



Organ – Toimielin
Byggnads- och miljönämnden -
Rakennus- ja ympäristölautakunta

Sammanträdesdatum
Kokouspäivä 26.04.2022

Paragraf – Pykälä
49
Sida
Sivu
1

784/2019

§ 49 Detaljplanändring vid Bollstavägen-Betesvägen i kvarteren 519-522 samt de jord- och skogsbruksområden som gränsar till dem – Asemakaavamuutos Bollstantie-Laiduntie kortteleissa 519-522 sekä niihin rajoittuvalla maa- ja metsätalosalueella

Byggnads- och miljönämnden 22.10.2019 § 95

På området mellan Bollstavägen och Betesvägen har år 1978 godkänts en detaljplan, som med undantag för brandstationstomten (YT) inte har genomförts. Kvarterersområdena ägs av kommunen.

Det har blivit aktuellt att ändra detaljplanen för området på grund av följande orsaker:

- Kommunen strävar efter att genomföra flervånings- och låghusbostäder särskilt för unga på trafikmässigt fördelaktiga områden. I den gällande detaljplanen har kvarter 520 reserverats för socialt boende, men det har inte upplevts att det finns behov för det. Med detaljplanen kan man ändra användningsändamålet till vanligt boende.
- Kvarter 521 har anvisats för en liten affärsbyggnad. Det har visat sig att det inte finns efterfrågan för den. Det har av kommunen frågats efter affärsbyggnadstomter i närheten av stamväg 51. Med planändringen kan man reda ut möjligheten att placera en affärstomt (K) på området. Tomten skulle vara större än den nuvarande och på en ny plats närmare stamväg 51.
- Kvarter 519 har reserverats för bilplatser för boendekvarteren 517-520, men parkeringsområdet har inte genomförts. Det finns behov av att hitta en ny ersättande plats för återvinningspunkten på Ingåstrands område. I planändringen kan man reda ut och planera placering av återvinningspunkten dvs. ekopunkten intill parkeringsområdet.
- De föreslagna åtgärderna kan placeras på området så att en betydande del av området mellan Bollstavägen och Betesvägen förblir obebyggd och anvisas som park.
- Placering av den preliminärt planerade affärstomten i norra delen av området kan förutsätta att det byggs en ny vägförbindelse till Bollstavägen.

Jordmänen på området är låglänt, vilket kan vara utmanande för grundläggningen. Innan det verkliga planeringsarbetet inleds finns det skäl att utföra en omfattande jordmänsutredning på området.

Utdragets riktighet bestyrker
Otteen oikeaksi todistaa

Ingå torsdag den 5 maj 2022
Inkoo torstai, 5. toukokuuta 2022

Rakennus- ja ympäristölautakunta 22.10.2019 § 95

Bollstantien ja Laiduntien välisellä alueella on vuonna 1978 hyväksytty asemakaava, jota ei ole toteutettu paloasematonttia (YT) lukuun ottamatta. Korttelialueet ovat kunnan omistuksessa.

Alueen asemakaavan muuttaminen on tullut ajankoh- taiseksi seuraavista syistä:

- Kunta pyrkii edistämään erityisesti nuorille suunnat- tujen kerrostalo- tai pienkerrostaloasuntojen toteut- tamista liikenteellisesti edullisesti sijaitsevalle alu- eelle. Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 520 on varattu sosiaaliselle asumiselle, mutta tällai- selle ei ole nähty tarvetta. Asemakaavalla voidaan muuttaa käyttötarkoitus tavanomaiselle asumiselle.
- Kortteli 521 on osoitettu pienelle liikerakennukselle. Tällaiselle ei ole osoittautunut olevan kysyntää. Kunnalta on tiedusteltu liikerakennustontteja kanta- tien 51 läheisyydestä. Kaavamuutoksella on mah- dollista selvittää mahdollisuuksia sijoittaa alueelle liiketontti (K), mutta suurempana uuteen paikkaan lähemmäs kantatietä 51.
- Korttelin 519 on varattu asuinkortteleiden 517-520 autopaikoille, mutta pysäköintialuetta ei ole toteutet- tu. Inkoonrannan alueella sijaitsevalle kierrätyspis- teelle on tarve etsiä uusi korvaava paikka. Kaava- muutoksessa on mahdollista selvittää ja suunnitella kierrätyspisteen eli ekopisteen sijoittamista paikoit- usalueen yhteyteen.
- Esitetyt toiminnot on mahdollista sijoittaa alueelle siten, että merkittävä osa Bollstantien ja Laiduntien välisestä alueesta säilyy rakentamattomana ja osoi- tetaan puistoksi.
- Alustavasti suunnitellun liiketontin sijoittaminen alueen pohjoisosaan saattaa edellyttää uuden ka- tuyhteyden rakentamista Bollstantielle.

