

INGÅ KÄLKÖ

STRANDETALJPLAN PLANBESKRIVNING



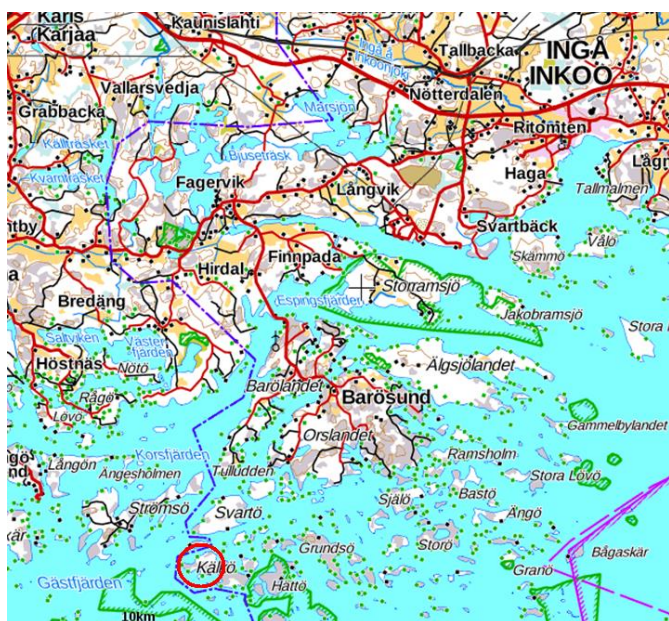
BEHANDLINGSSKEDEN

Programmet för deltagande och bedömning anhängiggjord 12.6.2018 § 66 och framlagt 12.10 – 12.11.2018.
 Planförslaget framlagt (MRF 27 §) 27.6-15.8.2022.
 Godkänt av kommunfullmäktige 18.12.2023 § 51.
 Planen har vunnit laga kraft 5.2.2024.

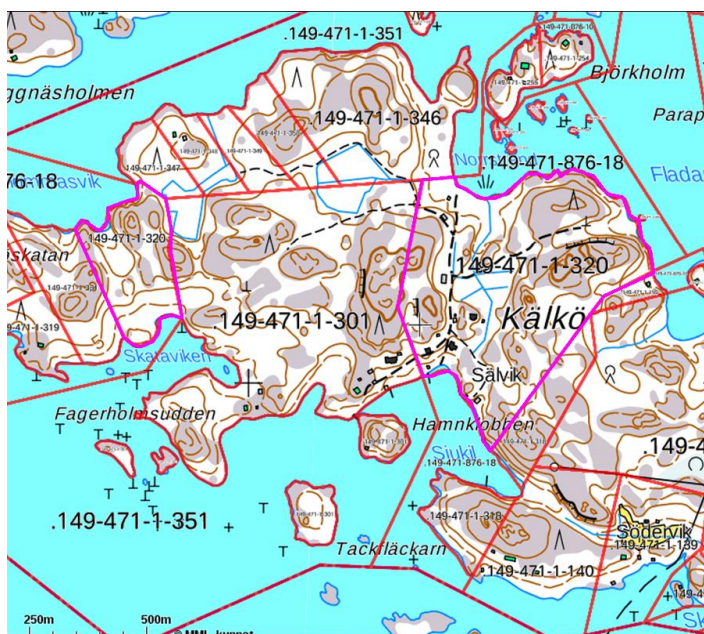
1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Planområdet och dess läge

Området omfattar fastigheten Sällvik I RNr 1:320 (149-471-1-320) på Kälkö i Ingå. Planområdet är beläget ca 8 km sydväst om Barösund i Ingå yttre skärgård. Planområdets areal uppgår till ca 24 hektar och strandlinjen till ca 1,2 kilometer.



Kälkö ligger i Ingå yttre skärgård (den röda ringen).



Stranddetaljplaneområdet är avgränsat med lila.

1.2 Planens namn och ändamål

Planens namn

Kälkö stranddetaljplan.

