



Bild: planeringsrådets läge på guidekartan.

BOLLSTAVÄGEN–STORKYRKOVÄGEN

Beredningsmaterial, beskrivning av planutkast

I denna beskrivning presenteras ändringar i den gällande detaljplanen och deras konsekvenser.

Arkitektitöimisto Jussi Partanen
jussi@arkjp.fi
+358 (0) 44 734 6387

INGÅ INKOO





Bild: Planutkastkarta. Det mörkare området anger den byggnadsyta där byggande kan genomföras.

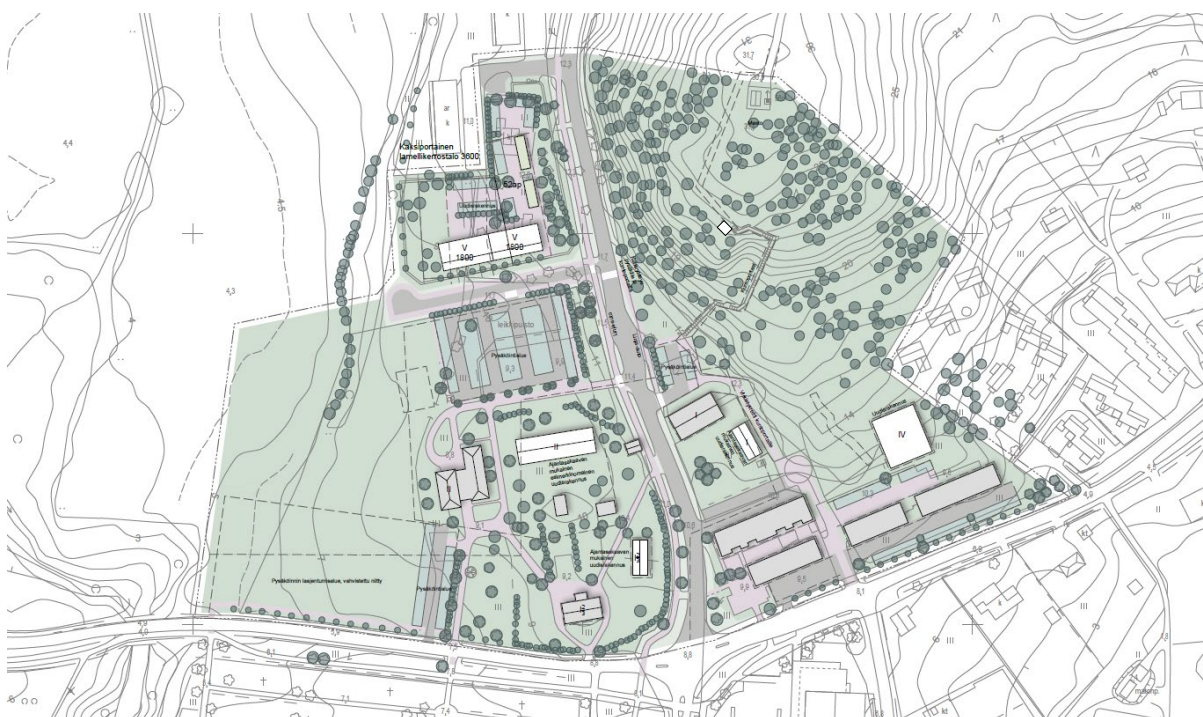


Bild: Illustration, alternativ D i kvarter 402. Nybyggnaderna på bilden är vita.

PLANUTKASTETS GENOMFÖRANDEALTERNATIV

Planutkastet har utarbetats så att det möjliggör olika alternativ till genomförande särskilt i kvarter 401 och 402. I kvarter 502 och 503 har byggnadernas läge fastställts noggrant. I fråga om kvarter 402 har alternativa illustrationer utarbetats för modellerna för genomförandet. Ovan visas alternativ E som anses vara den modell man kommer att gå vidare med.



