



Bild 1: Planeändringsområdets preliminära placering.

## Rövargränd

Detaljplaneändring

## Planbeskrivning

Berör: Ingå kommuns fastighet 149-452-1-137 samt fastigheten 149-452-1-126 som ägs av Ingå församling.

## 1. Bas- och identifikationsuppgifter

### 1.1. Identifikationsuppgifter

Detaljplanen berör:	Ingå kommuns fastighet 149-452-1-137 samt fastigheten 149-452-1-126 som ägs av Ingå församling.
Genom detaljplanen bildas:	Kvartersområde för separata småhus (AO1) samt park (VP).
Planområdets läge:	Området ligger vid Prästgårdsberget.
Anhängiggörande:	15.06.2022 § xx
Beredningsmaterialet framlagt:	
Förslaget framlagt:	
Godkännande	
Byggnads- och miljönämnden:	
Kommunstyrelsen:	
Planläggare:	Ingå kommun  Strandvägen 2 10210 INGÅ  planläggningschef Aija Aunio e-post: aija.aunio@inga.fi  planläggningsarkitekt Miia Nätyнки e-post: miia.natynki@inga.fi
Planläggare:	planläggningsarkitekt Miia Nätyнки

### 1.2. Planens namn och syfte

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 vändplatsen förstoras. 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.

## 1.3. Innehållsförteckning

1. Bas- och identifikationsuppgifter .....	II
1.1.    Identifikationsuppgifter.....	II
1.2.    Planens namn och syfte .....	II
1.3.    Innehållsförteckning.....	III
1.4.    Förteckning över planbeskrivningens bilagor .....	IV
1.5.    Övriga dokument, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen .....	IV
2. Sammanfattning .....	5
2.1.    Planprocessens skeden .....	5
2.2.    Planens centrala innehåll och mål.....	5
2.3.    Förverkligande.....	5
3. Utgångspunkter .....	6
3.1.    Utredning av planeringsområdets förhållanden .....	6
3.1.1.    Naturmiljö och läge i landskapsstrukturen .....	6
3.1.2.    Jordmån.....	8
3.1.3.    Byggd miljö .....	8
3.1.4.    Miljöskydd och störfaktorer .....	9
3.1.5.    Kommunalteknik .....	9
3.1.6.    Trafik och gatunät .....	9
3.1.7.    Markägoförhållanden.....	9
3.2.    Planeringssituation.....	9
3.2.1.    Landskapsplan .....	9
3.2.2.    Generalplan .....	11
3.2.3.    Detaljplan .....	13
3.2.4.    Byggnadsordning.....	14
3.3.    Planer, beslut och utredningar som berör planområdet .....	14
3.3.1.    Naturutredning.....	14
3.3.2.    Landskapsutredning .....	14
3.3.3.    Utredningar som gjorts i samband med uppgörande av generalplanen för fastlandet.....	15
4. Detaljplanens skeden .....	15
4.1.    Behovet av detaljplanen.....	15
4.2.    Inledning på detaljplanen och beslut gällande den .....	15
4.3.    Deltagande och samarbete .....	15
4.3.1.    Parter.....	15
4.3.2.    Anhängiggörande .....	16
4.4.    Målen för detaljplanen.....	16
4.4.1.    De riksomfattande målen för planering av områdesanvändning .....	16
4.4.2.    Kommunens uppsatta mål .....	18
5. Beskrivning av detaljplaneändringen .....	18
5.1.    Allmän motivering och beskrivning.....	18
5.2.    Beskrivning av detaljplanen .....	18
5.3.    Mätning .....	22
5.3.1.    Trafik.....	22
5.3.2.    Service och näringsverksamhet.....	22
5.3.3.    Kommunaltekniskt underhåll .....	22

---

5.3.4.	Jordens byggbarhet och renhet .....	22
5.3.5.	Den naturliga miljön enligt planen .....	23
5.4.	Skyddsmål enligt planen.....	23
5.5.	Miljöstörande faktorer .....	23
5.6.	Namngivning.....	23

#### 1.4. Förteckning över planbeskrivningens bilagor

1. Uppföljningsblankett för detaljplan för Rövargränd (kompletteras senare)
2. Plan för deltagande och bedömning (PDB)
3. Rövargränd detaljplaneändring, utkast

Bilderna i beskrivningen © Ingå kommun om inte annat nämns i bildtexten.

#### 1.5. Övriga dokument, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen

- Naturinventering över byggnadsplaneområdet i Ingå kyrkby, november 1999. LT-konsult Ab.
- Landskapsinventering över Ingå kyrkby för utarbetande av byggnadsplan, september 1999. LT-konsult Ab.

Dessutom utnyttjas utredningar gjorda i samband med uppgörandet av generalplanen för fastlandet.

## 2. Sammanfattning

### 2.1. Planprocessens skeden

Planlägningsprogrammet 2022 - 2024 innehåller inledande av Rövargränd detaljplaneändringen. Dessutom har kommunstyrelsen konstaterat 7.6.2021 § 130 i samband med övervakningen av genomförandet av det mark- och bostadspolitiska programmet att kommunens småhustomter kommer att ta slut under år 2021 om efterfrågan fortsätter vara på samma nivå som för tillfället. Byggnads- och miljönämnden har med sitt beslut 15.6.2022 § xx beslutat att Rövargränd detaljplaneändringen inleds samt att lägga planen för deltagande och bedömning och beredningsmaterialet till påseende. I den gällande delgeneralplanen för Ingås fastlandsområden har området anvisats som område för centrumfunktioner (C).

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

15.3.2022 § 43 Kommunstyrelsen, Planlägningsprogrammet 2022 - 2024

15.6.2022 § xx Byggnads- och miljönämnden, Rövargränd detaljplaneändringen påbörjas

### 2.2. Planens centrala innehåll och mål

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.

