

INKOON KUNTA

Bergvalla I ranta-asemakaavan muutos

Kaavaselostus



13.9.2022

Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	2
2	TIIVISTELMÄ.....	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2	Ranta-asemakaavan tavoitteet	4
2.3	Yhteystiedot.....	5
3	LÄHTÖKOHDAT.....	5
3.1	Selvitys alueen oloista	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2	Pohjavesi.....	6
3.1.3	Pinnanmuodot ja maaperä	7
3.1.4	Maisema ja kulttuuriympäristö	7
3.1.5	Muinaisjäännökset	13
3.1.6	Luonnonympäristö ja luonnon suojelu.....	16
3.1.7	Maanomistus	17
3.1.8	Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella	17
3.1.9	Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta.....	17
3.1.10	Yhdyskuntatekninen huolto	18
3.1.11	Liikenneyhteydet	18
3.2	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	18
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	18
3.2.2	Maakuntakaava	19
3.2.3	Yleiskaava	20
3.2.4	Ranta-asemakaava	22
3.2.5	Rakennusjärjestys.....	23
3.2.6	Suunnitelmat, selvitykset sekä pohjakartta	23
3.2.7	Sopimukset	25
4	RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	25
4.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	25
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	26
4.2.1	Osalliset	26
4.2.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	26

13.9.2022

4.2.3	Viranomaisyhteistyö.....	27
4.3	Lausunnot, mielipiteet ja vastineet.....	28
4.3.1	Valmisteluaineistosta saatu palaute	28
4.3.2	Ehdotuksesta saatu palaute	28
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	28
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	29
4.5	Ranta-asemakaavaluonnos.....	29
4.6	Ranta-asemakaavaehdotus	35
4.7	Ranta-asemakaava	40
5	RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS	45
5.1	Ranta-asemakaavan yleiskuvaus	45
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	46
5.3	Alin suositeltava rakentamiskorkeus.....	46
5.4	Vesihuolto ja jätevesien käsittely.....	46
5.5	Aluevaraukset ja mitoitus.....	47
5.1	Kaavamerkinnot ja -määräykset	47
6	KAAVAN VAIKUTUKSET.....	47
6.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	47
6.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään sekä ilmaan	49
6.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen	50
6.4	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja -talouteen sekä liikenteeseen	51
6.5	Vaikutukset maisemaan ja rakennettuun ympäristöön	52
7	Ranta-asemakaavan toteutus	54
7.1	Toteuttaminen ja ajoitus	54
7.2	Toteutuksen seuranta	54

Kansikuva: Bergvallan suunnittelualue (kuva: Kristiina Kuusiluoma).

Liitteet

Liite 1: Hyväksymiskäsittelyyn menevä ranta-asemakaava

Liite 2: Kaavaehdotus

Liite 3: Asemakaavan seurantalomake

Liite 4: Vesihuoltosuunnitelma

Liite 5: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 6: Vastineraportti

13.9.2022

Bergvalla I ranta-asemakaavan muutos

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nro: _____

Kaavan nimi: Bergvalla I ranta-asemakaava

Kaavan päiväys: 13.9.2022

Alueen määrittely: Ranta-asemakaava koskee kiinteistöjä 149-402-1-115 ja 149-402-1-131

Kaavoittaja: Inkoon kunta

Kaavoituspäällikkö Eric Roselius
sähköposti: eric.roselius@inga.fi

Kaavoitusarkkitehti Miia Nätyнки
sähköposti: miia.natynki@inga.fi

Osoite: Rantatie 2
10211 Inkoo

Vireilletulo: 8.2.2022

Kunnanvaltuusto hyväksynyt: 10.10.2022 § 46

13.9.2022

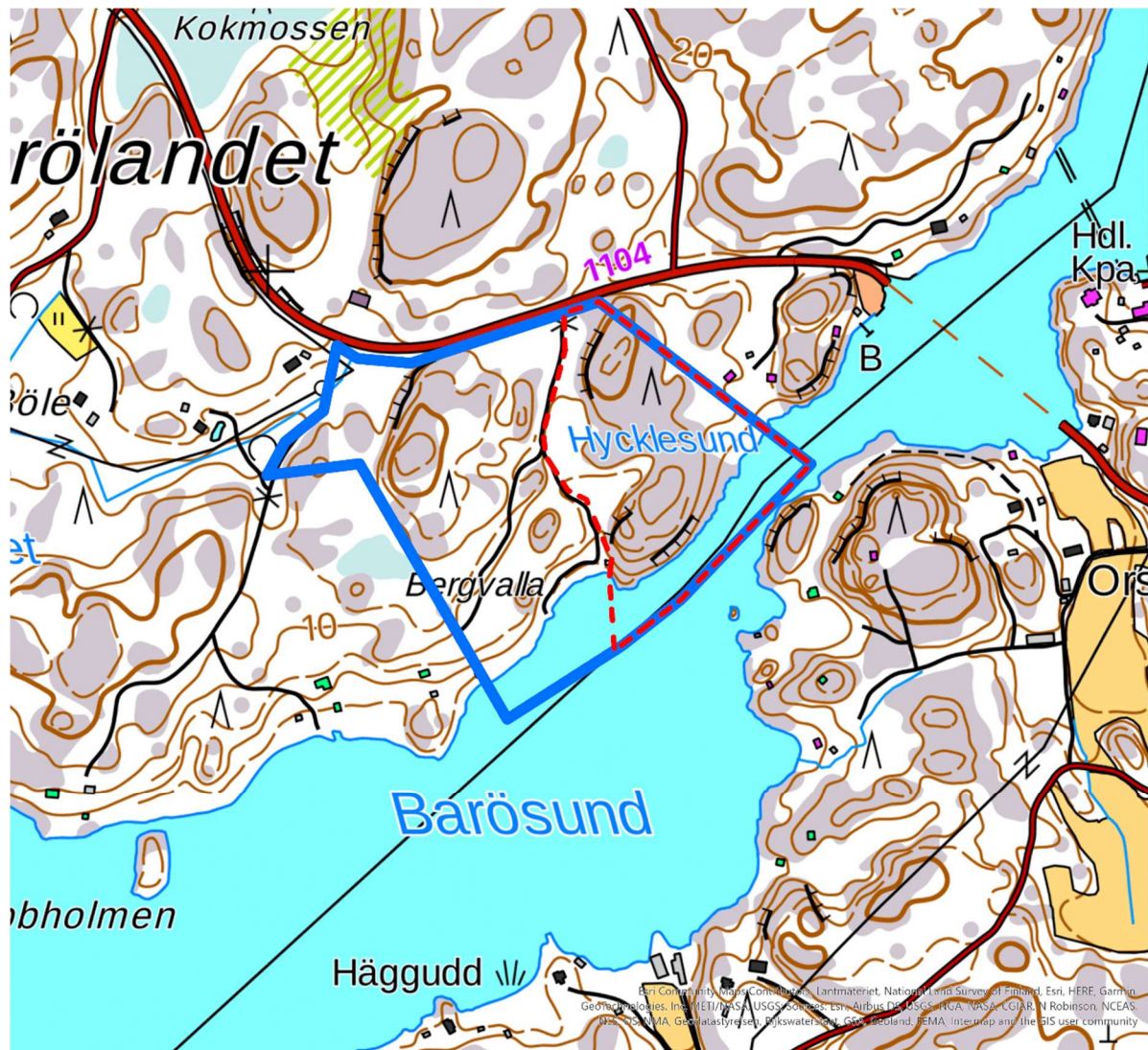
1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Barösundissa Barölandetin Bergvallan alueella ja se käsittää noin 5,5 ha kokoisen alueen kiinteistöistä 149-402-1-115 ja 149-402-1-131. Alueella on voimassa Bergvalla I ranta-asetmakaava (hyv. 7.9.2020).



Kuva 1-1. Kaava-alueen sijainti merkittyä punaisella ympyrällä (pohjakartta: Maanmittauslaitoksen maastokartta).

13.9.2022



Kuva 1-2. Hotellialueen toimintojen suunnittelualue sinisellä viivalla ja Bergvallan I ranta-asetmakaavan muutosalueen rajausta punaisella katkoviivalla (pohjakartta: Maanmittauslaitoksen maastokartta).

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitustyössä noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaista vuorovaikutteista ranta-asetmakaavan laatimisprosessia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti varataan osallisille tilaisuus mielipiteensä esittämiseen kaavaa valmisteltaessa asettamalla valmisteluaineisto nähtäville ja varaamalla tilaisuus esittää mielipide määräajassa kirjallisesti. Kaavaehdotusvaiheessa osallisilla on mahdollisuus muistutuksen jättämiseen kaavan nähtävillä olon aikana.

13.9.2022

Vireilletulo ja valmisteluvaihe

- Rakennus- ja ympäristölautakunta käsitteli Bergvallon aluetta koskevaa maankäyttöluonnosta 12.5.2020 § 32. Maankäyttöluonnos sisältyy ranta-asemakaavan tausta-aineistoon.
- Bergvalla I ranta-asemakaava hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 7.9.2020 § 47.
- Kunnanvaltuusto käsitteli kokouksessaan 13.12.2021 § 91 Bergvalla II ranta-asemakaava-asiaa sekä hotellin toiminnasta vastaavan tahon esittämää lisämaan ostoa kunnan omistamasta tilasta 149-402-1-115
- Bergvalla II ranta-asemakaavan muutoksen ja laajennuksen vireille tulo 8.2.2022 § 13 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävillä olo 18.2–28.3.2022
- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 10.2.2022

Kaavaehdotus

- Bergvalla I asemakaavan muutoksen eriyttäminen vireillä olevasta kaavahankkeesta, päivitetty OAS ja kaavaehdotus rakennus- ja ympäristölautakunnassa 24.5.2022 § 55.
- Kaavaehdotuksen nähtävillä asettamisesta ilmoitettiin kuulutuksella.
- Kaavaehdotus oli nähtävillä 3.6.–1.8.2022
- Osallisilla oli kaavaehdotuksen nähtävillä oloaikana mahdollisuus antaa muistutuksensa kaavaehdotuksesta
- Viranomaisilta pyydettiin lausunnot
- Muistutuksiin ja lausuntoihin on laadittu vastineet

Kaavan hyväksyminen

- Rakennus- ja ympäristölautakunta 13.9.2022 § 77
- Kunnanhallitus 3.10.2022 § 203
- Kunnanvaltuusto 10.10.2022 § 46

Hyväksymispäätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen, mikäli korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Valitus tulee jättää 30 päivän kuluessa siitä kuin kunnanvaltuuston hyväksymispäätöksestä on kuulutettu.

2.2 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Alueelle sijoittuva majoitus- ja ravintolatoiminta on toteutunut Bergvalla I:n kaavassa osoitetun maankäytön mukaisesti. Tällä ranta-asemakaavan muutoksella osoitetaan Bergvalla I:n alueelle 590 k-m² lisärakennusoikeutta uusia majoitusrakennuksia ja aputiloja varten. Majoitustoimintaa on tavoitteena laajentaa myös nykyisen alueen länsipuolelle. Länsipuolelle osoitettavalle laajennusalueelle osoitetaan uutta rakentamista, jotka käsitellään valmisteluvaiheen jälkeen omaksi kaava-alueeksi eriytytyssä Bergvalla III alueen asemakaavassa.

Rakentaminen osoitetaan siten, että se täydentää Barösundin väylän kulttuurimaiseman olevaa kylämaisemaa asuin-, huvila- ja palvelurakennuksineen. Ranta-asemakaavan tavoitteena on ohjata rakentamista riittävän tarkasti, jotta se soveltuu osaksi maisemallisesti herkkää saaristoluontoa ja valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä.

Ranta-alueelle osoitetaan virkistysalue ja –reitti sekä asukkaiden että matkailijoiden käyttöön.

13.9.2022

Bergvallan alueen kehittäminen tukee Barösundin saaristokylän palvelutarjontaa ja alueen elinvoimaisuutta.

