

INGÅ

Ändring av Bergvalla I stranddetaljplan

Planbeskrivning



13.9.2022

Innehållsförteckning

1	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	1
1.1	Identifikationsuppgifter.....	1
1.2	Planområdets läge.....	2
2	SAMMANFATTNING	3
2.1	Planprocessens skeden.....	3
2.2	Stranddetaljplanens mål.....	4
2.3	Kontaktuppgifter	5
3	UTGÅNGSPUNKTER	5
3.1	Utredning av områdets förhållanden	5
3.1.1	Allmän beskrivning av området.....	5
3.1.2	Grundvatten	6
3.1.3	Ytformer och jordmån	7
3.1.4	Landskap och kulturmiljö	7
3.1.5	Fornlämningar	13
3.1.6	Naturmiljö och naturskydd.....	15
3.1.7	Markägoförhållanden.....	16
3.1.8	Befolkningsstruktur och -utveckling i planområdet	16
3.1.9	Service, arbetsplatser och näringsverksamhet	17
3.1.10	Samhällsteknisk försörjning	17
3.1.11	Trafikförbindelser	18
3.2	Planer, beslut och utredningar som berör planområdet	18
3.2.1	Riksomfattande mål för områdesanvändningen.....	18
3.2.2	Landskapsplan	19
3.2.3	Generalplan	20
3.2.4	Stranddetaljplan	22
3.2.5	Byggnadsordning	23
3.2.6	Planer, utredningar och grundkarta.....	23
3.2.7	Avtal.....	26
4	PLANERINGSSKEDENA FÖR STRANDEDETALJPLANEN.....	26
4.1	Påbörjandet av planeringen och beslut gällande den.....	26
4.2	Deltagande och samarbete	26
4.2.1	Intressenter	26
4.2.2	Deltagande och växelverkan	27

13.9.2022

4.2.3	Myndighetssamarbete	27
4.3	Utlåtanden, åsikter och bemötanden	28
4.3.1	Respons på beredningsmaterialet.....	28
4.3.2	Respons på förslaget	28
4.4	Målen med detaljplanen	28
4.4.1	Mål som utstakas i utgångsmaterialet	29
4.5	Utkast till stranddetaljplan	29
4.6	Stranddetaljplanförslaget.....	35
4.7	Stranddetaljplanen	40
5	BESKRIVNING AV STRANDETALJPLANEN	45
5.1	Allmän beskrivning av stranddetaljplanen	45
5.2	Uppnående av miljö kvalitetsmålen	46
5.3	Minsta rekommenderade konstruktionshöjd	46
5.4	Vattenförsörjning och avloppsrening	46
5.5	Områdesreserveringar och dimensionering.....	47
5.6	Planbeteckningar och -bestämmelser	47
6	PLANENS KONSEKVENSER	47
6.1	Konsekvenser för människors levnadsvillkor och livsmiljö	47
6.2	Konsekvenser för jordmån och berggrund samt luft	49
6.3	Konsekvenser för växt- och djurarter och den biologiska mångfalden.....	51
6.4	Konsekvenser för samhällsstruktur och -ekonomi samt trafik.....	51
6.5	Konsekvenser för landskapet och den byggda miljön	52
7	Genomförande av stranddetaljplanen	54
7.1	Genomförande och tidtabell	54
7.2	Övervakning av genomförandet.....	54

Pärbild: Bergvalla planeringsområde (foto: Kristiina Kuusiluoma).

Bilagor

Bilaga 1: Stranddetaljplanen som går till behandling för godkännande

Bilaga 2: Planförslag

Bilaga 3: Detaljplanens uppföljningsblankett

Bilaga 4: Vattentjänstplan

Bilaga 5: Program för deltagande och bedömning

Bilaga 6: Bemötanderapport

13.9.2022

Ändring av Bergvalla I stranddetaljplan

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Planens nummer: _____

Planens namn: Bergvalla I stranddetaljplan

Datum för planen: 13.9.2022

Definition av området: Stranddetaljplanen berör fastigheterna 149-402-1-115 och 149-402-1-131

Planläggare: Ingå kommun
Planläggningschef Eric Roselius
e-post: eric.roselius@inga.fi
Planläggningsarkitekt Miia Nätyнки
e-post: miia.natynki@inga.fi

Adress: Strandvägen 2
10211 Ingå

Planens aktualisering: 8.2.2022

Godkänd av fullmäktige: 10.10.2022 § 46

13.9.2022

1.2 Planområdets läge

Planeringsområdet ligger i Barösund, i Bergvallaområdet i Barölandet och omfattar ett cirka 5,5 ha stort område av fastigheterna 149-402-1-115 och 149-402-1-131. I området gäller Bergvalla I stranddetaljplan (godkänd 7.9.2020).



Bild 1-1. Planområdets läge markerat med en röd cirkel (baskarta: Lantmäteriverkets grundkarta).

13.9.2022

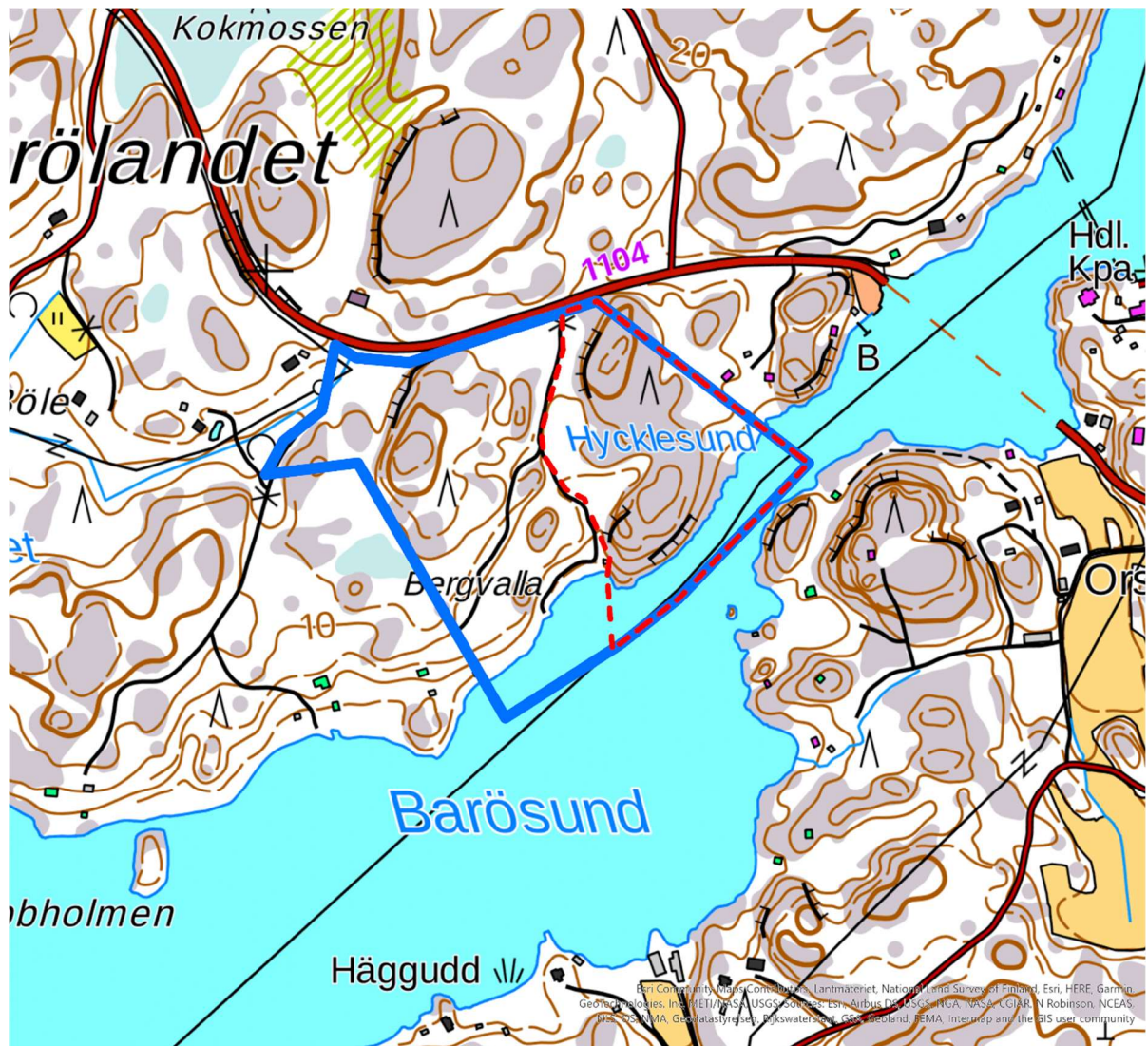


Bild 1-2. Planeringsområdet för hotellområdets funktioner markerat med blå linje och gränserna för området för stranddetaljplaneändringen med röd streckad linje (baskarta: Lantmäteriverkets terrängkarta).

2 SAMMANFATTNING

2.1 Planprocessens skeden

I planlägningsarbetet tillämpas en process för utarbetande av en stranddetaljplan genom växelverkan i enlighet med markanvändnings- och bygglagen.

I enlighet med 62 § i markanvändnings- och bygglagen erbjuds intressenterna en möjlighet att framföra sin åsikt under utarbetandet av planen genom att lägga fram beredningsmaterialet för påseende och genom att reservera en möjlighet att framföra sin skriftliga åsikt under en utsatt tid. I planförslagskedet har intressenterna möjlighet att framföra en anmärkning under framläggandet av planen.

13.9.2022

Anhängiggörande och beredningskedje

- Byggnads- och miljönämnden behandlade markanvändningsutkastet för Bergvalla området 12.5.2020 § 32. Markanvändningsutkastet är en del av stranddetaljplanens bakgrundsmaterial.
- Bergvalla I stranddetaljplanen godkändes i kommunfullmäktige 7.9.2020 § 47.
- Kommunfullmäktige behandlade 13.12.2021 § 91 Bergvalla II stranddetaljplan samt det av ansvarande aktören för hotellets verksamhet framförda köpet av tilläggsmark från den av kommunen ägda fastigheten 149-402-1-115
- Ändringen och utvidgningen av Bergvalla II stranddetaljplan anhängiggjordes 8.2.2022 § 13 och programmet för deltagande och bedömning samt planens beredningsmaterial var framlagda 18.2–28.3.2022.
- Inledningskedets myndighetssamråd ordnades 10.2.2022

Planförslag

- Ändringen av Bergvalla I detaljplan avskiljs från det aktuella planprojektet, det uppdaterade PDB och planförslaget behandlas av byggnads- och miljönämnden 24.5.2022 § 55.
- Om framläggandet av planförslaget informerades genom kungörelse
- Planförslaget var framlagt 3.6–1.8.2022
- Intressenterna hade möjlighet att lämna in en anmärkning om planförslaget under framläggningstiden
- Utlåtanden ombads av myndigheterna
- Bemötanden har utarbetats till anmärkningarna och utlåtandena

Godkännande av planen

- Byggnads- och miljönämnden 13.9.2022 § 77
- Kommunstyrelsen 3.10.2022 § 203
- Kommunfullmäktige 10.10.2022 § 46

Beslutet om att godkänna planen kan överklagas till Helsingfors förvaltningsdomstol och vidare till högsta förvaltningsdomstolen, ifall högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd. Besväret ska lämnas in inom 30 dagar efter att kommunfullmäktiges beslut om att godkänna planen har kungjorts.

2.2 Stranddetaljplanens mål

Inkvarterings- och restaurangverksamheten i området har förverkligats i enlighet med den markanvändning som anvisats i Bergvalla I-planen. Genom denna ändring av stranddetaljplanen anvisas 590 m²vy tilläggsbyggrätt för inkvarteringsbyggnader och hjälputrymmen till Bergvalla I-området. Avsikten är att inkvarteringsverksamheten också ska utvidgas till den västra sidan av det nuvarande området. Till utvidgningsområdet på den västra sidan anvisas nytt byggande som behandlas som ett eget planområde efter beredningskedet, i den separata detaljplanen för Bergvalla III-området.

Byggandet anvisas så att det kompletterar det befintliga bylandskapet med sina bostads-, fritids- och servicebyggnader i kulturlandskapet vid Barösunds farled. Avsikten med stranddetaljplanen är att styra byggnadsverksamheten tillräckligt noggrant så att den passar in som en del av den landskapsmässigt känsliga skärgårdsnaturen och den värdefulla kulturmiljön av riksintresse.

13.9.2022

Till strandområdet anvisas ett rekreationsområde och en rekreationsled både för invånarna och för turisterna.

Utvecklingen av Bergvallaområdet stödjer serviceutbudet i Barösunds skärgårdsby samt områdets livskraft.

2.3 Kontaktuppgifter

Ingå kommun

Planläggningschef

Eric Roselius

eric.roselius@inga.fi

tfn 040 670 6143

Planläggningsarkitekt

Miia Nätyнки

mii.natynki@inga.fi

tfn 040 484 2648

Strandvägen 2

10210 Ingå

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning av områdets förhållanden

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Planeringsområdet ligger längs Barösunds farled, på cirka 20 kilometers avstånd från Ingå centrum. Förbindelse till planeringsområdet finns från landsväg 1104 Barösundsvägen.

I planeringsområdet finns en hotell-restaurang med anslutande byggnader samt en båthamn. På den västra sidan av planeringsområdet finns fritidsbebyggelse vid stranden och på den norra sidan finns fast bebyggelse.

På farledens andra sida, i ändan av färjsträckan, ligger Barösunds skärgårdsby och båthamn. I anslutning till hamnen finns service, såsom restaurang och butik. Byn har cirka 60 fasta invånare.

Barösunds farled är ett RKY-område. Enligt beskrivningen är Barösund en historisk farled längs Finska vikens norra strand och en knutpunkt för vattentrafiken, varifrån även rutten till Tallinn förgrenat sig. Det mångsidiga byggnadsbeståndet invid farleden består av gamla bonde-, fiske- och lotshemman samt av villor, pensionat och sommarstugor från slutet av 1800-talet och framåt.

13.9.2022



Bild 3-1. Hotell och inkvarteringsbyggnader (källa: <https://www.thebaro.fi/tietoja-meista/>).



Bild 3-4. Sned flygbild av befintliga byggnader (källa: <https://www.thebaro.fi/tietoja-meista/>).

3.1.2 Grundvatten

I utredningsområdet eller i dess närhet finns inga grundvattenområden. I utredningsområdet finns inga betydande källor eller bäckar.

13.9.2022

3.1.3 Ytformer och jordmån

I planeringsområdet har stränderna ganska branta kanter. Vid den högsta punkten i planeringsområdet ligger terrängen cirka 23 meter över havet.



Bild 3-5. Planområdets ytformer (Lantmäteriverkets terrängkarta, sluttningsskuggning och fastighetsindelning).

Största delen av planeringsområdet består av bergmark. I omgivningen av den privata vägen som går i den västra kanten förekommer lera.

3.1.4 Landskap och kulturmiljö

Planeringsområdet ligger i den inre skärgården, i ett landskapsområde som består av flera öar och skär. Den centrala delen av kulturlandskapet i Ingå skärgård består av Barösund som redan nämns i farledsbeskrivningar från 1200-talet. De omgivande öarna (bl.a. Barölandet, Orlandet och Stor Ram-sjö) har haft bosättning redan under medeltiden. Bönderna på öarna drev länge lotshemman och i den sydvästra kanten av Barölandet fanns länge en tullstation som senare betjänat som lotsstation. (Landskapsplanen)

Placeringen av byggnaderna har skapat stommen för bostadslandskapet. De äldsta gårdarna ligger på de största öarna, tomterna ligger i de inre delarna av öarna eller åtminstone en bit från stranden. Det är kanske bara en enskild brygga eller ett båtskjul som anger platsen för bebyggelsen. De skogbevuxna klipporna skapade skydd för de hus som uppförts längst in i vikarna och i odlingsänkorna. I allmänhet var man inte villig att bygga på kala klippor vid stränderna eller på väldigt synliga platser. I torpen och

13.9.2022

kolonisationslägenheterna nöjde man sig med ett par rum eller stugor med farstukammare. Uthusbyggnaderna var uppförda i timmer och senare i brädor (kulturmiljöutredning för den inre skärgården).

Planeringsområdet ligger på ön Barölandet som är en ganska långsmal ö som sträcker sig i syd–nordlig riktning. Ön karaktäriseras av bergsryggar som splittrar landskapet. Barölandet där Bergvalla planeringsområdet ligger, finns på den västra sidan av inre skärgården som är djupare och där öarna är större.

På den norra sidan av Barösundsvägen som korsar den norra delen av ön finns gammal bybebyggelse med anslutande åkerplättar. Enstaka åkrar finns även i den södra delen av ön. Skogarna på Barölandet består till största delen av ekonomiskog och på grund av de rikliga bergsryggarna domineras skogen av tall. Planeringsområdet består huvudsakligen av obebyggd bergmark som täcks av barrskog. På vissa ställen växer det glest med träd på bergmarksområdena och i synnerhet vid stranden finns även kala klippområden.

3.1.4.1 Kulturlandskapet vid Barösunds farled

Planeringsområdet gränsar till Barösunds havsfarled som ingår i kulturmiljöer och landskapsområden (RKY) i nationella inventeringar (inventering 2009). Barösund är ett cirka sex kilometer långt sund som är cirka 50 meter brett vid det smalaste stället. Sundet sträcker sig i sydväst–nordostlig riktning i Ingå skärgård. Farleden går i den inre skärgården i Ingå via Barösund och som en knutpunkt för vattentrafiken kan den jämföras med Hangö udd eller Porkala udd. Barösunds farled är en historisk farled längs Finska vikens norra kust och en knutpunkt för vattentrafiken, varifrån även rutten till Tallinn förgrenat sig. Planeringsområdet ligger vid ett av de smalaste ställena längs Barösunds farled. (Utredning av kulturmiljön vid kusten och i skärgården i Nyland).

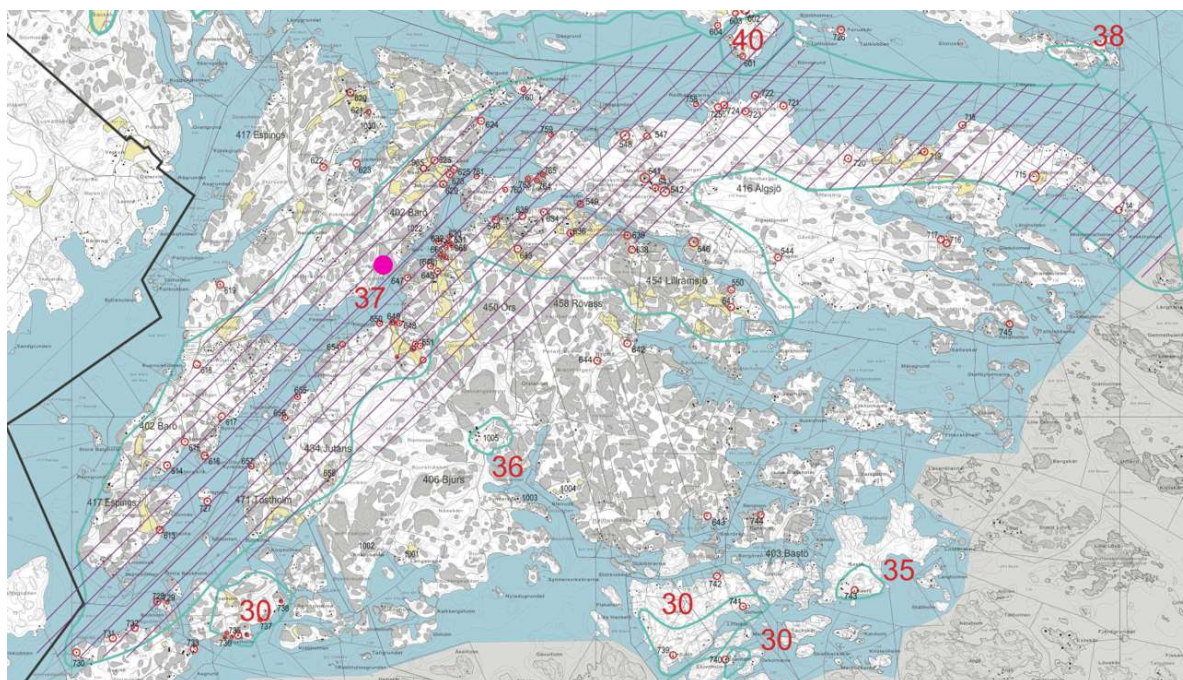


Bild 3-4. Utdrag ur kartan i utredningen av den byggda miljön som gjorts för delgeneralplanen för den inre skärgården i Ingå. Den byggda kulturmiljön av riksintresse vid Barösunds farled (ma37) visas på kartan med en sned rasterbeteckning. Planeringsområdets ungefärliga läge anvisas med en ljusröd boll.

