

Rövargränd
 Detaljplaneändring

Program för deltagande och bedömning

Uppdaterad 28.2.2023



Bild 1. Planeändringsområdets preliminära placering.

Planeringsområde

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

Utgångspunkterna för planerandet

Planeringssituationen

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Statsrådet har den 14 december 2017 beslutat om de riksomfattande målen för områdesanvändningen. Målen för områdesanvändning ska beaktas i planeringen av området samt behandlas i planbeskrivningen om det för planområdet inte finns en gällande generalplan med rättsverkan. (MBL 25 §)

Den av landskapsfullmäktige godkända Nylandsplanen 2050

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.

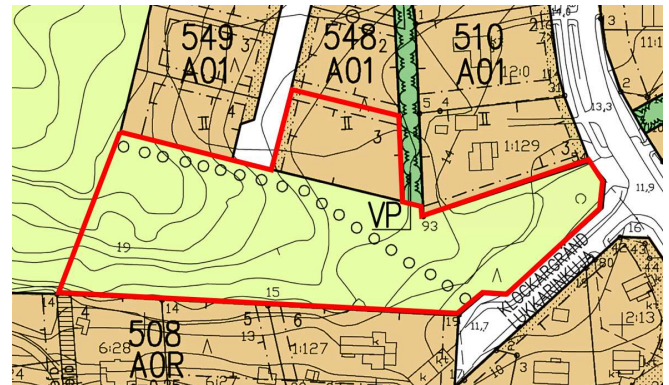


Bild 2. Den preliminära avgränsningen av planeändringsområdet.

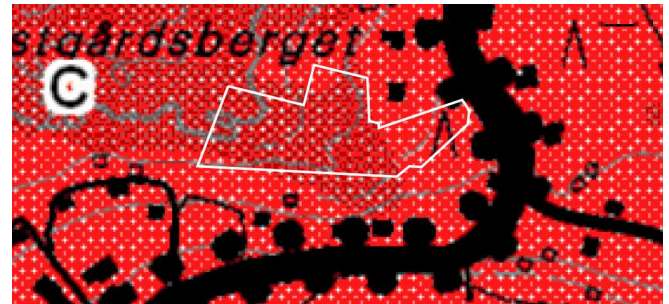


Bild 3. Utdrag ur den gällande generalplanen för fastlandsområdena (Ingå kommun, 2002). Placeringen av planeringsområdet har markerats med vitt.

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.

I enlighet med denna tolkning av landskapsplanen har Ingå centrum, i anslutning till vilken planeringsområdet ligger, angivits som ett litet centrum. Så har man angivit små centrum som är en kommuns administrativa centrum eller ett centrum för boende, arbetsplatser och tjänster. Dessutom är planområdet en del av ett område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden (Storkyrkovägen). Med beteckningen i fråga har man anvisat nationellt värdefulla landskapsområden och landskapssevärdheter och områden, vägar och objekt som hör till den byggda kulturmiljön av riksintresse samt kulturmiljöer av intresse på landskapsnivå samt riksomfattande landskapsvårdsområden.

Generalplan

Kommunfullmäktige har godkänt den gällande delgeneralplanen för Ingås fastlandsområde

12.12.2002. I generalplanen har området anvisats som område för centrumfunktioner (C).

Generalplanen för fastlandsområdena som förkastats av Helsingfors förvaltningsdomstol

Helsingfors förvaltningsdomstol förkastade Ingå kommunfullmäktiges beslut om godkännande av generalplanen för fastlandsområdena 19.7.2022. Trots att planen inte vunnit laga kraft, beskriver den Ingå kommuns vilja gällande markanvändningen på fastlandsområdena. Den förkastade generalplanen för fastlandsområdena strider inte på detaljplaneområde mot den gällande generalplanen för fastlandsområdena.

Detaljplan

På området gäller den av kommunfullmäktige 5.2.2004 godkända detaljplanen Prästgårdsberget.

Enligt detaljplanebestämmelsen får på AO1-kvartersområdet byggas separata småhus som innehåller högst två lägenheter. Varje bostad bör ha eget gårdsutrymme som ansluter sig direkt till bostaden och som är ändamålsenligt skyddad mot insyn. Sammanlagd våningsyta per tomt får inte överstiga 300m².

Byggnadsordning

Ingå kommuns byggnadsordning trädde i kraft 2002.