Alternativ A:
flervåningshus och två små flervåningshus



Alternativ B:
vinklat flervåningshus, en eller två trappor



Alternativ C:
flervåningshus med mittgång och radhus



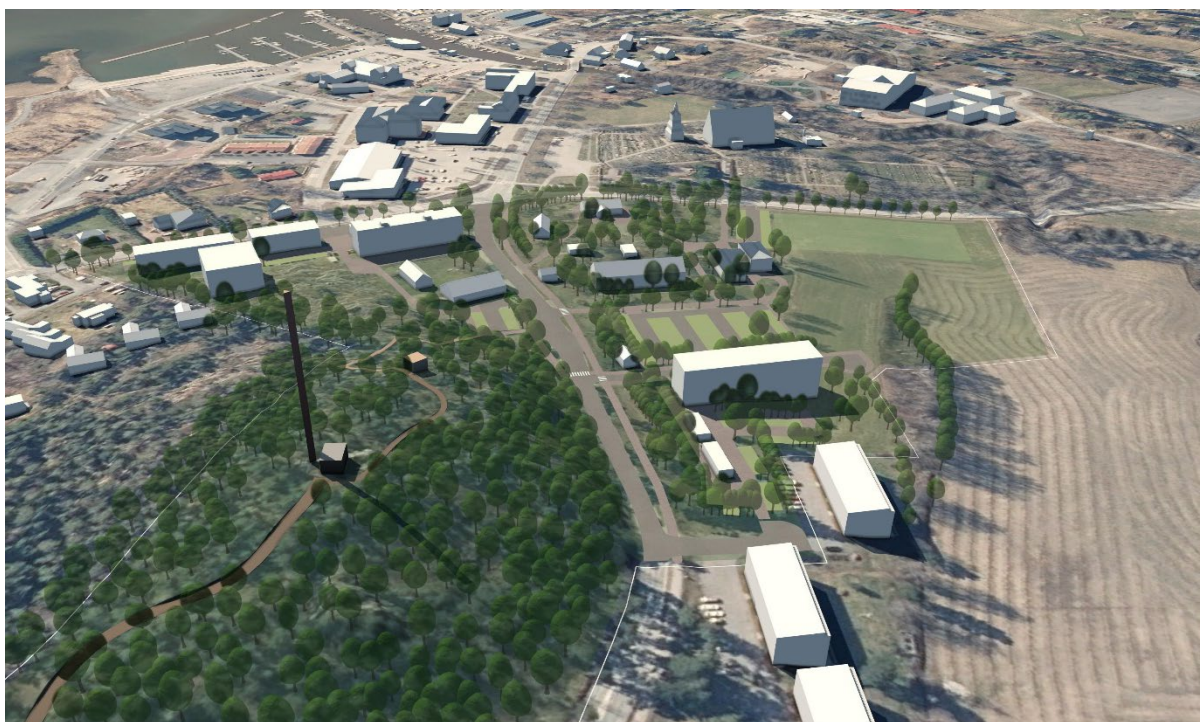
Alternativ D:
lamellflervåningshus, en eller två trappor

3D-ILLUSTRATIONERNA

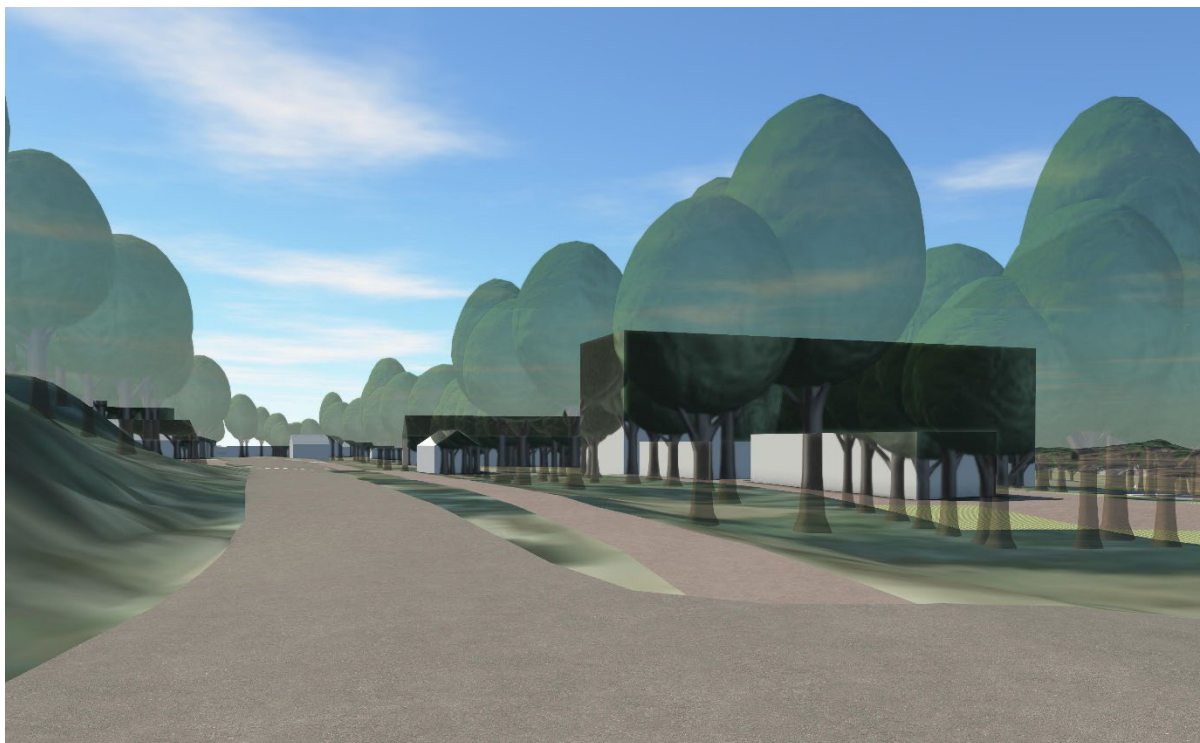
Till planeringsmaterialet hör en 3D-illustrationsvideo. I 3D-modellen visas höjdlägen för byggnader, terräng och träd baserat på Lantmäteriverkets öppna data. Alternativ E för uppförandet av de nya byggnaderna.