13.9.2022

Stränderna vid det smala sundet är ställvis branta, bergiga och skogbevuxna, tidvis även grundare och lundartade. På en del ställen skymtar åkervyer mot de inre delarna av öarna. Sedan slutet av 1800-talet har den gamla bonde-, fiskar- och lotsbebyggelsen fått sällskap av villor, pensionat, sommarstugor och Ors bycentrum. I kulturlandskapet vid farleden ingår även sjömärken från olika tidsepoker. Vid Bergvalla strand finns en liten bastubyggnad och ett modernt vattentrafikmärke.



Bild 3-5. Planeringsområdet sett från havet (foto: Kristiina Kuusiluoma).

Det mångsidiga byggnadsbeståndet invid Barösunds farled består av gamla bonde-, fiske- och lotshemman samt av villor, pensionat och sommarstugor från slutet av 1800-talet och framåt. Från 1500-talet var bönderna i Barösund och på de närliggande öarna ägare av lotshemman. Detta fortsatte fram till 1850-talet, då systemet ersattes av anställda lotsar och lotsstationer.

Vid Barösunds livliga farled behövdes många lotsar, vilket gjorde att hemmanen och byarna vid farleden var viktiga för sjöfarten. På 1800-talet började man bygga egentliga vaktstugor, Lotstuberget, som placerades på synliga platser längst ut på uddarna och på höga klippor. De tidiga vaktstugorna var anspråkslösa timmerbyggnader. Byggnaderna var små, hade sadeltak och 2–3 rum. Under 1850-talet genomfördes förändringar där lotsarna koncentrerades till jourplatser och utspridda lotshemman lades ner. I omgivningen av lotsarnas vaktstugor började det bildas små lotsbyar där lotsarna byggde sina torp på statens mark.

I den norra delen av Barösunds farled ligger Skansuddens lotsstation vars utseende från 1800-talet bevarats väl. Lotsstationen är ett synligt objekt i havslandskapet och skyddas i generalplanen för den inre skärgården (sr/601).

13.9.2022



Bild 3-6. Skansuddens lotsstation. Stugan med sadeltak som byggts enligt typritningar omfattar en farstu, en kammare och enorstuga. I helheten ingår även en förrådsbyggnad, linjetavlor och en kistbrygga (foto: Kulturmiljöutredning för den inre skärgården i Ingå, s. 61. Stadionark 2012).

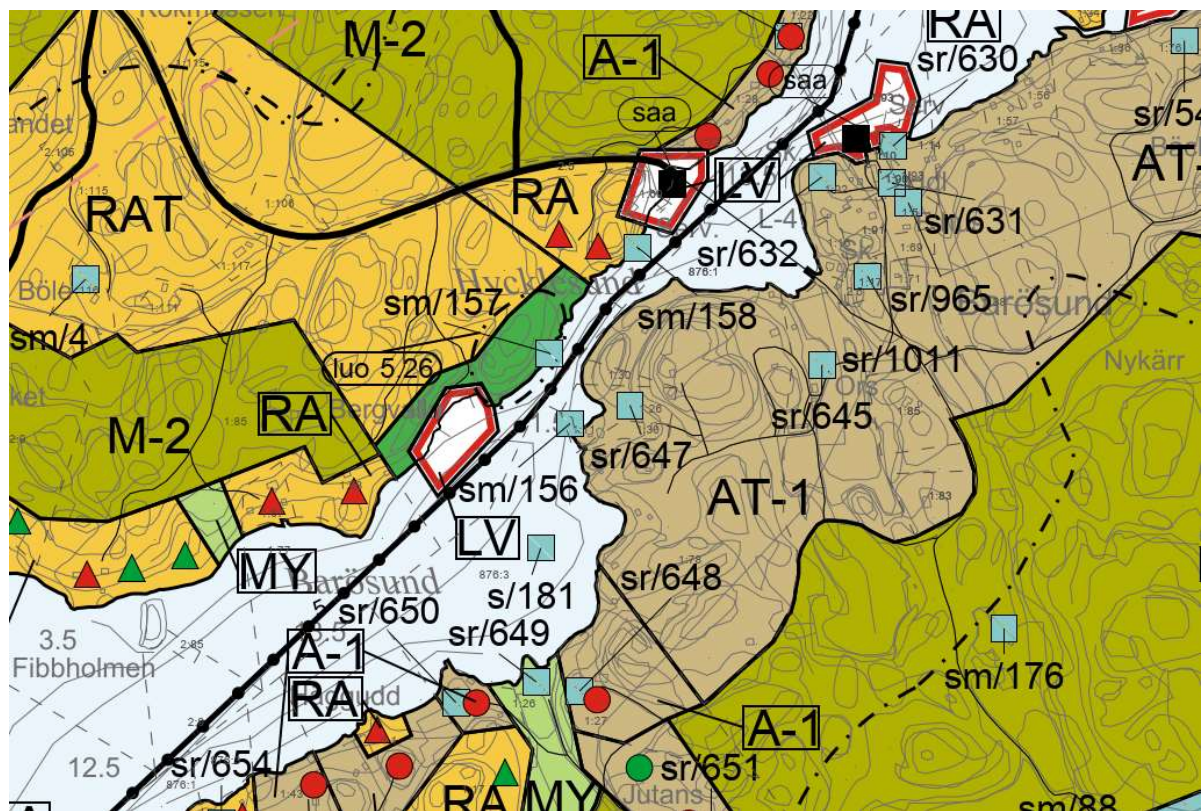


Bild 3-7. Till största delen ligger de byggnadsobjekt som skyddats i delgeneralplanen för den inre skärgården och som ligger i närheten av planeringsområdet på Orlandet på den östra sidan av Barösunds farled.

13.9.2022

Typiskt för villor som byggdes i slutet av 1800-talet och under de första årtiondena av 1900-talet var att de inte placerades alldeles vid stranden. Enligt en inventering av byggnadsbeståndet som gjordes i samband med generalplanen för den inre skärgården 2012 består den närmaste genom generalplanen skyddade byggnaden av en representativ och välbevarad villa med mansardtak från början av 1900-talet som ligger på andra sidan av Barösund. Villan ansluter till landskapshelheten vid Barösund (byggnadsskyddsobjekt sr/647).

I området finns utöver byggnader som är skyddade genom generalplanen även annat byggnadsbestånd som ställvis ligger väldigt nära strandlinjen. Som ett exempel kan nämnas en landskapscafébyggnad på några hundra meters avstånd sydost om planeringsområdet. Byggnaden ligger som närmast på under 15 meters avstånd från strandlinjen. Esso Barösund, som är grundat 1970, är en bensinstationsbyggnad som representerar den modernistiska stilen för sin byggnadsära.



Bild 3-6. Esso Barösund är en bensinstationsbyggnad byggd på 1970-talet som blivit en del av Barösunds kulturlandskap (foto: <https://www.essobarosund.fi/>).



Bild 3-7. Sommarrestaurang Scola mitt emot Barösunds lotsstation har klassats som en skyddad byggnad i delgeneralplanen för inre skärgården (objekt sr/632). Den stora restaurangbyggnaden som ligger nära stranden syns tydligt i riktning mot farleden och avspeglar de kulturhistoriska värdena i området.

13.9.2022

På den motliggande stranden mot söder finns tre byggnader som anvisats för skydd i generalplanen (sr/650, sr/649, sr/648. Till dessa hör en villa med flera tvärgavlar från början av 1900-talet som anknuter till landskapshelheten vid Barösund, en villa och ett torp från början av 1900-talet samt en byggnadsgrupp vid Jutans såg som grundades på 1930-talet. Jutans såg är välbevarad och en av få gamla industriobjekt i regionen. Jutans långsmala åkerslätt som kantas av skog på Orslandet sträcker sig till Barösunds strand i den ena ändan och är således en del av landskapshelheten vid sundet. Huvudbyggnaden vid hemmanet dominerar landskapet från klippans krön.



651 Jutansin päärakennus 1800-luvun lopulta.



649 Jutansin vanha saha

Bild 3-10. (Bilder: Kulturmiljöutredningen för den inre skärgården i Ingå, s. 58. Stadionark 2012).

En annan koncentration av skyddade byggnader som ligger i närheten av planeringsområdet utgörs av ett bycentrum som uppstod på Hyccklesundets sydöstra strand i början av 1900-talet. I bycentrumet ingår bl.a. två skolbyggnader, ett föreningshus, ett före detta posthus samt en andelshandel med tillhörande lager och bryggor. Byggnaderna bildar en tät och vackert grupperad helhet som syns väl till sundet. Förutom ett landskapsmässigt värde har de även ett historiskt och byggnadshistoriskt värde. De viktigaste enskilda objekten i byggnadsgruppen är skolorna, föreningshuset och andelshandeln.



Valhallan nuorisoseurantalo (965)



Vanha osuuskauppa vuodelta 1921 (631)



Entinen yläkansakolu(632)

Bild 3-11. (Bilder: Kulturmiljöutredningen för den inre skärgården i Ingå, s. 59. Stadionark 2012).

Det värdefulla kulturlandskapet vid farleden kompletteras genom olika sjömärken som använts under olika tider. Segelfarlederna i Finska viken har redan under medeltiden markerats med stenkumlar och sjömärken i trä som uppförts såväl av kronan som av privatpersoner. Som kursgivare längs farleden användes även andra fasta konstruktioner som syntes till havet, såsom kyrktorn eller storräxta träd.

13.9.2022

Under Finska kriget 1808–1809 förstördes dock största delen av lotsstationerna och fyrkonstruktionerna i södra Finland. Ryssarna förstörde nästan alla fyrar och sjömärken i Finska viken för att avbryta havsförbindelserna mellan Finland och Sverige.

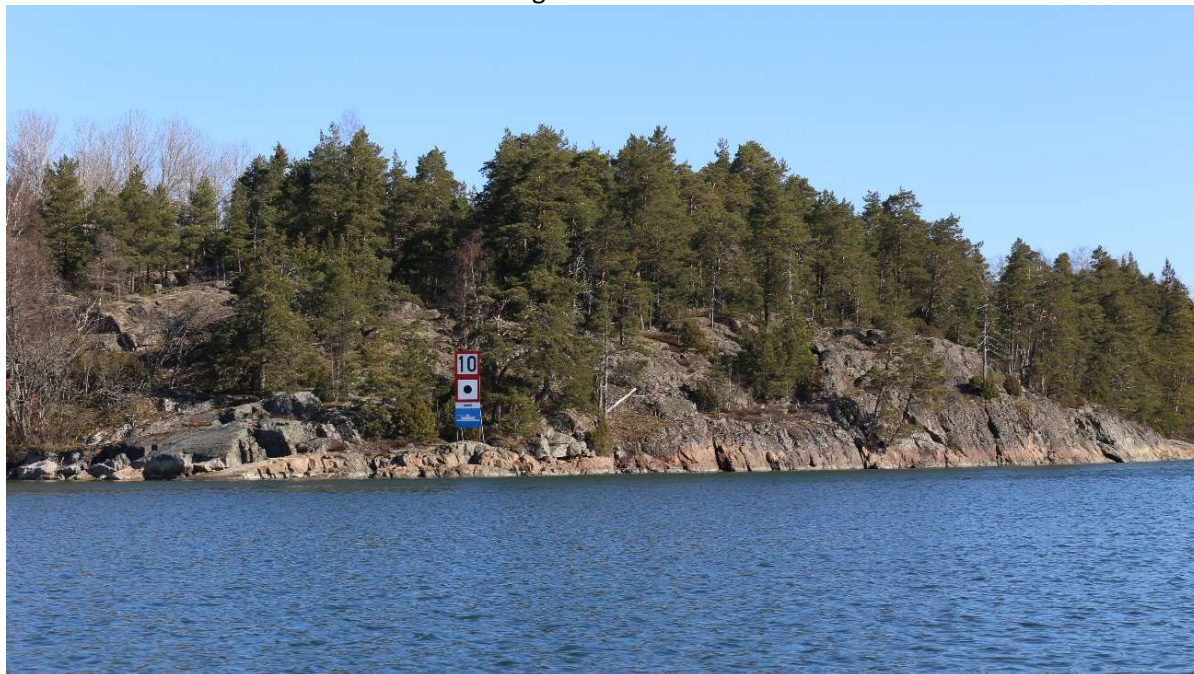


Bild 3-12. Planeringsområdet sett från Barösunds farled. Enligt vattentrafikmärket är hastighetsbegränsningen vid farleden 10 km/h och en ljudsignal ska avges vid stället. Märket berättar även om att farleden korsar en färjefarled (foto: Kristiina Kuusiluoma).

På Bergvalla planeringsområde finns inga gamla sjömärken, lotsbyggnader eller villor.

3.1.5 Fornlämningar

Vid objekten 1–4 i fornlämningsinventeringen för generalplanen för den inre skärgården finns järnringar på båda sidorna av fartygsfarleden genom Barösund. De är utplacerade över en sträcka på en kilometer och ligger nära vattengränsen. Ringarna är identiska och antagligen från samma tid. Enligt Mikael Carlberg har ringarna använts för att förtöja fartyg under segelfartygstiden (s.k. moringar).

Vid planeringsområdets strand finns en fornlämning som markerats i generalplanen (Barösund 2) sm/157 som är en historisk förtöjningsring. Objektet ligger vid Barösunds västra strand och är fäst i klippan cirka två meter ovanför vattenytan.

På platsen finns en kraftig järnring med en diameter på 25–30 cm som är fäst i klippan med en mindre järnring.

13.9.2022



Bild 3-13. Förtöjningsring i metall ovanpå klippan (foto: fornlämningsinventering för den inre skärgården i Ingå 2012).

Utöver den fornlämning som markerats i generalplanen hittades i samband med ett terrängbesök i april 2020 en stengrund och en del av en stenmur som antagligen anknutit till ett torp som funnits på platsen. Med tanke på skydd är en sådan här yngre torpplats ett s.k. övrigt kulturarvsobjekt som inte är fredat genom lagen om fornminnen, men objektet kan skyddas i planen. Lämningarna av torpet ligger intill en väg som leder till båthamnen, i närheten av gränsen till LV-området.

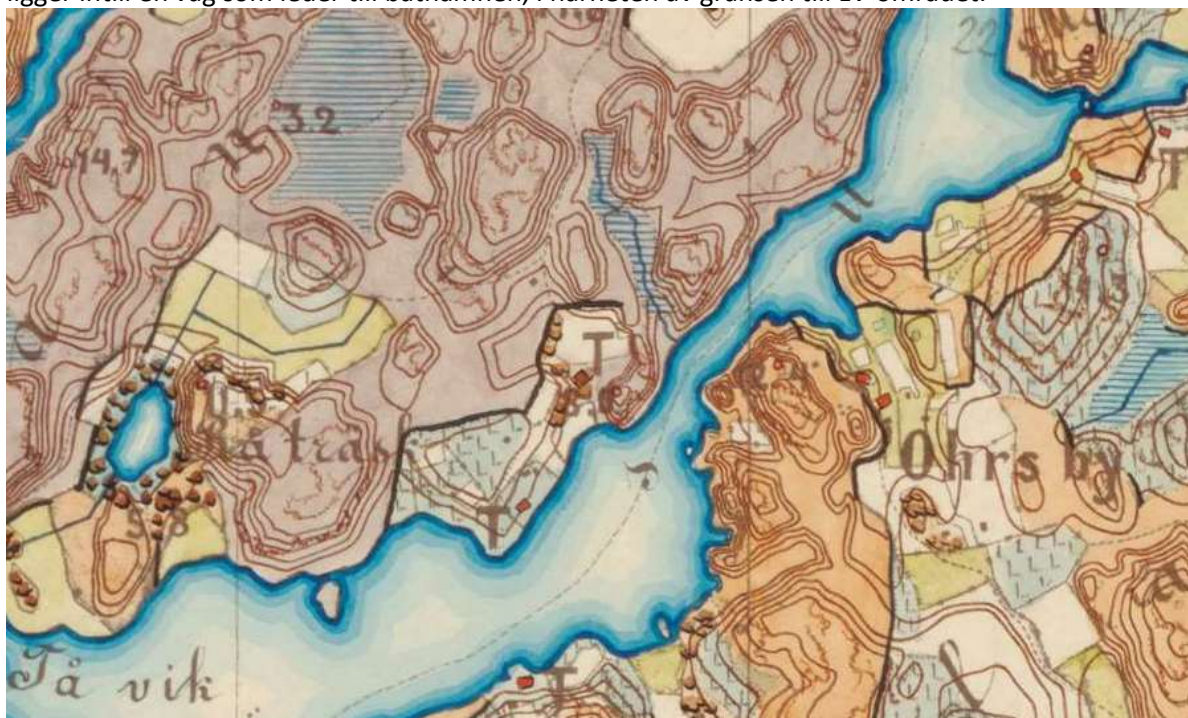


Bild 3-14. Den byggnad som funnits vid stengrunden har markerats på senatens karta från åren 1870–1907 (utdrag ur senatens kartor, källa: Nationalarkivets karttjänst).

13.9.2022



Bild 3-15. Stengrunden vid torpplatsen i terrängen (foto: arkeolog Niko Anttiroiko, Västra Nylands museum 22.4.2020).

3.1.6 Naturmiljö och naturskydd

Beträffande naturmiljön baserar sig uppgifterna i detaljplanen på en naturutredning som gjordes för generalplanen för den inre skärgården (2011–2012). Dessutom har livsmiljöerna i området kartlagts i april 2020.

Naturen i den inre skärgården är mångsidig och omfattar många olika livsmiljöer från frodiga klibbalsskogar i vassbevuxna vikar till skär som är utsatta för hård sjögång. Skärgården präglas av ett småskaligt och mosaikartat utseende med varierande små livsmiljöer. De vidsträckta bergsryggarna och gamla bergstallskogarna är typiska för området. Berget ligger nära markytan även på öarna. För Barölandet finns gamla vegetationsuppgifter från början av 1980-talet (Murto 1982) och 1990-talet (Bonn 1992). I sin rapport nämner Murto (1982) fyra objekt med värdefull vegetation. Dessa objekt ligger inte i planeringsområdet.

I området finns det en lokalt sett väldigt värdefull 2,83 hektar stor klippa vid Hycklesund (luo 5.26) som markerats i generalplanen. I samband med generalplaneringen har objektet ansetts vara ett eventuellt objekt i METSO-programmet.

I planeringsområdet finns inga naturskyddsområden eller områden som omfattas av skyddsprogram. I samband med ett terrängbesök som gjordes av FM biolog Janne Koskinen i april 2020 granskades naturvärden på området. Under terrängbesöket kunde inga spår av flygekorre observeras. På basen av terrängbesöket kan det konstateras att Hycklesundets naturegenskaper är mycket typiska för Ingås innerskärgård, dock har tallarna på berget bevarats i naturtillstånd. På grund av sin rikliga trädmängd uppfyller den inte i enlighet med Skogslagen 10 § definitionen för tvinmark eller impediment.

13.9.2022

På området finns inga riks- eller landskapligt betydande naturvärden.



Bild 3-16. Bergvalla klippområde fotograferat nordost mot sydväst (foto: Kristiina Kuusiluoma).

3.1.7 Markägoförhållanden

Det område som ska planläggas ägs delvis av kommunen och delvis av privata markägare.

3.1.8 Befolkningsstruktur och -utveckling i planområdet

I slutet av 2021 hade Ingå 5 353 invånare. Barösunds by har cirka 60 fasta invånare. På ön Barölandet finns glest placerade fasta bostäder och fritidsbostäder som koncentreras till stränderna. På den västra sidan av planeringsområdet, på cirka 350 meters avstånd, finns 4 egnahem och på den norra sidan av Barösundsvägen finns ett egnahem med en tillhörande företagslokal. På den norra och södra sidan av planeringsområdet, på cirka 200 meters avstånd, finns några fritidsbostäder.

