

Bollstavägen-Betesvägen

Detaljplaneändring

Program för deltagande och bedömning

Uppdaterad 5.12.2023



Bild 1. Flygbild på planändringsområdet.

Planeringsområde

Planeringsområdet ligger i Ingå öster om korsningen mellan Bollstavägen och stamväg 51. Korsningen är den huvudsakliga infartsrutten till Ingå kommuncentrum från stamväg 51. Detaljplaneändringsområdet anvisas i bild 2.

Utgångspunkterna för planerandet

Planeringssituationen

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

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

Landskapsplan

På planeringsområdet gäller Nylandsplanen 2050. I helheten Nylandsplanen 2050 ingår en generell strukturöversikt utan rättsverkan som fungerar som landskapets vision samt tre etappplansplaner med rättsverkan: Västra Nylands, Helsingforsregionens och Östra Nylands etappplansplaner som trädde i kraft i och med Helsingfors förvaltningsdomstols beslut 24.9.2021.

Generalplan

Kommunfullmäktige godkände den gällande delgeneralplanen för Ingås fastlandsområde 12.12.2002. I generalplanen för Ingås fastlandsområden har området söder om stamväg 51 och dess omgivning i helhet anvisats som område för centrumfunktioner (C). Norr om stamväg 51 ligger därtill ett bostadsområde i behov av planering (AC-U), ett område för landsbygdsnäringar (MT) samt ett friluft- och strövområde (VR). Därtill har generalplanlösningen särskilt beaktat Bollstavägens anslutning.

Vid de tidigare detaljplaneringsskedena på våren 2022 fungerade dessutom den tidigare godkända generalplanen för Ingås fastlandsområden som



Bild 2. Planändringsområdet anvisat på turistikarta.

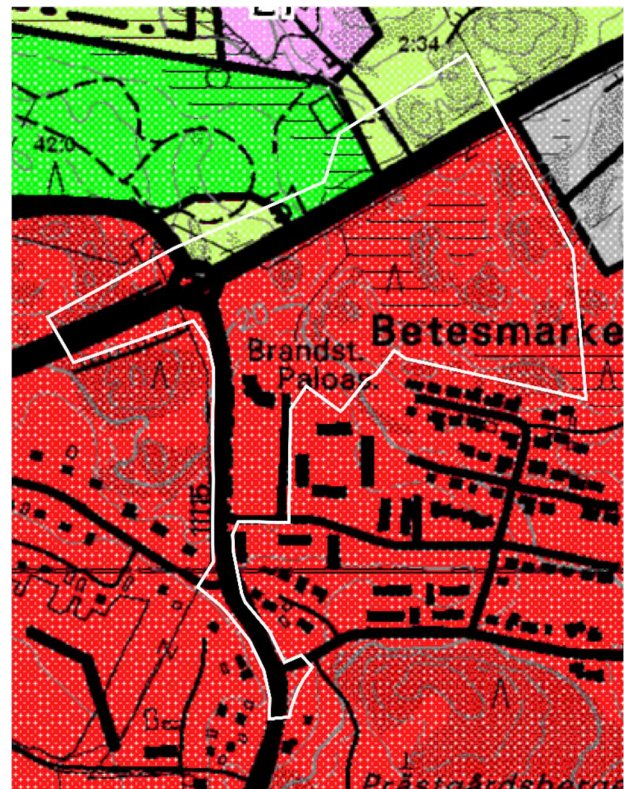


Bild 3. Utdrag ur den gällande generalplanen för fastlandsområdena. Planändringsområdet avgränsat på bilden i vitt.

ramverk för planeringen, men planen förkastades av förvaltningsdomstolen.

Den generalplan som gäller i området kan anses vara föråldrad p.g.a. att det fattas en ekologisk förbindelse som borde genomkorsa området och som har identifierats i den uppdaterade landskapsplanen. Därtill är generalplanens målsättningsår 2015. I samband med generalplanarbetet för fastlandsområdena granskades generalplanen i detaljplaneändringsområdet med tanke på de kommersiella aktiviteternas föråldrade dimensionerings- och tolkningsgrunder samt anslutnings- och gatuarrangemangen. Därtill bör den lokalt värdefulla våtmarken Betesmarken på basen av uppgifter i aktuella naturutredningar även beaktas som en styrande faktor i detaljplanläggningen.

