Bild 1: Planeändringsområdets preliminära placering.

Westerberg IA

Detaljplaneändring

Planbeskrivning

Berör: Ingå kommuns fastighet 149-480-2-212.

1. Bas- och identifikationsuppgifter

1.1. Identifikationsuppgifter

Detaljplanen berör:	Ingå kommuns fastighet 149-480-2-212.
Genom detaljplanen bildas:	Kvartersområde för bostadsbyggnader samt närrekreationsområde.
Planområdets läge:	Området ligger vid slutet av Västerleden, på Westerbergs planeområde.
Anhängiggörande:	05.10.2021 § 73
Beredningsmaterialet framlagt:	15.10. – 15.11.2021
Förslaget framlagt:	18.02. – 21.03.2022
Godkännande	
Byggnads- och miljönämnden:	05.04.2022 § 40
Kommunstyrelsen:	11.04.2022 § 66
Kommunfullmäktige:	02.05.2022 § 13
Trätt i kraft:	24.06.2022
Planläggare:	Ingå kommun Strandvägen 2 / PB 6 10211 INGÅ planläggningschef Aija Aunio e-post: aija.aunio@inga.fi planläggningsarkitekt Miia Nätynki e-post: miia.natynki@inga.fi
Planläggare:	planläggningschef Aija Aunio

1.2. Planens namn och syfte

Ingå kommun ändrar Westerberg detaljplan så att den motsvarar det nuvarande behovet. Det finns inte behov av det lilla området för allmänna byggnader som ingår i den nuvarande detaljplanen, så i planändringen granskar man ändrandet av det till ett kvartersområde för bostadsbyggnader.

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 5
2.1. Planprocessens skeden 5
2.2. Planens centrala innehåll och mål 5
2.3. Förverkligande 6
3. Utgångspunkter 6
3.1. Utredning av planeringsområdets förhållanden 6
3.1.1. Naturmiljö och läge i landskapsstrukturen 7
3.1.2. Byggd miljö 7
3.1.3. Miljöskydd och störfaktorer 8
3.1.4. Kommunalteknik 8
3.1.5. Trafik och gatunät 8
3.1.6. Markägoförhållanden 8
3.2. Planeringssituation 8
3.2.1. Landskapsplan 8
3.2.2. Generalplan 10
3.2.3. Detaljplan 11
3.2.4. Byggnadsordning 12
3.3. Planer, beslut och utredningar som berör planområdet 12
3.3.1. Naturutredning 12
3.3.2. Landskapsutredning 12
3.3.3. Utredningar som gjorts i samband med uppgörande av generalplanen för fastlandet 13
4. Detaljplanens skeden 13
4.1. Behovet av detaljplanen 13
4.2. Inledning på detaljplanen och beslut gällande den 14
4.3. Deltagande och samarbete 14
4.3.1. Parter 14
4.3.2. Anhängiggörande 14
4.4. Målen för detaljplanen 14
4.4.1. De riksomfattande målen för planering av områdesanvändning 14
4.4.2. Kommunens uppsatta mål 15
5. Beskrivning av detaljplaneändringen 15
5.1. Allmän motivering och beskrivning 15
5.2. Beskrivning av detaljplanen 15
5.3. Mätning 21
5.3.1. Trafik 21
5.3.2. Service och näringsverksamhet 22
5.3.3. Kommunaltekniskt underhåll 22
5.3.4. Jordens byggbarhet och renhet 22

5.3.5. Den naturliga miljön enligt planen ... 22
5.4. Skyddsmål enligt planen ... 22
5.5. Miljöstörande faktorer ... 22
5.6. Namngivning ... 22

6. Bedömning av effekterna ... 22

6.1. Påverkan på samhällsstruktur och bebyggd miljö ... 22
6.2. Påverkan på trafiken ... 23
6.3. Påverkan på människors hälsa, säkerhet, tillgänglighet, olika befolkningsgruppers handlingsmöjlighet i närmiljönn, sociala förhållanden och kultur ... 23
6.4. Påverkan på naturen, landskapet, jordmånen och berggrunden ... 23
6.5. Kommunekonomiska konsekvenser, genomförbarhet och energiförsörjning ... 24

7. Detaljplanens förverkligande ... 24

1.4. Förteckning över planbeskrivningens bilagor

1. Uppföljningsblankett för detaljplan för Westerberg IA
2. Plan för delatagande och bedömning (PDB)
3. Westerberg IA detaljplaneändring, utkast
4. Westerberg IA detaljplaneändring, illustration över planeringsområdet, version 1
5. Westerberg IA detaljplaneändring, Illustration över planeringsområdet, version 2
6. Westerberg IA detaljplaneändring, planförslag

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

1.5. Övriga dokument, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen

- Westerberg IA grundundersökning 2021. Geotiimi Ab.
- Naturinventering över Westerbergområdet i Ingå, oktober 2010. Ympäristösuunnittelu Enviro Ab.
- Naturinventering över byggnadsplaneområdet i Ingå kyrkby, november 1999. LT-konsult Ab.
- Landskapsinventering över Ingå kyrkby för utarbetande av byggnadsplan, september 1999. LT-konsult Ab.
- Byggsätt / illustration
- Markanvändningsutkast, 2010. Kari Ristola Ab.

Dessutom utnyttjas utredningar gjorda i samband med uppgörandet av generalplanen för fastlandet.

2. Sammanfattning

2.1. Planprocessens skeden

Byggnads- och miljönämden har beslutat att ändra detaljplanen för Westerberg. Kommunen har för tillfället brist på tomter som lämpar sig för byggande i bolagsform som kan säljas och eftersom detaljplanläggningen av området Westerberg I tar tid kommer man i första skedet IA endast att göra en planändring för det här området. I den gällande delgeneralplanen för Ingås fastlandsområden har området anvisats som bostadsområde i behov av planering (AC-U).

Planläggningsöversikten 2021 och planläggningsprogrammet 2021-2024 innehåller inledande av Westerberg I-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. Kommunstyrelsen beslutade vid sitt möte 7.6.2021 att bland annat med hänvisning till planläggningsprogrammet understryka vikten av att utveckla Westerbergområdet. Byggnads- och miljönämden har med sitt beslut 15.6.2021 § 55 beslutat att Westerberg I detaljplaneändringen inleds samt att lägga planen för deltagande och bedömning till påseende. Byggnads- och miljönämden har med sitt beslut 05.10.2021 § 73 beslutat planen för deltagande och bedömning och beredningsmaterialet lägg fram till påseende. Westerberg IA detaljplaneändringen har påbörjats hösten 2021. PDB och planeutkastet har varit till påseende 15.10.2021-15.11.2021. Planförslaget har varit till påseende 18.02.2022-21.03.2022.

29.3.2021 § 64 Kommunstyrelsen, Planläggningsprogrammet 2021-2024
24.5.2021 § 113 Kommunstyrelsen, Planläggningsöversikt 2021
7.6.2021 § 130 Kommunstyrelsen, mark- och bostadspolitiska programmet, uppföljning av förverkligande
15.6.2021 § 55 Byggnads- och miljönämnden, Westerberg I detaljplaneändringen påbörjas
15.6.2021 Westerberg I detaljplaneändringens PDB till påseende
05.10.2021 § 73 Byggnads- och miljönämnden, PDB och beredningsmaterialet till påseende
15.10.2021-15.11.2021 planeutkast och PDB till påseende
08.02.2022 § 10 Byggnads- och miljönämnden, Westerberg IA planförslaget till påseende
18.02.2022-21.03.2022 planförslaget till påseende
05.04.2022 § 40 Byggnads- och miljönämnden
11.04.2022 § 66 Kommunstyrelsen
02.05.2022 § 13 Kommunfullmäktige
24.06.2022 planen trätt i kraft

2.2. Planens centrala innehåll och mål

Ingå kommun ändrar detaljplanen för Westerberg så att den motsvarar det nuvarande behovet. Det finns inte behov av det lilla området för allmänna byggnader som ingår i den nuvarande detaljplanen, så i planändringen granskar man ändrandet av det till ett kvartersområde för bostadsbyggnader. Samtidigt justeras tomtens storlek och form.

I detaljplaneändringen stöds bildande av gemenskap i området med planbestämmelser som definierar karaktären av gemensamma områden och gemensam gård, och styr användningen av solenergi.

Användningssyftet ändras för kvarter 251 till boende (A) så att det på kvartersområdet kan byggas låghus (s.k. lofthus), radhus, kopplade småhus och fristående småhus i högst två plan som används för boende eller som servicehus för äldre. 10 % av den i planen angivna byggrätten får användas

som sådant arbets-, service- och affärsutrymme, som inte medför störningar för boendet. Kvarteret 251 har utvidgats med ca 2019 m^2. Kvarteret har indelats i två tomter.