13.9.2022

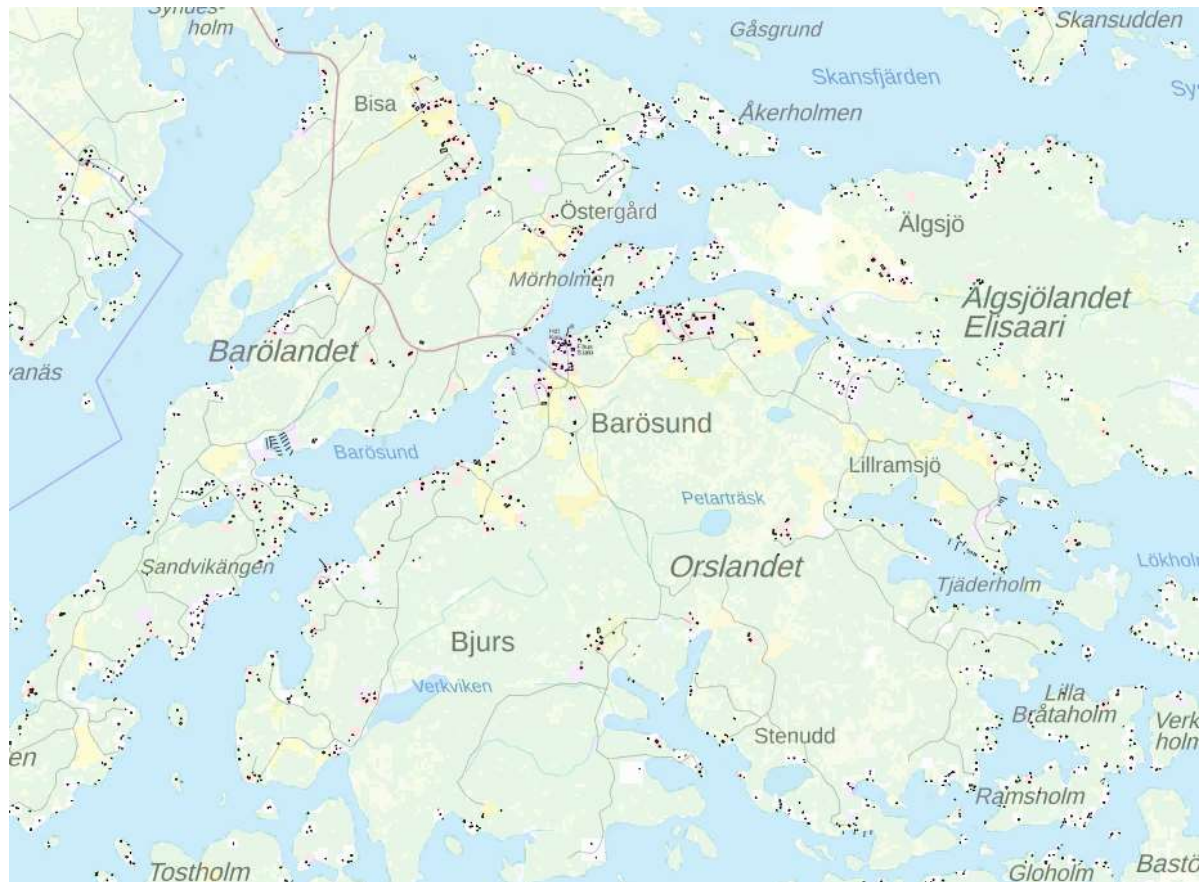


Bild 3-17. Byggnader på Barölandets och Barösunds öar (Lantmäteriverket).

3.1.9 Service, arbetsplatser och näringsverksamhet

I planeringsområdet finns en hotell-restaurang med anslutande byggnader. I övrigt stödjer sig området på servicen i Barösunds byområde. I den östra ändan av Barösundsvägen (1104) finns en restaurang. Den närmaste butiken är Barösunds bybutik på den motliggande stranden. I Barösunds by finns en del service men utbudet har minskat under de senaste åren. Skolan för de lägre klasserna har lagts ner. Barösunds gästhamn är däremot i flitigt bruk under båtsäsongen. Avsikten är att bryggfunktionerna i hamnen ska utökas. Hamnen och dess tjänster används flitigt under båtsäsongen och i slutet av sommaren varje år ordnas seglingstävlingen Barösund Runt. I Barösund förekommer dessutom ganska aktiv och livlig byverksamhet året runt. I byn verkar föreningen Barösunds byråd – Barösundin kylätoimikunta.

3.1.10 Samhällsteknisk försörjning

I området finns inget kommunalt vattenledningsnät eller avloppsnät. Verksamhetsområdet för kommunens vattenverk sträcker sig inte till den inre skärgårdens område, där hanteringen av avloppsvatten i regel sker genom enskilda fastighets-specifika system endera i form av sedimenteringsbrunnar, slutna brunnar eller små reningsverk. På den motliggande stranden till planeringsområdet i Barösund finns ett vattenandelslag som omfattar 7 fastigheter. Avloppsvattnet från Barösunds vattenandelslag hanteras i ett eget litet reningsverk som blev färdigt 2005.

13.9.2022

I det förverkligade Bergvalla I-området ordnades vattenhushållningen genom ett eget reningsverk för gråvatten och toalettavfall. Reningsverket har en kapacitet på cirka 9 m³ per dygn. På ett år uppstår endast ca 10 m³ avfall som ska transporteras bort.

3.1.11 Trafikförbindelser

Planområdet ligger på den södra sidan av Barösundsvägen (förbindelseväg 1104). Barösundsvägen går från Barösunds bycentrum till Fagervik där den ansluter till Fagerviksvägen som går från Ingå centrum till Fagervik och Karis (förbindelseväg 1050). I Barösund slutar förbindelsevägen vid Orslandets färjeplats och Barösundsfärjan vars trafikering sköts av staten. Längs Fagerviksvägen kan man ta sig till Raseborg, Ingå centrum och regionväg 112 (Virkbyvägen) och 186 (Södra Salovägen/Hamnvägen), som går norrut samt i riktning mot Salo och Lojo. Samtidigt kan man ta sig till Ingå kustväg (stamväg 51) som går i riktning mot Karis och Kyrkslätt.

I väst gränsar planeringsområdet till en privat väg som går från Barösundsvägen till planeringsområdet och till Bergvalla båthamn som ägs av kommunen. I båthamnen finns båtplatser men de används inte i någon stor utsträckning på grund av höga vågor.

Vattentrafikleden genom Barösund har klassificerats för fartyg inom handelssjöfarten. Från Barölandet och Orslandet förekommer ingen kollektivtrafik till kyrkbyn. För skolbarn erbjuds skolskjutsar och dessutom finns tillgång till anropsbussar, taxibilar och båttaxi.

3.2 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

3.2.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen är en del av planeringssystemet för områdesanvändningen enligt markanvändnings- och bygglagen. Målen ska beaktas och uppnåendet av dem främjas i landskapets planering, kommunernas planläggning och statliga myndigheters verksamhet. Statsrådet fattade beslut om de riksomfattande målen för områdesanvändningen 2000. Statsrådet godkände de nya riksomfattande målen för områdesanvändningen 14.12.2017 och de trädde i kraft 1.4.2018.

Målen för områdesanvändningen har i uppgift att

- säkerställa att omständigheter av nationellt intresse beaktas i landskapets och kommunernas planläggning samt i de statliga myndigheternas verksamhet,
- bidra till att målen för markanvändnings- och bygglagen samt för planeringen av områdesanvändningen uppnås, av vilka de viktigaste är god livsmiljö och en hållbar utveckling,
- fungera som redskap för förhandsstyrningen av planläggningen i markanvändningsfrågor av riksintresse samt
- främja genomförandet av internationella avtal i Finland.

Enligt markanvändnings- och bygglagen (MBL) bör de riksomfattande målen för områdesanvändningen beaktas och genomförandet av dem bör främjas i landskapsplaneringen, i kommunernas planläggning och i statliga myndigheters verksamhet. De riksomfattande målen för områdesanvändningen förmedlas till stranddetaljplanen delvis via landskapsplanen.

13.9.2022

I de riksomfattande målen för områdesanvändningen behandlas följande helheter som även är viktiga i den stranddetaljplan som håller på att utarbetas:

- Fungerande samhällen och hållbara färdsätt
- Ett effektivt trafiksystem
- En sund och trygg livsmiljö
- En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar
- En energiförsörjning med förmåga att vara förnybar

Mer information om de riksomfattande målen för områdesanvändningen finns på miljöministeriets webbplats: www.ymparisto.fi/vat.

3.2.2 Landskapsplan

Nylandsplanen 2050 trädde i huvudsak i kraft 24.9.2021 efter att Helsingfors förvaltningsdomstol hade behandlat de besvär som gällde planhelheten. Förvaltningsdomstolen avlog merparten av besvären.

Förvaltningsdomstolen upphävde de beslut i landskapsplanerna som skulle ha upphävt beteckningar för Natura 2000-områden och beteckningar för naturskyddsområden i tidigare landskapsplaner. Förvaltningsdomstolen upphävde dessutom den del av en planbestämmelse som gällde den nedre storleksgränsen för stora enheter inom detaljhandeln i utvecklingszoner för tätortsfunktioner annorstädes än i huvudstadsregionen.

Besvärprocessen gällande Nylandsplanen är ännu inte avslutad. Även Nylands förbund har ansökt om rätten att anföra fortsatta besvär till högsta förvaltningsdomstolen gällande förvaltningsdomstolens beslut om att upphäva delar av landskapsplanen bland annat eftersom beslut inte möjliggör en entydig tolkning av planen. Nylandsplanen kan i sin helhet träda i kraft först efter att de eventuella fortsatta besvären har avgjorts i Högsta förvaltningsdomstolen.

Nylands förbunds tolkning av förvaltningsdomstolens beslut och deras konsekvenser behövs innan planerna har fått lagenliga lösningar i Högsta förvaltningsdomstolen. Före Högsta förvaltningsdomstolens avgörande är det vettigt att det inom Nyland används en gemensam tolkning gällande ärendet.

I enlighet med denna tolkning av landskapsplanen har det till planeringsområdet anvisats i landskapsplanen som område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården (byggda kulturmiljön av riksintresse, RKY 2009). Farleden har anvisats med en Farleds beteckning och med beteckningen basfarled för båttrafik.

13.9.2022



Bild 3-18. Utdrag ur den inofficiella kartsammanställningen för landskapsplanerna (till vänster) och utdrag ur etapplandskapsplanen för Västra Nyland – förslagsskedet (till höger).

3.2.3 Generalplan

Generalplanen för inre skärgården har godkänts av kommunfullmäktige 23.4.2018.

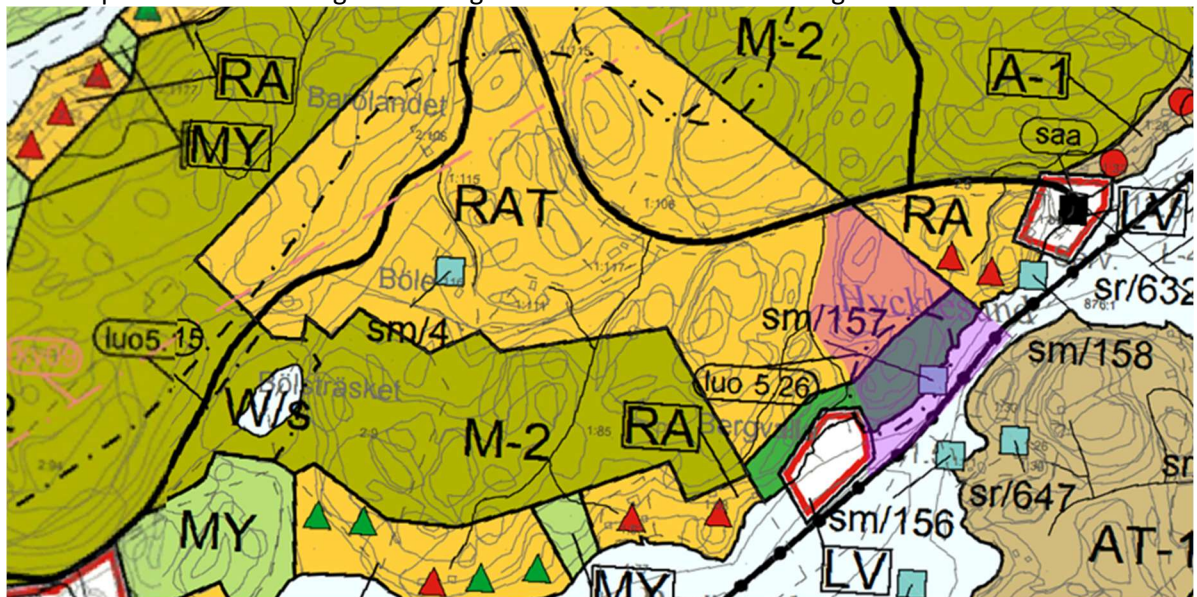


Bild 3-8. Utdrag ur generalplanen för inre skärgården. Området för ändringen av Bergvalla I-planen har markerats med ljusröd raster.

I inre skärgårdens generalplan som godkänts av kommunfullmäktige berörs planeringsområdet av följande planbeteckningar:

RAT (byområde för fritidsboende)

13.9.2022

På området får placeras tät bymässig bebyggelse för fritidsboende samt fast boende och sådana skärgårdsnäringsar som inte förorsakar men för boendet eller miljön. För området bör uppgöras en noggrannare delgeneralplan eller detaljplan.

VR (friluft- och rekreationsområde)

Området är ämnat för friluft- och rekreationsanvändning. På området får uppföras mindre konstruktioner och anläggningar som betjänar områdets användning. På området gäller åtgärdsbegränsning enligt MBL 128 §. Vid områdets skötsel bör man beakta dess särdrag, som ej får äventyras.

luo 1.23, Område som är särskilt värdefullt med tanke på naturens mångfald.

Vid planering och förverkligande av områdets användning bör förutsättningarna att bevara sådana livsmiljöer och förekomster av arter av organismer som är viktiga med tanke på naturens mångfald beaktas.

På området gäller åtgärdsbegränsning enligt MBL 128 §. Vid områdets skötsel bör man beakta dess särdrag, som ej får riskeras.

Indexsiffran hänvisar till förteckningen över särskilt värdefulla naturområden i planbeskrivningen.

I planeringsområdet finns ett område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald:

- luo 5.26 Barösund: Hycklesund. Lokalt väldigt värdefullt objekt, cirka 1,8 ha stort bergigt tvinnmarksområde.

sm, Fast fornlämning

Med stöd av lagen om fornlämningar (295/1963) fredad fast fornlämning. Utgrävning, överhöljning, ändring eller förstörelse av objektet eller andra ingrepp är förbjudna med stöd av lagen om fornminnen. Om planer och åtgärder som berör objektet bör utlåtande av museimyndigheterna begäras. Indexsiffran hänvisar till förteckningen över fornminnen i planbeskrivningen.

I planeringsområdet finns en fast fornlämning:

- sm /157 (Barösund 2). Historisk, art övrig, typ järnring

RKY09, Riksomfattande värdefull kulturmiljö

Med beteckningen har anvisats byggda kulturmiljöer av riksintresse (RKY 2009). Vid noggrannare planering av området och i samband med betydande åtgärder på området bör museimyndigheterna höras.

Bergvalla planområde är en del av RKY-området Barösunds farled.

ma, Landskapsmässigt värdefullt område.

Vid mera detaljerad planering och genomförande av åtgärder på området bör jordbruksproduktionens behov beaktas och åtgärderna bör anpassas så, att den värdefulla landskapskulturen inte försämras.

Områdets landskapsmässiga särdrag bör bevaras. Byggande samt miljövård på området bör anpassas till områdets landskapsmässiga, kulturhistoriska, byggnadsstilmässiga och miljö-

13.9.2022

mässiga värden. Vid skötsel av miljön och områdets växtlighet bör bevarandet av det traditionsenliga landskapet främjas. Byggnader eller byggnadsgrupper som är viktiga med tanke på byggnadsstilen och miljös helhet får inte rivas och deras exteriör får inte ändras så att deras värdefulla karaktär med tanke på landskapsbilden försämras. Landskapsmuseet bör ges tillfälle att avge utlåtande innan beslut om tillstånd gällande skyddsobjekt ges. Indexsiffran hänvisar till förteckningen över särskilt landskapsmässigt värdefulla områden i planbeskrivningen.

I Bergvalla planområde finns ett landskapsmässigt värdefullt område:

- ma-37, som är en del av Barösunds kulturlandskap, Barösund som är ett cirka 6 km långt sund i sydvästlig–nordostlig riktning samt landskapen vid farleden

3.2.4 Stranddetaljplan

I den västra delen av planeringsområdet gäller Bergvalla I stranddetaljplan som godkänts av kommunfullmäktige 7.9.2020 47 §. I den gällande stranddetaljplanen anvisas ett område för närrecreation (VL), fritidsområde som är reserverat för kommunens behov (R-1/k), kvartersområde för byggnader som betjänar turism (RM), båthamn (LV) och vattenområde (W).

13.9.2022

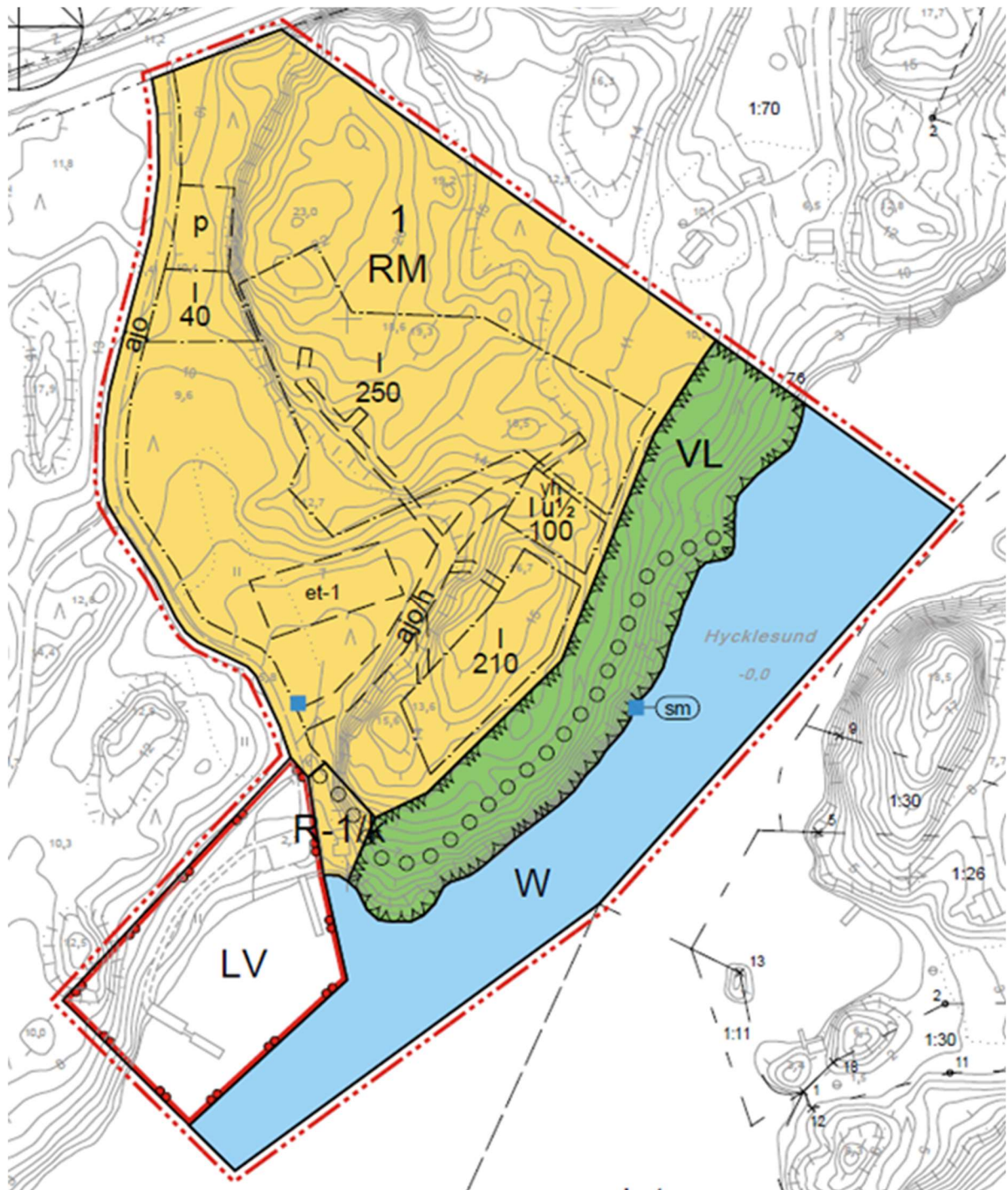


Bild 3-9. Utdrag ur Bergvalla I stranddetaljplan.

3.2.5 Byggnadsordning

Ingå kommuns byggnadsordning har godkänts 12.12.2001.

3.2.6 Planer, utredningar och grundkarta

Markanvändningsplan

13.9.2022

Kommunen har utarbetat en markanvändningsplan för planeringsområdet och området på dess nordvästra sida våren 2020. I markanvändningsplanen anvisas områdesreserveringar för fritidsboende, rekreationsområde, jord- och skogsbruksområden och fast boende samt näringsverksamhet i skärgården till området.