Flygbild från väster



Flygbild från norr



Vy från Bollstavägen från norr



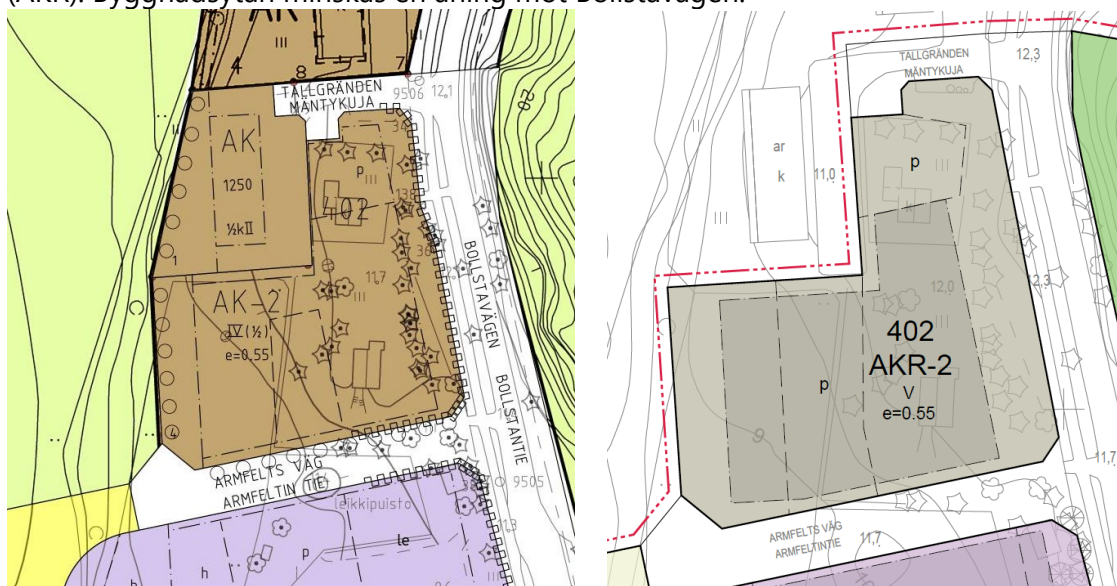
Vy mot församlingscentrets nya parkeringsområde från Storkyrkovägen i väster

PLANÄNDRINGAR OCH DERAS KONSEKVENSER

Planens helhetsstruktur baserar sig på den gällande detaljplanen som ställvis justeras. Planutkastet har en grov noggrannhetsnivå och de största ändringarna listas nedan. I planförslagsskedet är avsikten att precisera planbeteckningarna för områden som ska planteras, trädader, förbud vid fordonskorsningen mm.

