



Bild 1: Planeändringsområdets preliminära placering.

Rövargränd

Detaljplaneändring

Planbeskrivning

Berör: Ingå kommuns fastighet 149-452-1-137 samt fastigheten 149-452-1-126 som ägs av Ingå församling.

1. Bas- och identifikationsuppgifter

1.1. Identifikationsuppgifter

Detaljplanen berör:	Ingå kommuns fastighet 149-452-1-137 samt fastigheten 149-452-1-126 som ägs av Ingå församling.
Genom detaljplanen bildas:	Kvartersområde för separata småhus (AO1) samt park (VP).
Planområdets läge:	Området ligger vid Prästgårdsberget.
Anhängiggörande:	15.6.2022 § 60
Beredningsmaterialet framlagt:	27.6.–15.8.2022
Förslaget framlagt:	13.4.–15.5.2023
Godkännande	
Byggnads- och miljönämnden:	20.6.2023 § 43
Kommunstyrelsen:	21.8.2023 § 145
Kommunfullmäktige:	11.9.2023 § 24
Planläggare:	Ingå kommun Strandvägen 2 10210 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 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 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.

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	1
2.1. Planprocessens skeden	1
2.2. Planens centrala innehåll och mål.....	1
2.3. Förverkligande.....	2
3. Utgångspunkter	2
3.1. Utredning av planeringsområdets förhållanden	2
3.1.1. Naturmiljö och läge i landskapsstrukturen	3
3.1.2. Jordmån.....	5
3.1.3. Byggd miljö	5
3.1.4. Miljöskydd och störfaktorer	6
3.1.5. Kommunalteknik	6
3.1.6. Trafik och gatunät	6
3.1.7. Markägoförhållanden.....	6
3.2. Planeringssituation.....	7
3.2.1. Landskapsplan	7
3.2.2. Generalplan	10
3.2.3. Detaljplan	10
3.2.4. Byggnadsordning	11
3.3. Planer, beslut och utredningar som berör planområdet	11
3.3.1. Naturutredning.....	11
3.3.2. Landskapsutredning	12
3.3.3. Utredningar som gjorts i samband med uppgörande av generalplanen för fastlandet.....	12
4. Detaljplanens skeden	13
4.1. Behovet av detaljplanen.....	13
4.2. Inledning på detaljplanen och beslut gällande den	13
4.3. Deltagande och samarbete	13
4.3.1. Parter.....	13
4.3.2. Anhängiggörande	13
4.4. Utlåtanden, åsikter och bemötanden	14
4.4.1. Respons på beredningsmaterialet.....	14
4.4.2. Respons på förslaget	14
4.5. Målen för detaljplanen.....	14
4.5.1. De riksomfattande målen för planering av områdesanvändning	14
4.5.2. Kommunens uppsatta mål	16
4.6. Utkast till detaljplan	17
4.7. Detaljplanförslaget	19
4.8. Detaljplaneändring	21
5. Beskrivning av detaljplaneändringen	23

5.1.	Allmän motivering och beskrivning	23
5.2.	Beskrivning av detaljplanen	23
5.3.	Mätning	Error! Bookmark not defined.
5.3.1.	Trafik.....	24
5.3.2.	Service och näringsverksamhet.....	24
5.3.3.	Kommunaltekniskt underhåll	24
5.3.4.	Jordens byggbarhet och renhet	24
5.3.5.	Den naturliga miljön enligt planen	24
5.4.	Skyddsmål enligt planen.....	24
5.5.	Miljöstörande faktorer	24
5.6.	Namngivning.....	24
6.	Konsekvensbedömning	25
6.1.	Konsekvenser för samhällsstruktur och bebyggd miljö	25
6.2.	Konsekvenser för trafiken	25
6.3.	Konsekvenser för människors hälsa, säkerhet, tillgänglighet, olika befolkningsgruppers handlingsmöjlighet i närmiljön, sociala förhållanden och kultur	25
6.4.	Konsekvenser för naturen, landskapet, jordmånen och berggrunden	25
6.5.	Kommunekonomiska konsekvenser, genomförbarhet och energiförsörjning	27
7.	Detaljplanens förverkligande	27

1.4. Förteckning över planbeskrivningens bilagor

1. Uppföljningsblankett för detaljplan för Rövargränd (kompletteras senare)
2. Plan för deltagande och bedömning (PDB)
3. Rövargränd detaljplaneändring, utkast
4. Rövargränd detaljplaneändring, förslag

Bilderna i beskrivningen © Ingå kommun om inte annat nämns i bildtexten.

1.5. Övriga dokument, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen

- Generalplan för fastlandsområdet, naturinventering, 2013. Luontotieto Keiron Oy.
- Fastlandets fornminnesinventering (fi), 2012/2017. Mikroliitti Oy.
- Naturinventering över byggnadsplaneområdet i Ingå kyrkby, november 1999. LT-konsultit Oy.
- Landskapsinventering över Ingå kyrkby för utarbetande av byggnadsplan, september 1999. LT-konsultit Oy.

I arbetet utnyttjas utredningar gjorda i samband med processen för generalplanen för fastlandet.

2. Sammanfattning

2.1. Planprocessens skeden

Planlägningsprogrammet 2022 - 2024 innehåller inledande av Rövargränd detaljplaneändringen. Dessutom har kommunstyrelsen konstaterat 7.6.2021 § 130 i samband med övervakningen av genomförandet av det mark- och bostadspolitiska programmet att kommunens småhustomter kommer att ta slut under år 2021 om efterfrågan fortsätter vara på samma nivå som för tillfället. I den gällande delgeneralplanen för Ingås fastlandsområden har området anvisats som område för centrumfunktioner (C). Byggnads- och miljönämnden har med sitt beslut 15.6.2022 § 60 beslutat att Rövargränd detaljplaneändringen inleds. Programmet för deltagande och bedömning samt planutkastet var framlagt till påseende 27.6–15.8.2022. Förslaget var framlagt 13.4.–15.5.2023.

7.6.2021 § 130 Kommunstyrelsen, mark- och bostadspolitiska programmet, uppföljning av förverkligande

15.3.2022 § 43 Kommunstyrelsen, Planlägningsprogrammet 2022-2024

15.6.2022 § 60 Byggnads- och miljönämnden, Rövargränd detaljplaneändringen påbörjas

27.6–15.8.2022 Programmet för deltagande och bedömning samt planutkastet till påseende

28.3.2023 § 23 Byggnads- och miljönämnden

3.4.2023 § 64 Kommunstyrelsen, framläggande av planförslag

13.4.–15.5.2023 Planförslaget till påseende

2.2. Planens centrala innehåll och mål

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 förstora vändpunkten. Med 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.

Planprojektet 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.