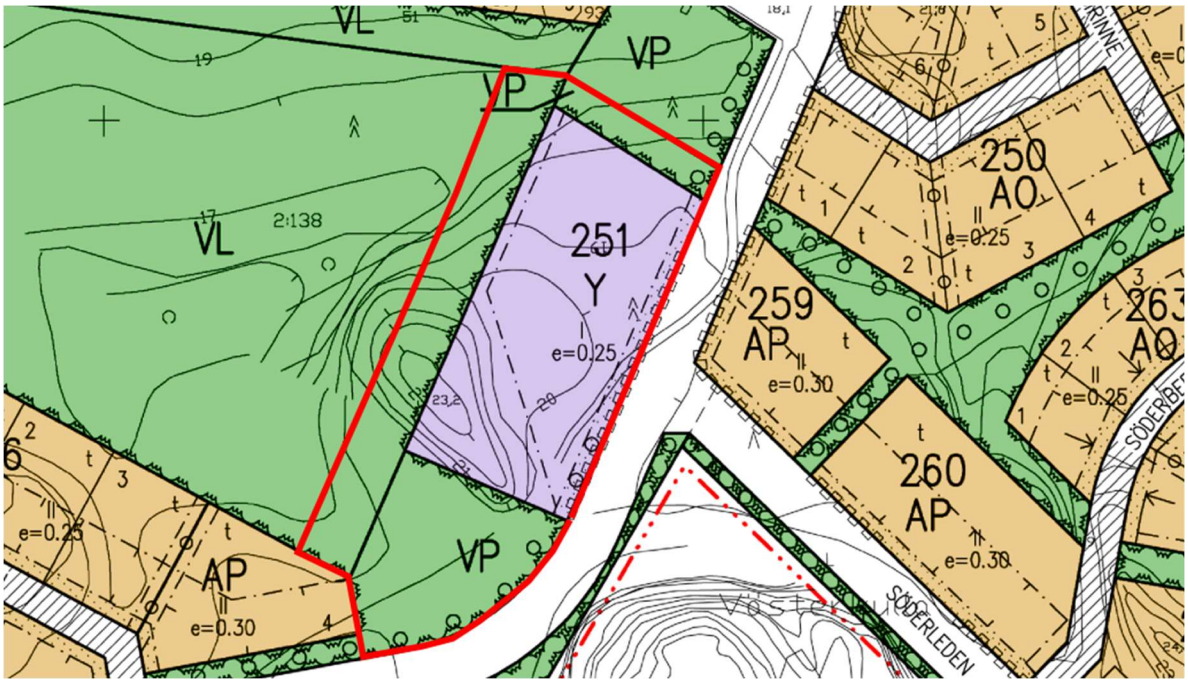

Bild 2: Westerberg IA planeringsområdets avgränsning.

2.3. Förverkligande

Förverkligandet inleds med utarbetandet av en gatuplan och byggplaner efter att planen vunnit laga kraft. Målsättningen är att inleda byggandet av gatu- och kommunaltekniken höst 2022. Byggandet av byggnaderna kunde då inledas tidigast i början av år 2023.

3. Utgångspunkter

3.1. Utredning av planeringsområdets förhållanden

Planeringsområdet ligger i Ingå kommun, väster om kommuncentrum vid slutet av Västerleden. För tillfället består området för Westerberg IA främst av bergig skogs- och våtmark. Planeringsområdet ligger i skogsterräng med varierande topografi. Områdets bergskulle når +23 meter på höjdkurvan, och som lägst är terrängen på +19 meters höjd.

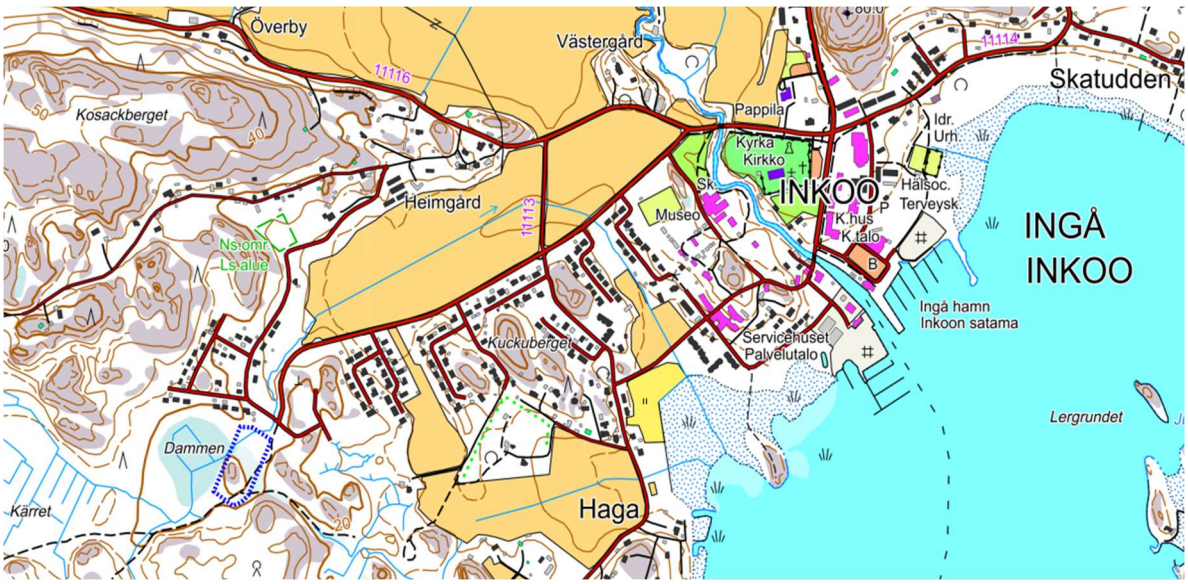

Bild 3: Westerberg IA-områdets läge i förhållande till Ingå kommuncentrum (bakgrundskarta: Lantmäteriverket 2021).

3.1.1. Naturmiljö och läge i landskapsstrukturen

Planeringsområdet ligger vid en förlängning av Västerleden i närheten av befintliga bostadsområden. Västerut gränsar planeringsområdet till skogbevuxen våtmark och söderut till bergig skog. På planeringsområdet finns inga landmärken eller landskapselement som är viktiga med tanke på naturlandskapet.

3.1.2. Byggd miljö

Samhällsstruktur

Planeområdet består av obebyggt skogsområde. I omedelbar närhet söder och väster om Västerkulla åkerområde finns småhusområden, och sydost och sydväst om planeringsområdet är det tänkt att nya bostadsområden skall byggas.

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.

Tätortsbild

Skogsområdena märks inte i tätortsbilden som de nu är. De högsta bergstopparna och backarna av Westerberg område bildar en bakgrund för tätorten i väster så att bosättningen vid gränsen mellan skog och åker syns ställvis.

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.

3.1.3. Miljöskydd och störfaktorer

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

3.1.4. Kommunalteknik

Nära det planerade området går en tryckavloppslinje och en vattenledning. Kommunaltekniken på området har planerats så att den befintliga dragningen kan utnyttjas.

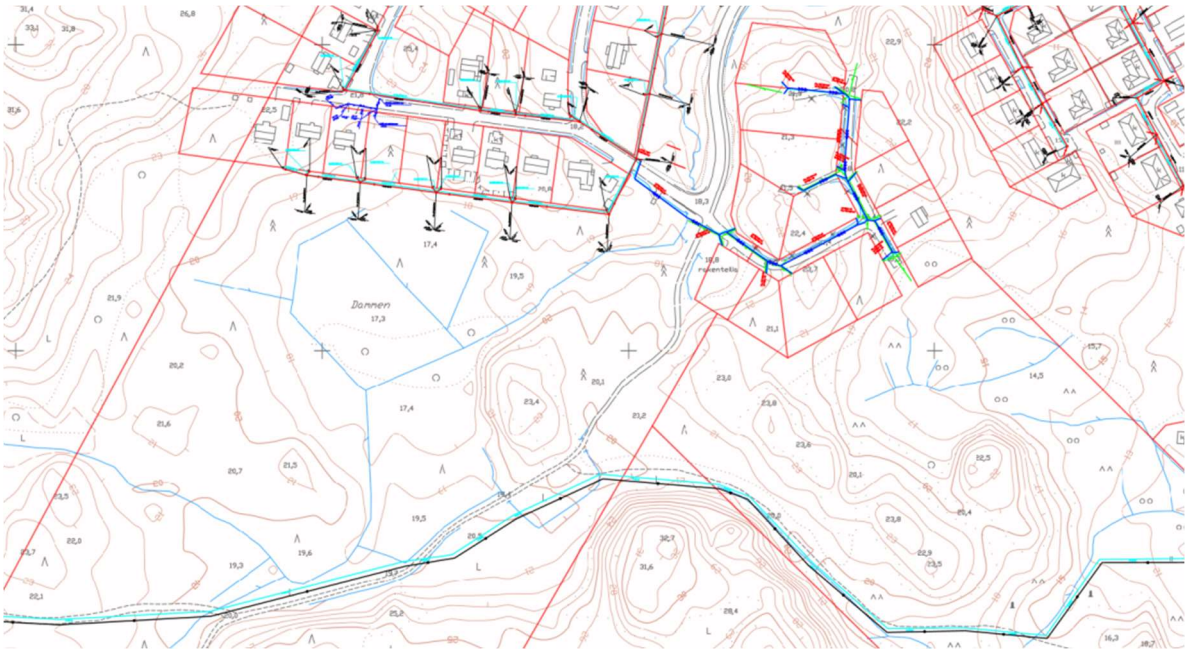

Bild 4: Utdrag ur vattenförsörjningsnätverkskartan (Ingå kommun, 2021).

