

INGÅ INKOO

BOLLSTAVÄGEN- BETESVÄGEN

Beskrivning av detaljplaneändring

Sammanfattning

Genom detaljplaneändringen granskas utvecklingen av ett attraktivt portområde till kommuncentrumet samt handel, en hälsostation och boende i korsningsområdet mellan Ingå kustväg och Bollstavägen. Denna beskrivning gäller planutkast daterade 26.4.2022.





Bild: Det preliminära planeringsområdet visat med svarta gränser på guidekartan.

Läge:

Planeringsområdet ligger i Ingå, öster om korsningen mellan stamväg 51 och Bollstavägen. Korsningen fungerar som den huvudsakliga infarten till Ingå kommuncentrum från stamväg 51.

Anhängiggörande:

Planen har anhängiggjorts i samband med kungörelsen om programmet för deltagande och bedömning 6.5.2022.

Planen har utarbetats av:

Ingå kommun:

Aija Aunio, planläggningschef

Miia Nätyнки, planläggningsarkitekt

Plankonsult: Jussi Partanen, arkitekt SAFA, YKS-541. www.arkjp.fi

Innehåll

Utredningar som anknyter till planen	3
1 PLANERINGENS SKEDEN	4
2 UTGÅNGSPUNKTER	5
2.1 Planeringssituationen.....	5
2.1.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen	5
2.1.2 Landskapsplan	5
2.1.3 Generalplan.....	5
2.1.4 Detaljplan.....	6
2.1.5 Byggnadsordning	7
2.1.6 Tomtindelning	7
2.1.7 Byggnadsförbud	7
2.1.8 Bakgrundskarta	7
2.1.9 Övriga beslut som berör området.....	7
2.1.10 Översiktsplaner	7
2.2 Utredning av området	9
2.2.1 Allmän beskrivning av området	9
2.2.2 Byggd miljö	9
2.2.3 Naturförhållanden	9
2.2.4 Markägoförhållanden	11
2.2.5 Skyddsobjekt.....	11
2.2.6 Miljöstörningsfaktorer.....	11
3 DETALJPLANENS MÅL	12
3.1 Kommunens och regionens allmänna mål.....	12
3.2 Mål för funktionerna i området och miljöns kvalitet.....	12
3.3 Intressenternas mål.....	12
4 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	13
4.1 Allmän motivering och beskrivning	13
4.2 Planens alternativ.....	14
4.2.1 Jämförelse av planutkast	14
4.2.1 Alternativ till bevarande av brandstationen	15
4.2.2 Parallell gatuförbindelse till Ingåportsområdet	15
4.3 Byggd miljö enligt planen.....	16
4.3.1 Markanvändning	16
4.3.2 Trafik	17

4.3.3 Service och näringar	17
4.3.4 Samhällsteknisk försörjning	17
4.3.5 Jordmånens byggbarhet och renhet	18
4.3.6 Naturmiljön enligt planen	19
4.4 Skyddsobjekt enligt planen	20
4.5 Miljöstörningsfaktorer	20
4.6 Namn	20
4.7 Dimensionering	20
5 KONSEKVENSBEDÖMNING	22
5.1 Jämförelse av planutkastalternativens konsekvenser	22
5.2 Allmän bedömning av konsekvenserna	22
5.3 Konsekvenser för olika områden	23
6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	30
Kontaktuppgifter	30

Utredningar som anknyter till planen

Vid beredningen av detaljplaneändringen och vid konsekvensbedömningen användes följande utredningar:

- Naturutredningar (FCG 2015, Keiron 2022 uppdatering under arbete)
- Bullerutredning (SWECO 2022)
- Byggbarhetsutredning (SWECO 2020)
- Kommersiell utredning för fastlandsplanen (FCG 2020)
- Fornlämningsinventering (Heiskanen & Luoto 2016)
- Utredning av den byggda kulturmiljön (STADIONARK 2012)
- Trafikutredningar och gatuplaner (FCG, SWECO 2015–2022)
- Landskapsmässig attraktionsplan (FCG 2016)
- Översiktsplan för Ingåport II 2035, utkast (ARKJP 2021 under arbete)
- Översiktsplan för de norra delarna av Ingå kommuncentrum (ARKJP 2022 under arbete)

1 PLANERINGENS SKEDEN



2 UTGÅNGSPUNKTER

2.1 Planeringsituationen

2.1.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Statsrådet beslutade om de riksomfattande målen för områdesanvändningen 14.12.2017. De riksomfattande målen för områdesanvändningen ska beaktas vid planeringen av området i den utsträckning som planområdet inte har någon gällande generalplan med rättsverkningar. (25 § MBL)

2.1.2 Landskapsplan

I planeringsområdet gäller Nylandsplanen 2050. I helheten för Nylandsplanen 2050 ingår en generell strukturplan som saknar rättsverkningar och som fungerar som landskapets vision samt tre etapplandskapsplaner med rättsverkningar: etapplandskapsplanerna för Västra Nyland, Helsingforsregionen och Östra Nyland som trädde i kraft genom Helsingfors förvaltningsdomstols beslut 24.9.2021.

2.1.3 Generalplan

Kommunfullmäktige godkände generalplanen för fastlandsområdena vid sitt möte 15.2.2021. Inom den utsatta besvärstiden upptäcktes sakfel i planmaterialet, och av denna anledning godkände kommunfullmäktige planen genom ett nytt beslut 3.5.2021. Planen har inte vunnit laga kraft. Planen har överklagats till Helsingfors förvaltningsdomstol.

Kommunfullmäktige har godkänt delgeneralplanen för Ingå fastlandsdelar 12.1.2002. I delgeneralplanen för Ingå fastlandsdelar anvisas hela området med dess omgivning som bostadsområde med planeringsbehov (AC-U).

I den överklagade generalplanen för fastlandsområdena anvisas planeringsområdet som område för tätortsfunktioner (A). I generalplanen anvisas korsningen mellan Bollstavägen och stamväg 51 som en anslutning som ska utvecklas. På den nordöstra sidan av området går ett behov av en ekologisk förbindelse.



Bild: Utdrag ur den gällande generalplanen för fastlandsområdena.

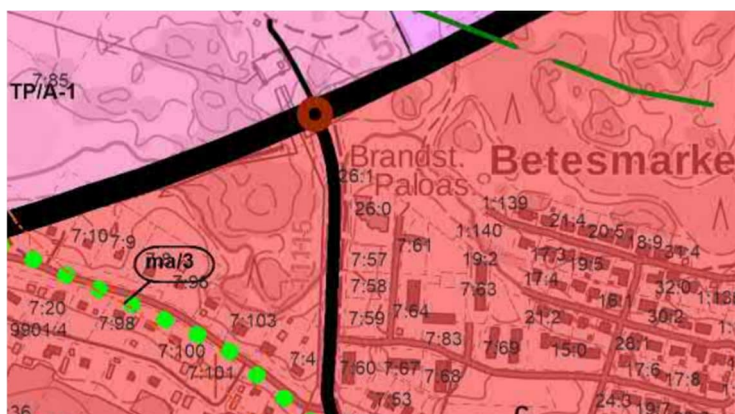


Bild: Utdrag ur generalplanen för fastlandsområdena, som godkännts av kommunfullmäktige 3.5.2021.

2.1.4 Detaljplan

Delar av planändringsområdet ingår i gällande detaljplaner som godkännts av kommunfullmäktige 19.2.1982 och 19.8.1977.

Planändringsområdet består av jordbruksområde (M), kvartersområde för kommunaltekniska byggnader och anläggningar (YT), kvartersområde för sjukhus och andra byggnader som betjänar social verksamhet (YS), kvartersområde för bilplatser eller -skydd (AP), kvartersområde för affärsbyggnader (AL) samt allmänt vägområde (LT).

I den uppdaterade detaljplanen anvisas en möjlighet till byggande i 1–2 våningar i kvarteren 519–522. Av detta har endast kvarter 522 förverkligats. I kvarteret i fråga ligger den nuvarande brandstationen som ska tas ur bruk.

Enligt detaljplanebestämmelserna ska bilplatser för kvarter 517–520 placeras i AP-kvartersområdet. Denna parkering har inte genomförts. Ändringen av detaljplanen omfattar inte kvarter 517 och 518 på den södra sidan, där det enligt uppskattning fortfarande behövs 15–25 bilplatser för planändringsområdet. Uppskattningen av behovet av bilplatser preciseras under planprocessen.

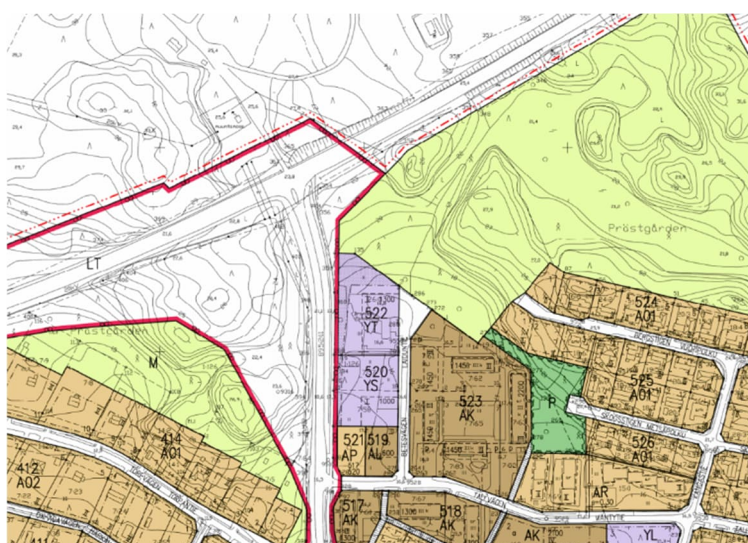


Bild: Utdrag ur den gällande detaljplanen.

2.1.5 Byggnadsordning

Ingå kommuns byggnadsordning trädde i kraft 2002.