I planutkastet presenteras följande centrala ändringar i den gällande detaljplanen:

Planändring: I kvarter 402 möjliggörs byggande i fem våningar, och utöver flervåningshus (AK) möjliggörs även byggande av radhus och andra kopplade byggnader (AKR). Byggnadsytan minskas en aning mot Bollstavägen.



Motivering: I illustrationsalternativen ovan presenteras modeller för hur kvartersområdet i fråga kan genomföras. Byggande i fem våningar möjliggör mer kostnadseffektivt byggande och garanterar att byggandet genomförs. För ett smalare och högre flervåningshus är det också möjligt att dela en mindre tomt, vilket innebär att ytterligare en tomt till exempel för ett radhusbolag i två våningar kunde anvisas till kvarteret.

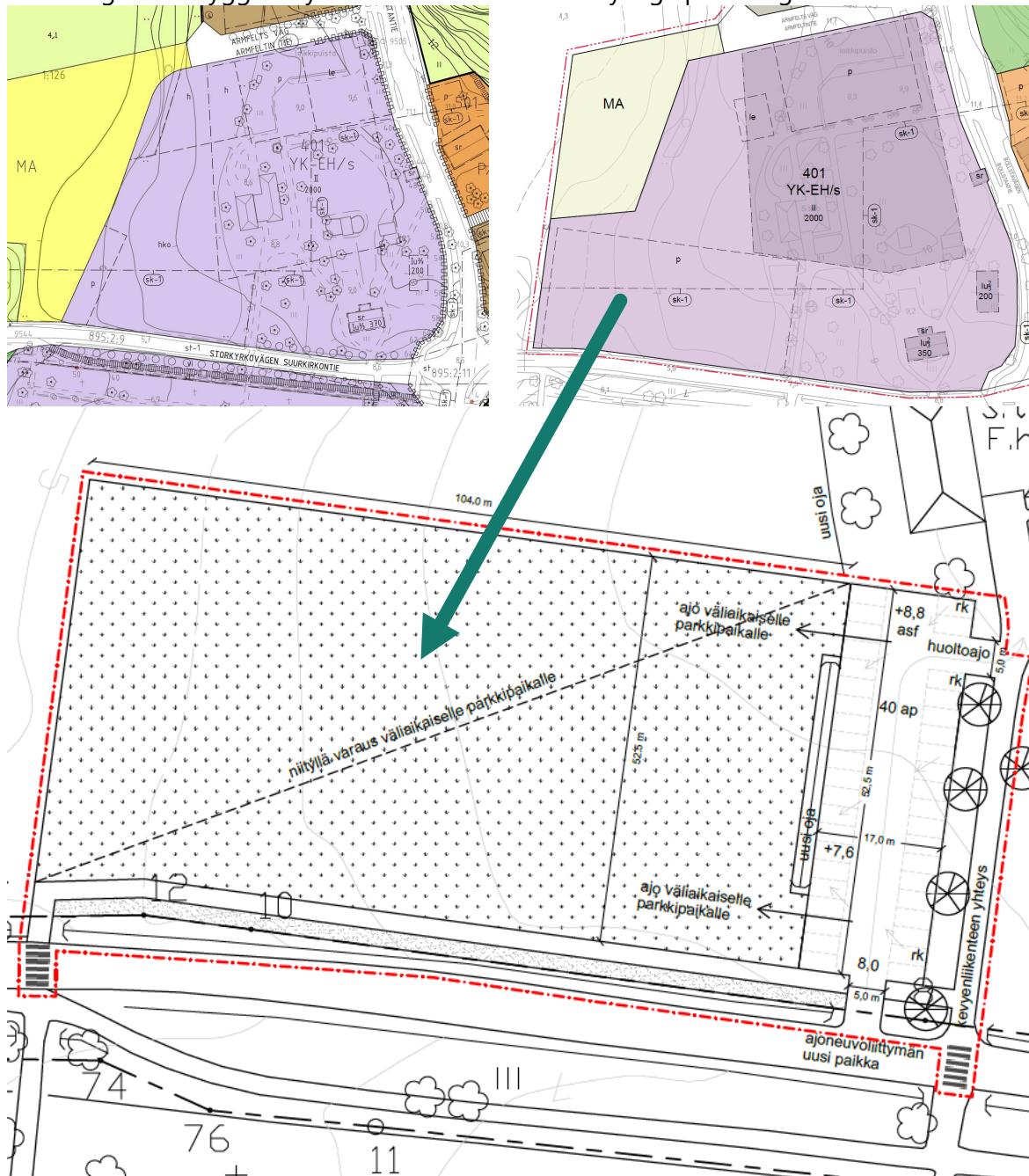
Konsekvensbedömning:

Ändringen medför konsekvenser för stadsbilden. Mot Bollstavägen lindras konsekvenserna för stadsbilden genom att avgränsa byggnadsytan till ett mindre område bort från en mogen tallskogsdunge så att träden kan fungera som insynsskydd. Bestämmelserna för bevarande och plantering av träd kan vid behov preciseras i planförslagsskedet.

Ändringen medför konsekvenser för gårdsvyerna och skuggförhållandena för flervåningshuset på den nordvästra sidan: en byggnad som är en våning högre skapar en längre skugga.

Ändringen medför konsekvenser för planens genomförbarhet. Byggande i fem våningar kan vara mer lockande ekonomiskt än byggande i fyra våningar. Radhusbyggandet ger ytterligare flexibilitet och möjliggör ett mångsidigare bostadsbestånd.

Planändring: I kvarter 401 anvisas parkeringsarrangemang enligt referensplanerna med riktgivande områdesreserveringar och genom att ändra ett landskapsmässigt värdefullt åkerområde, till vilken tillfällig parkering planerats som en del av kvartersområdet. Även övriga riktgivande avgränsningar för gårdsområdena justeras så att de motsvarar planerna. Byggnadernas mängd och läge ändras inte jämfört med den gällande detaljplanen, med undantag av att byggnadsytan minskas ovanför det sydliga parkeringsområdet.



Motivering: Parkeringsarrangemangen har granskats genom en plan med sikte på genomförande och de riktgivande beteckningarna justeras som tekniska preciseringar jämfört med den gällande detaljplanen.

Konsekvensbedömning:

Det tillfälliga parkeringsområdet föreslås som en mer omfattande beteckning än i den gällande detaljplanen och den riktas till ett område i anslutning till ett landskapsmässigt värdefullt åkerområde. Området är även historiskt sett betydelsefullt. I planförslagskedet är avsikten att säkerställa genom planbestämmelser att området genomförs på ett sätt som passar landskapet i området (endast till en liten del som bestående parkeringsområde, till en större del som en åkerliknande äng enligt planerna).

I övrigt följer planerna för parkeringsområdena de riktgivande områdesbeteckningarna i den gällande detaljplanen, med en aning andra placeringar. Med det föreslagna läget kan parkeringsområdet längs Bollstavägen helt enkelt genomföras genom att utvidga det nuvarande parkeringsfältet. I planändringen ligger lek- och vistelseområdet tryggt placerat vid åkerområdets kant, avses från trafikområdena. Placeringen av den gällande detaljplanens lek- och vistelseområde längs Bollstavägen skulle emellertid på ett bättre sätt garantera att området är grönskande och har en trivsamt bybild än det parkeringsområde som anvisas i planändringen.

Planändring: Gång- och cykelleden mellan kvarter 501 och 502 stryks. Det allmänna parkeringsområdet ansluts till kvarterets parkeringsområde. Strandvägen ändras till gågata där trafik till tomterna samt servicetrafik är tillåten. Till kvarteret anvisas en rekreativ förbindelse från Strandvägen till den nedre änden av konditionstrappan och samtidigt en genväg till busshållplatsen.



Motivering: Trafikarrangemangen är enklare och baserar sig på ändamålsenliga förbindelser i anslutning till tomterna, för servicetrafik och gångtrafik. Mer omfattande

gångförbindelser kan genomföras på tomterna enligt behov, till exempel så att de stöder utrymmena i P/s-kvarteret. Från änden av Strandvägen är det möjligt att ordna en service- och plogningsförbindelse till konditionstrappan och busshållplatsen.

