

# Rövargränd

## Detaljplaneändring

### Program för deltagande och bedömning



Bild 1. Planeändringsområdets preliminära placering.

## Planeringsområde

Detaljplaneändringen berör kvartersområde 548 som i Prästgårdsberget detaljplan har reserverats för separata småhus, samt jord- och skogsbruksområde (M). Den preliminära avgränsningen av planeändringsområdet har anvisats i bild 2.

## Utgångspunkterna för planerandet

### Planeringssituationen

#### Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Statsrådet har den 14 december 2017 beslutat om de riksomfattande målen för områdesanvändningen. 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 planeringsområdet gäller Nylandsplanen 2050. I helheten Nylandsplanen 2050 ingår en generell strukturöversikt utan rättsverkan som fungerar som landskapets vision samt tre etappplansplaner med rättsverkan: Västra Nylands, Helsingforsregionens och Östra Nylands etappplansplaner, vilka trädde i kraft med Helsingfors förvaltningsdomstols beslut 24.9.2021.

#### 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 för Ingås fastlandsområden har området anvisats som område för centrumfunktioner (C).

I den överklagade generalplanen har planeringsområdet anvisats som område för centrumfunktioner (C).

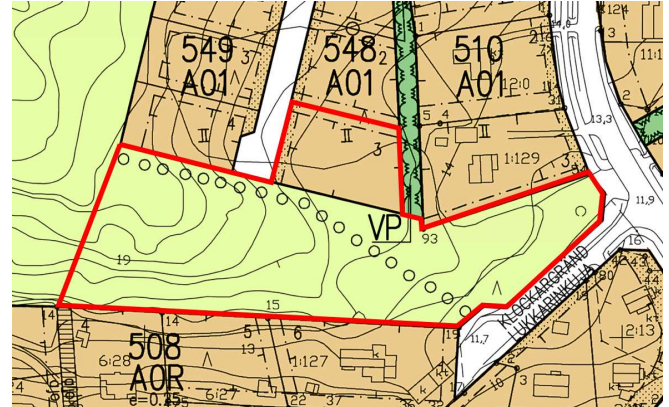


Bild 2. Den preliminära avgränsningen av planeändringsområdet.

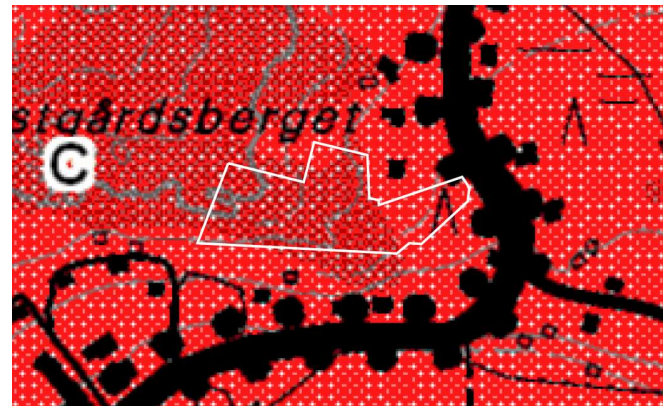


Bild 3. Utdrag ur den gällande generalplanen för fastlandsområdena med planeringsområdets avgränsning.

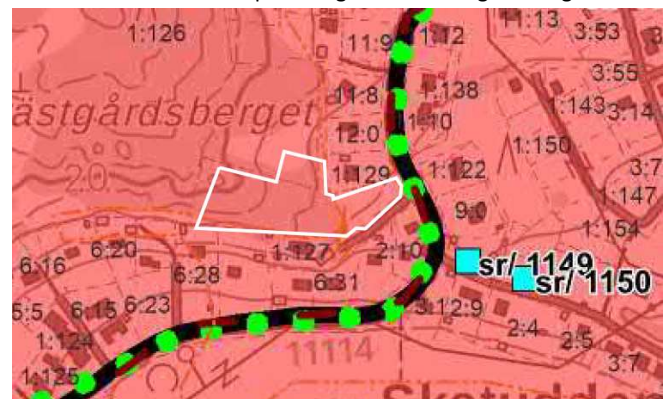


Bild 4. Utdrag ur den av kommunfullmäktige 3.5.2021 godkända generalplanen med planeringsområdet avgränsning.



### Detaljplan

På området gäller den av kommunfullmäktige 5.2.2004 godkända detaljplanen Prästgårdsberget.

Enligt detaljplanebestämmelsen får på AO1-kvartersområdet byggas separata småhus som innehåller högst två lägenheter. Varje bostad bör ha eget gårdsutrymme som ansluter sig direkt till bostaden och som är ändamålsenligt skyddad mot insyn. Sammanlagd våningsyta per tomt får inte överstiga 300m<sup>2</sup>.