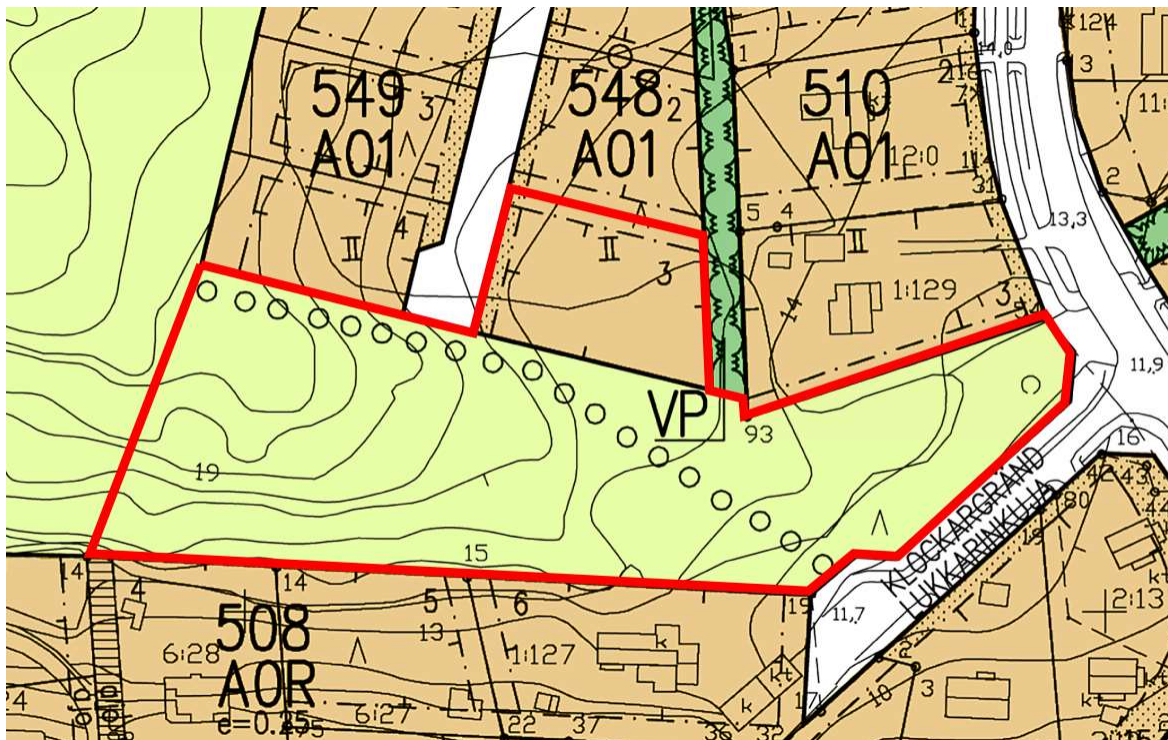


Bild 2: Rövargränd planeringsområdets avgränsning.

### 2.3. Förverkligande

Gatu- och vattenförsörjningsplanering förs framåt parallellt med planändringen. Bygandet kommer att påbörjas efter att planen har vunnit laga kraft. Bygandet av byggnaderna kan påbörjas tidigast 2023.

### 3. Utgångspunkter

#### 3.1. Utredning av planeringsområdets förhållanden

Planeringsområdet ligger i Ingå kommun, nordost från kommuncentrum vid Prästgårdsbergets område. För tillfället består området för Rövargränd främst av bergig skogs- och våtmark. Planeringsområdet ligger i skogsterräng med varierande topografi. Områdets hösta bergskulle når +22 meter på höjdkurvan, och som lägst är terrängen på +12 meters höjd.

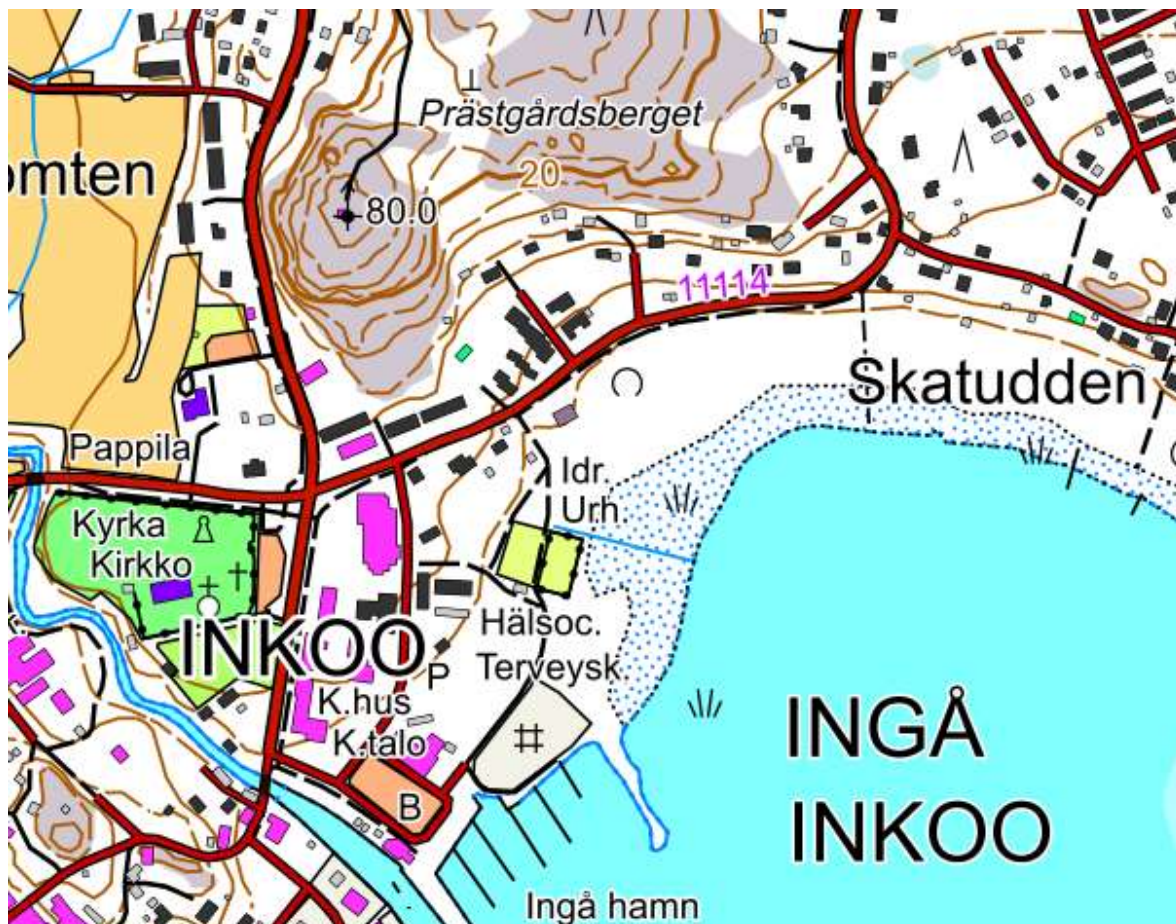


Bild 3: Planeringsområdets läge i förhållande till Ingå kommuncentrum (bakgrundskarta: Lantmäteriverket 2022).

#### 3.1.1. Naturmiljö och läge i landskapsstrukturen

Planeringsområdet ligger vid Prästgårdsbergets bergsområde, i närheten av befintliga bostadsområden. Västerut gränsar planeringsområdet till skogsmark. Söder och norr om planeringsområdet finns befintlig bosättning, öster om området finns Storkyrkovägen. På planeringsområdet finns inga landmärken eller landskapselement som är viktiga med tanke på naturlandskapet.

#### Ingå Kyrkbyns, ås och Kyrkfjärdens kulturlandskapsområde

En del av planeringsområdet är beläget på landskapsmässigt värdefulla Ingå Kyrkbyns, ås och Kyrkfjärdens kulturlandskapsområde. Ingå å är en av de två mindre åar som slingrar sig genom Ingå och Degerby marker. Det lär ha varit naturligt att bebyggelsen och odlingarna har utvecklats längs med ån. En historisk bymiljö, villabosättning, traditionella biotoper och naturobjekt tillhör havsstranden.



Bild 4: Stig på planeringsområdet.



