



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

Sammanträdesdatum  
Kokouspäivä 22.10.2019

Paragraf – Pykälä  
98  
Sida  
Sivu  
1

876/2018

## § 98      **Ändring av detaljplan – Asemakaavamuutos – Joddböle IV**

Byggnads- och miljönämnden 22.1.2019 § 14

Utarbetas en detaljplaneändring för fastigheten Hirvikallio 149-432-13-0 och eventuell närområden. Fastigheten Hirvikallio ägs av Rudus Oy.

Detaljplaneändringens syfte är att:

- justera området nuvarande planbeteckningar TT (kvartersområdet för industri- och lagerbyggnader och M (jord- och skogsbruksdominerat område samt områdenas byggrätter.

Ifråga om TT-planbeteckningen granskas möjligheten att använda området först som marktäktsområde (EO) och därefter som kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (TT).

Ifråga om M-området (och T-1-området söder om detta område) föreslås i ansökan om planändring att planbeteckningen skulle ändras till marktäktsområde. Enligt ansökan skulle området möjliggöra långvarig marktäktsverksamhet, som skulle gå djupare än på EO/T-2-områdena i den gällande planen, och efteråt mångsidig företagsverksamhet enligt skilda planer.

Till förslaget ovan (gällande M- och T-1-områden) konstaterar byggnads- och miljönämnden i detta planeringsskede att den föreslagna verksamheten är i strid med områdets övriga funktioner och kommande verksamhetsplaner och främjar inte Joddböle-områdets utveckling som helhet ur kommunens synvinkel.

Markägaren(ägarna) svarar för planläggningskostnaderna. Planen utarbetas under kommunens ledning.

För detaljplanen utarbetas avtal om inledande av detaljplanering samt markanvändningsavtal mellan Ingå kommun och markägarna.

Preliminära planområdesgränser som bilaga. Gränserna och planens mål preciseras och kan ändra då arbetet framskrider

**Ekonomiska konsekvenser:** Inga planläggningskostnader

Utdragets riktighet bestyrker  
Otteen oikeaksti todistaa

Ingå onsdag den 30 oktober 2019  
Inkoo keskiviikko, 30. lokakuuta 2019

Rakennus- ja ympäristölautakunta 22.1.2019 § 14

Laaditaan asemakaavamuutos Joddbölen asemakaavan alueen tilalle Hirvikallion tila, ja mahdollisesti sen lähialueille. Hirvikallion tila on Rudus Oy:n omistama.

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on:

- tarkistaa alueen nykyiset kaavamerkinnot TT (teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue) ja M (maa- ja metsätalousvaltainen alue) ja niiden rakennusoikeudet.

TT- kaavamerkinnot osalta tarkastellaan mahdollisuutta käyttää aluetta ensin maa-ainesten ottoalueena (EO) ja maa-ainesten ottamisen jälkeen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueena (TT).

M-alueen (ja sen eteläpuoleisen T-1 –alueen) osalta kaavamuutoshakemuksessa on esitetty, että aluetta koskeva kaavarajaus muutettaisiin maa-ainesten ottoalueeksi. Hakemuksen mukaan alue mahdollistaisi pitkäaikaisen ja voimassaolevan kaavan EO/T-2 alueita syvemmälle ulottuvan kalliokiviaineksen ottotoiminnan ja jälkikäyttönä monipuolisen yritystoiminnan erikseen laadittavien suunnitelmien perusteella.

Yllä olevaan esitykseen (M- ja T-1 –alueille) rakennus- ja ympäristölautakunta toteaa tässä vaiheessa suunnittelua, että esitetty toiminta on ristiriitainen alueen muun toimintojen ja tulevien toimintasuunnitelmien kanssa eikä kunnan näkökulmasta edesauta Joddbölen alueen kokonaiskehittymistä.

Maanomistaja(t) vastaa(vat) kaavoituskustannuksista. Kaava laaditaan kunnan ohjauksessa.

Asemakaavaa varten laaditaan asemakaavoituksen käynnistämisen- ja maankäyttösopimukset Inkoon kunnan ja maanomistajien välillä.

Liitteenä alustava kaavarajaus. Kaavarajaus sekä kaavan tavoitteet tarkentuvat työn edetessä.

