

INGÅ KOMMUN

STRANDETALJPLAN FÖR SINIRANTA

PLANBESKRIVNING

Planutkast

Version 0.9



20.8.2025

Nosto Consulting Oy

Innehållsförteckning

1.1.	Identifikationsuppgifter	5
1.2.	Planområdets läge	5
1.3.	Planens syfte	5
1.4.	Strandedetaljplanens utformning	6
2.1.	Utredning om förhållandena i planeringsområdet	7
	Allmän beskrivning av området	7
	Naturmiljö och landskap	7
	Den byggda miljön	9
	Fornlämningar	11
	Markägoförhållanden	11
2.2.	Planeringssituation	11
	Riksomfattande mål för områdesanvändningen	11
	Landskapsplan	12
	Generalplan	14
	Strandedetaljplan	15
	Byggnadsordning	15
	Moderfastighetsutredning	17
	Naturinventering	17
	Planens baskarta	17
	Byggförbud	17
3.1.	Behovet av en strandedetaljplan och planeringsstarten	18
3.2.	Deltagande och samarbete	18
	Myndighetssamarbete	18
	Program för deltagande och bedömning	18
	Intressenter, anhängiggörande och planutkast	18
	Planförslag	18
	Godkännande av planen	18
4.1.	Planens struktur	19
	Avvikelse från generalplanen	19
	Dimensionering	19
	Service	20

	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	20
4.2.	Områdesreserveringar	20
	Kvartersområden	21
	Jord- och skogsbruksområde	21
4.3.	Strandedetaljplanens konsekvenser.....	21
	Konsekvenser för byggd miljö.....	21
	Konsekvenser för natur och naturmiljö	22
	Ekonomiska konsekvenser	23
	Övriga konsekvenser	23
5.1.	Planer som styr och åskådliggör genomförandet	24
5.2.	Genomförande och tidtabell.....	24
5.3.	Uppföljning av genomförandet	24

BILAGOR	1) Detaljplanens uppföljningsblankett (tillställs i planförslagsskedet)
	2) Program för deltagande och bedömning
	3) Plankarta, planbeteckningar och -bestämmelser

VERSIONSHISTORIA

0.9	Planutkast	20.08.2025	Behandlat i Ingå kommuns byggnads- och miljönämnd _____.2025 § ____
1.0	Planförslag	– ____.____.____	Behandlat i Ingå kommunstyrelse _____.2025 § ____

1. Bas- och identifikationsuppgifter

1.1. Identifikationsuppgifter

INGÅ KOMMUN STRANDEDETALJPLAN FÖR SINIRANTA

Strandedetaljplanen gäller:

Den icke-detaljplanerade fastigheten 149-409-2-51 SINIRANTA.

Genom strandedetaljplanen bildas:

Kvartersområde för byggnader som betjänar turism (RM-1) samt jord- och skogsbruksområde (M).

Planeringsorganisation

Diplomingenjör Pasi Lappalainen vid Nosto Consulting Oy (Åbo) har ansvarat för utarbetandet av strandedetaljplanen.

Behandlingsskeden

Anhängiggörandet av planändringen kungjordes	___.__.2025
Programmet för deltagande och bedömning samt	
planutkastet var framlagda	___.__ - ___.__.2025
Planförslaget var framlagt	___.__. - ___.__.2025
Staden godkände planen	___.__.2026

1.2. Planområdets läge

Planeringsområdet ligger i Ingå kommun, på västra stranden av Varsviken i Marsjön, ca 6 kilometer (fågelvägen) från Ingå centrum mot väster. Från Ingå centrum går en förbindelse via Kustvägen och Björnviksvägen till planeringsområdet.

I programmet för deltagande och bedömning ingår en karta över läget (bilaga 2).

1.3. Planens syfte

Syftet med den strandedetaljplan som nu ska utarbetas är att med hänsyn till de lokala förhållandena styra byggandet för turismverksamhet i området och att anvisa en byggplats för byggnader som betjänar turism (RM-1) samt ett jord- och skogsbruksområde (M) i planeringsområdet (fastigheten 149-409-2-51 SINIRANTA). Den

målsatta totala byggrätten för byggplatsen för byggnader som betjänar turism är i stora drag 600 vy-m², inom vilken man får bygga inkvarteringsbyggnader, en bastubyggnad för gemensamt bruk samt ekonomibyggnader. Dessutom är ett mål att anvisa ekonomibyggnadsrätt för ett vindskydd i jord- och skogsbruksområdet.

