. Strändernas topografi blir mindre brant mot söder. Samtidigt växer tjockleken av de organiska jordlagren och vegetationen blir gradvis frodigare. På avsatsen i områdets sydligaste del växer det tätaste trädbeståndet. På stranden i det sydliga partiet växer också vass, klibbal, björk och en.

I fritidshusens gårdsmiljöer har invånarna strävat till att bevara området nästan i naturtillstånd, med undantag av att man har utfört normala skogsårdsåtgärder och avlägsnat döda buskar och träd. Man har undvikit att plantera växter som inte hör hemma i platsens naturliga flora. Gårdsmiljöernas vegetation består av ängsväxter och av enar och tallar. På ställen med djupare jordlager växer också björk, rönn och gran. På halvöppna strandpartier finns ställvis bl.a. vitsippor.

3.2.4 Natur- och landskapsvärden

Naturvärdena på området hänför sig till den vidsträckta, obebyggda, nästan i naturtillstånd bevarade terrängen.

De viktigaste landskapsmässiga värdena utgörs av de ståtliga från långt håll synliga öppna bergen med sina tallar och de vida utblickarna över skärgården.

3.2.2 Kallio ja maaperä

Suunnittelualan maaperä on pääosin avokalliota. Kalliopainanteisiin ja rantavyöhykkeelle on kertynyt ohuita kerroksia eloperäisiä maalajeja.

3.2.3 Kasvillisuus

Kasvillisuustyytit noudattavat alueen topografiaa ja maaperää.

Suunnittelualan pohjoispäässä sekä aluetta hallitsevan kalliomaen itäpuolella kasvaa luonnontilaista mäntyvaltaista harvaa metsää.

Avokallioiden lakialueilla kasvaa yksittäisiä mäntyjä ja katajia. Kallioilla on runsas jäkälä- ja sammalpeite. Lakialueen syvemmissä kalliopainanteissa on pienehköjä soistumia. Loivilla rinteillä ja rannoilla kasvillisuus on hieman runsaampaa.

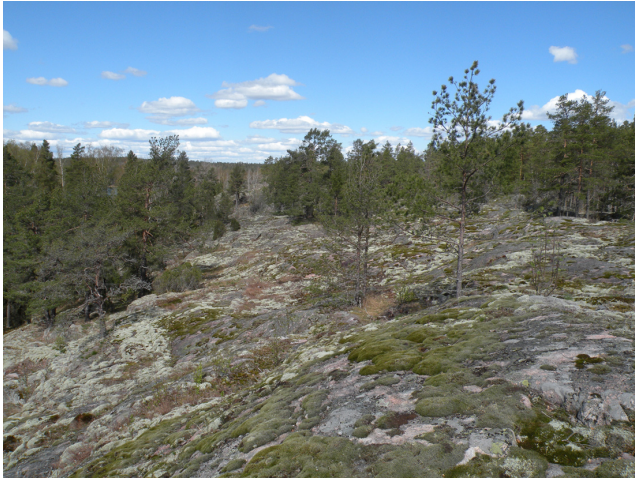
Rantavyöhykkeen kasvillisuus on karuinta alueen pohjoisosassa, jossa avokalliot laskevat jyrkästi mereen. Rannan maastonmuodot loivenevat etelää kohden. Samalla eloperäisen maakerroksen paksuus kasvaa ja kasvillisuus muuttuu asteittain rehevämmäksi. Aivan alueen eteläosan leveimmällä tasaisella rantavyöhykkeellä kasvaa tihein puusto. Eteläisen osa-alueen rannoilla kasvaa myös ruovikkoa, tervaleppää, koivua ja katajaa.

Loma-asuntojen pihapiirien ympäristö on pyritty asukkaiden toimesta säilyttämään lähes luonnontilassa, kuitenkin niin, että tavanomaisia metsänhoitotöitä on tehty ja kuolleet pensaat ja puut on poistettu. Alueelle on vältetty tuomasta kasvutyyppille vieraita kasvilajeja. Pihapiirien kasvillisuus muodostuu niittykasveista sekä katajista ja mänyistä. Maakerrokseltaan paksummissa kohdissa kasvaa myös koivuja, pihlajia ja kuusia. Puoliavoimilla alueilla rannan tuntumassa esiintyy paikoin mm. valkovuokkoa.

3.2.4 Luonnon ja maiseman arvot

Alueen luonnonarvot perustuvat pihapiirejä ympäröivään laajaan, rakentamattomaan, lähes luonnontilaiseen maastoon.

Tärkeimpiä maisemallisia arvoja ovat kauas näkyvät, korkeat avokalliomaet mäntyineen sekä avoimet saaristonäkymät.

NATUR
LUONTO

*Öppet berg på
krönområde.*

*Lakialueen
avokallioaluetta.*



*Strandzon i plan-
områdets norra del.*

*Rantavyöhykettä
suunnittelualan
pohjoisosassa.*



*Strandvegetation i området
mellersta del.
Mellan träden skymtar kvarter 3:s
huvudbyggnad.*

*Rantakasvillisuutta alueen
keskiosassa.
Puuston lomasta pilkottaa korttelin
3 päärakennus.*



*Strandskog i området
södra del.*

*Rantametsää alueen
eteläosassa.*



Det förekommer inte naturtyper, som enligt naturskyddslagen skulle kräva skydd, och inte heller i generalplanen finns anteckningar om särskilda naturvärden på planområdet.

3.3 Fornminnen

På planområdet finns inte objekt som antecknats i registren över fornminnen eller vrak.

3.4 Samhällsstruktur

Planeområdet är beläget på Degerölandets glesbygdsområde och gränsar till områden med fritidsboende och skog.

3.5 Den byggda miljön

På planeområdet finns tre gårdsmiljöer, som bildar tre kvarter.

Kvarter 1:s byggnader är planerade av arkitekterna Eva och Bruno Erat år 1992.

Kvarter 2:s huvudbyggnad är planerad av arkitekt Helvi Mether-Borgström 1958. Tillbyggnaderna är huvudsakligen planerade av arkitekt Raimo Teränne SAFA på 1980-2000-talen.

Kvarter 3:s byggnader är planerade av arkitekt Raimo Teränne SAFA på 1989-2009-talen.

3.6 Teknisk försörjning

3.6.1 Vattenförsörjning

På området finns en gemensam borrhunn för alla invånare. Den gav då den byggdes år 1988 600 L/h. Vattenkvaliteten är utmärkt. (Undersökning av hushållsvatten 1989 samt 18.8.2009.)

3.6.2 Avloppsvatten

Kvarter 1

Svart avloppsvatten leds till en 5 m³ stor försluten, tömningsbar tank. Grävatten leds till en tredelad sedimenteringstank och infiltreras därefter i slutningen norr om byggnaden.

Alueella ei ole luonnonsuojelulain tarkoittamia suojeltavia luontotyypppejä, eikä yleiskaavassa ole kohdistettu alueelle luontoarvoista erityismainintoja.

3.3 Muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole muinaisjäännös- tai hylkyrekisterissä sijaitsevia kohteita.

3.4 Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijaitsee Degerölandetin haja-asutusalueella ja rajautuu loma-asuntoalueisiin sekä maa- ja metsätalousalueisiin.

3.5 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on kolme pihapiiriä, jotka muodostavat kolme korttelia.

Korttelin 1 rakennukset ovat suunnitelleet arkkitehdit Eva ja Bruno Erat vuonna 1992.

Korttelin 2 päärakennuksen on suunnitellut arkkitehti Helvi Mether-Borgström 1958. Laajennukset on pääosin suunnitellut arkkitehti Raimo Teränne SAFA 1980-2000 luvuilla.

Korttelin 3 rakennukset on suunnitellut arkkitehti Raimo Teränne SAFA 1989-2009 luvuilla.

3.6 Yhdyskuntatekninen huolto

3.6.1 Vesihuolto

Alueella on kaikkien kiinteistön asukkaiden yhteinen porakaivo, jonka tuotto rakennettaessa v.1988 oli 600L/h. Kaivon veden laatu on erinomainen. (Talousvesitutkimus 1989 sekä 18.8.2009)

3.6.2 Jätevedet

Kortteli 1

Mustat jätevedet johdetaan 5m³ suuruiseen tyhjennettävään umpisäiliöön. Harmaat jätevedet imeytetään kolmiosaisen saostussäiliön kautta rakennuksen pohjoispuolella olevaan rinteeseen.

**BYGGNADSBESTÅND
RAKENNUSKANTA**

Kvarter 1:s huvudbyggnad.

Korttelin 1 päärakennus.



Kvarter 2:s huvudbyggnad.

Korttelin 2 päärakennus.



Kvarter 3:s huvudbyggnad.

Korttelin 3 päärakennus.

Kvarter 2

Tills vidare två torrdass. Gråvattnet på den nedre gårdsplanen leds till en infiltreringsbrunn. Den övre gårdsplanens gråvatten leds till ett infiltreringsfält.

Kvarter 3

Svart avloppsvatten leds till en 3 m³ stor försluten, tömningsbar tank. Dessutom finns ett torrdass. I samband med byggandet av en tillbyggnad byggs en wc och en försluten 5 m³ stor tank för avloppsvatten.

Gråvatten leds till en tredelad sedimenteringstank och infiltreras därefter i slutningen norr om byggnaden.

3.6.3 Övrig avfallsförsörjning

Invånarna komposterar bioavfall, annat återvinningsbart material förs till uppsamlingsställen i Degerby eller Ingå. Lägenheterna har ett gemensamt avtal med ett sophanteringsföretag för transport av blandavfall.

3.7 Markägoförhållanden

Lägenheten 1:81 ägs av fastighetssammanslutning Helenius, Mäki, Stäuber och lägenheten 1:82 av Juha Helenius.

Lägenheten 1:81 är inköpt i familjens ägo år 1958 och lägenheten 1:82 är inköpt år 1962.

3.8 Planeringssituationen

3.8.1 Landskapsplan

Ingå hör till Nylands förbund. Nylands landskapsplan, som fastställdes 8.11.2006, är i kraft på området. En del av viken som ligger på södra sidan om området är betecknad som naturskyddsområde, som fågelskyddsområde. Övriga områdesreservationer finns inte.

Kortteli 2

Toistaiseksi kaksi ulkokäymälää. Alapihan rakennusten harmaat jätevedet johdetaan imeytyskai-voon. Yläpihan rakennuksen harmaat vedet johdetaan puhdistuskenttään.

