

Bild 1: Planeändringsområdets preliminära placering.

Göksvägen

Detaljplaneändring

Planbeskrivning

Berör: Ingå kommuns fastighet 149-480-2-212 samt den privatägda fastigheten 149-480-2-143.

1. Bas- och identifikationsuppgifter

1.1. Identifikationsuppgifter

Detaljplanen berör:	Ingå kommuns fastighet 149-480-2-212 samt den privatägda fastigheten.
Genom detaljplanen bildas:	Kvartersområde för separata småhus innehållande högst två lägenheter, gata samt park.
Planområdets läge:	Området ligger invid Västerleden och Göksvägen.
Anhängiggörande:	15.6.2022 § 59
Beredningsmaterialet framlagt:	27.6 – 15.8.2022
Förslaget framlagt:	23.9. – 24.10.2022
Godkännande	
Byggnads- och miljönämnden:	15.11.2022 § 95
Kommunstyrelsen:	12.12.2022 § 280
Trätt i kraft:	31.1.2023
Planläggare:	Ingå kommun Strandvägen 2 10211 INGÅ planläggningschef Eric Roselius e-post: eric.roselius@inga.fi planläggningsarkitekt Miia Nätyнки e-post: miia.natynki@inga.fi

1.2. Planens namn och syfte

Syftet med Göksvägen planändringen är att ändra det obebyggda och för tillfället onödiga kvartersområdet för sjukhus och andra byggnader som betjänar social verksamhet till bostäder. Samtidigt granskas storlekarna på kvarter 241 och 237.

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.....	6
3. Utgångspunkter	6
3.1. Utredning av planeringsområdets förhållanden	6
3.1.1. Naturmiljö och läge i landskapsstrukturen	7
3.1.2. Byggd miljö	7
3.1.3. Miljöskydd och störfaktorer	8
3.1.4. Kommunalteknik	8
3.1.5. Trafik och gatunät	9
3.1.6. Markägförhållanden.....	9
3.2. Planeringssituation.....	9
3.2.1. Landskapsplan	9
3.2.2. Generalplan	11
3.2.3. Detaljplan	12
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	15
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	19
5.3. Mätning	21
5.3.1. Trafik.....	21
5.3.2. Service och näringsverksamhet.....	21
5.3.3. Kommunaltekniskt underhåll	21
5.3.4. Jordens byggbarhet och renhet	21

5.3.5.	Den naturliga miljön enligt planen	21
5.4.	Skyddsmål enligt planen.....	22
5.5.	Miljöstörande faktorer	22
5.6.	Namngivning.....	22
6.	Bedömning av effekterna	22
6.1.	Påverkan på samhällsstruktur och bebyggd miljö.....	22
6.2.	Påverkan på trafiken	22
6.3.	Påverkan på människors hälsa, säkerhet, tillgänglighet, olika befolkningsgruppers handlingsmöjlighet i närmiljön, sociala förhållanden och kultur	22
6.4.	Påverkan på naturen, landskapet, jordmånen och berggrunden	23
6.5.	Kommunekonomiska konsekvenser, genomförbarhet och energiförsörjning	23
7.	Detaljplanens förverkligande	23

1.4. Förteckning över planbeskrivningens bilagor

1. Uppföljningsblankett för detaljplan för Göksvägen
2. Plan för deltagande och bedömning (PDB)
3. Göksvägen detaljplaneändring, utkast
4. Göksvägen detaljplaneändring, planförslag

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

Byggnads- och miljönämnden har beslutat att ändra detaljplanen. I den gällande delgeneralplanen för Ingås fastlandsområden (godkändes 2002) har planeringsområdet anvisats som område för centrumfunktioner (C).

Göksvägens detaljplaneändring ingår i planläggningsöversikten 2022 och i planläggningsprogrammet 2022-2024. Göksvägens detaljplaneändring anhängiggjordes 15.6.2022 § 59 genom byggnads- och miljönämndens beslut. PDB och planeutkastet har varit till påseende 27.6. – 15.8.2022. Planförslaget har varit till påseende 23.9.-24.10.2022. Kommunstyrelsen godkände detaljplaneändringen 12.12.2022 § 280.

Det lämnades in fem utlåtanden och två åsikter om planens beredningsmaterial. Ena åsikten hade fyra undertecknare och den andra två. Efter planutkastets framläggningstid har planmaterialet preciserat utgående från den inlämnade responsen. Samtidigt utvidgades planändringsområdet till att också gälla fastigheten 149-480-2-143 i kvarter 237. Till den ifrågavarande tomten bifogades enligt det år 2019 utarbetade arrendeavtalet ett område på 260 m² som lösgjordes från kommunens vägområde. I arrendeavtalet har man konstaterat att gatuområdet vid Göksvägen och Västerleden är obehövligt brett. Det ifrågavarande gatuområdet har nu ändrats till att ungefär motsvara Lillsvängens bredd. Över detaljplaneförslaget gavs fem utlåtanden, som inte föranledde några ändringar i detaljplanen.

15.3.2022 § 43 Kommunstyrelsen, Planläggningsprogrammet 2022-2024

13.6.2022 § 130 Kommunstyrelsen, Planläggningsöversikt 2022

15.6.2022 § 59 Byggnads- och miljönämnden, Göksvägens detaljplaneändring anhängiggörs

27.6. – 15.8.2022 planeutkast och PDB till påseende

13.9.2022 § 78 Byggnads- och miljönämnden, framläggande av planförslag

23.9. – 24.10.2022 planförslag till påseende

15.11.2022 § 95 Byggnads- och miljönämnden

12.12.2022 § 280 Kommunstyrelsen

2.2. Planens centrala innehåll och mål

Syftet med planändringen är att ändra det obebyggda och för tillfället onödiga kvartersområdet för sjukhus och andra byggnader som betjänar social verksamhet till bostäder. Samtidigt granskas storleken på kvarteren 241 och 237.

Detaljplaneändringen kompletterar den befintliga samhällsstrukturen enligt de riksomfattande målen för områdesanvändningen samt Nylandsplanen 2050. Kostnaderna för byggandet av infrastruktur har stigit avsevärt till följd av den allmänna höjningen av byggkostnaderna och således är det också motiverat att leta efter lösningar som komprimerar den befintliga samhällsstrukturen. Planprojektet är planekonomiskt förmånligt eftersom försäljningen av tomterna inte förutsätter byggande av gata eller vattentjänster, utan de tomter som bildas kan anslutas till befintlig infrastruktur.

Användningssyftet ändras för kvarter 241, som är kvartersområde för sjukhus och byggnader för annan social verksamhet, till boende (AO1) så att det på den tomt som bildas får byggas småhus som består av högst två bostäder. En del av kvartersområdet ändras till parkområde (VP), och kvarter 241 minskar ca 1700 m². På AO1-kvartersområdet ska varje bostad ha eget gårdsutrymme som ansluter sig direkt till bostaden och som är ändamålsenligt skyddat mot insyn. Sammanlagd våningsyta per byggnadsplats får inte överstiga 300 m². Det hösta tillåtna våningsantalet är två. Kvarteret 241 har delats in i två tomter. Kvarter 237 växer med ca 260 m².