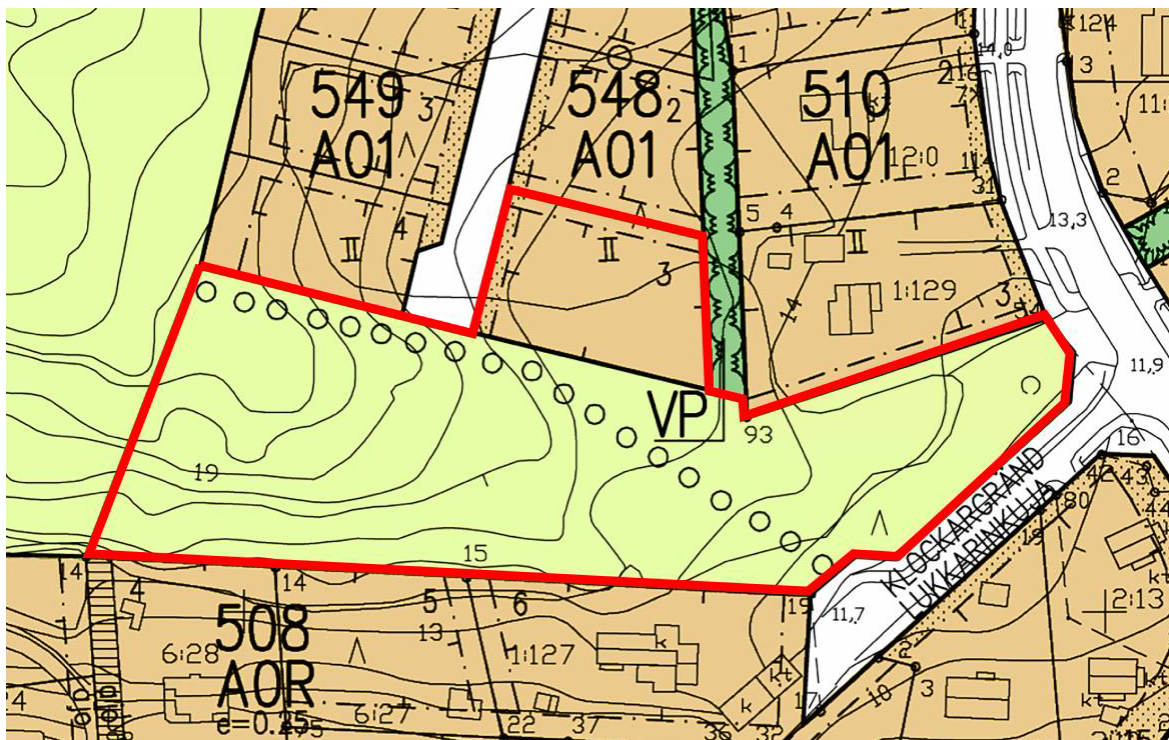


Bild 2: Rövargränd planeringsområdets avgränsning.

2.3. Förverkligande

Gatu- och vattenförsörjningsplanering förs framåt parallellt med planändringen. Byggandet kommer att påbörjas efter att planen har vunnit laga kraft. Byggandet av byggnaderna kan påbörjas tidigast 2023.

3. Utgångspunkter

3.1. Utredning av planeringsområdets förhållanden

Planeringsområdet ligger i Ingå kommun, nordost från kommuncentrum vid Prästgårdsbergets område. För tillfället består området för Rövargränd främst av bergig skogs- och våtmark. Planeringsområdet ligger i skogsterräng med varierande topografi. Områdets högsta bergskulle når +22 meter på höjdkurvan, och som lägst är terrängen på +12 meters höjd.



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

3.1.1. Naturmiljö och läge i landskapsstrukturen

Planeringsområdet ligger vid Prästgårdsbergets bergsområde, i närheten av befintliga bostadsområden. Västerut gränsar planeringsområdet till skogsmark. Söder och norr om planeringsområdet finns befintlig bosättning, öster om området finns Storkyrkovägen. På planeringsområdet finns inga landmärken eller landskapselement som är viktiga med tanke på naturlandskapet.

Ingå Kyrkbyns, ås och Kyrkfjärdens kulturlandskapsområde

En del av planeringsområdet är beläget på landskapsmässigt värdefulla Ingå Kyrkbyns, ås och Kyrkfjärdens kulturlandskapsområde. Ingå å är en av de två mindre åar som slingrar sig genom Ingå och Degerby marker. Det lär ha varit naturligt att bebyggelsen och odlingarna har utvecklats längs med ån. En historisk byamiljö, villabosättning, traditionella biotoper och naturobjekt tillhör havsstranden.



Bild 4: Stig på planeringsområdet.

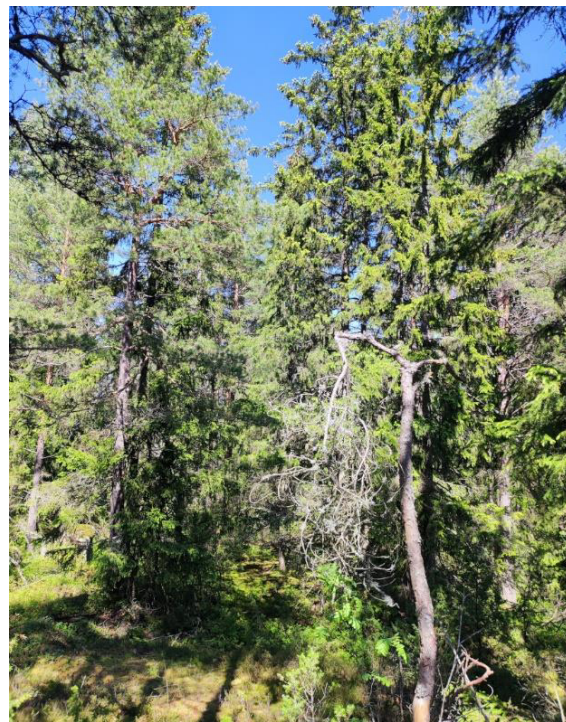


Bild 5: Vy från stigen norrut.



Bild 6: Skog vid Rövargrändens blivande vändplats.

3.1.2. Jordmån

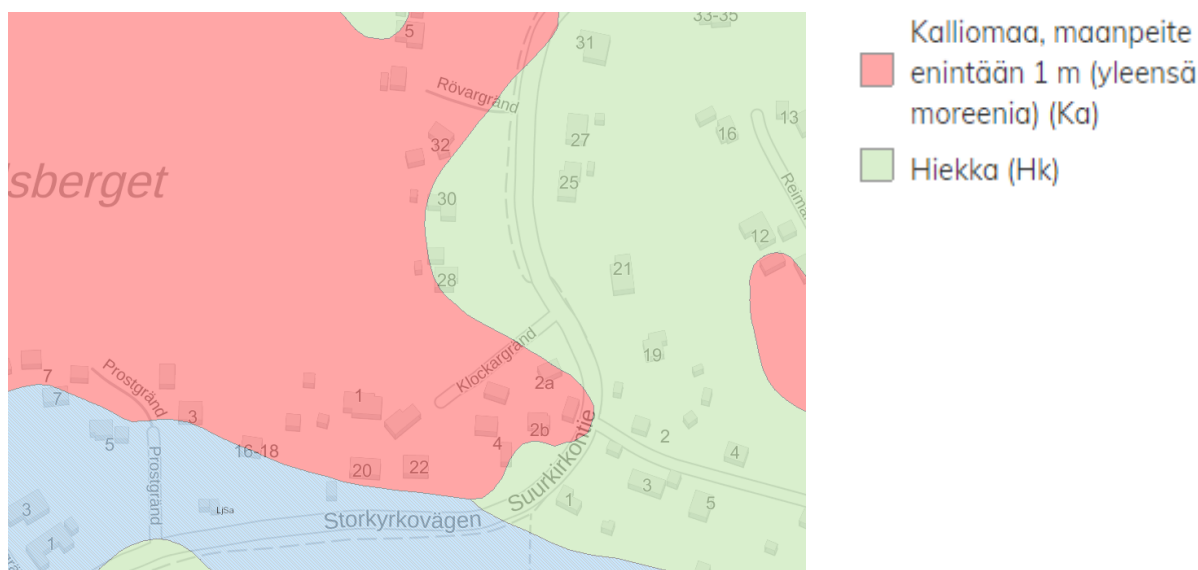


Bild 7: Planområdets jordmån (Geologiska forskningscentralen 2022).

Jordmänen på planområdet består i huvudsak av bergsmark. Jordmänen i de delar som finns nära Storkyrkovägen består av sand.

3.1.3. Byggd miljö

Samhällsstruktur

Planområdet består av obebyggt skogsområde. I planeringsområdets omedelbara närhet, på syd-, öst- och norrsidan finns småhus och norr om planeringsområdet vid Rövargränden är det tänkt att bygga mera bosättning.

Boende

Det planerade området är obebyggt.

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.

Genom sitt nätverk av stigar anknuter planeringsområdet delvis till Prästgårdsbergets helhet som rekreativområde. Området fungerar som en länk i östlig riktning mellan Prästgårdsberget och Ingå östra byområden.

Tätortsbild

Planeringsområdet syns från Storkyrkovägen som ett upphöjt skogsområde på en sluttning.

Byggd kulturmiljö och fornminnen

På det skogbevuxna 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 inventeringsbehov. På området torde inte heller finns befästningar från tiden för första världskriget.

