

Ingåport II

Detaljplan

Program för deltagande och bedömning

Uppdaterad 30.11.2021

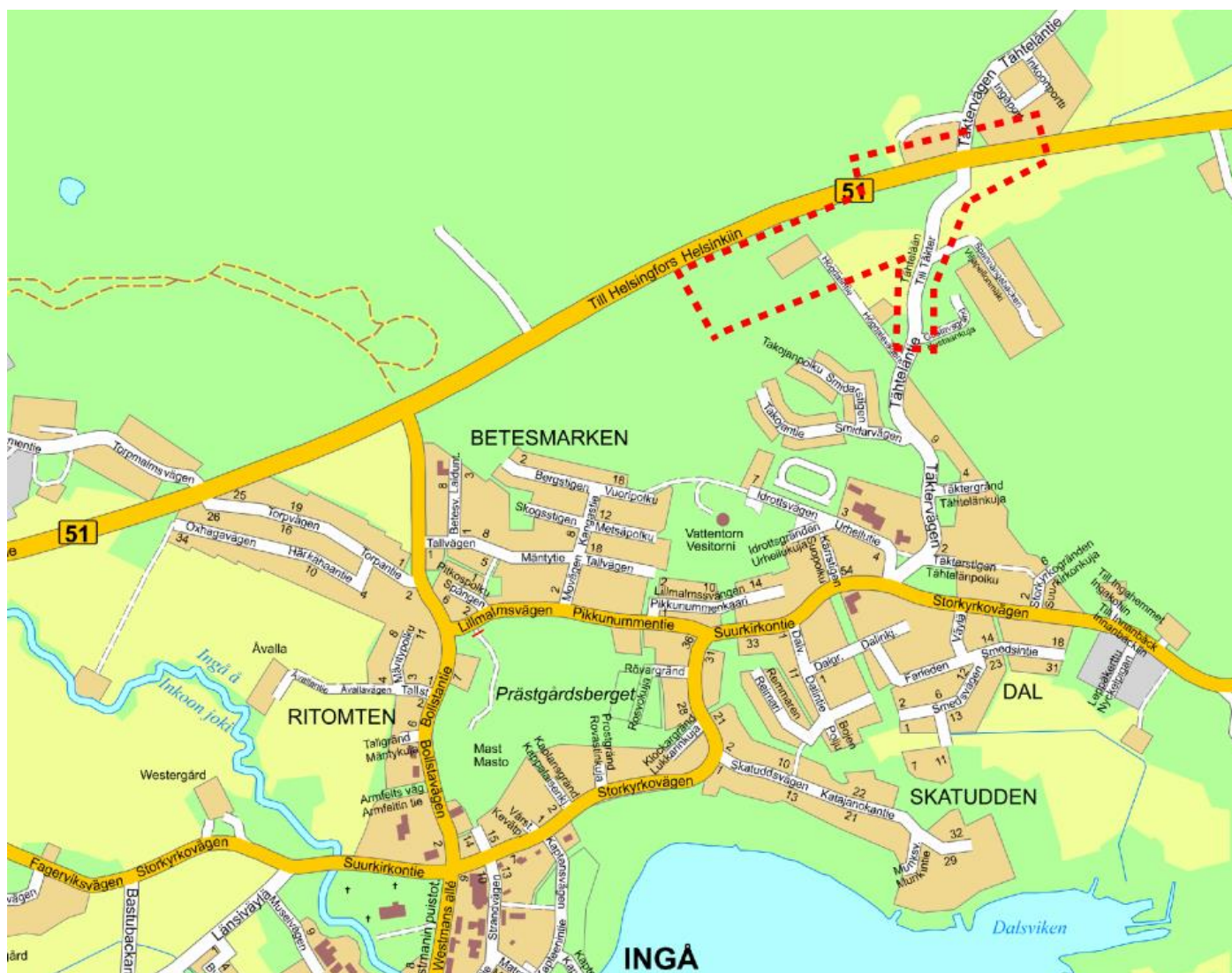


Bild 1. Planeändringsområdets preliminära placering.

Syftet med detaljplanen är att fortsätta planläggningen av företagstomterna på Ingåports område söder om stamvägen samt att möjliggöra placerandet av en brandstation på området. Därtill anvisas en parallellgata längs stamvägen samt de områdesreserveringar som förbättrandet av korsningen mellan Täcktervägen och stamväg 51 förutsätter.

Planområdet omfattar också Täcktervägens avsnitt från södra sidan av stamväg 51 till den gällande detaljplanens område. Målsättningen är att möjliggöra byggandet av en gång- och cykelled för den del som den fattas.

Planeringsområde

Detaljplanen gäller korsningsområdet mellan Täckervägen och stamväg 51 i Ingå, samt Täckervägens väggkant och området väster om Täckervägen söder om stamväg 51. Den preliminära planavgränsningen har anvisats i bild 2. I beredningskedet har det utarbetats två markanvändningsalternativ, ALT 1 och ALT 2. Planeringsområdets areal i alternativ 1 är ca 8,67 ha och i alternativ 2 ca 11,2 ha.

Planeringsområdet består av åkerområde och skogbevuxet berg. Planeringsområdets jordmån består av berg och lera.

Utgångspunkterna för planerandet

Planeringssituationen

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Statsrådets beslut om riksomfattande mål för områdesanvändningen trädde i kraft 26.11.2001. Målen för områdesanvändning ska beaktas i planeringen av området samt behandlas i planbeskrivningen om det för planområdet inte finns en gällande generalplan med rättsverkan. (MBL 25 §)

Den av landskapsfullmäktige godkända Nylandsplanen 2050

På planområdet gäller Nylandsplanen 2050 i vilken de på planeringsområdet gällande Västra Nylands etappplansplan och Nylands strukturplan ingår. Nylandsplanen är en generell strukturöversikt där man tecknar en helhetsbild av landskapets regionstruktur år 2050.

Landskapsfullmäktige godkände Nylandsplanen 25.8.2020 och landskapsstyrelsen beslutade om att planerna träder i kraft 7.12.2020. Helsingfors förvaltningsdomstol har i egenskap av besvärinstans genom ett handläggningsbeslut fattat 22.1.2021 på basis av de besvär som anförts mot planerna förbjudit verkställigheten av fullmäktiges beslut om godkännande.

Helsingfors förvaltningsdomstol har i ett avgörande per 24.9 avslagit största delen av besvärerna och konstaterade att verkställighetsförbudet gällande planhelheten inte längre i kraft.

Förvaltningsdomstolen upphävde de beslut i landskapsplanerna genom vilka man hade upphävt beteckningar för Natura 2000-områden och beteckningar för naturskyddsområden i tidigare landskapsplaner. Nämnda skydds-beteckningar, som finns i tidigare landskapsplaner, förblev med andra ord i kraft.

Förvaltningsdomstolen upphävde dessutom på basis av besvär anförda av NTM-centralen i Nyland en del planbeteckningar som gällde den nedre storleksgränsen för stora enheter inom detaljhandeln annorstädes än i huvudstadsregionen. De upphävda besluten berör inte det område som nu behandlas.