2.3 Yhteystiedot

Inkoon kunta

Kaavoituspäällikkö

Eric Roselius

eric.roselius@inkoo.fi

puh. 040 670 6143

Kaavoitusarkkitehti

Miia Nätyнки

mii.natynki@inkoo.fi

puh. 040 484 2648

Rantatie 2

10210 Inkoo

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys alueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Barösundin väylän varrella noin 20 km etäisyydellä Inkoon keskustasta. Suunnittelualueelle on kulku maantieltä 1104 Barösundintie.

Suunnittelualueelle sijoittuu hotelli-ravintola ja siihen liittyviä rakennuksia sekä venesatama. Suunnittelualueen länsipuolella on rannassa loma-asutusta ja pohjoispuolella vakituista asutusta.

Väylän vastarannalla lossimatkan päässä sijaitsee Barösundin saaristokylä ja venesatama. Sataman yhteydessä sijaitsee palveluja, kuten ravintola ja kauppa. Kylässä asuu ympärivuotisesti noin 60 asukasta.

Barösundin väylä on RKY-aluetta eli valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Alueen kuvauksen mukaan Barösund on Suomenlahden pohjoisrannikon historiallinen vesiliikenneväylä ja solmukohta, josta on haarautunut vesireitti Tallinnaan. Väylän varrella oleva monipuolinen rakennuskanta koostuu vanhasta talonpoikais-, kalastaja- ja luotsiasutuksesta sekä 1800-luvun lopulta alkaen rakennetuista huviloista, täysihoitoloista ja kesämökeistä.

13.9.2022



Kuva 3-1. Hotelli ja majoitusrakennuksia (kuvan lähde: <https://www.thebaro.fi/tietoja-meista/>).



Kuva 3-2. Viistoilmakuva toteutuneesta rakentamisesta (kuvan lähde: <https://www.thebaro.fi/tietoja-meista/>).

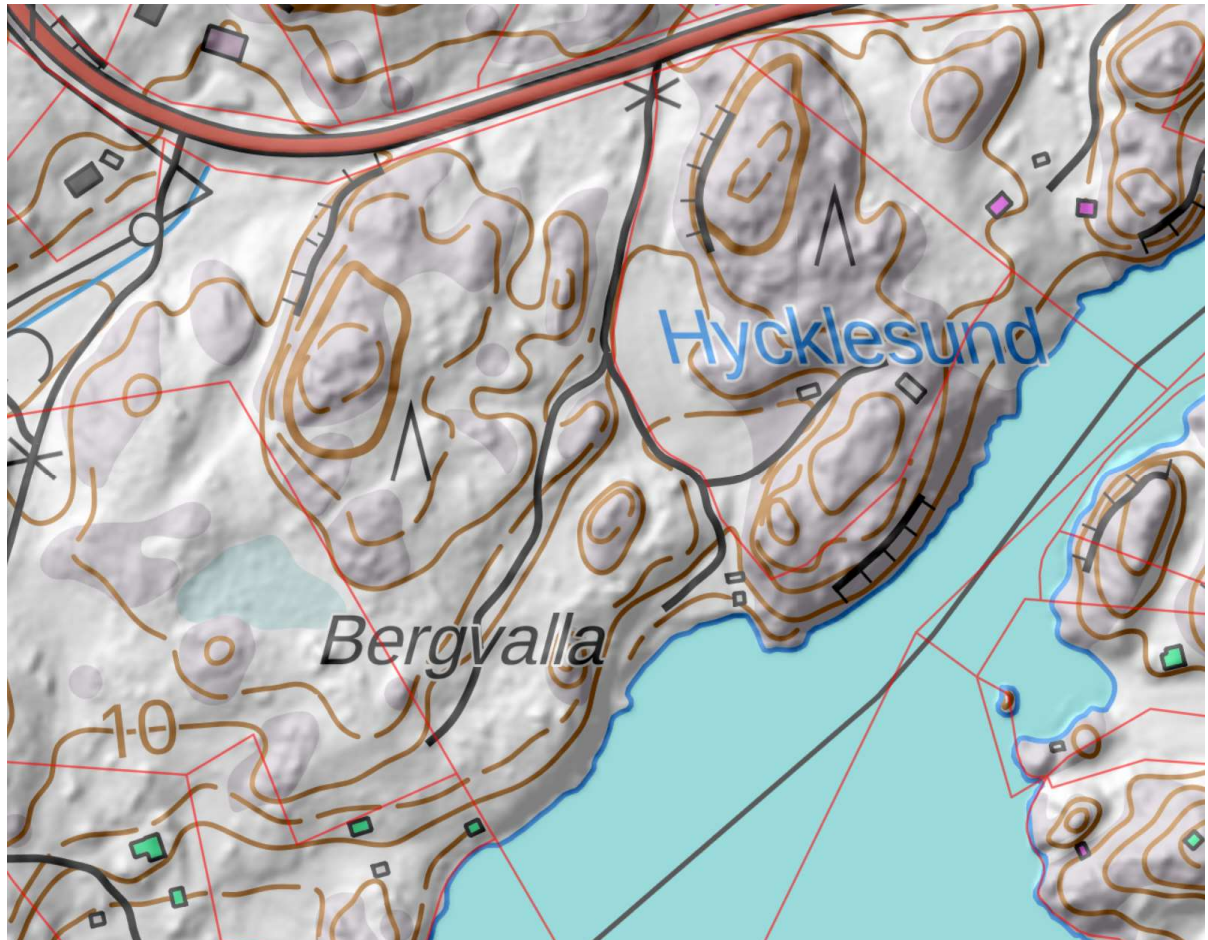
3.1.2 Pohjavesi

Selvitysalueella tai sen läheisyydessä ei ole pohjavesialueita. Selvitysalueella ei ole merkittäviä lähteitä tai puroja.

13.9.2022

3.1.3 Pinnanmuodot ja maaperä

Suunnittelualueella rannat ovat pääosin melko jyrkkäreunaiset. Suunnittelualueen korkeimmalta kohdalta maasto on noin 23 metriä meren pintaa korkeammalla.



Kuva 3-3. Kaava-alueen pinnanmuotoja (Maanmittauslaitoksen maastokartta, rinnevarjostus ja kiinteistöjaotus).

Suunnittelualue on pääosin maaperältään kalliomaata sekä alueen keskiosasta kulkevan yksityistien ympäristöstä savea.

3.1.4 Maisema ja kulttuuriympäristö

Suunnittelualue sijoittuu sisäsaariston maisema-alueeseen, joka koostuu useista saarista ja luodoista. Inkon saariston kulttuurimaiseman keskeinen osa on Barösundin jo 1200-luvun väyläselostuksissa mainittu salmi. Sitä ympäröivillä saarilla (mm. Barölandet, Orslandet ja Stor Ramsjö) on ollut asutusta jo keskiajalla. Saarten talonpojat olivat pitkään luotsitilallisia, ja Barölandetin lounaiskulmassa sijaitti pitkään tulli- ja myöhemmin luotsiasema (maakuntakaavan ylikunnalliset kulttuuriympäristöt: 107 Inkon saariston kulttuurimaisema – Barölandet, Barösund, Orslandet, Stor Ramsjö). (Maakuntakaava)

Rakennusten sijoittuminen on muodostanut asumusmaiseman rungon. Vanhimmat tilat ovat suurimilla saarilla, tontit saarten sisäosissa tai ainakin jonkin matkaa rannasta. Ehkä vain yksittäinen laituri

13.9.2022

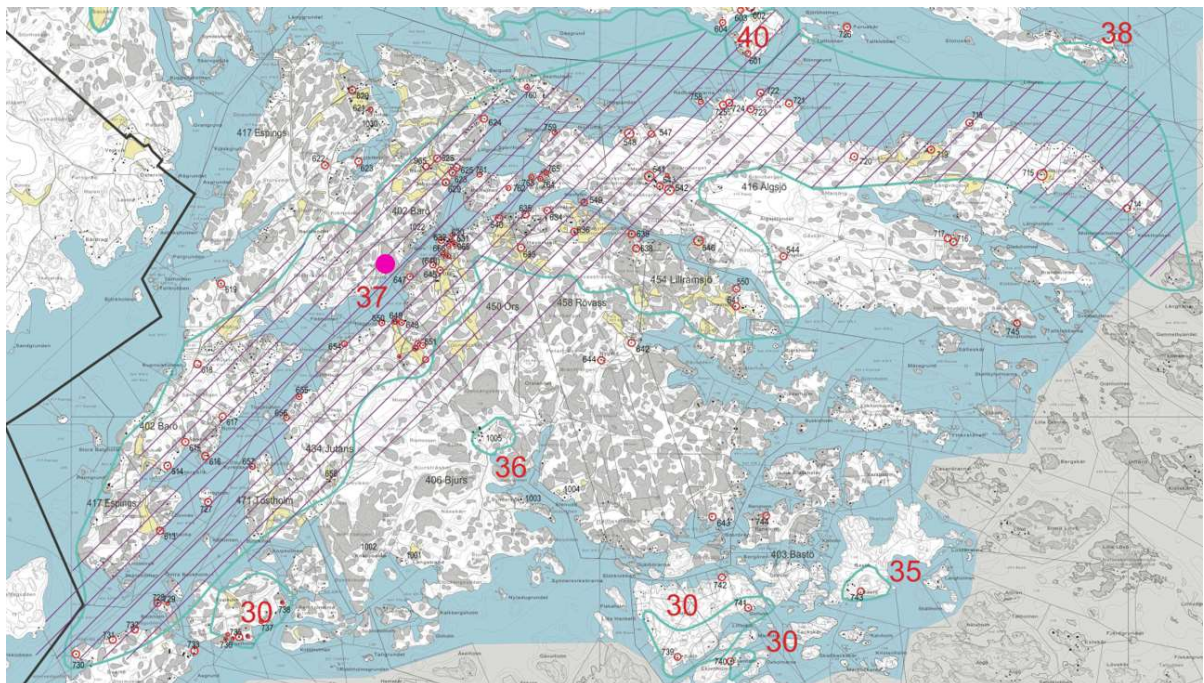
ja venevaja osoittavat asutuksen sijaintia. Metsäiset kalliot suojasivat lahdenpohjukoihin tai viljelyspainanteisiin asettuneita taloja. Rantojen avokallioille ja kovin näkyville paikoille ei tavallisesti haluttu rakentaa. Torpilla ja asutustiloilla on tyydytty pariin huoneeseen tai eteiskamarillisiin tupiin. Ulkorakennukset ovat hirrestä, myöhemmin myös laudasta (Sisäsaariston kulttuuriympäristöselvitys)

Suunnittelualue sijaitsee Barölandetin saarella, joka on melko kapea ja etelä-pohjoissuunnassa pitkä saari, jolle luuteenomaista ovat maisemaa rikkovat kallioselänteet. Barölandet, jossa Bergvallan suunnittelualue sijaitsee, on sisäsaariston länsipuolella, missä saariston osuus on syvämpi ja saaret isompia.

Saaren pohjoisosan halki kulkeva Barösundintien pohjoispuolella on vanhaa kyläasutusta ja siihen liittyviä peltotilkkuja. Saaren eteläosassa on myös yksittäisiä peltoja. Barölandetin metsät ovat suurelta osin talousmetsiä ja kallioselänteiden runsauden vuoksi mäntyvaltaisia. Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta havumetsän peittämää kalliomaata. Paikoitellen kalliomaan alueet ovat harvapuusoisia ja erityisesti rannasta löytyy myös paljaita kallioalueita.