3.1.5. Trafik och gatunät

Huvudleden på området är Västerleden, som slutar vid detaljplaneområdet Västerkulla III. Vägen är en lokalväg med asfaltbeläggning och har anslutningar till tomtgatorna, som betjänar småhusområdena söder om vägen, samt en anslutning till Västersvängen. Trafiken utgörs till största delen av personbilstrafik till småhusområdena. Längs Västerleden har byggts en ny led för lätt trafik som också kan användas av den lätta trafiken från planläggningsområdet. Planområdet saknar vägnät för tillfället.

<u>Kollektivtrafik</u>

Ingen kollektivtrafik trafikerar för nuvarande i närheten av planeringsområdet.

3.1.6. Markägoförhållanden

Planeringsområdet består av den av kommunen ägda fastigheten 149-480-2-212.

3.2. Planeringssituation

3.2.1. Landskapsplan

På planområdet gäller Nylandsplanen 2050 i vilken de på planeringsområdet gällande Västra Nylands etapplandskapsplan och Nylands strukturplan ingår. Landskapsfullmäktige godkände Nylandsplanen 25.8.2020 och den trädde i kraft 7.12.2021 genom landskapsstyrelsens beslut. Nylandsplanen är en generell strukturöversikt där man tecknar en helhetsbild av landskapets regionstruktur år 2050. Grunduppgifterna för landskapsplanerna och de beteckningar som berör området för Westerberg IA beskrivs nedan.

I struktursöversikten för Nylands landskapsplan anvisas följande beteckningar för planeringsområdet:

Övrig markanvändning:

Område utanför områdena för hållbar tillväxt med funktioner i anslutning till boende, produktion och grönstruktur på landskapsnivå och lokal nivå.

Bild 5: Nylandsplanen 2050, utdrag ur strukturöversikten (Nylands förbund, 2020). Den ungefärliga placeringen av planeringsområdet Westerberg IA har markerats med en blå cirkel.

I strukturöversikten för Västra Nylands etapplandskapsplan anvisas följande beteckningar för planeringsområdet:

Inga beteckningar har gjorts för området i Nylandsplanen.

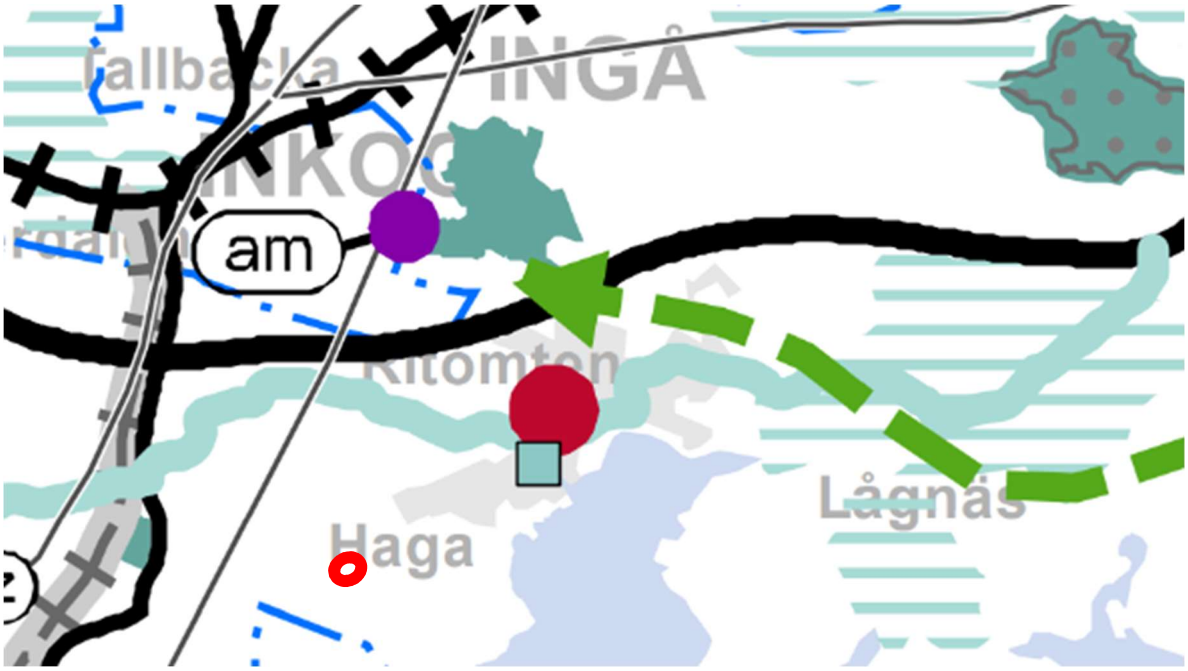

Bild 6: Nylandsplanen 2050, utdrag ur Västra Nylands etapplandskapsplan (Nylands förbund, 2020). Den ungefärliga placeringen av planeringsområdet Westerberg IA har markerats med rött.

3.2.2. Generalplan

Överklagade generalplanen för fastlandsområdet

Området ingår i generalplanen för Ingås fastlandsområden. Kommunfullmäktige godkände generalplanen för fastlandsområdet 15.2.2021. Under besvärstiden upptäcktes sakfel i planematerialet och därför har kommunfullmäktige godkänt planen genom ett nytt beslut 3.5.2021. Planen har inte vunnit laga kraft. Det har lämnats in besvär gällande planen till Helsingfors förvaltningsdomstol.

I den överklagade generalplanen för fastlandsområden har följande beteckningar anvisats planeringsområdet:

Område för centrumfunktioner (A):

De huvudsakliga funktionerna i ett område som anvisas med beteckningen är boende och därtill hörande nödvändiga tjänster, arbetsplatsfunktioner som inte förorsakar olägenheter för miljön samt trafik-, rekreations- och samhällstekniska områden i anslutning till dessa. Vid planering fästs särskild uppmärksamhet på byggnationens anpassande till miljön.
Område är avsett för att detaljplaneras.

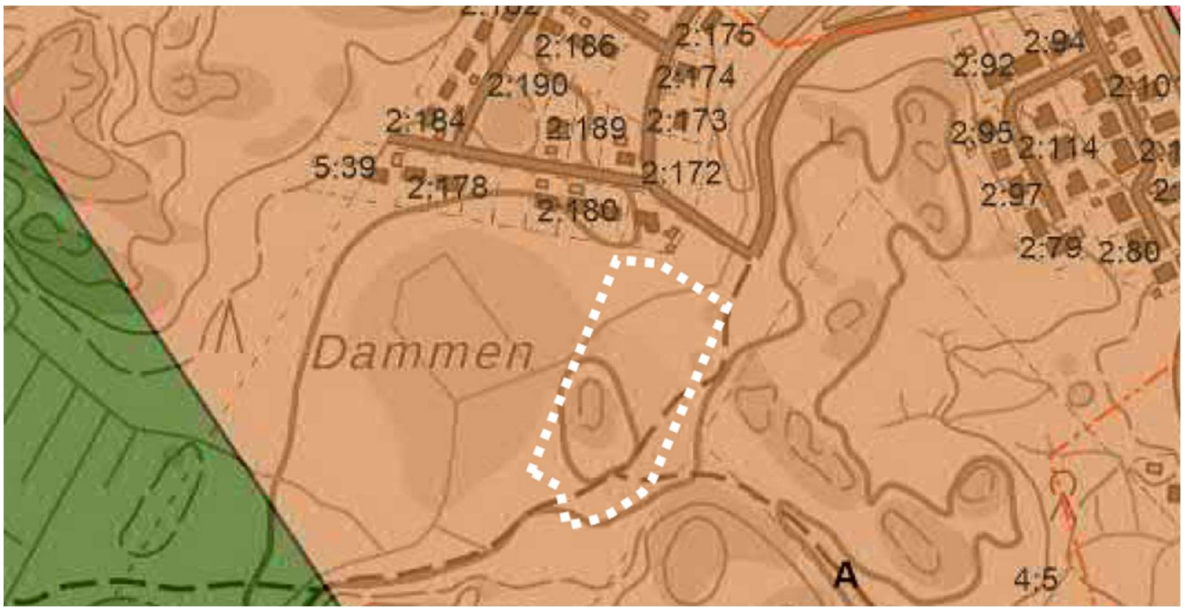

Bild 7: Utdrag ur den av kommunfullmäktige 3.5.2021 godkända generalplanen (Ingå kommun, 2021). Placeringen av planeringsområdet för Westerberg IA anges med vitt på kartan.