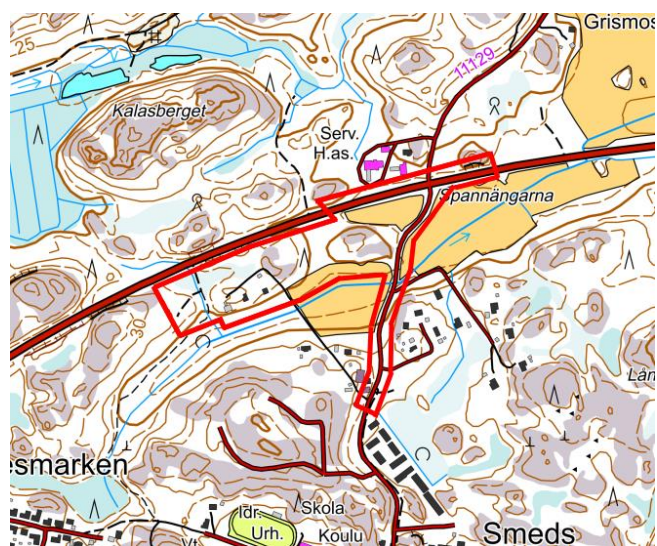


Bild 2. Preliminär avgränsning av planområdet på terrängkarta.

Generalplan

Kommunfullmäktige godkände generalplanen för fastlandsområdet 15.2.2021. Under besvärstiden upptäcktes sakfel i planmaterialet och därför har kommunfullmäktige godkänt planen genom ett nytt beslut 3.5.2021. Planen har inte vunnit laga kraft. Det har lämnats in besvär gällande planen till Helsingfors förvaltningsdomstol.

Kommunfullmäktige har godkänt den gällande delgeneralplanen för Ingås fastlandsområde 12.12.2002. I delgeneralplanen har området i huvudsak anvisats som område för företagsverksamhet i behov av planering (TC). Täckervägen har anvisats som en historisk väg. I den överklagade generalplanen har planeringsområdet anvisats som område för centrumfunktioner (C). Längs Täckervägen har anvisats en friluftsled samt behovet av en gång- och cykelförbindelse. Därtill har korsningen mellan stamväg 51 och Täckervägen anvisats som en korsning som ska utvecklas.

Detaljplan

För området finns ingen gällande detaljplan.

Byggnadsordning

Ingå kommuns byggnadsordning trädde i kraft 2002.

Markägoförhållanden och besittning

Planeringsområdet består av följande fastigheter som ägs av kommunen 149-412-1-35, 149-412-2-34 samt 149-412-2-158, av det allmänna vägområdet som ägs av staten 149-895-2-1 och av följande privatägda fastigheter 149-412-2-20, 149-412-2-22 och 149-412-3-66. Angående Täckervägens gatuområde berör detaljplanen delar av följande fastigheter 149-412-1-18, 149-412-1-25, 149-412-1-23, 149-412-3-16 samt 149-412-3-30.

Andra beslut som gäller området

- Planlägningsprogrammet 2021-2024 FGE 29.3.2021 § 63
- Planlägningsöversikt 2021 KST 24.5.2021 § 113
- Tekniska nämnden 25.5.2021 § 37: Övertagande av ärende, Planering av brandstationen.
- Kommunstyrelsen 7.6.2021 § 131, planering av brandstationen

- Kommunstyrelsen 7.6.2021 § 130, mark- och bostadspolitiska programmet, uppföljning av förverkligande

Andra planer som gäller området

Området berörs av det 15.11.2021 daterade markanvändningsutkastet som utarbetats för området mellan Täckervägen och Bollstavägen. Utkastplanen ingår som bilaga 5 till programmet för deltagande och bedömning.

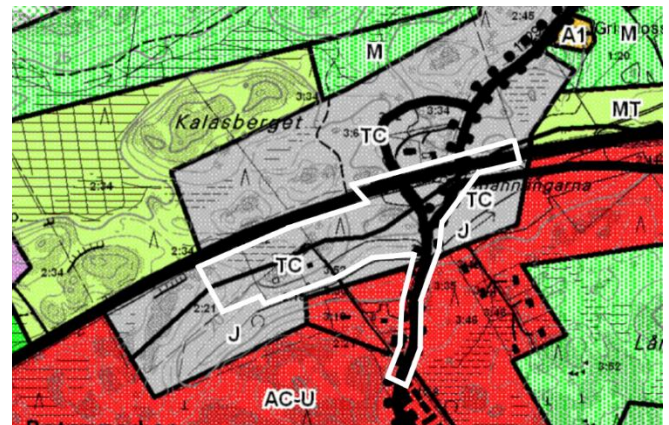


Bild 3. Utdrag ur den gällande generalplanen för fastlandsområdena med planeringsområdets avgränsning.

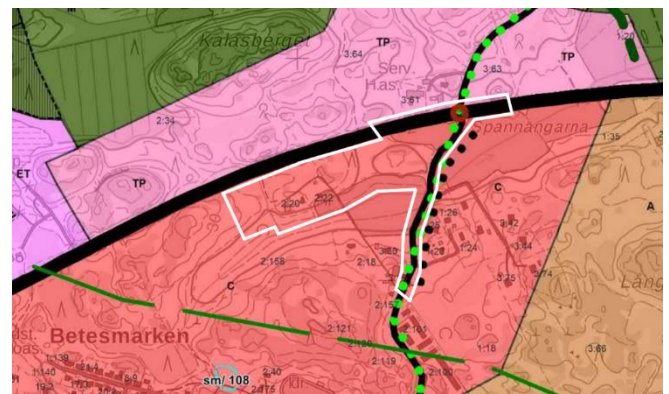


Bild 4. Utdrag ur den av kommunfullmäktige 3.5.2021 godkända generalplanen med planeringsområdet avgränsning.

Planeringens definition och målsättningar

Syftet är att fortsätta planläggningen av företagstomter på Ingåportområdet söder om stamväg 51. Samtidigt undersöker man placandet av brandstationen på området i enlighet med kommunstyrelsens beslut 7.6.2021 § 131. Därtill undersöker man genomförandet av en parallellgata längs stamvägen. Planerandet av korsningsområdet mellan Täckervägen och stamvägen hänför sig till planprojektet. Planområdet omfattar också Täckervägens avsnitt från södra sidan av stamväg 51 till den gällande detaljplanens område. Målsättningen är att möjliggöra byggandet av en gång- och cykelled för den del som den fattas.

Beskrivning av planen

I beredningsmaterialet ingår två utkastalternativ, ALT 1 och ALT 2. I båda alternativen har till södra sidan av stamväg 51 anvisats kvartersområde för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art (TY), kvartersområde för verksamhetsbyggnader (KTY) samt område för byggnader och anläggningar för samhällstekniska försörjning (ET), där en brandstation kan placeras.

Mellan Täckervägen och stamvägen har det anvisats en ny anslutning västerut från den nuvarande anslutningen samt en gång- och cykelförbindelse antingen över eller under stamvägen. Det nuvarande anslutningsområdet reserveras för anslutningsparkering. På korsningsområdet tillåts byggandet av verksamhetsbyggnader i vilka små affärslokaler kan placeras, exempelvis för kiosk- eller restaurangtjänster.