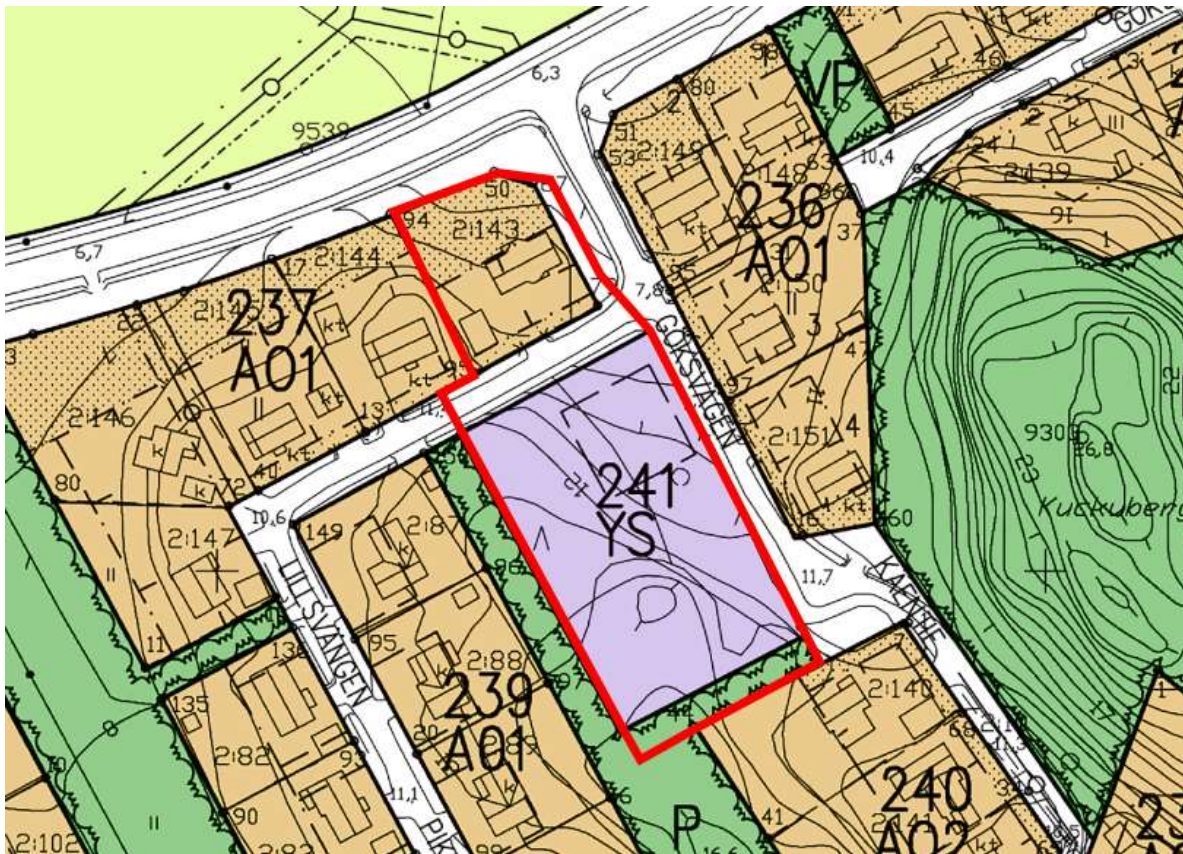


Bild 2: Planeringsområdets avgränsning i den gällande planen (Ingå kommun, 9/2022).

2.3. Förverkligande

Genomförandet planen förutsätter inte byggandet av en ny gata. Anslutandet till kommunaltekniken förutsätter för de nya tomternas del endast små åtgärder. För fastigheten 149-480-2-143 har kommunaltekniken redan genomförts. Byggandet av byggnaderna kan således inledas fort efter att tomterna sålts efter att planen vunnit laga kraft vintern 2022-2023.

3. Utgångspunkter

3.1. Utredning av planeringsområdets förhållanden

Planeringsområdet ligger i Ingå kommun, väster om kommuncentrum invid Västerleden. För det obebyggda områdets del består planeändringsområdet för tillfället främst av bergig skogsmark. Planeringsområdet ligger i terräng med varierande topografi. Områdets bergskulle når +15 meter på höjdkurvan, och som lägst är terrängen på +9 meters höjd.

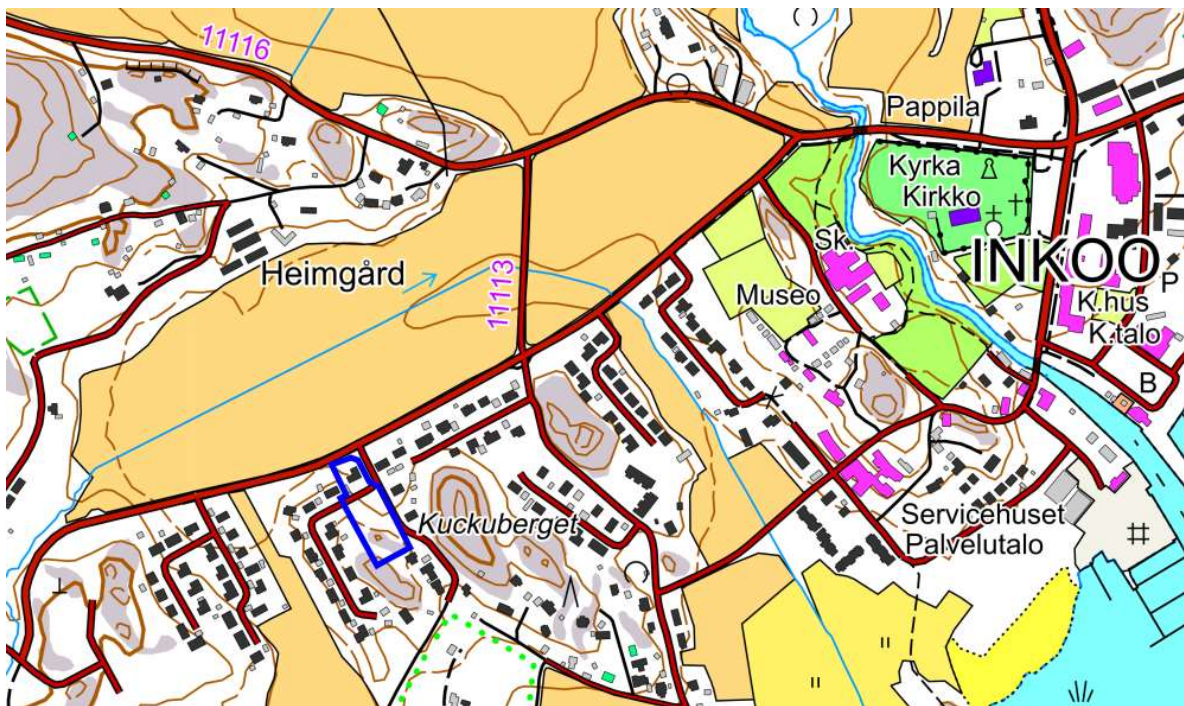


Bild 3: Planeringsområdets läge i förhållande till Ingå kommuncentrum (bakgrundskarta: Lantmäteriverket 2022).