Planeringsområdet gränsar i väster till Storkyrkovägen, som är den nationellt betydelsefulla gamla Åbo – Viborg väglinjen, den s.k. Kungsvägens, södra sidogren. Största delen av den gamla väglinjen är ännu i bruk. De bevarade och använda delarna av den gamla väglinjen är en fornlämning.

3.1.4. Miljöskydd och störfaktorer

I närheten av området finns inga speciella störfaktorer eller skyddsobjekt. Vid planens förverkligande ska fästas uppmärksamhet vid ledande av ytvatten samt undvikas bergsbrytning och terrassering av terrängen.

3.1.5. Kommunalteknik

Nära det planerade området går en tryckavloppslinje och en vattenledning. Kommunaltekniken i området har planerats så att den utnyttjar den under uppbyggnad varande Rövargrändens kommunalteknik och existerande linjedragningar.

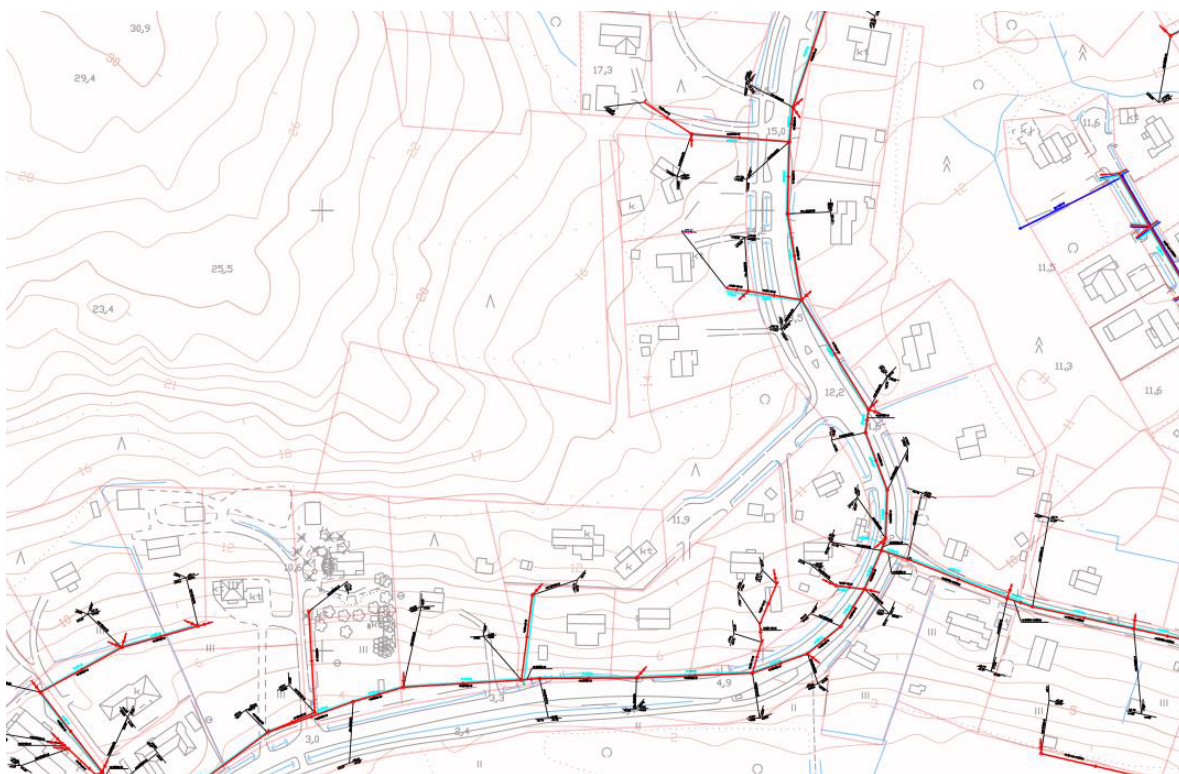


Bild 8: Utdrag ur vattenförsörjningsnätverkskartan (Ingå kommun, 2021).

3.1.6. Trafik och gatunät

Huvudleden på området är Storkyrkovägen, som förenar sig med stamväg 51 bl.a. via Täktervägen och Bollstavägen. Från planeringsområdet finns förbindelse till Storkyrkovägen via Rövargrändens kommande förlängning. Trafiken på Rövargränden utgörs till största delen av personbilstrafik till småhusområdet. Planområdet saknar vägnät för tillfället.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken trafikera på Storkyrkovägen. Närmaste hållplats för kollektivtrafiken finns i planområdets omedelbara närhet.

3.1.7. Markgoförhållanden

Planeringsområdet består av den av kommunen ägda fastigheten 149-452-1-137 och den av Ingå församling ägda fastigheten 149-452-1-126.

3.2. Planeringsituation

3.2.1. Landskapsplan

För planeringsområdet gäller etapplandskapsplanen för Västra Nyland som ingår i helheten Nylandsplanen 2050. Helheten Nylandsplanen har vunnit laga kraft i och med beslut som fattades av högsta förvaltningsdomstolen 13.3.2023. Planhelheten ersätter de landskapsplaner som gällde tidigare med undantag av landskapsplanen för området Östersundom och lösningen för vindkraft i etapplandskapsplan 4.

Ingå centrum, i anslutning till vilken planeringsområdet ligger, angivits på Västrå Nylands etapplandskapsplan 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 gränsar planområdet till 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.

Gällande beteckningar som i landskapsplanen anvisats 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 rikscentrum, centrum och små centrum. Planeringsbestämmelserna för utvecklingszonen för tätortsfunktioner och huvudstadsregionens kärnzon berör också centrumen och rikscentrumet 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.

Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden (Storkyrkovägen)

Med egenskapsbeteckningen anges nationellt värdefulla landskapsområden och landskapssevärdheter (statsrådets beslut 1995) och områden, vägar och objekt som hör till den byggda kulturmiljön av riksintresse (RKY 2009) samt kulturmiljöer av intresse på

landskapsnivå (Missä maat on mainiommat 2016) samt riksomfattande landskapsvårdsområden (NVL 32 §).

Planeringsbestämmelse:

I den mer detaljerade planeringen samt vid byggandet och användningen ska värdena hos kulturmiljöerna av riksintresse och naturarvet tryggas. Värdena hos kulturmiljöerna av intresse på landskapsnivå och naturarvet ska tas i beaktande i utvecklingen av områdena.

I planeringen av området ska den i landskapsplanen åsyftade, ändamålsenliga markanvändningen samt områdets landskaps- och kulturmiljövärden bedömas och samordnas.

De allmänna planeringsbestämmelser i Västra Nylands etapplandskapsplan, 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 stävandet 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 kärnzonen, 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 effektivteras 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 rekreativmöjligheter och rekreativförbindelser till rekreativområden 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.

Miljöns resurser och dragningskraft

I den mer detaljerade planeringen och områdesanvändningen ska områdenas värdefulla särdrag tas i beaktande och naturens, landskapets och kulturmiljöns värden tryggas. I den mer detaljerade planeringen ska man kontrollera de senaste uppgifterna om värdefulla

områden, objekt och förbindelser som ingår i myndighetsbeslut, inventeringar eller register samt noggrannare gränser för områden och objekt.

Det ska tas i beaktande vilken betydelse vidsträckta, sammanhängande natur- och kulturlandskapsområden har för stävandet av klimatförändringen och anpassningen till klimatförändringen, för utvecklingen av jord- och skogsbruket och näringar som stöder dem samt för naturens mångfald och rekreatjonsbruk. Man ska undvika att vidsträckta, sammanhängande obebyggda områden splittras och att deras areal blir mindre, särskilt på områden som ligger utanför utvecklingszonerna för tätortsfunktioner. Utvecklingen av helheten med Helsingforsregionens grönbälte ska tas i beaktande i den mer detaljerade planeringen.