I alternativ 1 har de privatägda fastigheterna på södra sidan om det nya gatuområdet lämnats utanför planområdet. I alternativ 2 har fastigheternas område anvisats som kvartersområde för verksamhetsbyggnader där boende som stöder fastighetservice tillåts.

På kvartersområdet för verksamhetslokaler (KTY) får placeras en affär för dagligvaror, försäljningspunkter för närproducerade produkter samt affärer som hänför sig till företagslokalernas huvudsakliga användningsändamål.

Dimensionering

I alternativ 1 (ALT 1; 8,67 ha), är byggrätten ca 15 500 v-m², varav affärslokaler får vara högst 1 600 v-m². Det beräknas uppstå ca 154 arbetsplatser. I alternativ 2 (ALT 2; 11,2 ha), är byggrätten ca 23 200 v-m², varav affärslokaler får vara 1800 v-m². Antalet arbetsplatser beräknas uppgå till 230 st.

KTY-kvartersområdenas exploateringstal är $e=0,3$ eller $e=0,4$ och på korsningsområdets KTY/lpa-kvartersområde har byggrätten fastställts till 800 m² våningsyta.

Som jämförelse kan nämnas att byggrätten på området Ingåport I är totalt 16 000 v-m².

På kvartersområdet för verksamhetsbyggnader har antalet affärslokaler och deras kvalitet kvartersvis styrts med planbestämmelser. I planutkastskedet har man som ett alternativ också utrett placandet av en separat högst 2000 v-m² stor affär på KTY-kvartersområdet 622 bredvid brandstationen (Bild 5, ALT 1b). I det här skedet har granskningen gjorts för att utvärdera konsekvenserna för kvarterskonstruktionen och behovet av parkeringsplatser. Mängden affärslokaler och deras kvalitet samt deras konsekvenser preciseras i den fortsatta planeringen.

Planens beredningsmaterial finns i slutet av det här programmet för deltagande och bedömning.



Bild 5. ALT 1b. Jussi Partanen, 11/2021.

Planeringens framskridande

Det utarbetas bemötanden till den respons som mottas om beredningsmaterialet i förslagsskedet. Utgående från responsen om alternativen uppgörs en detaljplanekarta som läggs fram till påseende i enlighet med 65 § i MBL. Plankartan justeras vid behov enligt inlämnad respons innan den godkänns.

Utredningar

I utarbetandet av detaljplanen utnyttjas de utredningar som utarbetats för området i samband med tidigare planprocesser, främst Ingåport I. I samband med utarbetandet av Ingåport I har det gjorts utredningar för området mellan Täckervägen och Bollstavägen, så utredningarna eller en del av dem omfattar också det nu aktuella detaljplaneområdet. Dessutom har det i samband med generalplanen för fastlandsområdet uppgjorts utredningar som också utnyttjas i utarbetandet av denna detaljplan.

Uppgjorda utredningar:

- Inventering av fornlämningar i Ingåports detaljplaneområde, 2016 Mikrolitti Oy
- Naturutredning för Ingåports detaljplan, 2016 FCG Oy
- Landskapsutredning och -analys för Ingåport, 2015 FCG Oy
- Ingåports attraktionsfaktorer och belysning, 2016 FCG Oy
- Trafikutredning och anslutningsutredningar, korsningen mellan sv 51 och Täckervägen, FCG Oy, 2017-18
- Förbättrande av stamväg 51:ans anslutningar - Ingå, Sweco 23.6.2021
- Bullerutredning (Sweco Oy 8.2.2021)

Under detaljplaneringen av Ingåport II uppgörs sannolikt följande utredningar:

- Byggbarhetsutredning
- Dagvattenutredning
- Utjämningsplan för tomterna
- Fortsätta planeringen av Täckervägens korsning i samarbete med NTM-centralen:
Målsättningen är att säkerställa Ingåportområdets utvecklingsförutsättningar, anslutningsparkering, gång- och cykeltrafikens säkerhet/behov samt förskjutande av fyrvägs korsningen.
Utgångspunkten är den tidigare uppgjorda förskjutna anslutningsplanen.

Pågående utredningar:

- Projektplaneringen av brandstationen

Konsekvenser som bedöms

I markanvändnings- och bygglagen stadgas att konsekvenserna ska utredas då en plan utarbetas. En plan ska basera sig på tillräckliga undersökningar och utredningar (9 § MBL). I 1 § i MBL definieras noggrannare att den aktuella planens uppgift och syfte, tidigare gjorda utredningar samt andra omständigheter som inverkar på behovet av utredningar ska beaktas vid bedömningen av konsekvenserna. Utredningarna bör innehålla tillräckliga uppgifter för att de direkta och indirekta konsekvenserna av genomförandet av planen ska kunna bedömas.

Konsekvenser som stadgas i markanvändnings- och bygglagen:

1. konsekvenser för miljön,
2. samhällsekonomiska,
3. sociala,
4. kulturella och
5. övriga konsekvenser.

Utredningarna ska omfatta hela det område för vilket planen kan bedömas ha väsentliga konsekvenser. Utifrån bedömningen är det möjligt att uppskatta de avsevärda direkta och indirekta konsekvenser som genomförandet av planen orsakar för:

- människornas levnadsförhållanden och livsmiljö;
- jordmånen och berggrunden, vattnet, luften och klimatet;
- växt- och djurarterna, naturens mångfald och naturresurserna;
- områdes- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin samt trafiken;
- stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön.

Utredningen av konsekvenserna baserar sig på utredningar som gjorts och som görs på området, på befintliga grunduppgifter, på terrängbesök, på utgångsuppgifter och respons från intressenter och myndigheter samt på analyseringen av planernas miljöförändrande egenskaper.

Översiktsplan

Planeringen har inletts genom att utarbeta ett utkast till en översiktsplan för området mellan Täckervägen och Bollstavvägen. I utkastet har man undersökt trafik-, dagvatten- och grönområdesnätverken samt konsekvenserna för landskapet. Översiktsplanen ingår i beredningsmaterialet.

Planens preliminära konsekvenser

Detaljplanen utarbetas för att förbättra kommunens utbud av företagstomter. För tillfället finns inget utbud av företagstomter.

Planen möjliggör företagsbyggande på en synlig, lätt-tillgänglig plats i närheten av kommuncentrum. Detaljplanen utnyttjar ett underutnyttjat anslutningsområde. Läget är bland de bästa för den här sortens företags-byggande och möjliggör skapandet av en ömsesidigt stödjande arbetsplats-helhet. Alternativ 2 erbjuder privata markägare möjligheten att utveckla sina fastig-heter enligt generalplanen.

Genomförandet av området förbättrar Ingåports landskapsmässiga synlighet från stamväg 51 och ökar Ingå kyrkbys synlighet sett från stamvägen. Å andra sidan ändrar genomförandet av planen landskapet avsevärt. I alternativ 1 ändras områdets karaktär, men det gynnar inte markägarna med tanke på byggmöjligheterna. Till följd av planen erbjuds ändå en möjlighet att ansluta sig till kommunalteknik.

Ur den planekonomiska synvinkeln är ALT 2 förmånligare eftersom då kan båda sidorna av den nya gatan utnyttjas för byggande och kostnaderna för gatu- och vattenförsörjningsinfrastrukturen blir mindre per tomt.