Kortteli 3

Mustat jätevedet johdetaan 3m³ suuruiseen tyhjennettävään umpisäiliöön.

Lisäksi on yksi ulkokäymälä. Lisärakennuksen rakentamisen yhteydessä lisätään yksi WC ja umpinainen 5m³ jätevesisäiliö.

Harmaat jätevedet imeytetään kolmen saostus-säiliön kautta rakennuksen eteläpuolella olevan rinteeseen puhdistuskenttään.

3.6.3 Muu jätehuolto

Asukkaat kompostoivat biojätteet ja muu kierrätettävä materiaali viedään Degerbyn tai Inkoon keräyspisteisiin. Kiinteistöllä on yhteinen sopimus jätehuoltoliikkeen kanssa sekajätteiden poiskuljettamiseksi.

3.7 Maanomistus

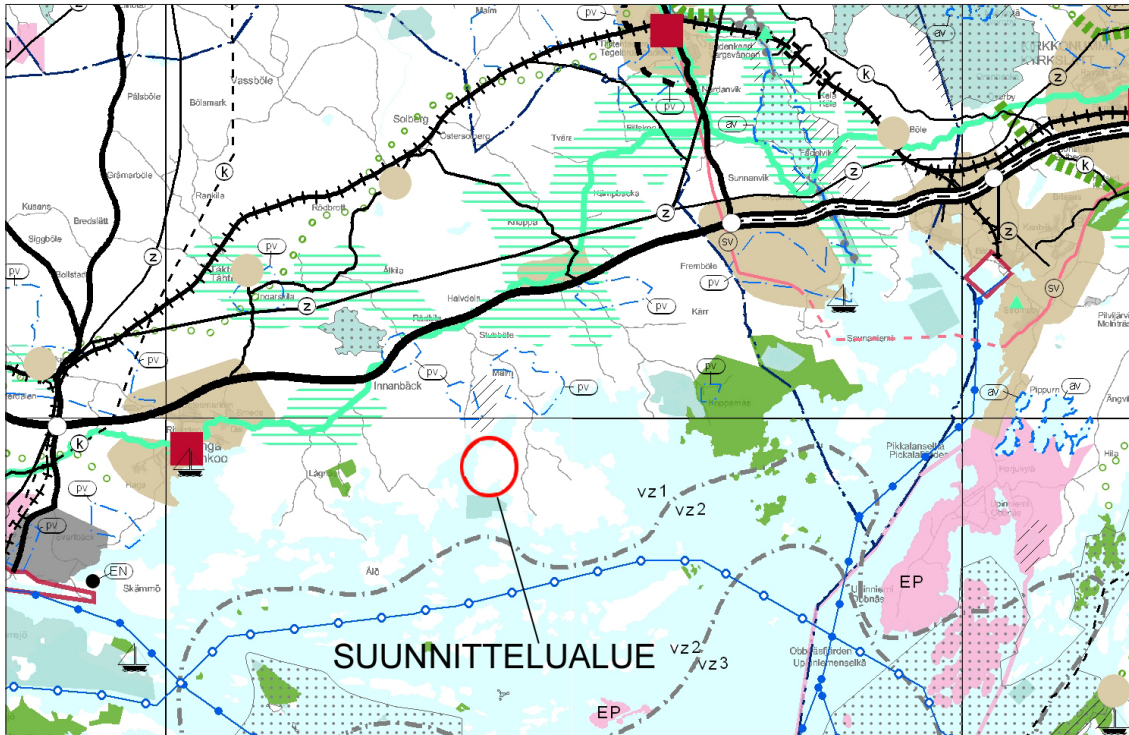
Kiinteistö 1:81 on kiinteistöyhtymä Helenius, Mäki, Stäuberin omistuksessa ja kiinteistön 1:82 omistaa Juha Helenius.

Kiinteistö 1:81 on hankittu suvun omistukseen vuonna 1958 ja kiinteistö 1:82 on hankittu vuonna 1962.

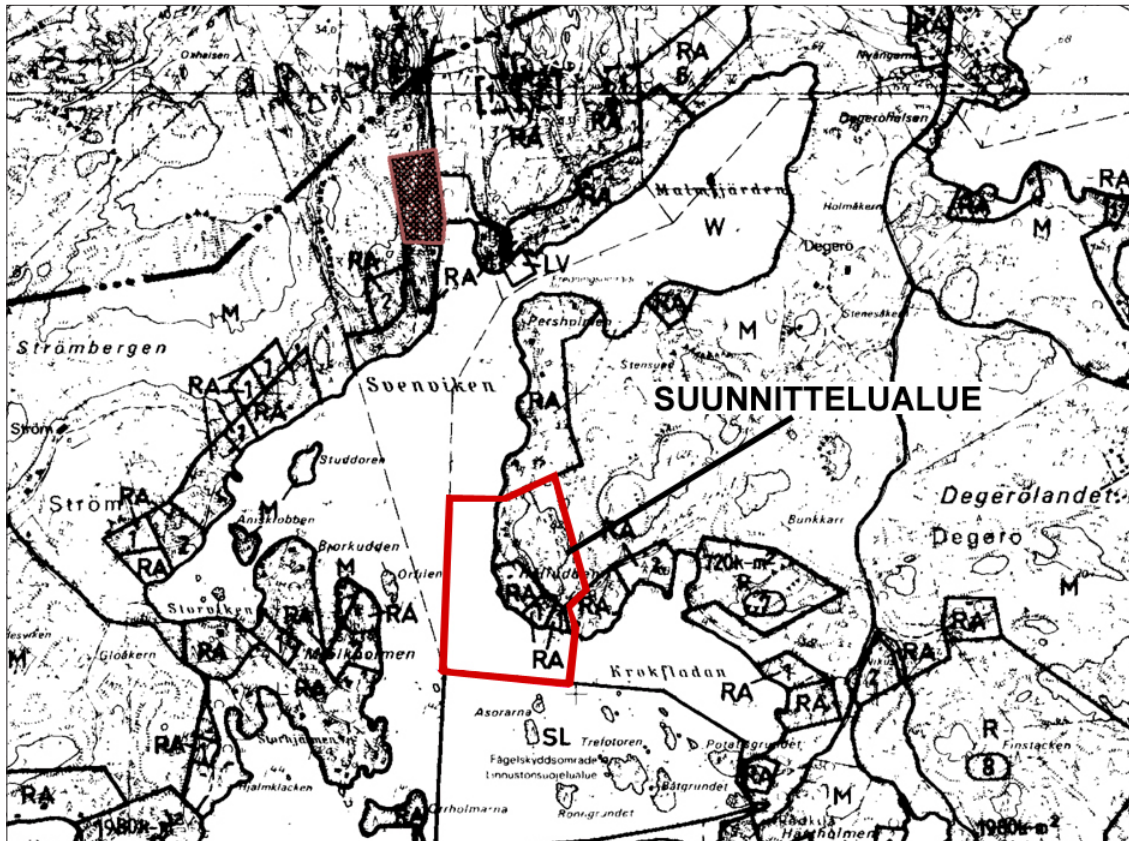
3.8 Suunnittelutilanne

3.8.1 Maakuntakaava

Inkoo kuuluu Uudenmaan liittoon. Alueella on voimassa 8.11.2006 vahvistettu Uudenmaan maakuntakaava. Suunnittelualueen eteläpuoleiselle lahdelle on merkitty luonnonsuojelualue, joka on linnustonsuojelualue. Muilta osin ei aluevarauksia ole esitetty.



Utdrag ur landskapsplan. Källa: Nylands förbund (2006)
 Ote maakuntakaavasta. Lähde: Uudenmaan liitto (2006)



Utdrag ur generalplanen för Ingå inre skärgård. (1989)
 Ote Inkoon sisäsaariston yleiskaavasta. (1989)

3.8.2 Generalplan

I den av Ingå kommunfullmäktige 10.8.1989 godkända generalstrandplanen för Ingå inre skärgård är planeringsområdet betecknat som kvartersområde för fritidsbostäder samt som jord- och skogsbruksområde.

Generalstrandplanen för Ingå inre skärgård tillsammans med kommunens byggnadsordning tillåter för tillfället en byggnadsrätt på 280 m²vy (180+100m²vy) per byggplats.

Byggnadsrätten på 280 m²vy per byggplats består uppdelat per byggplats av:

fritidsbostad	125 m ²
bastu	30 m ²
gäststuga	25 m ²
ekonomibyggnad	100 m ²
Sammanlagt	280 m ²

3.8.3 Strandplanen

På området gäller Hälluddens strandplan 1:10000, som är stadfäst 28.2.1991. Planområdet omfattar lägenheten Hälludden Rn:r 1:81 och Rn:r 1:82.

Strandplanen innehåller kvarteren 1 (RA1), 2 (RA2) och 3 (RA3) kvartersområde för fritidsbostäder, och ett rekreativområde (V). Undre index utvisar det största antalet envånings fritidsbostäder i kvarteret.

Det finns fyra byggplatsplatser på planområdet. Ingå kommunfullmäktige har på sitt möte 17.11.1988 konstaterat, att man enligt generalstrandplanen kan placera fyra RA-byggrätter på området. Byggrätten är 180 m²vy per byggrätt, alltså är den sammanlagda byggrätten 720 m²vy.

Planområdets dimensioneringstal är 6,6 byggplatsplatser per kilometer strand. Fyra byggplatsplatser är förverkligade i tre kvarter.

Planområdets byggnadsrätt på 720 m²vy kan placeras på önskat sätt inom kvarteren och på det senare nämnda rekreativområde. Av områdets hela byggnadsrätt kan man placera tre skilda, till ytan högst 20 m² stora bastubyggnader, vilkas minsta avstånd till strandlinjen är 10 meter. Dessutom kan man av områdets hela byggnadsrätt

3.8.2 Yleiskaava

Kunnanvaltuuston 10.8.1989 hyväksymässä Inkoon sisäsaariston rantayleiskaavassa suunnittelualue on merkitty loma-asuntoalueeksi sekä maa- ja metsätalousalueeksi.

Inkoon sisäsaariston rantayleiskaava yhdessä kunnan rakennusjärjestyksen kanssa mahdollistaa tällä hetkellä 280 k-m² (180+100k-m²) suuruisen rakennusoikeuden rakennuspaikkaa kohden.