3.1.4.1 Barösundin väylän kulttuurimaisema

Suunnittelualue rajautuu Barösundin meriväylään, joka kuuluu valtakunnallisten inventointien mukaisesti kulttuuriympäristöihin ja maisema-alueisiin (RKY) (inventointi 2009). Barösund on noin kuuden kilometrin pituinen, kapeimmillaan noin 50 metrin levyinen, lounais-koillissuuntainen salmi Inkon saaristossa. Väylä kulkee Inkon sisäsaaristossa Barösundin salmen kautta, joka on vesiliikenteen solmukohtana verrattavissa Hankoniemeen tai Porkkalanniemeen. Barösundin väylä on Suomenlahden pohjoisrannikon historiallinen vesiliikenneväylä ja solmukohta, josta on haarautunut vesireitti Tallinaan. Suunnittelualue sijoittuu yhteen Barösundin väylän kapeimmista kohdista. (Selvitys Uudenmaan rannikon ja saariston kulttuuriympäristöstä).



Kuva 3-4. Ote Inkon sisäsaariston osayleiskaavan rakennetun kulttuuriympäristön selvityskartasta. Barösundin väylän valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (ma37) on kuvattu kartalla vinolla rasterivii-voituksella. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu pinkillä pallolla.

13.9.2022

Kapean salmen rannat ovat ajoittain jyrkkärinteisiä, kallioisia ja metsäisiä, ajoittain matalampia ja lehtomaisia. Välillä pilkistää esiin saarten sisäosiin suuntautuvia peltonäkymiä. Vanha talonpoikais-, kalastaja- ja luotsiasutus on 1800-luvun lopusta lähtien saanut rinnalleen huviloita, täysihoteloita, kesämökkejä ja Orsin kyläkeskuksen. Oman osansa väylän kulttuurimaisemaan tuovat salmen eri aikojen merimerkit. Bergvallan rannalla on pieni saunarakennus ja nykyaikainen vesiliikennemerkki.



Kuva 3-5. Suunnittelualue mereltä päin kuvattuna (kuva: Kristiina Kuusiluoma).

Barösundin väylän varrella oleva monipuolinen rakennuskanta koostuu vanhasta talonpoikais-, kalastaja- ja luotsiasutuksesta sekä 1800-luvun lopulta lähtien rakennetuista huviloista, täysihoteloista ja kesämökeistä. Barösundin ja lähisaarten talonpojat olivat 1500-luvulta 1850-luvulle luotsitilallisia, kunnes tämä järjestelmä korvattiin palkatuilla luotseilla ja luotsiasemilla.

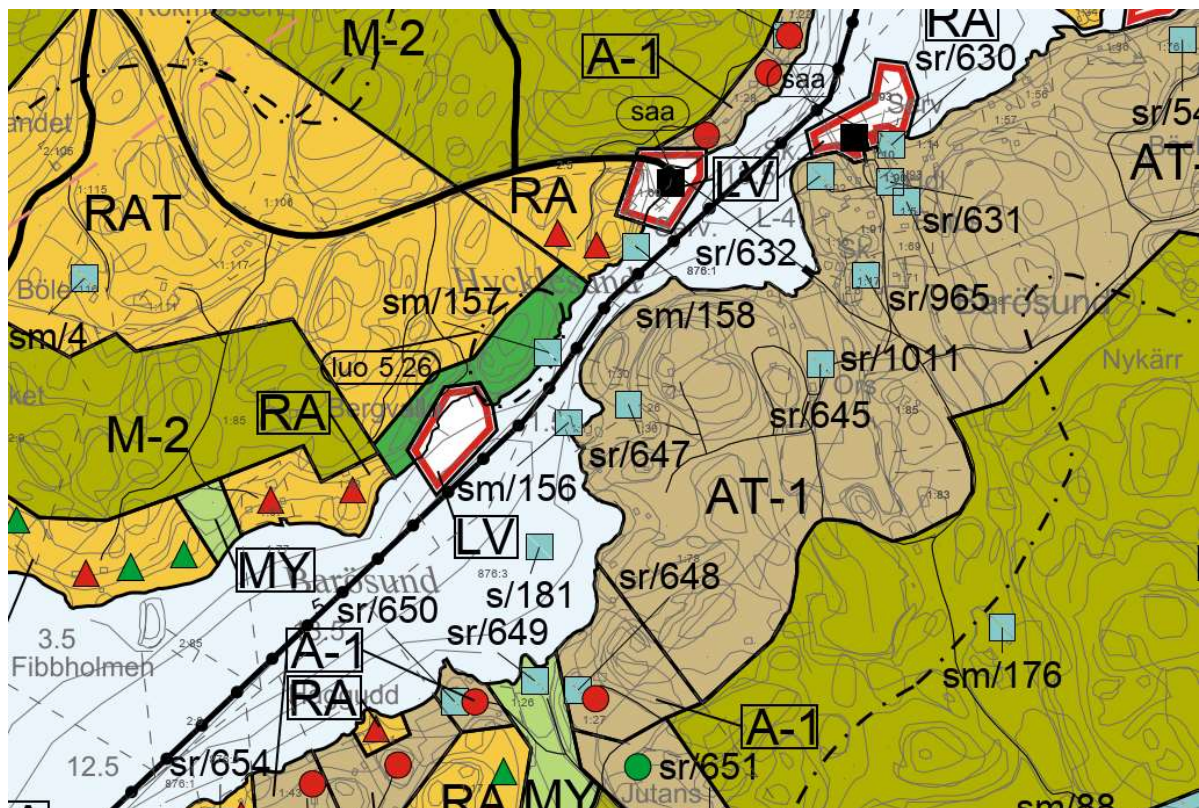
Barösundin vilkkaalla väylällä tarvittiin monia luotseja, mikä teki väylän varren tiloista ja kylistä merenkululle tärkeitä. 1800-luvulla alettiin rakentaa varsinaisia vartiotupia, jotka sijoitettiin näkyville paikoille niemien kärkiin ja korkeille kallioille. Varhaiset vartiotuvat olivat vaatimattomia hirsirakennuksia. Ne olivat pieniä, kahden-kolmen huoneen satulakattoisia rakennuksia. 1850-luvulla tehtiin uudistuksia, jossa luotsikunta keskitettiin päivystyspaikoille ja hajallaan sijainneita luotsitiloja lakkautettiin. Luotsien vartiotupien ympärille alkoi muodostua pieniä luotsikyliä, joissa luotsit rakensivat valtion maalle torppansa.

Barösundin väylän pohjoisosassa 1800-luvun ilmeeltään hyvin säilynyt Skansuddenin luotsiasema on säilynyt merimaisemassa näkyvästi sijoittuvana kohteena, joka on suojeltu sisäsaariston yleiskaavassa (sr/601).

13.9.2022



Kuva 3-6. Skansuddenin luotsiasema. Satulakattainen, tyyppipiirustusten mukaan rakennettu mökki käsittää eteisen, kamarin ja tuvan. Kokonaisuuteen kuuluvat varistorakennus, linjataulut ja rannan hirsiaikkulaituri (kuva: Inkoon sisäsaariston kulttuuriympäristöselvitys, s. 61. Stadionark 2012).



Kuva 3-7. Suurimmaksi osaksi suunnittelualueen lähiympäristöön sijoittuvat Sisäsaariston osayleiskaavan suojellut rakennuskohteet sijaitsevat Barösundin väylän itäpuolella Orslandetilla.

13.9.2022

1800-luvun lopun ja 1900-alkukymmenien huviloita ei tyypillisesti sijoitettu aivan rantaan. Sisäsaariston yleiskaavan yhteydessä 2012 tehdyn rakennuskannan inventoinnin perusteella yleiskaavassa osoitetuista suojelluista rakennuksista lähimpänä sijaitsee vastarannalle osoitettu Barösundin salmen maisemakokonaisuuteen liittyvä edustava ja hyvin säilynyt 1900-luvun alun taitekattainen huvila (rakennussuojelukohde sr/647).

Alueelta löytyy yleiskaavalla suojeltujen rakennusten lisäksi myös muuta rakennuskantaa, joka on paikoitellen sijoittunut hyvinkin lähelle rantaviivaa, esimerkiksi muutaman sadan metrin etäisyydellä suunnittelualan kaakkoispuolella sijaitseva maisemakahvilan rakennus, joka on lähimmillään alle 15 metrin etäisyydellä rantaviivasta. Esso Barösund, perustettu v. 1970, on aikansa modernistista tyyliä edustava bensa-aseman rakennus.



Kuva 3-8. Esso Barösund on 1970-luvulla rakennettu bensa-aseman rakennus, josta on tullut osa Barösundin kulttuurimaisemaa (kuva: <https://www.essobarosund.fi/>).



Kuva 3-9. Barösundin lossiaseman vastarannalla sijaitseva kesäravintola Scola on arvetettu sisäsaariston osayleiskaavassa suojeltavaksi rakennukseksi (kohde sr/632). Rannan läheisyyteen sijoittuva suuri ravintolarakennus näkyy selvästi meriväylän suuntaan ja ilmentää alueen kulttuurihistoriallisia arvoja.

Suunnittelualan eteläisellä vastarannalla sijaitsee kolme yleiskaavassa suojeltua rakennusta (sr/650, sr/649, sr/648), joihin kuuluu Barösundin salmen maisemakokonaisuuteen liittyvä, rannassa näkyvästi sijoittuva, usealla poikkipäädellä varustettu, 1900-luvun alun huvila, torppa sekä vanhan

13.9.2022

1930-luvulla perustetun Jutansin sahan rakennusryhmä. Jutansin saha on hyvin säilynyt ja harvoja seudun vanhoja teollisuuskohteita. Orslandetilla sijaitseva Jutansin pitkänomainen, metsien rajaama peltoaukea ulottuu toisessa päässään Barösundin rannalle ja on näin osa salmen maisemakokonaisuutta. Tilan päärakennus hallitsee maisemaa kallion laelta.



651 Jutansin päärakennus 1800-luvun lopulta.



649 Jutansin vanha saha

Kuva 3-10. (Kuvat: Inkoon sisäsaariston kulttuuriympäristöselvitys, s. 58. Stadionark 2012).

Toinen suunnittelualueen läheisyydessä sijaitseva suojeltujen rakennusten keskittymä, Hycklesundetin kaakkoisrannalle on 1900-luvun alun kuluessa rakentunut kyläkeskus, johon mm. sisältyvät kaksi koulurakennusta, seurantalo, entinen postitalo sekä osuuskaupan myymälä varastoineen ja laitureineen. Rakennukset muodostavat salmelle hyvin näkyvän, tiiviin ja ryhmittelyltään kauniin kokonaisuuden, jolla on paitsi maisemallista myös historiallista ja rakennushistoriallista arvoa. Rakennusryhmän tärkeimpiä yksittäisiä kohteita ovat koulut, seurantalo ja myymälä.



Valhallan nuorisoseurantalo (965)



Vanha osuuskauppa vuodelta 1921 (631)



Entinen yläkansakolu(632)

Kuva 3-11. (Kuvat: Inkoon sisäsaariston kulttuuriympäristöselvitys, s. 59. Stadionark 2012).

Väylän arvokasta kulttuurimaisemaa korostavat salmen eri aikoina käytetyt merimerkit. Suomenlahden purjehdusreitit on jo keskiajalla merkitty kruunun ja yksityisten rakentamilla kivikummeleilla ja puisilla purjehdusmerkeillä. Lisäksi väylän suuntimina käytettiin muita merelle näkyviä kiinteitä rakennelmia, kuten kirkontorneja tai korkeita puita. Suomen sodassa vuosina 1808–09 kuitenkin suurin osa eteläisen Suomen luotsiasemista ja majakkarakenteista tuhoutui. Venäläiset hävittivät lähes kaikki Suomenlahden majakat ja merimerkit pyrkiessään katkaisemaan Suomen ja Ruotsin väliset meriyhteydet.

13.9.2022



Kuva 3-12. Suunnittelualueetta Barösundin väylältä kuvattuna. Vesiliikennemerkin mukaan nopeusrajoitus on väylän kohdalla 10 km/h ja kohdalla tulee antaa äänimerkki. Lisäksi merkki kertoo väylän risteämisestä lautta-
väylän kanssa (kuva: Kristiina Kuusiluoma).

Bergvallan suunnittelualueelle ei sijoitu vanhoja merimerkkejä, luotsirakennuksia tai huviloita.