2.1.6 Tomtindelning

För planändringsområdet utarbetas en separat bindande tomtindelning.

2.1.7 Byggnadsförbud

I området för planändringen finns inget byggförbud.

2.1.8 Bakgrundskarta

Bakgrundskartan uppfyller kraven i 54a § i markanvändnings- och bygglagen.

2.1.9 Övriga beslut som berör området

- Planläggningsprogram 2021–2024 ks 29.3.2021 § 64
- Planläggningsöversikt 2021 ks 24.5.2021 § 113
- Planläggningsprogram 2022–2024 ks 15.3.2022 § 43

2.1.10 Översiktsplaner

Översiktsplan för Ingåport II 2035

För helhetsbedömningen av ändringarna av detaljplanerna för området utarbetades en översiktsplan 2035 för stamväg 51 mellan korsningarna till Täktervägen och Bollstavägen (Arkkittehtitoimisto Jussi Partanen, utkast 14.9.2021). Översiktsplanen betjänar de detaljplaneändringar som utarbetas för området och i den presenteras den områdeshelhet som ska utvecklas i stora drag.



Bild: Översiktsplan för Ingåport II 2035, snedbild från söder.

I översiktsplanen granskas de randvillkor som inverkar på planeringen av markanvändningen och trafiken. Dessutom skapas en helhetsbild om hur de ska samordnas i framtiden.

Arkkittehtitoimisto Jussi Partanen

www.arkjp.fi

+358 (0) 44 734 6387



I översiktsplanen undersöktes alternativa markanvändningsmöjligheter:

- För Bollstavägens korsningsområde undersöktes alternativ till företagsbyggande som innebär att den nuvarande brandstationen endera bevaras eller rivs, handel, bostadsbyggande samt en hälsostation med anslutande serviceboende.
- Bollstavägens och Täcktervägens anslutningslösningar till stamväg 51 grundar sig på en förutredning som gjorts i samarbete med NTM-centralen (SWECO 2021). Arrangemangen av trafik och parkering i Bollstavägens område i den västra änden samt en anslutning från den eventuella nya parallellgatan till Bollstavägen har granskats separat i slutet av 2021 (SWECO).

I översiktsplanen granskades dessutom rekreativ användning, utgångspunkter för hantering av dagvatten, naturvärden, ekologiska förbindelser och höjder med vägledande noggrannhet.

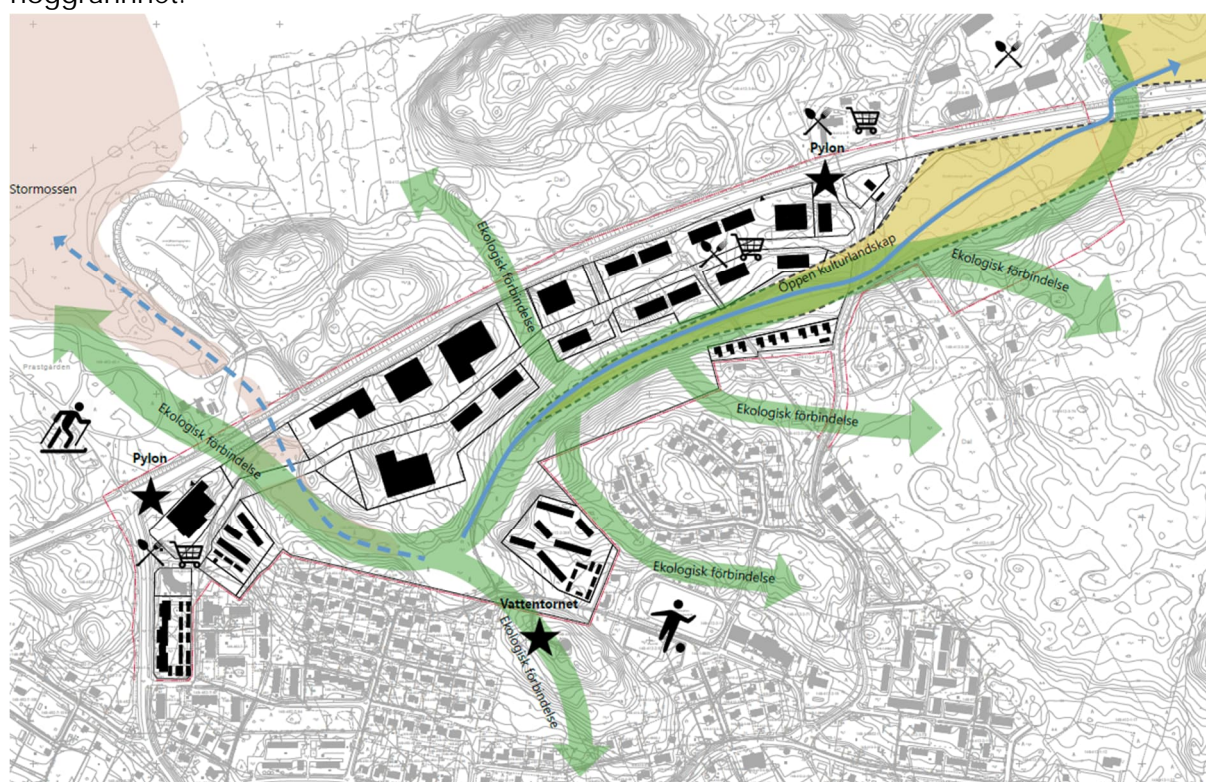


Bild: Översiktsplan för Ingåport II 2035, rekreativ- och landskapskvaliteter, behov av ekologiska förbindelser.

Översiktsplan för de norra delarna av Ingå kommuncentrum

Utvecklingsarbetet för Ingå kommuncentrum kommer att inledas och som en del av arbetet utarbetas en översiktsplan för de norra delarna av Ingå kommuncentrum under år 2022. Arbetet framskrider parallellt med arbetet med detaljplaneändringen, och i planförslagsskedet fungerar den som en utredning som omfattar områdena för Ingåport längs stamväg 51 och rekreativområdena vid nuvarande Nylund Arena. I arbetet granskas områdets verksamhetsmässiga, trafikmässiga, ekologiska och landskapsmässiga helheter och kopplingar. **Kompletteras i planförslagsskedet.**

Arkitekthittomisto Jussi Partanen

www.arkjp.fi

+358 (0) 44 734 6387



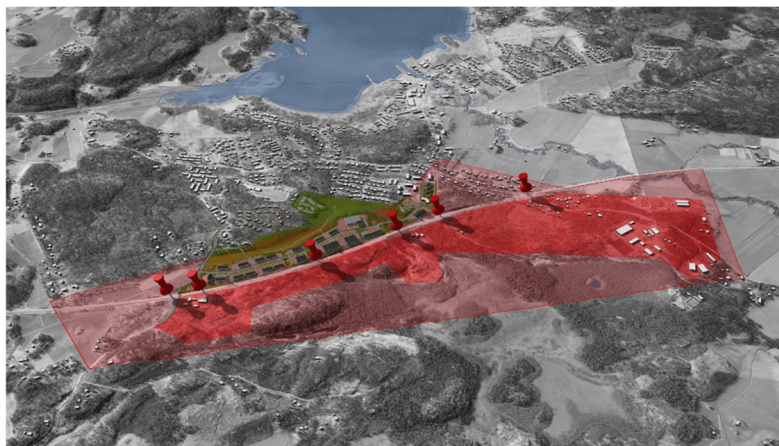


Bild: Granskningsområdet för översiktsplanen för de norra delarna av Ingå kommuncentrum på en sned flygbild från norr.

2.2 Utredning av området

2.2.1 Allmän beskrivning av området

Planeringsområdet ligger i anslutning till Ingå kommuncentrum, öster om anslutningen mellan stamväg 51 och Bollstavägen. Bollstavägen utgör den snabbaste rutten från stamväg 51 till Ingå kommuncentrum och hamnen, men anslutningsområdets omgivning är huvudsakligen obebyggd och får lite uppmärksamhet i tätortsbilden. På den nordvästra sidan av området finns ett betydande rekreationsområde samt myren Stormossen.

Landskapet i området består av växlande bergs- och skogsområden längs stamvägen samt av ett parkliknande obebyggt kvarter mellan Bollstavägen och Betesvägen. Betesvägen och det obebyggda kvarteret ligger som lägst ungefär en våning lägre än Bollstavägen.

2.2.2 Byggd miljö

Planeringsområdet ligger i det nordvästra hörnet av kommuncentrumet och vid infartsleden. I omgivningen finns bebyggt område med flervåningshus samt småhusområde. I planeringsområdet finns en byggnad: en brandstation som ska tas ur bruk. I detaljplanen för Ingåport II planeras ett ersättande läge för brandstationen vid Tåktervägens korsning. Brandstationen har en intressant arkitektur och är den första byggnaden man ser när man anländer till kommuncentrumet.

2.2.3 Naturförhållanden

De centrala naturhelheter i planeringsområdet som bör tas i beaktande är ett behov av en ekologisk förbindelse av betydelse på landskapsnivå som ska bevaras på den nordöstra sidan av området samt det lokalt sett värdefulla myrområdet Betesmarken i planeringsområdets nordöstra del som ansluter till det betydande myrområdet Stormossen. I de nordöstra delarna av planeringsområdet finns mogen skog som är beaktansvärd med tanke på sin mångfald. Tillsammans med våtmarken har skogen även en beaktansvärd roll som kolreservoar. I samband med naturutredningen från 2016 observerades även rödstjärt i planeringsområdet. Rödstjärt är en internationell ansvarsart.

I naturutredningen från 2016 rekommenderas att karaktäristiska drag för värdefulla naturobjekt observeras och att ekologiska förbindelser bevaras vid planeringen av markanvändningen.