3.1.1. Naturmiljö och läge i landskapsstrukturen

Planeringsområdet ligger längs Västerleden, inom ett byggt område. Det handlar om ett i nuläget skogbevuxet kvartersområde som förblivit obebyggt samt en bebyggd småhustomt och ett parkområde. I väster och söder angränsar planeringsområdet till ett skogbevuxet parkområde. På området finns inga landmärken eller landskapselement som är viktiga med tanke på naturlandskapet. Kommunens miljöchef har granskat området för planändringen sommaren 2022. På området upptäcktes inga tecken av naturtyper eller arter som är skyddade eller som bör uppmärksammas.

3.1.2. Byggd miljö

Samhällsstruktur

Planeringsområdet ligger inom befintlig samhällsstruktur och kompletterar den för det obebyggda kvarterets del. Området omringas av bebyggda småhustomter. I norr och öster angränsar området till Västerleden och Lillsvängens gatuområde.

Boende

I det planerade området är kvarter 241 obebyggt. På området finns ett bebott egnahems i kvarter 237.

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

Det bergiga och skogiga området skiljer sig från gårdsområdena vid Göksvägen och Lillsvängen, men blir ändå i skymundan av de bebyggda områdena. Småhustomten och dess byggnader i

kvarter 237 som ingår i planeändringsområde syns till Västerleden. Området urskiljs inte i den mer omfattande tätortsbilden.

Byggd kulturmiljö och fornminnen

På 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 investeringsbehov. På området torde inte heller finns befästningar från tiden för första världskriget.

På fastigheten 149-480-2-143 ligger ett år 2003 färdigställt egnahemshus samt en år 2012 färdigställd ekonomibygnad. Byggnader har inget särskilt kulturhistoriskt eller arkitektoniskt värde.



Bild 4: Bostadsbyggnaden och en ekonomibygnad som ligger på planeändringsområdet.

3.1.3. 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.

3.1.4. Kommunalteknik

Nära det planerade området går en avloppslinje och en vattenledning. Kommunaltekniken på området har planerats så att den befintliga dragningen kan utnyttjas. För fastighetens 149-480-2-143 del har kommunaltekniken redan genomförts.



Bild 5: Utdrag ur vattenförsörjningsnätverkskartan (Ingå kommun, 2022).

3.1.5. Trafik och gatunät

Huvudleden på området är Västerleden. Vägen är en lokalväg med asfaltbeläggning och har anslutningar till tomtgatorna, som betjänar småhusområdena. Trafiken utgörs till största delen av personbilstrafik. Längs Västerleden har byggts en ny led för lätt trafik. Planeringsområdet ligger i korsningarna mellan Göksvägen och Lillsvängen samt Göksvägen och Västerleden. Göksvägen och Lillsvängen är asfalterade tomtgator.

Kollektivtrafik

Ingen kollektivtrafik trafikerar för nuvarande i närheten av planeringsområdet.

3.1.6. Markägoförhållanden

Planeringsområdet består av den av kommunen ägda fastigheten 149-480-2-212 samt av den privatägda fastigheten 149-480-2-143.

3.2. Planeringssituation

3.2.1. Landskapsplan

Nylandsplanen 2050 trädde i huvudsak i kraft 24.9.2021 efter att Helsingfors förvaltningsdomstol hade behandlat de besvär som gällde planhelheten. Förvaltningsdomstolen avtog merparten av besvären.

Förvaltningsdomstolen upphävde de beslut i landskapsplanerna som skulle ha upphävt beteckningar för Natura 2000-områden och beteckningar för naturskyddsområden i tidigare landskapsplaner. Förvaltningsdomstolen upphävde dessutom den del av en planbestämmelse som gällde den nedre storleksgränsen för stora enheter inom detaljhandeln i utvecklingszoner för tätortsfunktioner annorstädes än i huvudstadsregionen.

Besvärprocessen gällande Nylandsplanen är ännu inte avslutad. Även Nylands förbund har ansökt om rätten att anföra fortsatta besvär till högsta förvaltningsdomstolen gällande förvaltningsdomstolens beslut om att upphäva delar av landskapsplanen bland annat eftersom

beslut inte möjliggör en entydig tolkning av planen. Nylandsplanen kan i sin helhet träda i kraft först efter att de eventuella fortsatta besvären har avgjorts i Högsta förvaltningsdomstolen.

Nylands förbunds tolkning av förvaltningsdomstolens beslut och deras konsekvenser behövs innan planerna har fått lagenliga lösningar i Högsta förvaltningsdomstolen. Före Högsta förvaltningsdomstolens avgörande är det vettigt att det inom Nyland används en gemensam tolkning gällande ärendet.

De allmänna planeringsbestämmelser i Västra Nylands etappplansplan, som berör särskilt planeändringsområdet och dess markanvändning:

Hållbar styrning av tillväxten samt färd sätt och logistik

Vid planeringen av områdesanvändningen ska man främja hållbara lösningar för stävjan det av klimatförändringen och anpassningen till klimatförändringen.

Region- och samhällsstrukturen ska utvecklas så att den stöder sig på den befintliga strukturen.

Åretruntboende och arbetsplatsbyggande ska i första hand styras till de centrum, huvudstadsregionens kärnzon, utvecklingszoner för tätortsfunktioner och servicekoncentrationer som anges i landskapsplanen. Utvecklingen av trafikförbindelser mellan centrumen ska stödas, i synnerhet utgående från kollektivtrafiken.

De befintliga tätorterna ska utvecklas så att markanvändningen kompletteras och effektiveras och att deras struktur funktionellt sett blir mångsidigare. I den mer detaljerade planeringen som gäller tätorterna ska möjligheterna att gå, cykla och använda kollektivtrafik samt tillgängligheten till dagliga tjänster främjas. Därtill ska tillräckliga rekreativ möjligheter och rekreativ förbindelser till rekreativ områden på landskapsnivå tryggas.

Nya bostads- och arbetsplatsområden ska planeras så att de uppfyller kriterierna för en hållbar miljö: områdena ska vara belägna i region- och samhällsstrukturen och byggandets omfattning och effektivitet ska vara sådana att det skapar förutsättningar för mångsidig verksamhet, närservice och kollektivtrafikförbindelser samt för att korta resor för att uträtta ärenden kan göras till fots eller med cykel.

