

Rövargrändens detaljplanändring, planläggarens bemötanden

Förslagsskedets utlåtanden

Nylands NTM-central och Nylands förbund gav inget utlåtande gällande ändringen av detaljplanen för Rövargränden.

Utlåtande 1. Västra Nylands räddningsverk

Utlåtandets innehåll:

Västra Nylands räddningsverk har bekantat sig med Rövargrändens planmaterial. Västra Nylands räddningsverk har inget att anmärka.

Bemötande till utlåtande 1.

Antecknas för kännedom.

Utlåtande 2. Museiverket

Utlåtandets innehåll:

På basis av arbetsfördelningen mellan Museiverket och landskapsmuseerna handläggs ärendet av Västra Nylands museum.

Svar på utlåtande 2.

Antecknas till kännedom.

Utlåtande 3. Västra Nylands museum

Sammanfattning av utlåtandet:

Museet har tidigare lämnat ett utlåtande om utkastet till planändring den 4 augusti 2022.

3.1 Byggnadsarv och landskap

När det gäller den byggda miljön och landskapet föreslog museet på basis av beteckningen för ett område med landskapsvärde (ma) i den gällande generalplanen och den landskapsutredning som gjordes 1999 samt med beaktande av terrängförhållandena i området att man överväger ett alternativ där området för planändringen lämnas helt obebyggt och används för rekreatiönsändamål. Därutöver föreslog museet vissa förtydliganden av planbestämmelserna och bygganvisningarna.

Museets tidigare kommentarer har delvis beaktats i planförslaget. Planbestämmelserna har förtydligats och museet anser att förändringarna i planens allmänna bestämmelser är positiva och välkomna. Som en ytterligare kommentar till anvisandet av parkområdet som VP konstaterar museet att denna anvisning inte automatiskt garanterar att området förblir skogbevuxet om det inte särskilt anges i planen. Det bör övervägas att tilläggas till denna bestämmelse.

Nya tomter föreslås fortfarande i planförslaget. Museet upprepar att man inte anser det önskvärt att utöka ny bebyggelse i området Prästgårdsberget, utan anser att det vore betydligt mer önskvärt att bevara området som naturmiljö, även i dess nuvarande omfattning. Till följd av exploateringen kommer landskapets värde (ma) oundvikligen att minska eftersom skogsområdet kommer att minska och den naturliga miljön kommer att minska. Generalplanen och de tidigare landskaps- och naturstudierna

rekommenderar att betydande områden med bergig skog helst alltid ska bevaras oexploaterade och undvikas för utveckling. Den nya bebyggelsens inverkan på landskapet har inte undersökts i planen. Detta kan också få konsekvenser för bevarande av biologisk mångfald och begränsning av klimatförändringar. Museet anser inte att den föreslagna förändringen är önskvärd, bra eller önskvärd med hänsyn till den utpekade landskapskaraktären och dess minskning.

Museet har inga ytterligare kommentarer att göra i detta skede när det gäller det byggda arvet och landskapet.

3.2 Arkeologiskt arv

När det gäller det arkeologiska arvet konstaterar museet, i linje med sitt tidigare utlåtande från 4.8.2022, att planeringsområdet har inkluderats i 2017 års inventering av fornlämningar i Ingå kustområde (Mikroliitti Oy / Jussila et al. 2017). De arkeologiska undersökningarna av planområdet är därför aktuella och tillräckliga.

Inga fasta fornlämningar eller andra kulturarvsobjekt som skyddas av lagen om fornminnen (295/1963) är kända från planområdet, och inga nya objekt kommer sannolikt att hittas. Museet har därför inga invändningar mot planförslaget med avseende på det arkeologiska arvet.

Bemötande till utlåtande 3.

I detaljplanen har bestämmelsen för VP ändrats till följande: park. Områdets skog ska bevaras och dess vegetation bevaras i naturtillstånd.

Beträffande landskapskonsekvenserna har konsekvensbeskrivningen i planbeskrivningen kompletterats och illustrationer har lagts till som visar uppförandet av den befintliga byggnaden i enlighet med gällande detaljplan och de två nya byggplatserna i enlighet med denna detaljplaneändring. Det bör noteras att de två tillkommande byggplatserna jämfört med gällande plan inte kan ha en betydande inverkan på landskapsbilden eller på områdets rekreations- och naturvärden.