Planens ändamål

Målet med stranddetaljplanen är att omstrukturera generalplanens (se nedan) byggrättsuppställning. Markägaren står till följd av generationsväxling inför en uppdelning av äganderätten i någon form och generalplanens bestämmelser och avgränsningar är så uppbyggda att en tillräckligt preciserad delning inte är möjlig utan mera detaljerade juridiska formuleringar av byggrätt och markindelning, vilket i en stranddetaljplan kan uppnås.

2 SAMMANDRAG

2.1 Planprocessens skeden

Planläggningen inleddes på initiativ av markägaren.

Programmet för deltagande och bedömning kungjordes 12.10.2018 och hölls framlagt 12.10-12.11.2018.

Planförslaget hölls i enlighet med MBF 27 § framlagt 27.6-15.8.2022.

2.2 Stranddetaljplan

Områdesreserveringar

I planen anvisas ett kvartersområde för fritidsby (RT/s) och ett kvartersområde med en byggnadsplats för fritidsbostäder (RA). Vid byhamnens anvisas RT/s-områdets småbåtshamn (LV).

Övriga områden anvisas som jord- och skogsbruksområden (M, MY).

Dimensionering

Antalet byggrätter uppgår i den gällande generalplanen till 5. Stranddetaljplanens dimensionering baseras sig på generalplanen byggrätt så, att RA-kvarterets våningsytor förblir oförändrade medan våningsytorna för fritidsbyns 4 byggrätter omstruktureras att dels motsvara det befintliga byggnadsbeståndet, dels för den outnyttjade byggrätten anvisas utgående från ägarfamiljens framtida behov.

2.3 Genomförande

Planområdet kommer att bebyggas i den takt delägarnas egna behov det påkallar.

3 UTGÅNGSLÄGE

3.1 Utredning över planeringsområdets förhållanden

Historik och ägande

Kälkö har en lång historia som skärgårdshemman med bosättning långt tillbaka i tiden. Ursprungligen har Kälkö hört till Tostholm enstaka hemman, som är registrerat för första gången under Gustav III:s tid 1783, då storskiftet antecknades i jordregistret. Sällvik fastighet 1-4 utstyckades från hemmanet 1906. Sällvik delades år 1988 i Sällvik och Sällvik I. Efter att två fastigheter styckats ut från Sällvik I har fastigheten den nu gällande fastighetsbeteckningen 149-471-1-320. Fram till 1970-talet hade fastigheten permanent bosättning och bebrukades som skärgårdshemman.

Sedan 1970-talet har fastigheten haft nuvarande ägarfamilj.