**Taloudelliset vaikutukset:** Ei kaavoituskustannuksia

Susanna Niiranen  
Förvaltningsassistent/hallintoassistentti



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

Sammanträdesdatum  
Kokouspäivä 22.10.2019

Paragraf – Pykälä  
98  
Sida  
Sivu  
2

**Anknytning till strategin:** Planläggningen möjliggör mångsidig företagsverksamhet

**Beredare:** planläggningschefen  
**Tilläggsuppgifter:** minna.penttinen(at)inga.fi, 050 440 6017  
**Föredragande:** planläggningschefen

**Förslag:**  
Byggnads- och miljönämnden inleder utarbetandet av Joddöle IV detaljplaneändring.

**Bilagor:**

**Beslut:**  
Godkändes.

**Verkställare:** planläggningsenheten  
**Delgivning:** sökande  
**Ändringsökande:** ingen rätt att söka ändring

**Kommunstyrelsen 10.6.2019 § 127**

Ett förslag till avtal mellan Rudus Oy och Ingå kommun gällande inledandet av planläggningen har färdigställts.

Syftet med avtalet är att Kommunen och Markägaren kommer överens om inledandet av detaljplanläggandet av avtalsområdet och om de villkor som hänförs till det. Avtalsparterna är medvetna om att inledandet av beredningen av detaljplanläggningen inte nödvändigtvis leder till att detaljplanen godkänns. Avtalsparterna är medvetna om att de målsättningar som markägaren framför inte förbinder Kommunen som planläggare.

Efter att avtalet för inledandet av planläggandet uppgjorts, utarbetas ett detaljplaneutkast. Efter nämndbehandlingen av detaljplaneutkastet strävar kommunen och markägaren efter att förhandla ett markanvändningsavtal i enlighet med markanvändnings- och bygglagen.

**Ekonomiska konsekvenser:** Markägaren svarar för kostnaderna för utarbetandet av detaljplanen.

**Anknytning till strategin:** Planläggningen möjliggör mångsidig företagsverksamhet.

**Beredare:** planläggningschefen  
**Tilläggsuppgifter:** minna.penttinen(at)inga.fi, 050 440 6017  
**Föredragande:** kommundirektören

**Förslag:**  
Kommunstyrelsen godkänner förslaget till avtalet med Utdragets riktighet bestyrker  
Otteen oikeaksi todistaa

Ingå onsdag den 30 oktober 2019  
Inkoo keskiviikko, 30. lokakuuta 2019

**Yhteys strategiaan:** Kaavoitus mahdollistaa monimuotoisen yritystoiminnan

**Valmistelija:** kaavoituspäällikkö  
**Lisätietoja:** minna.penttinen(at)inga.fi, 050-440 6017  
**Esittelijä:** kaavoituspäällikkö

**Esitys:**  
Rakennus- ja ympäristölautakunta käynnistää Joddöle IV asemakaavamuutoksen laadinnan.

**Liitteet:**

**Päätös:**  
Hyväksyttiin.

**Täytäntöönpanija:** kaavoitusyksikkö  
**Tiedoksi:** hakija  
**Muutoksenhaku:** ei muutoksenhakua

**Kunnanhallitus 10.6.2019 § 127**

Ehdotus Rudus Oy:n ja Inkoon kunnan väliseksi kaavoituksen käynnistämissopimuksesta on valmistunut.

Sopimuksen tarkoituksena on, että kunta ja maanomistaja sopivat sopimusalueen asemakaavoituksen käynnistämisestä ja siihen liittyvistä ehdoista. Sopijaosapuolet ovat tietoisia, että käynnistyvä asemakaavoituksen valmistelu ei välttämättä johda asemakaavan hyväksymiseen. Lisäksi sopimusosapuolet ovat tietoisia siitä, että maanomistajan esittämät tavoitteet eivät sido kuntaa kaavoittajana.

Kaavoituksen käynnistämissopimuksen jälkeen laaditaan asemakaavaluonnos. Asemakaavaluonnoksen lautakuntakäsittelyn jälkeen kunta ja maanomistaja pyrkivät neuvottelemaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen maankäyttösopimuksen.

**Taloudelliset vaikutukset:** Maanomistaja vastaa asemakaavan laatimiskustannuksista.

**Yhteys strategiaan:** Kaavoitus mahdollistaa monimuotoisen yritystoiminnan

**Valmistelija:** kaavoituspäällikkö  
**Lisätietoja:** minna.penttinen(at)inga.fi, 050 440 6017  
**Esittelijä:** kunnanjohtaja

**Esitys:**  
Kunnanhallitus hyväksyy ehdotuksen Rudus Oy:n ja

Susanna Niiranen  
Förvaltningsassistent/hallintoassistentti



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

Sammanträdesdatum  
Kokouspäivä 22.10.2019

Ian Rudus Oy och kommunen om inledandet av detaljplanläggningen.