Genomförandet av strandedetaljplanen har inga betydande konsekvenser på riks- eller landskapsnivå.

1.4. Strandedetaljplanens utformning

Strandedetaljplanen har utarbetats i den form som förutsattes i 55 § i markanvändnings- och bygglagen (numera lagen om områdesanvändning) före den lagändring som trädde i kraft 1.1.2024 (23.3.2023/432). Enligt övergångsbestämmelsen kan den tidigare utformning av en detaljplan tillämpas fram till utgången av 2028.

2. Utgångspunkter

2.1. Utredning om förhållandena i planeringsområdet

Allmän beskrivning av området

Planeringsområdet omfattar den icke-detaljplanerade fastigheten 149-409-2-51 SINIRANTA. I den gällande planen har planeringsområdet anvisats dels som ett område för landsbygdsnäringsar (M), som i huvudsak är avsett för idkande av jord- och skogsbruk, dels som ett område för landsbygdsnäringsar med miljövården (MY) och dels som ett område för fritidsbostäder (RA1), där byggnader fritidsbyggnader och därmed anslutna byggnader får uppföras i enlighet med byggnadsordningen. Siffran i anslutning till beteckningen anger det största antalet tillåtna byggplatser som kan bildas i området.

Planeringsområdet är cirka 5,6 hektar stort och har en verklig strandlinje på cirka 200 meter och en omräknad strandlinje på cirka 196 meter.

Planeringsområdet ägs av en privat markägare (förening). Föreningens medlemmar använder området på fritiden.

Naturmiljö och landskap

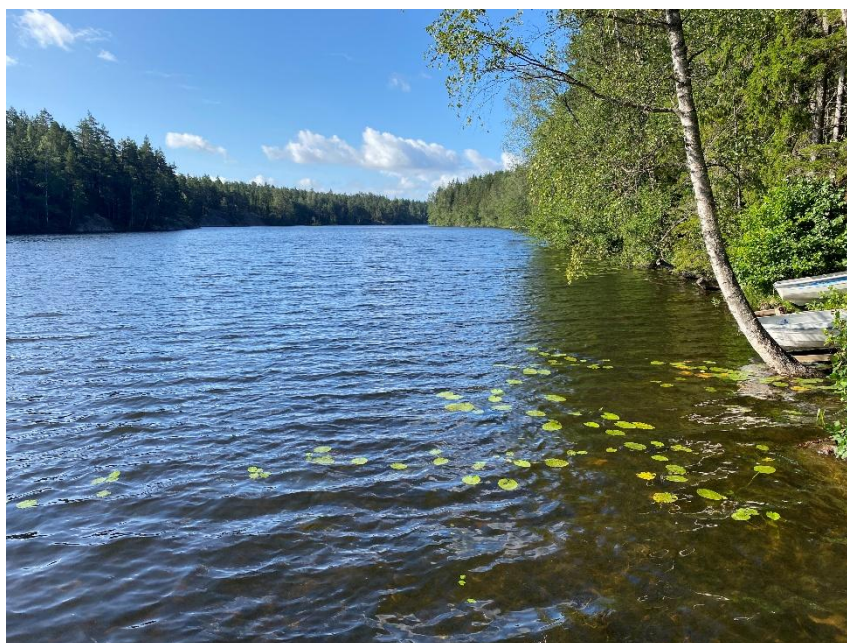
Planeringsområdet består i huvudsak av skogsterräng med rikliga bestånd samt gårdsområden vid en fritidsbyggnad. Från planeringsområdets västra kant öppnar sig en vy mot sjön, i övrigt är landskapet skogbevuxet. Markgrunden är i huvudsak hållmark men med små inslag av lera. (Källa: <https://gtkdata.gtk.fi/Maankamara>).

Planeringsområdet ligger inte inom ett grundvattenområde.

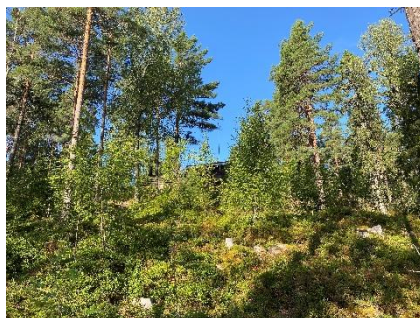
Sommaren/hösten 2025 görs en naturinventering i området. Resultaten från naturinventeringen behandlas i planförslagsskedet.



Sjölandskapet på östra sidan av planeringsområdet sett mot nordost.



Sjölandskapet på östra sidan av planeringsområdet sett mot sydost.