I den mer detaljerade planeringen ska man ta i beaktande områden som hör eller har föreslagits till programmet Natura 2000, trygga områdenas enhetliga karaktär, bedöma vilka konsekvenser planen har för området och se till att de naturvärden hos området som ligger som grund för att området har föreslagits till eller tagits med i nätverket Natura 2000 inte avsevärt försämrats. Planens konsekvenser och krav för godkännande ska utvärderas på det sätt som föreskrivs i naturvårdslagen. Vid konsekvensbedömningen ska eventuella samkonsekvenser med andra planer och projekt tas i beaktande. I planeringen ska användas de områdesgränser som ingår i Statsrådets beslut om Naturaområden samt de senaste Natura-datablanketterna.

I den mer detaljerade planeringen ska vattenvården främjas och strävas efter att vattnens ekologiska status förbättras.

På skärgårdsområden ska skärgårdsnäringarnas verksamhets- och utvecklingsförutsättningar, möjligheterna att använda områdena för rekreation, åretruntboende, fritidsboende och turism tas i beaktande. Därtill ska sjötrafik och teknisk försörjning av betydelse på landskapsnivå samt Försvarmaktens och gränsbevakningens verksamhetsförutsättningar tas i beaktande. I den mer detaljerade planeringen ska bevarandet av naturens, landskapets och kulturmiljöns värden, förbättrandet av miljöns tillstånd och främjandet av vattenvården tas i beaktande.

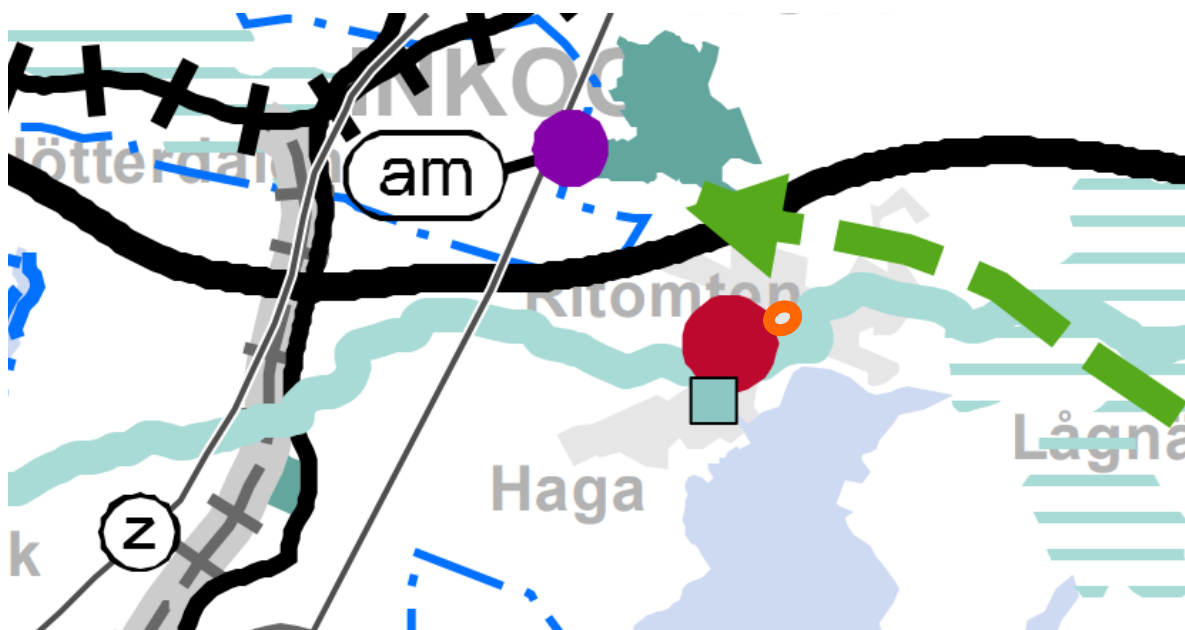


Bild 9: Utdrag ur den av gällande Västra Nylands etapplandscapsplan. Den ungefärliga placeringen av planeringsområdet har markerats med orange.

3.2.2. Generalplan

Delgeneralplanen för Ingås fastlandsområde

Kommunfullmäktige har godkänt den gällande delgeneralplanen för Ingås fastlandsområde 12.12.2002. I generalplanen har området anvisats som område för centrumfunktioner (C).

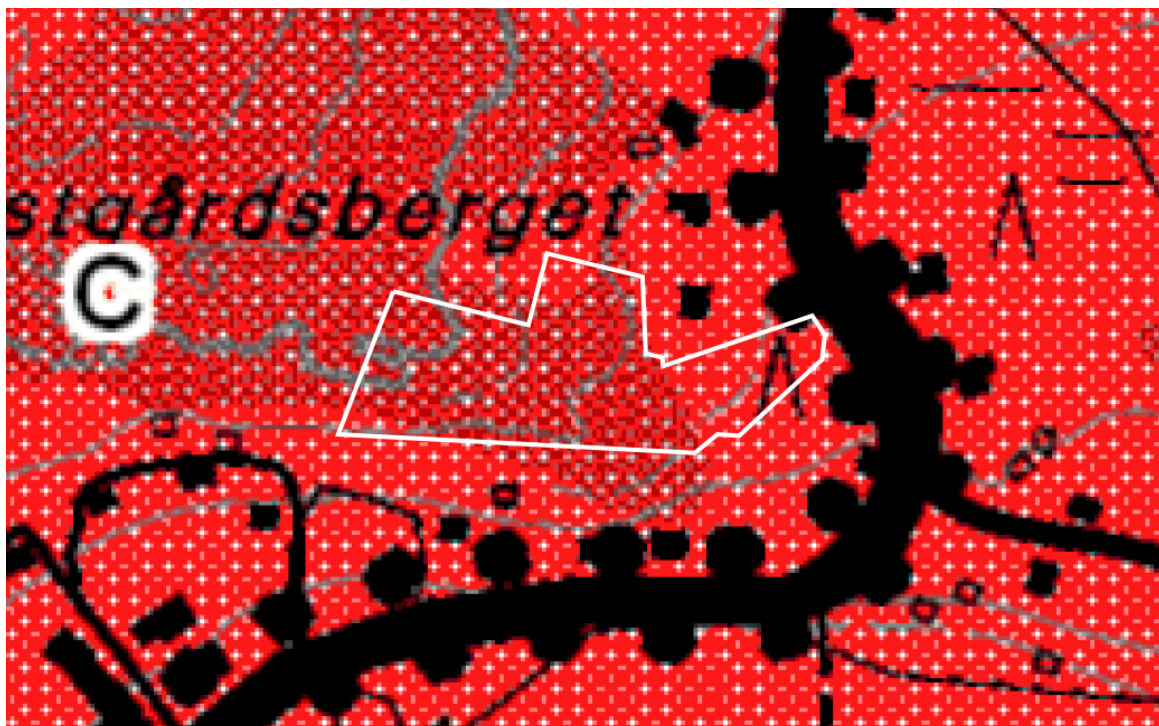


Bild 12: Utdrag ur den gällande generalplanen för fastlandsområdena (Ingå kommun, 2002). Placeringen av planeringsområdet har markerats med vitt.

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.

3.2.3. Detaljplan

Prästgårdsberget detaljplan

På området gäller den av kommunfullmäktige 5.2.2004 godkända detaljplanen Prästgårdsberget.