3.1.5 Muinaisjäännökset

Sisäsaariston yleiskaavan muinaisjäännösinventoinnin kohteiden Barösund 1-4 rautarenkaat sijaitsevat Barösundin läpi kulkevan laivaväylän molemmin puolin, kilometrin matkalla, lähellä vesirajaa. Ne ovat identtisiä ja oletettavasti samanikäisiä. Mikael Carlbergin mukaan renkaita on käytetty purjelaiva-aikakaudella alusten hinaamiseen (ruotsin *moring*).

Suunnittelualueen rannalla sijaitsee yleiskaavaan merkitty muinaisjäännös (Barösund 2) sm/157, joka on historiallinen kiinnitysrengas. Kohde sijaitsee Barösundin länsirannalla, kalliossa noin kaksi metriä vesirajasta.

Paikalla on pienemmällä rautarenkaalla kallioon kiinnitetty järeä rautarengas, jonka halkaisija on suuruusluokkaa 25-30 cm.

13.9.2022



Kuva 3-13. Metallinen kiinnitysrenkas kallion päällä (kuva: Inkoon sisäsaariston muinaisjäännösinventointi 2012).

Yleiskaavassa osoitetun muinaisjäännöksen lisäksi suunnittelualueelta löydettiin huhtikuussa 2020 tehdyn maastokäynnin yhteydessä kiviperustus ja oletettavasti torppaan liittyviä kiviainan pätkä. Suojelun kannalta tällainen nuorempi torppapaikka on ns. muu kulttuuriperintökohde, eli ei muinaismuistolain rauhoittama, mutta kohde voidaan suojella kaavassa. Torppan jäännökset sijaitsevat vene-satamaan vievän tien vieressä.

13.9.2022



Kuva 3-14. Kiviperustuksen paikalla sijainnut rakennus näkyy vuosilta 1870–1907 olevasta senaatin kartastossa (ote senaatin kartastosta, Lähde: Kansallisarkiston karttapalvelu).



Kuva 3-15. Torpanpaikan kiviperustus maastossa (kuva: Arkeologi Niko Anttiroiko, Länsi-Uudenmaan museo 22.4.2020).

13.9.2022

3.1.6 Luonnonympäristö ja luonnon suojelu

Luonnonympäristön osalta asemakaavan tiedot perustuvat sisäsaariston yleiskaavan luontoselvitykseen (2011-2012). Lisäksi Bergvalla I alueen elinympäristö on kartoitettu huhtikuussa 2020.

Sisäsaariston luonto on monipuolinen ja käsittää monenlaisia elinympäristöjä rehevistä tervalepikoista ruovikoituneissa lahdenpoukamissa merenkäynnille alttiille luodoille. Saaristolle ominaista on pienipiirteisyys ja mosaiikkimaisuus, jossa pienialaiset elinympäristöt vuorottelevat. Laajat kallioselänteet ja vanhat kalliomänniköt ovat alueelle tyypillisiä, kallio on lähellä maanpintaa myös saarissa. Barölandetista on olemassa vanhoja kasvistotietoja 1980-luvun alusta (Murto 1982) ja 1990-luvulta (Bonn 1992). Murto (1982) mainitsee raportissaan Barölandetista neljä kasvistoltaan arvokasta kohdetta. Nämä kohteet eivät sijoitu suunnittelualueelle.

Alueelle sijoittuu yleiskaavaan merkitty paikallisesti erittäin arvokas 2,83 hehtaarin suuruinen Hycklesundin kallio (luo 5.26), jonka on katsottu yleiskaavoituksen yhteydessä olevan mahdollinen METSO-ohjelman kohde.

Suunnittelualueella ei sijaitse luonnonsuojelualueita, suojeluohjelmien alaisia alueita. Huhtikuussa 2020 tehdyllä FM biologin Janne Koskisen suorittamalla kartoituksessa tutkittiin mahdolliset luontoarvot Bergvalla I hankealueelta. Maastokäynnillä ei tehty liito-orava havaintoja. Maastokäynnin perusteella voidaan todeta, että Hycklesundin luonnonpiirteet ovat tyypillisiä Inkoon sisäsaaristolle, mutta kalliomännikkö on säilynyt hyvin luonnontilaisena. Se ei runsaspuuostoisuuden takia kuitenkaan täytä metsälain 10 § mukaista kitu- ja joutomaan määritelmää.

Alueella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä luontoarvoja.



Kuva 3-16. Bergvallan kallioalue kaakosta lounaaseen päin kuvattuna vuonna 2020 (kuva: Kristiina Kuusiluoma).

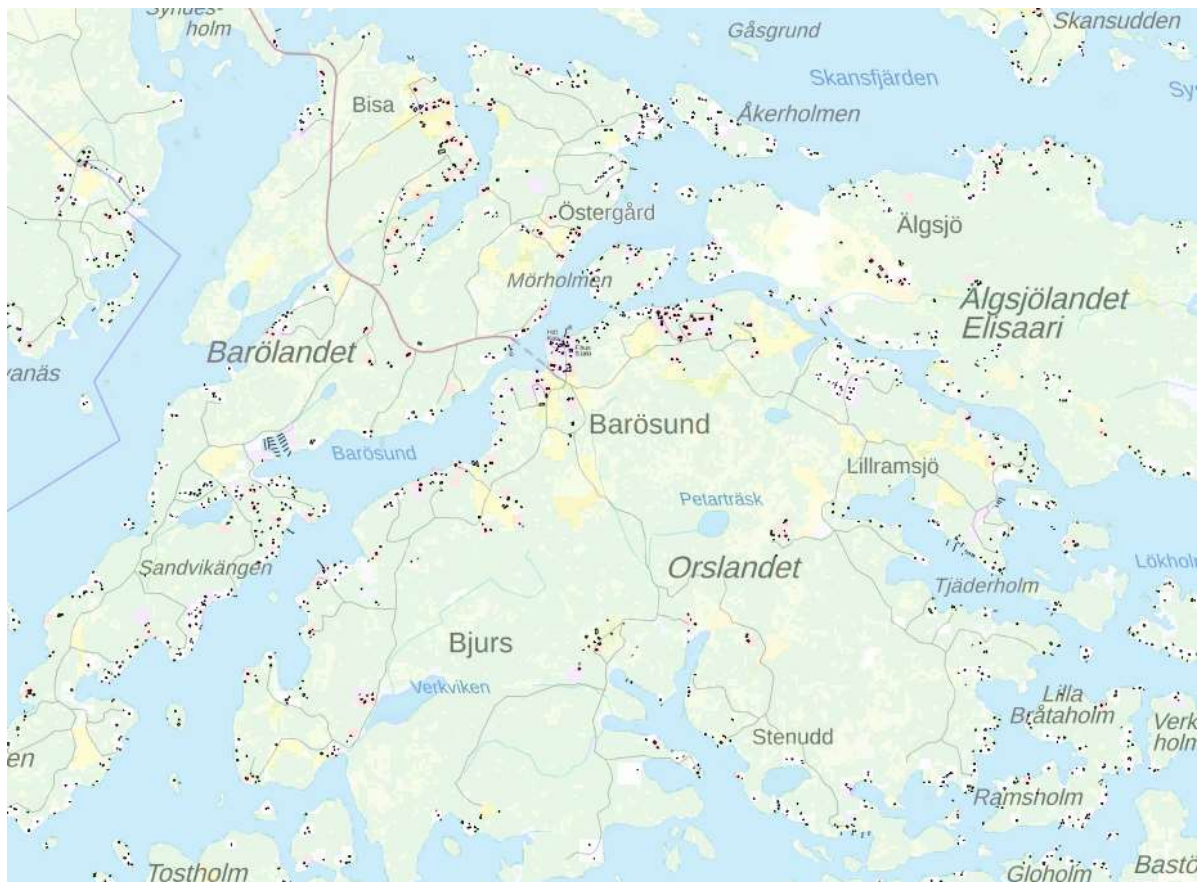
13.9.2022

3.1.7 Maanomistus

Kaavoitettava alue on osin kunnan omistuksessa ja osin yksityisomistuksessa.

3.1.8 Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Inkoon väkiluku oli vuoden 2021 lopussa 5 353. Barösundin kylässä asuu ympärivuotisesti noin 60 asukasta. Barölandetin saarelle sijoittuu harvakseltaan rantoihin keskittyvää vakituista ja loma-asutusta. Suunnittelualueen länsipuolella noin 350 metrin päässä sijaitsee 4 omakotitaloa, ja Barösundintien pohjoispuolella on omakotitalo ja siihen kuuluva yritystila. Suunnittelualueen pohjois- ja eteläpuolella parin sadan metrin etäisyydellä sijaitsee muutamia vapaa-ajan asuntoja.



Kuva 3-17. Peruskarttarasterin rakennukset Barölandetin ja Barösundin saarilla (Maanmittauslaitos).

3.1.9 Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueelle sijoittuu hotelli-ravintola ja siihen liittyviä rakennuksia. Suunnittelualue tukeutuu muilta osin Barösundin kyläalueen palveluihin. Barösundintien (1104) itäpäässä on ravintola. Lähin kauppa on vastarannalla sijaitseva Barösundin kyläkauppa. Barösundin kylässä on jonkun verran palveluita, joiden tarjonta on viime vuosina hiipunut. Alakoulu on lakkautettu. Barösundin vierasvenesatama on kuitenkin varsin vilkkaassa käytössä veneilyaikaan. Sataman laituritoimintoja on tarkoitus laajentaa. Satama ja sen palveluita käytetään ahkerasti veneilykautena ja kesän lopussa alueella jär-

13.9.2022

jestetään vuosittain Barösund Runt – purjehduskilpailu. Lisäksi Barösundin kylätoiminta on varsin aktiivistaja vilkasta ympärivuoden. Kylällä toimii yhdistys Barösunds byaråd – Barsösundin kylätoimikunta.

3.1.10 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella ei sijaitse kunnan vesijohtoverkkoa eikä viemäröintiä. Kunnan vesilaitoksen toiminta-alue ei ulotu sisäsaariston alueelle, missä jätevedenkäsittely hoidetaan pääsääntöisesti yksittäisillä kiinteistökohtaisilla järjestelmillä joko saostuskaivoilla, umpikaivoilla tai pienpuhdistamoilla. Suunnittelualueen vastarannalla Barösundissa on vesiosuuskunta, johon kuuluu 7 kiinteistöä. Barösundin vesiosuuskunnan jätevedet käsitellään omassa pienpuhdistamossa, joka on valmistunut vuonna 2005.

Toteutuneella Bergvalla I alueella vedenhallinta toteutettiin omalla harmaiden ja wc-vesien puhdistamolla, jonka kapasiteetti on noin 9m³ vuorokaudessa. Vuodessa koko kohteesta syntyy pois kuljettavaa jätettä ainoastaan n. 10 m³.

3.1.11 Liikenneyhteydet

Kaava-alue sijoittuu Barösundintien (yhdystie 1104) eteläpuolelle. Barösundintie kulkee Barösundin kyläkeskuksesta Fagervikiin, missä se yhdistyy Inkoon keskustasta Fagervikiin sekä Karjaalle vievään Fagervikintiehen (yhdystie 1050). Barösundissa yhdystie päättyy Orslandetin lauttapaikkaan ja Barösundin lauttaan, jonka liikennöinnistä vastaa valtio. Fagervikintietä pääsee Raaseporiin, Inkoon keskustaan sekä seututeille 112 (Virkkalantie) ja 186 (Eteläinen Salontie / Satamatie), jotka vievät pohjoiseen sekä Salon ja Lohjan suuntaan. Samalla pääsee Inkoon rannikkotielle (kantatie 51), joka vie Karjaan ja Kirkkonummen suuntaan.

Suunnittelualue rajautuu lännessä yksityistiehen, joka johtaa Barösundintieltä suunnittelualueelle ja kunnan omistamaan Bergvallan venesatamaan. Venesatamassa on venepaikkoja, joiden käyttö on kuitenkin ollut vähäistä aallokon vuoksi.