Detaljplan

Delar av planändringsområdet ingår i den gällande ändringen och utvidgningen av byggnadsplanen som godkändes av kommunfullmäktige 19.8.1977, i den gällande ändringen av byggnadsplanen som godkändes av kommunfullmäktige 19.2.1982 samt i Ritomtens gällande detaljplaneändring som godkändes av kommunfullmäktige 5.2.2004. Norr om stamväg 51 finns ingen gällande detaljplan.

Planändringsområdet består av jordbruksområde (M), kvartersområde för kommunaltekniska byggnader och anläggningar (YT), kvartersområde för sjukhus och övrig social verksamhet (YS), kvarterområde för bilplatser och carportar (AP), kvartersområde för affärsbyggnader (AL) samt område för allmän väg (LT).

I den gällande detaljplanen har en möjlighet för byggande av byggnader i 1-2 plan anvisats i kvarteren 519-522. Endast kvarter 522 har förverkligats där den nuvarande brandstationen som snart tas ur bruk ligger.

Enligt detaljplanebestämmelserna ska bilplatser för kvarteren 517-520 placeras på AP-kvartersområdet. Denna parkering har inte förverkligats.

Detaljplaneändringen omfattar inte de södra kvarteren 517 och 518 som beräknas ha behov av 15-30 bilplatser på planändringsområdet. Bedömningen

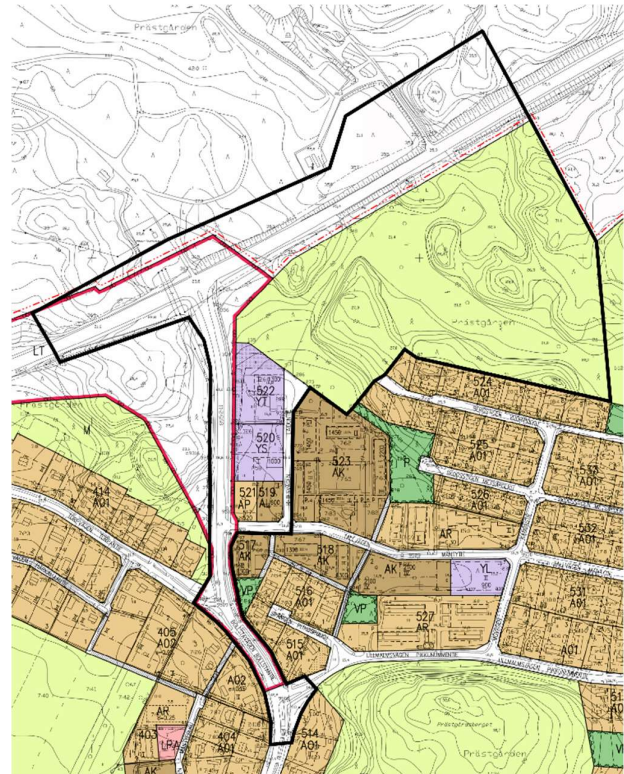


Bild 4. Utdrag ur detaljplanen som gäller i planändringsområdet. Planändringsområdet avgränsat på bilden i svart.

av behovet av bilplatser preciseras under planprocessen.

Byggnadsordning

Ingå kommuns byggnadsordning trädde i kraft 2002.

Markägoförhållanden och besittning

Planeringsområdet ligger på de kommunägda fastigheterna 149-452-42-1, 149-452-1-126, 149-452-1-137, 149-452-26-0, 149-452-7-57, 149-452-7-58, 149-452-7-59 samt 149-452-7-84, på de privatägda fastigheterna 149-452-26-1 samt på allmänna de vägområdena 149-895-2-11 och 149-895-2-1.

Andra beslut som gäller området

- Inledande av planläggning, Byggnads- och miljönämnden 22.10.2019 § 95
- Planläggningsprogrammet 2021-2024 KST 29.3.2021 § 64
- Planläggningsöversikt 2021 KST 24.5.2021 § 113
- Planläggningsprogrammet 2022-2024 KST 15.3.2022 § 43
- Planläggningsöversikt 2023 KST 18.4.2023 § 33

Andra planer som gäller i området

Översiktsplanen 2035 har utarbetats för området vid stamväg 51 mellan Täckervägen och Bollstavägen för en helhetsbedömning av ändringarna i detaljplanerna (Arkkithehtoitomisto Jussi Partanen, 15.11.2021). Översiktsplanen tjänar de detaljplaneändringar som utarbetas för området och presenterar i stora drag den områdeshelhet som ska utvecklas.