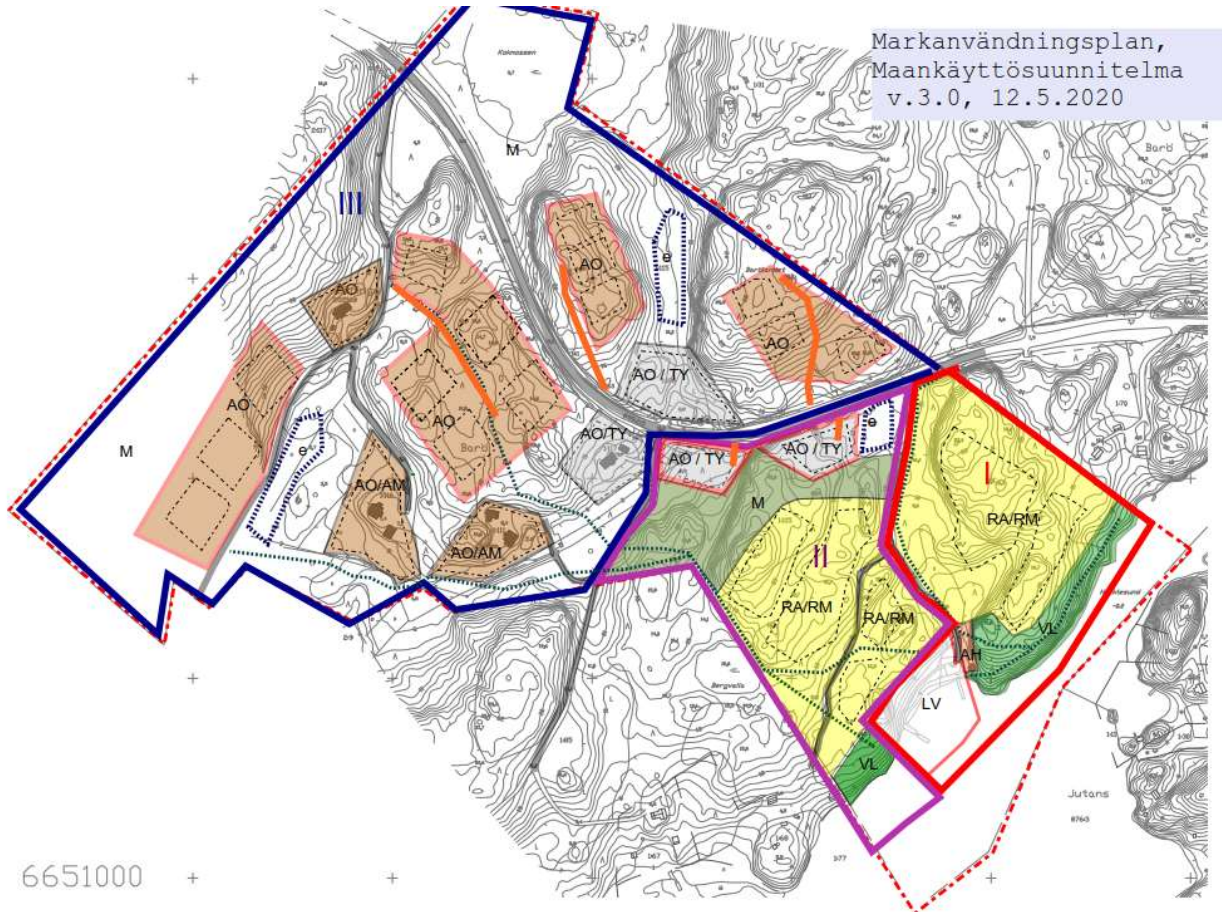


Bild 3-21 Markanvändningsplan (RAY 12.5.2020)

13.9.2022

-  RA/RM. Område för fritidsbostäder / byområde för fritidsboende. På området får placeras semesterbostäder / tät bymässig bebyggelse för fritidsboende och sådana skärgårdsnäringsar som inte förorsakar men för boendet eller miljön.
RA/RM. Loma-asuntoalue/loma-asuntokyläalue. Alueelle saa rakentaa loma-asuntoja / tiivistä kylämaista loma-asutusta sekä sellaista saariston elinkeinotoimintoja, jotka eivät aiheuta haittaa asumiselle tai ympäristölle.
-  AO / TY. Området för fast boende. På området får uppföras fast boende och sådana skärgårdsnäringsar som inte förorsakar men för boendet eller miljön.
AO/TY. Ympärivuotisen asumisen alue. Alueelle saa rakentaa asumista ja sellaisia saariston elinkeinotoimintoja, jotka eivät aiheuta haittaa asumiselle tai ympäristölle
-  AO / TY. Eventuell ny AO/TY.
Mahdollinen uusi AO/TY.
-  AO/AM. Området för fastboende. På området får byggas bosättning samt sådana jord- och skogsekonomiverksamheter som inte förorsakar olägenheter för boendet eller miljön.
AO/AM. Ympärivuotisen asumisen alue. Alueelle saa rakentaa asumista sekä sellaista maa- ja metsätaloustoimintoja, jotka eivät aiheuta haittaa asumiselle tai ympäristölle.
-  AO. Området för fast boende.
AO. Ympärivuotisen asumisen alue.
-  AO. Eventuell ny AO.
Mahdollinen uusi AO.
-  VL Reaktionsområde.
VL virkistysalue.
-  LV Båthamn
LV venesatama
-  M Jord- och skogbruksområde.
M maa- ja metsätalousvaltainen alue
-  AH Kvartersområde i sambruk som betjänar boendet.
AH asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.
-  Riktgivande stig.
Ohjeellinen polku.
-  Eventuell plats för infiltrationsfält för avloppsvatten.
Mahdollinen jätevesien imeytyskentän paikka.
-  Ny väg / anslutning
Uusi tie/ liittymä.

Bild 3-22 Markanvändningsplanens (RAY 12.5.2020) beteckningar.

13.9.2022

3.2.7 Avtal

Angående ändrandet av den nuvarande stranddetaljplanen, har kommunen och den som ansvarar för hotellverksamheten förhandlat om ett markanvändningsavtal enligt § 91 b i markanvändnings- och bygglagen och avtalet har godkänts i kommunstyrelsen 15.8.2022.

4 PLANERINGSSKEDENA FÖR STRANDETALJPLANEN

4.1 Påbörjandet av planeringen och beslut gällande den

En stranddetaljplan uppgjordes för Bergvallaområdet år 2020. I enlighet med planen har ett hotell och till detta tillhörande verksamhet byggts upp i området. Strax efter att hotellverksamheten inletts uppstod behov av utbyggnader i hjälputrymmena. Dessutom har den stora efterfrågan på hotelltjänster lett till att de ansvariga för hoteldriften meddelat kommunen att de är villiga att utöka inkvarteringskapaciteten i det nuvarande området och köpa mer område från den av kommunen ägda fastigheten Bergvalla 149-402-1-115 för att kunna utöka hotellverksamheten i området.

Planprojektet inleddes baserat på ett köpeanbud på tilläggsområde som lämnats in av hotellaktören.

Kommunfullmäktige beslöt 13.12.2022 § 95 att uppmana byggnads- och miljönämnden att omedelbart inleda utarbetandet av Bergvalla delgeneralplan i enlighet med planläggningsprogrammet, att ge anbudsgivaren rätt att på egen risk inleda beredningen av en stranddetaljplan för Bergvalla II samt ändring av planen för Bergvalla I i enlighet med de angivna målen. I fråga om den nu aktuella detaljplanen för Bergvalla I beslöt kommunfullmäktige att en utvecklingskostnadsersättning fastställs för tilläggsbyggrätten i det nuvarande området.

Fortsättningen av stranddetaljplaneringen för Bergvalla och delgeneralplaneringen för Bergvalla ingår i planläggningsprogrammet för 2022 som godkänts av kommunstyrelsen.

Planprojektet inleddes under namnet Bergvalla II stranddetaljplan. Samtidigt inledde kommunen en delgeneralplanering av hela Bergvallaområdet, Bergvalla delgeneralplan. Programmen för deltagande och bedömning samt beredningsmaterialet för båda projekten var framlagda i februari-mars 2022. Baserat på den inlämnade responsen konstaterades att utvidgningsområdet för stranddetaljplanen och bostadsområdet som planerats i randområdet berördes av frågor som förutsätter mer omfattande eller mer detaljerad planering. Med tanke på tidtabellen ansågs det nödvändigt att avskilja den gällande ändringen av stranddetaljplanen till ett separat projekt.

4.2 Deltagande och samarbete

4.2.1 Intressenter

Till intressenter räknas markägare i området och de vars boende, anställning eller andra förhållanden avsevärt kan påverkas av planen, liksom myndigheter och samhällen vars bransch behandlas i planeringen. Intressenterna har möjlighet att delta i beredningen av planen, utvärdera effekterna av planeringen och uttrycka sina åsikter skriftligen eller muntligt.

Intressenter är:

- land- och markägare
- invånarna, företagen och ekonomiska aktörer på områdets och planens verkningsområde

13.9.2022

- Ingå-Sjundeå miljöförening rf
- Barösunds Byråd / Barösundin kylätoimikunta

Myndigheter:

- Nylands NTM-central
- Nylands förbund
- Västra Nylands museum
- Museiverket
- Kommunala institutioner
- Västra Nylands räddningsverk
- Trafikledsverket (sjövägar)
- Egentliga Finlands NTM-central (färjfäste och allmän brygga)

4.2.2 Deltagande och växelverkan

I planeringsarbetet följs processen för utarbetandet av stranddetaljplaner i enlighet med lagen om markanvändning och byggnad. De anhöriga har möjlighet att uttrycka sina synpunkter i planeringsskedet då deltagar- och utvärderingsplanen finns till påseende och genom en anmärkning då deltagar- och utvärderingsplanen finns till påseende.

Anhängiggörande och beredningsskede

- Kommunfullmäktige behandlade 13.12.2021 § 91 Bergvalla II stranddetaljplan -ärendet samt det av ansvarande aktören för hotellets verksamhet framförda köpet av tilläggsmark från den av kommunen ägda fastigheten 149-402-1-115
- Ändringen och utvidgningen av Bergvalla II stranddetaljplan anhängiggjordes 8.2.2022 § 13 och programmet för deltagande och bedömning samt planens beredningsmaterial var framlagda 18.2–28.3.2022.
- Planens program för deltagande och bedömning uppdateras i takt med att planläggningen framskrider.
- Myndighetssamråd (26 § MBF) hölls 10.2.2022

Förslagsskedet

- Byggnads- och miljönämnden lade fram planförslaget till påseende för perioden 3.6–1.8.2022 genom sitt beslut 24.5.2022 § 55.
- Utlåtanden ombads om delgeneralplanförslaget (28 § MBF). Kommunens invånare och intressenter hade under framläggningstiden rätt att framföra en anmärkning mot ett planförslag (27 § MBF).

Godkännande

- Kommunfullmäktige har godkänt stranddetaljplanen genom sitt beslut 10.10.2022 § 46. Godkännandebeslutet kan överklagas till Helsingfors förvaltningsdomstol (188 § MBL).

4.2.3 Myndighetssamarbete

Före utarbetandet av planförslaget hölls ett myndighetssamråd i enlighet med 66 § MBL. Myndighetssamrådet hölls 10.2.2022 och i samband med det fästes särskild uppmärksamhet vid mängden

13.9.2022

av den byggrätt som anvisats till närheten av stranden i planutkastet. Dessutom framfördes att planbestämmelserna i tillräcklig utsträckning borde styra anpassandet av byggnaderna till strandlandskapet som är värdefullt med tanke på kulturmiljön.

Synpunkter framfördes även i fråga om vattenhushållningen, eftersom det är sannolikt att den lösning som presenterats i planutkastet förutsätter miljötillstånd. Även de naturstigar som presenterats i planutkastet väckte diskussion, eftersom naturmiljön i området är känslig mot slitage och det därför finns ett behov av att i tillräcklig utsträckning styra var besökarna i området rör sig.

Vid myndighetssamrådet uppstod även en diskussion om den delgeneralplanering som kommunen inlett i Bergvallaområdet samt mängden av fast bebyggelse som anvisas i planen. Enligt NTM-centralen borde kommunen fundera om en delgeneralplan är det rätta verktyget när det gäller att möjliggöra funktionerna.

4.3 Utlåtanden, åsikter och bemötanden

4.3.1 Respons på beredningsmaterialet

I beredningsskedet inlämnades tio utlåtanden och åtta åsikter. Den inlämnade responsen berörde huvudsakligen samma teman som tagits upp vid myndighetssamrådet. En bemötanderapport över responsen från beredningsskedet finns som bilaga till stranddetaljplanen.

4.3.2 Respons på förslaget

I förslagsskedet inlämnades åtta utlåtanden och fyra åsikter. Den inlämnade responsen gällde i huvudsak trygghandet av naturvärdena, preciserandet av planbestämmelserna gällande vatten- och avloppstjänsterna och konsekvenserna som de förorsakar, byggrättens omfattning, preciserande av byggarealerna samt justerandet av planbestämmelserna gällande byggande, solenergi, närreklamationsområden och friluftsleder. En bemötanderapport över responsen från förslagsskedet finns som bilaga till stranddetaljplanen.

4.4 Målen med detaljplanen

Genom planändringen granskas Bergvalla I stranddetaljplan med tanke på bl.a. byggrätterna och byggnadsytorna, med strävan att svara mot hotellets behov av mer hjälputrymmen och utvidgning av inkvarteringsutrymmena. Genom planändringen skulle byggrätten för områden öka med 590 m²vy.

Projektet är en del utvecklingen av hela Barösundsområdet. För kommunen har det föreslagits att det finns ett större behov av bostäder och företagsutrymmen som betjänar t.ex. bygg- och turistverksamhet. Utvecklingen av dessa funktioner undersöks i en planläggning som berör hela Bergvallaområdet. Planläggningen framskrider under sommaren–hösten 2022.

I den gällande generalplanen anvisas området för planändringen som byområde för fritidsboende. På området får placeras tät bymässig bebyggelse för fritidsboende samt fast boende och sådana skärgårdsnärningar som inte förorsakar men för boendet eller miljön. Utvidgningen av den nuvarande hotellverksamheten ligger således i linje med andan av generalplanen. En markanvändningsplan har utarbetats för området och den har godkänts av byggnads- och miljönämnden 19.5.2020.

Med ändringen av stranddetaljplanen anvisas områdets trafikförbindelser samt naturstigar som är avsedda för rekreationsbruk. Rekreationslederna är anvisade som riktgivande friluftsleder till rekreationsområdena med hänsyn till terrängen.

13.9.2022

I 73 § i markanvändnings- och bygglagen (5.2.1999/132) föreskrivs om särskilda krav på innehållet i en general- och detaljplan som gäller fritidsbebyggelse på strandområden. Enligt kraven ska det ses till att:

1) det planerade byggandet och annan markanvändning lämpar sig för strandlandskapet och omgivningen i övrigt,

2) naturvård, landskapsvärden, rekreationsbehov, vattenvård och vatten och avlopp samt vattnens, terrängens och naturens särdrag beaktas även i övrigt, samt att

3) det kvarstår ett tillräckligt stort sammanhängande obebyggt område på strandområdena.

När en plan utarbetas för ett område som inbegriper ett befintligt byområde, tillämpas inte det som föreskrivs i 1 mom. 3 punkten inom byområdet, under förutsättning att det beaktas att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation. (21.4.2017/230)

Angående stranddetaljplaner gäller i övrigt vad som bestäms om detaljplaner. Vad som i 60 § bestäms om bedömning av detaljplaners aktualitet gäller dock inte stranddetaljplaner.

4.4.1 Mål som utstakas i utgångsmaterialet

Generalplanen för Ingå inre skärgård är en juridiskt bindande plan som styr utarbetandet av stranddetaljplanen. Enligt en beteckning i delgeneralplanen för den inre skärgården ska området främst reserveras för ett byområde med fritidsbostäder (RAT).

Ändringen av stranddetaljplanen tar hänsyn till den byggda kulturmiljön av riksintresse (RKY09) och det natursköna, värdefulla området (Ma-37) och det område som är särskilt viktigt för den biologiska mångfalden (luo 5.26). Detaljplanen innehåller bland annat bestämmelser om placeringen av byggnader och byggande, vars syfte är att säkerställa bevarande av värden relaterade till landskapet och kulturmiljön samt naturen. I fråga om de mål som nämns ovan tas det även hänsyn till de särskilda krav på innehållet när det gäller detaljplanering av strandområden, som föreskrivs i 73 § MBL.

4.5 Utkast till stranddetaljplan

I utkastet till ändringen av stranddetaljplanen föreslogs att kvartersområden för byggnader som betjänar turism RM-1 och RM-2, ett område för en småbåtshamn och ett område för en badplats LV/VV, områden för närrekreation VL och VL-1, ett kvartersområde för bilplatser LPA och ett kvartersområde för småhus och lagerbyggnader AP/TY anvisas till området.

13.9.2022

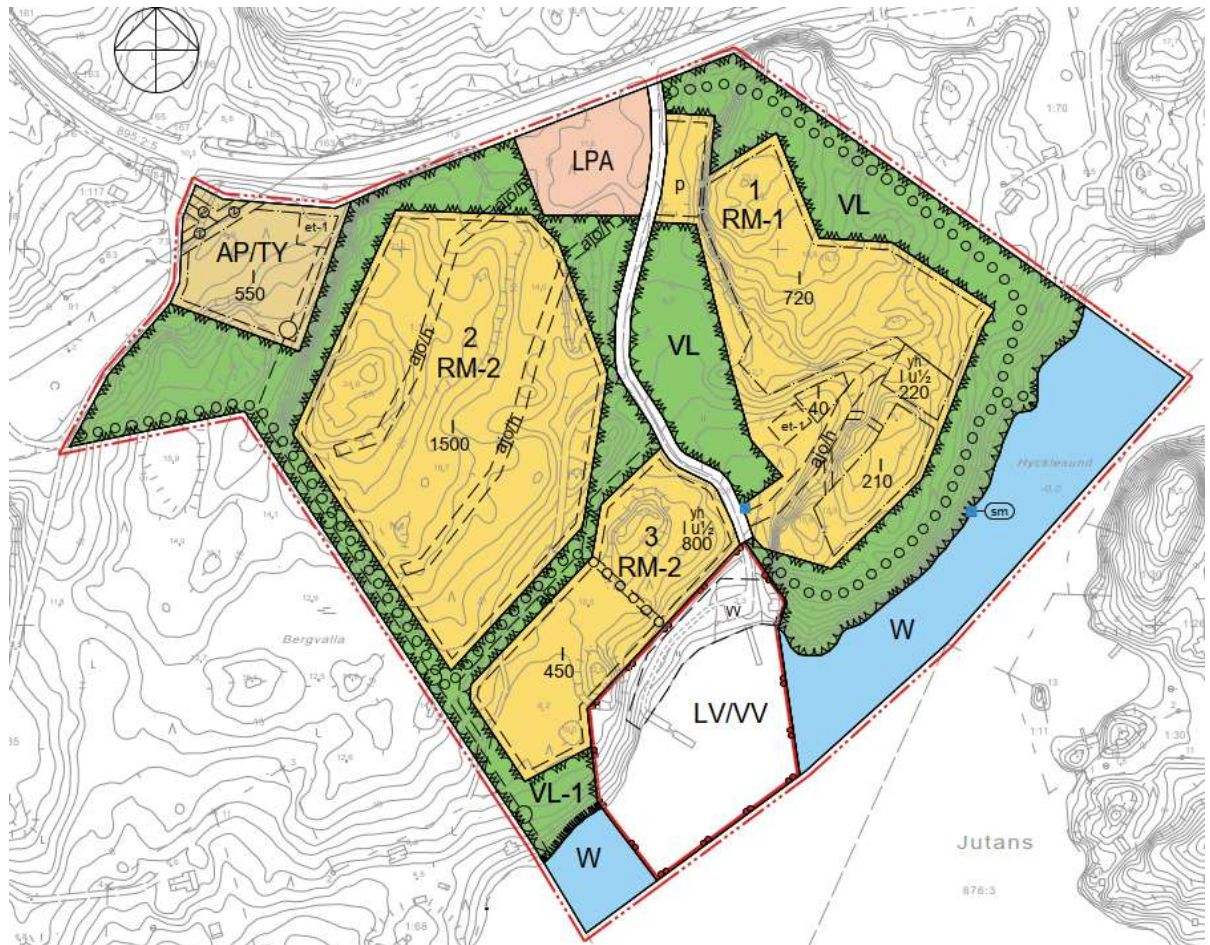


Bild 4-1. Ändringen och utvidgningen av Bergvalla II stranddetaljplan, som varit framlagd och som indelades i två delar efter framläggandet.