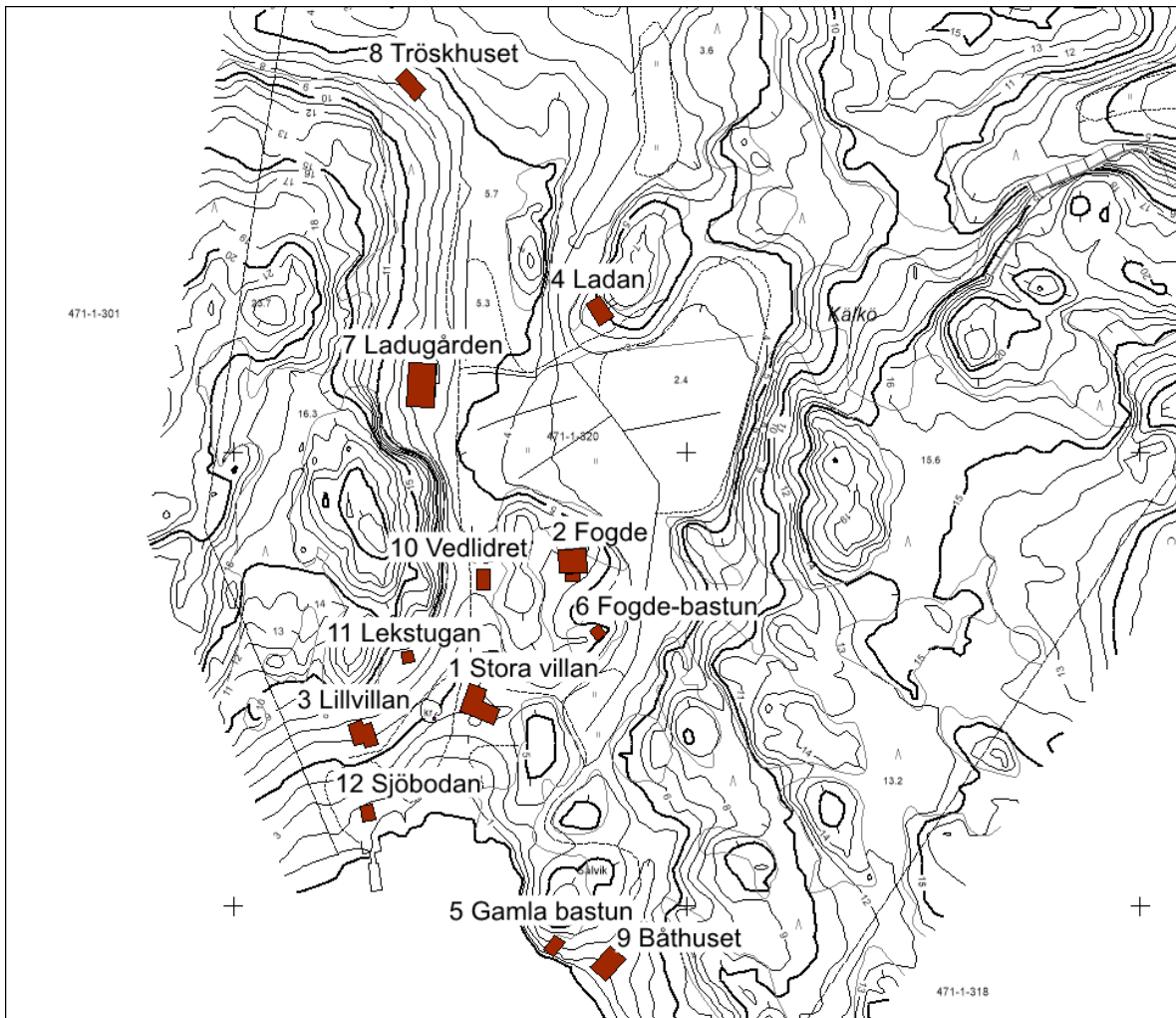
Grundkartan 1968 visar markanvändningen och byggnadsbeståndet som bebott skärgårdshemman innan Sällvik övergick i huvudsakligen fritidsbruk.

Bebyggd miljö

På planområdet finns 12 byggnader av byggrättslig karaktär. Byggnadernas användningsändamål och våningsyta framgår av följande tabell. Namnen följer det namnskick markägarna av hävd använder.

<i>Hus Talo</i>	<i>Storlek Koko, m2</i>	<i>Summa Yhteensä</i>
<i>Bostäder Asunnot</i>		
1 Stora-Villan	166	
2 Fogde	118	
3 Lill-Villan	83	
4 Ladan	60	427
<i>Bastur Saunat</i>		
5 Gamla bastun	29	
6 Fogde-bastun	28	57
<i>Ekonomibyggnaider Talousrakennukset</i>		
7 Ladugården	162	
8 Tröskhuset	72	
9 Båthuset	96	
10 Vedlidret	36	
11 Lekstugan	18	
12 Sjöbodan	19	403
<i>Summa Yhteensä</i>		887

Tabell 1. De befintliga byggnaderna och deras våningsyta.



De befintliga byggnaderna på kartan.

I det följande en bildserie av byggnadsbeståndet.



Bild 1. Gårdens ursprungliga huvudbyggnad Stora-Villan (1) ligger i centrum av gårdens byområde. Byggnaden är kulturhistoriskt värdefull och anvisas med skyddsbeteckningen sr och planbestämmelser som framgår av plankartan.