Den lagakraftvunna delgeneralplanen för Ingås fastlandsområde

Kommunfullmäktige har godkänt den gällande delgeneralplanen för Ingås fastlandsområde 12.12.2002.

I den lagakraftvunna delgeneralplanen för fastlandsområdet har följande beteckningar anvisats planeringsområdet:

Bostadsområde i behov av planering (AC-U):

Området är huvudsakligen avsett för boende och därmed anslutna verksamheter.

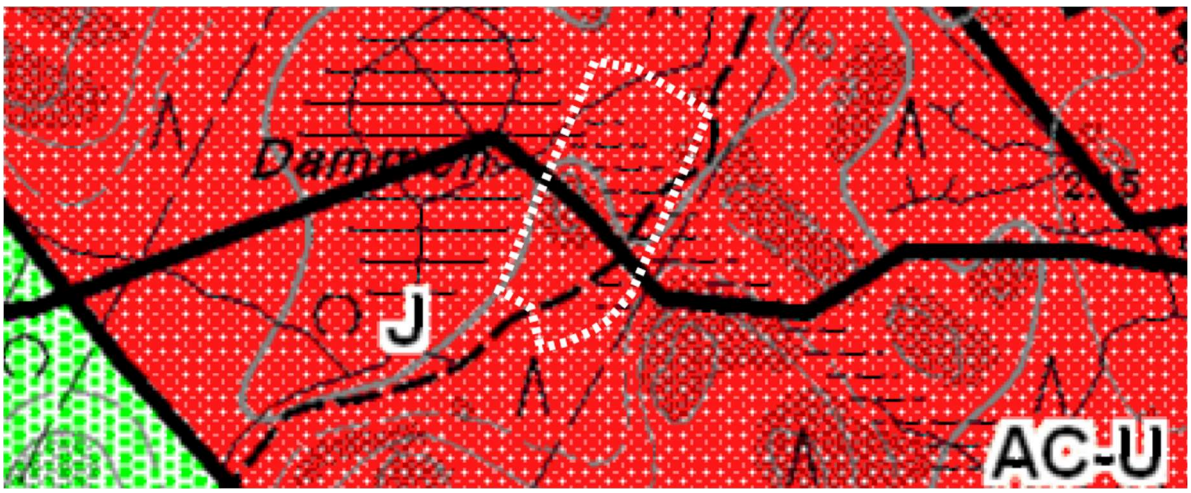

Bild 8: Utdrag ur den gällande generalplanen för fastlandsområdena (Ingå kommun, 2002). Placeringen av planeringsområdet Westerberg IA har markerats med vitt.

3.2.3. Detaljplan

Westerberg detaljplan

På området gäller den av kommunfullmäktige 9.5.20211 godkända detaljplanen Westerberg.

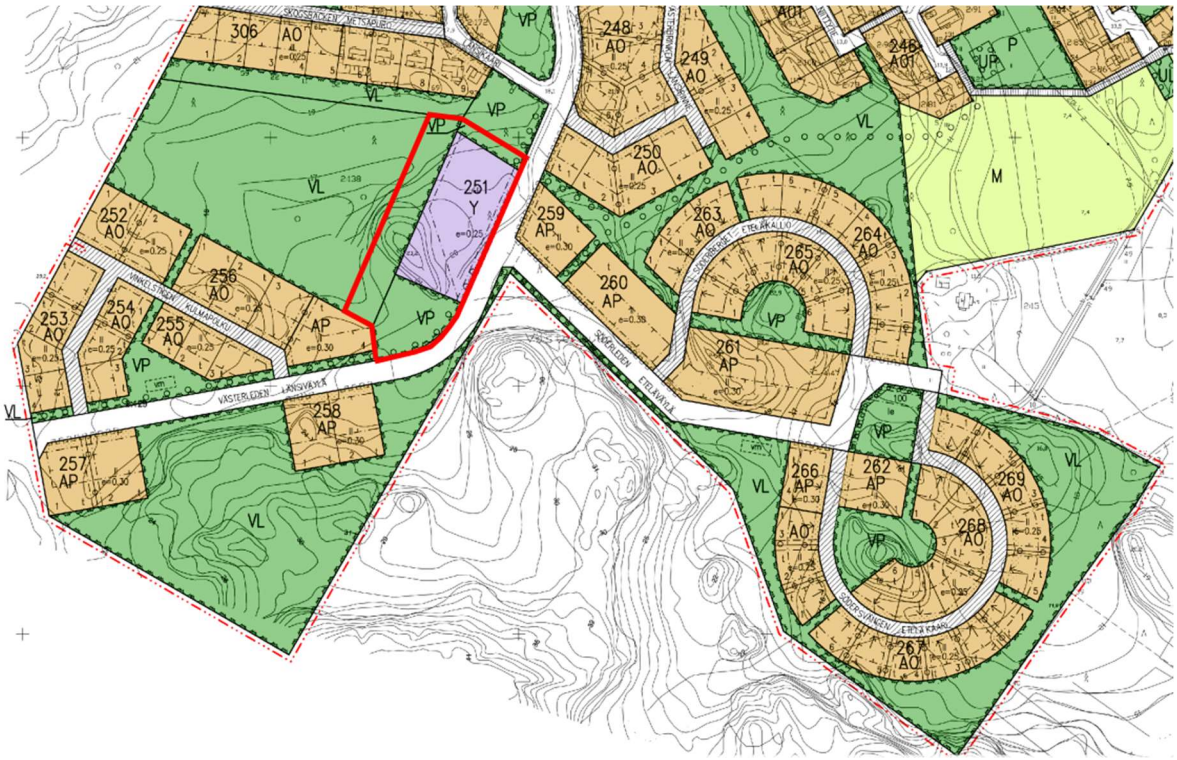

Bild 9: Utdrag ur den gällande Westerberg-detaljplanen (Ingå kommun, 2011). Placeringen av planeringsområdet Westerberg IA har markerats med rött.

I Westerberg detaljplan finns följande beteckningar för planeringsområdet:

Kvartersområde för allmänna byggnader (Y)

Park (VP)

Närrekreationsområde (VL)

Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta (e=0.25)

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

Byggnadsyta

Del av område som skall planteras

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

3.2.4. Byggnadsordning

Ingå kommuns byggnadsordning trädde i kraft 2002.

3.3. Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

Undersökningar har genomförts i området i samband med uppgörande av Westerberg detaljplan och också innan dess. Sedan detaljplaneändringen påbörjades har en grundundersökning av området gjorts.

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

- Westerberg IA grundundersökning 2021, Geotiimi Ab.
- Naturinventering över Westerbergområdet i Ingå, oktober 2010. Ympäristösuunnittelu Enviro Ab.
- Naturinventering över byggnadsplaneområdet i Ingå kyrkby, november 1999. LT-konsult Ab.
- Landskapsinventering över Ingå kyrkby för utarbetande av byggnadsplan, september 1999. LT-konsult Ab.
- Byggsätt / illustration
- Markanvändningsutkast, 2010. Kari Ristola Ab.
- Dessutom utnyttjas utredningar gjorda i samband med processen för generalplanen för fastlandet.

3.3.1. Naturutredning

En naturinventering har gjorts för Westerbergin detaljplaneområde år 2010 (Ympäristösuunnittelu Enviro Ab). Huvudpunkterna med tanke på planläggning är följande:

- På planområdet konstaterades inte objekt som avses i kapitel 1 § 15a och 17a vattenlagen (skyddade små vattendrag), särskilt viktiga livsmiljöer enligt § 10 skogslagen eller skyddade naturtyper enligt § 29 naturskyddslagen. Utredningen avslöjade inte utrotningshotade växt- eller djurarter och inga eventuella livsmiljöer för viktiga arter.

- På planområdet påträffades inga tecken förekomster av glidekorre.

- Största delen av byggnadsområdet i den västra delen finns på ett skogsområde med god växtlighet av vilket en del reserverats för rekreation i planutkastet. Byggande är troligen inte möjligt utan fyllnadsarbeten på tomterna. Med tanke på naturförhållandena skulle det vara en bättre lösning att flytta byggnadsplatserna i kvarteret till avverkningsområdet söder om Västerledens fortsättning och till den kraftigt bearbetade skogsterrängen.

