

64 § Detaljplaneändring - Asemakaavamuutos - Rövargränd - Rosvokuja**Byggnads- och miljönämnden 15.6.2022 § 60**

Rövargrändens detaljplaneändring ingår i kommunens planläggningsprogram för åren 2022–24. Planändringsområdet ligger på östra kanten av Prästgårdsberget intill Storkyrkovägen. I den gällande detaljplanen har det till området anvisats Rövargrändens gatuområde samt småhuskvarter på båda sidorna av det. I ändan av kvartersområdet finns jord- och skogsbruksområde som ägs av kommunen.

Målsättningen med planprojektet är att placera två tilläggstomter i ändan av Rövargrändens på det kommunägda området samt att uppdatera den gällande detaljplanen genom att utvidga vändplatsen till att motsvara den nuförtiden använda dimensioneringen. Därtill anvisas en riktgivande linjering för en friluftsled i riktningen mot centrum mot söder och öster.

Planeringsområde

Terrängen på området är bergsskog. Områdets eventuella naturvärden kontrolleras under sommaren 2022.

På området gäller den år 2004 godkända Prästgårdsbergets detaljplaneändring. Planeringsområdet har anvisats som jord- och skogsbruksområde (M) samt som kvartersområde för fristående småhus med högst två bostäder (AO1).

Området berörs också av det markanvändningsavtal som kommunen och Ingå församling ingått år 2003. I enlighet med avtalet har kommunen utarbetat detaljplaner och planändringar på de av församlingen ägda områdena samt förbundet sig till att bygga kommunalteknik på området och församlingen har å sin sida förbundet sig till att till kommunen överlåta markområdena bland annat kring Kyrkfjärdens område. Rövargrändens detaljplan har godkänts 2004, men kommunaltekniken är obebyggd.

Planeringen av gatan och vattentjänsterna har inletts och byggandet ingår i kommunens ekonomiplan för år 2023.

Planutkast

I planutkastet som ingår i beredningsmaterialet anvisas till området tre ca 1000 m² stora småhustomter. Tomternas byggrätt fastställs enligt exploateringstalet e=0,25 till ca 250 m² vy. Bergsplatån i mitten av området anvisas som park.

Planprojektet är planekonomiskt motiverat. Tomterna

Rakennus- ja ympäristölautakunta 15.6.2022 § 60

Rosvokujan asemakaavamuutos sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2022-24. Kaavamuutosalue sijaitsee Prästgårdsbergetin itärinteellä Suurkirkontien läheisyydessä. Voimassa olevassa asemakaavassa alueelle on osoitettu Rosvokuja-katualue sekä sen molemmin puolin omakotitalokorttelit. Korttelialueen päässä on maa- ja metsätalousaluetta, joka on kunnan omistuksessa.

Kaavahankkeen tavoitteena on sijoittaa kaksi lisätonttia Rosvokujan päähän kunnan omistamalle alueelle, sekä päivittää voimassa olevaa asemakaavaa laajentamalla kääntöpaikkaa nykyisin käytössä olevan mitoituksen mukaiseksi. Lisäksi osoitetaan ohjeellinen linjaus ulkoilureitille keskustan suuntaan etelään sekä Itään.

Suunnittelualue

Maasto on alueella kalliometsää. Alueen mahdolliset luontoarvot tarkistetaan kesän 2022 aikana.

Alueella on voimassa vuonna 2004 hyväksytty Prästgårdsberget asemakaavan muutos. Suunnittelualue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi M sekä enintään kaksi asuntoa sisältävien erillisten pientalojen korttelialueeksi (AO1).

Aluetta koskee kunnan ja Inkoon seurakunnan välillä vuonna 2003 laadittu maankäyttösopimus. Sen mukaisesti kunta on laatinut asemakaavoja ja kaavamuutoksia seurakunnan omistamille alueelle sekä sitoutunut rakentamaan alueelle kunnallistekniikan, ja seurakuntakunta puolestaan on luovuttanut kunnalle maa-alueita mm. Kyrkfjärdensin lahden ympärillä. Rosvokujan asemakaava on hyväksytty 2004 mutta kunnallistekniikka on rakentamatta.

Kadun ja vesihuollon suunnittelu on käynnistetty ja rakentaminen sisältyy kunnan taloussuunnitelmaan vuodelle 2023.

Kaavaluonnos

Valmisteluaineistoon sisältyvässä kaavaluonnoksessa alueelle osoitetaan kolme noin 1000 m² suuruista omakotitonttia, joiden rakennusoikeus on tehokkuusluvun e=0,25 mukainen, noin 250 k-m². Korttelialueen keskiosan kalliotasanne on osoitettu puistoksi.

Kaavahanke on kaavataloudellisesti perusteltu. Tontit tulevat hyödyntämään Rosvokuja -katua ja

Kommunstyrelsen - Kunnanhallitus

kommer att utnyttja Rövargrändens gata och vattentjänstnätverket som kommunen förbundit sig att bygga enligt markanvändningsavtalet från år 2003.