Byggande av bostäder och arbetsplatser utanför centrum, servicekoncentrationer och utvecklingszoner för tätortsfunktioner som anges i landskapsplanen ska i första hand äga rum invid den befintliga samhällsstrukturen. Då byggandet styrs ska man se till att så effektivt som möjligt utnyttja den befintliga infrastrukturen, tjänsternas tillgänglighet och förutsättningarna för hållbara färd sätt.

I den mer detaljerade planeringen ska man sträva efter att minimera olägenheter på grund av buller, skakningar och utsläpp som orsakas av trafiken.

I strukturöversikten för Västra Nylands etappplansplan 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 kärnzon 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.

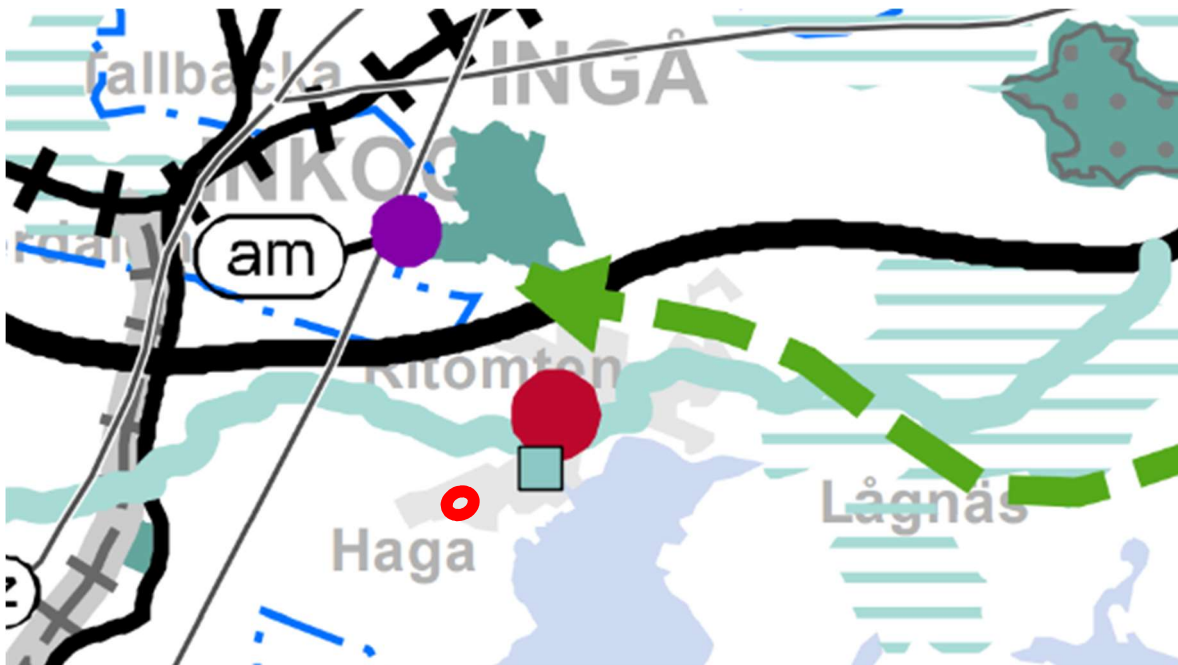


Bild 6: Utdrag ur den inofficiella kartsammanställningen för landskapsplanerna (Nylands förbunds tolkning om den gällande landskapsplanesituationen). Den ungefärliga placeringen av planeringsområdet har markerats med rött.

3.2.2. Generalplan

Fastlands generalplan

Kommunfullmäktige har godkänt den gällande Fastlands generalplan 12.12.2002.

I Fastlands generalplan har följande beteckningar anvisats planeringsområdet:

Område för centrumfunktioner (C).

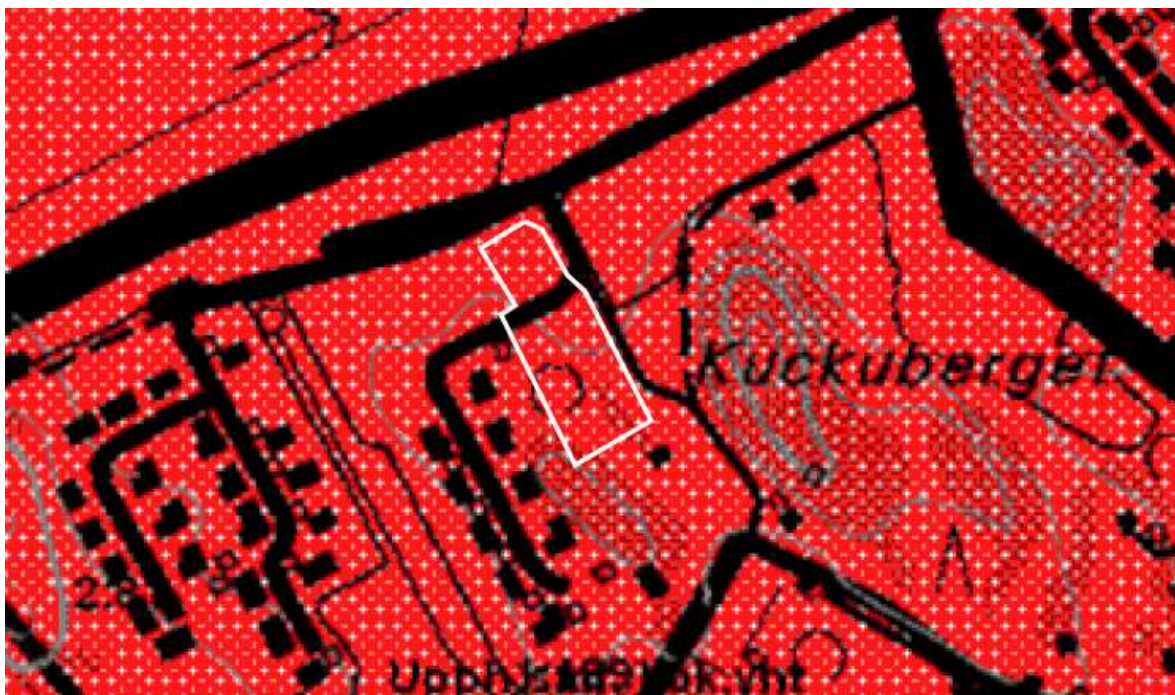


Bild 7: Utdrag ur den gällande Fastlands generalplan (Ingå kommun, 2002). Placeringen av planeringsområdet har markerats med vitt.

Generalplanen för fastlandsområdena som förkastats av Helsingfors förvaltningsdomstol

Helsingfors förvaltningsdomstol har med sitt beslut från 19.7.2022 förkastat kommunfullmäktiges beslut gällande godkännandet av generalplanen för fastlandsområdena. Trots att planen inte vunnit laga kraft, beskriver den Ingå kommuns vilja gällande markanvändningen på fastlandsområdena. Den förkastade generalplanen för fastlandsområdena strider inte på Göksvägens detaljplaneområde mot den gällande generalplanen för fastlandsområdena.