I den tidigare, år 1999 uppgjorda naturinverteringen (LT-konsult Ab) behandlas planeringsormådet och dess omgivning. Ifråga om skogsområdena i den västra delen av centrum nämns följande (delområde 1): Det är fråga om ett tämligen enhetligt och omfattande skogsområde, där det finns stora bergsområden med karga bergstallsförekomster, bergsumpmarker, mera låglänt VT- och MT-dominerat moskogsområde, dikat och delvis redan långt förändrat kärr samt ett igenvuxet träsk med en utloppsbäck. Skogarna på området är ekonomiskogar där kalhyggen, fröträdställningshyggen, gallrade skogar och unga plantbestånd dominerar.

3.3.2. Landskapsutredning

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

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

Som egentliga åtgärdsrekommendationer föreslås följande ifråga om delområdena 1 och 3):

- Randområde till tätortsområde, gles bebyggelse. En eventuell utvidgningsriktning för tätorten. Landskapsmässigt lämpligt som område för tilläggsbebyggelse. Rekommenderas byggande av småhustyp.
- Skogsdominerat område, rekreationsområde för tätorten. Byggande eventuellt möjligt i någon mån. Brytning av åkerrandzonen bör undvikas. Korridorerna till skogsområdet skall tryggas.

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

Naturinventering 2013

I naturundesökningen (Luontotieto Keiron Ab, 2015) som gjorde i samband med utarbetande av generalplanen för fastlandet har planeområdets kärrområde identifierats som tillhörande Dammens kärrområde (punkt 2.30). I utredningen är de mest speciella platserna begränsade till naturområden. Naturplatsens livsmiljö har klassificerats enligt typ och värde. Dammens naturplats har i utredningen fastställts till 2. I naturutredningen avser man med värdefulla platser, avgränsade platser eller platser som värderats till minst värdeklasserna 3 och 4, varför den naturplats som identifierades i utredningen inte har klassats som en värdefull plats och speciella rekommendationer vidare användning har lämnats. Enligt utredningen är Dammen et potentiell kandidat för METSO-programmet.

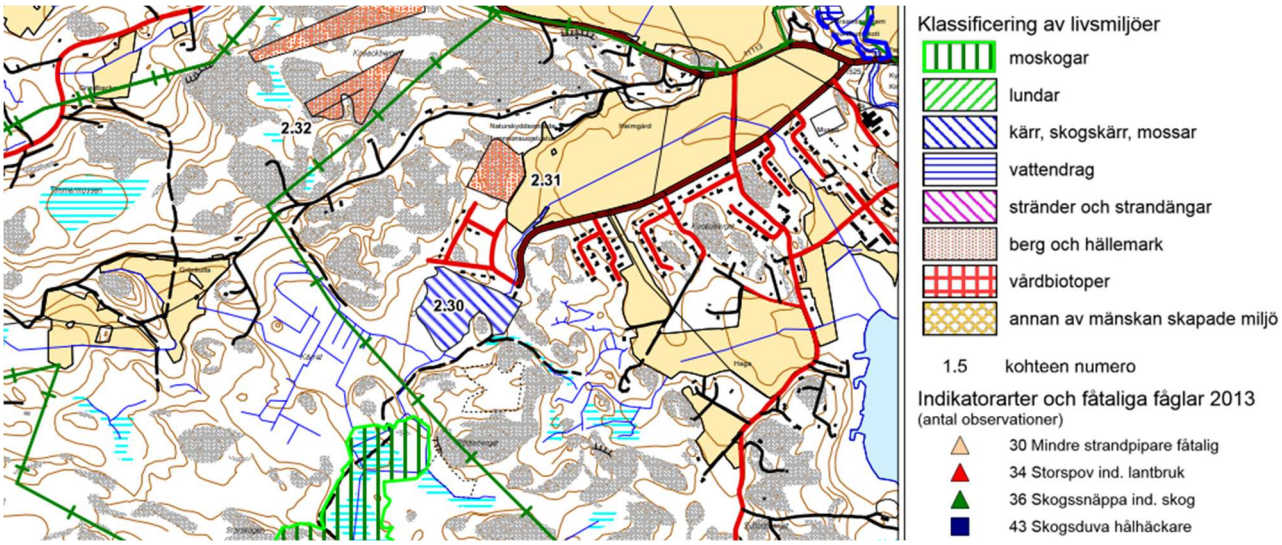

Bild 10: Utdrag ur naturutredningens bilagskarta 19 (Luontotieto Keiron Ab, 2015).

4. Detaljplanens skeden

4.1. Behovet av detaljplanen

Westerberg detaljplan ändras enligt det av kommunfullmäktige godkända planläggningsprogrammet. Projektet har startats på initiativ av kommunen och syftet är att uppdatera den gällande detaljplanen så att den motsvarar det aktuella behovet. När projektet är

genomfört kommer det att öka och diversifiera kommunens utbud av tomter för bostäder och ger möjlighet för gemensamma och energismarta lösningar för området.

4.2. Inledning på detaljplanen och beslut gällande den

Westerberg IA detaljplaneändringen påbörjar ändringen av Westerberg detaljplanen. Kommunen har börjat planläggningen av Westerberg IA 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 utvecklingsplanets och detaljplanets utförande (MBL 6 §).

4.3.2. Anhängiggörande

Underrättelse, enligt Markanvändnings och bygglagens (63 § MBL) har gjorts 15.10.2021.

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.

Det uppdaterade programmet för deltagande och bedömning var framlagt till påseende 15.10-15.11.2021 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. Inga anmärkningar eller utlåtanden inkom om beredningsmaterialet.

Planutkastet justerades till ett planförslag som lades fram till påseende på Ingå kommungård och på kommunens webbplats. Planförslaget var framlagt 18.2-21.3.2022. Framläggningen kungjordes i lokala tidningar och på kommunens webbplats. Intressenterna reserverades möjlighet att avge sina skriftliga åsikter om planförslaget då dokumenten var framlagda till påseende. Utlåtanden begärdes av myndigheter. Bemötanden till de åsikter och utlåtanden som inkommit ska utarbetas. De som har angett sin adress kommer att delges kommunens motiverade bemötande till anmärkningen. Inga åsikter eller utlåtanden inkom om planförslaget.

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. Målen för detaljplanen

4.4.1. De riksomfattande målen för planering av områdesanvändning

När man utarbetar planen bör man beakta de nationella målen för riksomfattande områdesanvändning, man bör främja förverkligandet av dem och bedöma åtgärdernas inverkan på regionens struktur och användning. Statsrådet beslöt om de riksomfattande målen för områdesanvändning år 2000. 14.12.2017 beslöt statsrådet om de nya målen för nationell områdesanvändning, som trädde i kraft 1.4.2018.

Vid landskapsplanering och annan planering av områdesanvändningen ska man se till att riksområdets användningsmål tas i beaktande på ett sådant sätt att man främjar genomförandet av dem (MBL 24 §).

De riksomfattande målen för områdesanvändning är indelade i allmänna och särskilda mål utifrån vilken typ av områdesanvändning och dess planering de har som styrande verkan.

De allmänna målen ska beaktas vid landskapsplaneringen och annan planläggning i landskapet, vid den allmänna planeringen samt vid statliga myndigheters verksamhet. De särskilda målen gäller all planering, om målet inte specifikt är inriktat på enbart en viss plannivå. En stor del av de särskilda målen gäller landskapsplaneringen.

Vid utarbetandet av tjänsteplanen för Westerberg IA framkom särskilt följande specifika mål (i enlighet med de mervärdesskattesatser, MOMS) som antogs år 2000):

- Vid planeringen av områdesanvändningen ska nya betydande områden för bostads-, arbets- eller tjänsteverksamhet inte placeras isär från den befintliga samhällsstrukturen.
- Vid regional användning ska energibesparing och förutsättningar för användning av förnybara energikällor och fjärrvärme främjas.

Kultur- och naturarvet, rekreationsanvändning och naturresurser

- Främjande av ekologiska förbindelser mellan skyddade områden och, i förekommande fall, mellan dem och andra värdefulla naturområden.

4.4.2. Kommunens uppsatta mål

Kommunens målsättning är att utöka tomtutbudet genom att uppdatera ikraftvarande oförverkligade detaljplaner enligt den nuvarande efterfrågan.

5. Beskrivning av detaljplaneändringen

5.1. Allmän motivering och beskrivning

I den nuvarande Westerberg detaljplanen är området specifierat som kvarter för allmänna byggnader (Y). Det finns inte behov av det lilla området för allmänna byggnader som ingår i den nuvarande detaljplanen, så i planändringen ändras användningsändamålet till kvartersområde för bostadsbyggande A. Samtidigt höjs byggrätten enligt exploationstalet e=0.25 till e=0.3.

Förverkligande av kvarteret kräver att Västerleden förlängs ca 170 m från nuvarande slutpunkt och byggande av ett vattenledningsnät på ca 125 m.

5.2. Beskrivning av detaljplanen

Detaljplaneändringen innehåller kvartersområde för bostadsbyggnader (A) och närrekreationsområde (VL).