Bild 2. Gårdens andra ursprungliga bostadsbyggnad Fogde (2). Byggnaden är kulturhistoriskt värdefull och anvisas med skyddsbeteckningen sr och planbestämmelser som framgår av plankartan.



Bild 3. Lill-Villan (3) och Sjöbodan (12). Vid stranden nedanför dessa gårdens gemensamma brygga. I mitten havsvy av Stora-Villan.



Bild 4. Ladan (4) har ombyggt från sin ursprungliga funktion till sommarstuga. Byggnaden är ett nybygge och har inte någon kulturhistorisk bakgrund.



Bild 5. Gamla bastun (5) och Båthuset (9) från sjösidan. Byggnaderna är kulturhistoriskt värdefulla och anvisas med skyddsbezeichnung sr och planbestämmelser som framgår av plankartan. Huvuddelen av stranddetaljplanens nya byggnader anvisas på bilden till höger om Båthuset



Bild 6. Båthusets fasad mot sydost.



Bild 7. Fogdebastun (6). Bastun är nybyggd och har ingen kulturhistoriks bakgrund.



Bild 8. Ladugården (7) är till konstruktionerna i acceptabelt skick med kräver för att kunna bevaras märkbara insatser. Planen ger möjligheter till att den ska bevaras.



Bild 9. Tröskhuset (8) är avsett att ombyggas till bostadsutrymmen.



Bild 10. Vedlidret (10) med vedhuggararbetskraft i förgrunden. Byggnaden är i sin helhet förnyad.



Bild 11. Lekstugan (11).

Naturmiljö

Området har bevarad delvis kulturbetingad naturmiljö längs den norra strandzonen. Det östra skogsområdet vid byskiftet har utnyttjats för skogsbruk. Dominerande trädslag är tall med inslag av gran och endel lövträd. I tiden har mjukmarken (se åkrarna på grundkarta 1968) utnyttjats som betarker och för djurfoder.

Det separata skiftet vid Kälköskaten är i naturtillstånd.

Som grund för stranddetaljplaneringen har det gjorts en naturutredning, INKOO, Kälkö, Sällvik I RANTA-ASEMAKAAVAN LUONTO- JA MAISEMASELVITYS, Mikko Siitonen 2017 (NATUR- OCH LANDSKAPSUTREDNING FÖR KÄLKÖ STRANDETALJPLAN).

En detaljerad inventering och beskrivning av naturförhållandena framgår av naturutredningen.



Bild 12. Området norr om RT-kvarteret utnyttjades förr som betesmark.



Bild 13. Den södra stranden vid Kälköskatan anvisas som fritidskvarter i enlighet med den gällande generalplanen. Området på bildens högra sidan anvisas som värdefullt naturområde med beteckningen s.



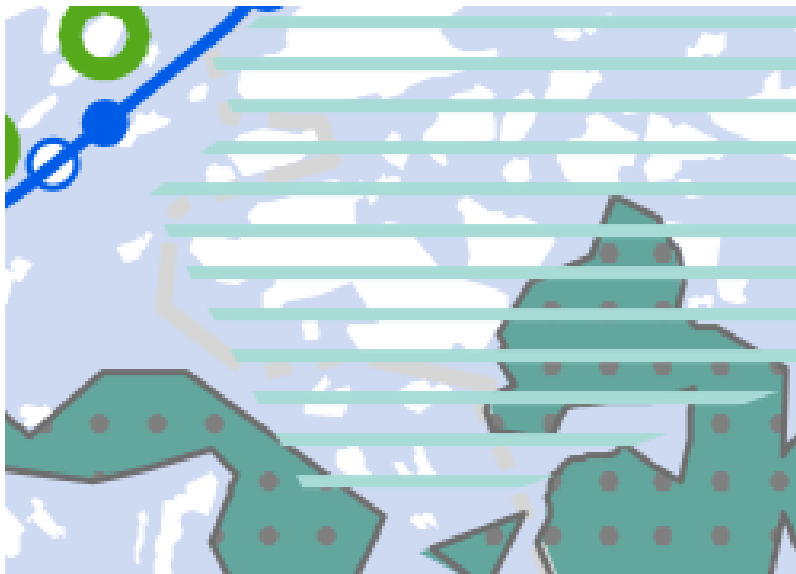
Bild 14. Vid byskiftets sydöstra strand anvisas huvuddelen av den i generalplanen utnyttjade byggrätten. Den nya byggnationen är placerad på en platå bakom strandens trädbestånd nedanför bergsslutningen bakom, se planens baskarta.