Intressenter och hörande av dem

Intressenter har rätt att ta del av planens beredning, att bedöma dess verkningar och att ge sitt utlåtande om planen (MBL 62 §). Intressenter är de vars boende, arbete eller andra förhållanden kan påverkas avsevärt av den aktuella planen. Övriga intressenter är myndigheter och samfund, vars verksamhetsområden behandlas i planeringen.

Intressenter i denna plan är:

- Invånare, markägare, företag, anställda och föreningar på området och i närområdena
- grannkommunerna
- föreningar och organisationer som är verksamma i området
- Ingå kommuns förtroendeorgan och förvaltningskommuner
- Övriga myndigheter:
 - Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland,
 - Nylands förbund,
 - Västra Nylands landskapsmuseum,
 - Museiverket,
 - Nylands räddningsverk
 - Ingå FBK

Deltagande och delgivande av information

Om planläggningen informeras på kommunens webbplats www.inga.fi samt i lokaltidningarna. I Ingå kommuns planläggningsprogram 2021-2024 och planläggningsöversikt 2021 har det informeras om detaljplaneringen av Ingåport II. Programmet för deltagande och bedömning, inklusive beredningsmaterialet, samt planförslaget framläggs offentligt i 30 dagar i Ingå komungård (Strandvägen 2, 10210 Ingå) samt på kommunens webbplats. Kommunens invånare och intressenter har möjlighet att framföra sin åsikt om planen under den period då planen är framlagd. Utlåtanden begärs från nödvändiga myndigheter. Utöver hörandena och framläggningstiden ordnas det i mån av möjlighet diskussionsmöten.

Beslutsskeden i planeringen, konsekvensbedömning samt sätt att delta

Anhängiggörande av planläggningen

Byggnads- och miljönämndens beslut 15.6.2021 § 54.
Anhängiggörande av planen och det uppdaterade
programmet för deltagande och bedömning kungörs.
Inledningsskedets myndighetssamråd ordnas vid
behov.

Framläggning av beredningsmaterialet

Det uppdaterade programmet för deltagande och
bedömning samt beredningsmaterialet läggs fram till
påseende för minst 30 dygn vid Ingå kommundgård och
på kommunens webbplats. Framläggandet kungörs i
lokaltidningarna och på kommunens webbplats.
Under perioden för framläggandet kan intressenterna
framföra sin skriftliga åsikt om planutkastet och om
programmet för deltagande och bedömning.
Utlåtanden begärs från myndigheter. Till de
inlämnade åsikterna och utlåtandena utarbetas
bemötanden.

Planförslag

Vid behov ordnas ett andra myndighetssamråd.
Utifrån inlämnade åsikter och utlåtanden utarbetas
ett planförslag som läggs fram i Ingå kommundgård och
på kommunens webbplats. Framläggandet kungörs i
lokaltidningarna och på kommunens webbplats.
Under perioden för framläggandet har intressenterna
möjlighet att framföra en skriftlig anmärkning om
planförslaget. Utlåtanden begärs från myndigheter.
Till de inlämnade åsikterna och utlåtandena utarbetas
bemötanden. De som har meddelat sin adress
informerar om kommunens motiverade
ställningstagande till anmärkningen.

Godkännande av planen

Ingå kommunstyrelse lägger fram planen för
godkännande för kommunstyrelsen. Godkännandet av
planen kungörs i lokaltidningarna och på kommunens
webbplats. Besvär mot godkännandet av planen kan
inlämnas till Helsingfors förvaltningsdomstol. Besvär
mot förvaltningsdomstolens beslut kan inlämnas till
högsta förvaltningsdomstolen.

Preliminär tidtabell

Tidpunkt	Planskede
2021	
juni	Programmet för deltagande och bedömning, byggnads- och miljönämnden 15.6.2021 § 54
september-oktober	Programmet för deltagande och bedömning justeras, preliminära alternativ utarbetas
november-december	Programmet för deltagande och bedömning samt beredningsmaterialet läggs fram till påseende, intressenter informeras
december-januari 2022	beredningsmaterialet är framlagt 30 dygn
2022	
januari ->	Tilläggsutredningar utarbetas
februari	Utarbetande av bemötanden till den respons som mottagits om beredningsmaterialet, planförslaget utarbetas
mars-april	Planförslaget läggs fram 30 dygn, invånarkväll ordnas
maj-juni	Utarbetandet av bemötanden till anmärkningarna om planförslaget, granskande av handlingar, vid behov myndighetsförhandlingar
juni-augusti	Behandling för godkännande av planen
september-oktober	Planen vinner laga kraft

Kontaktuppgifter

Aija Aunio
 Ingå kommun
 Planläggningschef
 Tfn 050 349 8949
 fornamn.efternamn@inga.fi
 Ingå kommun
 PB 6, 10211 Ingå
 Besöksadress Strandvägen 2, 10210 Ingå

Miia Nätyнки
 Ingå kommun
 Planläggningsarkitekt
 Tfn 040 484 2648
 fornamn.efternamn@inga.fi
 Ingå kommun
 PB 6, 10211 Ingå
 Besöksadress Strandvägen 2, 10210 Ingå