Utvecklandet av Ingå kommuncentrum inleds, och som en del av det utarbetas en generalplanemässig förgranskning av de norra delarna av Ingå kommuncentrum under 2022-2023. Arbetet utförs som en generalplanemässig utredning som omfattar Ingåports områden på båda sidorna om stamväg 51 samt Nylund-arenans rekreationsområden. Man granskar även områdets funktionella, ekologiska och landskapsmässiga helheter och kopplingar samt de kommersiella tjänsternas dimensioneringsprinciper som stöd för förvaltningen av detaljplanläggningens helheter genom att precisera fastlandsområdenas delgeneralplan som förkastades i domstolsbehandlingen.

Planeringens definition och målsättningar

Bollstavägen är den kortaste och tydligaste rutten från stamväg 51 till hamnen och till servicen i kommuncentrum. Detaljplaneändringen förbättrar Ingå kyrkbys synlighet vid stamvägen och bildar en tätortsläk och fungerande port till kommuncentrum. Med detaljplaneändringen definieras och tryggas de nordostliga områdena som på grund av naturvärden ska bevaras.

Kommunens och regionens allmänna mål

På kommunal nivå är målen för ändringen av detaljplanen bland annat följande:

- Att bilda den viktigaste porten från stamväg 51 till kommuncentrum med hjälp av högklassigt byggande och landskapsbilden, och på så sätt öka kommuncentrumets synlighet och attraktionskraft för passerande.
- Att granska vilket slags handels-, service- eller företagsområde skulle kunna passa på denna plats

och som skulle kunna stöda den kommersiella livskraften i kommuncentrumet.

- Avsikten är att undersöka ett alternativ till placeringen av en ny hälsostation. Avsikten är dessutom att placera en ekopunkt i området. Området utgör även ett naturligt läge för boende. Boendet är ett sekundärt mål i området och borde bilda en del av den högklassiga tätortsbilden vid kommuncentrumets port.
- Bollstavägen ändras till gatuområde.
- Den ekologiska förbindelsen, som går genom kommuncentrum och är av betydelse på landskapsnivå, säkras.
- En klimatsmart markanvändningslösning som beaktar naturens mångfald, med beaktande av ett centralt och aktivt läge i kommuncentrum. Enligt utredningar är det centralt att blå-grönstrukturen i områdets nordöstra del bevaras i tillräcklig utsträckning.

Mål för funktionerna i området och miljöns kvalitet

Man eftersträvar att det lilla kommuncentrumet ska ge ett grönskande och trivsamt intryck. Det är särskilt viktigt att utveckla Bollstavägens vackra infartsvy på gatuområdet och i kvarter 519 samt i det kommersiella kvarteret invid stamvägen. Ett vackert byggt och grönskande portområde borde förverkligas i kommuncentrum. De kommersiella aktiviteterna skulle kunna uppmuntra besökare att stanna i Ingå, men samtidigt borde man försäkra sig om att aktiviteterna inte tär på den kommersiella livskraften med fel slags konkurrens.

Planeringens framskridande

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

Utredningar

I beredningen av detaljplanen och i bedömningen av konsekvenserna har man använt följande utredningar:

- Luontoselvitys (fi, naturutredning) (Keiron 2022)
- Meluselvitys (fi, bullerutredning) (SWECO 2023)
- Rakennettavuusselvitys (fi, byggharhetsutredning) (SWECO 2020)
- Muinaisjäännösinventointi (fi, inventering av fornlämningar), Ingåport och Generalplan för fastlandsområdet (Mikroliitti Oy 2016-2017)
- Utredning om den byggda kulturmiljön (STADIONARK 2012)
- Trafikutredning (SWECO 2022)
- Landskapsmässig attraktionsplan (FCG 2016)
- Kaupan selvitys (fi, utredning av kommersiell aktivitet) (FCG 2022)
- Ingåport II översiktplan 2035 (ARKJP 2022)
- Energigranskning av detaljplaneändringen Bollstavägen-Betesvägen (ARKJP 2023)
- Laiduntien paloasemarakennuksen inventointi (fi) (Ingå kommun 2023)

Vid planläggningen har man utnyttjat utredningar som gjordes i samband med planlägningsprocessen för fastlandsområdets delgeneraplan.

Konsekvenser som bedöms

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

Konsekvenser som stadgas i markanvändnings- och bygglagen:

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

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

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

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

Intressenter och hörande av dem

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

Intressenter i denna plan är:

- Invånare, markägare, företag, anställda och föreningar på området och i närområdena

- Ingå kommuns förtroendeorgan och förvaltningskommuner
- Övriga myndigheter:
- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland
- Nylands förbund
- Västra Nylands museum
- Museiverket
- Nylands räddningsverk

Deltagande och delgivande av information

Om planläggningen informeras på kommunens webbplats www.inga.fi samt i lokaltidningarna. Programmet för deltagande och bedömning, som omfattar planens beredningsmaterial, samt planförslaget läggs fram till påseende på Ingå kungård (Strandvägen 2, 10210 Ingå) samt på kommunens webbplats. Kommunens invånare och andra intressenter har möjlighet att framföra sina åsikter om planen under planens framläggningstid.