Bild 5: Vy från stigen norrut.



Bild 6: Skog vid Rövargrändens blivande vändplats.

### 3.1.2. Jordmån



Bild 7: Planområdets jordmån (Geologiska forskningscentralen 2022).

Jordmänen på planområdet består i huvudsak av bergsmark. Jordmänen i de delar som finns nära Storkyrkovägen består av sand.

### 3.1.3. Byggd miljö

#### Samhällsstruktur

Planområdet består av obebyggt skogsområde. I planeringsområdets omedelbara närhet, på syd-, öst- och norrsidan finns småhus och norr om planeringsområdet vid Rövargränden är det tänkt att bygga mera bosättning.

#### Boende

Det planerade området är obebyggt.

#### Arbetsplatser, service och näringsverksamhet

På området finns ingen service eller egentliga arbetsplatser.

#### Rekreation

På området finns inga egentliga idrotts- eller fritidsverksamheter förutom att skogsområdena används för friluftsliv och rekreation.

#### Tätortsbild

Skogsområdena märks inte i tätortsbilden som de nu är.

#### Byggd kulturmiljö och fornminnen

På det skogbevuxna planläggningsområdet finns inga egentliga objekt gällande bebyggt kulturarv som borde beaktas. Det finns inte heller kända fasta förhistoriska eller historiska fornminnen på området och inget arkeologiskt inventeringsbehov. På området torde inte heller finns befästningar från tiden för första världskriget.

Planeringsområdet gränsar i väster till Storkyrkovägen, som är den nationellt betydelsefulla gamla Åbo – Viborg väglinjen, den s.k. Kungsvägens, södra sidogren. Största delen av den gamla väglinjen är ännu i bruk. De bevarade och använda delarna av den gamla väglinjen är en fornlämning.



### 3.1.4. Miljöskydd och störfaktorer

I närheten av området finns inga speciella störfaktorer eller skyddsobjekt. Vid planens förverkligande ska fästas uppmärksamhet vid ledande av ytvatten och motsvarande arrangemang samt undvikas bergsbrytning och terrassering av terrängen.

### 3.1.5. Kommunalteknik

Nära det planerade området går en tryckavloppslinje och en vattenledning. Kommunaltekniken i området har planerats så att den utnyttjar den under uppbyggnad varande Rövargrändens kommunalteknik och existerande linjedragningar.

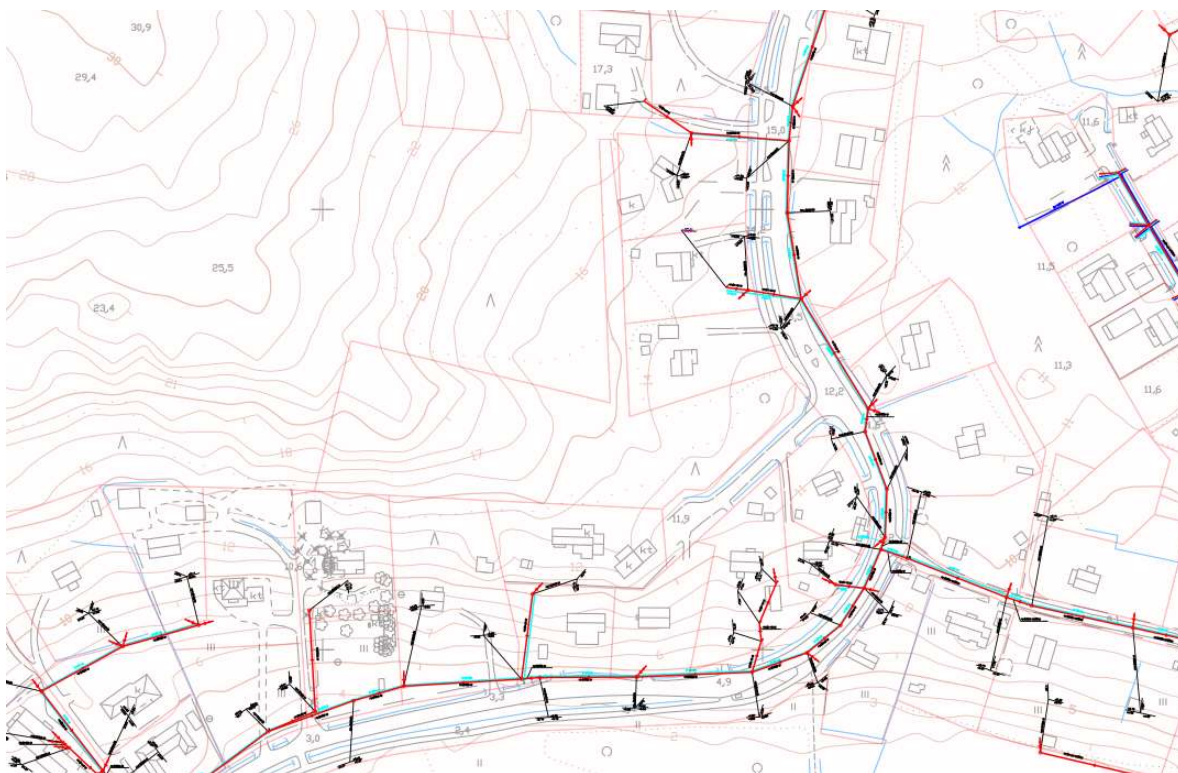


Bild 8: Utdrag ur vattenförsörjningsnätverkskartan (Ingå kommun, 2021).

### 3.1.6. Trafik och gatunät

Huvudleden på området är Storkyrkovägen, som förenar sig med stamväg 51 bl.a. via Täktervägen och Bollstavägen. Från planeringsområdet finns förbindelse till Storkyrkovägen via Rövargrändens kommande förlängning. Trafiken på Rövargränden utgörs till största delen av personbilstrafik till småhusområdet. Planområdet saknar vägnät för tillfället.

#### Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken trafikera på Storkyrkovägen. Närmaste hållplats för kollektivtrafiken finns i planområdets omedelbara närhet.

### 3.1.7. Markägförhållanden

Planeringsområdet består av den av kommunen ägda fastigheten 149-452-1-137 och den av Ingå församling ägda fastigheten 149-452-1-126.

## 3.2. Planeringssituation

### 3.2.1. Landskapsplan

På planområdet gäller Nylandsplanen 2050 i vilken de på planeringsområdet gällande Västra Nylands etapplandskapsplan och Nylands strukturplan ingår. Landskapsfullmäktige godkände Nylandsplanen 25.8.2020 och den trädde i kraft 7.12.2021 genom landskapsstyrelsens beslut.

Nylandsplanen är en generell strukturöversikt där man tecknar en helhetsbild av landskapets regionstruktur år 2050. Grunduppgifterna för landskapsplanerna och de beteckningar som berör området för Rövargränd beskrivs nedan.