Planens beredningsmaterial, preliminära planer

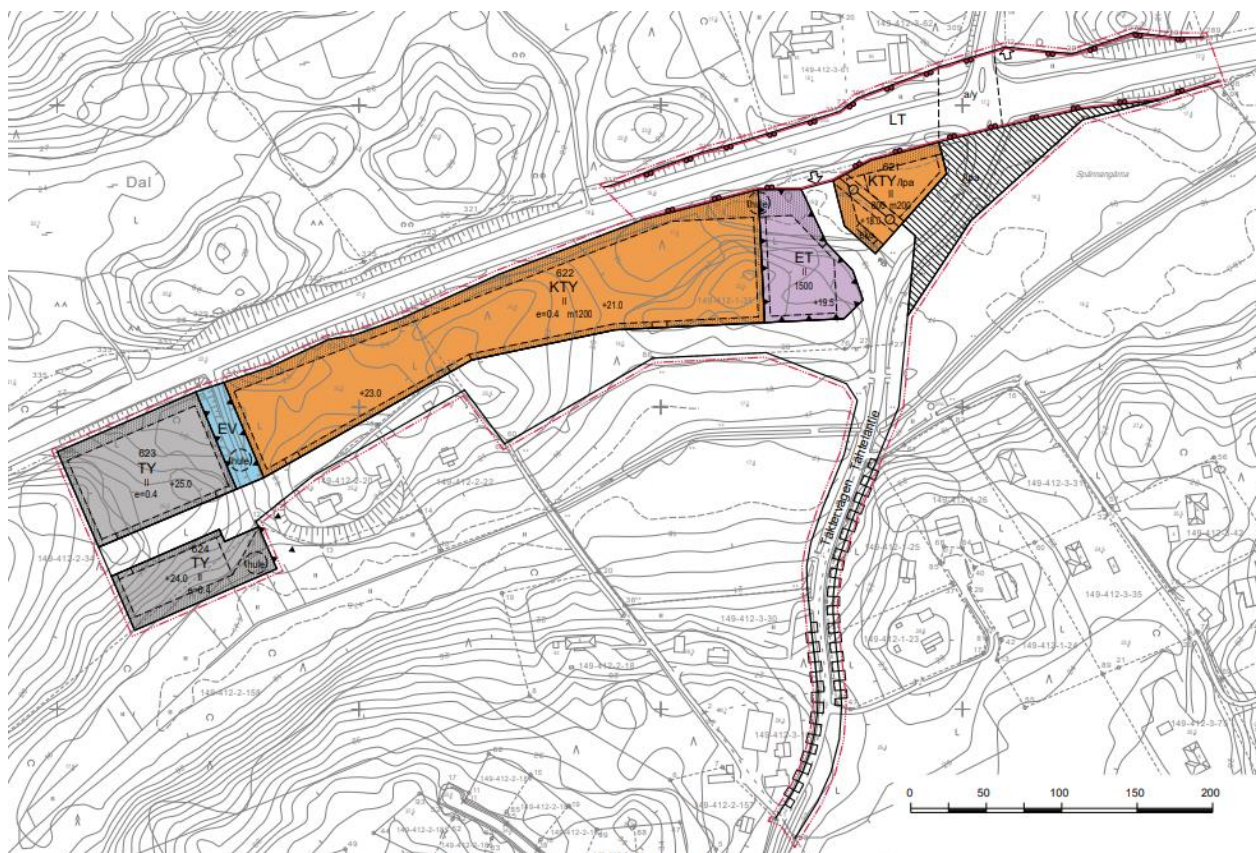


Bild 6. Ingåport II, detaljplaneutkast VE 1, Jussi Partanen, 11/2021.

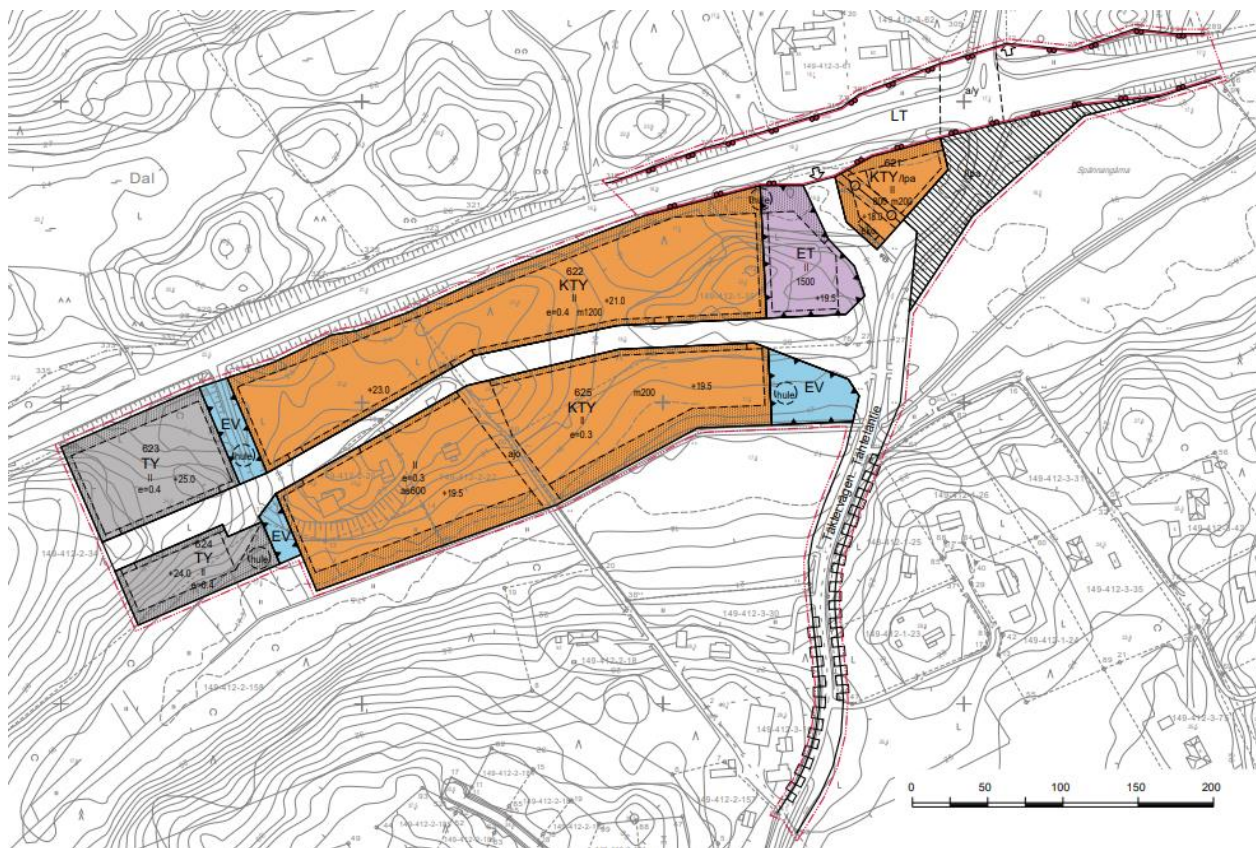


Bild 7. Ingåport II, detaljplaneutkast VE 2, Jussi Partanen, 11/2021.