Ekonomiska konsekvenser: Tomtförsäljningsintäkter
Anknytning till strategin: Ett bra hem för alla; Ingå investerar ansvarsfullt och förnyas modigt

Beredare: planläggningsarkitekten, planläggningschefen
Tilläggsuppgifter: miia.natynki(at)inga.fi,
Föredragande: planläggningschefen

Förslag:

Byggnads- och miljönämnden beslutar att föreslå förkommunstyrelsen att

1. informera intressenterna om anhängiggörandet av planen
2. lägga fram programmet för deltagande och bedömning samt beredningsmaterialet till påseende enligt det syfte som avses i 62 § i markanvändnings- och bygglagen.
3. be utlåtanden av de myndigheter som nämnts i programmet för deltagande och bedömning
4. att intressenterna erbjuds möjlighet till diskussion med planläggaren under framläggningstiden

Bilagor:

Bilaga 1. Rövargrändens detaljplanändring, programmet för deltagande och bedömning
Bilaga 2. Rövargrändens detaljplaneändring, planutkast
Bilaga 3. Planbeskrivning

Behandling:

Mikael Wikström meddelade jäv och avlägsnade sig.

Beslut:

Godkändes.

Verkställare: planläggningsenheten

Delgivning: anslag

Ändringssökande: ingen rätt att söka ändring

Byggnads- och miljönämnden 28.3.2023 § 23

Under påseendetiden av beredningsmaterialet hölls en invånarinfo. På Basen av de diskussioner som hölls där samt de inkomna utlåtanden och anmärkningarna har mindre korrigeringar gjorts till planmaterialet.

Delvis har i den inkomna responsen lyfts fram oron över de naturvärden samt användningen skogsområdet på södra sidan av planområdet för rekreation, främst i förhållande till hur planändringen kommer att påverka tillgängligheten samt användningen av Prästgårdsberget. Invånarna i närheten av planområdet använder sig livligt av skogsområdet och det är en av

vesihuoltoverkostoa, jotka kunta on sitoutunut rakentamaan maankäyttösopimuksen 2003 mukaisesti.

Taloudelliset vaikutukset: Tontinmyyntituloja

Yhteys strategiaan: Hyvä koti kaikille; Inkoo investoi vastuullisesti ja uudistuu rohkeasti

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti, kaavoituspäällikkö

Lisätietoja: miia.natynki(at)inga.fi,

Esittelijä: kaavoituspäällikkö

Esitys:

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

1. ilmoittaa osallisille kaavan vireilletulosta
2. asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja valmisteluaineiston nähtävälle MRL 62 §:n mukaisessa tarkoituksessa
3. pyytää lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainituilta viranomaisilta
4. osallisille järjestetään tilaisuus keskustella kaavoittajan kanssa nähtävilläoloaikana

Liitteet:

Liite 1. Rosvokuja asemakaavamuutos, osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2. Rosvokuja asemakaavamuutos, kaavaluonnos
Liite 3. Suunnitelmaselostus

Käsittely:

Mikael Wikström ilmoitti olevansa esteellinen ja poistui.

Päätös:

Hyväksyttiin.

Täytäntöönpanija: kaavoitusyksikkö

Tiedoksi: kuulutus

Muutoksenhaku: ei muutoksenhakua

Rakennus- ja ympäristölautakunta 28.3.2023 § 23

Valmisteluaineiston nähtävilläoloaikana järjestettiin asukkaille tiedotustilaisuus. Tilaisuudessa käytyjen keskustelujen sekä saatujen lausuntojen ja muistutusten perusteella kaava-aineistoon on tehty pieniä korjauksia.

Palautteessa osittain tuotiin esille luontoarvoista ja suunnittelualueen eteläpuolella olevan metsäalueen virkistyskäytöstä, erityisesti siitä, miten kaavamuutos vaikuttaa Prästgårdsbergetin saavutettavuuteen ja käyttöön. Suunnittelualueen lähiympäristön asukkaat käyttävät metsäaluetta laajasti, ja se on yksi parhaista reiteistä Prästgårdsbergetin lähivirkistysalueelle.

Kommunstyrelsen - Kunnanhallitus

de bästa rutterna att ta sig till prästgårdsberget för närrekreation. Beredningen anser inte att även om skogsområdet blir mindre till följd av planändringen kommer inte planändringen att avsevärt ändra eller försämra användningen av prästgårdsberget som ett närrekreationsområde. Med tillräcklig styrningen av friluftslederna som går från klockargränden till prästgårdsberget kan de negativa konsekvenserna som förorsakas av planändringen minimeras och hela områdets karaktär bevaras.