Maaperä korttelialueilla on alavaa ja saattaa olla perus- tamisen kannalta haastavaa. Ennen varsinaisen suun- nitelutyön käynnistämistä on alueelle syytä tehdä kat- tava maaperäselvitys.

Susanna Niiranen
Förvaltningsplanerare/Hallinnon suunnittelija



Organ – Toimielin
Byggnads- och miljönämnden -
Rakennus- ja ympäristölautakunta

Sammanträdesdatum
Kokouspäivä 26.04.2022

Paragraf – Pykälä
49
Sida
Sivu
2

Ekonomiska konsekvenser: I början uppstår det uppstår kostnader på grund av utarbetandet av jordmänsutredningen samt för uppgörandet av planen. Genomförandet av planen förutsätter gatubyggnad i mindre skala. Man får intäkter genom att sälja de bostads- och affärstomter som uppstår till följd av planändringen.

Anknytning till strategin: Positiv befolkningsutveckling; näringsliv i utveckling

Beredare: samhällstekniska direktören
Tilläggsuppgifter: aija.aunio(at)inga.fi, 050 3498949
Föredragande: samhällstekniska direktören

Förslag:

Byggnads- och miljönämnden beslutar inleda detaljplanändringen i kvarteren 519-522 på området mellan Bollstavägen och Betesvägen samt de jord- och skogsbruksområden som gränsar till dem.

Bilagor: Detaljplanändring, preliminär områdesavgränsning

Beslut:

Godkändes.

Verkställare: planläggningsenheten
Delgivning: -
Ändringssökande: ingen rätt att söka ändring

Byggnads- och miljönämnden 26.4.2022 § 49

Byggnads- och miljönämnden beslutade om inledande av detaljplaneändringen i oktober 2019, men anhängigörandet av planen kungjordes aldrig. Behovet av planändringen hänför sig bland annat till förflyttningen av brandstationen och till diskussionerna om placeringen av hälsocentralen. Eftersom det ännu inte fattats beslut i hälsocentralsärendet har man i beredningskedet utarbetat två alternativ för planen.

I båda alternativen är de centrala målsättningarna följande:

- Anvisa ett nytt användningsändamål för den nuvarande brandstationstomten
- Uppdatera planlösningen för området mellan Bollstavägen och Betesvägen i kvarteren 519-521
- Undersöka placeringen av en affärsbyggnad i Bollstavägens och stamväg 51:ans korsningsområde
- Undersöka en ny placeringsplats för EKO-punkten
- Trygga naturvärdena i det lokalt mycket värdefulla kärret
- Anvisa i enlighet med den gällande detaljplanen en

Utdragets riktighet bestyrker
Otteen oikeaksi todistaa

Ingå torsdag den 5 maj 2022
Inkoo torstai, 5. toukokuuta 2022

Taloudelliset vaikutukset: Kustannuksia syntyy alkuvaiheessa maaperäselvityksen laatimisesta sekä kaavan laatimisesta. Kaavan toteuttaminen edellyttää pienessä määrin katurakentamista. Tuloja saadaan myymällä kaavamuutoksella syntyvät asuin- ja liiketontit.