I struktursöversikten för Nylands landskapsplan anvisas följande beteckningar för planeringsområdet:

Övrig markanvändning:

*Område utanför områdena för hållbar tillväxt med funktioner i anslutning till boende, produktion och grönstruktur på landskapsnivå och lokal nivå.*



Bild 9: Nylandsplanen 2050, utdrag ur strukturöversikten (Nylands förbund, 2020). Den ungefärliga placeringen av planeringsområdet har markerats med en blå cirkel.

I strukturöversikten för Västra Nylands etapplandskapsplan anvisas följande beteckningar för planeringsområdet:

Område för centrumfunktioner, litet centrum:

*Med objektsbeteckningen anges små centrum som är en kommuns administrativa centrum eller ett centrum för boende, arbetsplatser och tjänster.*

Planeringsbestämmelse:

*De här planeringsbestämmelserna berör riksentrum, centrum och små centrum.*

*Planeringsbestämmelserna för utvecklingszonen för tätortsfunktioner och huvudstadsregionens kärnzonen berör också centrumen och riksentrumet som finns på dessa områden.*

*Området ska utvecklas som ett funktionellt mångsidigt, tätbebyggt centrum med service, arbetsplatser och bostäder med beaktande av behoven i anslutning till boendet och näringslivet.*

*Områdets placering och omfattning ska avgöras i samband med den mer detaljerade planeringen så att området för centrumfunktioner bildar en funktionellt enhetlig helhet som har fokus på centruminriktad verksamhet.*

*I den mer detaljerade planeringen ska uppmärksamhet fästas vid områdets tillgänglighet med kollektivtrafik och förbättrandet av förutsättningarna för att gå och cykla. I samband med planeringen ska tillräckliga områden för lokal anslutningsparkering för personbilar och cyklar anvisas utanför huvudstadsregionen.*

*Därtill ska tillräckliga områden för anslutningsparkering för cyklar anvisas i huvudstadsregionen. I utvecklingen av centrumet ska man värna om och utnyttja miljöns särdrag.*

*I den mera detaljerade planeringen ska man fästa uppmärksamhet vid hanteringen av dagvatten och förbereda sig på extrema väderfenomen.*

*Till området kan förläggas stora detaljhandelsenheter av regional betydelse.*

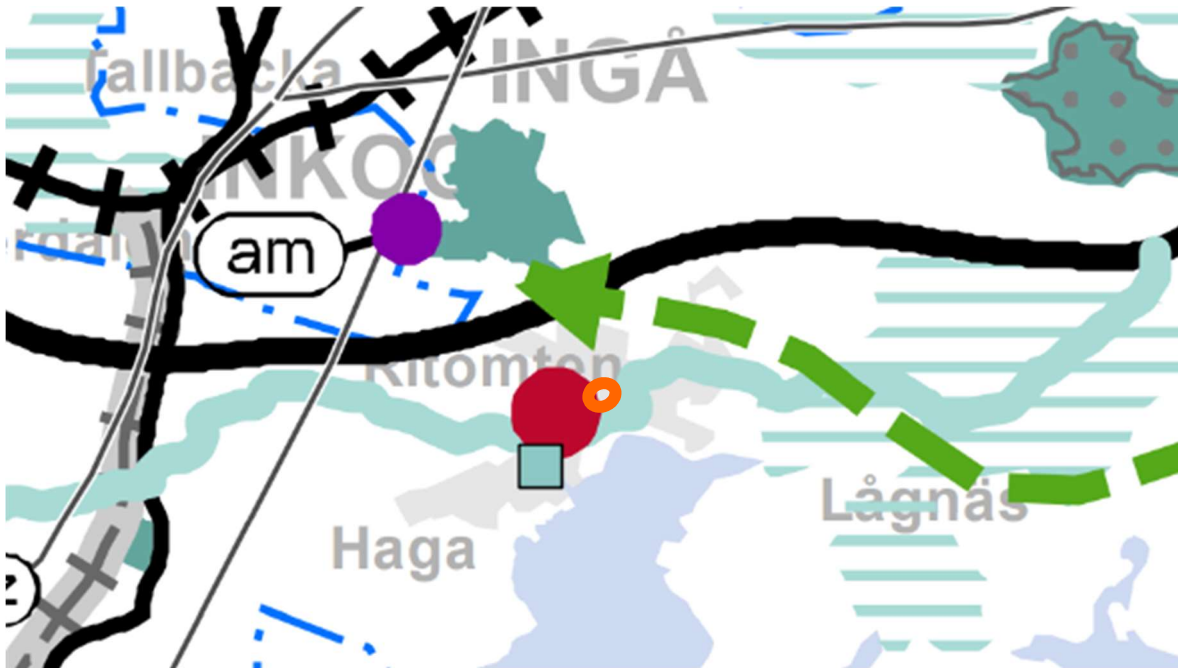


Bild 10: Nylandsplanen 2050, utdrag ur Västra Nylands etappplansplan (Nylands förbund, 2020). Den ungefärliga placeringen av planeringsområdet har markerats med orange.

### 3.2.2. Generalplan

#### Överklagade generalplanen för fastlandsområdet

Området ingår i generalplanen för Ingås fastlandsområden. Kommunfullmäktige godkände generalplanen för fastlandsområdet 15.2.2021. Under besvärstiden upptäcktes sakfel i planematerialet 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.

I den överklagade generalplanen för fastlandsområden har följande beteckningar anvisats planeringsområdet:

#### Område för centrumfunktioner (C):

*De huvudsakliga funktionerna i ett område som anvisas med beteckningen är service och förvaltning, centrum anpassat boende, centrumanpassade arbetsplatsfunktioner som inte förorsakar olägenheter för miljön samt trafik-, rekreations- och samhällstekniska områden i anslutning till dessa. På området kan placeras stora detaljhandelsenheter. Enheternas storlekar och placeringsplatser ska planeras så att byggandet inte medför betydande olägenheter för kulturmiljön. Område är avsett för att detaljplanläggas.*

#### Landskapsmässigt värdefullt område (ma):

*Vid mera detaljerad planering och genomförande av åtgärder på området bör jordbruksproduktionens behov beaktas och åtgärderna bör anpassas så att den värdefulla landskapshelheten inte försämras.*

*Områdets landskapsmässiga särdrag bör bevaras. Byggande samt miljövård på området bör anpassas till områdets landskapsmässiga, kulturhistoriska, byggnadsstilmässiga och miljömässiga*

*värden. Vid skötsel av miljön och områdets växtlighet bör bevarandet av det traditionsenliga landskapet främjas. Byggnader eller byggnadsgrupper som är viktiga med tanke på byggnadsstilen och miljöns helhet får inte rivas och deras exteriör får inte ändras så att deras värdefulla karaktär med tanke på landskapsbilden försämras. Vid noggrannare planering av området och i samband med betydande åtgärder på området ska museimyndigheterna höras.*