Skyddande trädbestånd och riklig vegetation på östra sluttningen av planeringsområdet.

Den byggda miljön

På fastigheten som utgör planeringsområdet finns det två inkvarteringsbyggnader, en bastubyggnad i gemensamt bruk samt mindre ekonomi- och gårdsbyggnader. I näromgivningen kring planeringsområdet finns det fritidsbostäder med tillhörande gårdsbyggnader och på planeringsområdets sydvästra sida Kavalahden leiri- ja kurssikeskus (lägergård och kurscentrum). Genom området, nära dess västra kant, går Bredsuddsvägen till fastigheterna söder om planeringsområdet. Till byggnaderna i planeringsområdets östra del går en väg som förgrenar sig från Björnviksvägen.



Inkvarteringsbyggnaden (huvudbyggnaden).



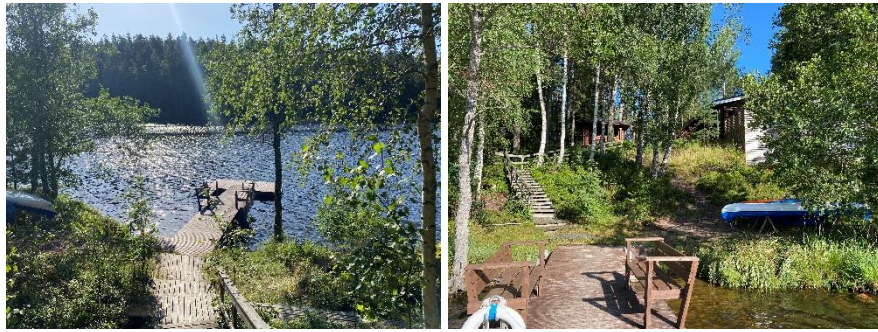
Bastun, som är i gemensamt bruk.



Den mindre inkvarteringsbyggnaden med tillhörande ekonomibyggnad.



Gårdsbyggnad och vägen som leder till planeringsområdet.



Bryggan på stranden och trapporna som leder till den.



Vindskydd med närområde i mellersta delen av planeringsområdet.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planeringsområdet.

Markägoförhållanden

Fastigheten i planeringsområdet är privatägd (en förening).

2.2. Planeringssituation

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Statsrådet fattade 14.12.2017 beslut om de riksomfattande målen för områdesanvändningen. Genom beslutet ersatte statsrådet beslutet om de riksomfattande mål för områdesanvändningen som hade fattats 2000 och reviderats 2008. Beslutet trädde i kraft 1.4.2008.

Av de nya riksomfattande målen för områdesanvändningen berörs planprojektet åtminstone av följande:

En sund och trygg livsmiljö

- Man bereder sig på extrema väderförhållanden och översvämningar samt på verkningarna från klimatförändringen. Nybyggandet placeras utanför områden med översvämningsrisk eller i områden där översvämningsrisken hanteras i övrigt.

En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar

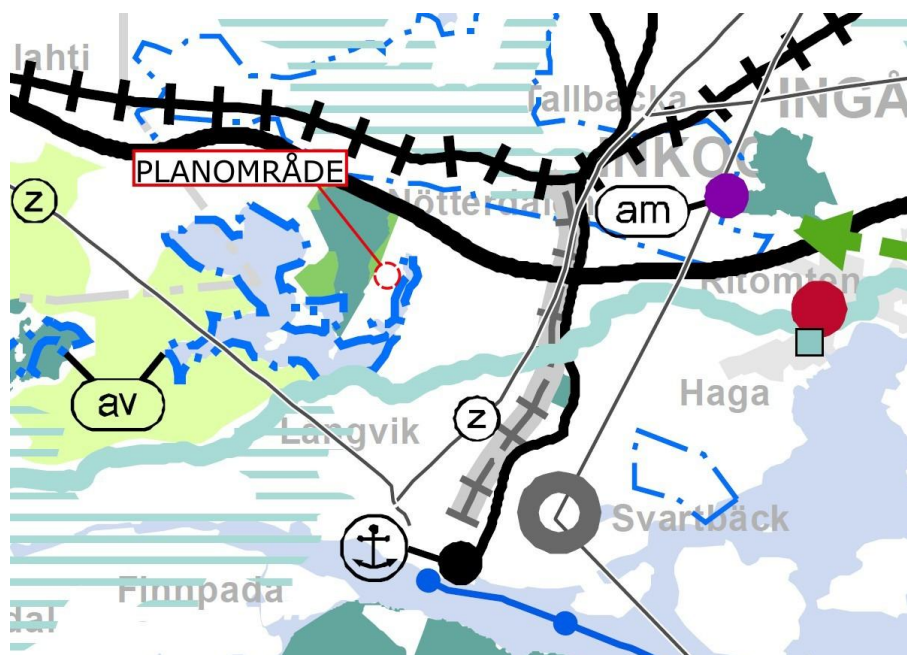
- Det sörs för att den nationellt värdefulla kulturmiljön och naturarvet värden tryggas.
- Bevarandet av områden och ekologiska förbindelser som är värdefulla med tanke på naturens mångfald främjas.
- Det sörs för att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation samt för att nätverket av grönområden består.