Rakennusoikeus 280k-m² rakennuspaikkaa kohden eriteltynä muodostuu seuraavasti:

vapaa-ajan asunto	125m ²
sauna	30m ²
vierastupa	25m ²
talousrakennus	100m ²
Yhteensä	280 m ²

3.8.3 Rantakaava

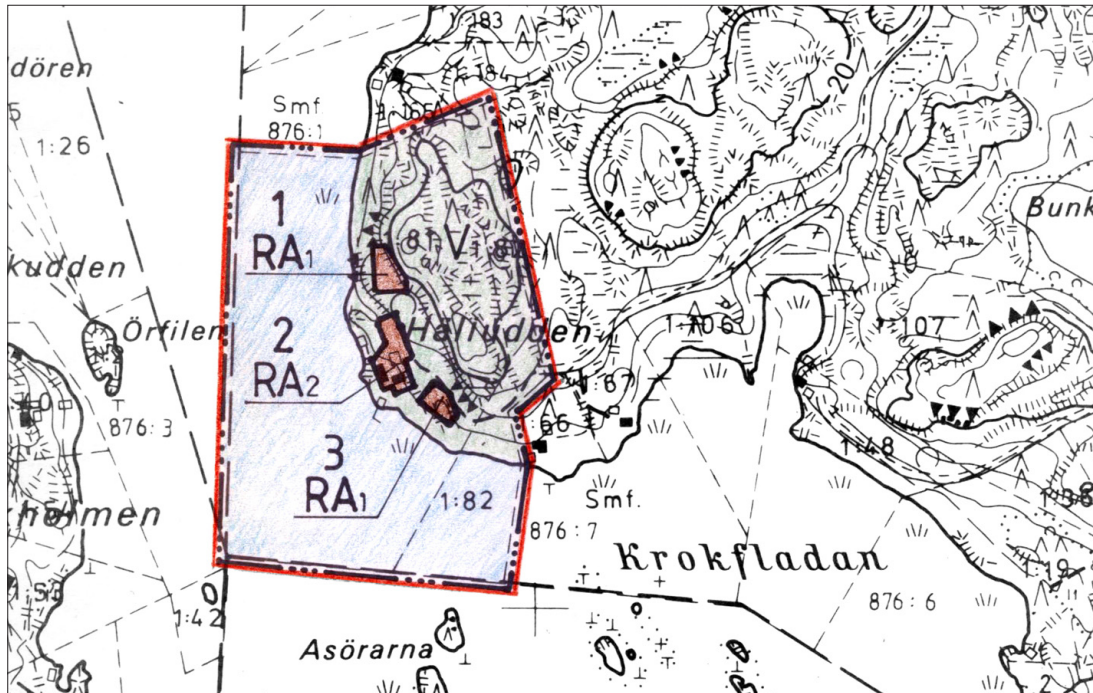
Alueella on voimassaoleva Hälluddenin rantakaava 1:10000, joka on vahvistettu 28.2.1991. Kaava-alue käsittää kiinteistöt Rn:o 1:81 ja Rn:o 1:82.

Rantakaava sisältää loma-asuntojen korttelit 1 (RA1), 2 (RA2) ja 3 (RA1) sekä virkistysalueen (V). Alaindeksi osoittaa suurimman sallitun yksikerroksisten loma-asuntojen lukumäärän korttelissa.

Rakennuspaikkoja on kaava-alueella neljä. Inkoon kunnanhallitus on kokouksessaan 17.11.1988 todennut, että alueelle voidaan sijoittaa neljä rantayleiskaavan mukaista RA-oikeutta. Rakennusoikeutta on 180 k-m² rakennuspaikkaa kohden, eli alueen ja kortteleiden rakennusoikeus on yhteensä 720 k-m².

Kaava-alueen mitoitusluku on 6,6 rakennuspaikkaa rantakilometriä kohden. Neljä rakennuspaikkaa on toteutettu kolmena korttelina.

Kaava-alueen rakennusoikeus 720 k-m² voidaan sijoittaa halutulla tavalla kortteleihin ja jäljempänä mainitulla tavalla virkistysalueelle. Alueen kokonaisrakennusoikeudesta voidaan sijoittaa virkistysalueelle kolme erillistä, pinta-alaltaan enintään 20 m²:n saunarakennusta, joiden vähimmäisetäisyys rantaviivasta on 10 metriä. Lisäksi kokonaisrakennusoikeudesta voidaan sijoittaa yhteis-



Utdrag ur strandplanen. (1991) Ote rantakaavasta. (1991)

placera tre skilda, till ytan högst 6 m² stora strandbodar invid vattenlinjen. Vattenområdet som hör till lägenheterna ingår i planområdet.

3.8.4 Byggnadsordningen

Byggnadsordningen i Ingå kommun är godkänd av kommunfullmäktige 12.12.2001 och den har trätt i kraft 1.1.2002.

3.9 Bottenkarta

Som grund för bottenkarta används Lantmäteriverkets kartmaterial i skalan 1:2000, där gårdsmiljöernas måttuppgifter har kompletterats. Kartan är godkänd 31.3.2010 av Ingå kommuns tekniska chef.

4 PLANERINGSSKEDEN

4.1 Bakgrund och behov av stranddetaljplan

I Hälluddens strandplan ingår mindre byggnadsrätt än vad som är möjligt i omgivningen i övrigt enligt generalstrandplanen för Ingå inre skärgård tillsammans med kommunens byggnadsordning. Strandplanen släpar efter i utvecklingen rörande byggnadsrätt.

laturin yhteyteen kolme erillistä, pinta-alaltaan enintään 6 m²:n ranta-aittaa vesirajaan. Tiloihin kuuluva vesialue sisältyy kaava-alueeseen.

3.8.4 Rakennusjärjestys

Inkoon kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 12.12.2001 ja se on tullut voimaan 1.1.2002.

3.9 Pohjakartta

Alueen pohjakarttana käytetään maanmittauslaitoksen kartta-aineistoa mittakaavassa 1:2000, johon on pihapiirien osalta täydennetty mittatietoja. Pohjakartta on hyväksytetty 31.3.2010 Inkoon kunnan teknisen toimen johtajalla.

4 SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Ranta-asemakaavan taustaa ja suunnittelun tarve

Hälluddenin rantakaava-alueella on vähemmän rakennusoikeutta kuin mitä ympäristössä Inkoon sisäsaariston rantayleiskaava ja kunnan rakennusjärjestys yhdessä mahdollistavat. Rantakaava on jäänyt jälkeen rakennusoikeuden kehityksestä.

Markägarna har under åren 2007 och 2008 ansökt om undantagstillstånd för ökad byggnadsrätt av Nylands miljöcentral. Miljöcentralen har inte beviljat undantagslov. Miljöcentralen har i sitt beslut år 2008 konstaterat, att överskridande av byggnadsrätten inte kan avgöras genom undantagslovsförfarande, utan att lov till utökad byggnadsrätt måste avgöras genom planändring.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller planeringsstart

Planändringsarbetet har startats på markägarnas initiativ.

Tekniska nämnden i Ingå kommun har stadfäst att stranddetaljplan görs för det i frågavarande området genom sitt beslut 2.6.2009.

Kommunens tekniska chef har genom sitt beslut 10.6.2009 godkänt Johanna Nyman nu Ristimäki landskapsarkitekt MARK, som planläggare.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Intressenter är, utom markägarna, dessutom de, vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas i betydlig grad. Dessutom är myndigheter och grupper, vars verksamhetsområde behandlas i planeringen, intressenter.

Angränsande markägare:
lägenheterna 1:66, 1:184, 1:185, 1:214.

Myndigheter:
Ingå kommun
ELY-central (fd Nylands miljöcentral)
Nylands förbund

4.3.2 Deltagande och växelverkan

Intressenter och andra, som anser sitt liv och boende påverkade av planen, har rätt att ta ställning till planen. Planen har liten betydelse, och informationsmöte för allmänheten ordnas inte. Under den tid planen är utställd, har intressenter möjlighet att framföra sina åsikter och göra anmärkningar och påminnelser i skriftlig form.

Maanomistajat ovat hakeneet vuosina 2007 ja 2008 Uudenmaan ympäristökeskukselta poikkeuslupaa lisärakennusoikeudelle. Ympäristökeskus ei ole myöntänyt poikkeusta. Ympäristökeskus on todennut poikkeamispäätöksessään vuonna 2008, että rakennusoikeuden ylityksen määrää ei voida ratkaista poikkeuslupamenetelyllä, vaan lisärakennusoikeuden määrä tulee ratkaista kaavamuutoksella.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavamuutostyö on käynnistetty maanomistajien aloitteesta.

Inkoon kunnan tekninen lautakunta on vahvistanut ranta-asemakaavan laatimisen kyseessä olevalle alueelle päätöksellään 2.6.2009.

Kunnan tekninen johtaja on päätöksellään 10.6.2009 hyväksynyt kaavanlaatijaksi Johanna Nymanin nyk. Ristimäki, maisema-arkkitehti MARK.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavoitukseen osallisia ovat maanomistajien lisäksi ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavamuutos saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Naapuri maanomistajat:
kiinteistöt 1:66, 1:184, 1:185, 1:214.

Viranomaiset:
Inkoon kunta
ELY-keskus (ent. Uudenmaan ympäristökeskus)
Uudenmaan liitto

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät

Osallisilla ja muilla, jotka kokevat kaavoituksen vaikuttavan heidän elämiseen ja asumiseen on oikeus ottaa kantaa kaavaan. Kaava on merkitykseltään vähäinen, joten yleisötilaisuutta ei järjestetä. Kaavan nähtävilläolon aikana osallisilla on mahdollisuus tuoda esille mielipiteitään ja tehdä huomautuksia ja muistutuksia kirjallisesti.

Meddelande om planens anhängiggörande och om planförslaget publicerades i tidningarna Västra Nyland och Kirkkonummen Sanomat. Rågrannarna meddelades om planen per brev.

Planförslaget och planbeskrivningen samt den däri ingående planen för deltagande och bedömning var till påseende i kommunhuset under tiden 10.5.-11.6.2010.

På grund av sakens ringa omfång kunde man meddela om planens anhängiggörande och ställa ut planförslaget till påseende samtidigt. Därför har man inte gjort en skild plan för deltagande och växelverkan, utan den är en del av planbeskrivningen.

Fyra utlåtanden om planen anlände. På basen av de avgivna utlåtandena gjordes specificeringar på planen.