13.9.2022

INGÅ KOMMUN BERGVALLA II STRANDETALJPLAN

Kvarter: 1-3 samt områden för närrekreation, vattenområde och områden för småbåtshamn

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Kvartersområde för byggnader som betjänar turism. På området får uppföras sådana fritidsbostäder och byggnader för inkvartering samt andra byggnader som betjänar turism och kontorsbyggnader som berör skärgårdens näringsliv som inte orsakar skada åt boendet eller naturen. Områden som förblir obebyggda ska huvudsakligen bevaras för växtlighetens och landskapets del i naturtillstånd. På området får uppföras enskilda byggnader för inkvartering som motsvarar områdets användningsändamål och vars våningsyta inte överskrider 30 vy-m². Enskilda byggnader för inkvartering får förenas så att de uppstår grupper på högst 3 byggnader. De enskilda byggnader får förenas med tak, terrass eller tilläggsrum men endast på ett sådant vis att den bildade gruppens inte är större än 90 m²-vy. Ytan för takbelagda terrasser får högst uppgå till 50% av byggnadens yta. Dessutom får det på det skilda området som är reserverat för sammanvägningsutrymmen byggas en byggnad för sammankomster vars våningsyta inte för att överskrida 220 m²-vy. Byggnadernas sammanlagda våningsyta på kvartersområdet får inte överskrida 1200 m²-vy.



Kvartersområde för byggnader som betjänar turism. På området får uppföras sådana fritidsbostäder och byggnader för inkvartering samt andra byggnader som betjänar turism och kontorsbyggnader som berör skärgårdens näringsliv som inte orsakar skada åt boendet eller naturen. Områden som förblir obebyggda ska huvudsakligen bevaras för växtlighetens och landskapets del i naturtillstånd. På området får uppföras enskilda byggnader som motsvarar områdets användningsändamål och vars våningsyta inte överskrider 150 m²-vy och som får bestå av tre skilda lägenheter. Ytan för takbelagda terrasser får högst uppgå till 50% av byggnadens yta. Förutom takbelagda terrasser får därtill också byggas takbelagda gångbroar och skärmtak som förenar byggnaderna.



Dessutom får det på det skilda området som är reserverat för sammanvägningsutrymmen byggas en byggnad för sammankomster vars våningsyta inte för att överskrida 800 m²-vy. Byggnadernas sammanlagda våningsyta på kvartersområdet får inte överskrida 3300 m²-vy

Område för närrekreation.

Området skall till sitt landskap och vegetation bevaras huvudsakligen i naturtillstånd. På området får upprättas småskaliga anläggningar som främjar områdets användning som rekreativområde. Anläggningarna skall anpassas till landskapet. Därtill får i området byggas servicevägar som är relaterade till den samhällstekniska försörjningen.



INKOON KUNTA BERGVALLA II RANTA-ASEMAKAAVA

Korttelit: 1-3 sekä lähivirkistys- ja venesatama- ja vesialueita

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa majoitusrakennuksia ja vapaa-ajan asuntoja sekä muita matkailua palvelevia rakennuksia ja saariston elinkeinotoimintaan liittyviä toimitilarakennuksia, jotka eivät aiheuta haittaa asumiselle tai ympäristölle. Rakentamisen ulkopuolelle jäävät alueet tulee pääosin säilyttää maisemaltaan ja kasvillisuudeltaan luonnontilaisina.

Alueelle saa rakentaa yksittäisiä alueen käyttö- tarkoitusta vastaavia majoitusyksiköitä, joiden suurin sallittu kerrosala saa olla korkeintaan 30 k-m². Yksittäisiä majoitusyksiköitä saa kytkeä korkeintaan 3 yksikön ryhmiin. Yksiköt voidaan kytkeä joko terasseilla, katoksilla tai lisähuoneilla kuitenkin niin, että muodostettava rakennus on korkeintaan 90 k-m². Katettua terassia saa olla korkeintaan 50 % rakennuksen pinta-alasta. Lisäksi alueen yhteiskäyttötiloja varten erikseen osoitetulle alueelle voidaan rakentaa yksi kokoontumisrakennus, jonka kerrosala saa olla korkeintaan 220 k-m². Korttelialueelle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla korkeintaan 1200 k-m².

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa majoitusrakennuksia ja vapaa-ajan asuntoja sekä muita matkailua palvelevia rakennuksia ja saariston elinkeinotoimintaan liittyviä toimitilarakennuksia, jotka eivät aiheuta haittaa asumiselle tai ympäristölle. Rakentamisen ulkopuolelle jäävät alueet tulee pääosin säilyttää maisemaltaan ja kasvillisuudeltaan luonnontilaisina.

Alueelle saa rakentaa yksittäisiä alueen käyttötarkoitusta vastaavia rakennuksia, joiden suurin sallittu kerrosala on 150 k-m² ja jotka saavat koostua korkeintaan kolmesta eri huoneistosta. Katettua terassia saa olla korkeintaan 50 % rakennuksen pinta-alasta. Katettujen terrassien lisäksi saadaan rakentaa rakennuksia yhdistäviä katettuja kävelytiloja ja katoksia.

Lisäksi alueen yhteiskäyttötiloja varten erikseen osoitetulle alueelle voidaan rakentaa yksi kokoontumisrakennus, jonka kerrosala saa olla korkeintaan 800 k-m². Korttelialueelle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla korkeintaan 3300 k-m².

Lähivirkistysalue.

Alue tulee säilyttää maisemaltaan ja kasvillisuudeltaan pääosin luonnontilaisina. Alueelle saa rakentaa kevyitä rakennelmia, jotka edistävät alueen käyttöä virkistysalueena. Rakennelmien tulee soveltua maisemaan. Lisäksi alueelle saa rakentaa yhdyskuntatekniseen huoltoon liittyviä huoltoteitä.

13.9.2022

Område för närrekreation.
Området skall till sitt landskap och vegetation bevaras i naturtillstånd.
På området får upprättas småskaliga anläggningar som främjar områdets användning som rekreativområde. Anläggningarna skall anpassas till landskapet.



Lähivirkistysalue.

Alue tulee säilyttää maisemaltaan ja kasvillisuudeltaan luonnonmukaisena. Alueelle saa rakentaa kevyitä rakennelmia, jotka edistävät alueen käyttöä virkistysalueena. Rakennelmien tulee soveltua maisemaan.

Småbåtshamn och simstrand.
På området får uppföras byggnader och anläggningar som betjänar småbåtshamnen, simstranden och turism, exempelvis omklädningsrum, WC-utrymmen samt för lager- och servicebyggnad. Sammanlagda våningsytan får byggnaderna inom området inte överskrida 150 m²-vy.



Pienvenesatama ja uimaranta.

Alueella saa rakentaa pienvenesatamaa, uimarantaa ja matkailua palvelevia rakennuksia ja rakennelmia, kuten saunoja, pukukoppeja, WC-tiloja sekä varasto- ja huoltorakennuksia. Alueelle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla korkeintaan 150 k-m².

För området bör uppgöras en skild plan där man anvisar placeringen av funktionerna, avfallsuppsamling, förvaring och bilparkering. Planen bör godkännas av kommunens byggnads- och miljömyndighet.

Alueelle tulee laatia erillinen suunnitelma, jossa osoitetaan toimintojen sijoittelu, jätteiden keräily, säilytys sekä autojen pysäköinti. Suunnitelma on hyväksyttävä kunnan rakennus- ja ympäristöviranomaisella. Mahdolliset vedenalaiset kiinteät muinaisjäänneksöt on otettava huomioon laiturirakenteiden ilmoitus- ja toimenpidelupakäsittelyjen yhteydessä ja pyydettyä tarvittaessa museoviranomaisen lausunto.

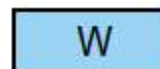
Eventuella fasta fornlämningar under vatten bör beaktas i samband med behandling av anmälan eller åtgärdsstillstånd för bryggor och vid behov bör utlåtande av museimyndigheten begäras

Kvartersområde för småhus och lagerbyggnader.
På området får byggas bostäder samt lagerbyggnader som inte orsakar miljöolägenheter.



Asuinpienalojen ja varastorakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa asuntoja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia varastorakennuksia.

Vattenområde.



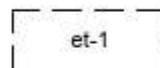
Vesialue.

Kvartersområde för bilplatser.



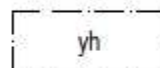
Autopaikkojen korttelialue.

Riktgivande plats för avloppsreningsverk och område för filtreringsfält



Ohjeellinen jäteveden puhdistamon ja suodatuskentän alue.

Byggnadsyta, där det tillåts byggnation av sam användningsutrymmen som betjänar kvartersområdet.



Rakennusala, jolle sallitaan korttelialuetta palvelevien yhteiskäyttötilojen rakentaminen.

Fast fornlämning.

Med stöd av lagen om fornlämningar (295/1963) fredad fast fornlämning. Grävning, täckning, ändring, skadegörelse, avlägsnande och annan manipulering är förbjuden. Om planer och åtgärder som berör området bör utlåtande av det regionala ansvarsmuseet (Västra Nylands museum) begäras.



Kiinteä muinaisjäänne.

Muinaismuistolaililla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänne. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen tai muu siihen kajoaminen kielletty. Aluetta koskevasta tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettyä alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) lausunto.

Annat kulturarvsobjekt.





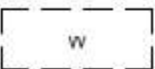

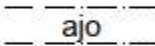
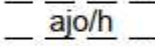
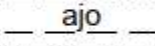
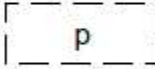



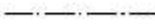
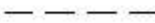
Annat kulturarvsobjekt (Historisk plats för torp). De boende- och näringslivshistoriska strukturer bevaras. Om planer som berör objektet skall det förhandlas med det regionala ansvarsmuseet (Västra Nylands museum).



Muu kulttuuriperintökohde.

Muu kulttuuriperintökohde (historiallinen torpanpaikka). Alueella olevat asutus- ja elinkeinohistorialliset rakenteet säilytetään. Kohdetta koskevasta suunnitelmista tulee neuvotella alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) kanssa.

13.9.2022

Riktgivande naturstig		Ohjeellinen luontopolku.
Riktgivande stig.		Ohjeellinen polku.
Byggnadsyta.		Rakennusala.
Riktgivande byggnadsyta.		Ohjeellinen rakennusala.
XXX		Ohjeellinen rakennusala, joka on osoitettu uimaranta-alueeksi. Alueelle saa rakentaa käyttötarkoituksen mukaisia rakennuksia, rakennelmia ja laitteita sekä sauna-tiloja.
Gata.		Katu.
Körförbindelse.		Ajoyhteys.
Riktgivande körförbindelse för servicetrafik.		Ohjeellinen ajoyhteys huoltoliikenteelle.
Riktgivande körförbindelse.		Ohjeellinen ajoyhteys.
Riktgivande parkeringsplats.		Ohjeellinen pysäköimispaikka.
För ledning reserverad del av område.		Johtoa varten varattu alueen osa.
Linje 3 m utanför planområdets gräns.		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
Gräns för delområde.		Osa-alueen raja.
Riktgivande gräns för område eller del av område.		Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
Kvartersnummer.	1	Korttelin numero.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.	50	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.	1	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.	1 u½	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

13.9.2022

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

På planområdet är utfäst åtgärdsbegränsning enligt MBL 128 §.

Nya byggnader och konstruktioner bör till sin dimensionering, material, form och färgsättning anpassas till närbelägna byggnader och till områdenas naturmiljö och landskapshelheter samt kulturmiljö. Byggnadsmaterialet skall vara träd och färgerna på byggnaderna skall vara jordnära och naturenliga så att de passar in till skärgårdsmiljön.

Då man bygger på strandområden bör man fästa speciell uppmärksamhet vid byggnadernas höjd, form, yttermaterial och färgsättning. Dessutom bör man beakta terrängformationer, jordmån och behov av avlopp samt möjligheter för hantering av avfallsvatten.

I den mera detaljerade planeringen och förverkligandet av området förutsätts högkvalitativ byggnation. Vid placering av verksamhet bör särskild uppmärksamhet ägnas åt utsikten mot havet. Dokumentationen för byggnadslovsansökningen måste innehålla en plan för hela kvartersområdet där de ovannämnda sakerna har anvisats med acceptabel noggrannhet.

Byggnadernas lägsta byggnadshöjd bör vara minst +2,65 m (N2000). Möjliga reservationer för vågsvall vid olika byggnadsplatser bör uppmärksammas då man behandlar bygglov.

På området får placeras ett solkraftverk. Solkraftverkets placering ska framföras i planen för kvartersområdet.

VATTEN- OCH AVLOPPSVATTENHANTERING

Vatten- och avfallsvattenservicen bör arrangeras så funktionssäkert som möjligt, att motsvara användningsändamålet samt att den inte orsakar hälso- eller miljölägenheter.

Anskaffningen av hushållsvatten och hanteringen av avloppsvatten ska basera sig på en vattentjänstplan för hela kvartersområdet. Förutom detta ska man påvisa att rent drickbart vatten finns tillräckligt att tillgå.

På området tillåts torrtoaletter. Byggandet av vattenklosetter tillåts ifall avloppsvattnet hanteras centralt på området i minireningsverk eller i liknande anläggningar.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Kaava-alueella määrätään MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Uusien rakennusten ja rakenteiden tulee sopeutua mittasuhteitaan, materiaaleiltaan, malliltaan ja väriykseltään sekä läheisiin rakennuksiin että alueen luonnonympäristöön ja maisemakokonaisuuteen sekä kulttuuriympäristöön. Rakennusmateriaalina tulee käyttää puuta, ja rakennusten väriyksessä tulee käyttää saaristoluontoon soveltuvia luonnonmukaisia ja maanläheisiä värejä.

Rakennettaessa rantavyöhykkeellä tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriykseen. Lisäksi tulee ottaa huomioon maaston muoto, maaperä sekä viemäroinnin tarve ja mahdollisuudet jätevesien käsittelemiseen.

Yksityiskohtaiselta suunnittelulta ja alueen toteutukselta edellytetään korkeatasoista rakentamista. Toimintojen sijoittelussa alueelle tulee kiinnittää erityistä huomiota meren suuntaan avautuviin näkymiin. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä koko korttelialuetta koskeva suunnitelma, jossa edellä mainitut asiat on osoitettu hyväksyttävällä tarkkuudella.

Rakennuksen alin rakentamiskorkeus on oltava vähintään +2,65 m (N2000). Eri rakennuspaikoille vallitseva mahdollinen aaltoiluvara on huomioitava rakennuslupaa käsiteltäessä.

Alueelle saa sijoittaa aurinkovoimalaitoksen, jonka sijoittuminen tulee esittää korttelialuetta koskevassa suunnitelmassa.

VESI- JA JÄTEVESIHUOLTO

Vesi- ja jätevesihuolto tulee järjestää mahdollisimman toimintavarmaksi, käyttöä vastaavaksi sekä terveys- ja ympäristöhaittoja aiheuttamattomaksi.

Talousveden hankinnan ja jätevesien käsittelyn tulee perustua koko korttelialuetta koskevaan vesihuolto-suunnitelmaan. Lisäksi on osoitettava, että puhdasta juomakelpoista vettä on riittävästi saatavissa.

Alueella sallitaan kuivakäymälät sekä lisäksi vesivessojen rakentaminen, mikäli jätevedet hoidetaan alueella keskitetysti pienpuhdistamossa tai vastaavassa laitoksessa.

13.9.2022

En torrklöset bör förses med en vattentät behållare och placeras på minst 30 meters avstånd från strandlinjen och 10 meter från intilliggande byggnadsplatsens gräns. Vattnet från vattenklosetter ska ledas renade 100 m på utsidan av strandlinjen. avsättningsbrunnarnas slamutrymmen ska granskas minst två gånger per år och tömmas minst en gång per år.

I reningsverk som behandlar mer än 10 personers avloppsvatten (gemensamma reningsverk), ska hushållsvattnen renas så att den riktgivande reningsnivån enligt förordningarna iakttas på områden som är känsliga för förorening. I gemensamma reningsverk ska finnas en utsedd person som ansvarar för att avloppsvattensystemet används och sköts på ett lämpligt sätt. Användarna ska göra upp ett skriftligt service- och användningsavtal för användningen av det gemensamma reningsverket.

Grävatten ska i första hand behandlas i ett filtreringssystem med inspektionsbrunn eller i ett annat till platsen passande behandlingssystem. Ifall grävatten (tvätt- och hushållsvatten) infiltreras i jordmånen ska man försäkra sig om att jordmånen lämpar sig för detta. Infiltreringsplatsen ska vara belägen på minst 30m avstånd från strandlinjen. För grävatten från strandbastu ska avståndet till strandlinjen vara minst 15m.

Vid placeringsavstånden av grävattensystem ska man dessutom ta i beaktande att avloppsvattnen behandlas så långt från stranden och ovan översvämningsriskområdet att inte avloppsvatten kan blandas med havsvatten på grund av ändringar i vattennivån och vågor.

Kuivakäymälä on varustettava vettä läpäisemättömällä säiliöllä ja sijoitettava vähintään 30 metrin päähän rantaviivasta ja 10 metriä viereisen rakennuspaikan rajasta.

Vesikäymälävedet on johdettava puhdistettuna 100 m ulkopuolelle rantaviivasta. Saostuskaivojen liettilat on tarkistettava vähintään kaksi kertaa vuodessa ja tyhjennettävä vähintään kerran vuodessa.

Puhdistamoissa, joissa käsitellään yli 10 henkilön jätevedet (yhteispuhdistamo), talousjätevedet on puhdistettava siten, että asetusten mukainen pilaantumiselle herkille alueille määritelty puhdistustaso täytyy. Yhteispuhdistamoissa on oltava nimetty jätevesijärjestelmän asianmukaisesta käytöstä ja huollosta vastaava henkilö. Käyttäjien tulee laatia yhteispuhdistamon käytöstä kirjallinen huolto- ja käyttösojimus.

Harmaat jätevedet on ensisijaisesti käsiteltävä tarkastuskaivolisessa suodatinjärjestelmässä tai muussa paikkaan soveltuvassa käsittelyjärjestelmässä. Mikäli harmaita jätevesiä (pesu- ja talousvedet) imeytetään maaperään, tulee varmistaa, että maaperä on siihen soveltuva. Imeytyspaikan tulee sijaita vähintään 30 metrin etäisyydellä rantaviivasta. Rantasaunan harmaiden jätevesien osalta etäisyys rantaviivaan tulee olla vähintään 15m.

Harmaiden jätevesijärjestelmien sijoitusetäisyyksissä on lisäksi katsottava, että jätevesiä käsitellään niin kaukana rannasta tulvariskikorkeuden yläpuolella, etteivät jätevedet pääse vedenkorkeuden vaihtelujen ja aaltoilujen seurauksena sekoittumaan meriveteen.

4.6 Stranddetaljplanförslaget

Förslaget till detaljplanen berör ändringen av stranddetaljplanen för Bergvalla I-området, där det föreslogs att området anvisas med beteckningen RM-1 Kvartersområde för byggnader som betjänar turism samt områden för närrekreation VL.