LandskapsplanNylandsplanen 2050

Nylandsplanen 2050 omfattar tre etapplandskapsplaner som har utarbetats för Helsingforsregionen, Östra Nyland och Västra Nyland. Landskapsplanen samlar alla centrala teman för markanvändningen och den var under beredning åren 2016–2020. Landskapsfullmäktige godkände 25.8.2020 landskapsplanehelheten Nylandsplanen 2050, och landskapsstyrelsen bestämde att planerna skulle träda i kraft 7.12.2020. Planhelheten har trätt i kraft till den del som förvaltningsdomstolen genom sitt avgörande, meddelat 24.9.2021, har avslagit besvär som hade anförts. Högsta förvaltningsdomstolen gav beslut om besvären och de etapplandskapsplaner som ingår i planhelheten vann laga kraft 13.3.2023.

I helheten av landskapsplaner finns inga beteckningar för planeringsområdet. I öster gränsar planeringsområdet till ett för vattenförsörjningen värdefullt ytvattenområde och i väster till ett rekreatjonsområde.

Planområdets ungefärliga läge i Nylandsplanen 2050:



Källa: Nylandsplanen 2050

Planeringsområdet berörs också av landskapsplanens allmänna planeringsbestämmelser, av vilka följande är de viktigaste med hänsyn till planeringsområdet:

Hållbar styrning av tillväxten samt färdväg och logistik

- Vid planeringen av områdesanvändningen ska man främja hållbara lösningar för stävjandet av klimatförändringen och anpassningen till klimatförändringen.
- Region- och samhällsstrukturen ska utvecklas så att den stöder sig på den befintliga strukturen.

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 stävjandet av klimatförändringen och anpassningen till klimatförändringen, för utvecklingen av jord- och skogsbruket och näringar som stöder dem samt för naturens mångfald

och rekreationsbruk. 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.

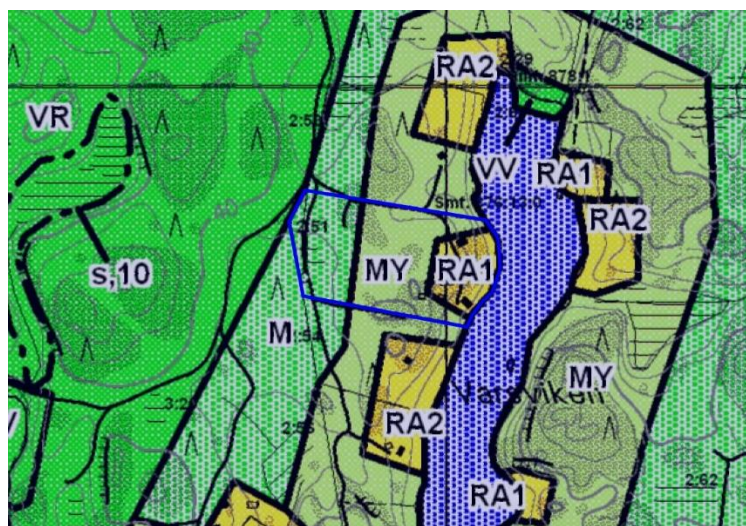
- I den mer detaljerade planeringen ska vattenvården främjas och strävas efter att vattnens ekologiska status förbättras.

Generalplan

Generalplanen för fastlandet i Ingå kommun, godkänd av kommunfullmäktige 13.6.2002, är i kraft i området.

I den gällande planen har planeringsområdet anvisats dels som ett område för landsbygdsnäringsar (M), som i huvudsak är avsett för idkande av jord- och skogsbruk, dels som ett område för landsbygdsnäringsar med miljövården (MY) och dels som ett område för fritidsbostäder (RA1), där byggnader fritidsbyggnader och därmed anslutna byggnader får uppföras i enlighet med byggnadsordningen. Siffran i anslutning till beteckningen anger det största antalet tillåtna byggplatser som kan bildas i området.