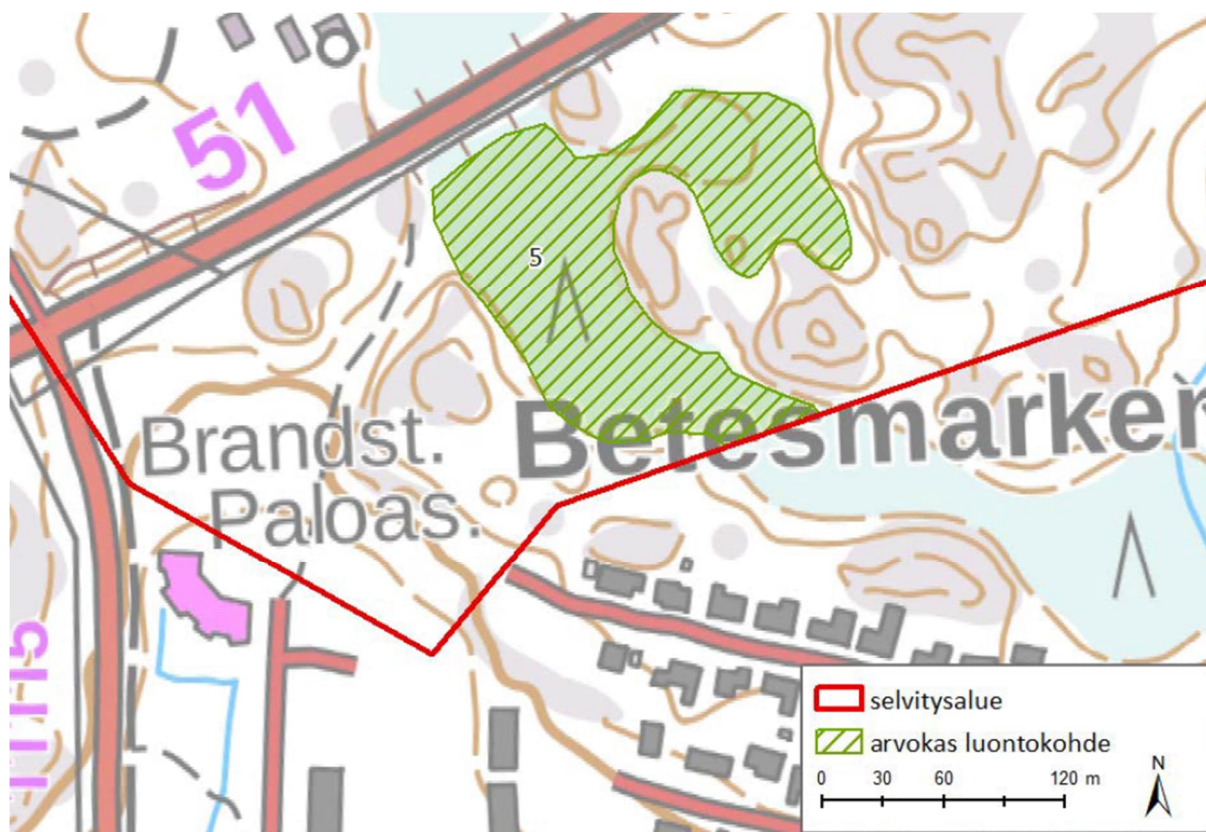


Bild: Naturutredning 2016, Betesmarkens värdefulla myrområde.

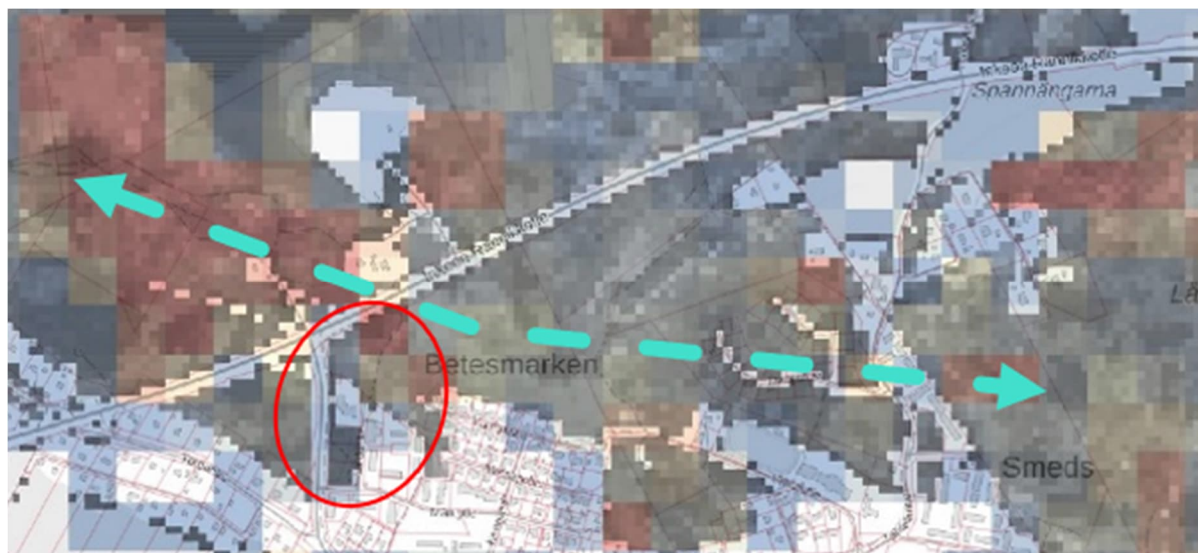


Bild: Forststyrelsens rutsystem som beskriver trädmassan och Finlands miljöcentrals Zonation-analys som avspeglar naturens mångfald, placerade ovanpå varandra. De mörkare pixlarna beskriver den viktigaste trädmassan, den röda färgen beskriver ett område som är mer värdefullt med tanke på mångfald. Planeringsområdet har markerats med en röd oval och behovet av ekologisk förbindelse av betydelse på landskapsnivå med turkos streckad linje.

2.2.4 Markägoförhållanden

Planeringsområdet ägs till största delen av kommunen. Området har en privat markägare, Karis Telefon Ab.

2.2.5 Skyddsobjekt

I planeringsområdet finns inga objekt som ska skyddas.

Brandstationsbyggnaden är representativ och det skulle vara värt att eftersträva ett nytt bevarande användningsändamål för den.

2.2.6 Miljöstörningsfaktorer

Buller och luftburna partiklar från stamväg 51 sprids till planeringsområdet.

Bullersituationen har undersökts i en bullerutredning 31.3.2022 (SWECO) I de nordligaste delarna av området är bullernivån en utmaning när det gäller känsliga användningsändamål.

Trafikmängden längs Bollstavägen är liten och förutsätter därför ingen särskild bullerbekämpning. Trafiken längs Bollstavägen orsakar emellertid ljusstörningar nedanför gatans höjd, vilket borde beaktas i samband med planeringen av höjdnivåerna i kvarteret.

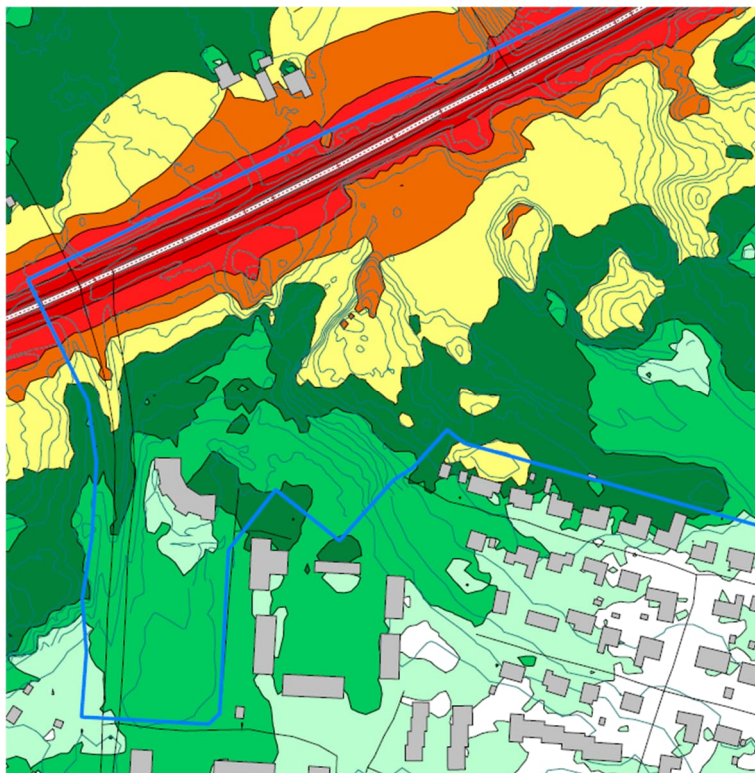


Bild: Bullerutredning (2022),
bullernivåer dagtid i
trafikmängdernas prognossituation
2040.

> 40.0 dB	> 40.0 dB
> 45.0 dB	> 45.0 dB
> 50.0 dB	> 50.0 dB
> 55.0 dB	> 55.0 dB
> 60.0 dB	> 60.0 dB
> 65.0 dB	> 65.0 dB
> 70.0 dB	> 70.0 dB

3 DETALJPLANENS MÅL

3.1 Kommunens och regionens allmänna mål

På kommunal nivå är målen för ändringen av detaljplanen bland annat följande:

- Att bilda den viktigaste porten från stamväg 51 till kommuncentrum med hjälp av kvalitativt byggande och landskapsbilden, och på så sätt öka kommuncentrumets synlighet och attraktionskraft för passerande.
- Att granska hurdan handels-, service- eller företagsområde som skulle passa på denna plats och som skulle stöda den kommersiella livskraften i kommuncentrumet. Avsikten är att undersöka ett alternativ till placeringen av en ny hälsostation. Avsikten är dessutom att placera en ekopunkt i området. Området utgör även ett naturligt läge för boende. Boende är ett sekundärt mål i området och borde bilda en del av den kvalitativa tätortsbilden vid kommuncentrumets port.
- Bollstavägen ändras till gatuområde.
- Den ekologiska förbindelsen av betydelse på landskapsnivå, som går genom kommuncentrum, säkras.
- En klimatsmart markanvändningslösning som beaktar naturens mångfald, med beaktande av ett centralt och aktivt läge i kommuncentrum. Baserat på utredningar är det centralt att blå-grönstrukturen i områdets nordöstra del bevaras i tillräcklig utsträckning.