### Byggnadsordning

Ingå kommuns byggnadsordning trädde i kraft 2002.

### Markägoförhållanden och besittning

Planeringsområdet ligger på fastigheten 149-452-1-126 som ägs av Ingå församling, samt på den av kommunen ägda fastigheten 149-452-1-137.

### Andra beslut som gäller området

- Planläggningsprogrammet 2022-2024 KST  
15.3.2022 § 43

### Planeringens definition och målsättningar

Syftet med planändringen är att göra den nuvarande planlösningen i området mer effektiv ur planekonomisk synpunkt genom att lägga till två tomter med separata småhus i slutet av den obebyggda, redan planerade Rövargränd-gatan. Dessutom kommer Rövargrändens funktionalitet att förbättras genom att förstora vändpunkten. Planändringen kommer också att förbättra möjligheterna till rekreationsanvändning av området genom att en del av jord- och skogsbruksområdet ändras till park och att sträckningar av rekreationsleder ses över.

### Beskrivning av planen

Med detaljplanen bildas kvartersområde för separata småhus (AO1) samt park (VP). Mellan AO1-kvartersområdena har del av området reserverats för allmän gångväg. Det finns en rekreationsled i parkområdet.

I AO1-kvartersområdet har det visats tre tomter. På en AO1-tomt får byggas ett separat småhus som

innehåller högst två lägenheter. Det största tillåtna antalet våningar är två. Sammanlagd våningsyta per tomt får inte överstiga 300m<sup>2</sup>.

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

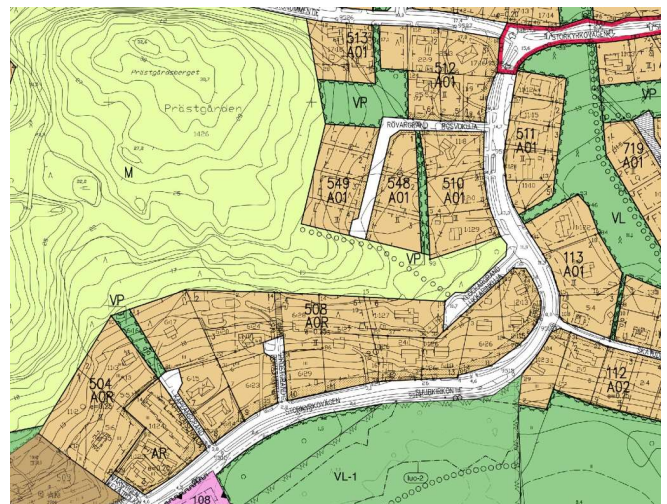


Bild 5. Utdrag ur den gällande Prästgårdsberget -detaljplanen.

### Planeringens framskridande

I planförslagsskedet 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

Som planläggningsunderlag används tidigare utredningar och uppgifter gällande området. Naturvärden på planeringsområdet granskas under sommaren 2022. Detaljplaneändringen leder inte till nya betydande utredningsbehov.

### Uppgjorda utredningar:

- Ingå generalplan för fastlandsområdena, naturutredning 2013, Keiron Oy
- Ingå generalplan för fastlandsområden Inventering av fornlämningar 2012/2017, Mikrolitti Oy
- Naturinventering i Ingå kyrkby för utarbetande av byggnadsplan, 1999. LT-konsult Ab.
- Landskapsinventering över Ingå kyrkby för utarbetande av byggnadsplan, 1999. LT-konsult Ab.

**Utredningar som skall förberedas:**

- granskning av naturinventeringen

**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 MBF 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.

**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:

- Närliggande markägare och invånare
- Myndigheter:
  - Nylands NTM-central
  - Nylands räddningsverk

**Deltagande och delgivande av information**

Om planläggningen informeras på kommunens webbplats [www.inga.fi](http://www.inga.fi) samt i lokaltidningarna. Programmet för deltagande och bedömning, som omfattar planens beredningsmaterial, samt planförslaget läggs fram till påseende vid Ingå kommungård (Strandvägen 2, 10210 Ingå) samt på kommunens webbplats. Kommunens invånare och andra intressenter har möjlighet att framföra sina åsikter om planen under planens framläggningstid.

Utlåtanden begärs av nödvändiga myndigheter.

**Beslutsskeden i planeringen, konsekvensbedömning samt sätt att delta****Anhängiggörande av planläggningen**

Byggnads- och miljönämndens beslut 15.6.2022 § xx. Anhängiggörande av planen och framläggandet av programmet för deltagande och bedömning kungörs. Intressenter informeras om anhängiggörande av planläggningen.