På kvartersområdet för bostadshus kan byggas låghus (s.k. lofthus), radhus, kopplade småhus och fristående småhus i högst två plan som används för boende eller som servicehus för äldre. 10 % av den i planen angivna byggrätten får användas som sådant arbets-, service- och affärsutrymme, som inte medför störningar för boendet.

Bilplatser (bp) bör anläggas enligt följande: 1 bp / 80 v-m2, minst 1 bp / bostad, gästparkering 1 bp / 600 v-m2, för service- eller affärsutrymmen minst 1 bp / 50 v-m2. Minimiantalet bilplatser för serviceboende fastställs enligt separat utredning. Parkeringen bör ordnas i första hand som

parkering i markplanet eller i separata garage/ skyddstak. Cykelplatser bör anläggas inomhus minst 1 cp / 60 v-m2 bostadsyta, dock minst 1 cp / bostad.

Utöver den i detaljplanen angivna byggrätten får uppföras förrådsutrymmen utanför bostäderna, gemensamma utrymmen för de boende, såsom tvättstuga, gemensam bastu samt samlings och hobbyutrymmen, tekniska utrymmen och schakt som hustekniken förutsätter, utrymmen för avfallshantering och fastighetsskötsel samt biltak.

Byggnaderna skall utrustas med åstak, lutning 1/3 - 1/1. Takmaterialen, färgerna och taklutningen bör vara enhetliga inom hela kvartersområdet. Placeringen/integreringen av solfångare i takfallet rekommenderas. Fasaderna bör vara huvudsakligen i s. Vid färgsättningen bör beaktas områdets naturnära karaktär. Vita nyanser är inte tillåtna. Bostadsgårdar eller terrasser får inte placeras i eller nära gatuplanet på gatusidan.

Cykel- och sopskydd, förråd och andra hjälputrymmen kan placeras oberoende av byggnadsytornas gränser, dock inte så, att det begränsar byggandet på granntomt. Fasaderna bör till sin stadsbildsmässiga standard motsvara bostadsbyggnaderna fasader. Sophanteringen bör förverkligas i enlighet med en separat sophanteringsplan som byggaren uppgör i samband med bygglovsanhållan. På hela kvartersområdet bör gårdsområdet planeras som en enhetlig helhet. Tomterna får inte inhägnas mot en annan bostadstomt. Bostädernas enskilda gårdar får inhägnas på ett till byggnadens arkitektur anpassat sätt. Tomternas grönbyggande förverkligas enligt en på byggarens försorg uppgjord separat planteringsplan. På kvartersområde bör tomtdelar som angränsar till närrekreationsområde avgränsas med häckar, dock inte på bergsområden.

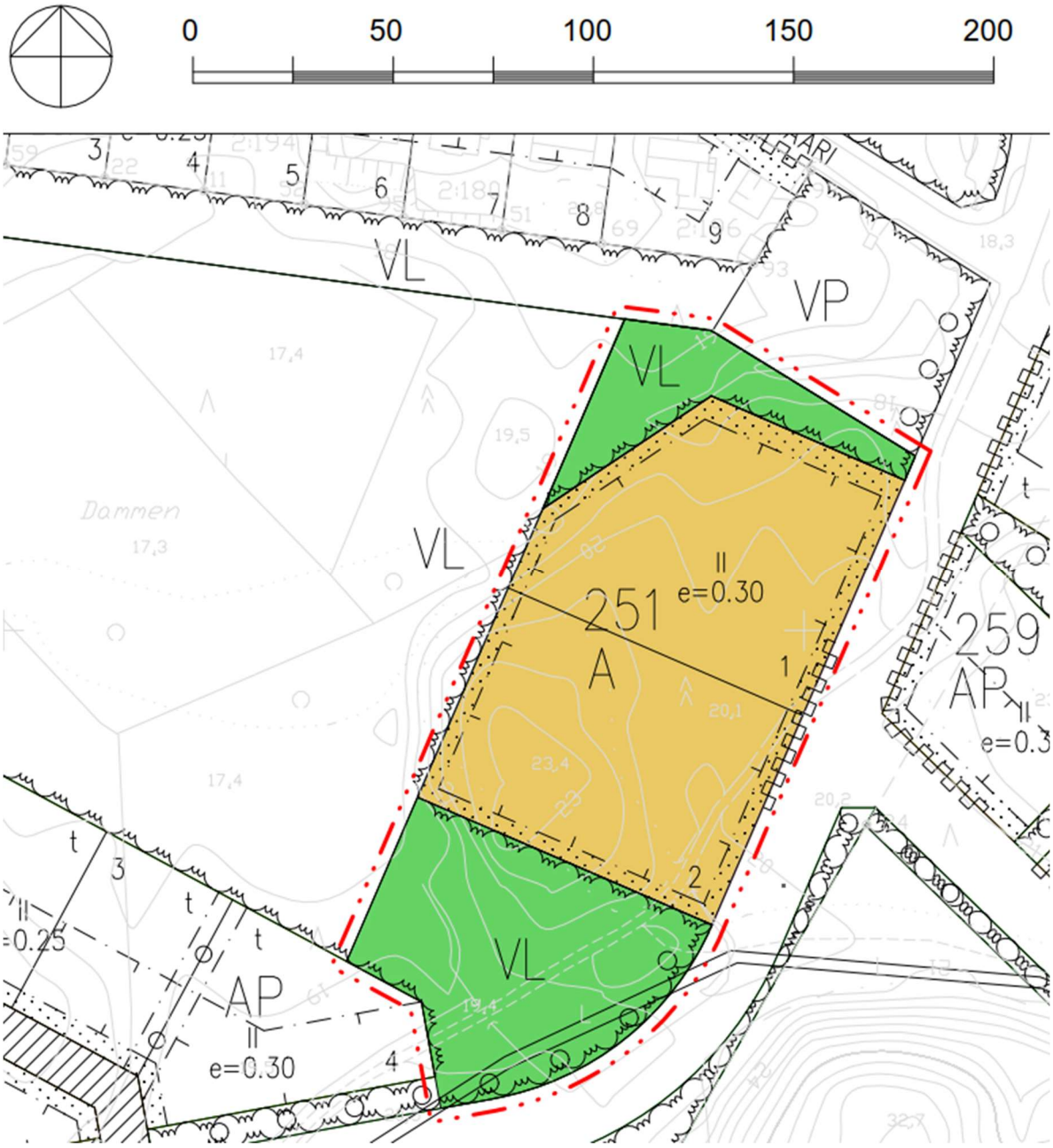

Bild 11: Utdrag ur detalplaneändringsförslaget planekartan (Ingå kommun 2/2022).

INGÅ KOMMUN
KYRKBY

DETALJPLANEÄNDRING 1:2000

Westerberg IA

Detaljplaneändringen berör kvarter 251 samt park- och närrekreationsområde.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

A	Kvartersområde för bostadsbyggnader. På området kan uppföras låghus, radhus, kopplade småhus och fristående småhus som används för boende eller som servicehus för äldre.
	10 % av den i planen angivna byggrätten får användas som sådant arbets-, service- och affärsutrymme, som inte medför störningar för boendet.
VL	Närrekreationsområde.
	Linje 3 meter utanför planeändringsområdets gräns.
	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Gräns för delområde.
	Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.
	Riktgivande tomtgräns.
251	Kvartersnummer.
2	Nummer på riktgivande tomt.
e=0.30	Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.
VÄSTERLEDEN	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
II	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnad eller i en del därav.

INKOON KUNTA
KIRKONKYLÄ

ASEMAKAAVAN MUUTOS 1:2000

Westerberg IA

Asemakaavan muutos koskee korttelia 251 sekä puisto- ja lähivirkistysaluetta.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

Asuinrakennusten korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa pienkerrostaloja, rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin tai vanhusten palvelutaloksi.	
10 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta saa käyttää sellaisena työ-, palvelu- tai liiketilana, joka ei aiheuta häiriötä asumiselle.	
Lähivirkistysalue.	
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.	
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.	
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	

Bild 12: Detaljplanebeteckningarna och -bestämmelserna, förslag. Ingå kommun, 02/2022.

	Byggnadsyta.	Rakennusala.
	Del av område som skall planteras.	Istutettava alueen osa.
	Gata.	Katu.
	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart förbjuden.	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei sa järjestää ajoneuvoliittymää.

ALMÄNNA BESTÄMMELSER
YLEISET MÄÄRÄYKSET

1 § PARKERING
Bilplatser bör anläggas enligt följande:
- 1 bp / 80 v-m2, minst 1 bp / bostad,
- gästparkering 1 bp / 600 v-m2,
- för service- eller affärsutrymmen minst 1 bp / 50 v-m2,

Minimiantalet bilplatser för serviceboende fastställs enligt separat utredning.
Parkeringen bör ordnas i första hand som parkering i markplanet eller i separata garage/ skyddstak.
Cykelplatser bör anläggas inomhus minst 1 cp / 60 v-m2 bostadsyta, dock minst 1 cp / bostad.