3.2 Mål för funktionerna i området och miljöns kvalitet

Målen preciseras baserat på det valda planalternativet i förslagsskedet.

3.3 Intressenternas mål

Målen preciseras baserat på responsen i förslagsskedet.

4 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

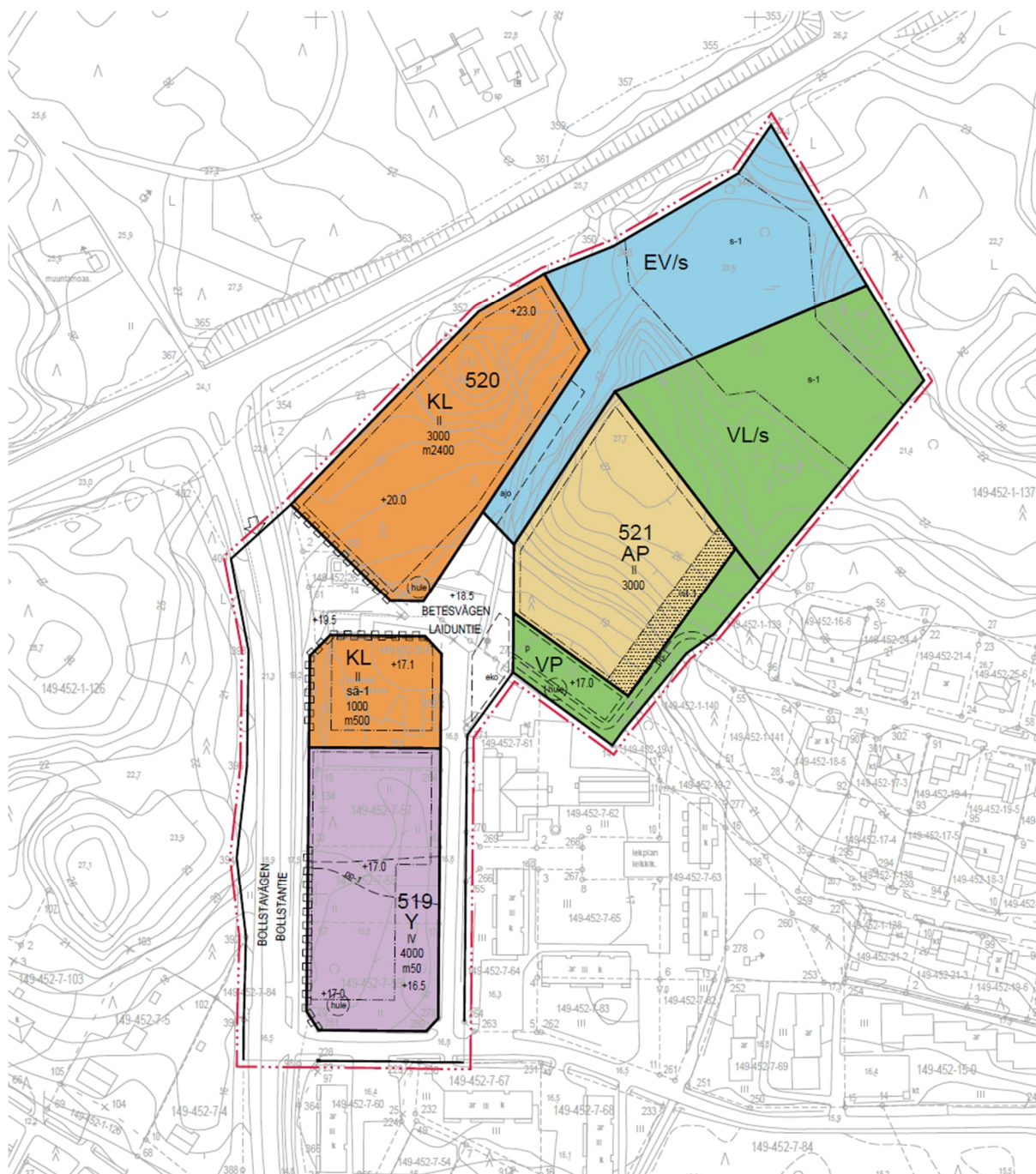


Bild: Planutkast B där ett Y-kvartersområde anvisas för en hälsovårdscentral. I planutkast A har samma kvartersområde reserverats som kvartersområde för flervåningshus och radhus AKR.

4.1 Allmän motivering och beskrivning

Bollstavägen är den kortaste och tydligaste ruten från stamväg 51 till Ingå hamn och servicen i kommuncentrum. Detaljplaneändringen förstärker Ingå kyrkbys synlighet till stamvägen och bildar en port till kommuncentrumet med tanke på tätortsbild och funktion. Genom detaljplaneändringen definieras och tryggas de nordöstra delarna av området där naturvärdena ska bevaras.

Arkkitehtitoimisto Jussi Partanen

www.arkjp.fi

+358 (0) 44 734 6387



4.2 Planens alternativ

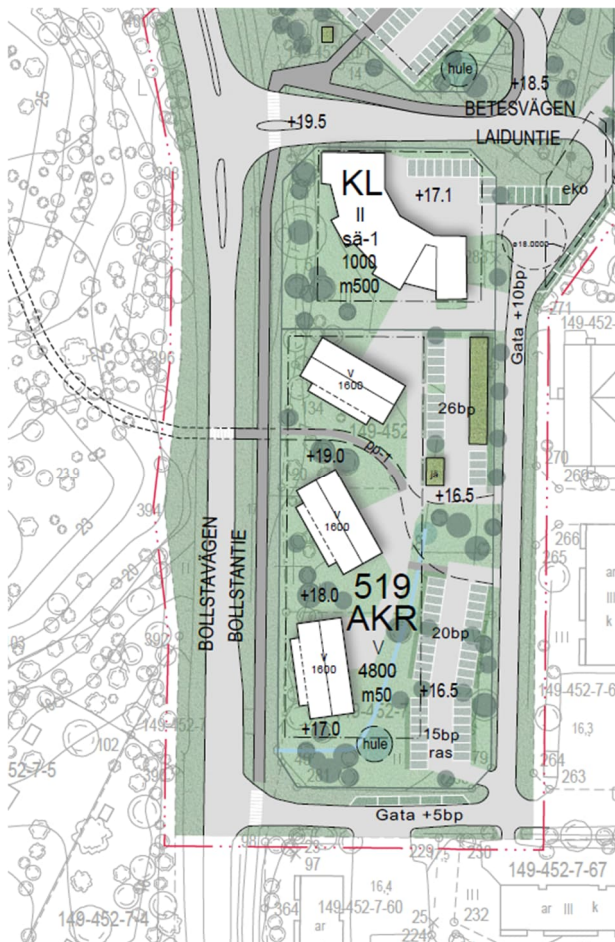
4.2.1 Jämförelse av planutkast

I detaljplanens utkastskede bereddes två planalternativ, A och B. Av planändringsområdet berör alternativen kvarter 519 längs Bollstavägen.

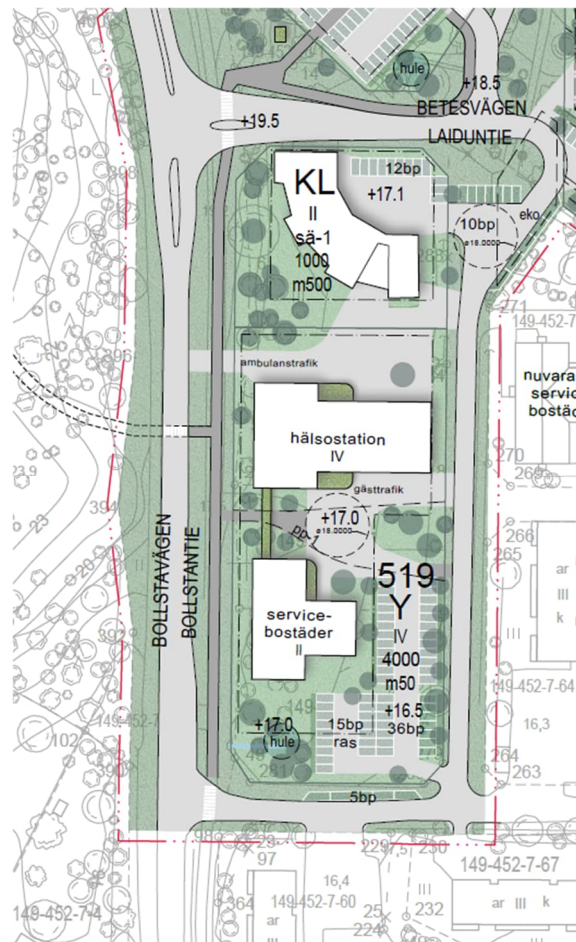
I utkast A anvisas ett kvartersområde för flervåningshus och radhus (AKR) längs Bollstavägen. I referensplaneringen har strävan varit att hitta ett vackert, småskaligt och grönskande alternativ för flervåningshusen som är naturligt med tanke på tätortsbilden. De snett placerade flervåningshusen i 50-talsstil har sadeltak och bildar en "solfjäder av sadeltaksgavlar" i gaturummet och mellan och framför dem bevaras parkliknande och grönskande vyer.

I utkast B anvisas ett kvartersområde för allmänna byggnader (Y) längs Bollstavägen. I kvartersområdet är det tillåtet att placera en hälsostation samt specialboende. Hälsostationens tomtanvändning baserar sig på en separat referensplan för hälsostationen som utarbetats för Ingå. Dimensioneringen av specialboendet återger serviceboendet i det intilliggande kvarteret. Målet är att hälsostationen även ska bilda en helhet som stöder serviceboendet.