Barösundin läpi menevä vesiliikenneväylä on luokiteltu kauppamerenkulun aluksia varten. Barölandetilta ja Orslandetilta ei ole joukkoliikennettä kirkonkylälle. Koululaisikäisille on tarjolla koulukyyti ja lisäksi käytössä on kutsubusseja, takseja sekä venetakseja.

3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Ne on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista vuonna 2000. 14.12.2017 valtioneuvosto hyväksyi uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, jotka tulivat voimaan 1.4.2018.

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys,

13.9.2022

- toimia kaavoituksen ennako-ohjauksen välineenä valtakunnallisesti merkittävässä alueidenkäytön kysymyksissä ja edistää ennako-ohjauksen johdonmukaisuutta ja yhtenäisyyttä sekä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät ranta-asemakaavaan osin maakuntakaavan kautta.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia, jotka ovat keskeisiä myös laadittavana olevassa ranta-asemakaavassa:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Lisätietoja valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista löytyy ympäristöministeriön kotisivuilta: www.ymparisto.fi/vat.

3.2.2 Maakuntakaava

Uusimaa-kaava 2050 tuli pääosin voimaan 24.9.2021 Helsingin hallinto-oikeuden käsiteltäviä kaavakokonaisuudesta jätetyt valitukset. Hallinto-oikeus hylkäsi pääosan valituksista.

Hallinto-oikeus kumosi maakuntakaavojen hyväksymispäätökset siltä osin kuin kaavaratkaisuilla oli tarkoitus kumota aiempien maakuntakaavojen Natura 2000 -alueita ja luonnonsuojelualueita koskevia merkintöjä. Lisäksi Hallinto-oikeus kumosi taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden kaavamääräyksestä osan, joka koski vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajoja muualla kuin pääkaupunkiseudulla.

Uusimaa-kaavan muutoksenhakuprosessi on vielä kesken. Myös Uudenmaan liitto on hakenut korkeimmasta hallinto-oikeudesta valituslupaa hallinto-oikeuden kumoamiin maakuntakaavojen osiin muun muassa päätöksen tulkinnanvaraisuuden vuoksi. Lainvoiman Uusimaa-kaavan kokonaisuus voi saada vasta, kun mahdolliset jatkovalitukset on ratkaistu korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

Uudenmaan liiton tulkinta hallinto-oikeuden päätöksistä ja niiden vaikutuksista maakuntakaavatilanteeseen tarvitaan siksi aikaa, kunnes kaavat on lainvoimaisesti ratkaistu korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Ennen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisua on järkevää, että Uudellamaalla käytetään yhteistä tulkintaa asiasta.

Tämän tulkinnan mukaisessa maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alueeksi (valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, RKY 2009). Väylä on osoitettu merkinnällä laivaväylä ja veneilyn runkoväylä.

13.9.2022

Kunnanvaltuuston hyväksymässä sisäsaariston yleiskaavassa suunnittelualuetta koskevat seuraavat kaavamerkinnot:

RAT (loma-asutokyläalue)

Alueelle saa sijoittaa pääasiassa tiivistä kylämäistä loma-asutusta sekä pysyvää asumista ja sellaisia saariston elinkeinotoimintoja, jotka eivät aiheuta haittaa asumiselle tai ympäristölle. Alueelle tulee laatia tarkempi osayleiskaava tai asemakaava.

VR (retkeily- ja virkistysalue)

Alue on tarkoitettu ulkoilu- ja virkistyskäyttöön. Alueelle saa rakentaa alueen käyttötarkoitusta palvelevia pienehköjä rakennelmia ja laitteita. Alueella on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus. Alueen hoidossa tulee ottaa huomioon sen ominaispiirteet ja niitä ei saa vaarantaa.

luo 1.23, Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen ja lajiesiintymien säilyttämisedellytykset.

Alueella on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus. Alueen hoidossa tulee ottaa huomioon sen ominaispiirteet ja niitä ei saa vaarantaa.

Indeksinumero viittaa kaavaselostuksessa olevaan arvokkaiden luontoalueiden luetteloon.

Suunnittelualueella sijaitsee yksi luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue:

- luo 5.26 Barösund: Hycklesund. Paikallisesti erittäin arvokas kohde, noin 1,8 ha kokoinen kalliainen kitumaa-alue.

sm, Kiinteä muinaisjäänös

Muinaismuistolaililla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Kohdetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Indeksinumero viittaa kaavaselostuksessa olevaan muinaisjäänöskohteiden luetteloon.

Suunnittelualueelle sijoittuu yksi kiinteä muinaisjäänös:

- sm /157 (Barösund 2). Historiallinen, lajina muu, tyyppinä rautarengas

RKY09, Valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö

Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009). Alueen tarkemman suunnittelun ja alueelle tehtävien merkittävien toimenpiteiden yhteydessä on kuultava museoviranomaisia.

Bergvallan kaava-alue kuuluu osaksi RKY –aluetta: Barösundin väylä.

ma, Maisemallisesti arvokas alue.

Alueen tarkemmassa suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon maataloustuotannon tarpeet ja sovittava toimenpiteet siten, ettei arvokkaan maisemakokonaisuuden arvoja heikennetä.

13.9.2022

Alueen maisemalliset ominaispiirteet tulee säilyttää. Alueella tapahtuva rakentaminen ja ympäristöhoito tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin, kulttuurihistoriallisiin, rakennustaiteellisiin ja ympäristöllisiin arvoihin. Ympäristön ja alueen kasvillisuuden hoidossa perinnemaiseman ennallistamista tulee edistää. Rakennustaiteellisesti ja miljööön yhtenäisyyden kannalta tärkeitä rakennuksia tai rakennusryhmiä ei saa purkaa eikä niiden ulkoasua muuttaa siten, että niiden maisemakuvan kannalta arvokas luonne heikkenee. Museo-viranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen suojelukohteita koskevien lupapäätösten antamista. Indeksinumero viittaa kaavaseloituksessa olevaan maisemallisesti arvokkaiden alueiden luetteloon.

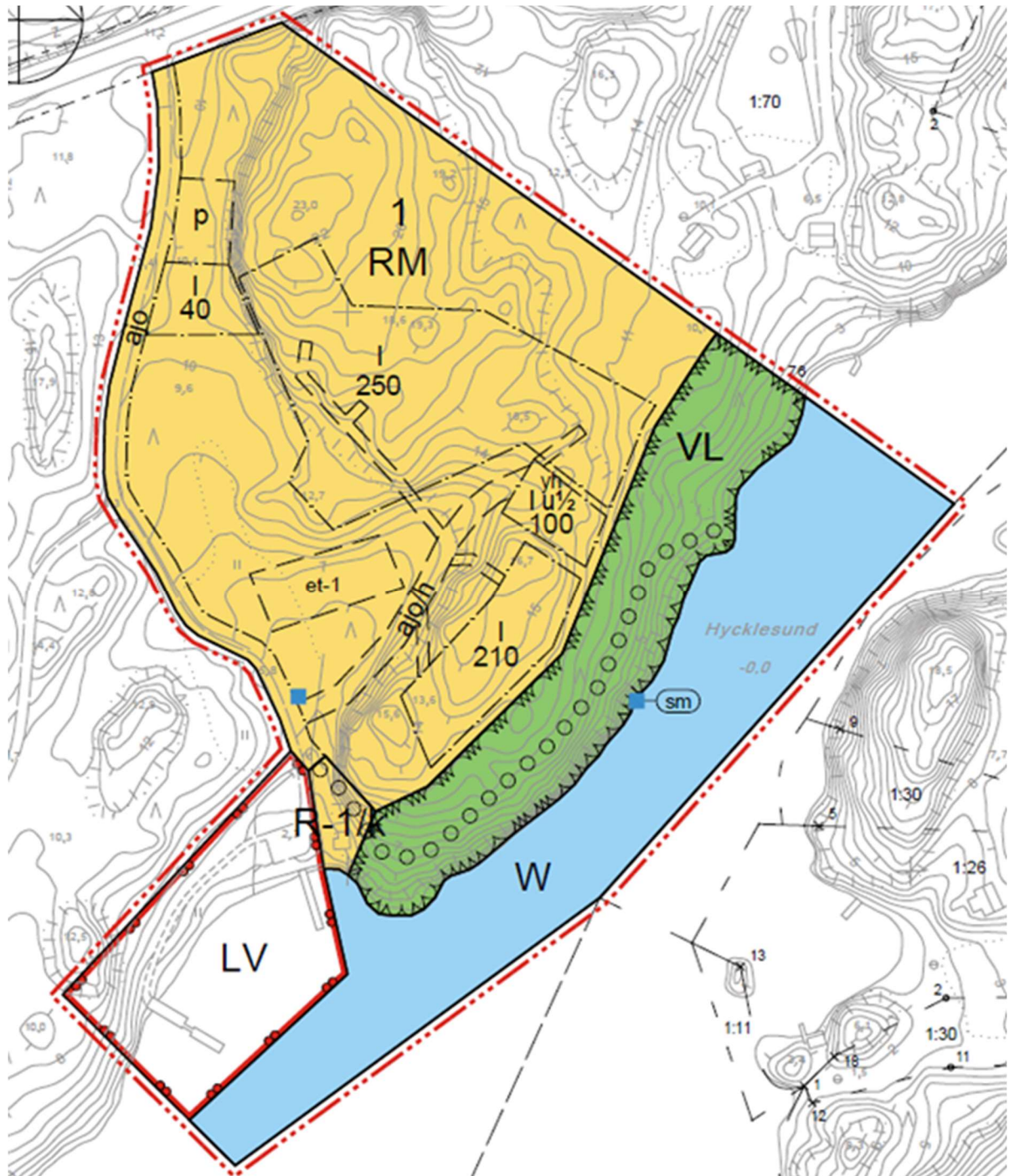
Bergvallan kaava-alueelle sijoittuu yksi maisemallisesti arvokas alue:

- ma-37, joka on osa Barösundin kulttuurimaisemaa, Barösundin n. 6km pituinen lounaskoillissuuntainen salmi ja veneilyväylän maisemat

3.2.4 Ranta-asetakaava

Suunnittelualueen länsiosassa on voimassa Bergvalla I ranta-asetakaava, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 7.9.2020 § 47. Voimassa olevassa ranta-asetakaavassa alueelle on osoitettu lähivirkistysalue (VL), loma-alue, joka on varattu kunnan tarpeisiin (R-1/k), matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM), venesatama (LV) ja vesialue (W).

13.9.2022



Kuva 3-20. Ote Bergvalla I ranta-asemakaavasta.