Planområdets ungefärliga läge i generalplanen:



Källa: Ingå kommuns sammanställning av generalplaner.

Gällande generalplanebestämmelser:



OMRÅDE FÖR FRITIDSBOSTÄDER LOMA-ASUNTOALUE

På området kan uppföras fritids- och därmed anslutna byggnader i enlighet med byggnadsordningen. Siffran i anteckningen (RA2) anger det största tillåtna antalet byggnadsplatser som kan bildas på området.

Alueella voidaan rakentaa loma-asunto- ja siihen liittyviä rakennuksia rakennusjärjestyksen mukaisesti. Luku me yhteydessä (RA2) osoittaa suurimman sallitun muodostettavien rakennuspaikkojen lukumäärän alueella.



OMRÅDE FÖR LANDSBYGDSNÄRINGAR MAASEUTUELINKEINOJEN ALUE

Området är avsett i huvudsak för idkande av jord- och skogsbruk. Ny byggnation på området bör strävas att placera tidigare bebyggelse eller befintliga vägar.

Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle sijoittuva rakentaminen tulee pyrkiä sijoittamaan ennestään olevan asutuksen yhteyteen tai olemassa olevien teiden varteen.



OMRÅDE FÖR LANDSBYGDSNÄRINGAR MED MILJÖVÄRDEN MAASEUTUELINKEINOJEN ALUE, JOLLA ON YMPÄRISTÖARVOJA

Området är avsett för idkande av landsbygdsnäringar. Strandbyggrätten är definierat skilt markägarvis på plankan. Områdets byggnadsrätt till övriga delar kan utnyttjas eller är placerad på samma markägares A-, AT-, AC-U-, C-, TC-, RA-, RM-, M-1 eller M-områden.

Merkintä koskee ranta-alueita. Rantarakennusoikeus on määritelty erikseen kaavakartalla maanomistajakohtaiseen muu rakennusoikeus voidaan käyttää tai on sijoitettu saman maanomistajan A-, AT-, AC-U-, C-, SRS-, T-, TC- R- tai M-alueilla/alueille.

Strandedetaljplan

Det finns ingen gällande strandedetaljplan i planeringsområdet.

Byggnadsordning

Ingå kommuns byggnadsordning godkändes av kommunfullmäktige 12.12.2001. Punkter i byggnadsordningen:

Vid byggande på strandområden skall byggnadens höjdläge, utformning, fasadmateriäl och färgsättning beaktas.

Byggandet skall anpassas till den omgivande miljön, den allmänt tillämpade byggnadsseden och det redan befintliga byggnadsbeståndet vad gäller placering, storlek, utformning, fasadmateriäl, färgsättning och fasadutformning. Byggnaderna på en byggplats skall utgöra en med avseende på miljöbilden harmonisk helhet.

På byggplatsen skall strandzonens växtlighet huvudsakligen bevaras och endast gallring tillåts.

Byggnadsplats vid stranden av vattendrag skall ha en längd på minst 60 meter.

Avstånd från byggnaderna till strandlinjen vid medelvattenståndet skall vara minst:

BYGGNAD	AVSTÅND
- BÅTSKJUL, högst 40 m ²	10 m
- BÅTSKJUL, över 40 m ²	10 m eller minst båthusets längd
- BASTUBYGGNAD, högst 30 m ²	15 m
- BASTUBYGGNAD, över 30 m ²	25 m
- LUSTHUS, GRILLTAK OCH ANDRA MOTSVARNADE KONSTRUKTIONER	25 m
- ANNAN EKONOMIBYGGNAD ÄN BASTUBYGGNAD ELLER BÅTSKJUL	40 m
- FRITIDSBOSTAD, högst 125 m ²	40 m
- FRITIDSBOSTAD, över 125 m ²	50 m
- EGNAHEMSHUS, högst 150 m ²	50 m
- EGNAHEMSHUS, över 150 m ²	70 m

På byggnadsplats för fritidsboende kan uppföras en gäststuga. På byggplats får dessutom uppföras ekonomibyggnader som ansluter sig till dess användning.

På byggnadsplats för fritidsbostad får uppföras högst tvåvånings fritidshus med en bostad på högst 150 v-m² samt en envånings bastubyggnad vars våningsyta får vara högst 40 v-m².