**Bilagor:** Förslag till avtal om inledande av planläggning Joddböle IV med bilagor

**Beslut:**  
Ärendet ströks från föredragningslistan.

**Verkställare:** planläggningsenheten  
**Delgivning:** planläggningskonsult  
**Ändringssökande:** rättelseyrkande till kommunstyrelsen

**Byggnads- och miljönämnden 20.8.2019 § 67**

På Joddböleområdet pågår samtidigt fyra detaljplanändringar. Trots att planändringarna är självständiga projekt påverkas ändringsområdena oundvikligen av varandra både med tanke på markanvändningen samt med tanke på trafiken och vattenförsörjningen. Planerandet av området har framskridit och vid mötet presenteras planeringens lägesrapport.

**Ekonomiska konsekvenser:** Inga planläggningskostnader

**Anknytning till strategin:** Planläggningen möjliggör mångsidig företagsverksamhet

**Beredare:** planläggningschefen  
**Tilläggsuppgifter:** minna.penttinen(at)inga.fi, 050 440 6017  
**Föredragande:** samhällstekniska direktören

**Förslag:**  
Byggnads- och miljönämnden antecknar lägesrapporten för kännedom.

**Bilagor:**

**Beslut:**  
Godkändes.

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

**Byggnads- och miljönämnden 22.10.2019 § 98**

Utkastet till detaljplanändringen för Joddböle IV (Rudus) har färdigställts för att läggas fram till påseende.

Utdragets riktighet bestyrker  
Otteen oikeaksi todistaa

Ingå onsdag den 30 oktober 2019  
Inkoo keskiviikko, 30. lokakuuta 2019

kunnan välisen kaavoituksen käynnistämissopimukseksi.

**Liitteet:** Kaavoituksen käynnistämissehdotus Joddböle IV liitteeseen.

**Päätös:**  
Asia poistettiin esityslistalta.

**Täytäntöönpanija:** kaavoitusyksikkö  
**Tiedoksi:** kaavakonsultti  
**Muutoksenhaku:** oikaisuvaatimus kunnalle

**Rakennus- ja ympäristölautakunta 20.8.2019 § 67**

Joddbölen alueella on vireillä samanaikaisesti neljä asemakaavamuutosta. Vaikka kaavamuutokset ovat itsenäisiä projekteja on muutosalueilla väistämättä vaikutuksia toisiinsa niin maankäytöllisesti kuin liikenteen ja vesihuollonkin kautta. Alueen suunnittelu on edennyt ja kokouksessa esitellään suunnittelun tilannekatsaus.

**Taloudelliset vaikutukset:** Ei kaavoituskustannuksia

**Yhteys strategiaan:** Kaavoitus mahdollistaa monimuotoisen yritystoiminnan

**Valmistelija:** kaavoituspäällikkö  
**Lisätietoja:** minna.penttinen(at)inga.fi, 050-440 6017  
**Esittelijä:** yhdyskuntatekninen päällikkö

**Esitys:**  
Rakennus- ja ympäristölautakunta merkitsee tilannekatsauksen tiedoksi.

**Liitteet:**

**Päätös:**  
Hyväksyttiin.

**Täytäntöönpanija:** kaavoitusyksikkö  
**Tiedoksi:** -  
**Muutoksenhaku:** ei muutoksenhakua

**Rakennus- ja ympäristölautakunta 22.10.2019 § 98**

Joddböle IV (Rudus) asemakaavamuutoslunnon on valmistunut nähtäville asettamista varten.

Susanna Niiranen  
Förvaltningsassistent/hallintoassistentti



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

Sammanträdesdatum  
Kokouspäivä 22.10.2019

Paragraf – Pykälä  
98  
Sida  
Sivu  
4

Planutkastet möjliggör utvecklandet av området som ett område för företagsverksamhet. I detaljplanändringen har man utökat bygggrätten på industri- och lagerbyggnadsområdet samt samordnat planområdet och trafikarrangemangen och järnvägsreservationen på planområdet och de närliggande områdena.