3.2 Planeringssituation

Landskapsplan

Helhetslandskapsplanen Nylandsplanen 2050 har godkänts 25.8.2020. Västra Nylands etapplandskapsplan har vunnit laga kraft för stranddetaljplaneområdet.

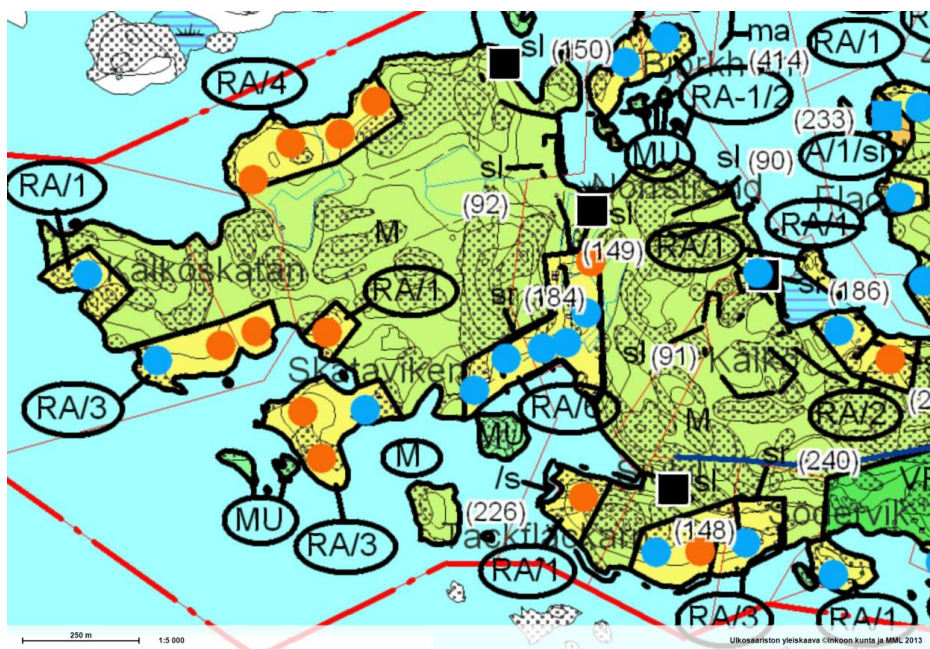
I landskapsplanen är Kälkö anvisat som område, som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden.



Utdrag ur landskapsplanen. Kälkö ligger mitt på bilden.

Generalplan

För planområdet gäller generalplanen för Ingå yttre skärgård, som godkännts år 2002. I generalplanen har det planerade stranddetaljplaneområdet anvisat för fritidsboende (RA) samt jord- och skogsbruk (M). Totalt anvisas 5 fritidstomter. RA området maximibygnadsrätt är 170 v-m² per byggnadsplats. På RA-område får på varje byggnadsplats placeras högst en fritidsbostad på 95 v-m², en gäststuga på högst 25 v-m² och en bastubyggnad på högst 30 v-m² samt ekonomibygnader, tillsammans på högst 40 v-m², dock så att den maximala byggnadsrätten inte överskrids. I planen anvisas ytterligare ett skyddsobjekt (sl,149) samt en områdesskyddsbeteckning för gårdsmiljön (sr,184). Av generalplanens fritidstomter är 3 i planen noterade som bebyggda och 2 obebyggda.