1 § PYSÄKÖINTI
Autopaikkoja tulee rakentaa seuraavasti:
- 1 ap / 80 k-m2, kuitenkin vähintään 1 ap / asunto,
- vieraspaikat 1 ap / 600 k-m2,
- palvelu- ja liiketiloja varten vähintään 1 ap / 50 k-m2.

Palveluasumisen autopaikkojen vähimmäismäärät määritellään erillisen selvityksen perusteella.
Pysäköinti tulee järjestää ensisijaisesti maantasopysäköintinä tai erillisiin autosuojiin.
Pyöräpysäköintipaikkoja tulee rakentaa sisätiloihin vähintään 1 pp / 60 k-m2 asuintilaa, kuitenkin vähintään 1 pp / asunto.

2 § TILLÄGGSBYGGRÄTT
Utöver den i detaljplanen angivna byggrätten får uppföras
- förrådsutrymmen utanför bostäderna,
- gemensamma utrymmen för de boende, såsom tvättstuga, gemensam bastu samt samlingsoch hobbyutrymmen,
- tekniska utrymmen och schakt som hustekniken förutsätter,
- utrymmen för avfallshantering och fastighetsskötsel,
- biltak

2 § LISÄRAKENNUSOIKEUS
Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa
- asuntojen ulkopuoliset varastotilat,
- asukkaiden yhteistilat, kuten pesutupa, talosauna sekä kokoontumis- ja harrastetilat,
- talotekniikan vaatimat tekniset tilat ja kuilut,
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat,
- autokatokset

3 § BYGGNADSSÄTT
Byggnader ska utrustas med åstak, lutning 1/3 – 1/1. Takmaterialen, färgerna och taklutningen bör vara enhetliga inom hela kvartersområdet.
Placeringen/integreringen av solfångare i takfallet rekommenderas.
Fasaderna bör vara huvudsakligen i trä. Vid färgsättningen bör beaktas områdets naturnära karaktär. Vita nyanser är inte tillåtna.
Bostadsgårdar eller terrasser får inte placeras i eller nära gatuplanet på gatusidan.

Bild 13: Detaljplanebeteckningarna och -bestämmelserna, förslag. Ingå kommun, 02/2022.

3 § RAKENTAMISTAPA
Rakennuksissa tulee olla harjakatto, jonka kaltevuus on 1/3 –1/1. Kattomateriaalin, värityksen sekä kattokulman tulee olla yhtenäinen koko korttelialueella.
Aurinkokeräimien sijoittaminen/integroiminen katon lappeisiin on suositeltavaa.
Julkisivujen tulee olla pääosin puusta. Värityksessä tulee huomioida alueen luonnonläheinen ilme. Valkoisen sävyjä ei sallita.
Maanpinnan tasossa tai lähellä maanpintaa sijaitsevia asuntopihoja tai terasseja ei saa sijoittaa kadun puolelle.

4 § GÅRDSARRANGEMANG
Cykel– och sopskydd, förråd och andra hjälputrymmen kan placeras oberoende av byggnadsytornas gränser, dock inte så, att det begränsar byggandet på granntomt. Fasaderna bör till sin stadsbildsmässiga standard motsvara bostadsbyggnaderna fasader.
Sophanteringen bör förverkligas i enlighet med en separat sophanteringsplan som byggaren uppgör i samband med bygglovsanhållan.
På hela kvartersområdet bör gårdsområdet planeras som en enhetlig helhet. Tomterna får inte inhägnas mot en annan bostadstomt. Bostädernas enskilda gårdar får inhägnas på ett till byggnadens arkitektur anpassat sätt. Tomternas grönbyggande förverkligas enligt en på byggarens försorg uppgjord separat planteringsplan. På kvartersområde bör tomtdelar som angränsar till närrekreationsområde avgränsas med häckar, dock inte på bergsområden.

4 § PIHAJÄRJESTELYT
Polkupyörä– ja jätekatokset, varastot ja muut aputilat voidaan sijoittaa rakennusalan rajoista riippumatta, ei kuitenkaan siten, että se rajoittaa rakentamista naapuritontille. Julkisivujen tulee olla kaupunkikuvalliselta tasoltaan asuinrakennuksia vastaavia.
Jätehuolto on toteutettava rakentajan toimesta rakennuslupahakemuksen yhteydessä laadittavan erillisen jätehuoltosuunnitelman mukaisesti.
Koko korttelialueella piha–alue tulee suunnitella yhtenäisenä kokonaisuutena. Tontteja ei saa aidata toista asuintonttia vastaan. Asuntokohtaiset pihat saa aidata rakennuksen arkkitehtuuriin sopivalla tavalla. Tonttien viherrakentaminen toteutetaan rakentajan toimesta laadittavan erillisen pihasuunnitelman mukaisesti.
Lähivirkistysalueeseen rajautuvat tontin osat on kallioalueita lukuun ottamatta rajattava pensasaidalla.

Bild 14: Detaljplanebeteckningarna och -bestämmelserna, förslag. Ingå kommun, 02/2022.

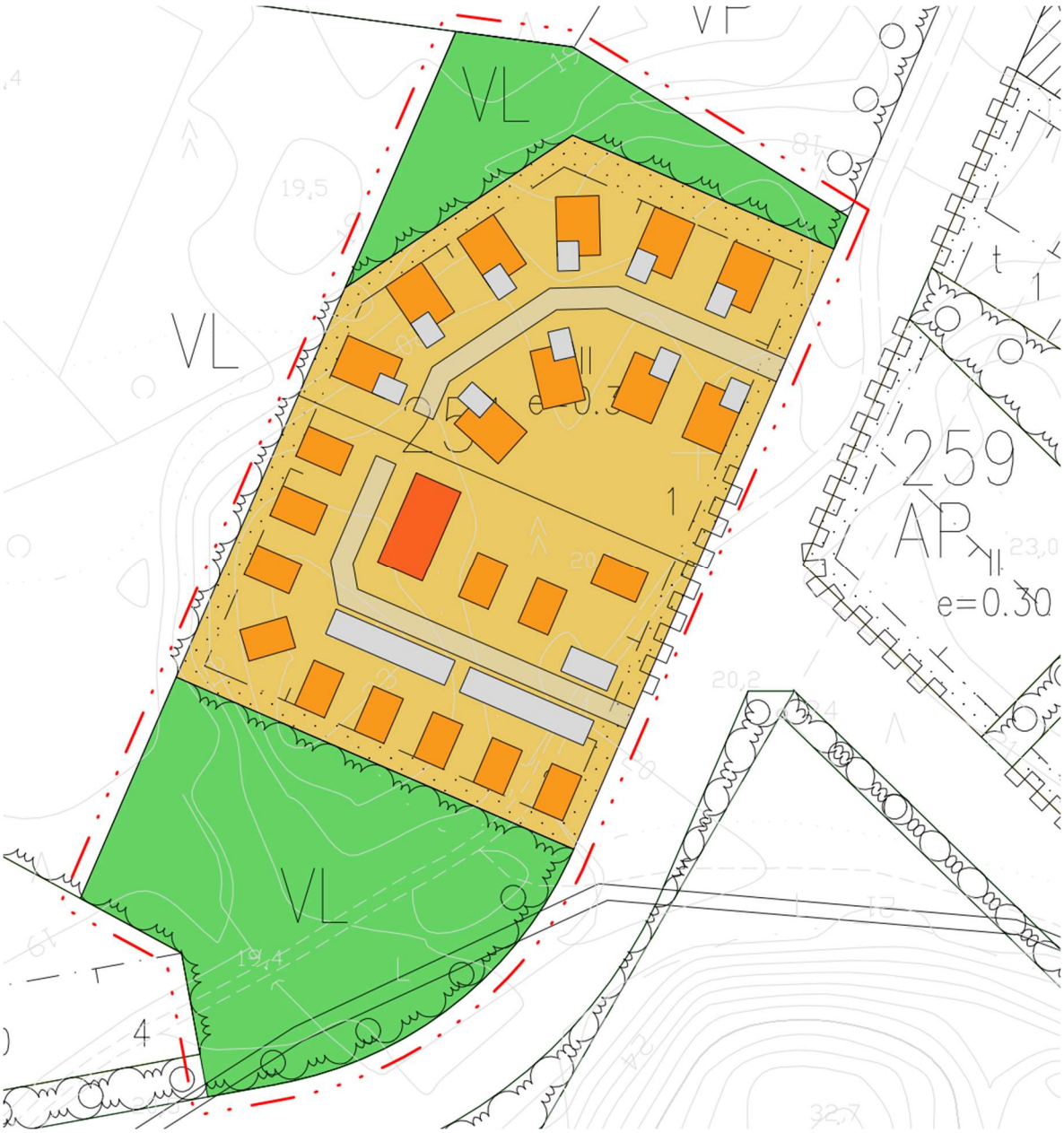

Bild 15: Illustration över planeringsområdet. Ingå kommun, 02/2022.