Utlåtanden begärs av nödvändiga myndigheter. Under planförslagets framläggningstid ordnas ett hörande om projektet.

Beslutsskeden i planeringen, konsekvensbedömning samt sätt att delta

Anhängiggörande av planläggningen

Byggnads- och miljönämndens beslut 26.04.2022§ 49. Anhängiggörande av planen och framläggandet av programmet för deltagande och bedömning kungörs.

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

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

Planförslag

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

Godkännande av planen

Ingå kommunstyrelse lägger fram planen för godkännande för kommunstyrelsen. Godkännandet av planen kungörs i lokaltidningarna och på kommunens webbplats. Besvär mot godkännandet av planen kan inlämnas till Helsingfors förvaltningsdomstol. Besvär mot förvaltningsdomstolens beslut kan inlämnas till högsta förvaltningsdomstolen.

Preliminär tidtabell

Tidpunkt	Planskede
2022	
April	Anhängiggörande av detaljplanläggningen, framläggandet av programmet för deltagande och bedömning samt beredningsmaterialet, kompletterande av utredningarna
2023	
höst	Planförslaget utarbetas
December-Januari	Planförslaget till påseende
Februari	Bemötanden, kontroll av dokument
Februari-Mars	Behandling för godkännande av planen
April-Maj	Planen vinner laga kraft

Kontaktuppgifter

Eric Roselius
 Ingå kommun
 Planläggningschef
 Tfn 040 670 6143
 fornamn.efternamn@inga.fi
 Ingå kommun
 10211 Ingå
 Besöksadress Strandvägen 2, 10210 Ingå

Miia Nätyнки
 Ingå kommun
 Planläggningsarkitekt
 Tfn 040 484 2648
 fornamn.efternamn@inga.fi
 Ingå kommun
 10211 Ingå
 Besöksadress Strandvägen 2, 10210 Ingå