En takförsedd terrass på högst 50 % av bastubyggnadens våningsyta får uppföras i anslutning till bastubyggnaden. Av bastubyggnadens våningsyta bör minst 1/3 utgöras av bad-/tvättutrymmen.

På byggnadsplatsen får uppföras en gäststuga på högst 50 v-m² samt förutom ovan nämnda bastubyggnad ekonomibyggnader på sammanlagt 100 v-m².

Även om totalbyggnadsrätten för en byggnadsplats underskrids får byggnadsrätten inte överföras från fritidsbostad till bastubyggnad eller från bastubyggnad till fritidsbostad. Detsamma gäller även gäststugor och ekonomibyggnader.

Fastigheternas avloppsvatten skall behandlas på av den kommunala miljövårdsmyndigheten godkänt sätt samt på detaljplanerade strandområden på sätt som motsvarar bestämmelserna i planen.

Byggnadsordningen har ingen bindande rättsverkan när en stranddetaljplan ska utarbetas eller ändras.

Kommunen har börjat förnya byggnadsordningen. Byggnads- och miljönämnden har 5.11.2024 § 75 beslutat att lägga fram byggnadsordningens program för deltagande och bedömning offentligt. Programmet för deltagande och bedömning var offentligt framlagd 7.11–19.12.2024

Bygglagen som trädde i kraft 1.1.2025 förutsätter att kommunerna ska före utgången av 2026 se över sina byggnadsförordningar så att de motsvarar den nya lagen.

Moderfastighetsutredning

För planeringsområdet behöver ingen moderfastighetsutredning göras, eftersom generalplanen anvisar en byggplats för fritidsbostäder (RA1) och strandedetaljplanen avser att anvisa den som byggplats i kvartersområdet för byggnader som betjänar turism (RM-1). Antalet byggplatser är oförändrat jämfört med den gällande generalplanen.

Naturinventering

Sommaren/hösten 2025 görs en naturinventering i området. Resultaten från naturinventeringen bedöms i planförslagsskedet.

Planens baskarta

Över planeringsområdet har en officiell baskarta (1:2000, mätningssklass 3) utarbetats. Den uppfyller kraven på en baskarta för en strandedetaljplan enligt lagen om områdesanvändning. Baskartan har utarbetats i plankoordinatsystemet ETRS-GK24 och höjdsystemet N2000.

Byggförbud

Inga byggförbud har utfärdats i planområdet.

3. Olika skeden i planeringen

3.1. Behovet av en strandedetaljplan och planeringsstarten

Planläggningsarbetet har inletts på markägarnas initiativ.

3.2. Deltagande och samarbete

Myndighetssamarbete

I planutkastskedet och vid behov i planförslagsskedet begärs myndighetsutlåtanden.

(KOMPLETTERAS EFTER BEHOV)

Program för deltagande och bedömning

Ett program för deltagande och bedömning (PDB) förenligt med 63 § i lagen om områdesanvändning har utarbetats och daterats 20.8.2025.

Intressenter, anhängiggörande och planutkast

I programmet för deltagande och bedömning ingår en lista på intressenterna (PDB, bilaga 2).

Byggnads- och miljönämnden i Ingå kommun bestämde att göra strandedetaljplanen anhängig __.__.2025 § __. Att planarbetet gjorts anhängigt meddelades intressenterna per brev samt genom en kungörelse __.__.2025.

Programmet för deltagande och bedömning samt det 20.8.2025 daterade planutkastet har varit offentligt framlagda i kommunen __.__ - __.__.2025.

Planförslag

Kommunstyrelsen i Ingå godkände det __.__.2025 daterade planförslaget på sitt möte __.__.2025 § __.

Planförslaget har varit offentligt framlagt __.__. - __.__.2025

Godkännande av planen

(KOMPLETTERAS EFTER GODKÄNNANDESKEDET.)

4. Beskrivning av strandedetaljplanen

4.1. Planens struktur

Planeringsområdet består av den icke-detaljplanerade fastigheten 149-409-2-51 SINIRANTA.

I strandedetaljplanen anvisas ett kvartersområde för byggnader som betjänar turism (RM-1) samt ett jord- och skogsbruksområde (M).

Avvikelse från generalplanen

Generalplanen för fastlandet i Ingå är i kraft i planeringsområdet. I den gällande planen har planeringsområdet anvisats dels som ett område för landsbygdsnäringsar (M), som i huvudsak är avsett för idkande av jord- och skogsbruk, dels som ett område för landsbygdsnäringsar med miljövärden (MY) och dels som ett område för fritidsbostäder (RA1), där byggnader fritidsbyggnader och därmed anslutna byggnader får uppföras i enlighet med byggnadsordningen. Siffran i anslutning till beteckningen anger det största antalet tillåtna byggplatser som kan bildas i området.