3.2.3. Detaljplan

På området gäller den av kommunfullmäktige 19.8.1977 godkända detaljplanen samt för den tomts del som ingår i kvarter 237 den av kommunfullmäktige 31.5.2001 godkända detaljplanen Haga, Västerkulla.

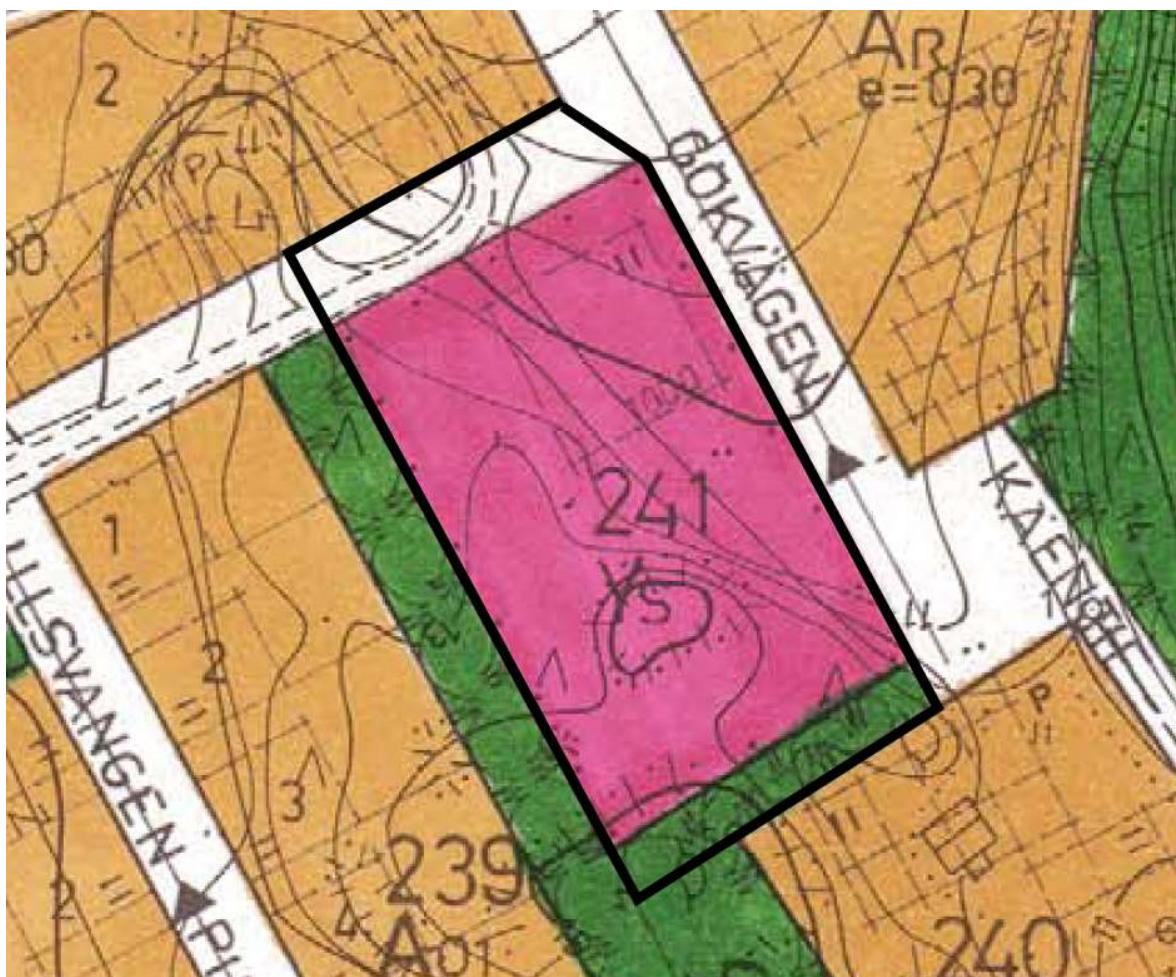


Bild 8: Samt för den tomts del som ingår i kvarter 237 den av kommunfullmäktige 31.5.2001 godkända detaljplanen Haga, Västerkulla.



Bild 9: Utdrag ur den gällande Haga, Västerkulla-detaljplanen; fastighet 149-480-2-143 i kvarter 237 samt gatuområdet (Ingå kommun, 2001). De delar som ingår i planändringsområdet har anvisats med det mörkröda strecket.

I den av kommunfullmäktige 19.8.1977 godkända detaljplanen har planeringsområdet anvisats följande beteckningar:

Kvartersområde för sjukhus och byggnader för annan social verksamhet (YS).

Största tillåtna våningsyta i kvadratmeter (1000).

Parkområde (P).

Romersk siffra som anger största tillåtna egentliga våningstal i byggnader, i byggnad eller del därav. (II).

Instruktiv gräns för byggnadsyta, körbana eller annat dylikt område.

Kvartersnummer (241).

Gräns för kvarter, del av kvarter och område.

I Haga, Västerkulla-detaljplanen har planeringsområdet anvisats följande beteckningar:

Kvartersområde för separata småhus innehållande högst två lägenheter (AO1).

Varje bostad bör ha eget gårdsutrymme som ansluter sig direkt till bostaden och som är ändamålsenligt skyddad mot insyn. Sammanlagd våningsyta per byggnadsplats får inte överstiga 300 m².

Del av område som skall planteras.

Byggnadsyta.

Kvartersnummer (237).

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

Gata.

3.2.4. Byggnadsordning

Ingå kommuns byggnadsordning trädde i kraft 2002.

3.3. Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

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

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

Därtill utnyttjas i arbetet de utredningar som utarbetats i samband med generalplanen för fastlandsområdena.

3.3.1. Naturutredning

I den år 1999 uppgjorda naturinventeringen (LT-konsult Ab) behandlas planeringsområdet och dess omgivning. I fråga om Kyrkby 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.

I naturutredningen ingår inga förslag till begränsningar gällande markanvändningen på detaljplaneändringsområdet.

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.
- Industribyggnad borde placeras på tätorternas randområden (delområdena 18 och 20).
- På området bör reserveras gröna korridorer.

I landskapsutredningen ingår i åtgärdsrekommendationer för detaljplaneändringsområdet (delområde 4).

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

Naturinventering 2013

I naturutredningen (Luontotieto Keiron Ab, 2015) som gjordes i samband med utarbetande av generalplanen för fastlandet identifierades inga särskilda naturobjekt på planeändringsområdet.