Ekonomiska konsekvenser: Tomtförsäljningsintäkter
Anknytning till strategin: Ett bra hem för alla; Ingå investerar ansvarsfullt och förnyas modigt

Beredare: planlägningsarkitekten, planlägningschefen
Tilläggsuppgifter: Eric.Roselius (at)inga.fi, +358 40 670 6143
Föredragande: planlägningschefen

Förslag:

Byggnads- och miljönämnden föreslår för kommunstyrelsen att:

1. bemötandena till de utlåtanden och anmärkningar som lämnats in om Rövargrändens detaljplanändring godkänns.
2. lägga fram planförslaget till påseende för minst 30 dygn.
3. be utlåtanden av de delaktiga myndigheterna och föreningarna som nämns i programmet för deltagande och bedömning
4. att intressenterna erbjuds möjlighet till diskussion med planläggaren under framläggningstiden

Bilagor:

Bilaga 1. Rövargrändens detaljplanändring, programmet för deltagande och bedömning
Bilaga 2. Rövargrändens detaljplaneändring, planförslag
Bilaga 3. Planbeskrivning
Bilaga 4. Bemötanden till utlåtanden och anmärkningar

Beslut:

Godkändes.

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

Kommunstyrelsen 3.4.2023 § xxxx

Ekonomiska konsekvenser: Tomtförsäljningsintäkter
Anknytning till strategin: Ett bra hem för alla; Ingå investerar ansvarsfullt och förnyas modigt

Beredare: planlägningsarkitekten, planlägningschefen
Tilläggsuppgifter: Eric.Roselius (at)inga.fi, +358 40 670 6143
Föredragande: Kommundirektören

Förslag:

Kommunstyrelsen beslutar att:

1. bemötandena till de utlåtanden och

Valmistelu ei katso, että vaikka metsäalue pienenee kaavamuutoksen seurauksena, että kaavamuutos merkittävästi muuttaa tai heikennä Prästgårdsbergetin käyttöä lähivirkistysalueena. Lukkarinkujalta Prästgårdsbergetille johtavien virkistysreittien riittävällä hoidolla ja ohjauksella voidaan kaavamuutoksen aiheuttamat kielteiset vaikutukset minimoida ja koko alueen luonne säilyttää.

Taloudelliset vaikutukset: Tontinmyyntituloja
Yhteys strategiaan: Hyvä koti kaikille; Inkoo investoi vastuullisesti ja uudistuu rohkeasti

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti, kaavoituspäällikkö
Lisätietoja: Eric.Roselius (at)inga.fi, +358 40 670 6143
Esittelijä: kaavoituspäällikkö

Esitys:

Rakennus- ja ympäristölautakunta esittää kunnanhallitukselle, että:

1. Rosvokujan kaavamuutoksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin annettavat vastineet hyväksytään
2. asettaa kaavaehdotuksen nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi
3. pyytää lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainituilta viranomaisilta
4. osallisille järjestetään mahdollisuus keskustella kaavoittajan kanssa nähtävilläoloaikana

Liitteet:

Liite 1. Rosvokuja asemakaavamuutos, osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2. Rosvokuja asemakaavamuutos, kaavaluonnos
Liite 3. Kaavaselostus
Liite 4. Vastineet saapuneisiin lausuntoihin ja muistutuksiin

Päätös:

Hyväksyttiin.

Täytäntöönpanija: kaavoitusyksikkö
Tiedoksi: -
Muutoksenhaku: ei muutoksenhakua

Kunnanhallitus 3.4.2023 § xxxx

Taloudelliset vaikutukset: Tontinmyyntituloja
Yhteys strategiaan: Hyvä koti kaikille; Inkoo investoi vastuullisesti ja uudistuu rohkeasti

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti, kaavoituspäällikkö
Lisätietoja: Eric.Roselius (at)inga.fi, +358 40 670 6143
Esittelijä: Kunnanjohtaja

Esitys:

Kunnanhallitus päättää, että:

1. Rosvokujan kaavamuutoksesta saatuihin

Kommunstyrelsen - Kunnanhallitus

- anmärkningar som lämnats in om Rövargrändens detaljplanändring godkänns.
2. lägga fram planförslaget till påseende för minst 30 dygn.
 3. be utlåtanden av de delaktiga myndigheterna och föreningarna som nämns i programmet för deltagande och bedömning
 4. att intressenterna erbjuds möjlighet till diskussion med planläggaren under framläggningstiden

Bilagor:

- Bilaga 1. Rövargrändens detaljplanändring, programmet för deltagande och bedömning
Bilaga 2. Rövargrändens detaljplaneändring, planförslag
Bilaga 3. Planbeskrivning
Bilaga 4. Bemötanden till utlåtanden och anmärkningar

Beslut:

Godkändes.

Verkställare: planläggningsenheten

Delgivning: anslag

Ändringssökande: ingen rätt att söka ändring

- lausuntoihin ja muistutuksiin annettavat vastineet hyväksytään
2. asettaa kaavaehdotuksen nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi
 3. pyytää lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainituilta viranomaisilta
 4. osallisille järjestetään mahdollisuus keskustella kaavoittajan kanssa nähtävilläoloaikana

Liitteet:

- Liite 1. Rosvokuja asemakaavamuutos, osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2. Rosvokuja asemakaavamuutos, kaavaluonnos
Liite 3. Kaavaselostus
Liite 4. Vastineet saapuneisiin lausuntoihin ja muistutuksiin

Päätös:

Hyväksyttiin.

Täytäntöönpanija: kaavoitusyksikkö

Tiedoksi: kuulutus

Muutoksenhaku: ei muutoksenhakua