Det reviderade stranddetaljplanutkastet behandlades i tekniska nämnden 31.1.2012 och det utställdes till påseende 24.2.-26.3.2012.

Tre utlåtanden om planen anlände. Ett utlåtande innehöll begäran om precisering. Planbestämmelserna utökades med den önskade preciseringen.

Utlåtandena och de svar som utarbetats, finns som bilaga i denna beskrivning.

4.3.3 Myndighetssamarbete

Det inledande skedets förhandlingsmöte hölls 28.9.2009. På mötet presenterades syftet med planen. Som ett resultat av mötet beslöt markägarna att man i planändringen söker en höjning av byggnadsrätten till den nivå, som generalstrandplanen för Ingå inre skärgård tillsammans med kommunens byggnadsordning tillåter.

4.4 Planeringens gång och arbetsprogram

- Förhandlingsmöte 28.9.2009
- Information om projektet till grannarna och övriga intressenter
- Författande av planförslag och offentlig framläggning 10.5-11.6.2010
- Hörande av intressenter och begäran av utlåtande
- Behandling av utlåtanden och anmärkningar och författande av svaromål

Ilmoittaminen kaavan vireilletulosta ja kaavaehdotuksesta julkaistiin paikallislehdissä Västra Nyland ja Kirkkonummen Sanomat. Rajanaapureille ilmoitettiin kaavahankkeesta kirjeitse.

Kaavaehdotus selostuksineen sekä siihen sisällytetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä kunnantalolla 10.5.-11.6.2010.

Hankkeen pienimuotoisuudesta johtuen kaavan vireillepano ja kaavaehdotuksen nähtävilläolo voitiin tehdä samanaikaisesti. Tästä syystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ei ole laadittu erikseen, vaan se on sisällytetty kaavaehdotuksen selostukseen.

Kaavasta saapui neljä lausuntoa. Lausuntojen perusteella kaavaan tehtiin tarkennuksia.

Tarkistettu ranta-asemakaavaehdotus käsiteltiin teknisessä lautakunnassa 31.1.2012 ja se asetettiin nähtäville 24.2.-26.3.2012.

Kaavasta saapui kolme lausuntoa. Yksi lausunto sisälsi tarkennuspyynnön, minkä johdosta kaavamääräyksiin lisättiin tarkennus.

Lausunnot ja niihin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 28.9.2009. Neuvottelussa esiteltiin kaavan tavoitteet. Neuvottelun tuloksena maanomistajat päättivät, että kaavamuutoksessa haetaan rakennusoikeuden korotusta Inkoon sisäsaariston rantayleiskaavan ja kunnan rakennusjärjestyksen yhdessä sallimalle tasolle.

4.4 Kaavoituksen kulku ja työohjelma

- Viranomaisneuvottelu 28.9.2009
- Hankkeesta tiedottaminen naapurimaanomistajille ja muille osallisille
- Kaavaehdotuksen laatiminen ja nähtävilläolo 10.5-11.6.2010
- Osallisten kuuleminen ja lausuntojen pyytäminen
- Lausuntojen ja muistutusten käsittely ja vastineiden laatiminen
- Tarkistetun kaavaehdotuksen käsittely teknisessä lautakunnassa 31.1.2012

- Behandling av det reviderade stranddetaljplanutkastet i tekniska nämnden 31.1.2012
- Reviderat planeutkast till påseende 24.2.-26.3.2012
- Hörande av intressenter och begäran av utlåtande
- Behandling av utlåtanden och författande av svaromål
- Reviderad plan 15.5.2012
- Kommunfullmäktige godkänner planen

Ändringar i planen

Reviderad planförslag, datum 9.1.2012:

På stranddetaljplanen har det gjorts specificeringar. På basen av avgivna utlåtanden granskades byggnadsrättens fördelning enligt olika ändamål sålunda, att den mer exakt motsvarar markägarnas behov.

I det första planförslaget hade tillagd byggnadsrätt anvisats endast för ekonomibyggnader. I det reviderade planförslaget har man anvisat tillagd byggnadsrätt också för andra ändamål som betjäna fritidsbostadsområdet. Dock så, att den helhetsbyggnadsrätt som föreslagits i det första skedet, inteöverskridits.

Kvartersgränserna har ändats så att befintliga och nya byggnader finns inom RA-kvarteren. På rekreationsområdet har inga hus planerats. På rekreationsområdet har anvisats möjlighet att bygga skyddstak som betjäna underhållet av området. I RA-kvarteren har man angett gränserna för byggnadsytorna och de nya byggnadernas riktgivande läge.

Datum 15.5.2012:

De allmänna planbestämmelserna kompletterades med följande sats: *Ändrings- och tillbyggnadsarbetena på de befintliga huvudbyggnaderna skall utföras så att byggnadernas arkitektoniska uttryck bevaras.*

4.5 Utredningar och bedömning av konsekvenser

Saker som utreds:

- natur- och landskapsutredning

Konsekvenser som utreds:

- konsekvenser för den bebyggda miljön och kulturmiljön
- konsekvenser för naturmiljön och landskapsbilden

- Tarkistettu kaavaehdotus nähtävillä 24.2.-26.3.2012
- Osallisten kuuleminen ja lausuntojen pyytäminen
- Lausuntojen käsittely ja vastineen laatiminen
- Tarkistettu kaava 15.5.2012
- Kunnanvaltuusto hyväksyy kaavan

Kaavaan tehdyt muutokset

Tarkistettu kaavaehdotus, päiväys 9.1.2012: Ranta-asemakaavaan on tehty tarkennuksia. Kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen perusteella tarkasteltiin rakennusoikeuden käyttötarkoituksen jakautumista uudelleen siten, että se vastaa täsmällisemmin maanomistajien käyttötarpeita. Ehdotusvaiheessa lisärakennusoikeutta oli määriteltä yksinomaan talousrakennuksille. Tarkistetussa ehdotuksessa lisärakennusoikeutta on osoitettu myös muihin loma-asuntoaluetta palveleviin käyttötarkoituksiin. Kuitenkin niin, että ehdotusvaiheessa esitetty kokonaisrakennusoikeus säilyy saman suuruisena.

Kortteleiden aluerajauksia on muutettu siten, että nykyiset ja uudet rakennukset sisältyvät RA-kortteleihin. Virkistysalueelle ei ole osoitettu rakennuksia. Virkistysalueelle on osoitettu mahdollisuus rakentaa katos, joka palvelee alueen hoitoa. RA-kortteleihin on lisätty rakennusalojen rajaukset ja ohjeelliset uudisrakennusten sijainnit.

Päiväys 15.5.2012:

Kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty seuraavaa: *Olevien päärakennusten muutos- ja laajennustyöt tulee toteuttaa säilyttäen rakennusten arkkitehtoninen ilme.*

4.5 Selvitykset ja arvioitavat vaikutukset

Selvitettävät asiat:

- luonto- ja maisemaselvitys

Arvioitavat vaikutukset:

- vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kulttuuriympäristöön
- vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemakuvaan
- taloudelliset vaikutukset
- liikenteelliset vaikutukset
- sosiaaliset vaikutukset
- vaikutukset ja alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

- ekonomiska konsekvenser
- konsekvenser för trafikförhållanden
- sociala konsekvenser
- konsekvenser för områdes- och samhällsstrukturen.

4.6 Kontaktuppgifter

Konsult: planläggare
Johanna Ristimäki, landskapsarkitekt MARK
Arkkitehtuuri- ja maisemasuunnittelu
NYMAN & RISTIMÄKI
johanna.ristimaki@nymanristimaki.fi
tel. 040-775 1452
Gräsviksgatan 8, 00180 Helsingfors

Ingå kommun:
Emilia Horttanainen, Teknisk chef
emilia.horttanainen@inga.fi
tel. (09) 29515 333
Ola Westmans allé 3, 10210 Ingå

Markagäre:
Fastighetssammanslutning Helenius, Mäki,
Stäuber
c/o Kari Helenius
Luthergatan 12 A 11, 00100 Helsingfors

4.7 Mål för stranddetaljplanen

Målet för stranddetaljplanen är att uppdatera lägenheternas 1:81 och 1:82 markanvändningsplan och främja ett jämlikt bemötande av markägarna genom att höja byggnadsrätten på området så, att den motsvarar den nivå, som generalstrandplanen för Ingå inre skärgård och kommunens byggnadsordning tillsammans tillåter.

Målet för planen är att ge förutsättningar för att planmässigt utveckla området som gemensamt område för fritidsboende. Genom planen strävar man till att trygga områdets landskapliga kvaliteter och målen för generalstrandplanen för Ingå inre skärgård.

Syftet för planen är att placera den kompletterande bebyggelsen i samband med de existerande gårdsmiljöerna, så att de omgivande naturområdena bevaras som orörda helheter.

4.6 Yhteystiedot

Konsultti: kaavasuunnittelija
Johanna Ristimäki, maisema-arkkitehti MARK
Arkkitehtuuri- ja maisemasuunnittelu
NYMAN & RISTIMÄKI
johanna.ristimaki@nymanristimaki.fi
puh.040-775 1452
Ruoholahdenkatu 8, 00180 Helsinki

Inkoon kunta:
Emilia Horttanainen, Teknisen toimen johtaja
emilia.horttanainen@inga.fi
puh.(09) 29515 333
Ola Westmanin puistotie 3, 10210 Inkoo

Maanomistajat:
Kiinteistöyhtymä Helenius, Mäki, Stäuber
c/o Kari Helenius
Lutherinkatu 12 A 11, 00100 Helsinki

4.7 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on päivittää kiinteistöjen 1:81 ja 1:82 maankäyttösuunnitelma ja edistää maanomistajien tasapuolista kohtelua nostamalla alueen rakennusoikeutta siten, että se vastaa Inkoon sisäsaariston rantayleiskaavan ja kunnan rakennusjärjestyksen yhdessä sallimaa tasoa.

Kaavan päämääränä on luoda puitteet alueen suunnitelmalliselle kehittämiselle sukulaisruokakuntien yhteisenä loma-asuntoalueena. Suunnitelmalla pyritään turvaamaan alueen maisemallisten arvojen säilyminen ja Inkoon sisäsaariston rantayleiskaavan tavoitteet.

Maankäytön suunnittelussa on tavoitteena sijoittaa täydennysrakentaminen olemassa olevien pihapiirien yhteyteen siten, että ympäröivät luontoon alueet säilyvät ehjinä kokonaisuuksina.