13.9.2022

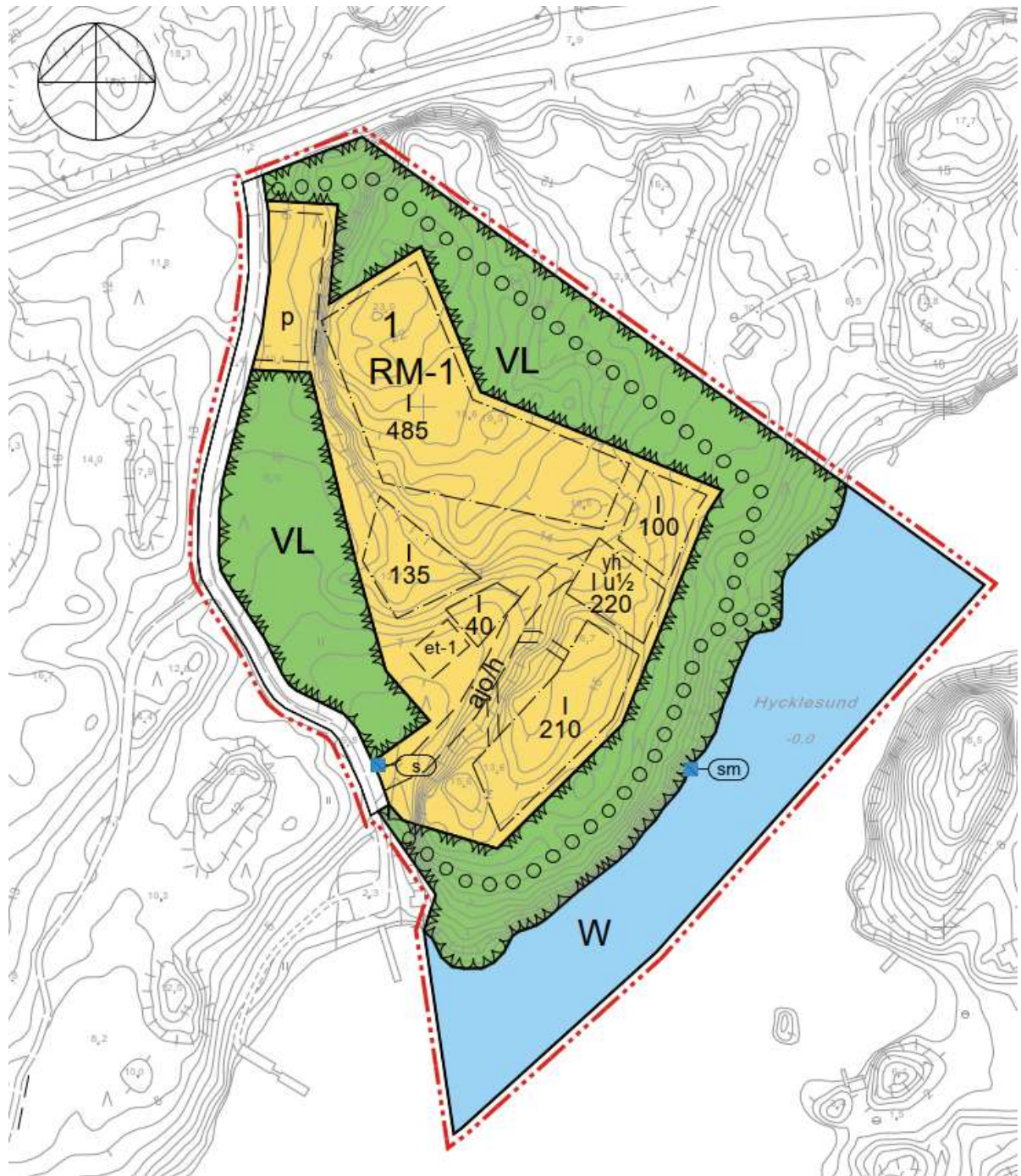


Bild 4-2 Förslaget till stranddetaljplan.

13.9.2022

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH
-BESTÄMMELSER-

Kvartersområde för byggnader som betjänar turism. På området får uppföras sådana fritidsbostäder och byggnader för inkvartering samt andra byggnader som betjänar turism och kontorsbyggnader som berör skärgårdens näringsliv som inte orsakar skada åt boendet eller naturen. Områden som förblir obebyggda ska huvudsakligen bevaras för växtlighetens och landskapets del i naturtillstånd. På området får uppföras enskilda byggnader för inkvartering som motsvarar områdets användningsändamål och vars våningsyta inte överskrider 30 vy-m². Enskilda byggnader för inkvartering får förenas så, att de bildar grupper på högst 2 byggnader. De enskilda byggnader får förenas med tak, terrass eller tillägsrum men endast på ett sådant vis att den bildade gruppens våningsyta inte är större än 70 m²-vy. Ytan för takbelagda terrasser får högst uppgå till 50% av byggnadens yta. Dessutom får det på det skilda området som är reserverat för sammanvändningsutrymmen byggas en (1) byggnad för sammankomster vars våningsyta inte för att överskrida 220 m²-vy. Byggnadernas sammanlagda våningsyta på kvartersområdet får inte överskrida 1190 m²-vy. För parkeringsplatsen som är belägen på kvartersområdet ska det eventuella samlingsystemet för dagvatten förses med oljeavskiljning.

Område för närekreation.
Området skall till sitt landskap och vegetation bevaras i naturtillstånd.
På området får upprättas småskaliga anläggningar, till exempel trappor och småskaliga rastplatser, som främjar områdets användning som rekreationsområde. Anläggningarna skall anpassas till landskapet. Landskapsvårds relaterade åtgärder får utföras inom området.
Vid den noggrannare planeringen av lederna på området ska man undvika att leda trafiken till områden där vegetationen är känslig för slitage.
Vattenområde.

Riktgivande plats för avloppsreningsverk och område för filteringsfält

Byggnadsyta, där det tillåts byggnation av sammanvändningsutrymmen som betjänar kvartersområdet.

RM-1



W

et-1

yh

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET-

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.
Alueelle saa rakentaa majoitusrakennuksia ja vapaa-ajan asuntoja sekä muita matkailua palvelevia rakennuksia ja saariston elinkeinotoimintaan liittyviä toimitilarakennuksia, jotka eivät aiheuta haittaa asumiselle tai ympäristölle. Rakentamisen ulkopuolelle jäävät alueet tulee pääosin säilyttää maisemaltaan ja kasvillisuudeltaan luonnontilaisina.

Alueelle saa rakentaa yksittäisiä alueen käyttö-tarkoitusta vastaavia majoitusyksiköitä, joiden suurin sallittu kerrosala saa olla korkeintaan 30 k-m². Yksittäisiä majoitusyksiköitä saa kytkeä korkeintaan 2 yksikön ryhmiin. Yksiköt voidaan kytkeä joko terasseilla, katoksilla tai lisähuoneilla kuitenkin niin, että muodostettava rakennus on korkeintaan 70 k-m².

Katettua terassia saa olla korkeintaan 50 % rakennuksen pinta-alasta. Lisäksi alueen yhteiskäyttötiloja varten erikseen osoitetulle alueelle voidaan rakentaa yksi kokoontumisrakennus, jonka kerrosala saa olla korkeintaan 220 k-m². Korttelialueelle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla korkeintaan 1190 k-m².

Korttelialueelle sijoittuvalla pysäköimispaikalla mahdollinen hulevesien keräysjärjestelmä on varustettava öljynerotuksella

Lähivirkistysalue.
Alue tulee säilyttää maisemaltaan ja kasvillisuudeltaan luonnontilaisena.
Alueelle saa rakentaa kevyitä rakennelmia, kuten portaita ja pienimuotoisia levähdyspaikkoja, jotka edistävät alueen käyttöä virkistysalueena.
Rakennelmien tulee soveltua maisemaan. Alueella saa tehdä maisemahoidollisia toimenpiteitä.
Alueelle sijoittuvien reittien tarkemmassa suunnittelussa tulee välttää kulunohjaamista kulutusherkän kasvillisuuden alueille.

Vesialue.

Ohjeellinen jäteveden puhdistamon ja suodatuskentän alue.

Rakennusala, jolle sallitaan korttelialuetta palvelevien yhteiskäyttötilojen rakentaminen.

13.9.2022

<p>Fast fornlämning. Med stöd av lagen om fornlämningar (295/1963) fredad fast fornlämning. Grävning, täckning, ändring, skadegörelse, avlägsnande och annan manipulering är förbjuden. Om planer och åtgärder som berör området bör utlåtande av det regionala ansvarsmuseet (Västra Nylands museum) begäras.</p>		<p>Kiinteä muinaisjäänös. Muinaismuistolaila (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen tai muu siihen kajoaminen kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettyvä alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) lausunto.</p>
<p>Annat kulturarvsobjekt. Annat kulturarvsobjekt (Historisk plats för torp). De boende- och näringslivshistoriska strukturer bevaras. Om planer som berör objektet skall det förhandlas med det regionala ansvarsmuseet (Västra Nylands museum).</p>		<p>Muu kulttuuriperintökohde. Muu kulttuuriperintökohde (historiallinen torpanpaikka). Alueella olevat asutus- ja elinkeinohistorialliset rakenteet säilytetään. Kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) kanssa.</p>
<p>Riktgivande friluftsled Naturstigen ska planeras så att leden är tydligt utmärkt i terrängen, den passar naturligt in i terrängen och att de känsliga naturobjekten skyddas från slitage.</p>		<p>Ohjeellinen ulkoilureitti. Luontopolku tulee suunnitella siten, että reitti on selkeästi opastettu, se sopeutuu luontevasti maastoon ja herkkiä luontokohteita suojellaan kulumiselta.</p>
<p>Riktgivande stig.</p>		<p>Ohjeellinen polku.</p>
<p>Byggnadsyta.</p>		<p>Rakennusala.</p>
<p>Gata.</p>		<p>Katu.</p>
<p>Riktgivande körförbindelse för servicetrafik.</p>		<p>Ohjeellinen ajoyhteys huoltoliikenteelle.</p>
<p>Riktgivande parkeringsplats.</p>		<p>Ohjeellinen pysäköimispaikka.</p>
<p>Linje 3 m utanför planområdets gräns.</p>		<p>3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.</p>
<p>Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.</p>		<p>Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.</p>
<p>Gräns för delområde.</p>		<p>Osa-alueen raja.</p>
<p>Riktgivande gräns för område eller del av område.</p>		<p>Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.</p>
<p>Kvartersnummer.</p>	<p>1</p>	<p>Korttelin numero.</p>
<p>Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.</p>	<p>50</p>	<p>Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.</p>
<p>Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.</p>	<p>1</p>	<p>Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.</p>
<p>Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.</p>	<p>1 u½</p>	<p>Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.</p>

13.9.2022

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

På planområdet är utfäst åtgärdsbegränsning enligt MBL 128 §.

Byggnationen och miljövården som sker på området ska anpassas till områdets landskapsvärden, kulturhistoriska värden och miljövården.

Nya byggnader och konstruktioner bör till sin dimensionering, material, form och färgsättning anpassas till närbelägna byggnader och till områdenas naturmiljö och landskapshelheter samt kulturmiljö. Byggnadsmaterialet skall vara träd och färgerna på byggnaderna skall vara jordnära och naturenliga så att de passar in i skärgårdsmiljön.

Då man bygger på strandområden bör man fästa speciell uppmärksamhet vid byggnadernas höjd, form, yttmaterial och färgsättning. Dessutom bör man beakta terrängformationer, jordmån och behov av avlopp samt möjligheter för hantering av avfallsvatten.

I den mera detaljerade planeringen och förverkligandet av området förutsätts högkvalitativ byggnation. Vid placering av verksamhet bör särskild uppmärksamhet ägnas åt utsikten mot havet. Dokumentation för byggnadslovsansökningen ska innehålla en plan för hela kvartersområdet där de ovannämnda sakerna har anvisats med acceptabel noggrannhet.

Byggnadernas lägsta byggnadshöjd bör vara minst +3,15 m (N2000). Möjliga reservationer för vågsvall vid olika byggnadsplatser bör uppmärksammas då man behandlar bygglov.

På området får placeras ett solkraftverk. Solkraftverkets placering ska framföras i planen för kvartersområdet.

VATTEN- OCH AVLOPPSVATTENHANTERING

Vatten- och avfallsvattenservicen bör arrangeras så funktionssäkert som möjligt, att motsvara användningsändamålet samt att den inte orsakar hälso- eller miljölägenheter.

Anskaffningen av hushållsvatten och hanteringen av avloppsvatten ska basera sig på en vattentjänstplan för hela kvartersområdet. Förutom detta ska man påvisa att rent drickbart vatten finns tillräckligt att tillgå.

På området tillåts torrtoaletter. Byggnandet av vattenklosetter tillåts ifall avloppsvattnet hanteras centralt på området i minireningsverk eller i en motsvarande anläggning.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Kaava-alueella määrätään MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Alueella tapahtuva rakentaminen ja ympäristönhoito tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja ympäristöllisiin arvoihin.

Uusien rakennusten ja rakenteiden tulee sopeutua mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan, malliltaan ja väriykseltään sekä läheisiin rakennuksiin että alueen luonnonympäristöön ja maisemakokonaisuuteen sekä kulttuuriympäristöön. Rakennusmateriaalina tulee käyttää puuta, ja rakennusten väriyksessä tulee käyttää saaristoluntoon soveltuvia luonnonmukaisia ja maanläheisiä värejä.

Rakennettaessa rantavyöhykkeellä tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriykseseen. Lisäksi tulee ottaa huomioon maaston muoto, maaperä sekä viemäroinnin tarve ja mahdollisuudet jätevesien käsittelemiseen.

Yksityiskohtaiselta suunnittelulta ja alueen toteutukselta edellytetään korkeatasoista rakentamista. Toimintojen sijoittelussa alueelle tulee kiinnittää erityistä huomiota meren suuntaan avautuviin näkymiin. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä koko korttelialuetta koskeva suunnitelma, jossa edellä mainitut asiat on osoitettu hyväksyttävällä tarkkuudella.

Rakennuksen alin rakentamiskorkeus on oltava vähintään +3,15 m (N2000). Eri rakennuspaikoille vallitseva mahdollinen aaltoiluvara on huomioitava rakennuslupaa käsiteltäessä.

Alueelle saa sijoittaa aurinkovoimalaitoksen, jonka sijoittuminen tulee esittää korttelialuetta koskevassa suunnitelmassa.

VESI- JA JÄTEVESIHUOLTO

Vesi- ja jätevesihuolto tulee järjestää mahdollisimman toimintavarmaksi, käyttöä vastaavaksi sekä terveys- ja ympäristöhaittoja aiheuttamattomaksi.

Talousveden hankinnan ja jätevesien käsittelyn tulee perustua koko korttelialuetta koskevaan vesihuolto-suunnitelmaan. Lisäksi on osoitettava, että puhdasta juomakelpoista vettä on riittävästi saatavissa.

Alueella sallitaan kuivakäymälät sekä lisäksi vesivessojen rakentaminen, mikäli jätevedet hoidetaan alueella keskitetysti pienpuhdistamossa tai vastaavassa laitoksessa.

13.9.2022

En torrtoalett bör förses med en vattentät behållare och placeras på minst 30 meters avstånd från strandlinjen och 10 meter från intilliggande byggnadsplatsens gräns. Vattnet från vattenklosetter ska ledas renade 100 m på utsidan av strandlinjen. avsättningsbrunnarnas slamutrymmen ska granskas minst två gånger per år och tömmas minst en gång per år.

I reningsverk som behandlar mer än 10 personers avloppsvatten (gemensamma reningsverk), ska hushållsvattnen renas så att den riktgivande reningsnivån enligt förordningarna iaktas på området som är känsliga för förorening. I gemensamma reningsverk ska finnas en utsedd person som ansvarar för att avloppsvattensystemet används och sköts på ett lämpligt sätt. Användarna ska göra upp ett skriftligt service- och användningsavtal för användningen av det gemensamma reningsverket.

Gråvatten ska i första hand behandlas i ett filtreringssystem med inspektionsbrunn eller i ett annat till platsen passande behandlingssystem. Ifall gråvatten (tvätt- och hushållsvatten) infiltreras i jordmånen ska man försäkra sig om att jordmånen lämpar sig för detta. Infiltreringsplatsen ska vara belägen på minst 30m avstånd från strandlinjen.

Vid placeringsavstånden av gråvattensystem ska man dessutom ta i beaktande att avloppsvattnen behandlas så långt från stranden och ovan översvämningsriskområdet att inte avloppsvatten kan blandas med havsvatten på grund av ändringar i vattennivån och vågor.

Kuivakäymälä on varustettava vettä läpäisemättömällä säiliöllä ja sijoitettava vähintään 30 metrin päähän rantaviivasta ja 10 metriä viereisen rakennuspaikan rajasta.

Vesikäymälävedet on johdettava puhdistettuna 100 m ulkopuolelle rantaviivasta. Saostuskaivojen liettilat on tarkistettava vähintään kaksi kertaa vuodessa ja tyhjennettävä vähintään kerran vuodessa.

Puhdistamoissa, joissa käsitellään yli 10 henkilön jätevedet (yhteispuhdistamo), talousjätevedet on puhdistettava siten, että asetusten mukainen pilaantumiselle herkille alueille määritelty puhdistustaso täyttyy. Yhteispuhdistamoissa on oltava nimetty jätevesijärjestelmän asianmukaisesta käytöstä ja huollosta vastaava henkilö. Käyttäjien tulee laatia yhteispuhdistamon käytöstä kirjallinen huolto- ja käyttö sopimus.

Harmaat jätevedet on ensisijaisesti käsiteltävä tarkastuskaivollisessa suodatinjärjestelmässä tai muussa paikkaan soveltuvassa käsittelyjärjestelmässä. Mikäli harmaita jätevesiä (pesu- ja talousvedet) imeytetään maaperään, tulee varmistaa, että maaperä on siihen soveltuva. Imeytyspaikan tulee sijaita vähintään 30 metrin etäisyydellä rantaviivasta.

Harmaiden jätevesijärjestelmien sijoitusetäisyyksissä on lisäksi katsottava, että jätevesiä käsitellään niin kaukana rannasta tulvariskikorkeuden yläpuolella, etteivät jätevedet pääse vedenkorkeuden vaihtelujen ja aaltoilujen seurauksena sekoittumaan meriveteen.

4.7 Stranddetaljplanen

Stranddetaljplanen består av kvartersområde för byggnader som betjänar turism (RM-1), områden för närrekreation (VL ja VL-1) samt gatu- och vattenområde.

13.9.2022



Bild 4-2. Bergvalla I stranddetaljplan.

13.9.2022

INGÅ KOMMUN BERGVALLA I STRANDETALJPLAN ÄNDRING

Kvarter: 1 samt områden för närrekreation och vattenområde

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Kvartersområde för byggnader som betjänar turism. På området får uppföras sådana fritidsbostäder och byggnader för inkvartering samt andra byggnader som betjänar turism och kontorsbyggnader som berör skärgårdens näringsliv som inte orsakar skada åt boendet eller naturen. Områden som förblir obebyggda ska huvudsakligen bevaras för växtlighetens och landskapets del i naturtillstånd.

På området får uppföras enskilda byggnader för inkvartering som motsvarar områdets användningsändamål och vars våningsyta inte överskrider 30 vy-m². Enskilda byggnader för inkvartering får förenas så, att de bildar grupper på högst 2 byggnader. De enskilda byggnader får förenas med tak, terrass eller tilläggsrum men endast på ett sådant vis att den bildade gruppens våningsyta inte är större än 70 m²-vy.

Dessutom får det på det skilda området som är reserverat för sammanvårdningsutrymmen byggas en (1) byggnad för sammankomster vars våningsyta inte får överskrida 220 m²-vy. Byggnadernas sammanlagda våningsyta på kvartersområdet får inte överskrida 1190 m²-vy.

Ytan för takbelagda terrasser får högst uppgå till 50% av inkvarteringsbyggnadens och 25% samlingsbyggnadens yta. För parkeringsplatsen som är belägen på kvartersområdet ska det eventuella samlingssystemet för dagvatten förses med oljeavskiljning.

Område för närrekreation.

Området skall till sitt landskap och vegetation bevaras i naturtillstånd.

På området får upprättas småskaliga anläggningar, som främjar områdets användning som rekreativområde. Anläggningarna skall anpassas till landskapet. Lundens och det åkeraktiga områdets mångfald ska stödjas genom att sköta om det med hänsyn till områdets särdrag. Att slå hö, så mångfaldiga blomängar samt röja skuggande trädbestånd och buskage är lämpliga skötselåtgärder för det ifrågakvarande området. Vid den noggrannare planeringen av lederna på området ska man undvika att leda trafiken till områden där vegetationen är känslig för slitage.

Område för närrekreation, bergsområde.

Området skall till sitt landskap och vegetation bevaras i naturtillstånd. För området ska utarbetas en av kommunens miljöskyddsmyndighet godkänd skötselplan. Vid den noggrannare planeringen av lederna på området ska man undvika att leda trafiken till områden där vegetationen är känslig för slitage.

Vattenområde.



RM-1

INKOON KUNTA BERGVALLA I RANTA- ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kortteli: 1 sekä lähivirkistys- ja vesialueita

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa majoitusrakennuksia ja vapaa-ajan asuntoja sekä muita matkailua palvelevia rakennuksia ja saariston elinkeinotoimintaan liittyviä toimitilarakennuksia, jotka eivät aiheuta haittaa asumiselle tai ympäristölle. Rakentamisen ulkopuolelle jäävät alueet tulee pääosin säilyttää maisemaltaan ja kasvillisuudeltaan luonnontilaisina.

Alueelle saa rakentaa yksittäisiä alueen käyttö-tarkoitusta vastaavia majoitusyksiköitä, joiden suurin sallittu kerrosala saa olla korkeintaan 30 k-m². Yksittäisiä majoitusyksiköitä saa kytkeä korkeintaan 2 yksikön ryhmiin. Yksiköt voidaan kytkeä joko terasseilla, katoksilla tai lisähuoneilla kuitenkin niin, että muodostettava rakennus on korkeintaan 70 k-m².

Lisäksi alueen yhteiskäyttötiloja varten erikseen osoitetulle alueelle voidaan rakentaa yksi kokoontumisrakennus, jonka kerrosala saa olla korkeintaan 220 k-m². Korttelialueelle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla korkeintaan 1190 k-m².