Utdrag ur den gällande generalplanen för Ingå yttre skärgård.

Baskarta

Ny baskarta 1:2000 har uppgjorts för området av Suuntakartta Oy. Kartan är godkänd av Ingå kommuns planläggningschef.

4 STRANDDETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN

4.1 Inledande av planeringen och beslut

Planläggningen har inletts på initiativ av markägarna.

4.2 Deltagande och samarbete, planeringsskeden

Programmet för deltagande och bedömning anhängiggjord 12.6.2018 § 66 och framlagt 12.10 – 12.11.2018.

Planförslaget hölls i enlighet med MBF 27 § framlagt 27.6-15.8.2022.

5 STRANDDETALJPLANENS MÅLSÄTTNINGAR

Målet med stranddetaljplanen är att omstrukturera generalplanens (se nedan) byggrättsuppställning. Markägaren står till följd av generationsväxling inför en uppdelning av äganderätten i någon form och generalplanens bestämmelser och avgränsningar är så uppbyggda att en tillräckligt preciserad delning inte är möjlig utan mera detaljerade juridiska formuleringar av byggrätt och markindelning, vilket i en stranddetaljplan kan uppnås.

6 BESKIVNING AV STRANDDETALJPLANEN

6.1 Planens struktur

Stranddetaljplanens struktur för markanvändningen följer den gällande generalplanen. I någon mån har kvartersområdenas avgränsning preciserats i förhållande till generalplanen.

Kvartersområdet 2 på Kälköskata anvisas som en byggplats och dess bestämmelser om våningsytorna följer generalplanen. Inom byområdet omstruktureras indelningen i byggplatser och uppställningen i fråga om byggrätten. Byområdets 4 byggnadsrätter anvisas däremot som en gemensam byggplats.

Bostadsutrymmena i generalplanen uppdelas inte i fritidsstugor och gäststugor utan anvisas som bostadsbyggnader (fritids) av olika storlek utgående från den utnyttjade våningsytan och med beaktande av befintlig våningsyta. Antalet hus med bostadsutrymmen följer generalplanens antal (4+4).

Bostadshusens äganderätt och besittningsrätten till marken kring husen är avsedd att delas mellan familjemedlemmarna, medan markägandet förblir gemensamt. Basturnas antal utökas inte utan de befintliga basturna förblir gemensamma. I huvudsak kommer även ekonomibyggnaderna att förbli gemensamma, vissa specialfall undantagna.

6.2 Dimensionering

Dimensioneringen i generalplanen

Stranddetaljplaneområdet har i generalplanen anvisats med 4 byggrätter för fritidsboende inom byområdet och en byggrätt för fritidsboende på skiftet på Kälköskatan. I generalplanen har byggrätten på Skataområdet och en av byggrätterna på byområdet tolkats utnyttjade. De utnyttjade byggrätterna kan i fråga om huvudbyggnader i princip hänföras till Stora-Villan, Fogde och Lill-Villan (se husförteckning med karta ovan). Generalplanens byggrätt definierad enligt generalplanebestämmelserna i m² våningsyta byggnadstypvis är följande.

	Bostad Asunto	Gäststuga Vierasaja	Bastu Sauna	Ekonomibyggnader Talouarakennukset	Summa Yhteensä
Byområdet, Kyläalue	95	25	30	20 (40)	170
Byområdet, Kyläalue	95	25	30	20 (40)	170
Byområdet, Kyläalue	95	25	30	20 (40)	170
Byområdet, Kyläalue	95	25	30	20 (40)	170
Summa	380	100	120	80	680
Kälköskatan	95	25	30	20 (40)	170

Tabell 2. Våningsytorna i den gällande generalplanen.

I generalplanen har våningsytorna för de befintliga byggnaderna inom byområdet föga beaktats. I tabell 3 uppräknas de befintliga byggnaderna enligt samma indelning som i generalplanen.