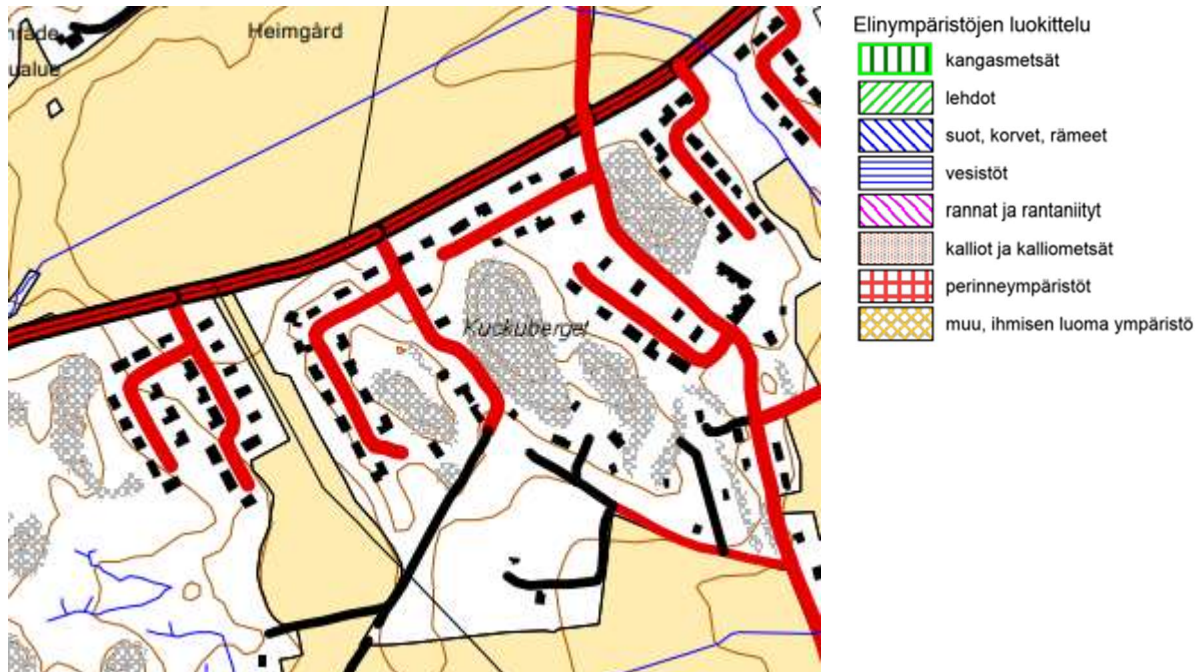


Bild 10: Utdrag ur naturutredningens bilagekarta 19 (Luontotieto Keiron Ab, 2015).

4. Detaljplanens skeden

4.1. Behovet av detaljplanen

Detaljplan ändras enligt det av kommunfullmäktige godkända planläggningsprogrammet. Projektet har startats på initiativ av kommunen och syftet är att uppdatera den gällande detaljplanen så att den motsvarar det aktuella behovet. När projektet är genomfört kommer det att öka kommunens utbud av tomter för bostäder samt komplettera den befintliga samhällsstrukturen enligt de riksomfattande målen för områdesanvändningen samt Nylandsplanen 2050.

4.2. Inledning på detaljplanen och beslut gällande den

Kommunen har börjat planläggningen 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 25.6.2022.

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.

Programmet för deltagande och bedömning samt beredningsmaterialet var framlagt till påseende 27.6–15.8.2022 på Ingå kommundgård och på kommunens webbplats. Framläggningen kungjordes i lokala tidningar och på kommunens webbplats. Intressenterna reserverades också möjlighet att lämna in sina skriftliga åsikter om beredningsmaterialet och om programmet för deltagande och bedömning då dokumenten var framlagda till påseende. Utlåtanden begärdes av myndigheter. Bemötanden har upprättats till givna anmärkningar och utlåtanden.

Planutkastet justerades till ett planförslag. Förslaget var framlagt 23.9.-24.10.2022. Framläggandet kungjordes på kommunens webbplats. Förslaget var framlagt på Ingå kommundgård och kommunens webbplats. Under framläggningstiden hade intressenterna möjlighet att lämna in en skriftlig anmärkning om planförslaget. Utlåtanden begärdes av myndigheterna. Bemötanden har upprättats till givna anmärkningar och utlåtanden.

Kommunstyrelsen godkände detaljplaneändringen 12.12.2022 § 280. 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.

4.3.4. Anmärkningar och utlåtanden som lämnats in under planprocessen

Programmet för deltagande och bedömning samt beredningsmaterialet

Det lämnades in fem utlåtanden och två åsikter om planens beredningsmaterial. Ena åsikten hade fyra undertecknare och den andra två. Utlåtandena gällde främst kompletterandet av planbestämmelserna med att byggnaderna ska passa in i terrängen, ändrande av höjden på häcken/stängslet samt att undvika att bygga för tätt. Nylands NTM-central och Nylands förbund gav inga utlåtanden. Anmärkningarna som lämnats in av privatpersoner gällde tillräcklig bredd på parkområdet mellan kvarter 241 som ändras till ett AO1-kvartersområde och de omkringliggande bostadstomterna, antalet planlagda tomter samt avfallspunkten som ligger på planeändringsområdet.

Utgående från utlåtandena och anmärkningarna har man i planförslaget minskat på antalet AO1-tomter från tre till två, minskat kvarter 241 och därmed förstorat parkområdet mellan kvarter 241 och grannfastigheterna samt preciserat planbestämmelserna gällande häck/stängsel och gällande anpassandet av byggnaderna till terrängen.

Planförslag

Över detaljplaneförslaget gavs fem utlåtanden, som inte föranledde några ändringar i detaljplanen. Över planeförslaget lämnades inga påminnelser.

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 färdstätt:

- 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 trafik tjänster 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 översvämningsrisk eller också säkerställs hanteringen av översvämningsriskerna 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 ikraftvarande oförverkligade detaljplaner enligt den nuvarande efterfrågan.

5. Beskrivning av detaljplaneändringen

5.1. Allmän motivering och beskrivning

I den nuvarande detaljplanen har till planeändringsområdet anvisats ett kvartersområde för sjukhus och andra byggnader som betjänar social verksamhet (YS). Det finns inte behov av det lilla YS-området som ingår i den nuvarande detaljplanen, så i planändringen ändras användningsändamålet till kvartersområde för separata småhus innehållande högst två lägenheter (AO1). Samtidigt granskas kvartersområdets storlek och en del av det ändras till parkområde (VP). Angående kvarter 237 justeras gränserna för fastigheten 149-480-2-143 i samband med planändringen.

Genomförandet planen förutsätter inte byggandet av en ny gata. Kvarter 241 kan genom små åtgärder anslutas till det befintliga kommunaltekniska nätet.

5.2. Beskrivning av detaljplanen

Detaljplaneändringen innehåller kvartersområdet för separata småhus innehållande högs två lägenheter, park (VP) och gatuområde.