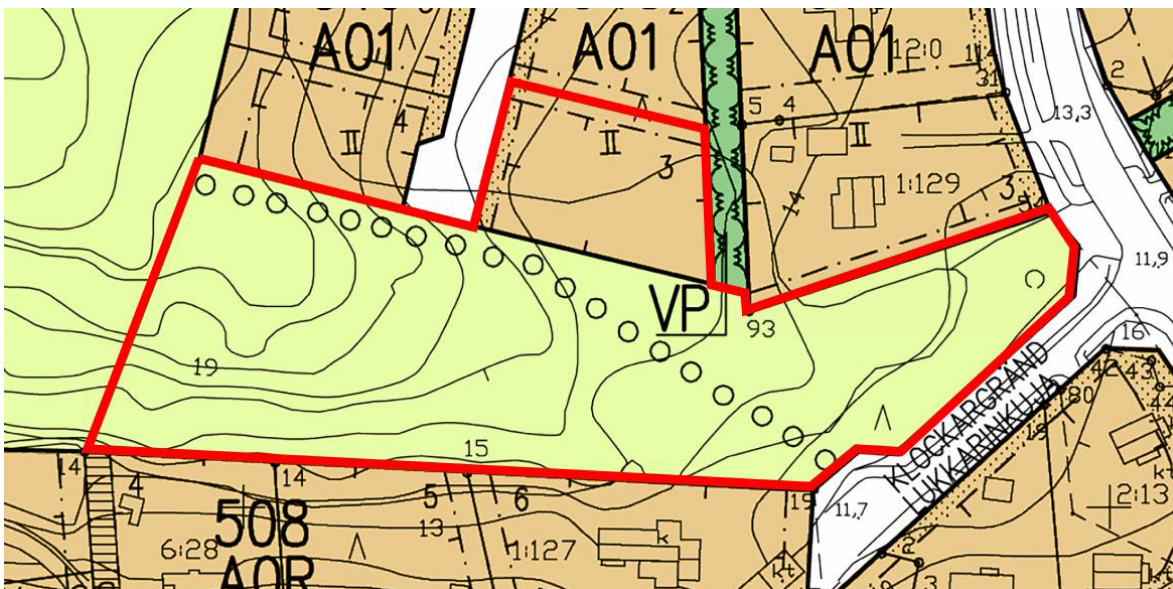


Bild 13: Utdrag ur gällande detaljplan. Placeringen av planeringsområdet har markerats med rött.

I Prästgårdsberget detaljplan finns följande beteckningar för planeringsområdet:

Jord- och skogsbruksområde (M).

Friluftsled.

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

Byggnadsyta.

Del av område som skall planteras.

Nummer på riktgivande tomt.

3.2.4. Byggnadsordning

Ingå kommuns byggnadsordning trädde i kraft 2002.

3.3. Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

Som planläggningsunderlag används tidigare utredningar och uppgifter gällande området. Detaljplaneändringen leder inte till nya om utredningsbehov. I arbetet utnyttjas utredningar gjorda i samband med processen för generalplanen för fastlandet.

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

- Generalplan för fastlandsområdet, naturinventering, 2013. Luontotieto Keiron Oy.
- Fastlandets fornminnesinventering (fi), 2012/2017. Mikrolitti Oy.
- Naturinventering över byggnadsplaneområdet i Ingå kyrkby, november 1999. LT-konsultit Oy.
- Landskapsinventering över Ingå kyrkby för utarbetande av byggnadsplan, september 1999. LT-konsultit Oy.

3.3.1. Naturutredning

I naturinventeringen från 1999 (LT-konsultit Oy) behandlas planeringsområdet och dess omgivning. I fråga om Kyrkbyn 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.

Ett viktigt område är Prästgårdsberget, ett tämligen högt och enhetligt skogsområde, med typisk karg hållmarkstallskog och gallrad, tämligen karg tall- och grandominerad moskog. I det här området finns också små myrar. Området är i någon mån nedskräpat. Även om Prästgårdsberges områdets natur inte är speciellt representativ är det fråga om ett mycket viktigt friluftslivs- och naturobervationsområde, som även kunde fungera som undervisningsobjekt.

Förslag till begränsningar av markanvändningen:

- Prästgårdsberget bör bevaras som ett område för friluftsliv och naturobservering och förbindelserna till det här området bör säkras.

3.3.2. Landskapsutredning

I landskapsinventeringen från 1999 (LT-konsultit Oy) behandlas kyrkbyn tämligen mångsidigt ur olika miljösynpunkter. De viktigaste rekommendationerna gällande landskapet är följande:

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

Som egentliga åtgärdsrekommendationer föreslås följande ifråga om delområdena 11 och 12):

- Ett naturnära bostadsområde. Rikligt med kulturhistoriskt och landskapsbildsmässigt värdefullt byggnadsbestånd. Speciellt småhusmiljön längs Skatuddsgatan är fin, och speciellt där bör det kompletterande byggandet vara sparsamt och förverkligas varsamt.
- Prästgårdsberget, en central bergsträckning. Karg tallskog och tämligen karg moskog. Utgör "bakgrunden" för tätortscentret. Bör bevaras obebyggd. Ett viktigt rekreationsområde.

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

Naturinventering 2013

I naturundersökningen (Luontotieto Keiron Oy, 2015) som gjordes i samband med utarbetande av generalplanen för fastlandet hittades inga värdefulla naturobjekt på planeringsområdet.

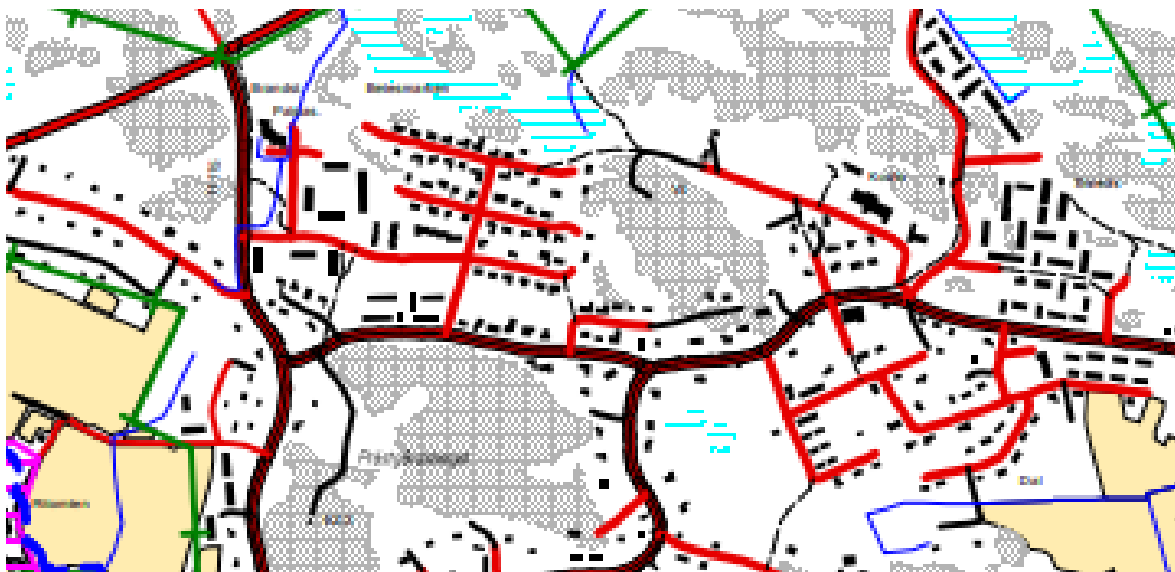


Bild 14: Utdrag ur naturutredningens bilagskarta 10 (Luontotieto Keiron Oy, 2015).

4. Detaljplanens skeden

4.1. Behovet av detaljplanen

Detaljplan ändras enligt det av kommunstyrelsen godkända planlägningsprogrammet. Projektet har startats på initiativ av kommunen och syftet är att uppdatera den gällande detaljplanens planlösning så att den effektiveras ur en planekonomisk synvinkel samt förbättra Rövargrändens funktionalitet. När projektet har genomförts kommer det att öka kommunens utbud av bostadstomter, komprimera samhällsstrukturen i enlighet med riksomfattande och landskapliga målsättningar samt bevara rekreationslederna i området.

4.2. Inledning på detaljplanen och beslut gällande den

Kommunen har börjat planläggningen av område 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 kommungård 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 13.4.–15.5.2023. Framläggandet kungjordes på kommunens webbplats. Förslaget var framlagt på Ingå kommungård 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.

Ingå kommunstyrelse föreslår att planen godkänns av kommunfullmäktige. 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.