	Stuga Asunto	Gäststuga Vierasaja	Bastu Sauna	Ekonomibyggnader Talouarakennukset	Summa Yhteensä
1 Stora-Villan	166				
2 Fogde	118				
3 Lill-Villan	83				
4 Ladan		60			
5 Gamla bastun			29		
6 Fogde bastun			28		
7 Ladugården				162	
8 Tröskhuset				72	
9 Båthuset				96	
10 Vedlidret				36	
11 Lekstugan				18	
12 Sjöbodan				19	
Summa Yhteensä	367	60	57	403	887

Tabell 3. Våningsytorna för de befintliga byggnaderna enligt uppdelning i generalplanen.

I generalplanen överensstämde vid tidpunkten för generalplanens tillkomst de befintliga byggnaderna med generalplanens bestämmelser om hustyp och våningsyta endast i fråga om Lill-Villan och Gamla bastun. Efter att generalplanen godkänts har Fogde bastun uppförts som nybyggnad och Ladan har ombyggt från ekonomibyggnad till bostadsbyggnad (gäststuga).

Enligt generalplanen utgör den outnyttjade byggrätten inom byområdet en fritidsstuga 95 m², tre gäststugor 75 m², två bastur 60 m² och av Lill-Villan 12 m² bostadsutrymme (95-83).

	Befintlig våningsyta Olemassa oleva rak.ala	Outnyttjad våningsyta Käyttämätön rak.ala
1 Stora-Villan	166	0
2 Fogde	118	0
3 Lill-Villan	83	12
Fritidsstuga	0	95
4 Ladan (Gäststuga)	60	0
Gäststugor, 3 st. kpl	0	75

5 Gamla bastun	29	1
6 Fogde-bastun	28	2
Bastur 2 st. kpl	0	60
Ekonomibyggnaderna	403	0

Tabell 4. Outnyttjad byggrätt inom byområdet enligt generalplanen.

I stranddetaljplanen anvisas våningsytorna för byggnadernas användningsändamål på byområdet enligt följande.

	Befintlig våningsyta	Våningsyta i planen	Användningsändamål i planen
1 Stora-Villan	166	170	ra
2 Fogde	118	120	ra
3 Lill-Villan	83	95	ra
4 Ladan	60	60	ra
8 Tröskhuset	72	70	ra
Ny stuga	0	20	ra
Ny stuga	0	13	ra
Ny stuga	0	95	ra
Sammanlagt	499	643	
5 Gamla bastun	29	30	sa
6 Fogde bastun	28	30	sa
Sammanlagt	57	60	
7 Ladugården	162	165	t
9 Båthuset	96	100	t
10 Vedlidret	36	40	t
11 Lekstugan	18	20	t
12 Sjöbodan	19	40	t
8 Tröskhuset	72	0	inga t-utrymmen
Ny ekonomibyggnad	0	15	t
Ny ekonomibyggnad	0	20	t
Ny ekonomibyggnad	0	10	t
Ny ekonomibyggnad	0	15	t
Sammanlagt	403	425	

Tabell 5. I stranddetaljplanen anvisade byggnader med användningsändamål och våningsytor.

6.3 Områdesreserveringar

Kvartersområde för fritidsby (RT/s).

Området omfattar den bebyggda miljön vid Sällvis I:s gårdscentrum. På området får uppföras bostads- och andra byggnader för fritidsboende såsom plankartan utvisar. Kvarterets högsta tillåtna antal byggnader som i inrymmer utrymmen för bostadsändamål är åtta (8).

Området är kultuhistoriskt värdefullt. Byggnaderna skall i fråga om storlek, form och material tillsammans med de befintliga byggnaderna bilda en enhetlig helhet.

Kvartersområde för fritidsbostäder (RA).

På området får uppföras två bostadsbyggnader för fritidsboende, den ena högst 95 m² våningsyta och den andra högst 25 m² våningsyta. Ytterligare får uppföras en högst 30 m² våningsyta stor bastu och ekonomibygnader högst 40 m² våningsyta.