Det noteras också att tomterna i 2004 års detaljplan för Rövargränd och de två ytterligare byggplatser som är föremål för denna detaljplaneändring inte är de mest värdefulla områdena i Prästgårdsberget när det gäller rekreations- och naturvärden, som ligger på toppen av berget, norr om detaljplaneområdet, där det finns många gångstigar. Det är därför inte möjligt att bedöma någon betydande påverkan på det övergripande landskapet och kulturmiljön i Prästgårdsberget, vare sig när det gäller rekreationsanvändning eller på annat sätt.

Utlåtanden 4. Ingå-Sjundeå Miljöförening rf

Sammanfattning av utlåtandet:

Vi upprepar våra tidigare utlåtanden och upprepar våra tidigare kommentarer. Det är lämpligt att planera bostäder nära kyrkbyn och service. Det får dock inte minska trivselen med att bo i området genom att förstöra och minska den naturliga miljön.

6.1 Påverkan på den biologiska mångfalden

Natur- och landskapsstudier:

Natur- och landskapsundersökningarna från 1999 som används i planeringsprocessen för markanvändning är gamla.

Även om de också anger, till exempel, att 1999 års landskapsbedömningsrapporter (1999) är gamla.

"Förslag till restriktioner för markanvändning:

- Prästgårdsberget bör bibehållas som ett område för friluftsliv och naturobservationer och tillgången till detta område bör säkerställas.

- Gröna korridorer bör tillhandahållas för området."

- "Rekommendationer för åtgärder i planeringsområdet: Prästgårdsberget, en central klipphäll. Kala berghällar och gles skogsmark. Stadskärnans "bakgrund". Skall hållas obebyggt. Viktigt rekreativt område."

Trots att 2013 års naturinventering kortfattat anger att inga särskilda naturskyddsområden har hittats i just detta område, är området värdefullt som en del av Prästgårdsbergets övergripande hällmarkstallskog.

6.2 Ekologiska korridorer

Planen tar inte hänsyn till kontinuiteten av ekologiska förbindelser. Det är känt att vilda djur, särskilt rådjur, rör sig i det centrala området. De kan passera genom parker, stigar och lätta trafikleder mellan tomterna. Man måste dock se till att de gröna förbindelserna fortsätter från ett kvarter till nästa, så att djuren inte leds in i folks trädgårdar eller in i trafiken.

I avsaknad av en övergripande vision finns det risk för att ett viktigt lokalt rekreativt område, Prästgårdsberget, gradvis kommer att gå förlorat i takt med att det exploateras, ett litet område i taget.

6.3. Påverkan på kulturmiljö och landskapsbild

Prästgårdsberget är ett område med landskaps- och kulturvärden i Ingå. Dess bevarande och skötsel som naturmiljö mitt i en tätbefolkad by är viktigt och betydelsefull för människors och naturens välbefinnande.

Forskning har visat att närheten och lättillgängligheten till lokala rekreativt områden uppmuntrar människor att använda dem. På samma sätt har det visat sig att den lugnande och avkopplande effekten av att promenera i skogen kräver en tillräckligt stor och välskött skog. Skogens frid bryts om trafik, byggnader och bosättningar är synliga.

Prästgårdsbergets natur, biologiska mångfald och livskraft får inte förstöras av bebyggelse.

Bemötande till utlåtande 4.

Gällande ekologiska förbindelser har inget sådant behov av särskild hänsyn till djurrörelser identifierats, och potentialen för oregelbundna rörelser i och runt området kan inte bedömas påverkas av planändringen. Ur rekreationssynpunkt kommer planändringen att något minska möjligheten av rörelsen av människor till Prästgårdsberget jämfört med den nuvarande situationen, men denna påverkan kan inte heller bedömas som betydande. Den västra sidan av området kommer att förbli skogbevuxen i framtiden, så att rörelsen norrut till det större integrerade rekreativt område inte kommer att äventyras. Följaktligen kan inga betydande förändringar i områdets övergripande karaktär eller dess natursköna och rekreativa värden förväntas, på ett eller annat sätt.

Det bör också noteras att tomterna i 2004 års detaljplan för Rövargränden och de två ytterligare byggplatser som nu är föremål för detaljplaneändringen inte är de mest värdefulla områdena i Prästgårdsberget när det gäller rekreativt och naturvärde, som ligger uppe på berget norr om detaljplaneområdet, där det finns många gångstigar. Det är därför inte möjligt att bedöma någon

betydande påverkan på det övergripande landskapet och kulturmiljön i Prästgårdsberget, varken när det gäller rekreativ användning eller på annat sätt.