4.4. Utlåtanden, åsikter och bemötanden

4.4.1. Respons på beredningsmaterialet

Under framläggningstiden för planutkastet lämnades det in två myndighetsutlåtanden och fyra åsikter varav två hade två underskrifter och två hade fem. Nylands NTM-central, Nylands förbund, Museiverket, Västra Nylands räddningsverk samt Sydspetsens miljöhälsa ansåg det inte nödvändigt att ge något utlåtande om planutkastet. Västra Nylands museum lyfte i sitt utlåtande fram behovet av att specificera planbestämmelserna beträffande bearbetning av terrängen, bevarandet av trädbeståndet och tomternas naturliga tillstånd, stängsel och färgsättningen på fasaderna. I sitt utlåtande kommenterade Caruna planändringens konsekvenser för eldistributionen samt för fördelningen av överföringskostnaderna. Bland åsikterna lyftes bl.a. fram farhågor om planprojektets lönsamhet och ändamålsenlighet, transparensen i kommunens beslutsfattande, planändringens konsekvenser för skogsområdets rekreations- och naturvärden samt de konsekvenser som AO1-kvartersområdenas utvidgning och sprängningarna i byggskedet innebär för de närmaste grannarna.

Utgående från de inlämnade utlåtandena och åsikterna har planförslaget specificerats med planbestämmelser beträffande stängsel, bevarande av trädbeståndet på tomterna samt bearbetning av terrängen så att byggnaderna ska anpassas efter byggplatsens befintliga terräng och att bergskärning och terrassering ska undvikas. Dessutom har ett område som ska planteras lagts till vid södra och östra kanten av AO1-kvartersområdena som ligger mot parken.

4.4.2. Respons på förslaget

Under påseendetiden inkom två utlåtanden och fyra anmärkningar, av vilka två undertecknades av två, ett av tre och ett av fyra. Nylands NTM-centralen, Nylands förbund, Västra Nylands räddningsverk, Södra Finlands miljöhälsovård och Museiverket meddelade att de inte har något att anmärka på planutkastet. Västra Nylands museum tog i sitt utlåtande upp frågan om landskapsvärdena och de negativa effekterna av en eventuell ytterligare exploatering på detta område. Ingå-Sjundeå Miljöförening rf upprepade sitt tidigare yttrande och betonade områdets betydelse som ett lokalt rekreationsområde och därmed också att rekreativvärdena och boendetrivseln inte ska försämrats. I anmärkningarna togs frågor upp som säkerhetsriskerna med att bygga i området (stenbrytning), förändringen av områdets natur och dess karaktär samt försämringen av rekreations- och naturvärden.

På basen av inkomna utlåtanden och anmärkningar har planbestämmelsen Park (VP) preciserats sedan planförslaget varit framlagt för påseende. Dessutom har illustrationer lagts till i planbeskrivningen för att bättre illustrera landskapspåverkan av de tomter som redan tidigare planlagts och de för de tomter som kommer att möjliggöras genom denna detaljplan.

4.5. Målen för detaljplanen

4.5.1. De riksomfattande målen för planering av områdesanvändning

Statsrådets beslut om riksomfattande mål för områdesanvändningen trädde i kraft 1.4.2018.

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 färdsätt:

- 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 koldioxidnsål 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 trafiktjänster 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 översvämningrisk eller också säkerställs hanteringen av översvämningriskerna 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.

4.5.2. Kommunens uppsatta mål

Kommunens målsättning är att utöka tomtutbudet genom att uppdatera i kraft varande, delvis oförverkligade detaljplaner genom att samhällsstrukturen förtätas.

4.6. Utkast till detaljplan



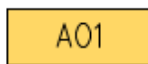
Bild 15: Utdrag ur plankartan, utkast (Ingå kommun 6/2022).

INGÅ KOMMUN KYRKBY

DETALJPLANEÄNDRING 1:2000
Rövargränd detaljplaneändring

Detaljplaneändringen berör kvarter 548
samt jord- och skogsbruksområde.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH
-BESTÄMMELSER



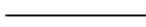
Kvartersområde för separata småhus innehållande högst två lägenheter. Varje bostad bör ha eget gårdsutrymme som ansluter sig direkt till bostaden och som är ändamålsenligt skyddad mot insyn. Sammanlagd våningsyta per tomt får inte överstiga 300m².



Park.



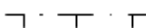
Linje 3 m utanför planområdets gräns.



Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Gräns för delområde.



Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.



Riktgivande tomtgräns.

550

Kvartersnummer.

PROSTGRÄND

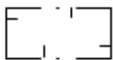
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

1

Nummer på riktgivande tomt.

II

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



Byggnadsyta.



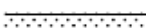
Gata.



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 näkösuojattu asuntoon liittyvä pihatila. Yhteenlaskeutu kerrosala tonttia kohden ei saa ylittää 300 m².

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 16: 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.

YLEISMÄÄRÄYKSET

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 yleissävyltään 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 rajoituksessa 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 17: Detaljplanebeteckningarna och -bestämmelserna, utkast (Ingå kommun, 6/2022).

4.7. Detaljplanförslaget

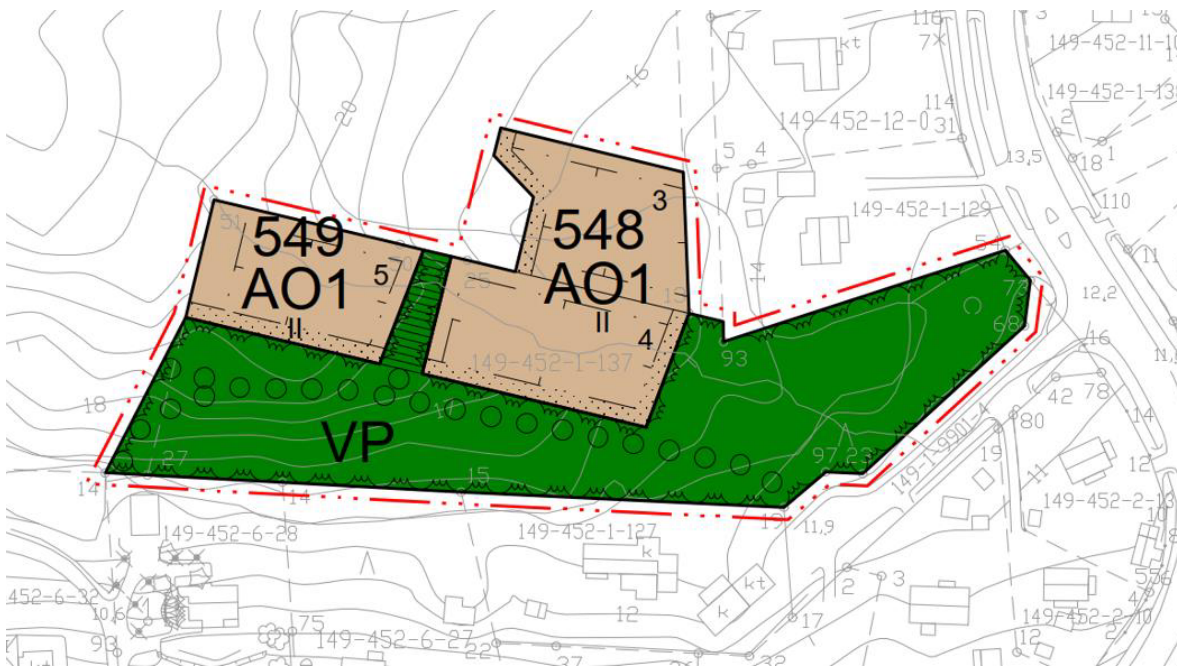


Bild 18: Utdrag ur planekartan, förslag (Ingå kommun 2/2023).

INGÅ KOMMUN KYRKBY

DETALJPLANEÄNDRING 1:2000
Rövargränd detaljplaneändring

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

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

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 skyddad mot insyn. Sammanlagd våningsyta per tomt får inte överstiga 300m².

VP

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. Istutettava alueen osa.

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. Yhteenlaskettu kerrosala tonttia kohden ei saa ylittää 300 m².

Puisto.

3 m kaavamuuotosalueen 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.

Ohjeellinen tontin numero.

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

Rakennusala.

Katu.

Ulkoilureitti.

Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Bild 19: 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 ljusst 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.

YLEISMÄRÅYKSET

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 20: Detaljplanebeteckningarna och -bestämmelserna, förslag (Ingå kommun, 2/2023).