På AO-kvartersområdet varje bostad bör ha eget gårdsutrymme som ansluter sig direkt till bostaden och som är ändamålsenligt skyddat mot insyn. Källarvåning ovanför marknivå tillåtes inte. Sammanlagd våningsyta per byggnadsplats får inte överstiga 300 m². Byggnadernas högsta tillåtna våningstal är två.

Byggnaderna bör placeras så att de passar byggplatsens nuvarande terräng. Bergsprängningar och terrängutfyllnad bör undvikas.

Minimiantalet bilplatser är 1 bp/bostad. Åtminstone 1 bp/bostad bör förläggas i garaget eller biltaket.

Gräns med beteckning för del av tomt som skall planteras bör förses med högst 1.2 m hög häck eller träplank.

Byggnaderna bör förses med åstak eller pulpettak. Fasaderna skall göra ett ljust intryck.



Bild 11: Utdrag ur detaljplaneändring plankartan (Ingå kommun 11/2022).

INGÅ KOMMUN WESTERKULLA

DETALJPLANEÄNDRING 1:2000
Göksvägen detaljplaneändring

Detaljplaneändringen berör kvarter 241
samt parkområde.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH
-BESTÄMMELSER

AO1

Kvartersområde för separata småhus innehållande högst två lägenheter. Varje bostad bör ha eget gårdsutrymme som ansluter sig direkt till bostaden och som är ändamålsenligt skyddat mot insyn. Källarvåning ovanför markniva tillåtes inte. Sammanlagd våningsyta per byggnadsplats får inte överstiga 300 m².

VP

Park.

Linje 3 meter utanför
planeändringsområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och
områdesgräns.

Tvärstrecken anger på vilken sida av
gränsen beteckningen gäller.

Riktgivande tomtgräns.

241

Kvartersnummer.

2

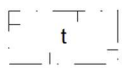
Nummer på riktgivande tomt.

II

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



Byggnadsyta.



Byggnadsyta där ekonomibyggnad får
placeras.



Del av område som skall planteras.



Gata.

INKOON KUNTA WESTERKULLA

ASEMAKAAVAN MUUTOS 1:2000
Käntie asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee
korttelia 241 sekä puistoaluetta.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
-MÄÄRÄYKSET

Enintään kaksi asuntoa sisältävien erillisten pientalojen korttelialue. Jokaisella asunnolla on oltava tarkoituksenmukaisesti näkösuojattu, asuntoon liittyvä pihatila. Maanpäällistä kellarikerrosta ei sallita. Yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikkaa kohti ei saa ylittää 300 m².

Puisto.

3 m kaavamuutosalueen rajan ulkopuolella
oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon
merkintä kohdistuu.

Ohjeellinen tontin raja.

Korttelin numero.

Ohjeellinen tontin numero.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten,
rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun
kerrosluvun.

Rakennusala.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa
talousrakennuksen.

Istutettava alueen osa.

Katu.

Bild 12: Detaljplanebeteckningarna och -bestämmelserna (Ingå kommun, 11/2022).

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER	YLEISMÄÄRÄYKSET
1. Minimiantalet bilplatser är 1 bp/bostad. Åtminstone 1 bp/bostad bör förläggas i garaget eller biltaket.	1. Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat 1ap/asunto. Vähintään 1 ap/asunto tulee sijoittaa autotalliin tai -katokseen.
2. Gräns med beteckning för del av tomt som skall planteras bör förses med högst 1.2 m hög häck eller träplank.	2. Istutettavan tontin osan merkinnällä varustetut tontinrajat on varustettava enintään 1.2 m korkealla pensas- tai puuaidalla.
3. Byggnaderna bör förses med åstak eller pulpettak. Fasaderna skall göra ett ljust intryck.	3. Rakennukset tulee varustaa harjakatolla tai pulpettikatolla. Julkisivujen tulee olla yleissävyltään vaaleita.
4. Byggnaderna bör placeras så att de passar byggplatsens nuvarande terräng. Bergsprängningar och terrängutfyllnad bör undvikas.	4. Rakennukset tulee sovittaa rakennuspaikan olevaan maastoon. Kalliioleikkauksia ja maaston pengerryksiä tulee välttää.

Bild 13: Detaljplanebeteckningarna och -bestämmelserna (Ingå kommun, 11/2022).

5.3. Mätning

Den totala storleken på området visas i följande tabell.

Detaljplaneändringens omfattning	Hela byggnadsrätten	Regional effektivitet
0,67 ha	900 k-m ²	0,13

AO1-kvartersområdedan sammanlagda yta är 4 075 m².
Kvartersområdenas sammanlagda byggrätt är 900 k-m².

VP-områdets yta är 2 124 m².
Gatuområdets yta är 481 m².

5.3.1. Trafik

Planändringsområdets fordons- samt gång- och cykeltrafik stöder sig till Västerleden. Planeändringsområdet AO-1-kvartersområden ligger i hörnet mellan Göksvägens och Lillsvängens tomtgator och via dem byggs också infarterna till de planenliga tomterna.

5.3.2. Service och näringsverksamhet

Det finns inga speciella tjänster eller företag på planeändringsområdet.

5.3.3. Kommunaltekniskt underhåll

Planeändringsområdets kommunalteknik baserar sig på det kommunaltekniska nätet som redan finns i området. Den nuvarande avloppsledningen och vattenledningen finns bredvid planeändringsområdet.

5.3.4. Jordens byggbarhet och renhet

Planeändringsområdets obebyggda delar är bergigt skogsområde. På området finns förmodligen inte förorenad jord.

5.3.5. Den naturliga miljön enligt planen

I planändringen ändras en del av den gällande detaljplanens YS-kvartersområde till park och därtill bevaras de befintliga parkområdena. De områden som anvisats som parker är i nuläget

skogbevuxna och främst i naturligt tillstånd. På planeändringsområdet har inte identifierats några för naturen viktiga faktorer.

De delar av området som ska planteras har markerats i kvartersområdena. Målsättningen är att anpassa det nya bostadskvarteret landskapsmässigt till den omkringliggande parken samt att fortsätta byggsättet som tillämpats på gårdsområdena i Göksvägens och Lillsvängens bostadskvarter.

5.4. Skyddsmål enligt planen

I planområdet finns inga skyddsobjekt.

5.5. Miljöstörande faktorer

Den nya markanvändningen är inte miljöstörande till sin natur, och förorsakar inte i förhållande till den detaljplan som ändras signifikanta olägenheter för grannarna.

5.6. Namngivning

Nuvarande namngivning bibehålls.

6. Bedömning av effekterna

6.1. Påverkan på samhällsstruktur och bebyggd miljö

Detaljplaneändringen gör det mera sannolikt att det redan planerade men obebyggda området tas i bruk. Det finns inget behov av kvartersområde för sjukhus och byggnader för annan social verksamhet (YS) på området så som det är i den nuvarande detaljplanen, samtidigt som det råder brist på kommunens bostadstomter.