INGÅ KOMMUN INGÅPORT 2 DETALJPLAN UTKAST A	INKOON KUNTA INKOONPORTTI 2 ASEMAKAAVA LUONNOS A	INKOON KUNTA INKOONPORTTI 2 ASEMAKAAVA LUONNOS A
<p>För detta detaljplanområdet utarbetas en separat bindande tomtindelning.</p> <p>Kvarter: 621-624 samt gatu-, special- och trafikområdet.</p> <p>30.11.2021</p>	<p>Tälje asemakaava-alueelle laaditaan erikseen sitova tonttijako.</p> <p>Kortteili: 621-624 sekä katu-, erityis- ja liikennealueita</p> <p>30.11.2021</p>	<p>Epokaleringsal, dvs. förhållandet mellan våningsplan och tomtensbyggnadspåstens yta.</p> <p>Siffran anger hur många m²-våningsyta av den våningsyta som är tillåten på byggnadsytan som får användas för affärslokaler.</p> <p>Rommersk siffrta anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna i byggnaden eller i en del därav.</p> <p>Ungferlig märkehöjd.</p> <p>Byggnadsyta.</p> <p>Ekopunkt. Riktgivande del av område reserverad för sortering av anfall.</p> <p>Lätt trafikled som löper under trafikområdet. Läget är riktgivande.</p> <p>Del av område för en underjordiska led, vars läge är riktgivande.</p> <p>Till läget riktgivande fordringsområde för dagsvatten.</p> <p>Del av område som skall planteras.</p> <p>Gatuområde.</p> <p>För gång- och cykeltrafik reserverad gatuområde.</p> <p>Ungferligligt läge för in- och utfart för fordon.</p> <p>Del av gatuområdets gräns där det är förbjudet att ordna in- och utfart för fordon.</p>
<p>PLANBETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER:</p> <p>Kvarterksområde för verksamhetsbyggnader.</p> <p>Kvarterksområde för industribyggnader där miljön skall särskildas krav på verksamhetens art.</p> <p>Område för byggnader och anläggningar för samhällesteknisk försörjning.</p> <p>Skyddsområde.</p> <p>Område för landsväg</p> <p>På området får placeras allmän parkering. På området ska placeras minst 15 cykelplatser, varav minst hälften ska vara läckta. På området får man föreverkliga laddningspunkter för elbilar.</p> <p>Linje 3 m utanför planområdets gräns.</p> <p>Kvarters-, kvartersdel- och områdesgräns.</p> <p>Gräns för delområde.</p> <p>Kvartersnummer.</p> <p>Namn på gata.</p> <p>Byggnadsstätt i kvadratmeter våningsyta.</p>	<p>KAAVAMERKINNÄT JA-MÄÄRÄYKSET:</p> <p>Tonttiliäkeromusten korttelialue.</p> <p>Todistusarokemusten korttelialue, jolla ympäristöasetaia korinnhan laadulle erityisiä vaatimuksia.</p> <p>Yhdyskuntateknistä huoltaa pakkelevien rakennusten korttelialue.</p> <p>Suojaverhalue.</p> <p>Maantien alue.</p> <p>Alueelle saa toteuttaa yleisiä pysäköintä. Alueelle on toteutettava vähintään 15 polkupyöräpaikkaa, joista vähintään puolet on kateltava. Alueelle saa rakentaa sähköautujen latauspisteitä.</p> <p>3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.</p> <p>Kortteilin, kortteliosan ja alueen raja.</p> <p>Osa-alueen raja.</p> <p>Kortteilin numero.</p> <p>Kadun nimi.</p> <p>Rakennuskokous kerrosalaneliömitta.</p>	<p>±0=40</p> <p>m200</p> <p> </p> <p>+19.5</p> <p>eko</p> <p>aly</p> <p>hule</p> <p>⊖</p> <p>Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, jonka sijainti on ohjeellinen.</p> <p>Sijaintiaan ohjeellinen hulevesien viivoyksälue.</p> <p>Isulettava alueen osa.</p> <p>Katualue.</p> <p>Jalankeululle ja polkupyöräilylle varattu katualue.</p> <p>Ajoneuvoliittymän liikmaääräinen sijainti.</p> <p>Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.</p> <p>Autopolkukoja aluee varataan seuraavasti:</p> <p>TY-korttelialue: 1 ap / 75 k-m²</p> <p>KTY-korttelialue: 1 ap / 35 k-m²</p> <p>ET-korttelialue: 1 ap / 150 v-m²</p> <p>KTY-alueella:</p> <p>Alueelle saa sijoittaa päkivälistavaramyymälän, lähicuolujen myyntipisteitä sekä pakäydntäkotuluseen liittyviä myymälöitä. Alueelle saa sijoittaa yhdien, korttelinaan 30 metriä korkean mañospököin, joka päkivelee korttelia 621-624.</p>
<p>ALLMÄNNÄ BESTÄMMELSER:</p> <p>Biplatser bör reserveras enligt det följande:</p> <p>TY-kvartersområdet: 1 bp / 75 v-m²</p> <p>KTY-kvartersområden: 1 bp / 35 v-m²</p> <p>ET-kvartersområden: 1 bp / 150 v-m²</p> <p>KTY-områden:</p> <p>På området får placeras en affär för dagligvaror, försäljningspunkter för närproducerade produkter samt affärer som handlar sig till delat huvudsakliga användningsändamål. På området får placeras en högst 30 meter hög reklamplakat, som befinnar kvarteret 621-624.</p>	<p>YLEISMÄÄRÄYKSET:</p> <p>Autopolkukoja aluee varataan seuraavasti:</p> <p>TY-korttelialue: 1 ap / 75 k-m²</p> <p>KTY-korttelialue: 1 ap / 35 k-m²</p> <p>ET-korttelialue: 1 ap / 150 v-m²</p> <p>KTY-alueella:</p> <p>Alueelle saa sijoittaa päkivälistavaramyymälän, lähicuolujen myyntipisteitä sekä pakäydntäkotuluseen liittyviä myymälöitä. Alueelle saa sijoittaa yhdien, korttelinaan 30 metriä korkean mañospököin, joka päkivelee korttelia 621-624.</p>	

Bild 8. Ingåport II, detaljplanebeteckningar, utkast VE 1. Jussi Partanen, 11/2021.

**INGÅ
KOMMUN
INGÅPORT 2
DETALJPLAN
UTKAST B**

För detta detaljplaneområde utarbetas en separat bindande tomtindelning.

**Kvarter: 621-625 samt gatuv-, special- och trafikområdet.
30.11.2021**

ELANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Karterområde för verksamhetsbyggnader:

Karterområde för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art.

Område för byggnader och anläggningar för samhällelig försörjning.

Skyddsgronområde.

Område för landsväg.

På området får placeras allmän parkering. På området ska placeras minst 15 cykelplatser, varav minst hälften ska vara täckta. På området får man förverkliga laddningspunkter för elbilar.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarter-, kvartersdel- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Kvarternummer.

Namn på gata.

Byggnadsrätt i kvadrater och våningsyta.

Exploateringsställe, dvs. förhållandet mellan våningsytan och botten/Dyggnadsplåtens Yta.

**INKOON
KUNTA
INKOONPORTTI 2
ASEMAKAAVA
LUONNOS B**

Tälle asemakaava-alueelle laaditaan erikseen sitova tonttijako.

**Korttelit: 621-625 sekä katu-, erityis- ja liikennealueita
30.11.2021**

KAAVIMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:

Tonttiliiterakennusten korttelialue.

Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asetetaan toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Yhtäyhteiskunnallista huoltota palveluvelven rakennusten korttelialue.

Suojeluteräalue.

Maantien alue.

Alueelle saa toteuttaa yhteistä pysäköintialueita on toteutettava vähintään 15 polkupyöräpaikkaa, joista vähintään puolet on kateltava. Alueelle saa rakentaa sähköautojen latauspaikkoja.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, kortteliosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Korttelin numero.

Kadun nimi.

Rakennuskokous kerrosalaneliömetreinä.

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhteellinen tontinrakennuspaikan pinta-alaan.



//pa



621

Täktöväggen
Tähteläntie

1500

e=0,40

Sifran anger hur många m²våningsyta av den våningsyta som är tillåten på byggnadsytan som får användas för affärslokaler.
Sifran anger hur många m²våningsyta av den våningsyta som är tillåten på byggnadsytan som får användas för bostäder som bejllnar fastighetsköpare.
Romersk sifra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna. I byggnaden eller i en del därav.

Ungtätigt markhöjd

Byggnadsyta

Ekopunkt. Riktigvande del av område reserverad för sortering av anfall.

Gång- och cykelled som löper under trafikområdet. Placeringen är riktigvande.

Del av område som reserverats för underjordisk ledning, vars placering är riktigvande.

Riktigvande placeringstills för fordningssområde för dagsvatten.

Del av område som skall planteras.

Gatuområde.

För gång- och cykeltrafik reserverat gatuområde.

Ungtätigt placering för in- och utfart för fordon.

Del av gatuområdets gräns där det är förbjudet att ordna in- och utfart för fordon.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Bilplatser bör reserveras enligt det följande:

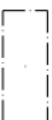
TY-kvarterssområden: 1 bp / 75 v-m².
KTY-kvarterssområden: 1 bp / 35 v-m².
ET-kvarterssområden: 1 bp / 150 v-m².