3.2.5 Rakennusjärjestys

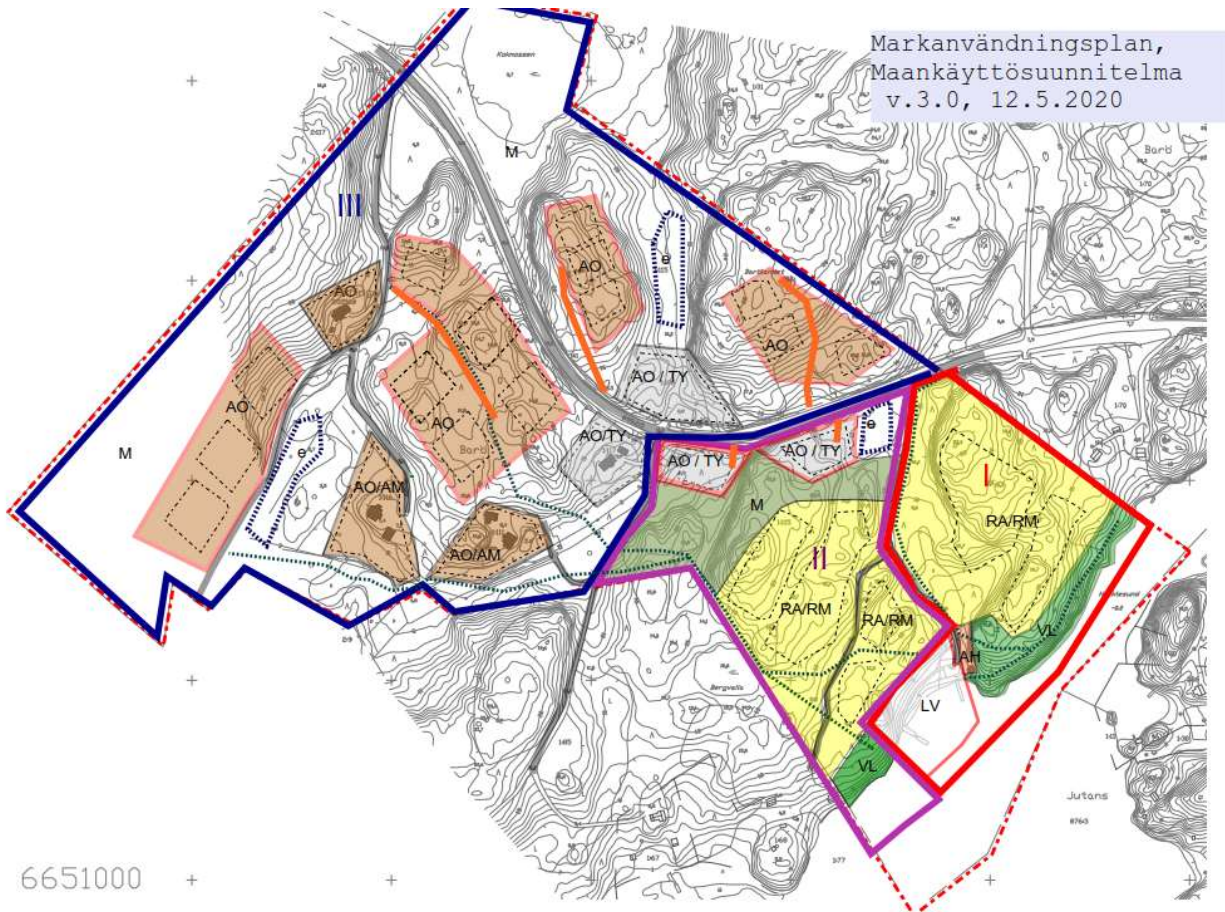
Inkoon kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty 12.12.2001.

3.2.6 Suunnitelmat, selvitykset sekä pohjakartta

Maankäyttösuunnitelma

13.9.2022

Suunnittelualuetta ja sen luoteispuolella olevaa aluetta koskien on laadittu kunnan toimesta maankäyttösuunnitelma keväällä 2020. Maankäyttösuunnitelmassa alueelle on osoitettu aluevarauksia loma-asumiselle, virkistysalueille, maa- ja metsätalousalueille sekä ympärivuotiselle asumiselle ja saariston elinkeinotoiminnalle.



Kuva 3-21. Maankäyttösuunnitelma (RAY 12.5.2020).



RA/RM. Område för fritidsbostäder / byområde för fritidsboende. På området får placeras semesterbostäder / tät bymässig bebyggelse för fritidsboende och sådana skärgårdsnäringar som inte förorsakar men för boendet eller miljön.

RA/RM. Loma-asuntoalue/loma-asutokyläalue. 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 skärgårdsnäringar 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



Eventuell ny AO/TY.
Mahdollinen uusi AO/TY.

13.9.2022



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.



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.

Kuva 3-22. Maankäyttösuunnitelman (RAY 12.5.2020) merkinnät.

3.2.7 Sopimukset

Koskien nykyisen ranta-asemakaavan muuttamista, kunnan ja hotellitoiminnasta vastaavan kesken on neuvoteltu maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukainen maankäyttösopimus ja se on hyväksytty kunnanhallituksessa 15.8.2022.

4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Bergvallan alueelle on laadittu vuonna 2020 ranta-asemakaava, jonka mukaisesti alueelle on rakennut hotelli ja siihen liittyviä toimintoja. Pian hotellitoiminnan käynnistyttyä tuli esiin laajennustarpeita aputiloissa. Lisäksi hotellipalvelujen korkean kysynnän vuoksi hotellitoiminnasta vastaava taho on ilmoittanut kunnalle olevansa halukas sekä lisäämään majoituskapasiteettia nykyisellä alueella, että ostamaan lisäaluetta kunnan omistamasta Bergvalla-kiinteistöstä 149-402-1-115 laajentaakseen hotellitoimintaa alueella.

13.9.2022

Kaavahanke käynnistettiin perustuen hotellitoimijan lisäalueesta tekemään ostotarjoukseen. Kunnanvaltuusto päätti 13.12.2022 § 95 kehottaa rakennus- ja ympäristölautakuntaa käynnistämään Bergvallon osayleiskaavan laatimisen kaavoitusohjelman mukaisesti viivytyksettä, antaa tarjouksen tekijälle oikeuden, omalla riskillään, aloittaa Bergvalla II ranta-asemakaavan valmistelun sekä Bergvalla I kaavan muuttamisen esitettyjen tavoitteiden mukaisesti. Nyt kyseessä olevaa Bergvalla I asemakaavan muutosta koskien kunnanvaltuusto päätti, että nykyisen alueen lisärakennusoikeudesta määritellään maankäyttökorvaus.

Bergvallon ranta-asemakaavoituksen jatkaminen sekä Bergvallon osayleiskaavoitus sisältyvät kunnanhallituksen hyväksymään vuoden 2022 kaavoitusohjelmaan.

Kaavahanke käynnistettiin nimellä Bergvalla II ranta-asemakaava. Samanaikaisesti käynnistettiin kunnan toimesta koko Bergvallon aluetta koskeva osayleiskaavoitus, Bergvalla osayleiskaava. Molempien kaavahankkeiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmat sekä valmisteluaineistot olivat nähtävillä helmi-maaliskuussa 2022. Saadun palautteen perusteella todettiin ranta-asemakaavan laajennusalueeseen sekä nk. takamaalle suunniteltuun asuinalueeseen sisältyvän kysymyksiä, jotka edellyttävät laajempaa ja yksityiskohtaisempaa suunnittelua. Näin ollen aikataulusyistä nähtiin tarpeelliseksi erottaa voimassa olevan ranta-asemakaavan muuttaminen omaksi hankkeekseen.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Osallisia ovat:

- maa- ja vesialueiden omistajat
- alueen ja kaavan vaikutusalueen asukkaat, yritykset ja elinkeinonharjoittajat
- Inkoo-Siuntioseudun ympäristöyhdistys ry
- Barösunds Byaråd / Barösundin kylätoimikunta

Viranomaiset:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan museo
- Museovirasto
- Kunnan toimielimet
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Väylävirasto (meriväylä)
- Varsinais-Suomen ELY –keskus (lauttapaikka ja yhteyslaituri)

4.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

13.9.2022

Kaavoitustyössä noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaista ranta-asemakaavan laatimisprosessia. Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Osallisilla on mahdollisuus antaa mielipiteensä kaavavalmisteluvaiheessa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon aikana ja muistutuksensa kaavaehdotusvaiheessa kaavan nähtävillä olon aikana.

Vireillepano ja valmisteluvaihe

- Kunnanvaltuusto käsitteli kokouksessaan 13.12.2021 § 91 Bergvalla II ranta-asemakaava-asiaa sekä hotellin toiminnasta vastaavan tahon esittämää lisämaan ostoa kunnan omistamasta tilasta 149-402-1-115
- Bergvalla II ranta-asemakaavan muutoksen ja laajennuksen vireille tulo 8.2.2022 § 13 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävillä olo 18.2.-28.3.2022.
- Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavoituksen edetessä.
- Viranomaisneuvottelu (MRA 26 §) pidettiin 10.2.2022

Ehdotusvaihe

- Rakennus- ja ympäristölautakunta asetti 24.5.2022 § 55 päätöksellään kaavaehdotuksen nähtäville 3.6.–1.8.2022.
- Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot (MRA 28 §). Kunnan jäsenillä ja osallisilla oli nähtävillä oloaikana oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta (MRA 27 §).

Hyväksymisvaihe

- Kunnanvaltuusto on hyväksynyt ranta-asemakaavan 10.10.2022 § 46 päätöksellään. Hyväksymispäätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen (MRL 188 §).

4.2.3 Viranomaisyhteistyö

Ennen kaavaehdotuksen laatimista on pidetty MRL 66 §:n mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 10.2.2022, jossa kiinnitettiin erityisesti huomiota kaavaluonnoksessa rannan läheisyyteen osoitetun rakennusoikeuden määrään ja esitettiin, että niiden osalta kaavamääräyksien tulisi ohjata riittävän tarkasti rakennusten sopeutumista kulttuuriympäristöltään arvokkaaseen rantamaisemaan.

Muita huomioita esitettiin vesihuollon osalta, sillä kaavaluonnoksessa esitetty ratkaisu todennäköisesti edellyttää ympäristölupaa. Myös kaavaluonnoksessa esitetyt luontopolut herättivät keskustelua, sillä alueella on kulutusherkän luonnon ympäristön takia tarve ohjata alueen vierailijoiden liikuttamista riittävästi.

Viranomaisneuvottelussa keskustelua herätti myös kunnan Bergvallan alueelle käynnistämä osayleiskaava ja siinä osoitettavan pysyvän rakentamisen määrä. ELY-keskuksen mukaan kunnan olisi syytä pohtia onko osayleiskaava oikea väline esitettyjen toimintojen mahdollistamiseksi.

13.9.2022

4.3 Lausunnot, mielipiteet ja vastineet

4.3.1 Valmisteluaineistosta saatu palaute

Valmisteluvaiheessa saatiin kymmenen lausuntoa ja seitsemän mielipidettä. Saatu palaute koski pääasiassa samoja teemoja kuin viranomaisneuvottelussa esitetyt huomiot. Valmisteluvaiheen palautteesta laadittu vastineraportti on ranta-asemakaavan liitteenä.

4.3.2 Ehdotuksesta saatu palaute

Ehdotusvaiheessa saatiin kahdeksan lausuntoa ja neljä muistutusta. Saatu palaute koski pääasiassa luontoarvojen turvaamista, vesi- ja jätevesihuollon kaavamääräysten ja siitä aiheutuvien vaikutusten täsmentämistä, rakennusoikeuden määrää, rakennusalojen tarkentamista sekä rakentamista, aurinkosähköä, lähivirkistysalueita ja ulkoilureittejä koskevien kaavamääräysten tarkistamista. Ehdotusvaiheen palautteesta laadittu vastineraportti on ranta-asemakaavan liitteenä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksella tarkastellaan Bergvalla I ranta-asemakaavaa mm. rakennusoikeuksien ja rakennusalojen osalta pyrkimyksenä vastata hotellin aputilojen lisätarpeisiin sekä majoitustilojen laajentamistarpeisiin. Kaavamuutoksen myötä alueen rakennusoikeutta lisättäisiin 590 k-m².

Hanke on osa koko Barösundin kehittämistä. Kunnalle on esitetty, että alueella on laajemmalti tarvetta asunnoille sekä yritystiloiille, jotka palvelevat mm. rakennus- ja matkailutoimintaa. Näiden toimintojen kehittämistä tutkitaan koko Bergvallan aluetta koskevassa kaavoituksessa, joka etenee kesän-syksyn 2022 aikana.

Kaavamuutosalue on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu loma-asuntokyläksi, jonne saa sijoittaa pääasiassa tiivistä kylämäistä loma-asutusta sekä pysyvää asumista ja sellaisia saariston elinkeinotoimintoja, jotka eivät aiheuta haittaa asumiselle tai ympäristölle. Nykyisen hotellitoiminnan laajentaminen vastaa näin ollen yleiskaavan henkeä. Alueelle on laadittu maankäyttösuunnitelma, joka on hyväksytty rakennus- ja ympäristölautakunnassa 19.5.2020.