Markägoförhållanden och besittning

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

Andra beslut som gäller området

- Planläggningsprogrammet 2022-2024 KST 15.3.2022 § 43

Planeringens definition och målsättningar

Syftet med planändringen är att göra den nuvarande planlösningen i området mer effektiv ur planekonomisk synpunkt genom att lägga till två tomter med separata småhus i slutet av den obebyggda, redan planerade Rövargränd-gatan. Dessutom kommer Rövargrändens funktionalitet att förbättras genom att vändplatsen förstoras. Med

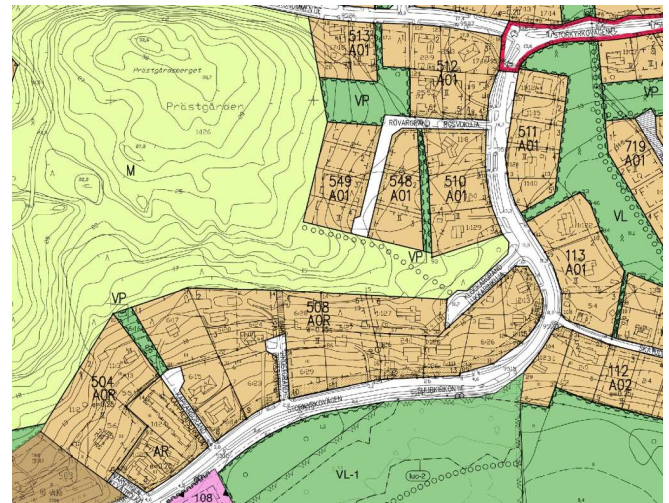


Bild 4. Utdrag ur den gällande Prästgårdsberget -detaljplanen.

planändringen strävar man även att säkerställa möjligheterna att använda området i rekreationssyfte genom att en del av jord- och skogsbruksområdet ändras till park och att sträckningar av rekreationsleder ses över.

Beskrivning av planen

Genom detaljplanen skapas kvartersområden för fristående småhus (AO1) och park (VP). Mellan AO1-kvartersområdena finns en för allmän gångtrafik reserverad del av område. I parkområdet finns en friluftsled.

Genom detaljplaneändringen skapas två nya tomter i AO1-kvartersområdet. En av de befintliga tomterna i AO1-kvartersområdet minskas för att ge plats för en vändplats. På AO1-kvartersområdet får man bygga endast ett fristående småhus med högst två bostäder. Varje bostad bör ha eget gårdsutrymme som ansluter sig direkt till bostaden och som är ändamålsenligt skyddad mot insyn. Det högsta tillåtna våningsantalet är två. Sammanlagd våningsyta per tomt får inte överstiga 300 m².

Planens berednings- samt förslags skedens material finns i slutet av det här programmet för deltagande och bedömning.

Planeringens framskridande

I planförslagsskedet uppgörs en detaljplanekarta som läggs fram till påseende i enlighet med 65 § i MBL. Plankartan justeras vid behov enligt inlämnad respons innan den godkänns.

Utredningar

Som planläggningsunderlag används tidigare utredningar och uppgifter gällande området. Detaljplaneändringen leder inte till nya betydande utredningsbehov.

Uppgjorda utredningar:

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

Konsekvenser som bedöms

I markanvändnings- och bygglagen stadgas att konsekvenserna ska utredas då en plan utarbetas. En plan ska basera sig på tillräckliga undersökningar och utredningar (9 § MBL). I 1 § i MBF definieras noggrannare att den aktuella planens uppgift och syfte, tidigare gjorda utredningar samt andra omständigheter som inverkar på behovet av utredningar ska beaktas vid bedömningen av konsekvenserna. Utredningarna bör innehålla tillräckliga uppgifter för att de direkta och indirekta konsekvenserna av genomförandet av planen ska kunna bedömas.

Konsekvenser som stadgas i markanvändnings- och bygglagen:

1. konsekvenser för miljön,
2. samhällsekonomiska,
3. sociala,
4. kulturella och
5. övriga konsekvenser.

Utredningarna ska omfatta hela det område för vilket planen kan bedömas ha väsentliga konsekvenser. Utifrån bedömningen är det möjligt att uppskatta de avsevärda direkta och indirekta konsekvenser som genomförandet av planen orsakar för:

- människornas levnadsförhållanden och livsmiljö;
- jordmånen och berggrunden, vattnet, luften och klimatet;
- växt- och djurarterna, naturens mångfald och naturresurserna;
- områdes- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin samt trafiken;
- stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön.