Utkast A



Utkast B



Med tanke på tätortsbilden är båda alternativen lämpliga för det centrala och synliga läget där byggande ännu inte har genomförts. Byggandet placeras längs gatan, vilket stärker effekten av en port i tätortsbilden. I båda alternativen kvarstår utrymme för träd och gatuträd längs Bollstavägen, trots att byggnaderna ligger förhållandevis nära gatan. I båda alternativen lämnas gröna gårdsområden och en parkliknande kvartersväg kvar i riktning mot det intilliggande kvarteret. Dessutom bevaras en del av de befintliga träden.

Bostadsalternativet (Utkast A) skulle bilda en med tanke på skalan mer behaglig, grönare och småstadliknande port till tätorten. Gårdsplanerna med sina dagvattenteman skulle bilda en grönskande och parkliknande helhet och byggandet skulle placeras på långt avstånd från grannarnas fönstervyer.

Hälsostationsalternativet (Utkast B) skulle bilda en verksamhetsmässigt mer betydande helhet och skulle erbjuda hälsostationen ett centralt läge. Även andra lägen i Ingå har undersökts för hälsostationen. Alternativ B väljs till planförslaget om det är mest naturligt av de undersökta lägena. Vid den fortsatta planeringen skulle det i sådana fall vara viktigt att hitta en sådan arkitektur för hälsostationen som är vacker med tanke på tätortsbilden och som lämpar sig för en småstad.

4.2.1 Alternativ till bevarande av brandstationen

Den nuvarande brandstationen tas ur burk och i detaljplanen för Ingåport II undersöks ett ersättande läge för brandstationen i korsningsområdet mellan stamväg 51 och Täktervägen. Den nya brandstationen uppfyller bättre räddningsverksamhetens behov.

Planändringen uppmuntrar till att bevara den nuvarande brandstationsbyggnaden och hitta ett annat användningsändamål för den. Brandstationsbyggnaden kunde lämpa sig till exempel som båtaffär, ateljélokal eller motsvarande affärs- eller arbetslokal som inte orsakar miljöstörningar. För att ge flexibilitet vid ändringar anvisas något mer bygggrätt till kvartersområdet än vad den nuvarande brandstationen motsvarar.

Om ett nytt användningsändamål inte kan hittas för brandstationen, möjliggör en bevarande beteckning som inte är lika strikt som en skydds-beteckning att byggnaden ändras avsevärt eller att byggnaden baserat på en separat bedömning rivs genom avvikande från planen.

4.2.2 Parallell gatuförbindelse till Ingåportsområdet

I översiktsplanen för Ingåport II 2035 anvisas en parallell gatuförbindelse från Betesvägen till Ingåports företagsområden i skyddsgrönområdet (EV). Genomförandet av en parallell gatuförbindelse skulle i framtiden basera sig på en utvidgning av ett företagsområde som planläggs på den östra sidan av planändringsområdet och skulle förutsätta en planändring och en separat bedömning i förhållande till naturvärdena. I denna planändring lämnas gatuförbindelsen som områdesreservering som identifierar behovet att bevara naturvärden.

4.3 Byggd miljö enligt planen

4.3.1 Markanvändning

Affärsbyggande och handelshelhet

Detaljplanen möjliggör affärsbyggande i det bäst synliga området längs stamväg 51. För kommersiella funktioner anvisas en egen ny gata, vilket innebär att funktionerna är tydligt tillgängliga och att Tallvägen blir lugnare och endast används för bostadsområdets trafik. För utveckling av handeln med detta läge pågår ett privat projekt som omfattar ca 3 000 m²vy och 2 400 affärskvadratmeter. Projektets referensplanering betjänar detaljplaneändringen. Önskemålet är också att den nuvarande brandstationsbyggnaden skulle få ett nytt användningsändamål som bevarar byggnaden, i tillämpliga delar som affärslokal. I planutkastet är den sammanlagda byggrätten för affären 2 950 m²vy.

I den kommersiella utredningen för Ingå fastlandsplan (FCG 2020) konstateras följande:

Den nya servicen ökar och skapar mångsidighet i utbudet av kommersiell service i Ingå, som för tillfället inte motsvarar efterfrågan hos Ingås egen befolkning. På regionnivå stärker det ökade serviceutbudet den kommersiella attraktionskraften i Ingå och minskar läckaget av köpkraft till områden utanför kommunen. Med tanke på kommunens interna servicenät ska Ingå centrum emellertid vara den primära etableringsplatsen för handel. Splittring av kommersiella tjänster över ett stort område kan minska den kommersiella attraktionskraften i Ingå. I området för centrumfunktioner består de handelsområden med bäst potential av korsningsområdena mellan stamväg 51 och Bollstavägen samt stamväg 51 och Täcktervägen, på den södra sidan av stamvägen. De tjänster som etableras till dessa platser kan även dra nytta av efterfrågan hos genomfartstrafiken och de är väl tillgängliga för lokala invånare.

Etablering av handel i Bollstavägens anslutningsområde är naturligt med tanke på utvecklingen av servicenätet i Ingå och stöder även tydligt markanvändningen i centrum. I den aktuella detaljplanen för Ingåport II anvisas mindre handel till området för Täcktervägens anslutning. I framtiden skulle det vara naturligt att anvisa handel i anslutning till den nuvarande servicestationen norr om anslutningen till Täcktervägen så att den även ansluter till den södra sidan av Täcktervägen via en bro för lätt trafik.

Övrigt byggande

I planen anvisas ett kvartersområde för småhus till den östra sidan av Betesvägen i en sluttning mot väst som är utmärkt med tanke på landskapet. Landskapsbilden i sluttningen bevaras genom en del av ett område som planteras i den östra kanten av småhuskvarteret i riktning mot de nuvarande parkerna och småhusområdena.

I planutkastet granskas alternativen med en hälsostation och ett serviceboende som stöder sig på den samt ett bostadsalternativ längs Bollstavägen. Båda alternativen har som mål att bilda en vacker port till kommuncentrum i Bollstavägen landskapsbild.

I planen anvisas dessutom en ekopunkt i anslutning till det kommersiella området.

4.3.2 Trafik

I planen reserveras nya gatuområden för Bollstavägen och förlängningen av Betesvägen.

Fordonstrafik

Anslutningen av förlängningen av Betesvägen till Bollstavägen har undersökts i ett separat gatuutkast (SWECO 2021). Betesvägen ansluter till närheten av anslutningen till stamväg 51 där den skapar en tydligare körförbindelse till handelsområdet och lugnar ner trafiken längs Tallvägen så att den endast betjänar bostadsområdets trafik. Till Betesvägen planeras en kurva med en anslutning till parkeringsområdena och där det finns en ekopunkt. Arrangemangen möjliggör en smidig fortsatt planering av gatans höjdnivåer och gör det mindre attraktivt att använda Betesvägen för genomfart.

Parkering

I den aktuella detaljplanen anvisas ett parkeringsområde som betjänar kvarter 517 och 518 utanför området för planändringen. Antalet parkeringsplatser som förblivit oförverkligade ända sedan 1970-talet uppskattas till 25 bilplatser. Eftersom den gamla parkeringsnormen med 1 bp/bostad fortfarande kan anses vara aktuell har motsvarande servitutparkeringsmöjlighet undersökts för kvarteren 517 och 518 i planändringen. Servitutparkeringen skulle delvis genomföras i kvarter 519 och delvis i gatuområdena.

Gång- och cykeltrafik

Den mest betydande gång- och cykelförbindelse som ansluter till planen går från kommuncentrum till rekreationsområdena på den norra sidan längs med Bollstavägen och över anslutningen till stamväg 51. I nuläget går förbindelsen på ett inofficiellt och farligt sätt. Det vore bra att styra förbindelsen som en överfartsbro från trafikområdet på den västra sidan av planändringsområdet. Planeringen av planändringen stöder detta så att parkliknande gångleder genom kvarteret styrs till området längs med Bollstavägen. Gånglederna ansluter även till parkerna och gatorna i bostadsområdet via parkområdet på den östra sidan av Betesvägen. Broförbindelsen har anvisats som en möjlighet på illustrationerna.

4.3.3 Service och näringar

Planområdet stöder sig på servicen i Ingå kommuncentrum och kompletterar den med kommersiell service. Även restaurangservice och andra funktioner som betjänar trafiken längs Västerleden samt närservice som stöder den omgivande markanvändningen, såsom frisorstjänster, kan etableras i området.

I planutkast B anvisas en ny hälsostation och specialboende till området.

4.3.4 Samhällsteknisk försörjning

Planområdet stöder sig på det kommunaltekniska nätet och i planens områdesreserveringar, huvudsakligen i gatuområdena, beaktas behov för det kommande nätet preliminärt. De nuvarande kommunaltekniska ledningarna går längs Betesvägen och i EV/s-området i planändringen.

I Betesvägens kurva anvisas en ekopunkt, det vill säga en återvinnings- och sorteringsstation för avfall.

Den aktuella detaljplanen för Ingåport II möjliggör placeringen av en ny brandstation intill Täckervägens anslutning. I fråga om brandstationen pågår en separat projektplanering där det planeras en motsvarande byggnad som bättre svarar mot framtida behov.

Dagvattnet i området strömmar längs nuvarande höjdnivåer och bäckar från nordost till sydväst, varifrån de fortsätter under Bollstavägen. Utgångspunkten för planlösningen är att stödja sig på den naturliga strömningsriktningen. Dagvattnet fördröjs och behandlas specifikt för kvarteren innan de leds vidare till bäckarna. Med tanke på hanteringen av dagvattnet är den bergiga och leriga jordmånen i området inte särskilt infiltrerande av naturen, och därför bör de bestämmelser om hanteringen av dagvattnet som utfärdas i planen beaktas i ett tidigt skede i den fortsatta planeringen.