4.8. Detaljplaneändring

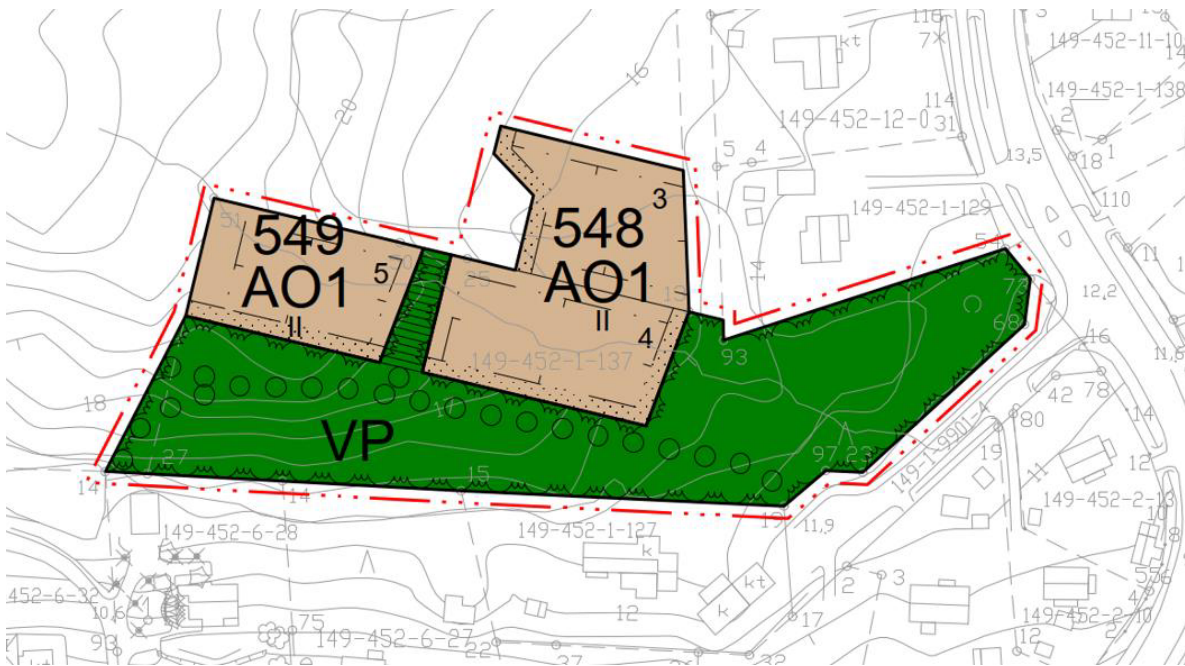


Bild 21: Utdrag ur plankartan, detaljplaneändring (Ingå kommun 6/2023).

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. Områdets skog ska bevaras och dess vegetationen ska bevaras i naturtillsånd.		Puisto. Alue tulee säilyttää metsäisenä ja kasvillisuudeltaan luonnonmukaisena.
	Linje 3 m utanför planområdets gräns.		3 m kaavamuutosalueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Gräns för delområde.		Osa-alueen raja.
	Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.		Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
	Riktgivande tomtgräns.		Ohjeellinen tontin raja.
550	Kvartersnummer.		Korttelin numero.
1	Nummer på riktgivande tomt.		Ohjeellinen tontin numero.
II	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnad eller i en del därav.		Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Byggnadsyta.		Rakennusala.
	Gata.		Katu.
	Friluftsled.		Ulkoilureitti.
	För allmän gångtrafik reserverad del av området.		Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
	Del av område som skall planteras.		Istutettava alueen osa.

Bild 22: Detaljplanebeteckningarna och -bestämmelserna, detaljplaneändring (Ingå kommun, 6/2023).

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 näkäsuojuattu asuntoon liittyvä pihatila. Yhteenlaskettu kerrosala tonttia kohden ei saa ylittää 300 m².

Puisto. Alue tulee säilyttää metsäisenä ja kasvillisuudeltaan luonnonmukaisena.

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.

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.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER	YLEISMÄÄRÄYKSET
1. Minimiantal bilplatser: 1bp/80 m ² våningsyta eller 1bp/bostad.	1. Autopaikkojen vähimmäismäärät: 1ap/80 m ² kerrosalaa tai 1ap/asunto.
2. Byggnaderna bör förses med åstak, taklutning 2/3 – 2/4. Fasaderna skall göra ett ljust intryck. Fasadernas huvudsakliga material bör vara målad trä.	2. Rakennukset tulee varustaa harjakatolla, kaltevuudeltaan 2/3–2/4. Julkisivujen tulee olla yleissävyltään vaaleita ja julkisivujen pääasiallisen materiaalin tulee olla maalattu puu.
3. Inom kvarter 548 får ej byggas källarvåning så att den finns helt eller till största delen under markytan.	3. Korttelissa 548 ei saa rakentaa kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan alapuolella olevaa kellarikerrosta.
4. Byggnaderna bör placeras så att de passar i byggplatsens nuvarande terräng. Bergsprängningar och terrängutfyllnad bör undvikas.	4. Rakennukset tulee sovittaa rakennuspaikan olevaan maastoon. Kallioleikkauksia ja maaston pengerryksiä tulee välttää.
5. Man ska sträva efter att bevara så mycket som möjligt av trädbeståndet på tomterna.	5. Puustoa tulee pyrkiä säilyttämään tonteilla mahdollisimman paljon.

Bild 23: Detaljplanebeteckningarna och -bestämmelserna, detaljplaneändring (Ingå kommun, 6/2023).

5. Beskrivning av detaljplaneändringen

5.1. Allmän motivering och beskrivning

Området har i den gällande Prästgårdsberget detaljplanen definierats som jord- och skogsbruksområde (M). Enligt den gällande detaljplanen är Rövargränden till stor del obebyggd. Med detaljplaneändringen förbättras Rövargrändens funktionalitet genom att vändplatsen förstoras. I samband med detaljplaneändringen läggs två bostadstomter till på M-området och M-områdets ändring till parkområde (VP) granskas. Friluftlederna i området ses samtidigt över och säkerställs. De nya tomternas byggrätt är liknande som de omgivande tomternas.

5.2. Beskrivning av detaljplanen

Genom detaljplanen skapas kvartersområden för fristående småhus (AO1) och park (VP). VP-områdets skog ska bevaras och dess vegetationen ska bevaras i naturtillstånd. 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.

Byggnaderna bör förses med åstak, taklutning 2/3 - 2/4. Fasaderna skall göra ett ljust intryck. Fasadernas huvudsakliga material bör vara målad trä.

Byggnaderna bör placeras så att de passar i byggplatsens nuvarande terräng. Bergsprängningar och terrängutfyllnad bör undvikas. Man ska sträva efter att bevara så mycket som möjligt av trädbeståndet på tomterna.

Minimiantalet bilplatser är 1bp/80 m² våningsyta eller 1bp/bostad.

Inom kvarter 548 får ej byggas källarvåning så att den finns helt eller till största delen under markytan.

5.3. Dimensionering

Den totala storleken på området visas i följande tabell.

Detaljplaneändringens omfattning	Hela byggnadsrätten	Regional effektivitet e
1,25 ha	900 v-m ²	0,07

AO1-kvartersområdenas areal är sammanlagt 4 775 m².

AO1-kvatersområdenas sammanlagda byggrätt är 900 v-m².

VP-områdets areal är 7 484 m².

Gatuområdenas areal är 276 m².

5.3.1. Trafik

Trafiken till bostadskvarteret på planområdet stöder sig på förlängningen av Rövargränden.

5.3.2. Service och näringsverksamhet

Det finns inga speciella tjänster eller företag på planeändringsområdet.

5.3.3. Kommunaltekniskt underhåll

Planeändringsområdets kommunalteknik baserar sig både på det kommunaltekniska nätet som redan finns i området och det nya kommunaltekniska nätet som skall byggas.

5.3.4. Jordens byggbarhet och renhet

Planeringsområdet består av obebyggt skogsområde på bergsmark och sandjord. På området finns förmodligen inte förorenad jord.