Utredningen av konsekvenserna baserar sig på utredningar som gjorts och som görs på området, på befintliga grunduppgifter, på terrängbesök, på utgångsuppgifter och respons från intressenter och myndigheter samt på analyseringen av planernas miljöförändrande egenskaper.

Intressenter och hörande av dem

Intressenter har rätt att ta del av planens beredning, att bedöma dess verkningar och att ge sitt utlåtande om planen (MBL 62 §). Intressenter är de vars boende, arbete eller andra förhållanden kan påverkas avsevärt av den aktuella planen. Övriga intressenter är myndigheter och samfund, vars verksamhetsområden behandlas i planeringen

Intressenter i denna plan är:

- Invånare, markägare, företag, anställda och föreningar på området och i närområdena
- Ingå kommuns förtroendeorgan och förvaltningskommuner
- Övriga myndigheter:
 - Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland,
 - Nylands förbund,
 - Västra Nylands museum,
 - Museiverket,
 - Nylands räddningsverk
 - Ingå FBK

Deltagande och delgivande av information

Om planläggningen informeras på kommunens webbplats www.inga.fi samt i lokaltidningarna. Programmet för deltagande och bedömning, som omfattar planens beredningsmaterial, samt

planförslaget läggs fram till påseende vid Ingå kommungård (Strandvägen 2, 10210 Ingå) samt på kommunens webbplats. Kommunens invånare och andra intressenter har möjlighet att framföra sina åsikter om planen under planens framläggningstid.

Utlåtanden begärs av nödvändiga myndigheter.

Beslutsskeden i planeringen, konsekvensbedömning samt sätt att delta

Anhängiggörande av planläggningen

Byggnads- och miljönämndens beslut 15.6.2022 § 60. Anhängiggörande av planen och framläggandet av programmet för deltagande och bedömning kungörs. Intressenter informeras om anhängiggörande av planläggningen.

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

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

Planförslag

Utifrån inlämnade åsikter och utlåtanden utarbetas ett planförslag som läggs fram i Ingå kommungård och på kommunens webbplats. Framläggandet kungörs i på kommunens webbplats. Under perioden för framläggandet har intressenterna möjlighet att framföra en skriftlig anmärkning om planförslaget. Utlåtanden begärs från myndigheter. Till de inlämnade åsikterna och utlåtandena utarbetas bemötanden. De som har meddelat sin adress informeras om kommunens motiverade ställningstagande till anmärkningen.

Godkännande av planen

Ingå kommunstyrelse lägger fram planen för godkännande för kommunstyrelsen. Godkännandet av planen kungörs i lokaltidningarna och på kommunens webbplats. Besvär mot godkännandet av planen kan

inlämnas till Helsingfors förvaltningsdomstol. Besvär mot förvaltningsdomstolens beslut kan inlämnas till högsta förvaltningsdomstolen.

Preliminär tidtabell

Tidpunkt	Planskede
2022	
juni	Inledande av detaljplanläggning, framläggande av programmet för deltagande och bedömning samt beredningsmaterial.
2023	
januari-februari	Framläggning av planförslag
mars	Framläggande av planförslaget
mars-april	Planförslaget framlagt
mars-maj	Bemötanden, kontroll av dokument
maj-juni	Behandling för godkännande av planen
juli-augusti	Planen vinner laga kraft

Kontaktuppgifter

Eric Roselius
Ingå kommun
Planläggningschef
Tfn 040 670 6143
eric.roselius@inga.fi
Postadress: Ingå kommun, PB 6, 10211 Ingå
Besöksadress: Strandvägen 2, 10210 Ingå

Miia Nätyнки
Ingå kommun
Planläggningsarkitekt
Tfn 040 484 2648
mii.natynki@inga.fi
Postadress: Ingå kommun, PB 6, 10211 Ingå
Besöksadress: Strandvägen 2, 10210 Ingå

Planens beredningsmaterial, preliminära planer



Bild 5. Utdrag ur planekartan, utkast (Ingå kommun, 6/2022).