Utlåtande 5. Sydspetsens Miljöhälsa

Det finns inga kommentarer om Rövargrändens detaljplanändringsförslag ur ett hälsoskyddsperspektiv.

Bemötanden till utlåtande 5.

Antecknas för kännedom.

Förslagsskedets anmärkningar

Anmärkning 1. Undertecknad av två privatpersoner

Sammanfattning av innehållet i anmärkningen:

Det stora antalet potentiella bostäder i området och därmed exploaterings påverkan på hela Prästgårdsberget, gällande rekreativ-, natur- samt andra värden. Prästgårdsberget bör planeras som en helhet och bostäder bör så långt som möjligt placeras utanför detta viktiga rekreativområde. Kommunen bör bättre investera i och bevara dess särdrag, särskilt vad gäller naturvärden och närheten till naturen. Planbestämmelserna anses inte vara tillräckliga för att styra utvecklingen av området. Vid utveckling och planering av nya områden bör större hänsyn tas till grannars åsikter och kommunens behov av nya byggplatser i stadskärnan bör utvärderas. Anmärkningarna hoppas att kommunen kommer att överväga behovet av och lämpligheten av ytterligare bebyggelse både i det redan detaljplanerade området och i den nu aktuella planändringen.

Bemötande till anmärkning 1.

I detaljplanen för Prästgårdsberget, som vann laga kraft 2004, anvisas AO1-kvarteren längs Rövargränden med planbestämmelsen *"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 300 m²".* Planbestämmelsen tillåter inte byggnation av två fristående hus, men däremot en byggnad med två bostäder, i praktiken ett parhus. Detta har också varit byggnadsövervakningens tolkning i hela Prästgårdsbergets detaljplaneområde och denna tolkning kommer inte att ändras. Vidare kan det konstateras att byggandet av två separata egnahemshus på både tomterna i den befintliga planen och de två nya tomterna i Rövargrändens detaljplaneändring inte är möjligt på grund av tomternas storlek.

Konsekvenserna av byggandet har bedömts i planbeskrivningen, både i området för planändringen och i det större område som påverkas. Den huvudsakliga påverkan kommer att vara på den omedelbara närheten av planändringsområdet genom det minskade rekreativområdet (VP-området för planändringen), men det kommer naturligtvis också att finnas en påverkan på det bredare området. Det bör noteras att den mer omfattande påverkan på Prästgårdsbergets rekreativområde och områdets naturvärden bedöms bli försumbar till följd av förändringen. Det bör också noteras att, med undantag för detaljplaneändringen, kommer hela Prästgårdsberget att förbli som det är och att kommunen inte har några planer på att utveckla detta område för något annat än den nuvarande rekreativ användning.

VP-området mellan kvarteren 448 och 510 är avsett som ett grönt skyddsområde mellan kvarteren och människor kommer inte att i någon betydande omfattning röra sig på detta område. Tillfart till Prästgårdsberget sker mer naturligt via Klockargränden eller Rövargränden.

Planbestämmelserna anses ge tillräcklig vägledning för byggnation i området och det slutliga genomförandet och tolkningen av planbestämmelserna kommer att ske i samband med bygglovet. Det är inte lämpligt att kräva att planen kräver, till exempel, ovillkorligt bevarande av träd, eftersom detta skulle begränsa möjligheterna till byggande på ett otillbörligt sätt. Planbestämmelserna föreskriver att platsen ska hållas så naturlig som möjligt och byggnadsövervakningen styr byggandet på basen av planbestämmelserna och därmed också till exempel vilka träd som kan sparas och vilka markarbeten som kan utföras eller bör undvikas.

I 2004 års detaljplan för Prästgårdsberget och nu i detaljplanen för Rövargränden har grannar och andra intressenter getts möjlighet att uttrycka sina åsikter och dessa har beaktats i planarbetet. Även om Rövargränden ännu inte är färdigbyggt har utvecklingen av området varit känd för alla invånare sedan planen vann laga kraft 2004.