5 REDOGÖRELSE FÖR STRANDETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

Planens struktur baserar sig på den markanvändning som är i kraft. Avsikten är att med hjälp av planen göra en tillbyggnad, som stöder den nuvarande användningen, möjlig. Stranddetaljplanen baserar sig i huvudsak på den ursprungliga plan som arkitekt Raimo Teränne, SAFA, uppgjort.

Planområdet innehåller tre kvartersområden för fritidsbostäder (RA-1, RA-2) samt ett rekreationsområde (V) och ett vattenområde (W). Reservationen för rekreationsområde omfattar största delen av planområdet. Kvartersområdena för fritidsbostäder ligger som skilda enheter mellan rekreationsområdet och vattenområdet.

Då målet har varit att huvudsakligen anpassa de nya byggnaderna till de befintliga gårdsmiljöerna, har de nya byggnadsytorna samt deras avstånd från strändlinjen definierats främst utgående från de befintliga byggnadernas läge. Den omväxlande och ställvis branta terrängen har i hög grad påverkat de befintliga byggnadernas placering, och är en avgörande grund också för placeringen av de nya byggnaderna.

5.1.1 Dimensionering

Generalstrandplanen för Ingå inre skärgård tillåter tillsammans med kommunens byggnadsordning en byggnadsrätt på 280 m²vy per byggnadsplats. I planändringen höjs byggnadsrätten på Hälluddens planområdet till samma nivå.

Den nuvarande byggnadsrätten i strandplanen är 180 m²vy per byggplats. Det finns fyra byggplatser, vilket innebär att den nuvarande byggnadsrätten är sammanlagt 720 m²vy (180 m²vy x 4).

I planändringen utökas byggnadsrätten med 100 m²vy per byggplats. Med fyra byggnadsplatser höjs byggnadsrätten med sammanlagt 400 m²vy (100 m²vy x 4).

Den nya byggnadsrätten utgör inklusive den tillagda byggnadsrätten sammanlagt 1120 m²vy (720 + 400 m²vy).

5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavan rakenne perustuu olemassa olevaan maankäyttöön. Tarkoituksena on mahdollistaa kaavan avulla täydennysrakentaminen, joka tukee alueen nykyistä käyttöä loma-asuntoalueena. Ranta-asemakaava on laadittu pääosin arkkitehti Raimo Teränteen, SAFA alkuperäissuunnitelman pohjalta.

Kaava-alue sisältää kolme loma-asuntojen korttelialuetta (RA-1, RA-2) sekä virkistysalueen (V) ja vesialueen (W). Virkistysalueen aluevaraus käsittää suurimman osan suunnittelualueesta. Loma-asuntojen korttelit sijaitsevat saarekkeina virkistysalueen ja vesialueen välissä.

Koska tavoitteena on ollut sovittaa uusi rakentaminen pääasiassa nykyisiin pihapiireihin, on kaavan rakennusalojen sijainnit sekä etäisyydet rantaviivasta määräytyneet pitkälti nykyisten rakennusten sijainnin mukaan. Vaihteleva ja paikoin jyrkkä maasto on vaikuttanut voimakkaasti nykyisten rakennusten sijaintiin ja on määräävä tekijä myös uuden rakentamisen sijoittamisessa.

5.1.1 Mitoitus

Inkoon sisäsaariston rantayleiskaava mahdollistaa yhdessä kunnan rakennusjärjestyksen kanssa lähiympäristössä 280 k-m² suuruisen rakennusoikeuden rakennuspaikkaa kohden. Kaavamuutoksessa Hälluddenin kaava-alueen rakennusoikeus nostetaan samalle tasolle.

Rakennusoikeus Hälluddenin rantakaavassa on nykyisin 180 k-m² rakennuspaikkaa kohden. Kaava-alueella on neljä rakennuspaikkaa, jonka mukaisesti olemassa oleva rakennusoikeus on yhteensä 720 k-m² (180k-m² x 4).

Kaavamuutoksessa rakennusoikeutta lisätään 100 k-m² rakennuspaikkaa kohden. Neljän rakennuspaikan mukaisesti lisärakennusoikeutta tulee tällöin yhteensä 400 k-m² (100 k-m² x 4).

Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu lisärakennusoikeuden kanssa yhteenlaskettuna 1120 k-m² (720 + 400k-m²).

Dimensionering i Hälluddens stranddetaljplan:

Byggnadsrätt enligt befintlig strandplan 720 m²vy
(4 byggnadsplatser x 180 m²vy).

Tillagd byggnadsrätt, 400 m²vy
(4 byggnadsplatser x 100 m²vy).

Sammanlagt 1120 m²vy

Den nuvarande helhetsbyggnadsrätten på 720 m²vy är enligt fastighetsbolagets överenskommelse fördelad sålunda, att byggnadsrätten i kvarter 1 är 180 m²vy, i kvarter 2 322 m²vy och i kvarter 3 218 m²vy. Tilläggsbyggnadsrätten enligt planändringen delas mellan kvarteren i samma proportion, se tabell.

Mitoitus Hälluddenin ranta-asemakaavassa:

Olemassa oleva rantakaavan mukainen rakennusoikeus 720 k-m²
(4 rakennuspaikkaa x 180 k-m²)

Lisärakennusoikeus 400 k-m²
(4 rakennuspaikkaa x 100 k-m²)

Yhteensä 1120 k-m²

Nykyinen kokonaisrakennusoikeus 720 k-m² on jaettu kiinteistöyhtiön sopimuksen mukaan siten, että korttelin 1 rakennusoikeus on 180 k-m², korttelin 2 on 322 k-m² ja korttelin 3 on 218 k-m². Kaavamuutoksen tuoma lisärakennusoikeus jaetaan kortteleiden kesken samassa suhteessa, ks. taulukko.

FÖRDELNING AV BYGGNADSRÄTT KVARTERSVIS KAAVA-ALUEEN RAKENNUSOIKEUDEN JAKAUTUMINEN KORTTELEITTAIN				
	KVARTER 1 KORTTELI 1	KVARTER 2 KORTTELI 2	KVARTER 3 KORTTELI 3	KVARTEREN SAMM. KORTTELIT YHT.
Nuvarande byggnadsrätt m²vy Nykyinen rakennusoikeus k-m²	180	322	218	720
Tillagd byggnadsrätt, m²vy Lisärakennusoikeus k-m²	100	179	121	400
SAMMANLAGD BYGGNADSRÄTT m²vy RAKENNUSOIKEUS YHTEENSÄ k-m²	280	501	339	1120

5.2 Planbeteckningar och planbestämmelser

5.2 Kaavamerkinnt ja määräkset

DEFINITION AV OMRÅDET

Stranddetaljplanen rör lägenheterna R:nr 1:81 och R:nr 1:82 i Degerö by i Ingå kommun. Med stranddetaljplanen bildas kvarteren 1,2 och 3 samt rekreatiomsområden och vattenområden.

ALUEMÄÄRITTELY

Ranta-asemakaava koskee kiinteistöjä R:no 1:81 ja R:n:o 1:82 Degerön kylässä Inkoon kunnassa. Ranta-asemakaavalla muodostuvat korttelit 1,2 ja 3 sekä niihin liittyvät virkistys- ja vesialueet.

RA-1

Kvartersområde för fritidsbostäder.

I området får uppföras byggnader som betjänar fritidsboende. I kvarteret får byggas ett fritidshus och en gäststuga vars sammanlagd våningsyta är högst 227 m²vy. På området får byggas en bastu högst 20 m²vy och ekonomibyggnader högst 33 m²vy. Byggnaderna i kvarteret bör placeras så att körförbindelsen till planområdets norra del bevaras för traktor, som används i skogens skötsel.

Loma-asuntojen korttelialue.

Alueelle saa rakentaa loma-asutusta palvelevia rakennuksia. Kortteliin saa rakentaa yhden loma-asunnon ja yhden vierasmajan, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 227 k-m². Alueelle saa rakentaa yhden saunarakennuksen enintään 20 k-m² sekä talousrakennuksia enintään 33 k-m². Korttelin rakennukset tulee sijoittaa siten, että metsänhoitoon tarvittava traktorin kulkuyhteys kaava-alueen pohjoisosiin säilyy.

RA-2

Kvartersområde för fritidsbostäder.

I området får uppföras byggnader som betjänar fritidsboende. I kvarteret får byggas två fritidshus och en gäststuga vars sammanlagd våningsyta är högst 395 m²vy. På området får byggas två bastur sammanlagt högst 34 m²vy och ekonomibyggnader högst 72 m²vy.

Loma-asuntojen korttelialue.

Alueelle saa rakentaa loma-asutusta palvelevia rakennuksia. Kortteliin saa rakentaa kaksi loma-asuntoa ja yhden vierasmajan, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 395 k-m². Alueelle saa rakentaa kaksi saunarakennusta yhteensä enintään 34 k-m² sekä talousrakennuksia enintään 72 k-m².

RA-3

Kvartersområde för fritidsbostäder.

I området får uppföras byggnader som betjänar fritidsboende. I kvarteret får byggas ett fritidshus och en gäststuga vars sammanlagd våningsyta är högst 275 m²vy. På området får byggas en bastu högst 20m²vy och ekonomi-byggnader högst 44 m²vy.

Loma-asuntojen korttelialue.

Alueelle saa rakentaa loma-asutusta palvelevia rakennuksia. Kortteliin saa rakentaa yhden loma-asunnon ja yhden vierasmajan, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 275 k-m². Alueelle saa rakentaa yhden saunarakennuksen enintään 20 k-m² sekä talousrakennuksia enintään 44 k-m².



Rekreatiomsområde.

Rekreatiomsområdet är avsett för gemensamt bruk inom planområdet. Man får bygga en väg som betjänar fritidsbostäderna. Oberoende av byggnadsrätten får man bygga ett högst 30 m² stort skyddstak, som betjänar underhållet av rekreatiomsområdet och vars minimiavstånd från strandlinjen är 25 meter.

Virkistysalue.

Virkistysalue on tarkoitettu kaava-alueen yhteiskäyttöön. Alueelle saa rakentaa loma-asuntoja palvelevan tien. Alueelle saa rakentaa rakennusoikeuden estämättä virkistysalueen hoitoa palvelevan katoksen, jonka pinta-ala on enintään 30 m² ja jonka vähimmäisetäisyys rantaviivasta on 25 metriä.



Vattenområde.
Vesialue.