Småbåtsham (LV).

Gårdens gemesamma bryggonmråde är betecknat som småbåtshamn.

Jord- och skogsbruksområde med miljövärden (MY).

Stranddetaljplaneområdets strandzoner är anvisade som jord- och skogsbruksområde med miljövärden (MY).

Jord- och skogsbruksområde (M).

Övriga skogsområden är anvisade som jord- och skogsbruksområde (M).

Skydd

Enligt naturinventeringen finns det på områden inga naturtyper enligt naturvårdslagen eller objekt enligt vattenlagen. De skyddsbe-teckningar som finns betecknade vid stranden norr om byn i generalplanen har inte kunna verifieras i naturinventeringen.

7 PLANENS KONSEKVENSER

7.1 Allmänna konsekvenser

Sociala konsekvenser

Planen har inga speciella sociala konsekvenser. Planen skapar förutsättningar för ägarfamiljen att kompletteringsbygga i enlighet med det behov man har inom familjen.

Ekonomiska konsekvenser

Planen har inga särskilda ekonomiska konsekvenser.

Miljömässiga konsekvenser

I natur- och landskapsutredningen finns inga naturtyper enligt naturvårdslagen eller objekt enligt vattenlagen noterade. Klubbalsbestånden av lokal betydelse är dels anvisade som skogsområden med naturvärden, dels i fråga om kvartersområdet som följer generalplanen på Kälköskatan anvisade utanför byggnadsytan och betecknats med skyddsbe-teckningen s, värdefullt naturområde, som bör bevaras i naturtillstånd.

NTM-centralen har i sitt utlåtande om programmet för deltagande och bedömning påpekat att naturinventeringen för stranddetaljplanen inte har beaktat hotade naturtyper och att fågelinventeringen inte är tillförlitlig på basen av endast ett besök på området. Stranddetaljplanen medför ingen förändrad markanvändning i förhållande till den gällande generalplanen. Byggandet av kvarter 2 har med byggruta planerats med större precision i fråga om naturvärdena än vad generalplanens styrning ger underlag för.

Alternativt kunde området där kvarteret ligger ha lämnats utanför strandgeneralplanen. Byområdet är i praktiken i sin helhet bebyggt och området representerar byområdets gårdstun. Inga naturtyper eller skärskilda fågelförekomster inverkar på byområdet, som med vissa detaljerade avvikelser följer generalplanen områdesavgränsning. På den norra sidan om byavgränsningen finns ett till stranden angränsande värdefullt naturområde, som är anvisat med skyddsbezeichnung s och det bör bevaras i naturtillstånd. På området finns är ett apelobjekt.

Byggnad i kvarteren föranleder inga risker för nedsmutsning av vatten, eftersom anläggande av vattenklosett är förbjudet och avfallsvatten inte får ledas i vattendrag. Avfallsvattnet bör behandlas på av stadens miljömyndigheter fastslaget sätt. I fråga om behandlingen av grått avfallsvatten bör byggnadshöjden beaktas.

Konsekvenser för kulturvärdena

Det finns inga uppgifter om fornminnen på området. Byområdet bildar en kulturhistoriskt värdefull helhet, som vid kompletteringsbyggnad bör beaktas. Fyra byggnader (byggnaderna 1, 2, 5 och 9 på kartan på sidan 5 samt bilderna 1, 2 och 5) ä kulturhistoriskt värdefulla och de har betecknats med sr och planbestämmelser som framgår av plankartan.

Obebyggd strand

Andelen obebyggd strand är avgjord i områdets generalplan och den är ca 70 % av planområdets hela strandlinje.

7.2 Förhållande till målen för riksomfattande områdesanvändning

Statsrådet har fattat beslut om de riksomfattande målen för områdesanvändningen, vilka trätt ikraft 1.4.2018. Planlösningen står inte i konflikt med målen.

Raseborg, 22.10.2023

Sten Öhman
dipl.ing.