Kommunens bostads- och markpolitik styrs främst av kommunens strategi samt det mark- och bostadspolitiska programmet. Dessa program styr kommunens utveckling och därmed dess planläggning och därigenom vilken typ av bostäder som ska erbjudas till både befintliga och nya invånare. Den kommunala strategin och det mark- och bostadspolitiska programmet vägleder tydligt kommunen att tillhandahålla tomter för olika typer av boende i olika områden, vilket gör det möjligt för kommunen att uppfylla sina mål för befolkningstillväxt. Det är också värt att nämna att kommunen är markägare för bara de två nya tomterna i Rövargränden, de andra tomterna längs Rövargränden ägs av Ingå församling och utgör därför inte en del av kommunens eget tomtutbud.

Efterfrågan på egnahemshus har varit stor i Ingå under de senaste åren och kommunens eget utbud av egnahemshustomter har tidvis varit nära att ta slut. För att säkerställa kommunens livskraft, en positiv demografisk förändring och därmed upprätthålla den nuvarande servicenivån behöver kommunen ha ett utbud av tomter för olika typer av bostäder, och ändringen av detaljplanen för Rövargränden är en del av detta. För att kommunen ska kunna säkerställa och främja sina mål är det för närvarande ändamålsenligt att det ska finnas ett kontinuerligt utbud av tomter för egnahemshus i Ingå.

När det gäller landskapspåverkan har konsekvensbeskrivningen kompletterats och planbeskrivningen kompletterats med illustrationer som visar både byggnationen enligt den befintliga lagakraftvunna detaljplanen och de två nya byggplatser som möjliggörs genom denna detaljplaneändring. Det bör noteras att de två tillkommande byggplatserna, jämfört med gällande plan, inte bedöms ha en betydande inverkan på landskapsbilden eller på områdets rekreations- och naturvärden.

Det noteras också att tomterna i 2004 års detaljplan gällande Rövargränden och de två ytterligare byggplatser som är föremål för denna detaljplaneändring inte är de mest värdefulla områdena i Prästgårdsberget när det gäller rekreations- och naturvärden, som ligger på toppen av berget, norr om detaljplaneområdet, där det finns många gångstigar. Det förväntas därför inte att planändringen kommer att ha någon betydande inverkan på det övergripande landskapet i Prästgårdsberget, när det gäller rekreationsanvändning eller på annat sätt.

Anmärkning 2. Undertecknad av två privatpersoner

Sammanfattning av innehållet i anmärkningen:

Rövargrändens förlängning och där tillhörande planläggning var ett misstag och de två nya tomter i samband med den nu pågående Rövargrändens har också negativa följder för ett större område

(Prästgårdsbergets helhet) och har negativa konsekvenser för naturen och människornas rekreativmöjligheter inom områdeshelheten. Planändringen öppnar också möjligheten för framtida planläggning vid och på Prästgårdsberget vilket anser mycket problematiskt. Ingå bör också satsa på sina styrkor och inte bli likt huvudstadsregionen framför allt angående närheten till naturen och motsätter därmed detaljplanen och dess förverkligande.

Bemötande till anmärkning 2

Prästgårdsbergets detaljplanändring, vilken berör förlängningen av Rövargränden har vunnit laga kraft 2004 och därmed har kommunen redan för en lång tid sedan tagit beslutet om områdets utveckling gällande boende. Den nu aktuella Rövargrändens detaljplanändring effektiverar och utnyttjar den kommande byggnationen samt kommunaltekniken till området och är därmed är det inte bara planändringen kostnadseffektiv utan också minimal i förhållande till de negativa konsekvenser som utbyggnaden av kommunaltekniken medför. Dock ska, som anmärkaren framför, de konsekvenser som byggandet av två nya bostadstomter beaktas både gällande närområden som området som en helhet. Det har igenkänts och bedömts att de två nya detaljplantomterna har en mindre negativ påverkan gällande närområdet, främst gällande tillgången till Prästgårdsbergets rekreativområde, men dessa konsekvenser har bedömts till lindriga och kan inte anse märkbart påverka områdets rekreativ användning som helhet. Därmed har det också bedömts att konsekvenserna för närområdet som en helhet är lindriga och har knappt någon påverkan på för både djurens och människornas användning av Prästgårdsbergets övriga skogsområde. Planbeskrivningen har också uppdaterats med illustrationsbilder som bättre visar hur den kommande byggnationen kunde se ut på området.

Det finns inga sådana aktuella planer att på kort eller långsikt fortsätta planläggningen av Prästgårdsbergets för boende eller annan verksamhet. Områdets natur-, kultur, landskaps- och rekreativ värden har igenkänts och det ligger i kommunens intresse att bevara och säkra områdets särskilda karaktär.