Katettua terassia saa olla korkeintaan 50 % majoitusrakennuksen ja 25 % kokoontumisrakennuksen pinta-alasta.

Korttelialueelle sijoittuvalla pysäköimispaikalla mahdollinen hulevesien keräysjärjestelmä on varustettava öljynerotuksella



VL

Lähivirkistysalue.

Alue tulee säilyttää maisemaltaan ja kasvillisuudeltaan luonnonmukaisena.

Alueelle saa rakentaa kevyitä rakennelmia, jotka edistävät alueen käyttöä virkistysalueena. Rakennelmien tulee soveltua maisemaan.

Lehdon ja niittymäisen alueen monimuotoisuutta tulee tukea hoitamalla sitä sen ominaispiirteet huomioiden. Niittäminen, monimuotoisten kukkaniittyjen lisääminen sekä varjostavan puuston ja pensaikon raivaaminen ovat kyseisille alueille sopivia hoitotoimenpiteitä.

Alueelle sijoittuvien reittien tarkemmassa suunnittelussa tulee välttää kulunohjaamista kulutusherkän kasvillisuuden alueille.



VL-1

Lähivirkistysalue, kallioalue.

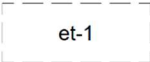

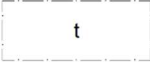
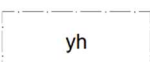





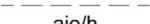
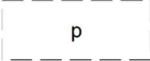




Alue tulee säilyttää maisemaltaan ja kasvillisuudeltaan luonnonmukaisena. Alueelle tulee laatia kunnan ympäristöviranomaisella hyväksyttävä hoitosuunnitelma. Alueelle sijoittuvien reittien tarkemmassa suunnittelussa tulee välttää kulunohjaamista kulutusherkän kasvillisuuden alueille.



W

Vesialue.

13.9.2022

Riktgivande plats för avloppsreningsverk och område för filtreringsfält		Ohjeellinen jäteveden puhdistamon ja suodatuskentän alue.
Byggnadsyta.		Rakennusala.
Byggnadsyta, där byggandet av ekonomibygnader tillåts.		Rakennusala, jolle sallitaan talousrakennusten rakentaminen.
Byggnadsyta, där det tillåts byggnation av sam användningsutrymmen som betjäna r kvarter sområdet.		Rakennusala, jolle sallitaan korttelialuetta palvelevien yhteiskäyttötilojen rakentaminen.
Fast fornlämning. Med stöd av lagen om fornlämningar (295/1963) fredad fast fornlämning. Grävning, täckning, ändring, skadegörelse, avlägsnande och annan manipulering är förbjuden. Om planer och åtgärder som berör området bör utlåtande av det regionala ansvarsmuseet (Västra Nylands museum) begäras.		Kiinteä muinaisjäänös. Muinaismuistolilla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen tai muu siihen kajoaminen kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) lausunto.
Annat kulturarvsobjekt. Annat kulturarvsobjekt (Historisk plats för torp). De boende- och näringslivshistoriska strukturer bevaras. Om planer som berör objektet skall det förhandlas med det regionala ansvarsmuseet (Västra Nylands museum).		Muu kulttuuriperintökohde. Muu kulttuuriperintökohde (historiallinen torpanpaikka). Alueella olevat asutus- ja elinkeino-historialliset rakenteet säilytetään. Kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) kanssa.
Riktgivande friluftsled Naturstigen ska planeras så att leden är tydligt utmärkt i terrängen, den passar naturligt in i terrängen och att de känsliga naturobjekten skyddas från slitage.		Ohjeellinen ulkoilureitti. Luontopolku tulee suunnitella siten, että reitti on selkeästi opastettu, se sopeutuu luontevasti maastoon ja herkkiä luontokohteita suojellaan kulumiselta.
Riktgivande stig.		Ohjeellinen polku.
Gata.		Katu.
Riktgivande körförbindelse för servicetrafik.		Ohjeellinen ajoyhteys huoltoliikenteelle.
Riktgivande parkeringsplats.		Ohjeellinen pysäköimispaikka.
Linje 3 m utanför planområdets gräns.		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
Gräns för delområde.		Osa-alueen raja.
Riktgivande gräns för område eller del av område.		Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
Kvartersnummer.	1	Korttelin numero.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.	50	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.	1	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.	1 u½	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

13.9.2022

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

På planområdet är utfäst åtgärdsbegränsning enligt MBL 128 §. Byggnationen och miljövärden som sker på området ska anpassas till områdets landskapsvärden, kulturhistoriska värden och miljövärden.

Nya byggnader och konstruktioner bör till sin dimensionering, material, form och färgsättning anpassas till närbelägna byggnader och till områdenas naturmiljö och landskapshelheter samt kulturmiljö. Byggnadsmaterialet skall vara träd och färgerna på byggnaderna skall vara jordnära och naturenliga så att de passar in i skärgårdsmiljön.

Då man bygger på strandområden bör man fästa speciell uppmärksamhet vid byggnadernas höjd, form, yttermaterial och färgsättning. Dessutom bör man beakta terrängformationer, jordmån och behov av avlopp samt möjligheter för hantering av avfallsvatten.

I den mera detaljerade planeringen och förverkligandet av området förutsätts högkvalitativ byggnation. Vid placering av byggnader bör utsikten från havet ägnas särskild uppmärksamhet. Dokumentation för byggnadslovsansökningen ska innehålla illustrerande planer som beskriver situationen i hela kvarteret samt de åtgärder som planerats för kvarteret och i vilka de ovannämnda aspekterna har anvisats med godtagbar precision.

Byggnadernas lägsta byggnadshöjd bör vara minst +3,15 m (N2000). Möjliga reservationer för vägsvall vid olika byggnadsplatser bör uppmärksammas då man behandlar bygglov.

RA-1-korttelialueens rakennusten ja rakennelmien yhteyteen sallitaan aurinkokeräinten sijoittaminen. Aurinkokeräinten sijoittamista ohjaavat korttelialueen rakentamista koskevat määräykset.

VATTEN- OCH AVLOPPSVATTENHANTERING

Vatten- och avfallsvattenservicen bör arrangeras så funktionssäkert som möjligt, att motsvara användningsändamålet samt att den inte orsakar hälso- eller miljölägenheter. I behandlingen av avloppsvatten ska den gällande lagstiftningen samt myndigheternas direktiv iaktas.

Anskaffningen av hushållsvatten och hanteringen av avloppsvatten ska basera sig på en vattentjänstplan för hela kvartersområdet. Förutom detta ska man påvisa att rent drickbart vatten finns tillräckligt att tillgå.

På området tillåts vattenklosetter, om byggnaderna kan anslutas till vattentjänstverkets avloppsnät eller leds centralt till ett åretrunt tillförlitligt fungerande reningsverk på området.

I reningsverk som behandlar mer än 10 personers avloppsvatten (gemensamma reningsverk), ska hushållsvatten renas så att den riktgivande reningsnivån enligt förordningarna iaktas på områden som är känsliga för förorening. I gemensamma reningsverk ska finnas en utsedd person som ansvarar för att avloppsvattensystemet används och sköts på ett lämpligt sätt. Användarna ska göra upp ett skriftligt service- och användningsavtal för användningen av det gemensamma reningsverket. Behovet av miljötillstånd för det eventuella avloppsreningsverket ska utredas.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Kaava-alueella määrätään MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus. Alueella tapahtuva rakentaminen ja ympäristönhoito tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja ympäristöllisiin arvoihin.

Uusien rakennusten ja rakenteiden tulee sopeutua mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan, malliltaan ja väriykseltään sekä läheisiin rakennuksiin että alueen luonnonympäristöön ja maisemakokonaisuuteen sekä kulttuuriympäristöön. Rakennusmateriaalina tulee käyttää puuta, ja rakennusten väriyksessä tulee käyttää saaristoluontoon soveltuvia luonnonmukaisia ja maanläheisiä värejä.

Rakennettaessa rantavyöhykkeellä tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriykseen. Lisäksi tulee ottaa huomioon maaston muoto, maaperä sekä viemäröinnin tarve ja mahdollisuudet jätevesien käsittelemiseen.

Yksityiskohtaiselta suunnittelulta ja alueen toteutukselta edellytetään korkeatasoista rakentamista. Rakennuksia sijoitettaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota mereltä avautuvaan näkymään. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä havainnollistavia suunnitelmia, jotka kuvaavat koko korttelialueen tilannetta sekä sinne suunniteltuja toimenpiteitä ja joissa edellä mainitut asiat on osoitettu hyväksyttävällä tarkkuudella.

Rakennuksen alin rakentamiskorkeus on oltava vähintään +3,15 m (N2000). Eri rakennuspaikoille vallitseva mahdollinen aaltoiluvara on huomioitava rakennuslupaa käsiteltäessä.

RA-1-korttelialueen rakennusten ja rakennelmien yhteyteen sallitaan aurinkokeräinten sijoittaminen. Aurinkokeräinten sijoittamista ohjaavat korttelialueen rakentamista koskevat määräykset.

VESI- JA JÄTEVESIHUOLTO

Vesi- ja jätevesihuolto tulee järjestää mahdollisimman toimintavarmaksi, käyttöä vastaavaksi sekä terveys- ja ympäristöhaittoja aiheuttamattomaksi. Jätevesien käsittelyssä tulee noudattaa voimassa olevaa lainsäädäntöä sekä viranomaisien ohjeistuksia.

Talousveden hankinnan ja jätevesien käsittelyn tulee perustua koko korttelialuetta koskevaan vesihuoltosuunnitelmaan. Lisäksi on osoitettava, että puhdasta juomakelpoista vettä on riittävästi saatavissa.

Alueella sallitaan vesikäymälät, mikäli rakennukset voidaan liittää vesihuoltolaitoksen viemäriverkkoon tai alueella keskitetysti ympärivuoden toimintavaraan puhdistamoon.

Puhdistamoissa, joissa käsitellään yli 10 henkilön jätevedet (yhteispuhdistamo), talousjätevedet on puhdistettava siten, että asetusten mukainen pilaantumisen herkillä alueilla määritelty puhdistustaso täyttyy. Yhteispuhdistamoissa on oltava nimetty jätevesijärjestelmän asianmukaisesta käytöstä ja huollosta vastaava henkilö. Käyttäjien tulee laatia yhteispuhdistamon käytöstä kirjallinen huolto- ja käyttösofimus. Mahdollisen jätevedenpuhdistamon ympäristöluvan tarve tulee selvittää.

13.9.2022

5 BESKRIVNING AV STRANDEDETALJPLANEN

5.1 Allmän beskrivning av stranddetaljplanen

Genom stranddetaljplanen anvisas ett kvartersområde för byggnader som betjänar turism (RM-1) och områden för närrekreation (VL, VL-1) till planeringsområdet. Stranddetaljplanen möjliggör byggande av en semesterby med cirka 30 små stugor med anslutande ekonomibyggnader och en reception. För besökare i semesterbyn reserveras ett parkeringsområde i anslutning till infarten. Receptionsbyggnaden är tillgänglig med bil, men i övrigt sköts den interna trafiken i området i princip med lätta fordon eller till fots. Genom ändringen utökas byggrätten i området med 590 m² vy.

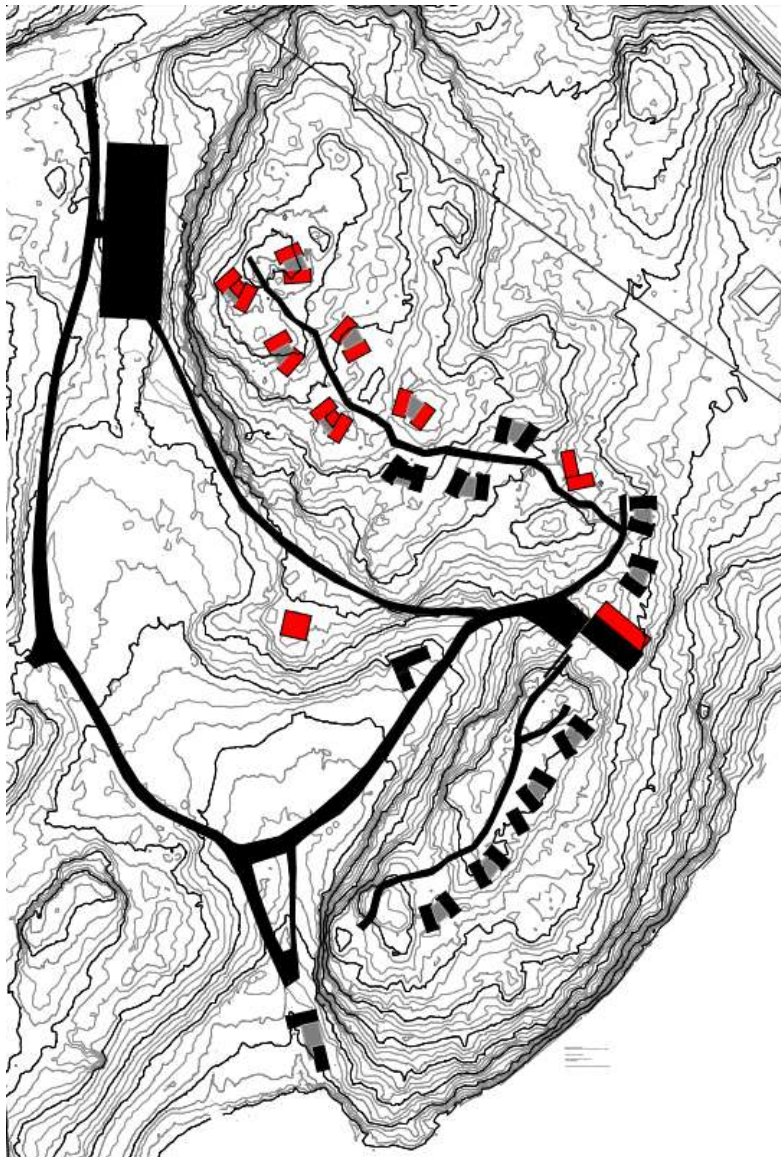


Bild 5-1. Utkast över hur byggnaderna kunde placeras i Bergvalla I-området. De röda byggnaderna åskådliggör nya byggnader som möjliggörs genom den tilläggsbyggrätt som anvisas i stranddetaljplanen (Lena Weckström, 09/2022).

13.9.2022

5.2 Uppnående av miljö kvalitetsmålen

Byggplatserna har placerats på ett sådant sätt att värdefulla naturområden inte äventyras och landskapets speciella egenskaper har beaktats. Det rekreativområde som i generalplanen anges för stranden, har lämnats kvar i detaljplanen som ett lokalt rekreativområde utanför det bebyggda området. I detaljplanen anvisas inte byggnation till områden viktiga för biologisk mångfald eller med fornlämningar.

Byggnadsområdena avgränsas så att byggnaderna anpassas så bra som möjligt till det omgivande landskapet. I detaljplanen fastställs dessutom gränsvillkor för byggnadernas kvantitet och kvalitet, i syfte att främja anpassningen av byggnaderna till Barösunds nationellt värdefulla kulturella miljö.

Detaljplanens bestämmelser styr byggnationen på ett sådant sätt att den lämpar sig för Barösunds kulturlandskap och säkerställer bevarandet av värdefulla naturområden.

5.3 Minsta rekommenderade konstruktionshöjd

De allmänna bestämmelserna i planen anger den rekommenderade minsta konstruktionshöjden, under vilken byggnader eller funktioner som är skadas eller som orsakar skador vid våta inte bör placeras. Byggnadens lägsta konstruktionshöjd måste vara minst +3,15 m (N2000). Den lägsta konstruktionshöjden betyder höjden under vilken konstruktioner som skadas när de är våta inte ska placeras. Den potentiella vågmarginalen för olika byggarbetsplatser måste beaktas vid behandlandet av byggnadstillstånd.

Höjdnivån måste också beaktas i samband med samhällsteknologi, t.ex. för utrustning för vattenförsörjning och energidistribution. Den rekommenderade höjden kan prutas på t.ex. när det gäller lätta skjul och oisolerade bastur.

5.4 Vattenförsörjning och avloppsrening

Ingå kommuns nät för vattenförsörjning omfattar inte planområdet. Utanför avloppsnätet i hela den inre skärgården rekommenderas i den inre skärgårdens generalplan främst användning av torrtoaletter och fastighetsspecifik avloppsrening i följande prioritetsordning:

1. Torrtoalett
2. Toalett som använder litet vatten, behandling på plats, toalettvattnet och gråvatten separat
3. Traditionell toalett, behandling på plats, toalettvattnet och gråvatten separat
4. Vattentoalett utrustad med en sluten tank, avloppsvatten transporteras någon annanstans för rening.

I planen tillåts vattentoaletter med det har i planbestämmelserna uppmärksammas minimeringen av deras potentiella negativa konsekvenser. Enligt planbestämmelserna ska anskaffningen av hushållsvatten och hanteringen av avloppsvatten basera sig på en vattentjänstplan för hela kvartersområdet. I samband med utarbetandet av den gällande stranddetaljplanen har en plan för hantering av avloppsvatten utarbetats för området. Planen har uppdaterats och finns som bilaga till planmaterialet.

När hotellfunktionerna utvidgas till Bergvalla II-området byggs ett centraliserat reningsverk för gråvatten och toalettvattnet för hela området. Till reningsverket avleds även avloppsvatten från Bergvalla I-området.

13.9.2022

5.5 Områdesreserveringar och dimensionering

Stranddetaljplanen har en yta på sammanlagt cirka 5,85 hektar och den byggrätt som anvisas i planen är sammanlagt 1 190 m²vy. Genom ändringen av stranddetaljplanen bildas cirka 2,11 hektar kvartersområde för byggnader som betjänar turism RM-1, 1,71 hektar VL-område och 0,58 hektar VL-1-område. Detta innebär att områdeseffektiviteten är $ea=0.02$ och byggnadseffektiviteten för RM-1-området är $e=0.06$.

Områdesreservering	Areal (ha)	Våningsyta (m ² vy)
RM-1	2,1108	1 190
Gata	0,2157	0
VL	1,7056	0
VL-1	0,5802	0
W	1,2392	0
sammanlagt	5,8515	1 190

5.6 Planbeteckningar och -bestämmelser

Stranddetaljplanens beteckningar och bestämmelser beskrivs under punkt 4.7.

6 PLANENS KONSEKVENSER

I markanvändnings- och byggnadslagen föreskrivs effekterna som ska fastställas vid upprättandet av en plan. Planen måste baseras på adekvata utredningar och undersökningar (MRL 9 §). MRA 1 § specificerar att vid bedömningen av effekterna ska uppgiften och syftet med planen, tidigare studier och andra faktorer som påverkar studierna tas i beaktande.

Utredningarna ska ge tillräcklig information för att bedöma de betydande direkta och indirekta effekterna av planens förverkligande. Förordningen innehåller fem punkter på vilka planens effekter måste fastställas:

1. Människors levnadsvillkor och livsmiljö
2. Jordmån och berggrund, luft
3. Växt- och djurarter, biologisk mångfald
4. Samhällsstruktur och -ekonomi samt trafik
5. Landskap och byggd miljö

6.1 Konsekvenser för människors levnadsvillkor och livsmiljö

Konsekvenser för boende

Det bor inga fasta invånare eller fritidsinvånare i stranddetaljplanområdet. I närheten av planområdet, längs Västra Barösundsvägen och Källstrandsvägen, finns det några fasta bostäder belägna på cirka 350 meters avstånd. På den norra och södra sidan av området för detaljplanen finns dessutom några fritidsbostadsplatser som ligger som närmast på cirka 225 meters avstånd och på den motsatta

13.9.2022

stranden finns fritidsbostadsplatser som ligger som närmast på 160 meters avstånd från de byggnadsytor som anvisas i stranddetaljplanen. Förbindelsen till den fritidsbostad som ligger på den södra sidan går från samma anslutning vid Barösundsvägen som leder till bastun och småbåtshamnen i Bergvalla. I området finns redan hotellfunktioner enligt den gällande stranddetaljplanen och den tilläggsbyggrätt som möjliggjorts genom planändringen innebär att nya byggnader kan placeras i området mellan de redan uppförda byggnaderna och Barösundsvägen, på den östra sidan av vägen till stranden. Genomförandet av detaljplaneändringen bedöms inte orsaka några konsekvenser för bebyggelsen i närområdet.

Konsekvenser för jämlik behandling av markägare

Vid planläggning baserar sig den jämlika behandlingen av markägare på likvärdighetsprincipen, vilket förutsätter att markägarna inte ställs i en ställning som avviker från varandra om det med tanke på bestämmelserna för planens innehåll inte föreligger markanvändningsmässiga motiveringar till detta. Eftersom det i Bergvalla stranddetaljplan är fråga om ett näringsprojekt som är viktigt för kommunen, och inte om utökande av byggrätten för en enskild markägares fritidsbostad, har stranddetaljplanen tydliga markanvändningsbaserade grunder att anvisa mer byggrätt till området än vad som anvisas för en enskild byggsplats i ett glesbygdsområde.