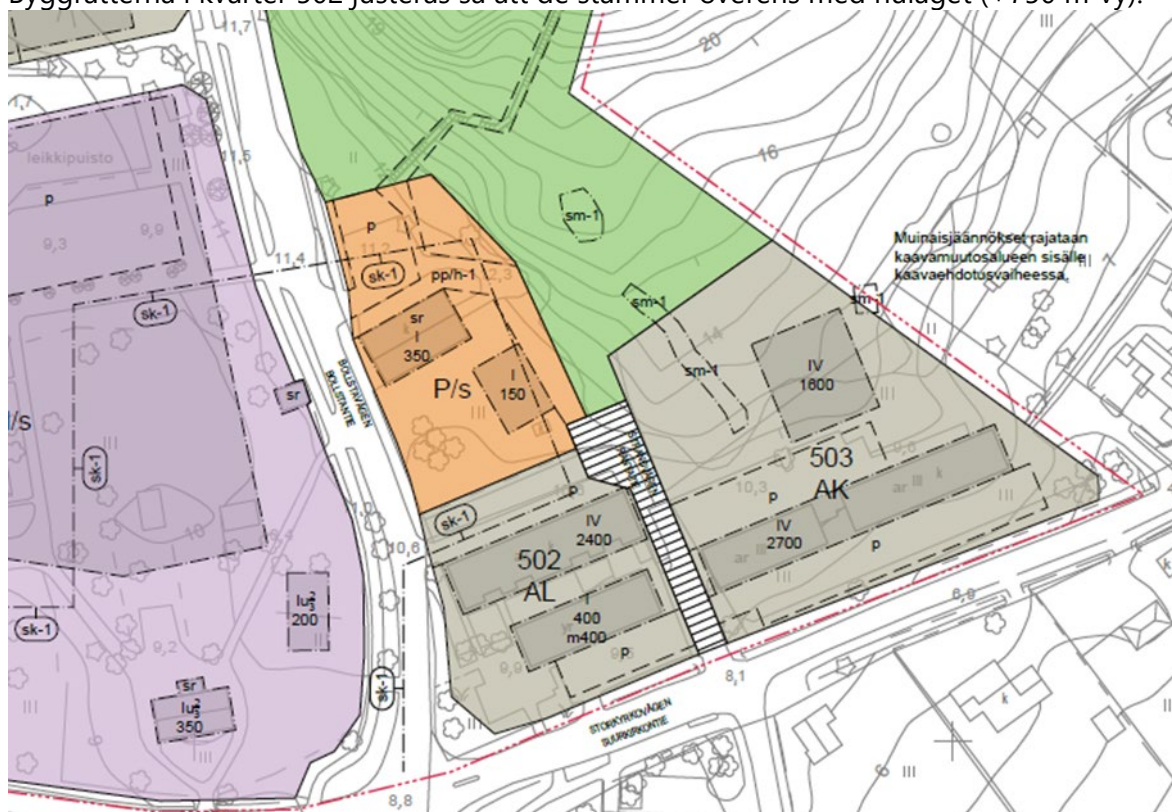
Konsekvensbedömning:

En liten administrativ förbättring av teknisk karaktär i arrangemangen av trafik och service. Kunde även genomföras inom ramarna för den gällande detaljplanen, avsikten är att göra planen tydligare.

Planändring: Byggnadsytorna och byggrätterna för byggnader i kvarter 502 och 503 presenteras noggrannare än i den gällande detaljplanen.

Till kvarter 503 anvisas en noggrannare avgränsad byggnadsyta för en nybyggnad i enlighet med referensplanen. Byggnadsytan ligger utanför en löpgrav som finns i området (sm-1). Nybyggnaden är större (+500 m²vy) och högre (+1 våning) än i den gällande detaljplanen. På grund av nybyggnadens behov utvidgas parkeringen till området framför den södra byggnaden.

Byggrätterna i kvarter 502 justeras så att de stämmer överens med nuläget (+750 m²vy).



Motivering: Planbeteckningarna i kvarter 502 justeras och preciseras så att de motsvarar bevarandet av nuläget. I kvarter 503 möjliggörs effektivare kompletterande byggande, de ekonomiska möjligheterna att förverkliga området förbättras och bevarandet av fornlämningen säkerställs.