*Indexnumret hänvisar till målförteckningen som bifogats planbeskrivningen*

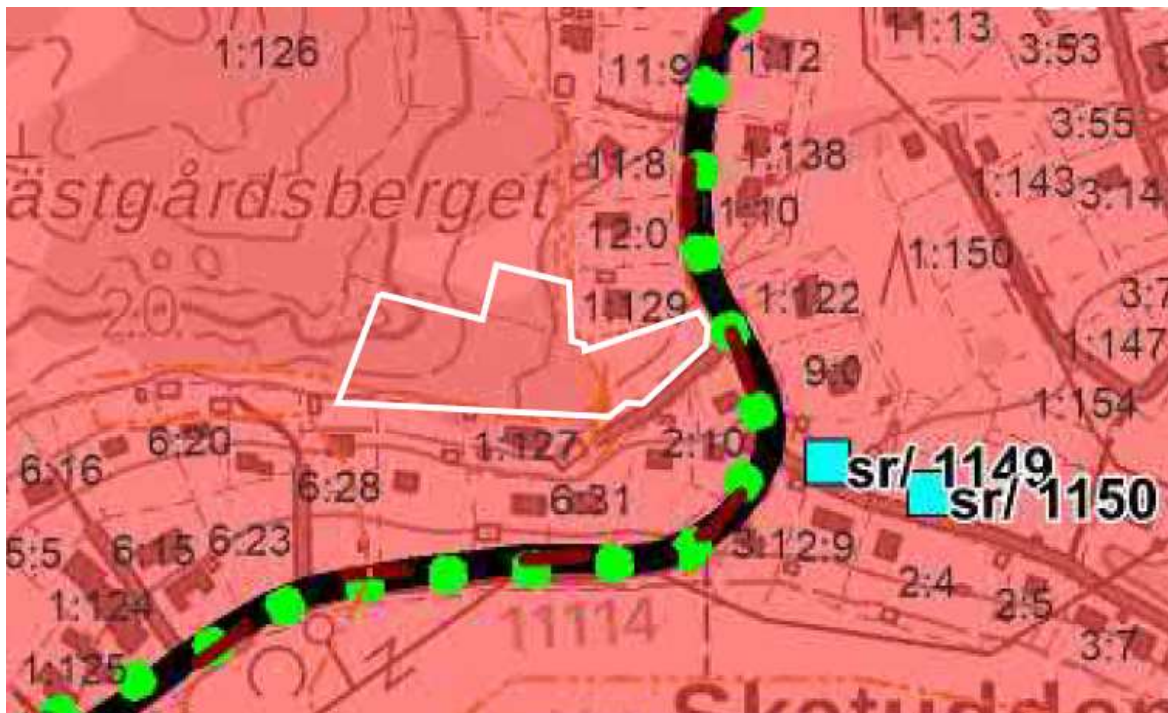


Bild 11: Utdrag ur den av kommunfullmäktige 3.5.2021 godkända generalplanen (Ingå kommun, 2021). Placeringen av planeringsområdet anges med vitt på kartan.

#### Den lagakraftvunna delgeneralplanen för Ingås fastlandsområde

Kommunfullmäktige har godkänt den gällande delgeneralplanen för Ingås fastlandsområde 12.12.2002.

I den lagakraftvunna delgeneralplanen för fastlandsområdet har följande beteckningar anvisats planeringsområdet:

Område för centrumfunktioner (C).

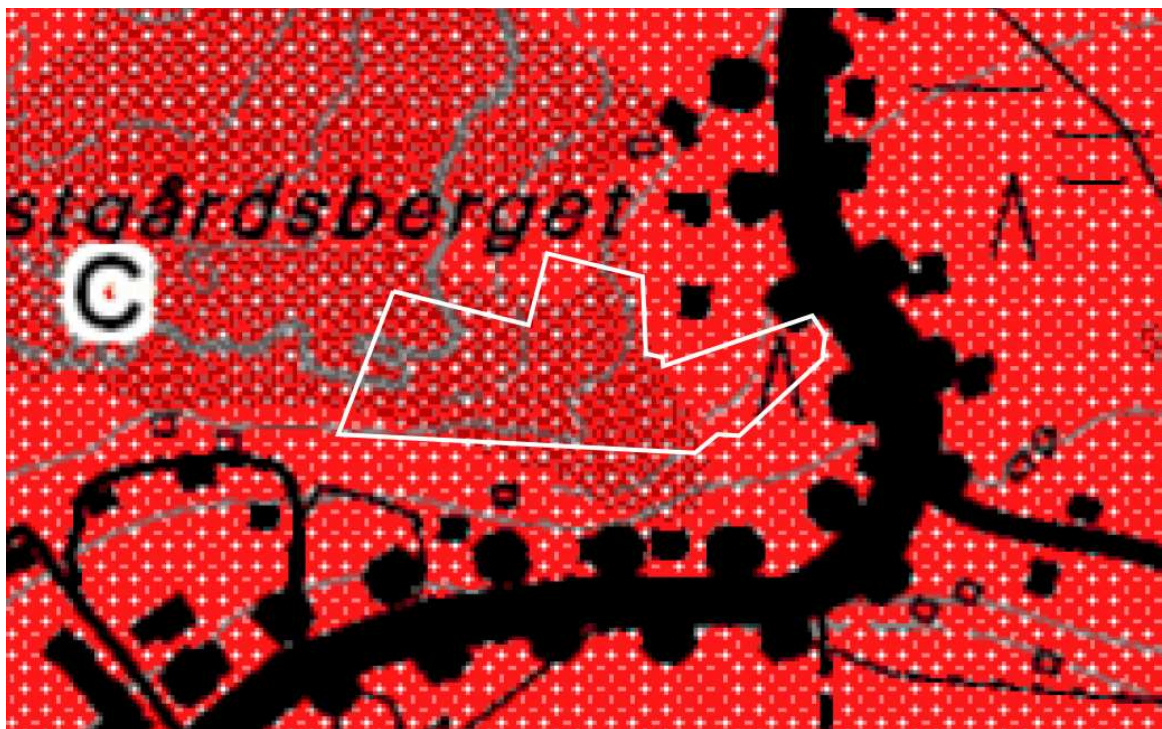


Bild 12: Utdrag ur den gällande generalplanen för fastlandsområdena (Ingå kommun, 2002). Placeringen av planeringsområdet har markerats med vitt.

### 3.2.3. Detaljplan

#### Westerberg detaljplan

På området gäller den av kommunfullmäktige 9.5.2011 godkända detaljplanen Westerberg.