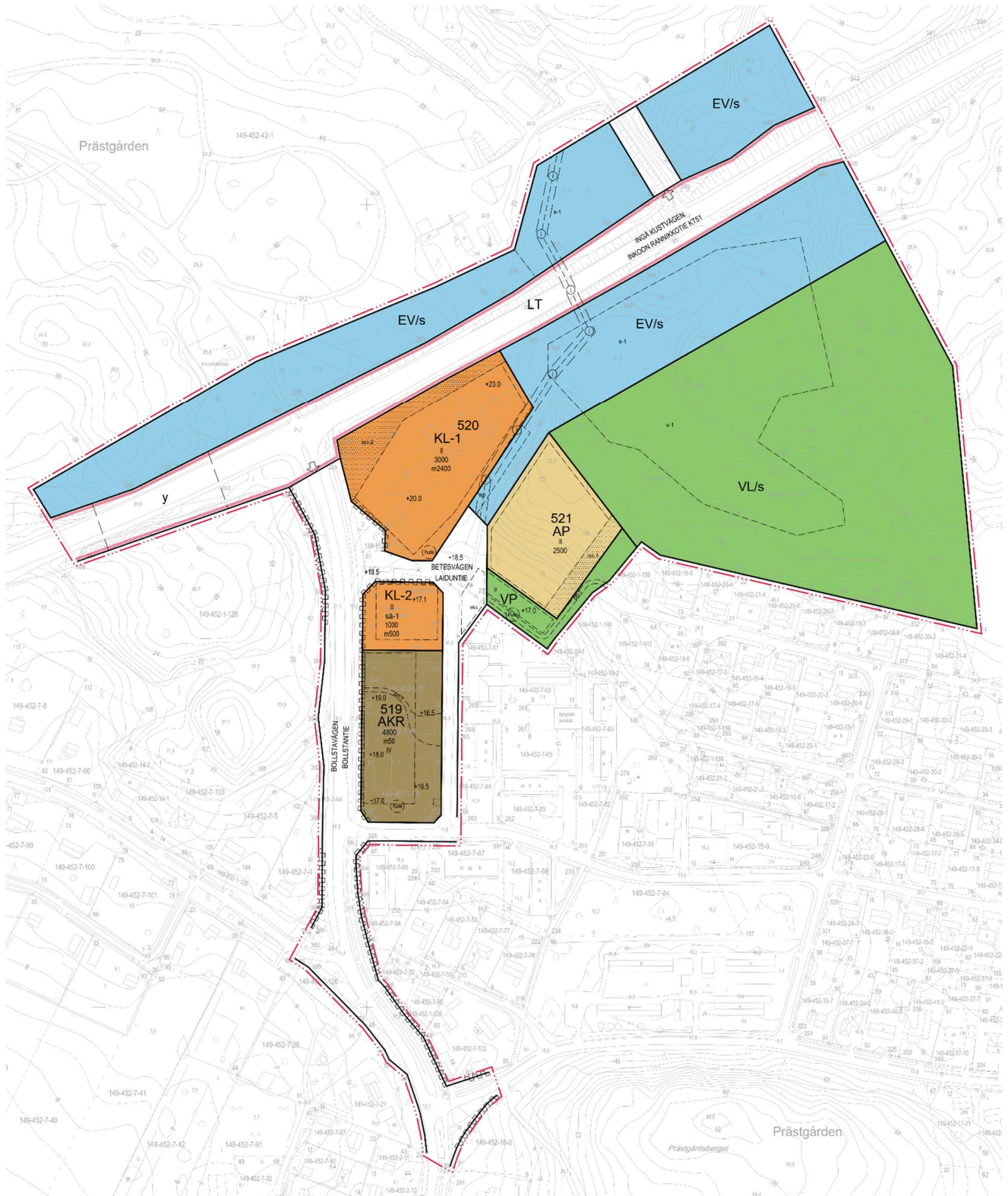


Bild 5. Utdrag ur planekartan, förslag. ARKJP, 11/2023.

INGÅ KOMMUN

BOLLSTAVÄGEN-BETESVÄGEN DETALJPLAN OCH DETALJPLANEÄNDRING FÖRSLAG

För detta detaljplaneområde utarbetas en separat bindande tomtindelning.

Formas: kvarter 519-521 samt trafiks-, gatu-, rekreations- och specialområden.

PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Kvartersområde för affärsbyggnader.

På området får placeras utrymmen för affärer med stort varuutbud, utrymmen för utrymmeskrävande handel, affärs- och utställningsutrymmen, restauranger samt service-, verkstads- och arbetsutrymmen som inte orsakar störningar för miljön. Av affärsutrymmena får högst 1 200 m² vara utrymmen för dagligvaruhandel. På området får inte placeras utrymmen för centrumorienterad specialvaruhandel.

Kvartersområde för affärsbyggnader.

På området får placeras affärs- och utställningsutrymmen och service-, verkstads- och arbetsutrymmen som inte orsakar störningar för miljön samt utrymmen för räddningsverksamhet. På området får inte placeras utrymmen för dagligvaruhandel. En brandpost ska möjliggöras på området.

Kvartersområde för flervåningshus, rådhus och andra kopplade bostadshus.

Kvartersområde för småhus.

Närrekreatiomsområde.

Park.

Skyddsgrönområde.

Område för allmän väg.

Område där miljön bevaras.

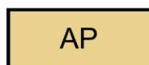
Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för delområde.

Kvartersnummer.



/s



519

INKOON KUNTA

BOLLSTANTIE-LAIDUNTIE ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS EHDOTUS

Tälle asemakaava-alueelle laaditaan erikseen sitova tonttijako.

Muodostuu: korttelit 519-521 sekä liikenne-, katu-, virkistys- ja erityisalueet.

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

Liikerakennusten korttelialue.

Alueelle saa sijoittaa laajan tavaravaliikeman kaupan tiloja, tilaa vaativan kaupan tiloja, liike- ja näyttelytiloja, ravintoloita sekä ympäristöhäiriötä tuottamattomia palvelu-, versta- ja työtiloja. Myymälätiloista enintään 1200k-m2 saa olla päivittäistavaran kaupan tiloja. Alueelle ei saa sijoittaa keskustahakuisen erikoistavaran kaupan tiloja.

Liikerakennusten korttelialue.

Alueelle saa sijoittaa liike- ja näyttelytiloja sekä ympäristöhäiriötä tuottamattomia palvelu-, versta- ja työtiloja sekä pelastustoiminnan tiloja. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaran kaupan tiloja. Alueella tulee mahdollistaa palopostin toteuttaminen.

Asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuintalojen korttelialue.

Asuinpientalojen korttelialue.

Läshivirkistysalue.

Puisto.

Suojaviheralue.