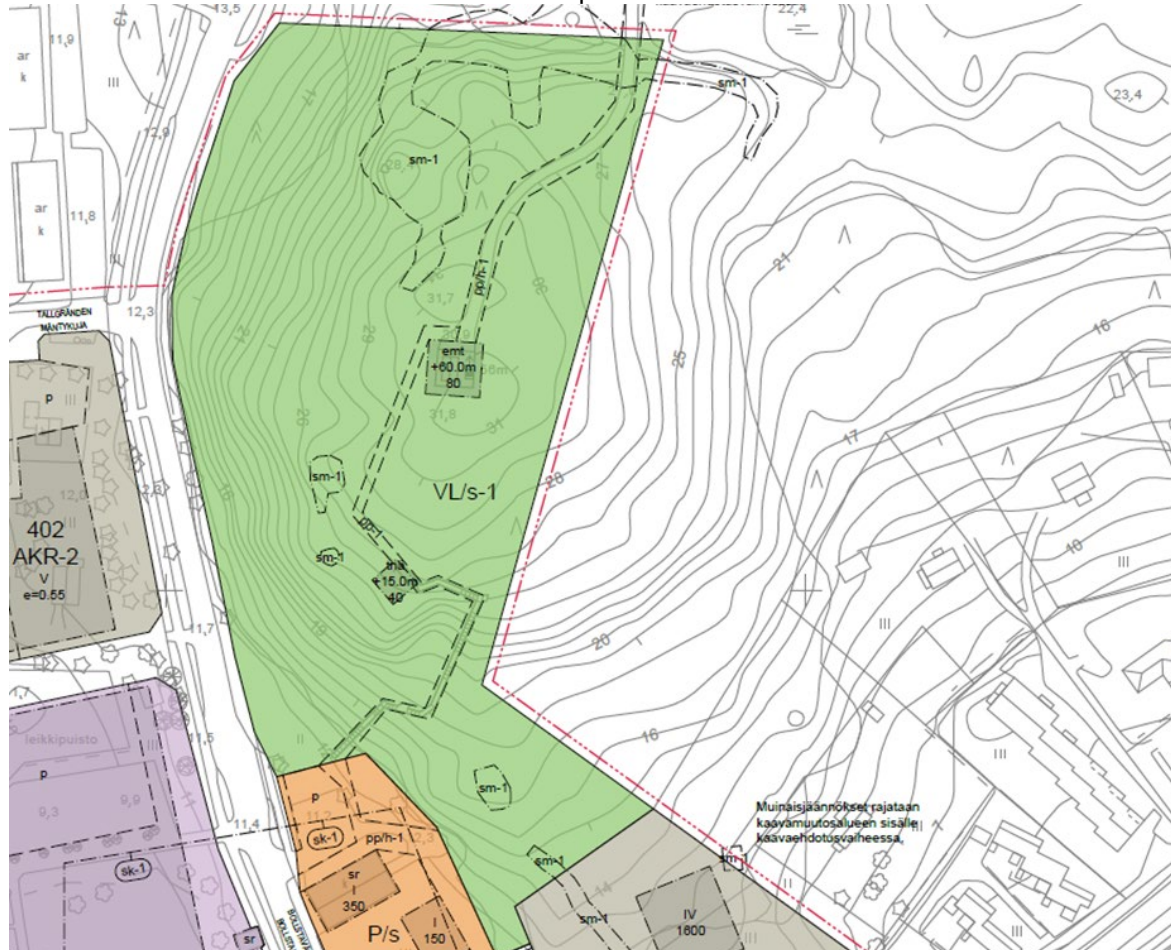
Konsekvensbedömning:

Av ändringarna i kvarter 502 är ökningen av byggrätten i princip en justering av teknisk karaktär. I den gällande planen anvisas ingen byggrätt till den skyddade byggnaden i P/s-kvartersområdet och byggrätten räcker inte till för affärsbyggnaden i AL-kvartersområdet, om bostadsbyggnadens källarvåning tolkas med i byggrätten. Avsikten är inte att öka byggrätterna utan att justera dem så att de stämmer överens med verkligheten och den nuvarande tolkningen. Beteckningarna för byggrätten kan vid behov preciseras genom granskning av byggnadsritningar som är noggrannare i planförslagsskedet. Den presenterade byggrätten skulle möjliggöra ändringar av användningsändamål i källaren eller nybyggande som ersätter en riven byggnad i samma storlek men inte skulle möjliggöra en stadsbildsmässig ändring i byggnadsmassorna.

Ändringar innebär konsekvenser för stadsbilden i kvarter 503, men nybyggnaden ligger huvudsakligen bakom övriga byggnader sett från gatan. Ändringen medför emellertid konsekvenser för vyerna från de intilliggande bostäderna och gårdsplanerna och deras skuggförhållanden, när man möjliggör byggande av en större nybyggnad som har en våning mer.