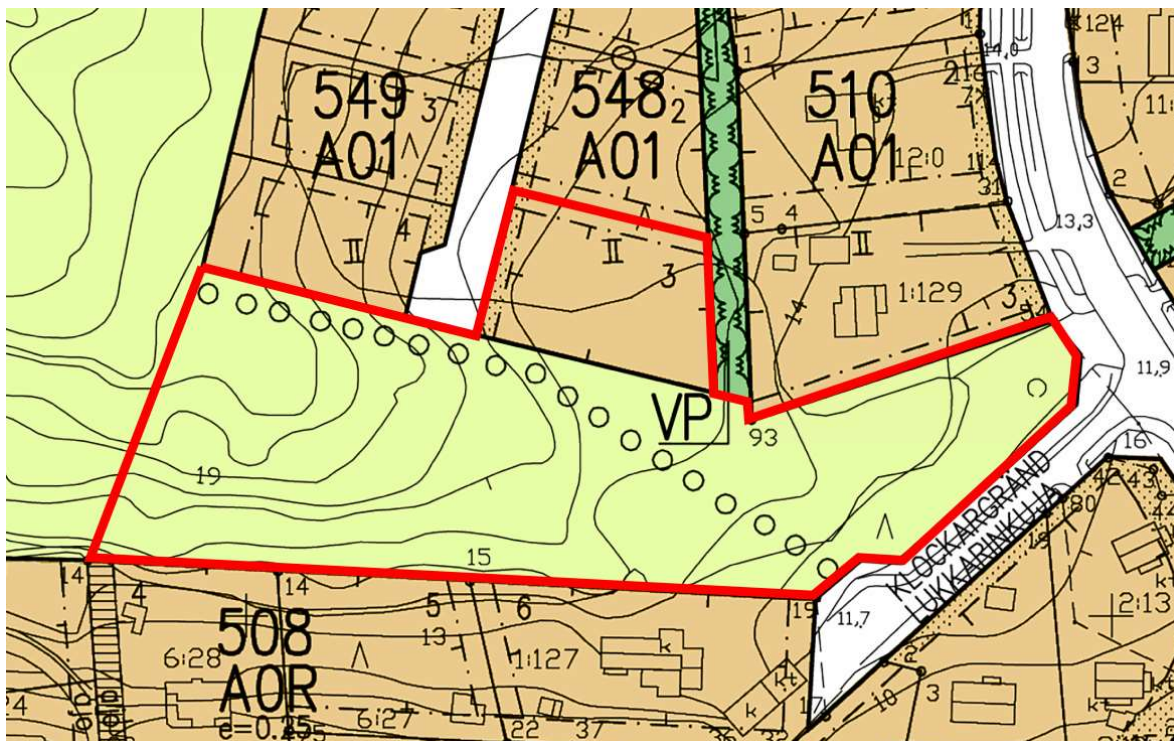


Bild 13: Utdrag ur den gällande Prästgårdsberget detaljplanen (Ingå kommun, 2004). Placeringen av planeringsområdet har markerats med rött.

I Prästgårdsberget detaljplan finns följande beteckningar för planeringsområdet:

Jord- och skogsbruksområde (M).

Friluftsled.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnad eller i en del därav.  
(I)

Byggnadsyta.

Del av område som skall planteras.

Nummer på riktgivande tomt.

### 3.2.4. Byggnadsordning

Ingå kommuns byggnadsordning trädde i kraft 2002.

### 3.3. Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

Som planläggningsunderlag används tidigare utredningar och uppgifter gällande området. Områdets naturvärden granskas sommaren 2022. Detaljplaneändringen leder inte till nya om utredningsbehov. Dessutom utnyttjas utredningar gjorda i samband med processen för generalplanen för fastlandet.

En förteckning över de utredningar och planer som berör området listas nedan:

- Generalplan för fastlandsområdet, naturinventering, 2013. Luontotieto Keiron Ab.
- Fastlandets fornminnesinventering (fi), 2012/2017. Mikrolitti Ab.
- Naturinventering över byggnadsplaneområdet i Ingå kyrkby, november 1999. LT-konsult Ab.
- Landskapsinventering över Ingå kyrkby för utarbetande av byggnadsplan, september 1999. LT-konsult Ab.

#### 3.3.1. Naturutredning

I naturinventeringen från 1999 (LT-konsult Ab) behandlas planeringsområdet och dess omgivning. I fråga om Kyrkbyn nämns följande (delområde 3): Områden i naturtillstånd eller i det närmaste i naturtillstånd förekommer endast som mer eller mindre avskilda öar bland bosättningen. De flesta av dessa områden utgörs av bergs- eller våtmarksområden med näromgivningar som hittills inte ansetts lämpliga för byggande eller odling. Numera utgör även sådana områden potentiella byggnadsområden.

Ett viktigt område är Prästgårdsberget, ett tämligen högt och enhetligt skogsområde, med typisk karg hållmarkstallskog och gallrad, tämligen karg tall- och grandominerad moskog. I det här området finns också små myrar. Området är i någon mån nedskräpat. Även om Prästgårdsberges områdets natur inte är speciellt representativ är det fråga om ett mycket viktigt friluftsliv- och naturobservationsområde, som även kunde fungera som undervisningsobjekt.

Förslag till begränsningar av markanvändningen:

- Prästgårdsberget bör bevaras som ett område för friluftsliv och naturobservering och förbindelserna till det här området bör säkras.

#### 3.3.2. Landskapsutredning

I landskapsinventeringen från 1999 (LT-konsult Ab) behandlas kyrkbyn tämligen mångsidigt ur olika miljösynpunkter. De viktigaste rekommendationerna gällande landskapet är följande:

- Byggande bör inte föreslås på landskapsmässigt och historiskt viktiga områden såsom åkerområden och åkerholmar.
- Vid placeringen av byggnaderna borde eftersträvas traditionella bymiljöer så att byggnaderna placeras längs en byväg.
- På skogsområden kan tomterna vara relativt stora för att kunna bevara trädbeståndet.
- Industribyggande borde placeras på tätorternas randområden (delområdena 18 och 20).
- På området bör reserveras gröna korridorer.

Som egentliga åtgärdsrekommendationer föreslås följande ifråga om delområdena 11 och 12):

- Ett naturnära bostadsområde. Rikligt med kulturhistoriskt och landskapsbildsmässigt värdefullt byggnadsbestånd. Speciellt småhusmiljön längs Skatuddsgatan är fin, och speciellt där bör det kompletterande byggandet vara sparsamt och förverkligas varsamt.
- Prästgårdsberget, en central bergsträckning. Karg tallskog och tämligen karg moskog. Utgör "bakgrunden" för tätortscentret. Bör bevaras obebyggd. Ett viktigt rekreationsområde.

### 3.3.3. Utredningar som gjorts i samband med uppgörande av generalplanen för fastlandet

#### Naturinventering 2013

I naturundersökningen (Luontotieto Keiron Ab, 2015) som gjorde i samband med utarbetande av generalplanen för fastlandet hittades inga värdefulla naturobjekt på planeringsområdet.



Bild 14: Utdrag ur naturutredningens bilagskarta 10 (Luontotieto Keiron Ab, 2015).

## 4. Detaljplanens skeden

### 4.1. Behovet av detaljplanen

Detaljplan ändras enligt det av kommunfullmäktige godkända planlägningsprogrammet. Projektet har startats på initiativ av kommunen och syftet är att uppdatera den gällande detaljplanens planlösning så att den effektiveras ur en planekonomisk synvinkel samt förbättra Rövargrändens funktionalitet. När projektet är genomfört kommer det att öka kommunens utbud av tomter för bostäder och förstärker områdets rekreationsruttförbindelser.

### 4.2. Inledning på detaljplanen och beslut gällande den

Kommunen har börjat planläggningen av område på eget initiativ.