4.3.5 Jordmånens byggbarhet och renhet

En byggbarhetsutredning har utarbetats för området (SWECO 2020). Kvartersområdena i planområdet består huvudsakligen av obebyggt skogs- och parkliknande område. Längs Bollstavägen är jordmånen mjuk och svår att bygga på, på övriga ställen har jordmånen normal byggbarhet eller består av sluttande terräng. Byggbarheten betjänas av en lokal möjlighet att hantera massa så att jordmassor från KL-kvartersområdet längs stamväg 51 kan utnyttjas vid byggandet av lermarken längs Bollstavägen.

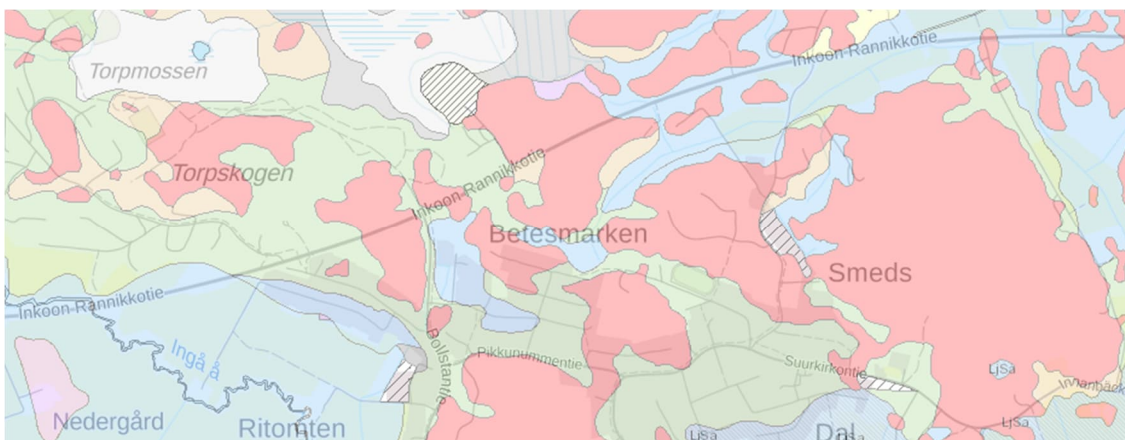


Bild: Jordmånskarta 1:20 000, www.paikkatiетоikkuna.fi

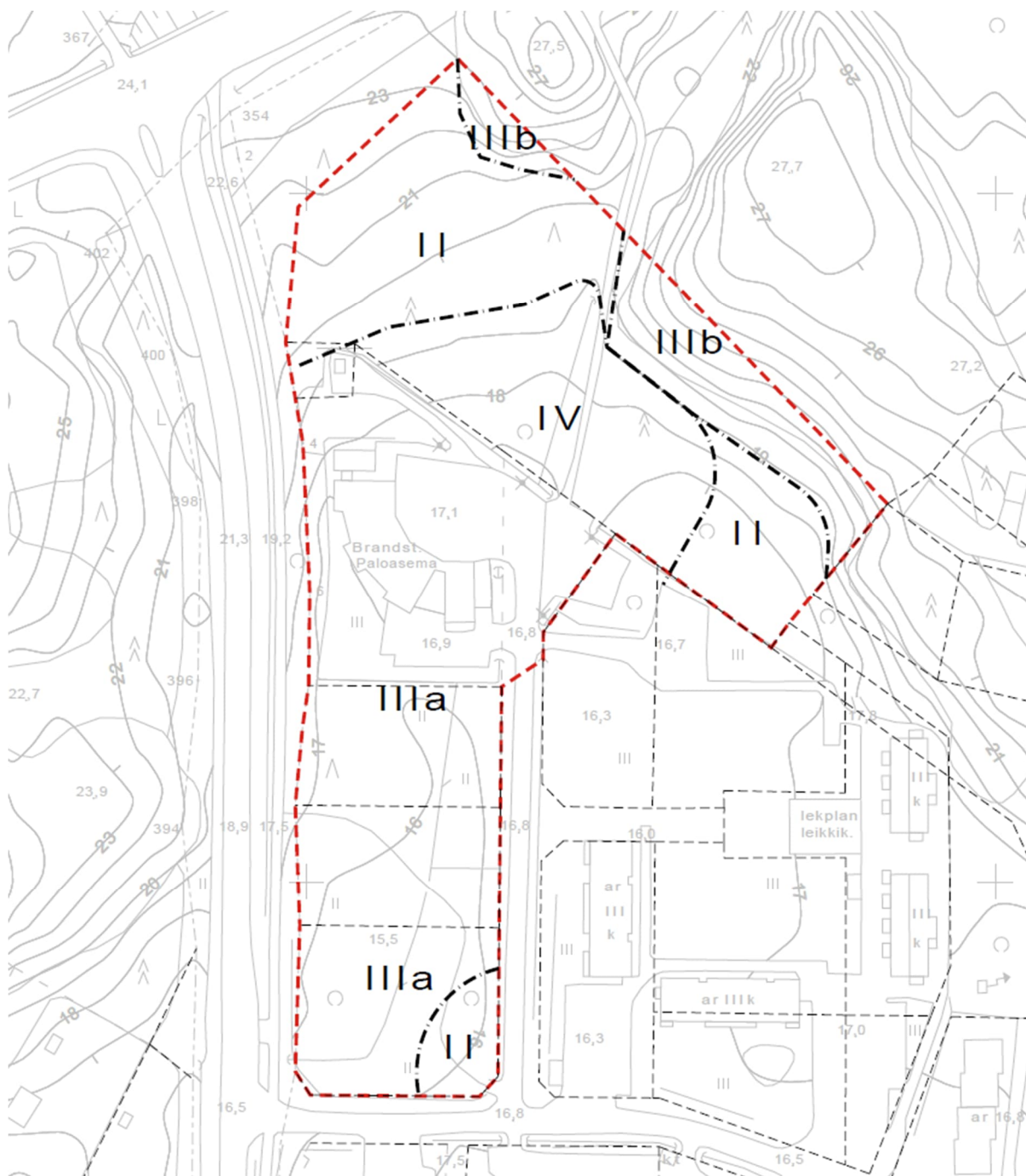


Bild: Klassificering av byggbarhet, SWECO 2020

I de obebbyggda kvarteren finns antagligen ingen förorenad mark. I anslutning till den gamla brandstationen kan det finnas förorenad mark på grund av verksamhetens karaktär.

Preciserar i planförslagsskedet.

4.3.6 Naturmiljön enligt planen

Genom byggnadsverksamheten försvinner moskog längs stamväg 51. Parkvegetationen längs Bollstavägen minskar när området bebyggs. I naturutredningen (FCG 2016) identifierades inga väsentliga faktorer som ska beaktas med tanke på den natur som försvinner.

Arkkitehtitoimisto Jussi Partanen

www.arkjp.fi

+358 (0) 44 734 6387



Jämfört med den aktuella detaljplanen innebär planlösningen att de centrala naturvärdena i områdets nordöstra del tryggas. I de nordöstra delarna av planändringsområdet anvisas viktiga våtmarksområden som ska bevaras med tanke på en ekologisk förbindelse och naturens mångfald (VL/s och EV/s). Med tanke på sitt läge betjänar området för närrecreation lokala möjligheter till rekreation. Skyddsgrönområdet är ett bullerområde till stamväg 51 och fungerar även som områdesreservering för en eventuell kommande parallell gata. Gränserna för kvarteren och grönområdena ligger på vattendelaren så att dagvattnet från kvartersområdena inte strömmar ut i våtmarken.

Parkområdet (VP) ligger vid slutet av Betesvägen, öster om den brandstation som ska tas ur bruk. Parken fungerar samtidigt som rekreationsförbindelse inom tätortsstrukturens gränser. I referensplanen anvisas cirka hälften av parkområdets yta för parkering, vilket innebär att ungefär hälften av området skulle bevaras som grönskande park och att en del av de befintliga träden skulle bevaras.

4.4 Skyddsobjekt enligt planen

I planområdet finns inga skyddsobjekt.

Brandstationsbyggnaden, som ska tas ur bruk, anvisas som en byggnad som ska bevaras (sä-1), som tillsammans med de begränsande planbeteckningarna och byggrätten uppmuntrar till att söka ett nytt användningsändamål vid den fortsatta planeringen.

4.5 Miljöstörningsfaktorer

Enligt bullerutredningen kan bullret från stamvägen bekämpas väl genom placeringen av byggnaderna och konstruktionerna på det sätt som presenteras i översiktsplanen 2035 och planlösningen. Baserat på bullermodelleringen räcker de normala fasadkonstruktionerna i sådana fall till för att de riktvärden som ställts upp för buller uppfylls inomhus i byggnaderna längs stamväg 51.

4.6 Namn

Preciseras i planförslagsskedet.

4.7 Dimensionering

När det gäller ytorna preciseras dimensioneringsuppgifterna i planförslagsskedet.

Området för planändringen omfattar 63,9 ha. Den totala dimensioneringen av området i alternativen A och B presenteras i tabellen nedan.

	Total byggrätt m ² vy	Bostadsbyggrätt m ² vy	Affärsbyggrätt m ² vy	Eventuella arbetsplatser 1/100 m ² vy antal ap	Eventuella invånare 1/50 m ² vy antal inv.
Utkast A	11 800	7 800	2 950	30	156
Utkast B	11 000	3 000	2 950	69	60

KL Kvartersområden för affärsbyggnader i kvarteren 519 och 520

Byggrätten i KL-kvartersområdet i kvarter 520 är 3 000 m²vy, av vilket högst 2 400 m²vy får byggas som affärslokal.

Byggrätten i KL-kvartersområdet för den gamla brandstationen är 1 000 m²vy, av vilket högst 500 m²vy får byggas som affärslokal. Byggnaden anvisas med en bevarande beteckning.

Det högsta tillåtna våningstalet är 2.

AP kvartersområde för småhus, kvarter 521

Byggrätten i kvarteret är 3 000 m²vy.