Yhteys strategiaan: Positiivinen väestönkehitys; kehittyvä elinkeinotoiminta

Valmistelija: yhdyskuntatekninen johtaja
Lisätietoja: aija.aunio(at)inga.fi, 050 3498949
Esittelijä: yhdyskuntatekninen johtaja

Esitys:

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää käynnistää asemakaavan muutoksen kortteleissa 519-522 Bollstantien ja Laiduntien välisellä alueella sekä siihen rajoittuvalla maa- ja metsätalousalueella.

Liitteet: Suunnittelualue, alustava

Päätös:

Hyväksyttiin.

Täytäntöönpanija: kaavoitusyksikkö
Tiedoksi: -
Muutoksenhaku: ei muutoksenhakua

Rakennus- ja ympäristölautakunta 26.4.2022 § 49

Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti asemakaavamuutoksen käynnistämisestä lokakuussa 2019, mutta kaavaa ei kuulutettu vireille. Kaavamuutoksen tarve liittyy muun ohella paloaseman siirtoon sekä keskusteluun terveyskeskuksen sijainnista. Koska päätöstä terveyskeskusasiassa ei ole tehty, on nyt kaavan valmisteluvaiheessa laadittu kaksi vaihtoehtoa.

Molemmassa vaihtoehtojen keskeiset tavoitteet ovat seuraavat:

- uuden käyttötarkoituksen osoittaminen nykyiselle paloasematontille
- kaavaratkaisun päivittäminen Bollstantien ja Laiduntien välisellä alueella kortteleissa 519-521
- liikerakennuksen sijoittamisen tutkiminen Bollstantien ja kantatien 51 risteysalueella
- uuden sijoituspaikan tutkiminen EKO-pisteelle
- paikallisesti erittäin arvokkaan suon luonnonarvojen turvaaminen
- tilavarauksen osoittaminen voimassa olevan ase-

Susanna Niiranen
Förvaltningsplanerare/Hallinnon suunnittelija



Organ – Toimielin
Byggnads- och miljönämnden -
Rakennus- ja ympäristölautakunta

Sammanträdesdatum
Kokouspäivä 26.04.2022

Paragraf – Pykälä
49
Sida
Sivu
3

utrymmesreservering för de bilplatser som fattas för kvarteren 517-518

- Utreda behovet av en ny gatuförbindelse norr om den nuvarande brandstationen

makaavan mukaisesti kortteleiden 517-518 puuttuville autopaikoille.

- uuden katuyhteyden tarpeen selvittäminen nykyisen paloaseman pohjoispuolelta

Alternativen 1 och 2 skiljer sig från varandra angående markanvändningen på området mellan Bollstavägen och Betesvägen. I alternativ 1 anvisas de kvartersområden som i nuläget reserverats för sjukhus och affärsbyggnader (YS, AL) för bostadsbyggande för tre flervåningshus i fem plan. I alternativ 2 har man på området placerat en hälsocentral samt serviceboende som stöder sig till den.

Vaihtoehdot 1 ja 2 eroavat Bollstantien ja Laiduntien välisen alueen maankäyttöratkaisun osalta. Vaihtoehdossa 1 nykyisen sairaalalle ja liikerakennukselle YS, AL) varatuille korttelialueille osoitetaan asuinrakentamista kolmeen 5-kerroksiseen kerrostaloon. Vaihtoehdossa 2 alueelle on sijoitettu terveysasema sekä siihen tukeutuvaa palveluasumista.

Planändringsprojektet ingår i kommunens planläggningsprogram för åren 2022-24.

Kaavamutoshanke sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan vuosille 2022-24.

Ekonomiska konsekvenser: Byggnad av gata och kommunalteknik. Intäkter från tomtförsäljning.

Taloudelliset vaikutukset: Kadun ja kunnallistekniikan rakentamista. Tuloja tonttimyynnistä.

Anknytning till strategin: Bättre förutsättningar för arbetet, trivsamma Ingå.