Ranta-asemakaavan muutoksella osoitetaan alueelle kulkuyhteydet sekä virkistyskäyttöä palvelevat luontopolut. Virkistysreitit osoitetaan ohjeellisina ulkoilureitteinä virkistysalueille maastonmuodot huomioiden.

Maankäyttö- ja rakennuslain (5.2.1999/132) 73 §:ssä säädetään ranta-alueiden loma-asutusta koskevista yleis- ja asemakaavan erityisistä sisältövaatimuksista, joiden mukaan on katsottava, että:

- 1) suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön;*
- 2) luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon; sekä*
- 3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.*

Laadittaessa kaavaa alueelle, johon kuuluu olemassa olevaa kyläaluetta, ei kyläalueella sovelleta mitä 1 momentin 3 kohdassa säädetään edellyttäen, että virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys otetaan huomioon. (21.4.2017/230)

13.9.2022

Ranta-asemakaavasta on muutoin voimassa, mitä asemakaavasta säädetään. Mitä 60 §:ssä säädetään asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista, ei kuitenkaan koske ranta-asemakaavaa.

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

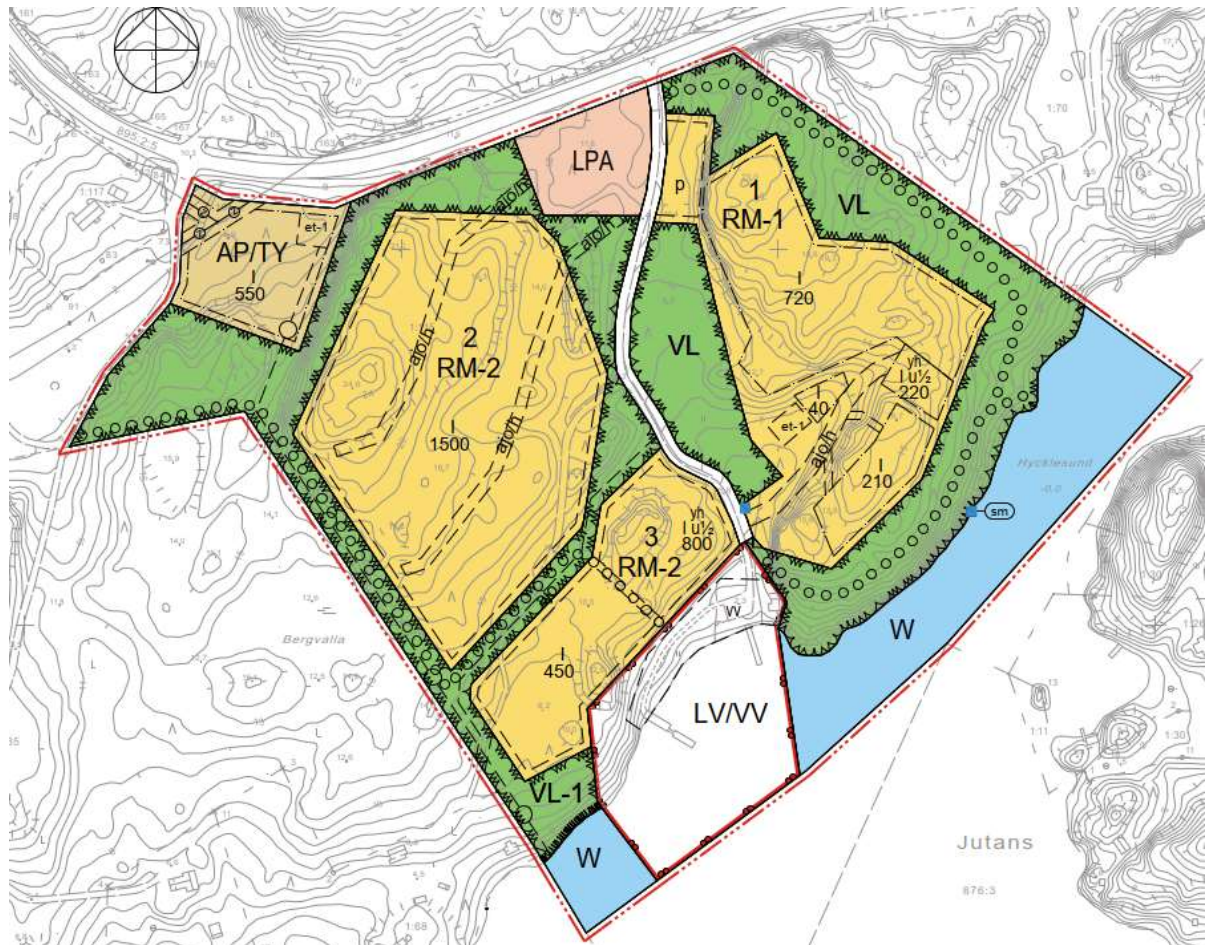
Inkoon sisäsaariston yleiskaava on oikeusvaikutteinen kaava, joka ohjaa ranta-asemakaavan laadintaan. Sisäsaariston osayleiskaavassa osoitetun merkinnän mukaan alue tulee pääosin varata vapaa-ajanasuntojen kyläalueeksi (RAT).

Ranta-asemakaavan muutoksessa on huomioitu yleiskaavassa osoitettu valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (RKY09) ja maisemallisesti arvokas alue (ma-37) ja luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo 5.26). Asemakaavassa on annettu muun muassa rakennusten sijoittelua rakentamista koskevia määräyksiä, joiden tavoitteena on turvata maisemaan ja kulttuuriympäristöön sekä luontoon liittyvien arvojen säilyminen. Edellä mainittujen tavoitteiden osalta myös MRL 73 §:ssä esitetyt ranta-alueiden asemakaavoitusta koskevat erityiset sisältövaatimukset tulevat otetuksi huomioon suunnittelussa.

4.5 Ranta-asemakaavaluonnos

Ranta-asemakaavamuutoksen luonnoksessa alueelle esitettiin osoitettavaksi matkailua palvelevien rakennusten korttelialueita RM-1 ja RM-2, pienvenesataman ja uimarannan alue LV/VV, lähivirkistysalueita VL ja VL-1, autopaikkojen korttelialue LPA sekä asuinpientalojen ja varastorakennusten korttelialue AP/TY.

13.9.2022



Kuva 4-1. Nähtävillä ollut Bergvalla II ranta-asemakaavan muutos ja laajennus, joka jaettiin nähtävillä olon jälkeksi kahteen osaan.

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 obebbyggda 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 eserverat för sammanvändningsutrymmen byggas en byggnad för sammankomster vars våningsyta nte 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 obebbyggda 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 sammanvändningsutrymmen 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 kävelyiltoja 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 luonnonmukaisena. 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 rekreatiomsområde. 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 muinaisjäännökset on otettava huomioon laiturirakenteiden ilmoitus- ja toimenpidelupakäsittelyjen yhteydessä ja pyydyttävä 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.



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

Vattenområde.



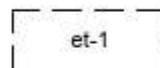
Vesialue.

Kvartersområde för bilplatser.



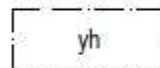
Autopaikkojen korttelialue.

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 muinaisjäännös.

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

Annat kulturarvsobjekt.

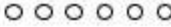



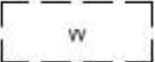

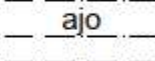
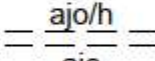
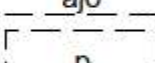
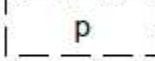



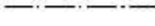

Annat kulturarvsobjekt (Historisk plats för torp). De boende- och näringslivshistoriska strukturer bevaras. Om planer som berör objektet skall det förhandlas med det regionala ansvarsmuseet (Västra Nylands museum).



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.	I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Ett bråktalet 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.	I 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. Byggnandet 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 saaristolouontoon 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 käsittelymiseen.

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 torrklösett 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 käyttösovimus.

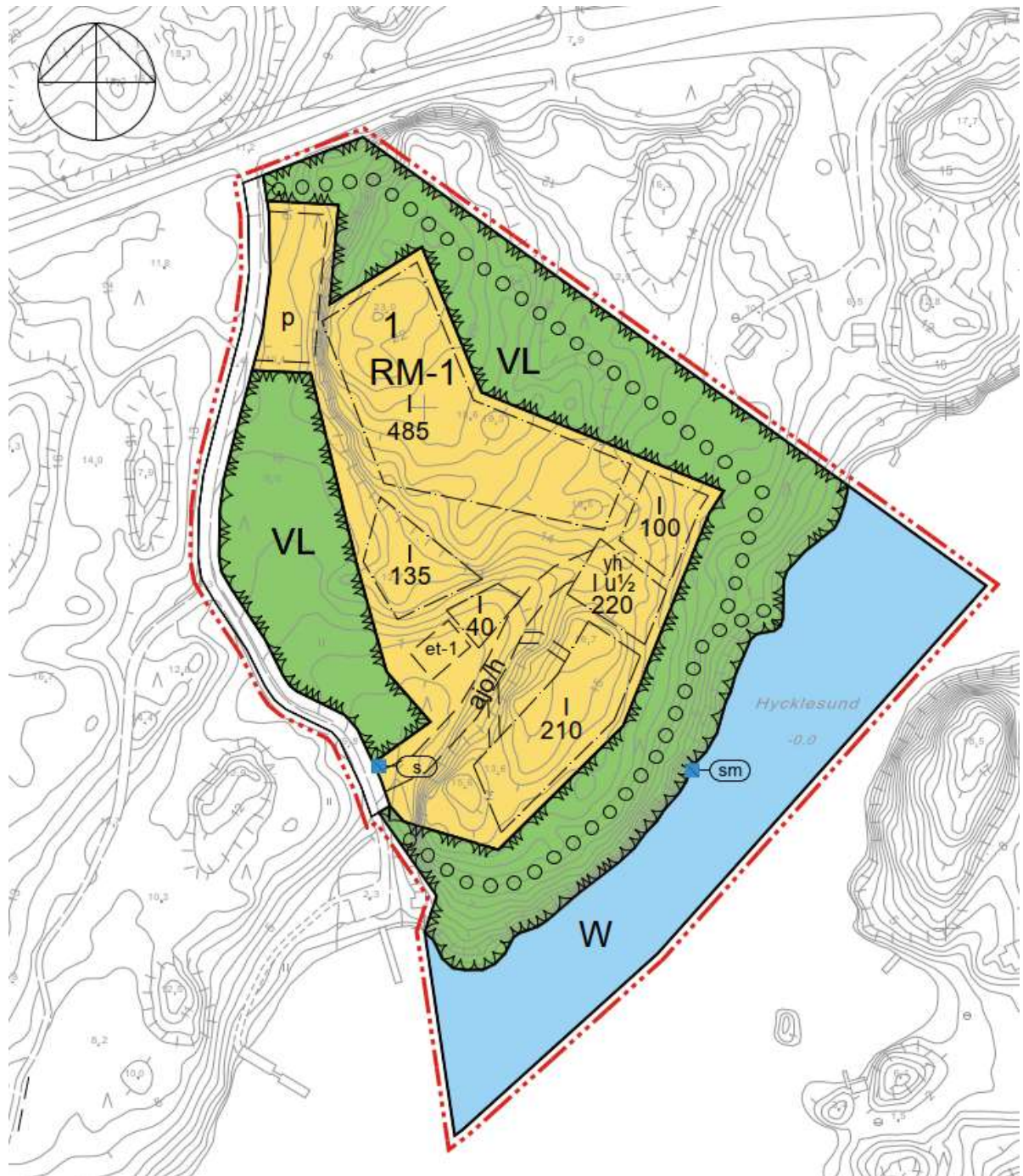
Harmaat jätevedet on ensisijaisesti käsiteltävä tarkastuskaivolisessa suodatinjärjestelmässä tai muussa paikkaan soveltuvassa käsittelyjärjestelmässä. Mikäli harmaita jätevesiä (pesu- ja talousvedet) imeytetään maaperään, tulee varmistaa, että maaperä on siihen soveltuva. Imeytyspaikan tulee sijaita 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 Ranta-asemakaavaehdotus

Asemakaavaehdotus koskee Bergvalla I alueen ranta-asemakaavan muutosta, jossa alueelle esitettiin osoitettavaksi RM-1-merkinnällä matkailua palvelevien rakennusten korttelialue sekä lähivirkistysaluetta VL.