INGÅ KOMMUN KYRKBY

DETALJPLANEÄNDRING 1:2000
 Rövargränd detaljplaneändring

Detaljplaneändringen berör kvarter 548
 samt jord- och skogsbruksområde.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

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

INKOON KUNTA KIRKONKYLÄ

ASEMAKAAVAN MUUTOS 1:2000
 Rosvokuja asemakaavan muutos

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

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET




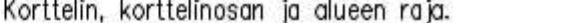

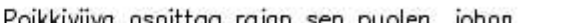


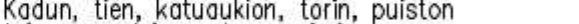
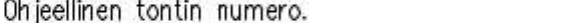
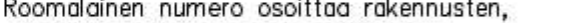



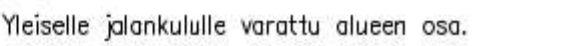

	Enintään kaksi asuntoa sisältävien erillisten pientalojen korttelialue. Jokaisella asunnolla on oltava tarkoituksenmukaisesti näkäsuojustu asuntoon liittyvä pihatila. Yhteenlaskeutu kerrosala tonttia kohden ei saa ylittää 300 m ² .
	Puisto.
	3 m kaavamuutosalueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin,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

Bild 6. Detaljplanebeteckningarna och -bestämmelserna, utkast (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 m² våningsyta eller 1bp/bostad.
3. Byggnaderna bör förses med åstak, taklutning 2/3 – 2/4. Fasaderna skall göra ett ljust intryck. Fasadernas huvudsakliga material bör vara målad trä.
3. Gräns med beteckning för del av tomt skall planteras bör förses med 1.2–2 m hög häck eller plank. Då byggnadsytan gränsar mot gatuområde bör tomten inhägnas med 1.2–2 m hög häck eller träplank.
4. Inom kvarter 548 får ej byggas källarvåning så att den finns helt eller till största delen under markytan.

YLEISMÄRÄYKSET

1. Merkityn rakennusalan puitteissa rakennus voidaan sijoittaa naapuritontin rajaan kiinni. Naapuritontin vastaiseen seinään ei saa sijoittaa huoneen pääikkunaa, jos etäisyys rajaan on alle 8m.
2. Autopaikkojen vähimmäismäärät:
1ap/80 m² kerrosalaa tai 1ap/asunto.
3. Rakennukset tulee varustaa harjakatolla, kaltevuudeltaan 2/3–2/4. Julkisivujen tulee olla yleissävyttään vaaleita ja julkisivujen pääasiallisen materiaalin tulee olla maalattu puu.
3. Istutettavan tontin osan merkinnällä varustetut tontinrajat on varustettava 1.2–2m korkealla pensas- tai puuaidalla. Rakennusalan rajoituessa katualueeseen on tontti aidattava katua vasten 1.2–2m korkealla pensas – tai puuaidalla.
4. Korttelissa 548 ei saa rakentaa kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan alapuolella olevaa kellarikerrosta.

Bild 7. Detaljplanebeteckningarna och -bestämmelserna, utkast (Ingå kommun, 6/2022).