Det högsta tillåtna våningstalet är 2.

AKR kvartersområde för flervåningshus och radhus eller Y kvartersområde för allmänna byggnader (alternativ), i kvarter 519

I planutkast A anvisas ett kvartersområde för flervåningshus och radhus till kvarteret. Byggrätten för flervåningshusen och radhusen är 4 800 m²vy. (I referensplanen anvisas tre flervåningshus, storleken för varje hus är 1 600 m²vy).

I planutkast B anvisas ett kvartersområde för allmänna byggnader där det är tillåtet att placera en hälsostation och specialboende till kvarteret. Byggrätten i kvarteret är 4 000 m²vy. (I referensplanen har hälsostationens storlek uppskattats till 2 500 m²vy och specialboendets storlek till 1 500 m²vy.)

I båda alternativen är det tillåtet att placera affärsutrymme på 50 m²vy mot Bollstavägen.

I kvartersområdet finns uppskattningsvis 15 servitutbilplatser för kvarter 517 och 518.

Det högsta tillåtna våningstalet är 5.

Gatuområden, park (VP), område för närrekreation (VL/s) och skyddsgrönområde (EV/s)

I gatuområdena är det möjligt att förverkliga sammanlagt uppskattningsvis 15 bilplatser bland annat för kvarter 517 och 518.

Parken möjliggör placering av 20–25 bilplatser som betjänar planändringsområdet i form av en parkering i en rad.

Området för närrekreation och skyddsgrönområdet anvisas som områden där miljön bevaras. De områden som ska bevaras har en yta på sammanlagt ca 19 400 m² och omfattar områden som är väsentliga med tanke på naturens mångfald, ekologiska förbindelser och kolreservoarer. Den aktuella detaljplanens jord- och skogsbruksområde ändras till kvartersområden för affärsbyggnader och småhus, ca 17 000 m².

5 KONSEKVENSBEDÖMNING

5.1 Jämförelse av planutkastalternativens konsekvenser

Planlösningarna för båda planutkasterna är likadana, med undantag av kvarter 519. Parkeringsbehovet för AKR- eller Y-området i kvarter 519 är ungefär likadant i båda alternativen och omfattar cirka 60 bilplatser och riktas delvis till planens gatuområden och VP-område. Detta innebär att alternativen har ungefär samma konsekvenser för planlösningens och närmiljöns helhet och att skillnader framkommer främst i fråga om funktion och tätortsbild.

Utkast A Möjliggör en med tanke på tätortsbilden småskalig och grönskande gatubild vid Bollstavägen där det uppstår en naturlig port till Ingå centrum. Läget är väldigt naturligt för boende, som en del av kommuncentrumet och det omgivande området för flervåningshus. Att anvisa bostadsbyggande med detta läge är ett naturligt sätt att förtäta samhällsstrukturen. Mängden av det bostadsbyggande som presenteras i referensplanen skulle vara måttligt och det skulle genomföras som tillgängliga bostäder med hiss och skapa ett mångsidigare bostadsutbud i kommunen. Byggandets skala och användningsändamål möjliggör gröna gårdsrum bättre än vad byggande av en hälsostation skulle göra. Trafiken och parkeringen på bostadstomterna motsvarar trafiken i det omgivande bostadsområdet, vilket innebär att parkeringen längs gatan inte kan användas turvis.

Utkast B Möjliggör byggande av en verksamhetsmässigt betydande hälsostation med ett centralt och väl tillgängligt läge. Om läget visar sig vara bäst av de undersökta alternativen för hälsostationens läge, torde detta alternativ väljas som utgångspunkt för planförslaget eftersom markanvändningsformen är mer betydande än ett boende. I anslutning till hälsostationen skulle det nuvarande specialboendet på granntomten och det föreslagna nya specialboendet bilda en naturlig och synergistisk helhet. Byggnadens offentliga karaktär och skala bildar en tydlig port i tätortsbilden, vilket skulle förutsätta att arkitekturen samordnas skickligt med landskapet och den lilla tätortens skala vid den fortsatta planeringen. Byggnadens verksamhetsmässiga placering och karaktären av offentlig verksamhet torde leda till att gårdsplanerna inte kan planeras till lika grönskande och öppna områden som i boendalternativen. På grund av verksamhetens karaktär är trafiken kontinuerlig och parkeringsbehovet varierar. Räddningstrafiken kan avskiljas så att den går längs Bollstavägen eller mot den nuvarande brandstationen, där den inte orsakar störningar längs Betesvägen.

5.2 Allmän bedömning av konsekvenserna

I översiktsplanen för Ingåport 2035 presenteras en mer omfattande helhetsbild enligt vilken de östliga arbetsplatsområdena eventuellt skulle kopplas allt bättre till Ingå kommuncentrum via Bollstavägens korsning och bilda en synergistisk och livskraftig områdeshelhet för arbetsplatser i stamvägens synlighetsområde. Planändringen är en del av det målinriktade förenhetligandet och koncentrerandet av samhällsstrukturen till kommuncentrumets influensområde.

Planens centrala konsekvenser ansluter till tätortsbilden vid porten till kommuncentrumet och dess funktion, på handelns karaktär och dimensionering i förhållande till den

kommersiella livskraften i kommuncentrumet, på trafiksäkerheten och på beaktandet av naturvärden i planändringen. Båda alternativen förtätar markanvändningen i området och stöder utvecklingen av kollektivtrafiktjänster.

5.3 Konsekvenser för olika områden

Konsekvenserna har bedömts kvalitativt på följande skala:

- +++ förbättras märkbart jämfört med nuläget
- ++ förbättras jämfört med nuläget
- + förbättras något jämfört med nuläget
- = konsekvens vars bedömning beror på betoning eller preferenser eller som bedöms vara väldigt lindrig
- försämras något jämfört med nuläget
- försvagas jämfört med nuläget
- försämras märkbart jämfört med nuläget
- () en beteckning inom parentes beror på genomförandet eller en större helhet

Konsekvensområde	Bedömning
Samhällsstruktur och bebyggd miljö	<p>+++ Utnyttjande av läge och kvalitet för den planerade markanvändningen: detaljplanen möjliggör byggande på en synlig, väl tillgänglig plats i närheten av kommuncentrumet. I nuläget är området huvudsakligen obebyggt. Planändringen ökar byggandet jämfört med den aktuella detaljplanen och möjliggör handel som stöder sig på stamväg 51 och kommuncentrumet. I detaljplanen utnyttjas det befintliga anslutningsområdet. Den markanvändning som planändringen möjliggör och förutsättningarna för genomförandet av den är goda jämfört med den aktuella detaljplanen som inte har genomförts. Planändringen skapar en mer sammanhållen samhällsstruktur.</p> <p>(En mer omfattande realisering i enlighet med översiktsplanen för Ingåport 2035 skulle bilda en betydande och synergistisk arbetsplatskoncentration som tydligt skulle ansluta till kommuncentrumet och förbättra den interna tillgängligheten för arbetsplatskoncentrationen och kommuncentrumet. Områdeshelheten för Ingåport skulle som namnet antyder bilda en port till kommuncentrumet och ett landmärke som skulle förbättra centrumets synlighet till stamvägen. Ändringen av detaljplanen är en del av denna eftersträlvade realisering som sker i etapper.)</p>

	<p>+ Det byggande som planändringen möjliggör stärker Ingå kommuncentrums synlighet till stamväg 51. Vid infartsleden till kommuncentrumet utvecklas en naturlig och kvalitativ tätortsbild. Effekten är betydande på grund av det centrala infartsområdets betydelse. Planändringen skapar goda förutsättningar att skapa en port i tätortsbilden till Ingå kommuncentrum i ett huvudsakligen obebyggt område. Vid referensplaneringen undersöktes möjligheterna till ett grönt gaturum och parkliknande offentliga områden. Dessa har tagits med i områdenas gränser på plankartan. I detaljplanen utfärdas bestämmelser för byggnadssättet. Genom dessa säkerställs en kvalitativ områdesfasad mot stamväg 51.</p> <p>(+++) Vid beredningen av planförslaget finns ett behov av att precisera styrningen av tätortsbilden och byggnadssättet i planen utifrån det valda alternativet, så att ett grönt allmänt intryck och en arkitektur som lämpar sig för en småstad säkerställs på ett sätt som portområdet förutsätter. Preciseras i planförslagsskedet.</p>
Trafik och arrangemang av teknisk försörjning	<p>+ Möjliggörande av handel ökar kundtrafiken på lokal nivå och livskraften för service som stöder den. Planändringen möjliggör byggande av handel med ett väl tillgängligt och synligt läge. Det område som utvecklas runt Bollstavägens korsning bildar en handelskoncentration som även är väl tillgänglig med tanke på trafiken och som förutom användarna i kommuncentrumet även betjänar genomfartstrafiken. Den handelshelhet som bildas konkurrerar något med livskraften i kommuncentrumet och hamnens område, men stärker samtidigt kommuncentrumets närvaro och den potentiella kundströmmen längs stamväg 51. Preciseras i planförslagsskedet.</p> <p>+++ Förbättring av Bollstavägens anslutning i enlighet med referensplanen förbättrar trafiksäkerheten och fordonstrafikens funktion.</p> <p>+++ Området är väldigt väl tillgängligt för biltrafiken längs stamväg 51 och i anslutning till den centrala anslutningen till kommuncentrumet. Den markanvändning som utvecklas runt anslutningen stöder ett trafikmässigt tilltalande helhetsnät och minskar behovet av nya områden eller trafikförbindelser. Den nya förlängningen av Betesvägen och anslutningen till Bollstavägen stärker tillgängligheten till handelsområdet och skiljer åt dess trafik från bostadsområdenas trafik.</p>