KTY-områden:

På området får placeras en affär för dagligvaror, försäljningspunkter för närproducerade produkter samt affärer som handlar sig till det huvudsakliga användningsändamålet. På området får placeras en högst 30 meter hög reklamplåt, som bejllnar kvarter 621-625.

m200
as600
||

+19.5



eko

aly



hule



Katualue.



Järnkululle ja polkupyöräilylle varattu katualue.



Alueuuvollitymän ikkmatäräinen sijainti.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvollitymää.

Katualue.

Alueelle saa sijoittaa pälyttälästarvemyymälän, lähtökodilajien myymälöitä sekä pakkaustyökalukseen liittyviä myymälöitä. Alueelle saa sijoittaa yläden, korkeintaan 30 metrin korkean mainosyömm, joka pälylee korttelialue 621-625.

Luku osoittaa, kuinka paljon rakennusalle sallittua rakennuskokoudesta kerrosalaneliömetreinä saa käyttää myymälätiloiksi.
Luku osoittaa, kuinka paljon rakennusalle sallittua rakennuskokoudesta kerrosalaneliömetreinä saa käyttää kinnestötiloita palveluksiksi asunoksi.
Rakennuksen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrossuuren.
Maanpinnan ikkmatäräinen korkeusosa.

Rakennusala.

Ekopiste. Jättiläiden läjteläille varattu ohjeellinen alueen osa.

Liikennealueen alittava tai ylittävä keryen liikenneen yhtey. Sijainti on ohjeellinen.

Maanalaista jotta varten varattu alueen osa, jonka sijainti on ohjeellinen.

Sijaintiaan ohjeellinen huoleeseen viiväysalue.

Isuteltava alueen osa.

Katualue.

Järnkululle ja polkupyöräilylle varattu katualue.

Alueuuvollitymän ikkmatäräinen sijainti.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvollitymää.

YLEISMAÄRÄYKSET:

Autopaikkoja tulee varata seuraavasti:

TY-korttelialue: 1 ap / 75 k-m².
KTY-korttelialue: 1 ap / 35 k-m².
ET-korttelialue: 1 ap / 150 v-m².

KTY-säilytät:

Alueelle saa sijoittaa pälyttälästarvemyymälän, lähtökodilajien myymälöitä sekä pakkaustyökalukseen liittyviä myymälöitä. Alueelle saa sijoittaa yläden, korkeintaan 30 metrin korkean mainosyömm, joka pälylee korttelialue 621-625.

Bild 9. Ingåport II, detaljplanebeteckningar, utkast VE 2. Jussi Partanen, 11/2021.

TY-områden:

Av den våningsyta som anvisats till tomterna eller den våningsyta som härletts utgående från tomternas exploateringstal får högst 5 % användas för butiksutrymme i anslutning till det huvudsakliga användningsändamålet.

Dagvatten

På de tomter, där verksamhetens art kan orsaka exceptionellt orena dagvatten, ska dagvattnet ledas via fördröjande dagvattenkonstruktioner med avskiljarbrunnar för olja och sand. Avskiljarbrunnarna för olja och sand ska ha möjlighet till stängning vid en eventuell olycka.

Dagvatten som uppkommer på tomten ska ledas via fördröjande dagvattenkonstruktioner. Dimensioneringsvolymen för dagvattenkonstruktionerna ska vara en kubik per hundra kvadratmeter av ogenomtränglig yta och konstruktionerna ska vara försedda med överflöde.

Byggsätt och gårdsområden

Byggnadssättet på kvartersområdena och gårdsplanerna berörs av följande allmänna bestämmelser:

Byggnadernas och konstruktionernas material bör vara av hög kvalitet speciellt till de delar som är synliga till stamväg 51.

Via placering av byggnader, planteringar eller inhägnader ska man hölja att lagerområdena öppnas mot stamväg 51. Byggnadens service- och lastningsgård samt avfallshanteringstrymme ska skyddas mot insyn. Eventuell spridning av buller- eller luktolägenheter från dessa till omgivningen ska förhindras.

Det är tillåtet att placera skyltar på området för att underlätta trafiksmidigheten och navigering. Skyltarna placeras enligt ett enhetligt utseende och så att de passar ihop med byggnadernas arkitektur.

TY-alueilla:

Tonteille osoitetusta tai sen tehokkuusluvusta johdetusta kerrosalasta enintään 5% saa olla pääkäyttötarkoitukseen liittyvää myymälätilaa.

Hulevedet

Tonteilla, jonka toiminnan luonne voi tuottaa poikkeuksellisen epäpuhtaita hulevesiä, on hulevedet johdettava öljyn- ja hiekanerotuskaivojen kautta viivyttävään hulevesirakenteeseen. Öljyn- ja hiekanerotusjärjestelmissä on oltava sulkumahdollisuus mahdollisen onnettomuuden varalta.

Tontilla muodostuvat hulevedet on johdettava hidastavan hulevesirakenteen kautta. Hulevesirakenteen mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden ja rakenteessa tulee olla ylivuoto.

Rakennustapa ja piha-alueet

Korttelialueiden rakentamistapaa ja piha-alueita koskevat seuraavat yleiset määräykset:

Rakennusten julkisivujen tulee olla suunnittelultaan ja materiaaleiltaan korkealaatuisia erityisesti niiltä osin, kun ne näkyvät kantatielle 51.

Rakennusten sijoittelulla, istutuksilla tai aitaamisella tulee peittää varastointialueiden avautuminen kantatie 51:lle. Rakennuksen huolto- ja lastauspiha sekä jätehuoltotila on näkösuojattava. Niiltä syntyvän mahdollisen melun ja hajun leviäminen ympäristöön on estettävä.

Alueelle voidaan sijoittaa liikenteen sujuvuuden ja navigoinnin helpottamiseksi alueopasteita. Alueopasteet suunnitellaan yhtenäistä ilmettä käyttäen ja rakennusten arkkitehtuuriin soveltuen.