Utvidgningen av parkeringen till den södra kanten av kvarter 503 orsakar konsekvenser för stadsbilden, och i planförslagsskedet är det möjligt att undersöka hur området kan anpassas till landskapet genom bestämmelser för en trädrad och ett område som ska planteras.

Planändring: Prästgårdsbergets backe ändras från jord- och skogsbruksområde (M) till ett område för närrekreation där miljön bevaras (VL/s-1). I området finns flera befintliga master (emt) och skyttegravar (sm-1). Parken (VP) i änden av Strandvägen ansluts till området för närrekreation. Den befintliga konditionstrappan anvisas i området och i änden av den anvisas ett utsiktstorn eller en utsiktsplattform.



Motivering: Området har också många perspektiv när det gäller bevarandet av miljön: rekreativvärdena i den närliggande skogen, bergs- och naturmiljö, en landskapsmässigt betydelsefull backe och fornlämningar. Planbeteckningen för bevarandet preciseras i förslagsskedet så att den blir ändamålsenlig.

Konsekvensbedömning:

Ändringen förbättrar möjligheterna att bevara rekreativvärdena, landskapsvärdena och naturvärdena samt de historiska lämningarna (skyttegravarna) som en helhet jämfört med den gällande planen.

Planlösningens totala konsekvenser:

Planlösningen medför inga betydande konsekvenser för markanvändningsaspekter, såsom kvarterens användningsändamål eller dimensionering.

Jämfört med den gällande detaljplanen har planändringen inga betydande konsekvenser för trafiken. Rekreationslederna till den tidigare byggda konditionstrappan anvisas så att de fungerar bättre. I planen anvisas mer omfattande och flexibla parkeringsarrangemang än i den gällande planen.

Planlösningen möjliggör lokalt sett lite mer och högre byggande, vilket påverkar bybilden i närheten av det historiskt värdefulla området och medför lokala konsekvenser bland annat för vyerna från granntomterna och tomternas skuggförhållanden. Genomförande av parkeringsarrangemang enligt referensplanerna skulle även påverka bybilden i den värdefulla miljön.

Planlösningen möjliggör bevarande av naturmiljöerna bättre än den gällande detaljplanen, när jord- och skogsbruksområde ändras till ett område för närrekreation som ska bevaras. Dessutom stärks gårdsplanernas grönskande karaktär på lokal nivå jämfört med den gällande planen genom att göra byggnadsytorna mindre. Genomförande av gator, gårdsplaner och parkeringsområden i enlighet med referensplanerna skulle emellertid ställvis minska den vegetationstäckta ytan och den grönskande karaktären. I planförslagsskedet är det möjligt att precisera beteckningarna och de allmänna bestämmelserna för områden som ska planteras och som garanterar en grönskande och trivsam miljö.

I planlösningen säkerställs att kulturhistoriskt värdefulla byggnader och områden bevaras på ett sådant sätt som motsvarar den gällande planen. Lämningarna av skyttegravarna bevaras noggrannare än i den gällande planen.

Planändringens klimatkonsekvenser är lindriga eftersom ändringarna med tanke på klimatet är små uppdateringar av den gällande planen och planen inte möjliggör betydande nybyggnation jämfört med den gällande planen. Bevarandet av träden på Prästgårdsberget medför relativt betydande positiva konsekvenser. Däremot försvinner gårdsvegetation från områdena för parkeringsarrangemangen och i fråga om dessa områden kunde man i planförslagsskedet ha möjlighet att styra genomförandet i en trivsam riktning som är hållbar med tanke på klimatet. I planförslagsskedet är det möjligt att undersöka byggande som är hållbart med tanke på klimatet, gröna och trivsamma gårdsområden, aspekter i anslutning till anpassning till klimatförändringen, såsom värmeöfenomenet, och aspekter som berör hantering av dagvatten och utnyttjande av förnybar energi på en noggrannare nivå än i utkastet och den gällande planen.

KONTAKTUPPGIFTER

Ingå kommun, Aija Aunio

fornamn.efternamn(at)inga.fi

Plankonsult: Arkkitehtitoimisto Jussi Partanen

Stormyrvägen 37 A5, 00320 Helsingfors

+358 (0) 44 734 6387

jussi@arkjp.fi

www.arkjp.fi