Anmärkning 3. Undertecknad av fyra privatpersoner

Sammanfattning av innehållet i anmärkningen:

Anmärkarna hänvisar till sin tidigare anmärkning under planutkastskedet och påpekar att deras tidigare anmärkning inte har beaktats tillräckligt och att de inte har informerats tillräckligt om det svar som givits.

De lyfter fram natur- och rekreativ värdena i hela Prästgårdsberget och hoppas att dessa kommer att beaktas mer i planeringen av området.

Anmärkarna begär att kostnadsberäkningar för gatan och kommunalteknik skall tillhandahållas om de har upprättats och om inte, bör de upprättas och presenteras för de lokala invånarna.

Dessutom tar anmärkarna upp frågan om kommunens fastighetsförsäljning vid Rövargränden och det relaterade förfarandet, samt de potentiella kostnader som detta kan medföra.

Slutligen uttrycker de invändande sitt motstånd både mot de två tomter som anges i planändringarna och mot tomterna och gatan i den befintliga detaljplanen för området.

Bemötande till anmärkning 3

Den anmärkning som inlämnats under planutkastskedet har bemötts sakligt i samband med övriga plandokumentationen. Kommunen meddelar inte i regel skilt åt anmärkare om bemötanden utan

bemötanden finns till allmänt påseende i samband med övriga plandokument och på kommunens hemsida under de skilda planerna var man kan bekanta sig med dessa bemötanden.

Den nu aktuella Rövargrändens detaljplanändring effektiviserar och utnyttjar den kommande byggnationen samt kommunaltekniken till området och är därmed är det inte bara planändringen kostnadseffektiv utan också minimal i förhållande till de negativa konsekvenser som utbyggnaden av kommunaltekniken medför.

Dock ska de konsekvenser som byggandet av två nya bostadstomter beaktas både gällande närområden som området som en helhet. Det har igenkänts och bedömts att de två nya detaljplantomterna har en mindre negativ påverkan gällande närområdet, främst gällande tillgången till Prästgårdsbergets rekreationsområde, men dessa konsekvenser har bedömts till lindriga och kan inte anse märkbart påverka områdets rekreationsanvändning som helhet. Därmed har det också bedömts att konsekvenserna för närområdet som en helhet är lindriga och har knappt någon påverkan på för både djurens och människornas användning av Prästgårdsbergets övriga skogsområde. Planbeskrivningen har också uppdaterats med illustrationsbilder som bättre visar hur den kommande byggnationen kunde se ut på området.

Det finns inga sådana aktuella planer att på kort eller långsikt fortsätta planläggningen av Prästgårdsbergets för boende eller annan verksamhet. Områdets natur-, kultur, landskaps- och rekreationsvärden har igenkänts och det ligger i kommunens intresse att bevara och säkra områdets särskilda karaktär.

Kostnaderna för utvidgandet av kommunaltekniken och där till hörande uträkningar har preliminärt gjorts av tekniska avdelningen i samband med då utbyggnaden av Rövargränden har budgeterats. De verkliga kostnaderna framkommer i samband när själva upphandlingen för projektet görs. Dessa dokument och upphandlingar är inte hemliga på något vis och kommuninvånare tillgång till dem. Gällande den aktuella planläggningen kan det konstateras att tilläggskostnaderna för dessa två nya tomter gällande är i praktiken noll. Detta eftersom de nya tomterna skulle utnyttja den redan planlagda gatan och därmed vara till och med ekonomiskt fördelaktigt för kommunen.

Vad gäller kommunens fastighetsförsäljning av tilläggsmarken vid Rövargränden ligger detta område utanför planområdet och därmed tas inte ställning till detta i samband med detaljplanändringen för Rövargränden.

Anmärkning 4. Undertecknad av tre privatpersoner

Sammanfattning av innehållet i anmärkningen:

Anmärkarna påpekar den negativa inverkan av eventuell sprängning på det befintliga byggnadsbeståndet och hoppas att området kommer att lämnas orört.

Bemötande till anmärkning 4

Antecknas för kännedom. Eventuella sprängningsarbeten som kommer att göras i enlighet med rådande lagstiftning och övriga bestämmelser för att säkerhetsställa att ingen oskäligen skada eller övriga negativa konsekvenser sker åt närbebyggelsen. Det kan konstateras att olika sprängarbeten görs dagligen i byggd stadsmiljö utan negativa konsekvenserna för närbebyggelsen.