**Framförande av åsikter om programmet för deltagande och bedömning samt om planens beredningsmaterial**

Intressenter har rätt att delta i beredningen av planarbetet genom att uttrycka sina åsikter om programmet för deltagande och bedömning samt om det beredningsmaterial som ingår i programmet. Det uppgörs bemötanden till de inlämnade åsikterna och utlåtandena.

**Planförslag**

Utifrån inlämnade åsikter och utlåtanden utarbetas ett planförslag som läggs fram i Ingå kommungård och på kommunens webbplats. Framläggandet kungörs i 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 informeras 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
<b>2022</b>	
juni	Inledande av detaljplanläggning, framläggande av programmet för deltagande och bedömning samt beredningsmaterial.
augusti	Framläggning av planförslag
september	Framläggande av planförslaget
oktober	Planförslaget framlagt
november	Bemötanden, kontroll av dokument
november-december	Behandling för godkännande av planen
<b>2023</b>	
januari	Planen vinner laga kraft

**Kontaktuppgifter**

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

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

**Planens beredningsmaterial, preliminära planer**

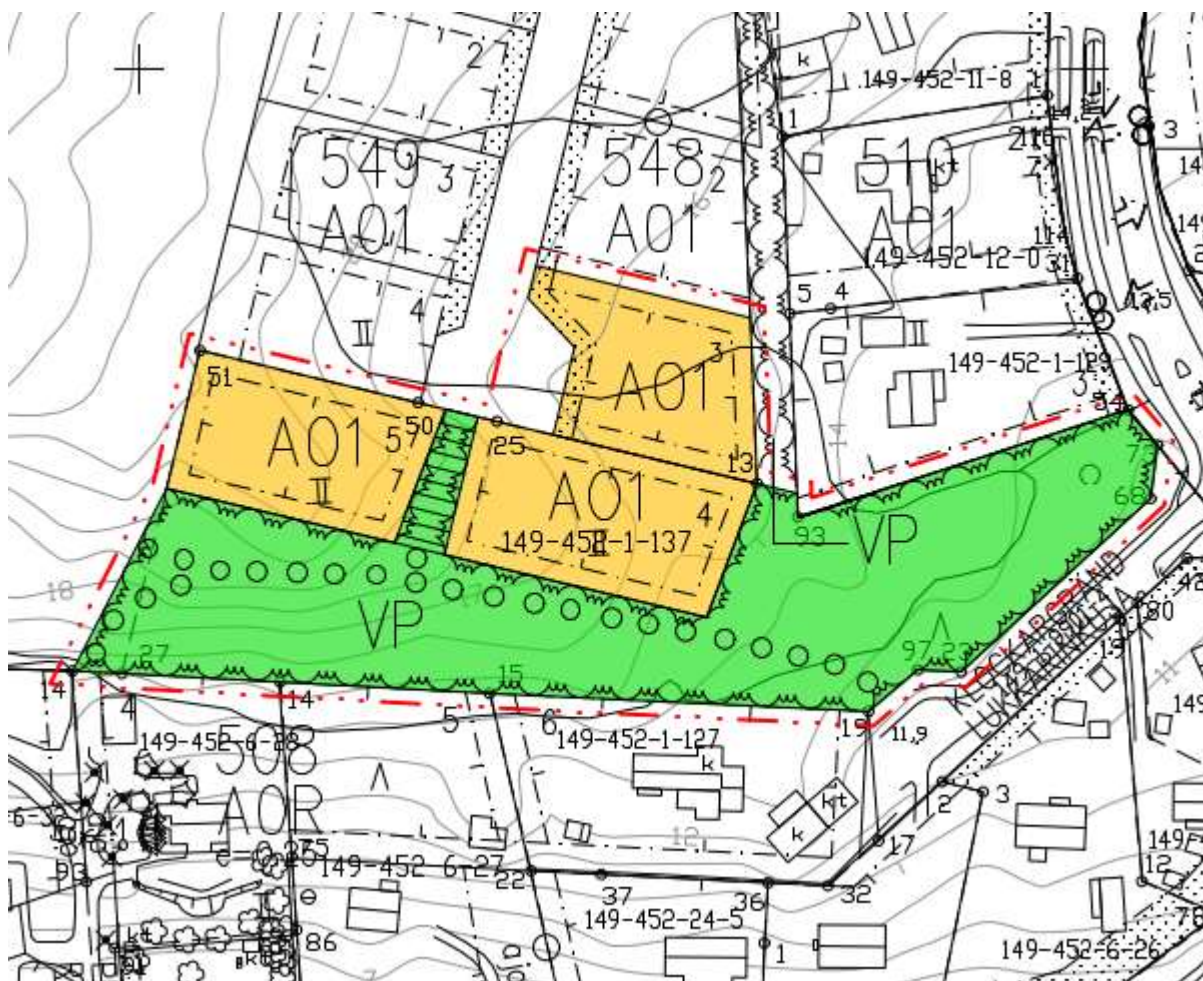


Bild 6. Utkastet till detaljplan. Ingå kommun, 6/2022.