Konsekvenser för skärgårdsnäringsar

I 2 § i lagen om främjande av skärgårdens utveckling (26.6.1981/494) konstateras följande:

Med åtgärder av stat och kommun bör man sträva efter att bevara den fasta bosättningen i skärgården genom att för befolkningen skapa tillräckliga möjligheter till utkomst, samfärdsel och basservice samt efter att skydda skärgårdens landskapsbild och natur för miljöskador.

I 8 § 1 mom. konstateras följande: *I planer som avses i markanvändnings- och bygglagen (132/1999) samt i motsvarande planer som rör skärgården och till denna hörande vattenområden bör särskilt beaktas de mål som anges i 2 §. (5.2.1999/145).*

De särskilda kulturmiljö- och naturvärdena i området har beaktats vid planeringen av området. Genom de funktioner som anvisas till Bergvallaområdet utökas livskraften i Barösundsområdet, och på så sätt främjas även de mål som nämns i skärgårdslagen. Att utveckla området som en helhet förbättrar även möjligheterna att använda strandområdet för rekreation i framtiden när underhållet av båtshamnen och badplatsen förbättras i området. Strandområdet i Bergvalla kommer att vara i gemensamt bruk för kommuninvånarna och hotellgästerna.

De nuvarande näringsformerna i den inre skärgårdens planeringsområde baseras huvudsakligen på jordbruk och skogsbruk, fiske, turism, byggnation, båtliv och bondgårdsturism. Genom ändringen av detaljplanen möjliggörs en utveckling av befintliga hotellfunktioner, vilket väntas ha en positiv inverkan på utvecklingen av Barösunds byområde och näringsmöjligheterna i området.

Konsekvenser för service

Den tilläggsbyggrätt som anvisas till området genom ändringen av Bergvalla I stranddetaljplan möjliggör utveckling av befintlig hotellservice. Utvecklingen av turistverksamheten i Bergvallaområdet bedöms stöda livskraften i hela Barösundsområdet och bevarandet av den befintliga småskaliga servicen i området.

Konsekvenser för rekreation

13.9.2022

Ett rekreationsområde och en riktgivande friluftsled har anvisats till strandområdet. Dessa är avsedda för kommuninvånarnas och turisternas gemensamma bruk.

6.2 Konsekvenser för jordmån och berggrund samt luft

Konsekvenser för jordmån och berggrund

Marken och berggrunden påverkas av byggandet av fritidshus och vägförbindelsen som leder till dem. Effekterna är dock ganska små och lokala. Att bygga en väg kräver inte större markbearbetning. Effekterna av byggplatser på marken och berggrunden kan vara större på grund av höjdskillnader i området. Storleken på byggplatserna och å andra sidan avgränsningen av byggområdet har dock gjort det möjligt att placera byggnaderna i det område där terrängen lämpar sig bäst för byggande.

Syftet är att hålla den naturliga miljön i området så intakt som möjligt, så att de prefabricerade byggnaderna lyfts med kran upp på pelargrunden som borrhats in i berget. Vatten- och avloppsledning dras som ytavlopp under vägförbindelsens gruslager utan att bryta berget. När det gäller strandområdet, styrs aktiviteten i terrängen till den befintliga stigen, så att den övriga bergsnaturen i området förblir i sitt naturliga tillstånd.

Konsekvenser för grundvatten och ytvatten

I området finns inget kommunalt vattenledningsnät eller avlopp. Avsikten är att vatten- och avloppsförsörjningen i området ska ordnas på ett så driftsäkert sätt som möjligt, så att den motsvarar förbrukningen och så att den inte orsakar olägenheter för hälsan eller miljön. I behandlingen av avloppsvatten ska gällande lagstiftning och myndighetsdirektiv iakttas.

På området tillåts vattenklosetter, om byggnaderna kan anslutas till vattentjänstverkets avloppsnät eller leds centralt till ett året runt tillförlitligt fungerande reningsverk på området.

Avloppsvatten separeras i grå- och svartvatten. Svartvatten är WC- och klosettavlopp. Gråvatten uppstår till exempel i kök eller tvättutrymmen. Dåligt behandlat avloppsvatten från glesbefolkade områden innehåller näringsämnen som kan öka övergödningen i Östersjön. Genom planbestämmelserna strävar man däremot efter att behandlingen av avloppsvatten inte ska orsaka skada för hälsan eller miljön. I planens allmänna bestämmelser förutsätts att *anskaffningen av hushållsvatten och hanteringen av avloppsvatten ska basera sig på en vattentjänstplan för hela kvartersområdet*. I planmaterialet ingår en uppdaterad vattentjänstplan där den bygggrätt som ökar genom planändringen har beaktats. Under behandlingen följes instruktionerna från myndigheterna som utfärdats på grundval av miljölagstiftningen och de kommunala miljöskyddsbestämmelserna och rekommendationerna. Enligt Avloppsvatten i glesbygdsområden (2017) skall man inte i planbestämmelserna rekommendera någon särskild behandlingsmetod för avloppsvatten. I bergig terräng som vid Bergvalla är lämpliga lösningar i praktiken minireningsverk eller slutna behållare. På plankartan har det anvisats ett område för avloppsreningsverk och område för filtreringsfält (et-1). I enlighet med planbestämmelserna ska behovet av miljötillstånd för det eventuella avloppsvattenreningsverket utredas.

I nuläget används på planeändringsområdet avloppsvattensystemet Vestelli Biokube Jupiter. Det nuvarande avloppsvattensystemets funktionalitet har granskats i april 2022 då det för området utfördes en riktad mätningsserie med sex mätningar. Resultaten av mätningarna har godkänts av en hälsoinspektör. Enligt mätningarna uppfyller avloppsvattensystemet den utlovade reningseffekten.

Enligt avloppsvattenutredningen (Ecobio Oy) som utarbetats för hela Bergvallaområdet uppnår Vestelli Biokube Jupiter-systemet de reningsvärden som fastställts i Finlands lagar (för organiska äm-

13.9.2022

nen minst 90 %, för totalfosforen minst 85 % och för totalkvävet minst 40 %). I och med det tilläggsbyggandet som planen möjliggör växer inkvarteringskapaciteten från nuvarande 460 m² vy med högst 205 m² vy, från 20 till 32 två personers inkvarteringsbyggnader (+12 st.), dvs. 24 personer/dygn. I samband med bygglovsansökan ska en utredning gällande avloppsvattensystemets tillräcklighet och/eller utvidgningsbehov presenteras.

I avloppsvattenutredningen bedömdes det lokala avloppsvattenreningsverkets miljöverkningar jämfört med det i responsen framförda alternativet, där avloppsvattnen avleds genom ett undervattensrör till Joddböle reningsverk. Enligt utredningen överföringsledning kräver mer omfattande tillståndprocesser och separata studier än om avloppsvattnet behandlas lokalt. Genomförandet av ett lokalt reningsverk går snabbare, eftersom det bara krävs byggnadstillstånd och miljötillstånd, för vilka ansökningsprocesserna tar i genomsnitt 10 månader. Byggandet av överföringsledningen kommer att ta ganska lång tid, och de särskilda utredningarna och tillståndsförfarandena beräknas ta cirka två år. När det gäller miljöpåverkan har det lokala reningsverket en mindre negativ inverkan än överföringsledningen. Projektet kommer inte att ha någon större inverkan än att det renade avloppsvattnet släpps ut i Barösund och hur näringsämnen i avloppsvattnet påverkar vattenkvaliteten och biotan. Utsläppet förväntas inte ha någon inverkan på vattenkvaliteten eller eutrofieringen, eftersom näringsnivåerna är låga och vattnet i sundet rör på sig, dvs. näringsämnen sprids över ett stort område och späds ut. Utsläppet av avloppsvatten kommer inte att påverka vare sig fritidsanvändning eller simning i vattenområdet. Miljökonsekvenserna av en överföringsledning är större, eftersom överföringsledningen måste röra sig genom många kilometer havsbotten och delar av land. Om rörledningen passerar genom naturskyddsområdet skulle rörledningens längd bli betydligt kortare, men detta kan påverka naturskyddsområdets naturvärden. Att lägga rörledningen i havet kan också kräva muddring, vilket innebär stor inverkan på vattenkvaliteten. Muddring leder till att bottensediment sprids i vattnet och att vattnet blir grumligt. Även den bottenfauna som finns i det muddrade området försvinner.

Reningsverket i Joddböle har en något högre reningseffektivitet än det reningsverk som skulle byggas lokalt i Bergvalla, vilket innebär att avloppsvattnets inverkan på vattenkvaliteten blir mindre. Skillnaden är dock inte märkbar, och valet spelar ingen roll ur vattenområdets synpunkt. När man bedömer den totala påverkan av projekten är det lokala reningsverket det bättre alternativet ur en miljösynpunkt.

Möjliga negativa konsekvenser som behandlingen av avloppsvatten kan förorsaka har minimerats genom planbestämmelser och därmed anses inte behandlingen av avloppsvatten orsaka några betydande negativa konsekvenser. Stranddetaljplansområdet ligger inte i ett grundvattenområde, så detaljplanen beräknas inte ha någon inverkan på grundvattnet.

Mitt emot planändringsområdet ligger generalplanens byområde, för vilket det bör uppgöras en noggrannare delgeneralplan eller detaljplan. I samband med att området utvecklas är det möjligt att det uppstår ett behov av att utvidga Bergvallas avloppsvattensystem och planera avloppsvattenhanteringen på nytt. Om man beslutar att utvidga det nuvarande systemet, förutsätter det både miljötillstånd och inspektion. Enligt avloppsvattenutredningen möjliggör Vestelli Biokube Jupiter-systemet också anslutandet av området till kommunalt avloppsnätverk som sådant i något skede byggs dit.

För att säkerställa tillgången till rent vatten har det på det nuvarande hotellområdet borrhats en tredje borrhunn i augusti 2022. På området har inte förekommit problem med tillgången till rent vatten.

Konsekvenser för klimatet

13.9.2022

Den byggnadsmängd som anvisas i ändringen av stranddetaljplanen är inte så betydande att den skulle innebära betydande konsekvenser för klimatet.

6.3 Konsekvenser för växt- och djurarter och den biologiska mångfalden

Konsekvenser för växtarter

Genomförandet av planen förstör inte kända värdefulla växtarter. Träd och annan vegetation måste i viss utsträckning avlägsnas från byggområdena. I planbestämmelserna gällande närreklamationsområdena (VL) ingår kravet om att sköta om lunden och den ängsaktiga område med hänsyn till områdets särdrag. Detta stöder bevarandet av lokala växtarter och förbättrar deras växtförutsättningar.

Konsekvenser för djurarter

I området finns inga kända värdefulla djurarter som skulle påverkas av genomförandet av planen.

På planeändringsområdet har i enlighet med Hycklesunds naturutlåtande (Keiron, 2020) identifierats aspbestånd som är en för flygekorrar eventuell lämplig levnadsmiljö. Under asparna hittades i samband med utarbetandet av utlåtandet ingen flygekorrspillning. Således påverkar inte planändringen utgående från de tillgängliga uppgifterna flygekorrarnas levnadsmiljö.

Konsekvenser för den biologiska mångfalden

Enligt naturutredningen (Keiron 2020) finns det inga värdefulla naturobjekt som förutsätter skydd i planområdet, utan Bergvalla utredningsområde består med tanke på sina naturegenskaper av sådan natur som är allmän i den inre skärgården i Ingå. Genom planbestämmelserna försöker man minimera effekterna av byggnation. Sammantaget har planen ingen försvagande verkan på den biologiska mångfalden.

Enligt planbestämmelserna för närreklamationsområdena VL- och VL-1 ska området *skall till sitt landskap och vegetation bevaras i naturtillstånd*. Enligt planbestämmelsen för kvartersområdena för byggnader som betjänar turism ska *områden som förblir obebyggda ska huvudsakligen bevaras för växtlighetens och landskapets del i naturtillstånd*.

Med planbestämmelsen för närreklamationsområdet VL stöds den biologiska mångfalden med hjälp av skötselåtgärder: *Lundens och det ängsaktiga områdets mångfald ska stödjas genom att sköta om området med hänsyn till dess särdrag. Att slå hö, så mångfaldiga blomängar samt att röja skuggande trädbestånd och buskage är lämpliga skötselåtgärder för det ifrågakvarande området*. Därtill ska för närreklamationsområdet VL-1 som ligger på bergsområdet utarbetas en av kommunens miljömyndighet godkänd skötselplan.

Den mer detaljerade planeringen och genomförandet av den riktgivande friluftsleden har styrts genom en planbestämmelse enligt vilken leden *ska planeras så att leden är tydligt skyltad, att den anpassas till terrängen på ett tydligt sätt och att känsliga naturobjekt skyddas mot slitage*. Genom planbestämmelsen för närreklamationsområdena VL- och VL-1 styrs dessutom planeringen av lederna enligt följande: *vid den mer detaljerade planeringen av lederna ska leder undvikas i områden med vegetation som är känslig mot slitage*.

Planen bedöms inte som helhet ha betydande försvagande verkningar för den biologiska mångfalden.

6.4 Konsekvenser för samhällsstruktur och -ekonomi samt trafik

Konsekvenser för samhällsstrukturen

13.9.2022

På området finns redan semesterboende och kvarteret av turismbyggnader (RM-1) som anvisas i stranddetaljplanen är lämpligt för området och utnyttjar vägnätet som redan finns i området, och således kommer förverkligandet av planen inte att orsaka betydande förändringar i samhällsstrukturen.

Konsekvenser för samhällsekonomin

Förverkligandet och underhållet av området kommer inte att orsaka några nya kostnader för kommunen, eftersom ändringarna i området genomförs av den som svarar för hotellverksamheten. Utvecklandet av hotellfunktionerna gynnar kommunen genom samfundsskatt och nya arbetsplatser. Genomförandet av den riktgivande friluftsleden orsakar kostnader för kommunen och de bedöms i samband med att planeringen av leden preciseras. Friluftsleden anvisas som riktgivande i detaljplanen och binder inte kommunen, utan det är fråga om en beteckning som möjliggör en mer detaljerad planering av en friluftsled.

Konsekvenser för trafiken

Byggnation som anvisas i planen baseras på det befintliga vägnätet. Den lilla ökningen av byggnadsvolym kommer inte att förorsaka någon betydande påfrestning på det befintliga vägnätet. Förbindelserna till kvartersområdet för byggnader som betjänar turism och till stranden går huvudsakligen till fots från en parkeringsplats som anvisats längs Barösundsvägen. Avsikten är att bygga 18 nya bilplatser i parkeringsområdet så att det kommer att finnas sammanlagt 36 nya bilplatser i området som betjänar RM-1-området. Området är även tillgängligt med båt och utvecklandet av hotellfunktionerna kan öka efterfrågan på gästplatser i småbåtshamnen. Utvecklandet av funktionerna i båthamnen anvisas i Bergvalla II detaljplan.

6.5 Konsekvenser för landskapet och den byggda miljön

Konsekvenser för stadsbild och landskap

Småskaliga förändringar i landskapet i området kommer att uppstå allt eftersom byggnationen framskrider. Byggnadsområdena har emellertid avgränsats i planen så att bevarandet av landskapet kan säkras så bra som möjligt. Mellan RM-1-området för byggnation och Barösund har anvisats ett område för närrecreation. I planbestämmelserna har fastställts att strandträden ska bevaras, vilket bidrar till att minska synligheten av byggnaderna i landskapet. I RM-området har byggplatserna placerats så att de är så diskreta som möjligt när de betraktas från Barösunds farled, eftersom de ganska täta träden mellan området och sundet skyddar utsikten. Det tilläggsbyggande som möjliggjorts genom ändringen av stranddetaljplanen ligger norr om redan uppförda byggnader, bort från stranden, och det bedöms därför inte orsaka några betydande konsekvenser för vyn i riktning mot Barösunds farled.

Hotellaktören har som avsikt att bygga cirka 30 små inkvarteringsbyggnader i skandinavisk stil som representerar hållbar utveckling och har en elegant arkitektur samt ekonomibygnader och en receptionsbyggnad som betjänar inkvarteringsbyggnaderna. Genom planändringen skulle byggrätten öka från den befintliga byggrätten på 590 m²vy till 1 190 m²vy. Enligt bestämmelserna ska naturliga material användas i byggnadernas ytmaterial, vilket för sin del främjar anpassandet av byggnaden till landskapet. Detaljplanen bedöms inte ha några negativa konsekvenser för landskapet.

13.9.2022



Bild 6-1. Bild av den redan byggda stugbyn. De små byggnaderna skymtar mellan träden. Stugorna urskiljs bäst i landskapet mot Barösunds farled under kvällen när ljuset från fönstren syns för passerande längs farleden.

Konsekvenser för den byggda miljön

Ny byggd miljö har redan uppstått i området vid genomförandet av planen. Ändringen av stranddetaljplanen påverkar inte de skyddade byggnaderna på den motsatta stranden till planområdet negativt.

Traditionellt har byggnation vid Barösund-farleden undvikits på särskilt framträdande platser på strandklipporna, och villor har byggts längre bort från stranden, med undantag av lotsstationer, fiskebodar, bryggor och sjömärken, som i huvudsak har placerats precis vid stranden. Det har varit viktigt för sundets livskraft att det har funnits tydligt identifierbara områden längs den som inte har tillåtits att förändras så att sjöfolk kan identifiera var de rör sig. Som ett resultat har avverkning av träd varit förbjudet på vissa platser, eftersom träden har fungerat som en lokaliseringsindikator i utvecklade områden. Å andra sidan har även mer synliga byggnader uppförts vid Barösunds farled under tidens gång. Som ett exempel kan nämnas en välbevarad skolbyggnad från sekelskiftet 1800–1900 som ligger på en klippa på den motsatta stranden vid Hycklesund. Byggnaden bildar ett karaktäriserande landmärke i landskapet vid byns centrum.

I och med förvekligandet av den gällande detaljplanen har det obebyggda strandlandskapet redan blivit en miljö byggd på ett sätt som är typiskt för skärgårdslandskap, där byggnaderna kikar fram bakom skogen. De småskaliga och dämpade byggnaderna för övernattnings har gett ett nytt modernt element till den byggda miljön vid Barösunds farled. Detaljplanen förväntas inte ha några negativa effekter på den byggda miljön.

Den tillägsbyggrätt som planändringen möjliggör motsvarar byggrätten för en byggplats för året runt boende, som på området som omfattas av generalplanen för inre skärgården är 600 m² vy. Således motsvarar den totala byggrätten byggrätten för två bostadsplatser för året runt boende. När man dessutom beaktar områdets generalplanebestämmelse byområde för fritidsbostäder (RAT) kan tillägsbyggrätten inte anses vara oskälig.

Konsekvenser för kulturmiljön

13.9.2022

I semesterbyn, som består av små stugor, kombineras skärgårdens villabyggnader från sent 1800-tal med lotstraditioner till små semesterbyggnader på klipporna, vilket skapar en ny typ av skärgårdskulturmiljö för området. Genomförandet av det nya turisttjänstområdet som möjliggjorts genom den gällande detaljplanen har skapat olika skikt i kulturlandskapet vid Barösunds farled. Genom ändringen av detaljplanen möjliggörs tilläggsbyggande som inte syns till farleden i någon större utsträckning utan är placerat i ett mer slutet skogslandskap. Planbestämmelserna styr nybyggnationen så att den genomförs på ett högklassigt sätt och strikt reglerar byggnadernas storlek och ytmaterial.

Det nya området för turistervice har ökat både de lokala invånarnas och turisternas medvetenhet om området, vilket för sin del främjar vården av kulturvärdena och byggnadsarvet vid Barösunds farled.

Konsekvenser för fornlämningar

Fornminnesobjektet är markerat i stranddetaljplanen och planbestämmelserna styr bevarandet av de värden som är associerade med platsen. Den gamla platsen för torpet, som indikeras av markeringen för s-mål, bör beaktas vid en mer detaljerad planering av placeringen av vägförbindelsen för servicekörning. Detaljplanen kräver att museiverket hörs om planerna och åtgärderna för objektet. Detaljplanen beräknas inte ha några skadliga effekter på fornlämningarna.

7 Genomförande av stranddetaljplanen

7.1 Genomförande och tidtabell

Genomförandet av stranddetaljplanen kan påbörjas så snart den vunnit laga kraft.

7.2 Övervakning av genomförandet

Genom byggnadslov övervakar kommunen anpassningen av områdets byggnader och miljöbyggnation till områdets allmänna intryck, liksom behandlingen av områdets avloppsvatten.