Genomförandet av planen hänger ihop med den inlämnade ansökan om marktäkt och ansökans tillståndsbehandling. Man har ansökt om miljö- och marktäktstillstånd till området och därför har detaljplanändringen inletts. Industri- och lagerbyggandet som anvisats i detaljplanutkastet kan genomföras först efter tillståndsbehandlingen för marktäkt och efter den eventuella marktäkten. Som stöd för genomförandet av detaljplanen utarbetas det för planområdet och det närliggande området också en trafik- och dagvattenutredning. Med hjälp av ovannämnda utredningar försäkras man sig om att området fungerar när planen verkställs.

#### **Ekonomiska konsekvenser: -**

**Anknytning till strategin:** Planläggningen möjliggör mångsidig företagsverksamhet.

**Beredare:** planläggningschefen

**Tilläggsuppgifter:** minna.penttinen(at)inga.fi, 050 440 6017

**Föredragande:** samhällstekniska direktören

#### **Förslag:**

Byggnads- och miljönämnden beslutar lägga fram detaljplanutkastet för Joddböle IV till påseende.

Föredragande ändrade förslaget på mötet enligt följande.

#### **Ändrat förslag:**

Byggnads- och miljönämnden beslutar lägga fram detaljplanutkastet för Joddböle IV till påseende. Nämnden ger till beredningen som uppgift att utreda de olika alternativen för de områden som ligger väster om banreservationen.

#### **Bilagor:**

Joddböle IV detaljplanutkast

Joddböle IV detaljplanbeskrivning

Joddböle IV detaljplanändringens PDB

#### **Beslut:**

Godkändes enligt ändrade förslaget.

**Verkställare:** planläggningsenheten

**Delgivning:** -

**Ändringsökande:** ingen rätt att söka ändring

Utdragets riktighet bestyrker

Otteen oikeaksi todistaa

Ingå onsdag den 30 oktober 2019  
Inkoo keskiviikko, 30. lokakuuta 2019

Kaavaluonnos mahdollistaa alueen kehittämisen yritystoiminnan alueena. Asemakaavamuutoksessa on lisätty teollisuus- ja varastorakennusalueen rakennusoikeutta ja sovitettu yhteen kaava-alueen ja sen ympäröivien alueiden liikennejärjestelyt ja ratavaraus.

Kaavan toteuttaminen kytkeytyy alueelle haettuun maa-ainesten ottamiseen ja sen lupakäsittelyyn. Alueelle on haettu ympäristö- ja maa-ainestenottolupaa, minkä vuoksi asemakaavamuutos on käynnistetty. Asemakaavaluonnoksessa osoitettu teollisuus- ja varastorakentaminen voidaan toteuttaa vasta maa-ainesten lupakäsittelyn ja mahdollisten maa-ainesten ottamisen jälkeen. Asemakaavan toteutumisen tueksi kaava-alueelle ja sen ympäröivälle alueelle laaditaan rinnan liikenne- ja hulevesiselvitys. Em. selvitysten kautta varmistetaan alueen toiminnallisuus, kun kaava toteutuu.

#### **Taloudelliset vaikutukset: -**

**Yhteys strategiaan:** Kaavoitus mahdollistaa monimuotoisen yritystoiminnan.

**Valmistelija:** kaavoituspäällikkö

**Lisätietoja:** minna.penttinen(at)inga.fi, 050 440 6017

**Esittelijä:** yhdyskuntatekninen johtaja

#### **Esitys:**

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää asettaa nähtävälle Joddböle IV asemakaavaluonnoksen.

Esittelijä muutti esitystä kokouksessa kuulumaan seuraavasti.

#### **Muutetty esitys:**

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää asettaa nähtävälle Joddböle IV asemakaavaluonnoksen. Lautakunta antaa valmistelulle tehtäväksi selvittää ratavaruksen länsipuoleiselle alueelle vaihtoehtoisia ratkaisuja.

#### **Liitteet:**

Joddböle IV asemakaavaluonnos

Joddböle IV asemakaavaselostus

Joddböle IV asemakaavamuutoksen OAS

#### **Päätös:**

Lautakunta päätti muutetun esityksen mukaan.

**Täytäntöönpanija:** kaavoitusyksikkö

**Tiedoksi:** kuulutus, asianosaiset, kaavakonsultti

**Muutoksenhaku:** ei muutoksenhakua

Susanna Niiranen  
Förvaltningsassistent/hallintoassistentti