5.3. Mätning

Den totala storleken på området visas i följande tabell.

Detaljplaneändringens omfattning	Hela byggnadsrätten	Regional effektivitet e
1,46 ha	2742,0 k-m^2	0,19

A-kvartersområdets yta är 9140,5 m^2
Kvartersområdets byggrätt är 2742,0 k-m^2
Kvartersområdets exploateringstal är e=0,3

Byggrätten enligt planen gör det möjligt för ca 54 nya invånare att flytta till området (1 inv. /50 k-m^2).

5.3.1. Trafik

Bostadskvarteret i detaljplaneändringen kräver att Västerleden som sträcker sig emot Westerberområdet förlängs. I detaljplaneändringen finns bostadskvartersområdet (A) vid

Söderleden så som visas i Westerberg detaljplan. Det är förbjudet att bygga infarter till tomterna vid Söderledens anslutning.

5.3.2. Service och näringsverksamhet

Det finns inga speciella tjänster eller företag på planeändringsområdet.

5.3.3. Kommunaltekniskt underhåll

Planeändringsområdets kommunalteknik baserar sig på det kommunaltekniska nätet som redan finns i området. Den nuvarande tryckavloppsledningen och vattenledningen finns bredvid planeändringsområdet.

5.3.4. Jordens byggbarhet och renhet

Planeändringsområdet består av obebyggt skogsområde på berggrund och våtmark. På området finns förmodligen inte förorenad jord.

5.3.5. Den naturliga miljön enligt planen

I och med byggande enligt detaljplaneändringen tas mera skogsareal bort än vad som skulle ha tagits bort enligt den ursprungliga detaljplanen. Den naturutredning som uppgjorts i samband med Westerberg detaljplanen (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2010) har inte identifierat några för naturen viktiga faktorer på planeområdet.

De delar av området som skall planteras har markerats i kvartersområdet. Syftet är att anpassa bostadskvartersområdet till de omgivande skogsområdena.

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. Bedömning av effekterna

6.1. Påverkan på samhällsstruktur och bebyggd miljö

Detaljplaneändringen gör det mera sannolikt att det redan planerade men obebyggda området tas i bruk. Det finns inget behov av kvartersområde för små allmänna byggnader på området så som det är i den nuvarande detaljplanen, samtidigt som det råder brist på tomter lämpliga för byggande i bolagsform.

Den i detaljplaneändringen beskrivna lösning överensstämmer med den i kraftvarande generalplanen och med den av kommunfullmäktige men icke lagstadgade generalplanen. I detaljplaneändringen kommer området avsett för boende i Westerberg att naturligt utökas mot de redan byggda bostadsområdena Västersvängen och Skogsbäcken.

Kvarteret som ändras passar in i sin omgivning. Så som det till boende (A) ändrade kvarteret 251 är också bostadsbyggnaderna i närheten är byggda i ett eller två plan och de har åstak. Kvarter 251's ökade byggrätt är i samma storlek som AP-kvartersområdenas i Westerberg AP-

kvartersområdet närmast kvarter 251 genomförs enligt detaljplanen. Detaljplaneändringsområdet är som enskilt område litet till storleken och därmed är den kvantitativa påverkan begränsad.

Westerberg IA detaljplaneändringen utvecklar tillsammans med Westerberg IB detaljplaneändringen som gäller Söderberget och Södersvängen Westerberg området till ett område med enhetligt och högkvalitativt karaktär. Fasadmaterialen och taklutningen som definierats i Westerberg IA detaljplaneändringen gör att de nya byggnaderna anpassas till omgivningens bostadsbyggnation.

6.2. Påverkan på trafiken

Infarten till kvarter 251:s tomter sker inte vid Söderledens infart detaljplaneändringen har ingen påverkan på trafiken till Söderleden. I detaljplaneändringen kommer antalet tomter i kvarter 251 att ändras från en till två. Beroende på genomförandet av byggandet kommer det att finnas antingen en eller två anslutningar till Västerleden. Kvarteret med allmänna byggnader som skall ändras enligt detaljplaneändringen skulle sannoligt generera mer trafik än kvarteret för bostadshus som det nu ersätts med. Därmed torde detaljplaneändringen i viss mån minska på den trafik som uppstår i kvartersområdet.

6.3. Påverkan på människors hälsa, säkerhet, tillgänglighet, olika befolkningsgruppers handlingsmöjlighet i närmiljönn, sociala förhållanden och kultur

Med ändring av detaljplanen kan man bygga låghus (s.k. lofthus), radhus, kopplade småhus och fristående småhus som används för boende eller som servicehus för äldre i kvarteret 251. Genom att tillåta olika typer av boendeformer möjligör man boende för olika befolkningsgrupper på området, samtidigt som man bevarar boendemöjligheten för äldre. Detaljplanen som möjliggör olika typer av boende är flexibel då åldersstrukturen och boendevanorna förändras. De bostadshus som redan byggts i närområdena är småhus, så tillåtande av nya byggnadstyper på området möjliggör utvecklingen av ett mångsidigt område gällande bostadslösningar. Att blanda olika befolkningsgrupper förbättrar för sin del områdets sociala balans.

Ett kvartersområde för bostadsbyggnader betyder fler invånare i området och med det liv dygnet runt, medan igen användningen av kvartersområde för allmänna byggnader mera begränsas till dagstid. Detaljplaneändringen stöder gemenskapsbildnigen mellan innevånarna. Byggande av gemensamma utrymmen underlättas när de inte minskar på byggrätten. Gemensamma utrymmen har sociala fördelar och påverkar invånarnas välbefinnande. De gemensamma utrymmena fungerar som samhällets egna platser samtidigt som de ger extra utrymme för de boende att använda.

Utbyggnaden av kvartersområdet skär inte av några leder och försämrar därmed inte användningen av skogen som rekreationsområde.

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

6.4. Påverkan på naturen, landskapet, jordmånen och berggrunden

I samband med detaljplaneändringen förstoras kvartersområdet 251 något på närrekreationsområdet. Därmed kommer skogsområdet att minska och området bebyggs. Området har ingen nämvärd betydelse som naturområde och minskande på den nuvarande naturmiljön utarmar den biologiska mångfalden endast lokalt. Utvidgningen av kvartersområdet kapar inga grönstråk. Ett område som skall planteras har definierats i utkanten av bostadskvartersområdet, vilket mjukar upp gränsen mellan byggandet och naturen. Området som skall planteras mot Västerleden ökar gatuområdets trivsel och bidrar till att skydda det kommande bostadsbyggandet mot olägenheter som uppstår p.g.a. trafiken.

6.5. Kommunekonomiska konsekvenser, genomförbarhet och energiförsörjning

Ingå har brist på tomter till försäljning lämpade för byggande i bolagsform under planeringsprocessen, och med Westerberg IA detaljplaneändringen kommer detta behov att mötas. Området som är föremål för detaljplaneändringen ägs av kommunen. Kommunen får intäkter av försäljning och arrende av sina markområden och med den nuvarande efterfrågan kommer de nu bildade tomterna att säljas och bebyggas än vad tidigare skett.

Detaljplaneändringen kommer inta att nämvärt öka på byggnadskostnaderna för området och förverkligandet kommer inte att kräva nya vägförbindelser. Området kan lätt kopplas till det kommunaltekniska nätet.

I detaljplaneändringen ges rekommendationer för placering av solfångare i samband med byggnation. Utnyttjande av solvärme förbättrar områdets energisjälvförsörjning.

7. Detaljplanens förverkligande

Kommunen svarar för byggandet av kommunaltekniken. För byggandet står tomternas kommande ägare.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	**149 Inkoo**	Täyttämispvm	**20.06.2022**
Kaavan nimi	**Westerberg IA**		
Hyväksymispvm	**02.05.2022**	Ehdotuspvm	**08.02.2022**
Hyväksyjä	**V-kunnanvaltuusto**	Vireilletulosta ilm. pvm	**15.10.2021**
Hyväksymispykälä	**13**	Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus	**149V020522A13**		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	**1,4592**	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	**0,0000**
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	**0,0000**	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	**1,4592**

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,4592**	**100,0**	**2742**	**0,19**	**0,0000**	**961**
A yhteensä	0,9141	62,6	2742	0,30	0,9141	2742
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-0,7122	-1781
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,5451	37,4	0		-0,2019	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,4592**	**100,0**	**2742**	**0,19**	**0,0000**	**961**
A yhteensä	0,9141	62,6	2742	0,30	0,9141	2742
A	0,9141	100,0	2742	0,30	0,9141	2742
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-0,7122	-1781
Y	0,0000		0		-0,7122	-1781
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,5451	37,4	0		-0,2019	0
VP	0,0000		0		-0,3678	0
VL	0,5451	100,0	0		0,1659	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						