	<p>++ Förutsättningarna för användning av kollektivtrafik förbättras när markanvändningen i området förtätas. Den anslutningsparkering vid gatuområdena och handelsområdena, som planen möjliggör, stöder resekedjorna i området. Preciseras i planförslagsskedet.</p> <p>+ Den lätta trafikens behov har beaktats i planlösningen. Området är väl tillgängligt för den lätta trafiken och i planlösningen beaktas även nätet av mindre park- och kvartersvägar.</p> <p>(--- / +++) Den lätta trafikens smidighet och trafiksäkerhet mellan det norra rekreativområdet och Ingå kommuncentrum skulle förbättras märkbart om den bro för lätt trafik som presenteras i referensplanerna skulle genomföras väster om planändringsområdet. Utan bron är Bollstavägens anslutning väldigt oskyddad för lätt trafik. För den lätta trafiken undersöks förbättrade förbindelser i första hand till Torpvägen. Preciseras i planförslagsskedet.</p> <p>+ I referensplanen granskas fungerande service- och räddningsleder till kvarteren och dessa är en naturlig del av gårdsrummen.</p> <p>= I planlösningen beaktas parkeringsservitut för kvarter 517 och 518 i enlighet med den aktuella planen.</p>
Klimatkonsekvenser och beredskap för klimatförändringen	<p>++ Planändringen säkerställer möjligheterna att bevara områden som är värdefulla på lokal nivå och med tanke på naturens mångfald. I den aktuella detaljplanen utgör den våtmark som reserverats som jord- och skogsbruksområde en värdefull kolreservoar och planändringens användningsändamål (EV/s, VL/s) och beteckningar stöder bevarandet av området. Den bevarande planlösningen riktas till de områden som är mest centrala med tanke på klimatkonsekvenserna.</p> <p>- Genomförandet av planen innebär att en liten mängd skog, som fungerar som kolreservoar, försvinner. Enligt naturutredningen och Naturresursinstitutets material har skogen däremot endast en liten effekt som kolreservoar. Jordmånen i området är bergig och lerig, vilket innebär att jordmånens effekt som kolreservoar är liten. Framför allt parkområdet vid den i nuläget ogenomförda Bollstavägen har endast en lindrig effekt som kolreservoar. Byggnad på lermark kan i vissa fall förutsätta</p>

	<p>grundläggningssätt som är utmanande med tanke på koldioxidutsläpp. Detta kan undvikas genom att hantera jordmassor lokalt, det vill säga använda massa från bergsområden som jämnas ut till att förbättra grundläggningförhållandena i lerområdena i kvarter 519.</p>
	<p>++ Området för planändringen ligger i anslutning till kommuncentrumet och förenhetligar samhällsstrukturen. Utnyttjandet av läget är förnuftigt med tanke på klimatkonsekvenserna och stödjer utvecklingen av kollektivtrafikservice.</p>
	<p>- Genomförandet av detaljplanen innebär att stora områden beläggs framför allt i kvarter 520, vilket ökar strömningstopparna för dagvattnet. I planen och i översiktsplanen för Ingåport II beaktas förutsättningarna för hantering av dagvattnet och på så sätt skapas beredskap för extrema väderförhållanden som orsakas av klimatförändringen. De presenterade höjdlägena möjliggör fördröjning av dagvattnet på tomten och/eller avledning av dagvattnet till separata fördröjningsbassänger. I området finns möjlighet till en naturlig kvalitativ hantering av dagvatten på gårdsplanerna, i gatuområdena och skyddsgronområdena. En planbestämmelse har utfärdats om dessa. På grund av terrängen och planlösningens höjdlägen strömmar dagvattnet inte till den värdefulla våtmarken i planändringsområdet, vilket innebär att planen inte har någon effekt på det hydrologiskt känsliga området.</p>
	<p>- Stora byggnadsmassor och öppna trafikområden försvagar mikroklimatet lokalt och ökar även vinden, framför allt i kvarter 520. I kvarter 519 kan det gröna gårdsbyggnadssättet som möjliggörs genom planen och det partiella bebyggandet av det nuvarande öppna parkområdet till och med förbättra mikroklimatet på lokal nivå, beroende på den valda planlösningen. Preciseras i planförslagsskedet.</p>
	<p>- Det är i regel väldigt svårt att förverkliga arbetsplatsverksamhet som stöder sig på biltrafik på ett koldioxidneutralt sätt. Byggnad enligt planen orsakar klimatutsläpp. Å andra sidan har området ett utmärkt läge i Ingå, ligger vid naturliga körförbindelser och är även tillgängligt med kollektivtrafik.</p>

	De byggnader och trafikområden som möjliggörs genom planen kan lätt anpassas till lokala energiproduktionsbehov och kloka energilösningar. Preciseras i planförslagsskedet.
Natur och landskap, jordmån och berggrund	++ Planen säkerställer möjligheterna att bevara områden som är värdefulla på lokal nivå och med tanke på naturens mångfald. I den aktuella detaljplanen utgör den våtmark som reserverats som jord- och skogsbruksområde en kolreservoar och den är värdefull med tanke på ekologiska förbindelser och naturens mångfald. Planändringens användningsändamål (EV/s, VL/s) och beteckningar stöder bevarandet av området. Planlösningen fastställer baserat på terrängformer, naturvärden och vattendelar en gräns för byggandet så att betydande naturhelheter bevaras.
	- Genomförandet av planen innebär att skog i de nordvästra delarna av området försvinner. Området har ingen nämnvärd betydelse som naturområde. Då den befintliga naturmiljön försvinner medför det endast lokala konsekvenser för naturens mångfald. Gårds- och planteringsområdena i planområdet kan planeras så att de bevarar livsmiljöernas mångfald på lokal nivå.
	- Genomförandet av detaljplanen förutsätter jordschaktningsarbeten och massabyte i planeringsområdet. Jordmassorna kan utnyttjas lokalt, till exempel kan kross som uppstår vid utjämnandet av berget i kvarter 520 användas för att stärka Betesvägens gatuområde och den leriga jordmånen i kvarter 519. I översiktsplanen för Ingåport II 2035 och på plankartan presenteras riktgivande höjdlägen och utjämningskisser.
	= Genomförandet av området medför inga större konsekvenser för naturresurserna än vad sedvanligt byggande skulle göra.
	+ Landskapet och dess grönmiljö blir delvis bebyggd. Den bebyggda landskapsbilden är naturlig med detta läge. I planen beaktas det grönskande portområdet för Bollstavägen och en landskapsbild som har en lämplig skala för en tätort, landskapsbilden längs stamväg 51 och förhållandet till skogs- och bergsområden som omger området. Det är möjligt att plantera träd i kvartersområdena och i dem kan nuvarande träd bevaras i form av naturliga trädgrupper.
	++

Konsekvenser för människornas levnadsförhållanden (hälsa, säkerhet, tillgänglighet, olika befolkningsgruppers verksamhetsförutsättningar i närmiljön, sociala förhållanden och kultur)	De nya kvartersområdena bildar en sund, trygg och trivsamt miljö som lämpar sig för olika befolkningsgruppers verksamhet.
	+ Bebyggandet av området längs stamväg 51 bildar en vägg som skyddar kvarteren och rekreationsområdena mot trafikbuller. Enligt bullerutredningen kan bullernivåerna lätt hanteras i området och planlösningen är naturlig.
	+ I området finns inga kända betydande värden i anslutning till kulturarv eller byggd miljö. En planlösning som uppmuntrar till att bevara den nuvarande brandstationen och en effektiverad markanvändning i omgivningen skapar goda förutsättningar att bevara brandstationsbyggnaden.
Kommunalekonomiska konsekvenser, genomförbarhet och energiförsörjning	++ Utvecklingen av ett synligt portområde i kommuncentrumet kan öka antalet besökare av tjänsterna i kommuncentrumet. Genom affärsbyggandet skulle förändringen medföra skatteintäkter för kommunen och förbättra arbetsplatsufficiensen.
	+ Området ägs till största delen av kommunen och byggandet skulle innebära indirekta markförsäljnings- eller arrendeintäkter.
	+ Området kan kopplas till det kommunaltekniska nätet på ett naturligt sätt.
	- Kostnader för kommunen uppstår genom byggandet av gator, lätttrafikförbindelser, tomter och kommunalteknik. Byggbarheten i området är måttlig. Byggnadskostnaderna påverkas av den leriga och bergiga jordmånen i området. Höjdlägena för planens kvartersområden och gator har granskats ungefärligt i samband med översiktsplanen och det kan bedömas att det kan hittas en naturlig och kostnadseffektiv massabalans i området för byggandet av tomter och gator.
	+ I området är det möjligt att tillämpa energisufficiens och -förnuft bland annat genom solvärme- och elfångare och jordvärmelösningar. Preciseras i planförslagsskedet.
	+

	Handelsområdena erbjuder potential för cirkulär ekonomi, som kunde granskas i samband med den fortsatta planeringen efter detaljplanen. Preciseras i planförslagsskedet.
--	---

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Genomförandet av detaljplanen övervakas av byggnadsinspektionen vid Ingå kommun.

- I fråga om förlängningen av Betesvägen, ekopunkten, handelsområdena och markanvändningen vid hälsostationen kan det bedömas att genomförandet kan inledas snart efter att detaljplanen vunnit laga kraft.
- I fråga om bostadsbyggandet torde planen genomföras under flera års tid och i etapper beroende på efterfrågan.
- När det gäller översiktsplanen 2035 skulle den eventuellt kommande parallella gatan (i EV-området) förutsätta en separat detaljplaneändring och genomförandet av den beror på efterfrågan på företagsområden i Ingåport och på planläggningen, och förutsätter ett nytt detaljplaneprojekt.

Preciserar i planförslagsskedet.

Kontaktuppgifter

Ingå kommun, Aija Aunio & Miia Nätyнки

fornamn.efternamn@inga.fi

Plankonsult: Arkkitehtitoimisto Jussi Partanen

Stormyrvägen 37 A5, 00320 HELSINGFORS

+358 (0) 44 734 6387

jussi@arkjp.fi

www.arkjp.fi