Yleisen tien alue.

Alue, jolla ympäristö säilytetään.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen osa-alueen raja.

Korttelin numero.


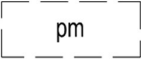
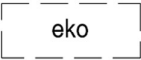
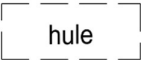
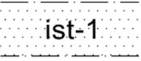
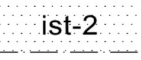
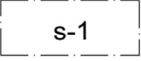
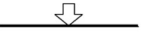

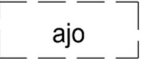
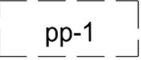
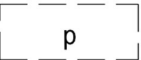
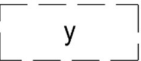
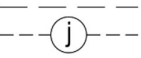
Namn på gata/väg.	BOLLSTAVÄGEN BOLLSTANTIE	Kadun/tien nimi.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.	2500	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Riktgivande tomtgräns.	—	Ohjeellinen tontin raja.
Byggnad som ska bevaras. I reparations- eller ombyggnadsarbeten ska byggnadens särdrag bevaras.	sä-1	Säilytettävä rakennus. Korjaus- ja muutostöissä tulee säilyttää rakennuksen ominaispiirteet.
Siffran anger hur många m ² -våningsyta av den våningsyta som är tillåten på byggnadsytan som får användas för affärslokaler.	m2400	Luku osoittaa, kuinka paljon rakennusalalle sallitusta rakennusoikeudesta kerrosneliömetreinä saa käyttää myymälätiloiksi.
Ungefärlig markhöjd.	+19,0	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.
Byggnadsyta.		Rakennusala.
Riktgivande transformator.		Ohjeellinen muuntamo.
Ekopunkt. Riktgivande del av område reserverad för sortering av anfall.		Ekopiste. Jätteiden lajittelulle varattu ohjeellinen alueen osa.
Riktgivande placeringsplats för fördröjningsområde för dagsvatten.		Sijainniltaan ohjeellinen hulevesien viivytyksalue.
Del av område som skall planteras. På områden bör bevaras och/eller planteras grupper av träd och buskar på ett naturenligt sätt.		Istutettava alueen osa. Alueella tulee säilyttää ja/tai istuttaa luonnontilaisen kaltaisia puu- ja pensasryhmiä.
Del av område som skall planteras. På området bör bevaras och/eller planteras grupper av träd och buskar på ett naturenligt sätt. Stamvägens skydds- och siktområden ska skötas som öppna ängar. Del av område där åtgärder som förändrar våtmarkens naturtillstånd inte får vidtas.		Istutettava alueen osa. Alueella tulee säilyttää ja/tai istuttaa luonnontilaisen kaltaisia puu- ja pensasryhmiä. Kantatien suoja- ja näkemäalueet tulee hoitaa avoimina niittyinä.
		Alueen osa, jolla ei saa suorittaa kosteikon luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä.
Gatuområde.	—	Katualue.
Ungefärlig placering för in- och utfart för fordon.		Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
Del av gatuområdets gräns där det är förbjudet att ordna in- och utfart för fordon.		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Riktgivande körförbindelse.		Ohjeellinen ajoyhteys.
Till läget riktgivande förbindelse för gång- och cykeltrafik som ska förverkas på ett parkaktigt, allmän led.		Sijainniltaan ohjeellinen jalankulun ja polkupyöräilyn yhteys, joka tulee toteuttaa puistomaisena ja julkisluonteisena.
Riktgivande parkeringsplats.		Ohjeellinen pysäköimispaikka.
Gång- och cykelled som löper över trafikområdet. Placeringen är riktgivande.		Liikennealueen ylittävä kävelyn ja pyöräilyn yhteys. Sijainti on ohjeellinen.
Del av område som reserverats för underjordisk ledning, vars placering är riktgivande.		Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, jonka sijainti on ohjeellinen.

Bild 7. Detaljplanebeteckningarna och -bestämmelserna, förslag. ARKJP, 11/2023.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:Dagvatten

På de tomter, där verksamhetens art kan orsaka exceptionellt onera dagvatten, ska dagvattnet ledas via fördröjande dagvattenkonstruktioner med avskiljarbrunnar för olja och sand. Avskiljarbrunnarna för olja och sand ska ha möjlighet till stängning vid en eventuell olycka.

Dagvatten som uppkommer på tomten ska ledas via fördröjande dagvattenkonstruktioner. Dimensioneringsvolymen för dagvattenkonstruktionerna ska vara en kubik per hundra kvadratmeter av ogenomtränglig yta och konstruktionerna ska vara försedda med överflöde.