### 4.3. Deltagande och samarbete

#### 4.3.1. Parter

Under planläggningen samarbetar man med de personer och samfund vars situation och förmåner planeringen påverkar. Alla de vars förhållanden och intressen planen påverkar, har rätt till deltagande i utvecklingsplanens och detaljplanens utförande (MBL 6 §).

#### 4.3.2. Anhängiggörande

Underrättelse, enligt Markanvändnings och bygglagens (63 § MBL) har gjorts xx.xx.2022.

#### 4.3.3. Deltagande, växelverkan och myndighetssamarbete

I programmet för deltagande och bedömning (PDP) är deltagande- och växelverkansförfaranden (MBL 63§) presenterade. Där har man även beskrivit bl.a. om målet för planering, planeringens utgångspunkter, väsentliga frågor samt de medparter som planeringen berör.

Myndigheterna informeras skilt av kommunen.

Den uppdaterade planen för deltagande och bedömning samt beredningsmaterialet läggs fram till påseende minst i 30 dygn på Ingå kommunhus och kommunens hemsidor. Framläggandet kungörs i lokala tidningar och på kommunens webbsidor. De berörda parterna kan lämna sina skriftliga åsikter om beredningsmaterialet och deltagar- och utvärderingsplanen när dokumenten är framlagda till påseende. Utlåtanden begärs av myndigheter. Genmälen till de åsikter och utlåtanden som avgetts skall utarbetas.

Vid behov kommer en andra lagstiftningsförhandling att hållas. På grundval av de åsikter och utlåtanden som inkommit kommer ett planförslag att utarbetas, som kommer att framläggas till påseende på Ingå Kommunhus och på kommunens hemsida. Lokaltidningarna och kommunens hemsida kungör framläggandet. Under framläggningen får de berörda parterna lämna in en skriftlig påminnelse om planförslaget. Uttalanden begärs av myndigheterna. Svar på de åsikter och yttranden som avgetts skall utarbetas. De som har lämnat sin adress kommer att informeras om kommunens motiverade yttrande på påminnelsen.

Ingå kommunstyrelse föreslår att planen godkänns av kommunfullmäktige. Information om godkännande sänds både till de kommuninnevånare samt de som gjort anmärkningar och har skriftligen begärt om det och som har uppgett sin adress när planen varit till påseende (MBL 67§). Ändring av beslutet om godkännande av en plan kan sökas genom att överklaga till förvaltningsdomstolen i Helsingfors. Det är möjligt att överklaga förvaltningsdomstolens beslut till högsta förvaltningsdomstolen.

#### 4.4. Målen för detaljplanen

##### 4.4.1. De riksomfattande målen för planering av områdesanvändning

Statsrådet har bestämt den 14 december 2017 om de riksomfattande målen för områdesanvändningen. Statsrådets beslut ersätter det beslut om de riksomfattande målen för områdesanvändningen som statsrådet utfärdat den 30 november 2000 och reviderat den 13 november 2008.

De riksomfattande målen för områdesanvändningen utgör en del av markanvändnings- och bygglagens system för planering av områdesanvändningen.

Med hjälp av målen för områdesanvändningen vill man minska utsläppen från samhällena och trafiken, trygga den biologiska mångfalden och kulturmiljövärdena samt förbättra möjligheterna att reformera näringarna. Målen ska också underlätta anpassningen till följderna av klimatförändringen och till extrema väderförhållanden.

Målen skall:

- säkerställa att omständigheter av nationellt intresse beaktas i landskapens och kommunernas planläggning samt i de statliga myndigheternas verksamhet,



- bidra till att målen för markanvändnings- och bygglagen samt för planeringen av områdesanvändningen uppnås, av vilka de viktigaste är god livsmiljö och hållbar utveckling,
- fungera som redskap för förhandsstyrningen av planläggningen i markanvändningsfrågor av riksintresse och
- främja genomförandet av internationella avtal i Finland.

Enligt markanvändnings- och bygglagen skall målen beaktas, och vad som är ännu viktigare, möjligheterna att uppnå dem främjas vid planering på landskapsnivå, i kommunernas planläggning och i de statliga myndigheternas verksamhet.

Riksomfattande målen för områdesanvändningen enligt de år 2018 godkända målen:

Fungerande samhällen och hållbara färdsätt:

- En polycentrisk områdesstruktur som bildar nätverk och grundar sig på goda förbindelser främjas i hela landet, och livskraften och möjligheterna att utnyttja styrkorna i de olika områdena understöds.
- Förutsättningar skapas för att utveckla närings- och företagsverksamhet samt för att åstadkomma en tillräcklig och mångsidig bostadsproduktion som befolkningsutvecklingen förutsätter. Förutsättningar skapas för en kolsnål och resurseffektiv samhällsutveckling, som i främsta hand stöder sig på den befintliga strukturen. I de stora stadsregionerna görs samhällsstrukturen mera sammanhängande.
- Tillgängligheten i fråga om tjänster, arbetsplatser och fritidsområden för de olika befolkningsgrupperna främjas. Möjlighet att gå, cykla och använda kollektivtrafik samt utvecklandet av kommunikations-, färd- och transporttjänster främjas.
- Betydande nya områden för boende-, arbetsplats- och tjänstefunktioner placeras så att de kan lätt nås med kollektivtrafik, till fots och med cykel.

Ett effektivt trafiksystem:

- Det riksomfattande trafiksystemets funktionsduglighet och resurshushållning främjar man genom att i första hand utveckla befintliga trafikförbindelser och nätverk. Förutsättningarna för rese- och transportkedjor som grundar sig på sam användning av olika trafikformer och trafiktjänster samt fungerande knutpunkter inom gods- och persontrafiken säkerställs.
- Kontinuiteten och utvecklingsmöjligheterna i fråga om internationellt och nationellt betydande trafik- och kommunikationsförbindelser samt utvecklingsmöjligheterna i fråga om internationellt och nationellt betydande hamnar, flygplatser och gränsövergångsställen tryggas.

En sund och trygg livsmiljö:

- Man bereder sig på extrema väderförhållanden och översvämningar samt på verkningarna från klimatförändringen. Nytt byggande placeras utanför områden med översvämningrisk eller också säkerställs hanteringen av översvämningriskerna på annat sätt.
- Olägenheter för miljön och hälsan som orsakas av buller, vibrationer och dålig luftkvalitet förebyggs.
- Ett tillräckligt stort avstånd lämnas mellan verksamheter som orsakar skadliga hälsoeffekter eller olycksrisker och verksamheter som är känsliga för effekterna eller också hanteras riskerna på annat sätt.

- Anläggningar som orsakar fara för storolyckor, transportrutter för farliga ämnen och de kemikaliebangårdar som betjänar dessa placeras på ett betryggande avstånd från bostadsområden, områden avsedda för allmänheten och områden med en känslig natur.
- De behov som gäller samhällets övergripande säkerhet beaktas, i synnerhet försvarets och gränsbevakningens behov och för dem säkerställs tillräckliga regionala utvecklingsförutsättningar och verksamhetsmöjligheter.