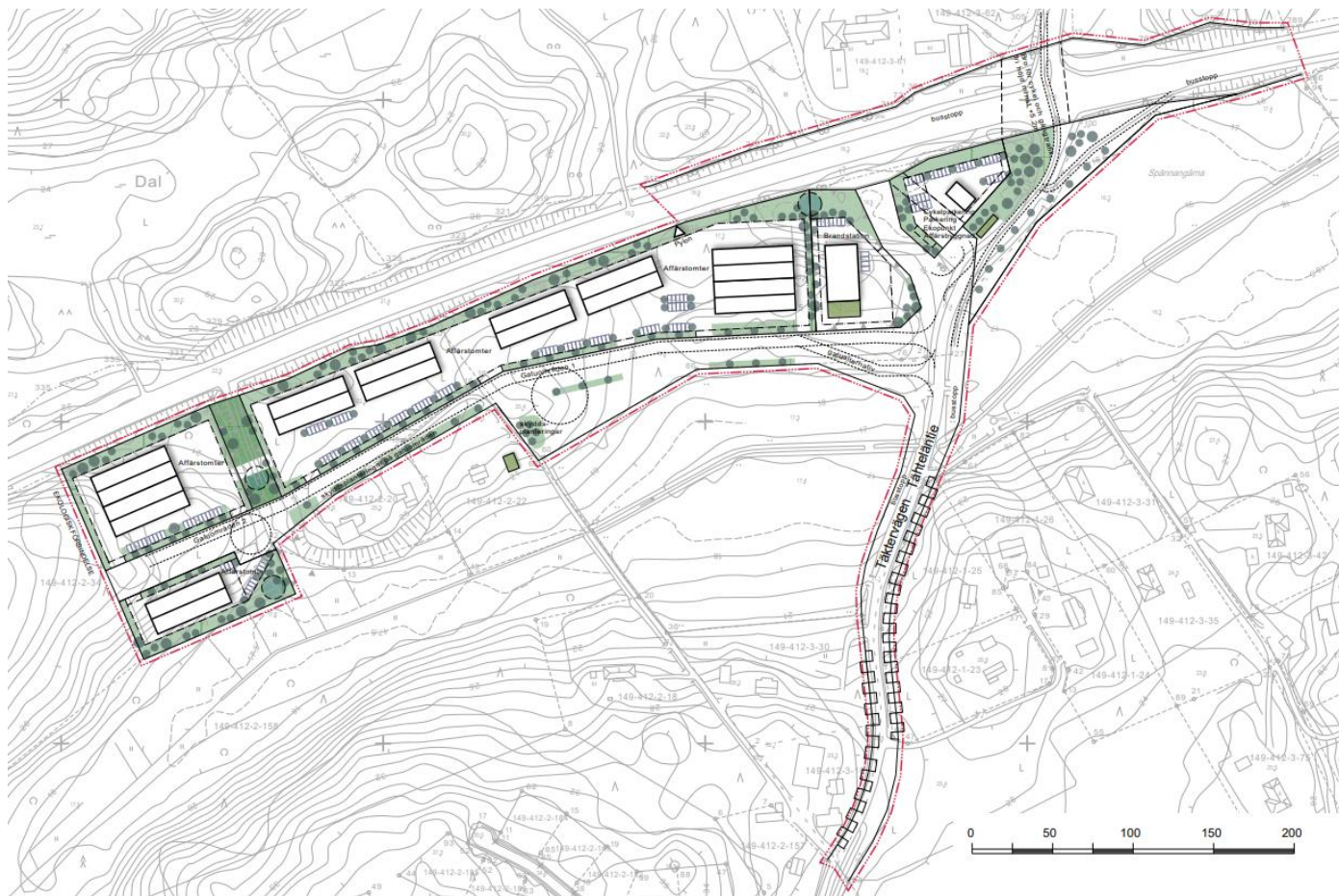


Bild 11. Ingåport II, utkast VE 1, illustration. Jussi Partanen, 11/2021.

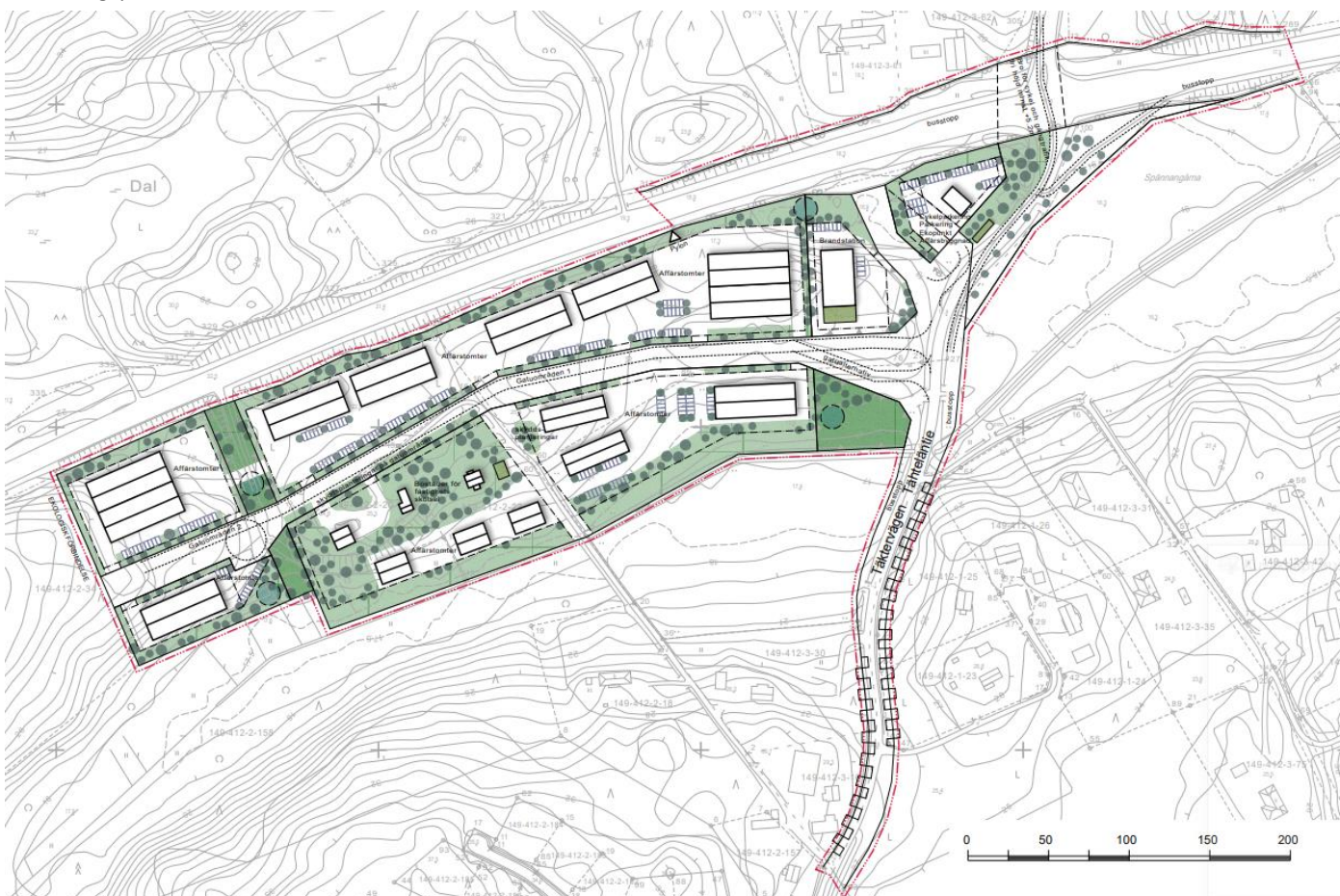


Bild 12. Ingåport II, utkast VE 2, illustration. Jussi Partanen, 11/2021.

Bilagor

Bilaga 1: Ingåport II, detaljplaneutkast VE 2, Jussi Partanen, 11/2021.

Bilaga 2: Ingåport II, detaljplaneutkast VE 2, Jussi Partanen, 11/2021.

Bilaga 3: Ingåport II, utkast VE 1, illustration. Jussi Partanen, 11/2021.

Bilaga 4: Ingåport II, utkast VE 2, illustration. Jussi Partanen, 11/2021.

Bilaga 5: Ingåport II 2035, markanvändningsutkast. Jussi Partanen, 11/2021.