# INGÅ KOMMUN KYRKBY

DETALJPLANEÄNDRING 1:2000  
 Rövargränd detaljplaneändring

Detaljplaneändringen berör kvarter 548  
 samt jord- och skogsbruksområde.

## DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

	<p>Kvartersområde för separata småhus innehållande högst två lägenheter. Varje bostad bör ha eget gårdsutrymme som ansluter sig direkt till bostaden och som är ändamålsenligt skyddad mot insyn. Sammanlagd våningsyta per tomt får inte överstiga 300m<sup>2</sup>.</p>
	<p>Park.</p>
	<p>Linje 3 m utanför planområdets gräns.</p>
	<p>Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.</p>
	<p>Gräns för delområde.</p>
	<p>Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.</p>
	<p>Riktgivande tomtgräns.</p>
<p>550</p>	<p>Kvartersnummer.</p>
<p>PROSTGRÄND</p>	<p>Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.</p>
<p>1</p>	<p>Nummer på riktgivande tomt.</p>
<p>II</p>	<p>Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnad eller i en del därav.</p>
	<p>Byggnadsyta.</p>
	<p>Gata.</p>
	<p>Friluftsled.</p>
	<p>För allmän gångtrafik reserverad del av området.</p>
	<p>Del av område som skall planteras.</p>

# INKOON KUNTA KIRKONKYLÄ

ASEMAKAAVAN MUUTOS 1:2000  
 Rosvokuja asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee korttelia 548 sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

<p>Enintään kaksi asuntoa sisältävien erillisten pientalojen korttelialue. Jokaisella asunnolla on oltava tarkoituksenmukaisesti näkäsuojustu asuntoon liittyvä pihatila. Yhteenlaskeutu kerrosala tonttia kohden ei saa ylittää 300 m<sup>2</sup>.</p>
<p>Puisto.</p>
<p>3 m kaavamuutosalueen rajan ulkopuolella oleva viiva.</p>
<p>Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.</p>
<p>Osa-alueen raja.</p>
<p>Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.</p>
<p>Ohjeellinen tontin raja.</p>
<p>Korttelin numero.</p>
<p>Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.</p>
<p>Ohjeellinen tontin numero.</p>
<p>Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.</p>
<p>Rakennusala.</p>
<p>Katu.</p>
<p>Ulkoilureitti.</p>
<p>Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.</p>
<p>Istutettava alueen osa.</p>

Bild 7. Detaljplanebeteckningarna och -bestämmelserna, förslag. Ingå kommun, 6/2022.

## SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

1. Byggnad får uppföras intill gräns mot granntomt inom anvisad byggnadsyta. I fasad mot granntomt bör inte placeras huvudfönster till rum om avståndet till gränsen är mindre än 8 m.
2. Minimiantal bilplatser:  
1bp/80 m<sup>2</sup> våningsyta eller 1bp/bostad.
3. Byggnaderna bör förses med åstak, taklutning 2/3 – 2/4. Fasaderna skall göra ett ljust intryck. Fasadernas huvudsakliga material bör vara målad trä.
3. Gräns med beteckning för del av tomt skall planteras bör förses med 1.2–2 m hög häck eller plank. Då byggnadsytan gränsar mot gatuområde bör tomten inhägnas med 1.2–2 m hög häck eller träplank.
4. Inom kvarter 548 får ej byggas källarvåning så att den finns helt eller till största delen under markytan.

## YLEISMÄRÄYKSET

1. Merkityn rakennusalan puitteissa rakennus voidaan sijoittaa naapuritontin rajaan kiinni. Naapuritontin vastaiseen seinään ei saa sijoittaa huoneen pääikkunaa, jos etäisyys rajaan on alle 8m.
2. Autopaikkojen vähimmäismäärät:  
1ap/80 m<sup>2</sup> kerrosalaa tai 1ap/asunto.
3. Rakennukset tulee varustaa harjakatolla, kaltevuudeltaan 2/3–2/4. Julkisivujen tulee olla yleissävyttään vaaleita ja julkisivujen pääasiallisen materiaalin tulee olla maalattu puu.
3. Istutettavan tontin osan merkinnällä varustetut tontinrajat on varustettava 1.2–2m korkealla pensas- tai puuaidalla. Rakennusalan rajoituessa katualueeseen on tontti aidattava katua vasten 1.2–2m korkealla pensas – tai puuaidalla.
4. Korttelissa 548 ei saa rakentaa kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan alapuolella olevaa kellarikerrosta.