Linje 3 meter utanför planeområdet.
3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kvartersgräns eller områdets gräns.
Korttelin ja alueen raja.

1

Kvarters nummer.
Korttelin numero.

100

Byggnadsrätt uttryckt i våningskvadratmeter.
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

I

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.



Byggnadsyta och befintlig byggnad.
Rakennusala ja olemassa oleva rakennus.



Byggnadsyta och riktgivande plats för byggnad.
Rakennusala ja ohjeellinen rakennuksen sijainti.



Byggnadsyta för ekonomibyggnader.
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksia.



Byggnadsyta för bastubyggnad.
Rakennusala, jolle saa sijoittaa saunarakennuksen.



Byggnadsyta för ekonomibyggnader och bastubyggnad.
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksia ja saunarakennuksen.



Del av område där båtbyggor får placeras.
Alueen osa, jolle saa sijoittaa venelaitureita.



Del av område där båtbyggor får placeras.
Som en del av kvarterets sammanlagda byggnadsrätt får man bygga en strandbod på högst 7 m²vy. Strandboden får placeras i närheten av strandlinjen.

Alueen osa, jolle saa sijoittaa venelaitureita.
Korttelin yhteenlasketusta kokonaisrakennusoikeudesta saa sijoittaa alueelle yhden, pinta-alaltaan enintään 7 k-m² suuruisen ranta-aitan. Ranta-aitan saa sijoittaa rantaviivan läheisyyteen.



Landskapsmässigt värdefullt bergskrän.
Maisemallisesti arvokas kalliomäen lakialue.



Riktgivande del av område för fordonstrafik avsett för gemensamt bruk på planområdet.
Ohjeellinen ja kaava-alueen yhteiskäyttöinen ajoneuvoliikenteelle tarkoitettu alueen osa.

Bestämmelser:

Områdets landskapliga kvaliteter får inte försvagas. De obebbyggda områdena skall bevara sin naturkaraktär. Det skyddande trädbeståndet mellan hus och strand måste bevaras.

Husens våningstal får vara högst ett. Husen måste vara byggda av trä. Man måste följa ett enhetligt byggnadsätt områdesvis. Ändrings- och tillbyggnadsarbetena på de befintliga huvudbyggnaderna skall utföras så att byggnadernas arkitektoniska uttryck bevaras.

Hus som byggs på planområdet måste anpassas till terrängen och landskapsbild. Färgsättningen av husen skall vara lämplig i naturmiljön, mörk eller i matta nyanser.

Den lägsta golvhöjden i en fritidsbostad eller bastubyggnad skall vara minst 2,5 meter över medelvattenstånd.

Avloppsvatten på planområdet skall behandlas enligt Statsrådets förordning 542/2003.

Sophantering bör ordnas enligt kommunens krav på sophantering.

Määräkset:

Alueen maisemallisia arvoja ei saa heikentää. Rakentamattomien alueiden ilme tulee säilyttää luonnonmukaisena. Rakennusten ja rannan välinen suojaava puusto tulee säilyttää.

Rakennusten kerrosluku saa olla enintään yksi. Rakennusten on oltava puurakenteisia. Alueella tulee noudattaa pihapiireittäin yhtenäistä rakentamistapaa. Olevien päärakennusten muutos- ja laajennustyöt tulee toteuttaa säilyttäen rakennusten arkkitehtoninen ilme.

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

Loma-asunnon tai saunarakennuksen alimman lattiapinnan tulee olla vähintään 2,5 metriä yli keskivedenkorkeuden.

Jätevedet tulee käsitellä kaava-alueella Valtioneuvoston asetuksen 542/2003 mukaisesti.

Jätehuolto tulee järjestää kunnan jätehuoltomääräysten edellyttämällä tavalla.

5.3 Planens konsekvenser

5.3.1 Konsekvenser för naturmiljö och landskapsbild

Tilläggsbyggandet placeras i samband med existerande gårdsmiljöer så, att stora områden bevaras i naturtillstånd, och sålunda planändringens konsekvenser för miljön blir små. Planen har inte bedömts ha någon inverkan på fågelskyddsområdet söder om planområdet.

Kvartersområdena är belägna på de områden, som bäst lämpar sig för byggande, i samband med de gamla gårdsmiljöerna. I kvarterens läge har man beaktat landskapliga synpunkter och byggandet har i huvudsak förlagts bakom den täta, avskärmande trädridån vid stranden.

Strandvegetationen bevaras, för att minimera konsekvenserna av byggandet för strandlandskapet.

5.3.2 Konsekvenser för samhällsstruktur och trafik

På områdes- eller samhällsstruktur har planen inte betydande inverkan. Planändringen kompletterar befintlig fritidsbosättning och man använder befintligt vägnät och elnät. Planändringen har endast ringa inverkan på trafikförhållandena.

5.3.3 Konsekvenser för byggd miljö och kulturmiljö

Planändringens konsekvenser för den byggda miljön är lokala och av liten betydelse. Konsekvenser för kulturmiljön anses inte uppstå, och det förekommer inte heller fornminnen på området.

5.3.4 Ekonomiska konsekvenser

För kostnader som rör genomförandet av planen står markägarna. Planändringen kräver inte ny infrastruktur, som nya vägar eller ny kommunalteknik.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemakuvaan

Lisärakentaminen sijoitetaan olemassa olevien pihapiirien yhteyteen niin, että laajat luontoalueet säilyvät ehjinä kokonaisuuksina, joten kaavamuu- toksen vaikutukset luonnonympäristöön jäävät vähäisiksi. Suunnittelualueesta etelään sijaitsevaan linnustonsuojelualueeseen ei kaavan myöskään katsota aiheuttavan vaikutuksia.

Korttelialueet on sijoitettu rakentamiselle parhaiten soveltuville alueille, vanhojen pihapiirien yhteyteen. Kortteleiden sijainnissa on huomioitu maisemalliset näkökohdat ja rakentaminen on pääasiassa ohjattu peitteisen rantapuuston taakse.

Rantakasvillisuus säilytetään, jotta rakentamisen vaikutukset rantamaisemaan olisivat mahdollisimman vähäiset.

5.3.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja liikenteeseen

Alue- tai yhdyskuntarakenteeseen ei kaavalla ole merkittävää vaikutusta. Kaavamuutos täydentää olemassa olevaa loma-asutusta ja tähän käytetään olemassa olevaa tiestöä ja sähköverkkoa. Kaavamuutoksen vaikutukset liikenteeseen ovat vähäiset.

5.3.3 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.

5.3.4 Taloudelliset vaikutukset

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

5.3.5 Sociala konsekvenser

Planändringen anses inte förorsaka ändringar i sociala förhållanden i grannskapet, då gårdsmiljöerna som omringas av skog, befinner sig på rimligt avstånd från grannarnas fritidsbostäder. Grannarna har möjlighet att ta ställning till planen under den tid planen ställs ut.

5.4 Genomförande och tidsplanering

Ingen tidpunkt för genomförandet av planen har utsatts. Genomförandet sker efter det att planen godkänts.

Helsingfors 7.4.2010
reviderad 9.1.2012, 15.5.2012
Johanna Ristimäki
landskapsarkitekt MARK

översättning till svenska:
Camilla Rosengren landskapsarkitekt MARK

5.3.5 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuutoksen ei katsota aiheuttavan sosiaalisia vaikutuksia naapuriympäristöön, sillä metsäalueiden ympäröimät pihapiirit sijaitsevat kohtuullisella etäisyydellä naapureiden loma-asunnoista. Naapureilla on mahdollisuus antaa mielipiteensä kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana.

5.4 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteutumiselle ei ole asetettu ajankohtaa. Toteuttaminen tapahtuu kaavan hyväksymisen jälkeen.

Helsinki 7.4.2010
tarkistettu 9.1.2012, 15.5.2012
Johanna Ristimäki
maisema-arkkitehti MARK

ruotsinkielinen käännös:
Camilla Rosengren maisema-arkkitehti MARK



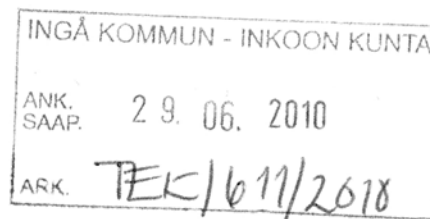
Elinkeino-, liikenne- ja
ympäristökeskus

LAUSUNTO

UUDELY/949/07.01/2010

23.6.2010

Inkoon kunta / Teknisen toimen johtaja
PL 6
10211 Inkoo



Lausuntopyyntö 30.4.2010

Lausunto Hälluddenin ranta-asemakaavan muutosehdotuksesta

Inkoon tekninen lautakunta on pyytänyt Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) lausuntoa Hälluddenin ranta-asemakaavan muutosehdotuksesta 9.7.2010 mennessä. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 28.9.2009.

Kaavamuutosalue sijoittuu Uudenmaan maakuntakaavassa valkoiselle alueelle. Alueen eteläpuolelle jää luonnonsuojelualue. Inkoon sisäsaariston osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu lomamasuntoalueeksi sekä maa- ja metsätalousalueeksi. Ranta-asemakaavamuuotos tarkoittaa osayleiskaavan ratkaisuja.

Ranta-asemakaavaehdotuksessa ei ole lisätty olemassa olevien rakennuspaikkojen määrää. Kaavamuutoksessa päivitetään rakennusoikeus Inkoon rakennusjärjestyksen mukaiseksi. Yhteensä V-alueelle on osoitettu 228 k-m² rakennusoikeus kaavaehdotuksessa esitetystä 400 k-m² lisäyksestä. Talousrakennusten sijoittuminen V-alueelle on jätetty avoimeksi lukuun ottamatta maisemallisesti merkittävää kalliomäen lakialuetta. Lakialue tulee rajata osaluerauksella kaavaehdotukseen. Lisäksi ranta-asemakaavan mittakaava huomioiden (1:2000) olisi hyvä osoittaa kaavakartalle edes ohjeellisella osaluerauksella aittojen, saunojen ja muiden talousrakennusten rakennusalat.

Yksikön päällikkö

Tarja Laine

Ylitarkastaja

Tuomas Autere

TIEDOKSI

Uudenmaan liitto

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

UUDELY/Minna Weurlander

UUDELY/Kirsi Hellas

Organ	Sammanträdesdatum	Paragraf	Sida
Byggnads- och miljönämnden	15.06.2010	18	1

396/2010

§ 18 Begäran om utlåtande - Strandedetaljplan över Hälludden

Tekniska nämnden begär byggnads- och miljönämndens utlåtande enligt § 65 MBL med anledning av att ett utkast till en strandedetaljplan över Hälludden som har utarbetats.