Gårdsområden

Gårdsområden ska planeras och byggas som en helhet oberoende av en eventuell tomtindelning. På gårdarna ska bevaras och/eller planteras träd och buskar. Eventuella överskottsmassor från jordbyggnadsarbeten på tomten ska utnyttjas på tomten eller i närområdet, till exempel vid jordbyggnadsarbeten och landskapsbyggande.

Energi

Vid ansökan om bygglov ska en energibedömning presenteras. I bedömningen undersöks möjligheterna att utnyttja förnybar energi för byggnaderna och gårdsplanerna. Transformatorer och konstruktioner som förutsätts av eldistribution och datatrafik får byggas på gatuområden, skyddsgrönområden och parkområden.

Räddningsverksamhet

På området får placeras en brandpost med ett lämpligt läge, till exempel i anslutning till den gamla brandstationsbyggnaden i kvarter 519 eller längs Betesvägen.

Buller:

Med hjälp av placeringen av byggnaderna, deras disposition och konstruktioner ska det säkerställas att bullernivån inomhus eller i vistelseområden utomhus inte överskrider riktvärdena för buller dagtid och nattetid i enlighet med Statsrådets beslut 993/1992.

Bil- och cykelplatser:

Bilplatser bör reserveras enligt det följande:

KL-kvartersområden:	1 bp / 40 v-m ² .
AKR-kvartersområden:	1 bp / 80 v-m ² .
AP-kvartersområden:	1 bp / 80 v-m ² .
Minst 1 bp / bostad.	

För byggnaden i kvarter 519 som bevaras (sä-1) ska reserveras bilplatser enligt separat behovsutredning.

I kvarter 519 bör reserveras 15 bilplatser och på Tallvägens och Betesvägens gatuområdena bör reserveras 10 bilplatser för kvarter 517 och 518.

Bilplatser för kvarter 519 och 521 får förverkas på VP-områdenas parkeringsplats (p) med kommunens lov.

Cykelplatser ska reserveras enligt följande:

KL-1- och KL-2-kvartersområden:	1 cpp/50 m ² vy.
AKR- och AP-kvartersområden:	minst 2 cpp/bostad.

Av cykelplatserna ska minst hälften reserveras i ett takbelagt utrymme med lås/ramlås.

YLEISMÄRÄYKSET:Hulevedet

Tonteilla, jonka toiminnan luonne voi tuottaa poikkeuksellisen epäpuhtaita hulevesiä, on hulevedet johdettava öljyn- ja hiekanerotuskaivojen kautta viivyttävään hulevesirakenteeseen. Öljyn- ja hiekanerotusjärjestelmissä on oltava sulkumahdollisuus mahdollisen onnettomuuden varalta.

Tontilla muodostuvat hulevedet on johdettava hidastavan hulevesirakenteen kautta. Hulevesirakenteen mitoituslajuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden ja rakenteessa tulee olla ylivuoto.

Piha-alueet

Piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisellä tavalla mahdollisesta tonttijaosta riippumatta. Pihoilla tulee säilyttää ja/tai istuttaa puita ja pensaita. Tontin maarakentamisen mahdollisia ylijäämämassoja tulee hyödyntää tontilla tai lähialueella, esimerkiksi tonttien maarakentamisessa ja maisemoinnissa.

Energia

Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää energia-arviointi, jossa tarkastellaan rakennusten ja pihojen mahdollisuudet uusiutuvan energian hyödyntämiseen. Sähkönjakelun ja tietoliikenteen edellyttämät muuntamot ja rakenteet saa toteuttaa katu-, suojaviher- ja puistoalueille.

Pelastustoiminta

Alueelle saa sijoittaa palopostin tarkoituksenmukaiselle sijainnille, esimerkiksi kortteliin 519 vanhan paloasemarakennuksen yhteyteen tai Laiduntielle.

Melu:

Rakennusten sijoittelun, massoitelun ja rakenteiden avulla tulee varmistaa, ettei sisätilojen tai ulko-oleskelutilojen melutaso ylitä Vnp:n 993/1992 mukaisia käyttötarkoitusten mukaan määriteltyjä päivä- ja yömelun ohjearvoja.

Auto- ja polkupyöräpaikat:

Autopaikkoja tulee varata seuraavasti:

KL-korttelialue:	1 ap / 40 k-m ² .
AKR-korttelialue:	1 ap / 80 k-m ² .
AP-korttelialue:	1 ap / 80 k-m ² .

Vähintään 1ap / asunto.