Den i detaljplaneändringen beskrivna lösning överensstämmer med den gällande generalplanen. I planändringen ändras YS-kvartersområdet till ett kvartersområde för separata småhus innehållande högst två lägenheter (AO1). Kvarteret som är avsett för boende kompletterar naturligt det befintliga bostadsområdet och samhällsstrukturen.

Kvarteret 241 som ändras passar in i sin omgivning. I enlighet med kvarteret som ändras till ett AO1-kvartersområde består också de närliggande bostadskvarteren av byggnaderna i ljusa färger byggda i ett eller två plan och med åstak. Kvarterets förminskade byggrätt motsvarar byggrätterna i de kringliggande AO1-kvartersområdena. Detaljplaneändringsområdet är som enskilt område litet till storleken och därmed är den kvantitativa påverkan begränsad.

6.2. Påverkan på trafiken

I detaljplaneändringen kommer antalet tomter i kvarter 241 att ändras från en till två. Beroende på genomförandet av byggandet kommer det att finnas antingen en eller två anslutningar. YS-kvarteret som ska ändras enligt detaljplaneändringen skulle sannolikt generera mer trafik än AO1-kvarteret som det nu ersätts med. Därmed torde detaljplaneändringen i viss mån minska på den trafik som uppstår i kvartersområdet.

Kvarter 237 utvidgas till gatuområdet. Gatuområdet har vid utvidgningsstället konstaterats vara obehövt brett och till följd av utvidgningen av kvartersområdet blir gatuområdet smalare och motsvarar de kringliggande tomtgatorna. Det smalare gatuområdet har redan byggts och ändringen påverkar inte trafikens smidighet.

6.3. Påverkan på människors hälsa, säkerhet, tillgänglighet, olika befolkningsgruppers handlingsmöjlighet i närmiljön, sociala förhållanden och kultur

Kvartersområdet 241 har anvisats för boende, vilket innebär fler invånare i området och med det liv dygnet runt, medan igen användningen av kvartersområde för sjukhus och byggnader för annan social verksamhet mera begränsas till dagtid. Bostadsområdets måttliga befolkningstillväxt

möjliggör för egen del utvecklandet av områdets gemenskap. Avlägsnandet av YS-kvartersområdet från området försämrar på detaljplanenivå invånarnas möjligheter till närservice, men eftersom kvartersområdet aldrig har byggts och det konstaterats att det inte finns behov av det, påverkar ändringen från service till boende inte tillgången till service i verkligheten.

Parkområdet utvidgas i samband med detaljplaneändringen. Utbyggnaden av kvartersområdet skär inte av några betydande friluftsleder och försämrar därmed inte användningen av parken som rekreationsområde.

På området finns inga kända betydande värden relaterade till kulturarv eller bebyggd miljö.

6.4. Påverkan på naturen, landskapet, jordmånen och berggrunden

Till följd av detaljplaneändringen blir kvarter 241 mindre och parkområdet större, vilket minskar de konsekvenser som genomförandet av detaljplanen har för naturen och landskapet. YS-kvartersområdet som ingår i den detaljplan som ändras har ändå inte genomförts och det anses inte finnas behov för det på det ifrågavarande området. Det är mer sannolikt att den detaljplansenliga markanvändningen förverkligas och att området som i nuläget är nästan i naturligt tillstånd byggs. Således försvagar planändringen områdets naturvärden trots att kvartersområdet blir mindre och parkområdet större. Området har ändå inte nämnvärd betydelse som naturområde och minskande på den nuvarande naturmiljön utarmar den biologiska mångfalden endast lokalt. Utvidgningen av kvartersområdet kapar inga grönstråk. Ett område som skall planteras har definierats i utkanten av bostadskvartersområdet, vilket mjukar upp gränsen mellan byggandet och naturen. Området som skall planteras mot Göksvägen och Lillsvängen ökar gatuområdets trivsel och bidrar till att skydda det kommande bostadsbyggandet mot olägenheter som uppstår p.g.a. trafiken.

I den detaljplan som ska ändras har den riktgivande byggarealen anvisats på de lägsta delarna i kvarter 241. I detaljplaneändringen sträcker sig byggarealen på ett större och delvis bergigare område. För att minimera verkningarna av den planensliga markanvändningen för mark- och berggrunden, har planändringen kompletterats med en bestämmelse om att byggnaderna ska anpassas till byggplatsens terräng och att bergskärning och invallning av terräng ska undvikas. Kvartersområdets förminskade byggrätt minskar för egen del de verkningar som det planensliga byggandet medför.

Bostadskvarteren kring planeändringsområdet är delvis inhägnade längs tomtgränserna precis som det fastställts i detaljplanen som styr de ifrågavarande kvartersområdena. I detaljplaneändringens planbestämmelse fastställs att tomterna ska inhägnas med häck eller trästängsel som är högst 1,2 m högt. Detta motsvarar lösningarna i närområdet och passar således in i landskapsbilden.

6.5. Kommunekonomiska konsekvenser, genomförbarhet och energiförsörjning

Ingå har brist på tomter som lämpar sig för småhusbyggande avsedda för försäljning och med Göksvägen detaljplaneändringen kommer detta behov att mötas. Området som är föremål för detaljplaneändringen ägs av kommunen. Kommunen får intäkter av försäljning och arrende av sina markområden och med den nuvarande efterfrågan kommer de nu bildade tomterna att säljas och bebyggas än vad tidigare skett.

Detaljplaneändringen kommer inte att öka på byggnadskostnaderna för området och förverkligandet kommer inte att kräva nya vägförbindelser. Området kan lätt kopplas till det kommunaltekniska nätet.

7. Detaljplanens förverkligande

Områdets kommunalteknik har redan byggts. För byggandet står tomternas kommande ägare.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	149 Inkoo	Täyttämispvm	22.12.2022
Kaavan nimi	Käentie asemakaavamuutos		
Hyväksymispvm	12.12.2022	Ehdotuspvm	13.09.2022
Hyväksyjä	H-kunnanhallitus	Vireilletulosta ilm. pvm	25.06.2022
Hyväksymispykälä	280	Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus	149H121222A280		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,6680	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,6680

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,6680	100,0	900	0,13	0,0000	-400
A yhteensä	0,4075	61,0	900	0,22	0,2694	600
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-0,4144	-1000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,2124	31,8	0		0,1703	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0481	7,2	0		-0,0253	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,6680	100,0	900	0,13	0,0000	-400
A yhteensä	0,4075	61,0	900	0,22	0,2694	600
AO1	0,4075	100,0	900	0,22	0,2694	600
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-0,4144	-1000
YS	0,0000		0		-0,4144	-1000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,2124	31,8	0		0,1703	0
VP	0,2124	100,0	0		0,1703	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0481	7,2	0		-0,0253	0
Kadut	0,0481	100,0	0		-0,0253	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						