Ägarna till lägenheterna Hälludden 1:81 och 1:82 i Degerö by av Ingå kommun har ansökt hos Ingå kommun om tillstånd att inleda utarbetande av detaljplan på de nämnda lägenheterna. På området finns en s.k. strandplan som fastställts 28.2.1991.

Strandedetaljplaneringen motiveras med att höja byggnadsrätten på de aktuella fastigheternas område till samma nivå som generalplanen för den inre skärgården tillåter. Den gällande strandplanen möjliggör alltså inte samma byggnadsrätt.

Den gällande generalplanen för inre skärgården möjliggör tillsammans med kommunens byggnadsordning en byggnadsrätt om 280 km² per byggnadsplats (fritidsbostad 125 m² + bastu 30 m², gäststuga 25 m² samt ekonomibyggnad 100 m²). Motsvarande byggnadsrätt på Hälluddens strandplaneområde är nu 180 km² per byggnadsplats. På strandedetaljplaneområdet finns totalt 4 byggnadsplatser av vilka en del är bebyggda.

I planändringen ökas byggnadsrätten med 100 v-m² per byggnadsplats. Fyra byggnadsplatser ger därmed totalt en tilläggsbyggnadsrätt på 400 v-m² och planområdets totala byggnadsrätt blir då 1120 v-m² (720 + 400 v-m²).

Fastighetsbolaget har enligt en överenskommelse fördelat byggnadsrätten på 3 kvarter med sinsemellan olika byggnadsrätter.

Av planbeskrivningen framgår att största delen av byggnadsrätten, 832 m² finns i kvartersområden för fritidsbostäder (RA).

På rekreationsområdet kan placerats max 226 m² ekonomibyggnadsrätt. Ekonomibyggnadsbyggnadsrätten är inte utmärkt i planen, förutom till de befintliga ekonomibyggnaderna del.

Enligt utredning över den bebyggda miljön har varje kvarter även utnyttjat ekonomibyggnadsrätt också inom RA-området. Kan konstateras att t.ex. kvarter 2 har utnyttjat en stor del av sin byggnadsrätt till ekonomibyggnader (175 m²) inom RA-området. Kvarteret har erhållit enligt planutkastet ytterligare 179 m² ekonomibyggnadsrätt.

I bestämmelserna och beskrivningen används begreppen som: befintlig byggnadsrätt, tilläggsbyggnadsrätt och ekonomibyggnadsrätt som kan placeras både på RA- och V-området vilket gör att detaljplanen, då det gäller byggnadsrätten, inte till alla delar entydig. Även behovet av ca 350 m² ekonomibyggnadsrätt för kvarter 2 kan ifrågasättas.

Protokollsutdragets riktighet bestyrker

Ingå tisdag den 22 juni 2010

Susanna Främling

kanslist



Organ	Sammanträdesdatum	Paragraf	Sida
Byggnads- och miljönämnden	15.06.2010	18	2

Beredare: byggnadstillsynschef och miljöchefen

Förslag (MW):

Nämnden tar del av detaljplaneutkastet och framför följande:

- Nämnden anser att byggnadsrätten bör preciseras tydligare med beaktande av den befintliga byggnationen och de verkliga behoven.
- Byggnadsrätten bör definieras skilt för RA-områden och skilt för V-området, dock så att den totala byggnadsrätten inte överskrids.
- Byggandet på V-området bör preciseras med definierade byggnadsrutor.

Beslut:

Godkändes.

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

Inkoon kunta
/ Teknisen toimen johtaja
Tekninen lautakunta
PL 6
10211 Inkoo

INGÅ KOMMUN - INKÖON KUNTA	
ANK. SÄLP.	2. 06. 2010
ARK.	TEK/611/2010

24.5.2010

Viite: Lausuntopyyntö, saapunut 7.5.2010

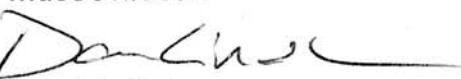
Asia: Hälluddenin alueen ranta-asemakaava, kaavamuutoksen luonnos

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseolta on pyydetty lausuntoa otsikon mukaisesta asiasta.

Asemakaavatyö on käynnistynyt alueen yksityisten maanomistajien aloitteesta. Kaavan laadinnan tavoitteena on mahdollistaa nykyisen loma-asuntoalueen täydennysrakentaminen ja korottaa kyseisten kiinteistöjen rakennusoikeus samalle tasolle kuin sisäsaariston yleiskaava sallii eli 280 k-m² rakennuspaikkaa kohden. Alueella nyt voimassa olevassa rantakaavassa on neljä rakennuspaikkaa, joista osa on rakennettu ja alueen rakennusoikeus on 180 k-m² rakennuspaikkaa kohden.

Alueen nykyiset rakennukset ovat aikansa laadukasta loma-asuntoarkkitehtuuria. Ne on suunnitellut arkkitehti Helvi Mether-Borgström 1958 (laajennukset arkkitehti Raimo Teränne 1980-2000-luvuilla), arkkitehdit Eva ja Bruno Erat 1992 ja arkkitehti Raimo Teränne 1989-2009. Maakuntamuseo katsoo, että kaavaluonnoksessa on hyvällä tavalla huomioitu alueen rakennettuun kulttuuriympäristöön ja sen säilymiseen liittyvät arvot. Maakuntamuseo ehdottaa lisäksi, että olevat loma-asunnot osoitetaan kaavassa sr-merkinnällä, jonka määräystekstistä ilmenee, että rakennusten arkkitehtuurin ja sen arvon säilyminen tulee turvata korjaus- ja muutostöiden yhteydessä. Nykyisin on tapana huomioida kaavatyössä myös uudempi arkkitehtuuri. Näin uudempaan arkkitehtuuriin lukeutuvan rakennuskannan säilyminen turvataan kunnes sen arvo aikansa edustajina on mahdollista arvioida tarkemmin uudelleen. Muilta osin maakuntamuseolla ei ole lisättävää esitettyyn kaavaehdotukseen rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman näkökulmasta.

Esihistoriallisen ja historiallisen ajan muinaisjäännösten osalta lausunnonantaja on Museovirasto.



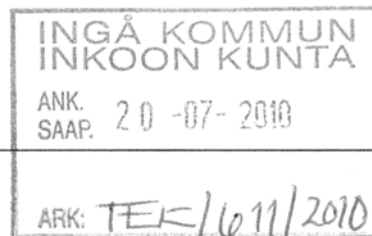
Dan Lindholm
museonjohtaja



Tellervo Saukoniemi
vt. rakennustutkija

Tiedoksi: Museovirasto, Rakennushistorian osasto
Museovirasto, Arkeologian osasto
Uudenmaan ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat –vastuualue

6.7.2010



Inkoon Kunta
Teknisen toimen johtaja
PL 6
10211 Inkoo

Hälluddenin alueen ranta-asemakaava

Inkoon - Siuntion Ympäristöyhdistys on tutustunut Hälluddenin ranta-asemakaavan muutosehdotuksen asiakirjoihin ja lausuu näiden perusteella seuraavaa.

Luonto

Alue on Degerön merenranta-kallioita ja on siksi nykyaikaisen pientalorakentamisen kannalta erittäin haavoittuvaa.

Osittain kaavaselostuksessa mainittujen seikkojen nojalla luonnon suojaamiseksi on pidettävä tiukasti kiinni seuraavista vaatimuksista:

- Alueen maisemallisia arvoja ei saa heikentää.
- Kallioiden laille ei saa rakentaa.
- Kallioita ei saa hävittää eikä murskata.
- Nyt rakentamattomien alueiden ilme tulee säilyttää luonnonmukaisena.
- Rakennusten ja rannan välillä tulee olla ja säilyttää suojapuusto, jotta näkymä merelle päin säilyy ennallaan.
- Rantaviivaan ei saa rakentaa.
- Rakennusten on oltava yksikerroksisia.
- Rakennukset tulee sovittaa muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään maastoon ja maisemaan.
- Rakennuslupaa ei saa myöntää ilman asianmukaista rakennuskohtaista suunnitelmaa ja hakemusta sekä rakennuspaikan merkintää maastoon.
- Jätehuolto tulee järjestää kunnan haja-asutusalueella omakotiasumiselta edellyttämien määräysten mukaisesti.

Puusto

Kasvillisuus, erityisesti puusto ja metsät, suojaavat tuulelta ja eroosiolta. Puuston vaaliminen rannikolla on siksi tärkeää.

Rakentaminen ja sen jälkeinen asuminen alueella ei saa häiritä läheistä linnustusuojelualuetta tai muuta luontoa.

Jätehuolto ja jätevedet

Koska alue on rakennettu ja sitä käytetään useiden ruokakuntien ympärivuotisena lomailukohteena on noudatettava omakotiasumiselle asetettuja jätehuoltomääräyksiä.

Huomautamme, että selostuksesta eivät käy yksiselitteisesti ilmi eri kortteleiden jätevesien käsittelyjärjestelmät. Jokaisella korttelilla on oltava oma umpisäiliö ja harmaavesien käsittelyä varten saostuskaivot imeytyskenttineen.


Saunojen, talousrakennusten ja ranta-aittojen jätevesien käsittelyä ei ole selvitetty. Luvat rakentamiselle voidaan myöntää vasta sen jälkeen, kun rakennussuunnitelmissa on lain vaatimat jätteenkäsittelymenetelmät.