5.3.5. Den naturliga miljön enligt planen

I och med byggande enligt planändringen tas skogsområdet som skulle bevaras enligt den nu ändrade detaljplanen bort. I naturinventeringen som gjorts för området har inte identifierat några för naturen viktiga faktorer på planområdet. Områdets naturvärden granskas sommaren 2022.

5.4. Skyddsmål enligt planen

I planområdet finns inga skyddsobjekt.

5.5. Miljöstörande faktorer

Den nya markanvändningen är inte miljöstörande till sin natur och orsakar inte signifikanta störningar för grannarna.

5.6. Namngivning

Nuvarande namngivning bibehålls.

6. Konsekvensbedömning

6.1. Konsekvenser för samhällsstruktur och bebyggd miljö

Planändringsområdet ligger vid kanten av ett befintligt småhusområde. Planändringen utvidgar de detaljplanerade kvartersområdena för småhus (AO1) till jord- och skogsbruksområdet. Området som blir avsett för boende kompletterar naturligt det befintliga bostadsområdet och samhällsstrukturen. Den i detaljplaneändringen beskrivna lösningen överensstämmer med den gällande generalplanen.

Både den del som ändras av kvarter 248 och de nya bostadstomterna passar in i omgivningen. Precis som de detaljplanenliga AO1-kvartersområdena är även de närbelägna bostadsbyggnaderna i området huvudsakligen ljusa och har en eller två våningar samt åstak. Kvartersområdenas 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. Konsekvenser för trafiken

Detaljplaneändringen förbättrar funktionaliteten på Rövargränd när vändplatsen blir tillräckligt stor.

I detaljplaneändringen har man lagt till en för allmän gångtrafik reserverad del av området i slutet av Rövargränd, och den kopplas samman med friluftsleden som linjerats om. Med de här beteckningarna främjas ersättandet av den stig som blir under de växande kvartersområdena genom att i terrängen vid behov bygga en led som kopplar samman Rövargränd, Klockargränd, Prostgränd och nätverket av stigar på Prästgårdsberget.

Detaljplaneändringen medför en ringa ökning av trafiken på Rövargränd samt i korsningen Rövargränd - Storkyrkovägen. I den gällande detaljplanen är Rövargränd ett gatuområde vars trafik består av trafik som uppstår på grund av bostadstomterna. Detaljplaneändringen utvidgar AO1-kvartersområdena med två tomter, och inga sådana markanvändningsformer föreslås som inte redan möjliggörs av gällande detaljplan. Detaljplaneändringen ändrar inte trafikfördelningen på Rövargränd. I och med detaljplaneändringen färdas uppskattningsvis 30 personer via Rövargränd till skillnad från 25 personer som möjliggörs av den detaljplan som ändras (2,5 invånare/AO-tomt).

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

De växande bostadskvartersområdena innebär fler invånare i området när de förverkligas. Bostadsområdets måttliga befolkningstillväxt möjliggör för egen del utvecklandet av områdets gemenskap.

Skogsområdet som är i rekreatjonsbruk minskar i och med att detaljplanen förverkligas. De nya bostadskvarteren ligger på en befintlig skogsstig. Skogsstigen i fråga fungerar som en länk i östlig riktning mellan Prästgårdsberget och Ingå östra byområden. I detaljplaneändringen anvisas en ny friluftsled som ersätter den stig som går förlorad i och med förverkligandet av detaljplanen. Planändringen kapar således inte några betydande friluftsleder och minskar heller inte möjligheterna att använda Prästgårdsberget i rekreationssyfte.

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

6.4. Konsekvenser för naturen, landskapet, jordmånen och berggrunden

I och med detaljplaneändringen utvidgas kvartersområdena 548 och 549 på jord- och skogsbruksområdet, och jord- och skogsbruksområdet (M) omvandlas delvis till park (VP). När

skogsområdet omvandlas till VP-område blir det kommunens allmänna område vilket förbättrar underhållet, upprätthåller och/eller utvecklar området i fråga (MBL 90 §). Området kan således skötas bättre med tanke på dess natur- och landskapsvärden. I enlighet med VP-områdets planbestämmelse ska områdets skog ska bevaras och dess vegetationen ska bevaras i naturtillstånd. VP-områdets planbestämmelse stöder områdets bevarande i sitt nuvarande tillstånd som ett skogigt område.

Skogsområdet utanför kvartersområdena minskar med ca. 3300 m² vilket ökar konsekvenserna som detaljplanens förverkligande har för naturen och landskapet. På området har man inte hittat några värdefulla naturmiljöer, så naturens mångfald minskar endast lokalt i och med förlusten av den nuvarande naturmiljön. Utvidgningen av kvartersområdena kapar inga grönstråk. Ett område som ska planteras har definierats i utkanten av de nya bostadstomterna, vilket mjukar upp gränsen mellan byggandet och naturen.

Detaljplaneändringens område anknyts till en del av ett detaljplanerat småhusområde och utvidgningen av kvartersområden inverkar inte märkbart på de konsekvenserna för landskapet. De nya tomterna ligger på en sluttning. Deras synlighet från de lägre områdena har minskats med en allmän planbestämmelse enligt vilken så mycket som möjligt av trädbeståndet på tomterna ska bevaras, och med delar av områden som ska planteras vid tomternas gränser och en parkremsa som bevarar skogsområdet på de södra tomterna och mellan de växande kvartersområdena. Bevarandet av trädbeståndet på tomterna minskar också de konsekvenser som detaljplanens förverkligande innebär för naturen.



Bild 24. Illustrationen visar den byggnation som tillåts enligt detaljplaneändringen för Rövargränd och den befintliga detaljplanen för Prästgårdsberget som gäller för Rövargränd, sett från Klockargränd. Både ändringen av detaljplanen för Rövargränd och detaljplanen för Prästgårdsberget tillåter tvåvåningshus längs Rövargränd och i de angränsande kvarteren. I illustrationen visas byggnaderna med högsta möjliga volym, med genomgående två våningar och nästan all våningsyta utnyttjad. Detta gör det möjligt visa den största möjliga inverkan på landskapsbilden. De nya byggnaderna kommer till stor del att avskämmas av skogsmark, med skyddande vegetation mellan de befintliga och nya byggnaderna. De ljusa byggnaderna kommer att smälta in i den omgivande bebyggelsen.



Bild 25. Illustrationen visar byggnationen på Rövargränden, som tillåts enligt den gällande detaljplanen för Prästgårdsberget. Illustrationen visar utsikten från Klockargränden. Bilden visar inte byggnaderna på de nya tomterna som tillkommer genom ändringen av detaljplanen för Rövargränd.

Planändringens planbestämmelser som styr byggsättet strävar efter att bevara enhetligheten i byggsättet och landskapsbilden vid Rövargränd.

För att minimera konsekvenserna av den planenliga markanvändningen för mark- och berggrunden, har planändringen kompletterats med en bestämmelse om att byggnaderna ska anpassas till byggplatsens terräng och att bergskärning och terrassering av terrängen ska undvikas.

6.5. Kommunekonomiska konsekvenser, genomförbarhet och energiförsörjning

Byggandet av Rövargränd är på Ingå kommuns ansvar. De tidigare planlagda AO1-tomterna vid Rövargränd ägs av Ingå kommun. I och med detaljplaneändringen blir byggandet på Rövargränd ett mer lönsamt projekt ur kommunalekonomisk synvinkel.

Det råder brist på säljbara tomter som lämpar sig för småhus, och med detaljplaneändringen för Rövargränd kan kommunen delvis svara på det här behovet. De nya småhustomterna som skapas i och med detaljplaneändringen ägs av kommunen. Kommunen får intäkter för försäljningen och uthyrningen av sina markområden, och den nuvarande efterfrågan tyder på att de tomter som nu skapas sannolikt kommer att säljas.

Detaljplaneändringen ökar inte byggkostnaderna i området, och dess förverkligande förutsätter inga sådana vägförbindelser som inte redan skulle kunna byggas i enlighet med gällande detaljplan. Området går naturligt att koppla till det kommunaltekniska nätverket.

7. Detaljplanens förverkligande

Kommunen förverkligar kommunaltekniken i området. Byggandet på tomterna genomförs av tomternas framtida ägare.