I strandedetaljplanen anvisas med avvikelse från generalplanen en byggplats (RM-1) i kvartersområdet för byggnader som tjänar turism i stället för den byggplats för fritidsbostäder (RA1) som har anvisats i generalplanen, med en smärre utvidgning till området för landsbygdsnäringsar (M). Dessutom anvisas ett jord- och skogsbruksområde (M) i de områden som i generalplanen är områden för landsbygdsnäringsar (M) och områden för landsbygdsnäringsar med miljövärden (MY). Den planbeteckning som anvisats i strandedetaljplanen motsvarar den verkliga användningen av området i nuläget och gör det möjligt att vidareutveckla området.

Eftersom det huvudsakliga användningsändamålet för området i strandedetaljplanen (fritidsboende) sammanfaller med användningsändamålet enligt generalplanen, bedöms inte avvikelser från generalplanen ha några nämnvärda konsekvenser för planeringen av områdesanvändningen.

Dimensionering

En detaljerad dimensionering av planområdet visas på blanketten för uppföljning av detaljplanen (bilaga 1, tillställs i planförslagsskedet).

Arealer

Planområdets areal uppgår till sammanlagt ca 5,6 hektar. I stranddetaljplanen anvisas ett kvartersområde för byggnader som betjänar turism (RM-1) på ca 2,3 hektar, och ett jord- och skogsbruksområde (M) på cirka 3,3 hektar.

Våningsytor

I stranddetaljplanen har för byggplatsen i kvartersområdet för byggnader som betjänar turism anvisats en byggrätt på 600 vy-m², som får utnyttjas enligt följande:

- Enskilda inkvarteringsbyggnader med våningstalet Iu^{1/2}, vilkas våningsytor är högst 120 vy-m².
- Separat bastubyggnad avsedd för gemensamt bruk, våningstal Iu^{1/2}, våningsyta högst 100 vy-m².
- Ekonomibyggnader som betjänar områdets användningsändamål.

Täckta altaner får utgöra högst 50 % av en inkvarteringsbyggnads yta. Dessutom har byggrätt på 30 vy-m² anvisats på en byggnadsyta för ekonomibyggnader i planeringsområdets västra del.

Service

Planområdet stöder sig på den befintliga servicen. Den närmaste servicen finns i Ingå centrum ungefär åtta kilometer bort längs Kustvägen.

Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

När de bestämmelser som getts om byggandet i planen iakttas, kommer genomförandet inte att äventyra natur-, landskaps- eller kulturvärdena i området. I planen har man med ändamålsenliga områdesreserveringar, beteckningar och bestämmelser strävat efter att minska konsekvenserna av byggandet samt tryggt bevarandet av en sund och säker miljö.

4.2. Områdesreserveringar

Planbeteckningarna är förenliga med miljöministeriets gällande anvisningar.

Plankartan, planbeteckningarna och planbestämmelserna finns som bilaga (bilaga 3).

Kvartersområden

Kvarter 1 för byggnader som betjänar turism.

**Kvartersområde för byggnader som betjänar turism.**

Inkvarteringsbyggnader, en separat bastubyggnad avsedd för gemensamt bruk och ekonomibyggnader som betjänar områdets användningsändamål får uppföras på området. De områden som blir utanför byggandet bör i huvudsak bevaras i naturligt tillstånd med hänsyn till landskapet och vegetationen.

Enskilda inkvarteringsbyggnader som motsvarar områdets användningsändamål får uppföras i området. Deras våningsyta får vara högst 120 vy-m². Den separata bastubyggnaden får vara högst 100 vy-m².

Täckta altaner får utgöra högst 50 % av en inkvarteringsbyggnads yta.

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa majoitusrakennuksia, yhteiskäyttöön tarkoitettua erillisen saunarakennuksen ja alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakentamisen ulkopuolelle jäävät alueet tulee pääosin säilyttää maisemaltaan ja kasvillisuudeltaan luonnontilaisina.

Alueelle saa rakentaa yksittäisiä alueen käyttötarkoitusta vastaavia majoitusrakennuksia, joiden suurin sallittu kerrosala saa olla korkeintaan 120 k-m². Erillisen saunarakennuksen sallittu kerrosala saa olla korkeintaan 100 k-m².

Katettua terrassia saa olla korkeintaan 50 % majoitusrakennuksen pinta-alasta.