En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar:

- Det sörs för att den nationellt värdefulla kulturmiljön och naturarvet värden tryggas.
- Bevarandet av områden och ekologiska förbindelser som är värdefulla med tanke på naturens mångfald främjas.
- Det sörs för att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation samt för att nätverket av grönområden består.
- Förutsättningar för bioekonomin och den cirkulära ekonomin skapas samt ett hållbart nyttjande av naturtillgångarna främjas. Det sörs för att sammanhängande odlings- och skogsområden som är viktiga för jord- och skogsbruket samt områden som är viktiga för den samiska kulturen och de samiska näringarna bevaras.

En energiförsörjning med förmåga att vara förnybar:

- Man bereder sig på de behov som produktionen av förnybar energi har och på de logistiska lösningar den förutsätter. Vindkraftverken placeras i första hand i enheter som består av flera kraftverk.
- De linjedragningar som behövs för kraftledningar och för gasrör för fjärrtransport, vilka har betydelse för den nationella energiförsörjningen, och möjligheterna att realisera dem säkerställs. Vid linjedragningen för kraftledningar utnyttjas i första hand redan befintliga ledningsgator.

#### 4.4.2. Kommunens uppsatta mål

Kommunens målsättning är att utöka tomtutbudet genom att uppdatera i kraft varande, delvis oförverkligade detaljplaner genom att samhällsstrukturen förtätas.

## 5. Beskrivning av detaljplaneändringen

### 5.1. Allmän motivering och beskrivning

Området har i den gällande Prästgårdsberget detaljplanen definierats som jord- och skogsbruksområde (M). Enligt den gällande detaljplanen är Rövargränd till stor del obebyggd. Med detaljplaneändringen förbättras Rövargrändens funktionalitet genom att vändplatsen förstoras. I samband med detaljplaneändringen läggs två bostadstomter till på M-området och M-områdets ändring till parkområde (VP) granskas. Samtidigt granskas områdets rekreationsleder. De nya tomternas byggrätt är liknande som de omgivande tomternas.

### 5.2. Beskrivning av detaljplanen

Detaljplaneändringen innehåller kvartersområde för bostadsbyggnader (A) och närrekreationsområde (VL).

På kvartersområdet för bostadshus kan byggas låghus (s.k. lofthus), radhus, kopplade småhus och fristående småhus i högst två plan som används för boende eller som servicehus för äldre. 10 % av den i planen angivna byggrätten får användas som sådant arbets-, service- och affärsutrymme, som inte medför störningar för boendet.

Bilplatser (bp) bör anläggas enligt följande: 1 bp / 80 v-m<sup>2</sup>, minst 1 bp / bostad, gästparkering 1 bp / 600 v-m<sup>2</sup>, för service- eller affärsutrymmen minst 1 bp / 50 v-m<sup>2</sup>. Minimiantalet bilplatser för serviceboende fastställs enligt separat utredning. Parkeringen bör ordnas i första hand som parkering i markplanet eller i separata garage/ skyddstak. Cykelplatser bör anläggas inomhus minst 1 cp / 60 v-m<sup>2</sup> bostadsyta, dock minst 1 cp / bostad.

Utöver den i detaljplanen angivna byggrätten får uppföras förrådsutrymmen utanför bostäderna, gemensamma utrymmen för de boende, såsom tvättstuga, gemensam bastu samt samlings och hobbyutrymmen, tekniska utrymmen och schakt som hustekniken förutsätter, utrymmen för avfallshantering och fastighetsskötsel samt biltak.

Byggnaderna skall utrustas med åstak, lutning 1/3 - 1/1. Takmaterialen, färgerna och taklutningen bör vara enhetliga inom hela kvartersområdet. Placeringen/integreringen av solfångare i takfallet rekommenderas. Fasaderna bör vara huvudsakligen i s. Vid färgsättningen bör beaktas områdets naturnära karaktär. Vita nyanser är inte tillåtna. Bostadsgårdar eller terrasser får inte placeras i eller nära gatuplanet på gatusidan.

Cykel- och sopskydd, förråd och andra hjälputrymmen kan placeras oberoende av byggnadsytornas gränser, dock inte så, att det begränsar byggandet på granntomt. Fasaderna bör till sin stadsbildsmässiga standard motsvara bostadsbyggnaderna fasader. Sophanteringen bör förverkligas i enlighet med en separat sophanteringsplan som byggaren uppgör i samband med bygglovsanhållan. På hela kvartersområdet bör gårdsområdet planeras som en enhetlig helhet. Tomterna får inte inhägnas mot en annan bostadstomt. Bostädernas enskilda gårdar får inhägnas på ett till byggnadens arkitektur anpassat sätt. Tomternas grönbyggande förverkligas enligt en på byggarens försorg uppgjord separat planteringsplan. På kvartersområde bör tomtdelar som angränsar till närrekreationsområde avgränsas med häckar, dock inte på bergsområden.



Bild 15: Utdrag ur detaljplaneändringsförslaget planekartan (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 målade 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.

YLEISMÄRRÄYKSET

1. Merkityn rakennusalan puiteissa 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 yleissävyltään 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.

Bild 17: Detaljplanebeteckningarna och -bestämmelserna, förslag. Ingå kommun, 06/2022.

5.3. Mätning

Den totala storleken på området visas i följande tabell.

Detaljplaneändringens omfattning	Hela byggnadsrätten	Regional effektivitet
1,25 ha	900 v-m <sup>2</sup>	0,07

AO1-kvartersområdenas areal är sammanlagt 4 774,5 m<sup>2</sup>.

AO1-kvartersområdenas sammanlagda byggrätt är 900 v-m<sup>2</sup>.

VP-områdets areal är 7484,0 m<sup>2</sup>.

Gatuområdenas areal är 275,5 m<sup>2</sup>.

5.3.1. Trafik

Trafiken till bostadskvarteret på planområdet stöder sig på förlängningen av Rövargränden.

5.3.2. Service och näringsverksamhet

Det finns inga speciella tjänster eller företag på planeändringsområdet.

5.3.3. Kommunaltekniskt underhåll

Planeändringsområdets kommunalteknik baserar sig både på det kommunaltekniska nätet som redan finns i området och det nya kommunaltekniska nätet som skall byggas.

5.3.4. Jordens byggbarhet och renhet

Planeringsområdet består av obebyggt skogsområde på bergsmark och sandjord. På området finns förmodligen inte förorenad jord.

#### 5.3.5. Den naturliga miljön enligt planen

I och med byggande enligt planeändringen tas skogsområdet som skulle bevaras enligt den nu ändrade detaljplanen bort. I naturinventeringen som gjorts för området har inte identifierat några för naturen viktiga faktorer på planområdet. Områdets naturvärden granskas sommaren 2022.

#### 5.4. Skyddsmål enligt planen

I planområdet finns inga skyddsobjekt.

#### 5.5. Miljöstörande faktorer

Den nya markanvändningen är inte miljöstörande till sin natur och orsakar inte signifikanta störningar för grannarna.

#### 5.6. Namngivning

Nuvarande namngivning bibehålls.