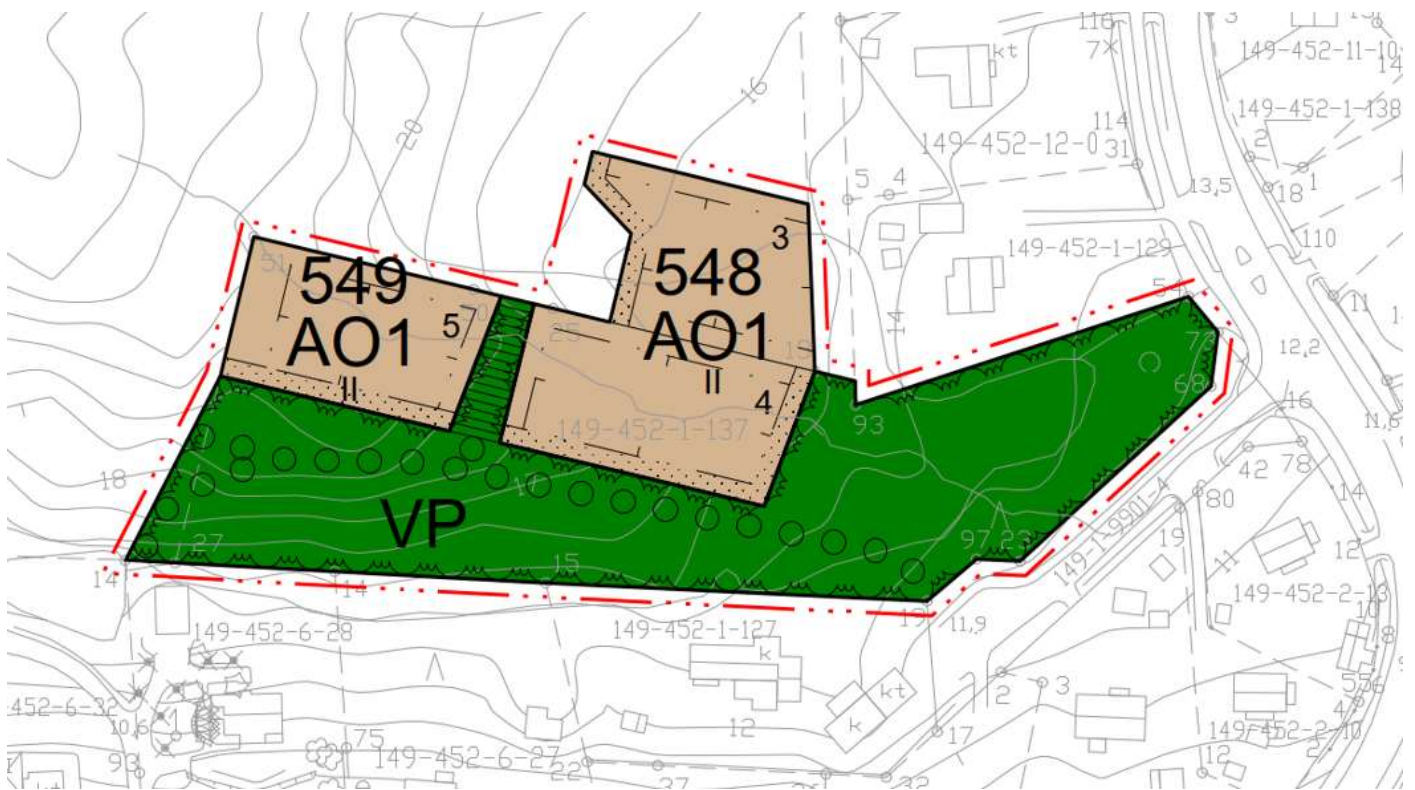
Planförslag

Bild 8. Utdrag ur planekartan, förslag (Ingå kommun 2/2023).

INGÅ KOMMUN KYRKBY

DETALJPLANEÄNDRING 1:2000
 Rövargränd detaljplaneändring

Detaljplaneändringen berör kvarter 548 samt jord- och skogsbruksområde (M).

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

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

INKOON KUNTA KIRKONKYLÄ

ASEMAKAAVAN MUUTOS 1:2000
 Rosvokuja asemakaavan muutos

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

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET













	Enintään kaksi asuntoa sisältävien erillisten pientalojen korttelialue. Jokaisella asunnolla on oltava tarkoituksenmukaisesti näkäsuojuuttu asuntoon liittyvä pihatila. Yhteenlaskettu kerrosala tonttia kohden ei saa ylittää 300 m ² .
	Puisto.
	3 m kaavamuutosalueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
	Ohjeellinen tontin raja.
550	Korttelin numero.
1	Ohjeellinen tontin numero.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Katu.
	Ulkoilureitti.
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
	Istutettava alueen osa.

Bild 9. Detaljplanebeteckningarna och -bestämmelserna, förslag (Ingå kommun, 2/2023).

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

1. Minimiantal bilplatser:
1bp/80 m2 våningsyta eller 1bp/bostad.
2. Byggnaderna bör förses med åstak, taklutning 2/3 – 2/4. Fasaderna skall göra ett ljust intryck. Fasadernas huvudsakliga material bör vara målad trä.
3. Inom kvarter 548 får ej byggas källarvåning så att den finns helt eller till största delen under markytan.
4. Byggnaderna bör placeras så att de passar i byggplatsens nuvarande terräng. Bergsprängningar och terrängutfyllnad bör undvikas.
5. Man ska sträva efter att bevara så mycket som möjligt av trädbeståndet på tomterna.

YLEISMÄÄRÄYKSET

1. Autopaikkojen vähimmäismäärät:
1ap/80 m2 kerrosalaa tai 1ap/asunto.
2. Rakennukset tulee varustaa harjakatolla, kaltevuudeltaan 2/3–2/4. Julkisivujen tulee olla yleissävyltään vaaleita ja julkisivujen pääasiallisen materiaalin tulee olla maalattu puu.
3. Korttelissa 548 ei saa rakentaa kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan alapuolella olevaa kellarikerrosta.
4. Rakennukset tulee sovittaa rakennuspaikan olevaan maastoon. Kallioleikkauksia ja maaston pengerryksiä tulee välttää.
5. Puustoa tulee pyrkiä säilyttämään tonteilla mahdollisimman paljon.

Bild 10. Detaljplanebeteckningarna och -bestämmelserna, förslag (Ingå kommun, 2/2023).