Jord- och skogsbruksområde

**Jord- och skogsbruksområde.**

Utöver den separat anvisade byggnadsyta som anvisats finns det ingen byggrätt annanstans i området.

Maa- ja metsätalousalue.

Alueella ei ole rakennusoikeutta muualla, kuin erikseen osoitetulla rakennusalueella.

4.3. Strandedetaljplanens konsekvenser

Genom noggrann planering av byggplatserna orsakar genomförandet av strandedetaljplanen så få förändringar som möjligt i naturmiljön.

Konsekvenser för byggd miljö

Befolkningsstrukturen och -utvecklingen i området

Strandedetaljplanen bedöms inte ha några betydande konsekvenser för befolkningsstrukturen eller befolkningsutvecklingen i området, eftersom den gällande generalplanen anvisar en byggplats för fritidsboende (RA1) och strandedetaljplanen avser att anvisa denna som byggplats i kvartersområdet för byggnader som betjänar turism (RM-1). Antalet byggplatser är detsamma som i generalplanen.

Samhällsstruktur

Strandedetaljplanen splittrar inte samhällsstrukturen.

Service

Strandedetaljplanen stöder sig på servicen i Ingå centrum.

Trafik

Genomförandet av strandedetaljplanen har ingen nämnvärd inverkan på trafiken och trafiksäkerheten i området. Riktgivande körförbindelser har anvisats i enlighet med befintliga vägar.

Byggd kulturmiljö och fornminnen

Man känner inte till att det inom planeringsområdet skulle finnas värdefulla objekt i den byggda miljön eller fornlämningar.

Rekreation

Strandedetaljplanen bedöms inte ha några betydande konsekvenser för rekreation. Efter planändringen kvarstår tillräckligt med jord- och skogsbruksområde som lämpar sig för rekreation i planeringsområdet och andelen fri strand ökar något i och med strandedetaljplanen jämfört med den gällande generalplanen.

Konsekvenser för natur och naturmiljö

Landskapsstruktur, naturförhållanden

I strandedetaljplanen anvisas en byggplats i kvarteret för byggnader som betjänar turism (RM-1) i stället för byggplatsen för fritidsbostäder (RA1) som hade anvisats i den gällande generalplanen, med en smärre utvidgning mot planeringsområdets mitt, samt ett jord- och skogsbruksområde (M). För byggplatsen för kvartersområdet för byggnader som betjänar turism anvisas sammanlagt 600 vy-m² i byggrätt, inom vilken man får bygga inkvarteringsbyggnader, en bastubyggnad för gemensamt bruk samt ekonomibyggnader. Dessutom har en byggnadsyta (30 vy-m²) anvisats för vindskyddet med närområden inom jord- och skogsbruksområdet (M).

Vid placeringen av byggnadsytorna har man förutom de befintliga byggnaderna strävat efter att beakta terrängformerna och vilka lindrande effekter det befintliga skyddande trädbeståndet har för eventuella landskapsolägenheter.

Strandedetaljplanen bedöms inte ha några betydande landskapskonsekvenser.

I strandedetaljplaneområdet är en åtgärdsbegränsning i kraft i enlighet med 53 § i bygglagen.

Grundvatten och mikroklimat

Området har inte klassificerats som ett grundvattenområde. Strandedetaljplanen har inga väsentliga konsekvenser för mikroklimatet.

Mark- och berggrund

Byggbarheten är bra i planeringsområdet. Markgrunden är i huvudsak hällmark men med små inslag av lera. (Källa: <https://gtk-data.gtk.fi/Maankamara>)

Ekonomiska konsekvenser

strandedetaljplanen har inga direkta ekonomiska konsekvenser för andra än markägarna.

Övriga konsekvenser

Strandedetaljplanen har inga väsentliga konsekvenser för hälsa eller säkerhet, olika befolkningsgrupper, sociala förhållanden eller den kommunala ekonomin.

5. Genomförandet av stranddetaljplanen

5.1. Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Genomförandet av stranddetaljplanen styrs förutom av plankartan även av denna planbeskrivning.

5.2. Genomförande och tidtabell

Genomförandet av området kan starta när stranddetaljplanen har trätt i kraft genom en kungörelse. Markägarna ansvarar för genomförandet av stranddetaljplanen på de markområden de äger.

5.3. Uppföljning av genomförandet

Ingå kommun ansvarar för uppföljningen och övervakningen av genomförandet.

Åbo __.__.2025

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ing. YKS 742