Yhteys strategiaan: Paremmat edellytykset työlle; Viihtyisä Inkoo.

Beredare: planläggningschefen

Tilläggsuppgifter: aija.aunio(at)inga.fi, 050 349 8949

Föredragande: planläggningschefen

Valmistelija: kaavoituspäällikkö

Lisätietoja: aija.aunio(at)inga.fi, 050 349 8949

Esittelijä: kaavoituspäällikkö

Förslag:

Byggnads- och miljönämnden beslutar

1. att programmet för deltagande och bedömning samt beredningsmaterialet för Bollstavägen-Betesvägen läggs fram till påseende enligt 62 § i markanvändnings- och bygglagen.

2. be om utlåtanden av åtminstone följande instanser:

- Nylands NTM-central
- Västra Nylands räddningsverk
- Tekniska nämnden
- Byggnadstillsynschefen
- Miljöchefen
- Nylands förbund
- Västra Nylands museum
- Elisa Oyj
- Caruna Oy

3. under framläggningstiden ordnas ett hörande om planen.

Bilagor:

Bilaga 1. PDB

Bilaga 2. Planutkastalternativ 1

Bilaga 3. Planutkastalternativ 2

Bilaga 4. Illustration ALT 1

Utdragets riktighet bestyrker
Otteen oikeaksi todistaa

Ingå torsdag den 5 maj 2022
Inkoo torstai, 5. toukokuuta 2022

Esitys:

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää, että

1. Bollstantie-Laiduntie osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville MRL 62 §:n mukaisesti

2. lausunnot pyydetään ainakin seuraavilta tahoilta

- Uudenmaan ELY-keskus
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Tekninen lautakunta
- Rakennusvalvontapäällikkö
- Ympäristöpäällikkö
- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan museo
- Elisa Oyj
- Caruna Oy

3. nähtävilläoloaikana järjestetään kuulemistilaisuus

Liitteet:

Liite 1. OAS

Liite 2. Kaavaluonnosvaihtoehto 1

Liite 3. Kaavaluonnosvaihtoehto 2

Liite 4. Havainnekuva VE 1

Susanna Niiranen
Förvaltningsplanerare/Hallinnon suunnittelija



Organ – Toimielin
Byggnads- och miljönämnden -
Rakennus- ja ympäristölautakunta

Sammanträdesdatum
Kokouspäivä 26.04.2022

Paragraf – Pykälä
49
Sida
Sivu
4

Bilaga 5. Illustration ALT 2

Tilläggsmaterial:

- Bollstavägens korsning, trafikutredning
- Bygghälsoutredning för Bollstavägens område
- Karta över grundläggningsätt på Bollstavägens område
- Ingåports översiktsplan
- Bullerutredning

Behandling:

Planläggningskonsult Jussi Partanen presenterade alternativen via teams.

Beslut:

Godkändes.

Verkställare: planläggningsenheten

Delgivning: anslag, markägare, planläggningskonsult, grannar

Ändringssökande: ingen rätt att söka ändring

Liite 5. Havainnekuva VE 2

Oheisaineisto

- Bollstantien risteys, liikenneselvitys
- Bollstantien alueen rakennettavuusselvitys
- Bollstantien alueen perustamistapakartta
- Inkoonportin yleissuunnitelma
- Meluilmoitus

Käsittely:

Kaavoituskonsultti Jussi Partanen esitti vaihtoehdot teamsin kautta.

Päätös:

Hyväksyttiin.

Täytäntöönpanija: kaavoitusyksikkö

Tiedoksi: kuulutus, maanomistajat, kaavakonsultti, naapurit

Muutoksenhaku: ei muutoksenhakua

Utdragets riktighet bestyrker
Otteen oikeaksi todistaa

Ingå torsdag den 5 maj 2022
Inkoo torstai, 5. toukokuuta 2022

Susanna Niiranen
Förvaltningsplanerare/Hallinnon suunnittelija