6.7.2010

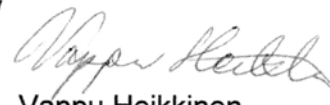
- Rakentaminen** On hyvä, että lisä- ja uudisrakentaminen keskitetään jo olemassa olevien rakennusten yhteyteen. Näin säästyy luontoa. Vanhat rakennukset on sijoitettu käytettävissä olevien kuvien perusteella pääosin riittävän kauas rantaviivasta.
- Uusien rakennusten rakentamista tai vanhojen rakennusten laajentamista viittätoista metriä (15 m) lähemmäs rantaviivaa ei tule sallia. Myös uudet rakennukset tulee sijoittaa puuston suojaan, mereltä päin näkymättömiin.
- Selostuksessa esitetään rakentamista vähintään 2,5 m korkeuteen yli keskimääräisen vedenkorkeuden. Tämä tarkoittanee rakennusten sijoittamista niin etäälle rantaviivasta, että vaadittu korkeus saavutetaan. Jos se tarkoittaisi korkeiden tolppien varaan rakentamista, ylitettäisiin yksikerroksisen rakentamisen korkeus, mikä olisi selostukseenkin sisältyvän määräyksen vastaista.
- Erityisesti saunojen sijoittamista rantaan tai kallioille on vältettävä, jotta jätevedet eivät joutuisi vesistöön.
- Uudisrakennukset** Mainitulle ns. virkistysalueelle on suunniteltu kolme erillistä rantasaunaa, kolme ranta-aittaa sekä kuusi talousrakennusta (mökkiä?). Näitä ei kuitenkaan ole piirretty näkyviin.
- Asema-kaavamuutosta ei tule hyväksyä ennen kuin uudisrakennukset, niiden sijainti ja käyttötarkoitukset on määritelty ja selvitetty.
- Talousrakennuksille ei tule tulevaisuudessa myöntää käyttötarkoituksen muutoslupaa asuintiloiksi.
- Kaavamuutoksen vaikutukset** Kaavamuutoksella olisi luonnollisesti sekä sosiaalisia, liikenteellisiä että yhdyskuntarakenteellisia vaikutuksia, koska se mahdollistaisi rakennusoikeuden lähes kaksinkertaistumisen nykyiseen verrattuna. Rakennusoikeus vastaa viiden omakotitalon rakennusoikeutta ja suunnitelma mahdollistaisi jopa 12 ruokakunnan samanaikaisen asumisen alueella.
- Vaikutukset luontoon** Kaavamuutos tämän ehdotuksen mukaisena mahdollistaisi alueen nykyistä huomattavasti vilkkaamman ja luontoa rasittavamman käytön. Lausunnon tarkoituksena on kiinnittää huomiota alueen luonnon ja maiseman suojeluun.

Inkoossa 6.7.2010

Inkoon – Siuntion Ympäristöyhdistys ry



Yrjö Kokkonen
puheenjohtaja



Vappu Heikkinen
varapuheenjohtaja

**Hälludden ranta-asemakaava
Vastineet lausuntoihin****9.1.2012**Ely keskus 23.6.2010

RA-kortteleiden aluerajausta on muutettu siten, että kaikki nykyiset ja uudet rakennukset sisältyvät kortteleihin. Virkistysalueelle (V) on osoitettu ainoastaan varaus katokselle. Rakennusalojen rajaukset ja ohjeelliset uudisrakennusten sijainnit on tarkennettu kaavaan. Maisemallisesti arvokas kallion lakialueen rajausta on merkitty kaavaan.

Inkoon kunta, Rakennus- ja ympäristölautakunta 15.6.2010

Rakennusoikeuden käyttötarkoituksen jakautumista on tarkistettu vastaamaan täsmällisemmin maanomistajien tarpeita.

Ehdotusvaiheessa lisärakennusoikeutta oli määritelty yksinomaan talousrakennuksille. Tarkistetussa ehdotuksessa lisärakennusoikeutta on osoitettu myös muihin loma-asuntoaluetta palveleviin käyttötarkoituksiin. Kuitenkin niin, että ehdotusvaiheessa esitetty kokonaisrakennusoikeus säilyy saman suuruisena.

RA-alueiden aluerajauksia on muutettu siten, että uudet ja olevat rakennukset sisältyvät niihin. Rakennusalojen rajaukset ja ohjeelliset rakennusten sijainnit on tarkennettu kaavaan.

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo 24.5.2010

Kaavamääräyksissä on kohta "Alueella tulee noudattaa pihapiireittäin yhtenäistä rakentamistapaa", mikä edellyttää että mahdolliset laajennukset ja lisärakentaminen sovitetaan ympäristöönsä. Tästä syystä erillisiä sr-merkintöjä rakennuksissa ei ole katsottu tarpeellisiksi.

Inkoon-Siuntion Ympäristöyhdistys Ry 6.7.2010

Jätevesien käsittely on esitetty kaavaselostuksessa kohdassa 3.6.2.

Korttelissa 2 on tällä hetkellä vain kuivakäymälät. Mikäli kortteliin 2 tulevaisuudessa rakennetaan wc-tilat, tällöin jätevesille rakennetaan jätesäiliö.

Kyseessä on kohde, joka on pääosin jo rakennettu, joten uudisrakennukset ja laajennukset on sijoitettava olemassa olevaan korttelirakenteeseen yhteensovittaen. Näin ollen uusien rakennusten sijainti ja niiden etäisyys rantaviivasta määräytyy pitkälti olemassa olevien rakennusten sijainnin mukaan. Näin voidaan säilyttää yhtenäinen kokonaisuus ja välttää pihapiireistä irrallisia ratkaisuja.

MUSEOVIRASTO / MUSEIVERKET

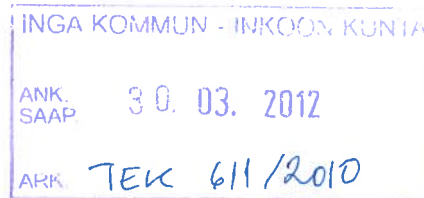
PVM / DATUM

DNRO / DNR

23.3.2012

183/303/2012

Inkoon kunta
Emilia Horttanainen
Tekninen lautakunta
PI 6
10210 INKOO



VIITE / REFERENS

Lausuntopyyntöne 24.2.2012

ASIA / ÄRENDE

LAUSUNTO HÄLLUDDENIN RANTA-ASEMAKAAVAEHDOTUKSESTA

Inkoon kunta on lähettänyt Museovirastoon lausuntoa varten Hälluddenin ranta-asemakaavan muutosehdotuksen. Museovirasto on käsitellyt asian ja toteaa siitä seuraavan.

Museovirastolla ei ole ehdotukseen arkeologisen kulttuuriperinnön osalta huomautettavaa. Ranta-asemakaava-alueelta ei tunneta Museoviraston käytössä olevien tietojen perusteella muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia tai tarkoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Myös maasto on muinaisjäännösten sijainnille epätodennäköinen rakennettavaksi osoitetulla muutosalueella.

Rakennetun kulttuuriympäristön osalta lausunnon asiasta antaa Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo.

Asiaa Museovirastossa hoitaa Länsi-Suomen kulttuuriympäristöpalvelut -yksikössä intendentti Teija Tiitinen (teija.tiitinen@nba.fi, 040-128 6293).

Yli-intendentti

Helena Taskinen

Intendentti

Teija Tiitinen

Tiedoksi: Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
Uudenmaan ELY-keskus, y-vastualue

/m



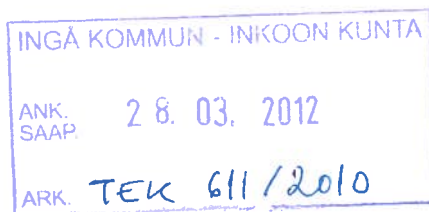
Elinkeino-, liikenne- ja
ympäristökeskus

LAUSUNTO

UUDELY/949/07.01/2010

26.3.2012

Inkoon kunta / Tekninen lautakunta
PL 6
10210 Inkoo



Lausuntopyyntö 24.2.2012

Lausunto Hälluddenin ranta-asemakaavan muutosehdotuksesta

Inkoon tekninen lautakunta on pyytänyt Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) lausuntoa Hälluddenin ranta-asemakaavan muutosehdotuksesta 30.3.2012 mennessä. Uudenmaan ELY-keskus on lausunut aiemmin kaavasta 23.6.2010. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 28.9.2009.

Uudenmaan ELY-keskuksen aikaisempi lausunto on otettu huomioon. Uudenmaan ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa Hälluddenin ranta-asemakaavan muutosehdotuksesta.

Ylitarkastaja

Anita Paavola
Anita Paavola

Ylitarkastaja

Tuomas Autere
Tuomas Autere

TIEDOKSI

Uudenmaan liitto

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

Inkoon kunta
Tekninen lautakunta
PL 6
10210 Inkoo

INGA KOMMUN - INKÖON KUNTA	
ANK. SAAP	- 8. 03. 2012
ARK.	TEK/611/2010

6.2.2012

Viite: Lausuntopyyntönnne, saapunut 29.2.2012

Asia: Hälluddenin ranta-asemakaavan muutosehdotus

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseolta on pyydetty lausuntoa otsikon asiasta.

Maakuntamuseo on aiemmin 24.5.2010 antanut lausunnon saman kaavamuutosehdotuksen aiemmasta versiosta. Maakuntamuseo esitti lausunnossaan, että suunnittelualueen uudempaa arkkitehtuuria edustava lomarakentaminen tulisi huomioida kaavassa suojelumerkinnöin.

Nyt nähtävillä olevassa kaavaehdotuksessa kyseistä rakennuskantaa ei ole huomioitu kaavamääräyksin. Kaavassa osoitettujen rakennusalojen perusteella mainittu rakennuskanta lienee säilymässä, mutta maakuntamuseo katsoo, että rakennusten arkkitehtoninen arvo ja tavoite niiden säilyttämiseen tulisi lisäksi osoittaa kaavassa ainakin yleismääräysten tasolla. Kyseisten lomarakennusten suunnittelijat, jotka on nimetty myös kaavaselostuksessa, ovat nimekkäitä ja tunnustettuja arkkitehteja, vaikka juuri näiden rakennusten arvoa ei inventoinnein vielä olekaan osoitettu.

Muinaisjäännösten osalta lausunnonantaja on Museovirasto.


Dan Lindholm
museonjohtaja


Tellervo Saukoniemi
rakennustutkija

Tiedoksi: Museovirasto, Kulttuuriympäristön suojelu, Länsi-Suomen yksikkö
Uudenmaan ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue

**Hälludden ranta-asemakaava
Vastineet lausuntoihin**

15.5.2012

Uudenmaan liitto

-Ilmoittanut sähköpostitse 30.3.2012, ettei anna lausuntoa.

Museovirasto 23.3.2012

-Lausunnossa ei huomautettavaa.

Ely keskus 26.3.2012

-Lausunnossa ei huomautettavaa.

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo 6.2.2010

Vastine lausuntoon:

Ranta-asemakaavan yleisiin määräyksiin on lisätty seuraava lause:

”Olevien päärakennusten muutos- ja laajennustyöt tulee toteuttaa säilyttäen rakennusten arkkitehtoninen ilme.”