Korttelin 519 säilytettävälle rakennukselle (sä-1) tulee varata autopaikkoja erillisen tarveselvityksen mukaisesti.

Kortteleiden 517 ja 518 käyttöön tulee varata 15 autopaikkaa kortteliin 519 sekä 10 autopaikkaa Mäntytien ja Laiduntien katualueille.

Kortteleiden 519 ja 521 autopaikkoja saa toteuttaa VP-alueelle merkitylle pysäköimispaikalle (p) kunnan luvalla.

Polkupyöräpaikkoja tulee varata seuraavasti:

KL-1 ja KL-2 -korttelialueet:	1 ppp / 50 k-m ² .
AKR- ja AP-korttelialueet:	Vähintään 2ppp / asunto.

Polkupyöräpaikoista vähintään puolet tulee varata katettuun ja lukittavissa olevaan / runkolukolliseen tilaan.

KL-1 ja KL-2 -områden:

På kvarter 520 får placeras enhögst 30 meter hög reklampelare, som betjänar kvarterer 519 och 520. Byggnadernas och konstruktionernas material bör vara av hög kvalitet speciellt till de delar som är synliga till stamväg 51. Via placering av byggnader, planteringar eller inhägnader ska man hölja att lagerområdena öppnas mot stamväg 51. Byggnadens service- och lastningsgård samt avfallshanteringsutrymme ska skyddas mot insyn. Eventuell spridning av buller- eller luktölagheter från dessa till omgivningen ska förhindras.

KL-2 -området:

På grund av den tidigare verksamheten i området ska marken undersökas och vid behov saneras innan byggande inleds.

AKR-området:

Kvarteret ska byggas som separata byggnader. En byggnad får vara högst 40 meter lång och det ska finnas en minst 8 meter bred öppning mellan byggnaderna. På ytan för öppningen får byggas högst 2 våningar höga konstruktioner som är nödvändiga med tanke på bullerbekämpning. Golvhöjden för bostadsutrymmen som öppnas mot Bollstavägen ska ligga minst på samma höjd som körbanan. I källarutrymmen, där golvhöjden ligger minst 1,5 meter under körbanans höjd längs Bollstavägen får byggas förråds- och sambruksutrymmen för bostäderna som tilläggsbyggrätt samt ett affärsutrymme med m-beteckning.

AP-området:

På gårdarna ska bevaras och/eller planteras träd och buskar i naturenliga grupper.

EV- och LT-områden:

Vägrens gassiga miljöerna är särskilt viktiga med tanke på naturens mångfald och de bör bevaras.

KL-1 ja KL-2-alueet:

Kortteliin 520 saa sijoittaa yhden, korkeintaan 30 metriä korkean mainospylonin, joka palvelee kortteleita 519 ja 520. Rakennusten julkisivujen tulee olla suunnittelultaan ja materiaaleiltaan korkealaatuisia erityisesti niiltä osin, kun ne näkyvät kantatielle 51. Rakennusten sijoittelulla, istutuksilla tai aitaamisella tulee peittää varastointialueiden avautuminen kantatie 51:lle. Rakennuksen huolto- ja lastauspiha sekä jätehuoltotila on näkö-suojattava. Niiltä syntyvän mahdollisen melun ja hajun leviäminen ympäristöön on estettävä.

KL-2 -alue:

Alueen edellisestä toiminnasta johtuen ennen rakentamisen aloittamista maaperä tulee selvittää ja tarvittaessa puhdistaa.

AKR-alue:

Kortteli tulee rakentaa irrallisina rakennuksina. Rakennuksen pituus saa olla enintään 40 metriä ja rakennusten välillä tulee olla vähintään 8 metrin levyinen aukko. Aukon alalla saa toteuttaa meluntorjunnan kannalta tarpeellisia, enintään 2 kerroksen korkuisia rakenteita. Bollstantien puolelle aukeavien asuinhuoneistojen lattiakoron tulee olla vähintään ajouran korkeudella. Kellaritiloihin, joiden lattiakorko on vähintään 1,5 metriä alle Bollstantien ajouran korkeusaseman saa toteuttaa lisärakennusoikeutena asuntojen varasto- ja yhteiskäyttötiloja sekä m-merkinnällä osoitetun liiketilan.

AP-alue:

Pihoilla tulee säilyttää ja/tai istuttaa puita ja pensaita luonnontilaisen kaltaisina ryhminä.

EV- ja LT-alueet:

Tienvarren paahdeympäristöt ovat luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä ja ne tulee säilyttää.