13.9.2022



Kuva 4-2. Ranta-asetemakaavaehdotus.

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 filtreringsfält

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






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 sijoituvalla pysäköimispaikalla mahdollinen hulevesien keräysjärjestelmä on varustettava öljynerotuksella

Lähevirkistysalue.







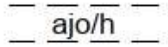
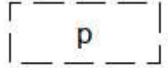


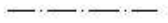
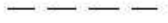
Alue tulee säilyttää maisemaltaan ja kasvillisuudeltaan luonnonmukaisena. Alueelle saa rakentaa kevyitä rakennelmia, kuten portaita ja pienimuotoisia levähdyspaikkoja, jotka edistävät alueen käyttöä virkistysalueena. Rakennelmien tulee soveltua maisemaan. Alueella saa tehdä maisemanhoidollisia toimenpiteitä. 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. Muinaismuistolaililla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen tai muu siihen kajoaminen kielletty. Aluetta koskevasta tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydetävä alueellisen vastuuseon (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 koskevasta suunnitelmista tulee neuvotella alueellisen vastuuseon (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, ytttermaterial 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 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. Bygandet 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 saaristoluontoon soveltuvia luonnonmukaisia ja maanläheisiä värejä.

Rakennettaessa rantavyöhykkeellä tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriyksen. 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 torrklösett 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.

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.

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 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 Ranta-asemakaava

Ranta-asemakaava koostuu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueesta (RM-1), lähivirkistysalueista (VL ja VL-1) sekä katu- ja vesialueesta.

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 stödas 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 ifrågakvarterande 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.

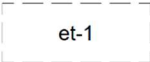

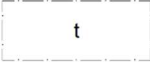
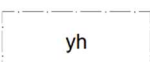





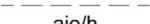
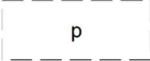




Alue tulee säilyttää maisemaltaan ja kasvillisuudeltaan luonnonmukaisena. Alueelle tulee laatia kunnan ympäristöviranomaisella hyväksyttävä hoitosuunnitelma. Alueelle sijoittuvien reittien tarkemmassa suunnittelussa tulee välttää kulunohjaamista kulutusherkän kasvillisuuden alueille.



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 kvartersområdet.		Rakennusala, jolle sallitaan korttelialuetta palvelevien yhteiskäyttötilojen rakentaminen.
Fäst 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 värykseltään sekä läheisiin rakennuksiin että alueen luonnonympäristöön ja maisemakokonaisuuteen sekä kulttuuriympäristöön. Rakennusmateriaalina tulee käyttää puuta, ja rakennusten väryksessä tulee käyttää saaristoluontoon soveltuvia luonnonmukaisia ja maanläheisiä värejä.

Rakennettaessa rantavyöhykkeellä tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värykseen. 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 viranomaisten 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.

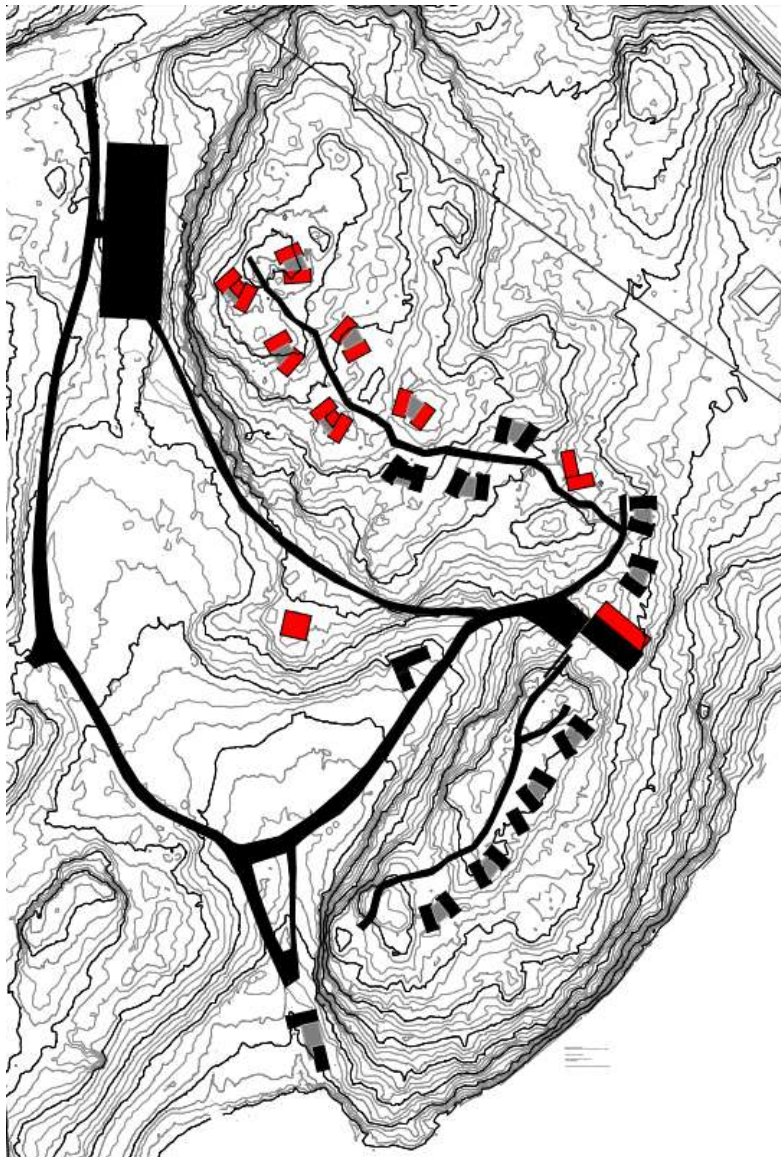
Puhdistamoissa, joissa käsitellään yli 10 henkilön jätevedet (yhteispuhdistamo), talousjätevedet on puhdistettava siten, että asetusten mukainen pilaantumisen herkillä alueilla määritelty puhdistustaso täyttyy. Yhteispuhdistamoissa on oltava nimetty jätevesijärjestelmän asianmukaisesta käytöstä ja huollosta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

13.9.2022

5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Ranta-asemakaavan yleiskuvaus

Ranta-asemakaavalla on osoitettu suunnittelualueelle matkailua palvelevien rakennusten kortteli-alue (RM-1) ja lähivirkistysalueita (VL, VL-1). Ranta-asemakaava mahdollistaa alueelle rakennettavan noin 30 pienestä mökistä koostuvan lomakylän ja siihen liittyvien talousrakennuksen ja vastaanotto-keskuksen rakentamisen. Lomakylän vieraiden autoille varataan parkkialue sisääntulon yhteyteen. Vastaanottorakennukseen pääsee ajamaan autolla mutta muuten alueen sisäinen liikenne tapahtuu lähtökohtaisesti kevyillä ajoneuvoilla tai kävellen. Muutoksella lisätään alueen rakennusoikeutta 590 k-m².



Kuva 5-1. Luonnos siitä, miten rakennukset voitaisiin esimerkiksi sijoitella Bergvalla I alueelle. Punaiset rakennukset havainnollistavat ranta-asemakaavassa osoitettavan lisärakennusoikeuden mahdollistamia uusia rakennuksia (Lena Weckström, 09/2022).

13.9.2022

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakennuspaikat on sijoitettu siten, etteivät arvokkaat luontokohteet vaarannu ja maiseman erityispiirteet on huomioitu. Yleiskaavassa osoitettu rannassa oleva virkistysalue on jätetty asemakaavassa rakentamisen ulkopuoliseksi lähivirkistysalueeksi. Alueella sijaitsevan luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeän alueen ja muinaisjäänöksen alueelle ei asemakaavassa osoiteta rakentamista.

Rakennusalueet on rajattu siten, että rakennukset sopeutuvat ympäröivään maisemaan mahdollisimman hyvin. Lisäksi rakentamisen määrälle ja laadulle on asetettu asemakaavassa reunaehtoja, joiden tavoitteena on edistää rakennusten soveltumista Barösundin valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Asemakaavan määräyksillä ohjataan rakentamista siten, että se soveltuu Barösundin väylän kulttuurimaisemaan ja turvataan arvokkaiden luontokohteiden säilyminen.

5.3 Alin suositeltava rakentamiskorkeus

Kaavan yleismääräyksillä on osoitettu alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita tai toimintoja. Rakennuksen alin rakentamiskorkeus on oltava vähintään +3,15 m (N2000). Alin rakentamiskorkeus tarkoittaa sitä korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita. Eri rakennuspaikoille vallitseva mahdollinen aaltoiluvara on huomioitava rakennuslupaa käsiteltäessä.

Korkeustaso tulee ottaa huomioon myös yhdyskuntatekniikan, mm. vesihuollon ja energianjakelun laitteiden kohdalla. Suosituskorkeudesta voidaan tinkiä mm. kevytrakenteisten vajojen ja eristämättömien saunojen tapauksessa.

5.4 Vesihuolto ja jätevesien käsittely

Kaava-alueelle ei ulotu Inkoon kunnan vesihuoltoverkoston. Viemäriverkostojen ulkopuolella koko sisäsaariston alueella suositellaan sisäsaariston yleiskaavassa ensisijaisesti kuivakäymälöiden käyttöä ja kiinteistökohtaiset jätevesikäsittelyt toteutettavaksi seuraavan tärkeysjärjestyksen mukaisesti:

1. Kuivakäymälä
2. Vähän vettä käyttävä vesikäymälä, käsittely paikan päällä, käymälävesi ja harmaavedet eroteltu erikseen
3. Perinteinen vesikäymälä, käsittely paikan päällä, käymälävesi ja harmaavedet eroteltu erikseen
4. Vesikäymälä varustettuna umpisäiliöllä, jätevesi kuljetetaan muualle pudistettavaksi.

Kaavassa sallitaan vesivessat, mutta kaavamääräyksissä on kiinnitetty huomioita niiden sallimisesta mahdollisesti aiheutuvien haitallisten vaikutusten minimointiin. Kaavamääräysten mukaan talousveden hankinnan ja jätevesien käsittelyn tulee perustua koko korttelialuetta koskevaan vesihuoltosuunnitelmaan. Voimassa olevan ranta-asemakaavan laatimisen yhteydessä alueelle on laadittu jätevedenkäsittelysuunnitelma, joka on päivitetty ja esitetty kaava-aineiston liitteenä.

Hotellitoimintojen laajentuessa Bergvalla II alueelle, koko alueelle rakennetaan keskitetty harmaiden ja wc-vesien keskuspuhdistamo, johon tullaan johtamaan myös Bergvalla I vaiheen jätevedet.

13.9.2022

5.5 Aluevaraukset ja mitoitus

Ranta-asemakaavan pinta-ala on yhteensä noin 5,85 hehtaaria ja kaavassa osoitettava rakennusoikeus yhteensä 1190 k-m². Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu loma-asuntojen korttelialuetta RM-1 noin 2,11 hehtaaria, VL-aluetta noin 1,71 hehtaaria ja noin VL-1-aluetta 0,58 hehtaaria. Näin ollen aluetehokkuudeksi muodostuu $ea=0.02$ ja RM-1-alueen rakennustehokkuudeksi $e=0.06$.

Aluevaraus	Pinta-ala (ha)	Kerrosala (k-m ²)
RM-1	2,1108	1190
Katu	0,2157	0
VL	1,7056	0
VL-1	0,5802	0
W	1,2392	0
Yhteensä	5,8515	1190

5.1 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Ranta-asemakaavan merkinnät ja määräykset on kuvattu kohdassa 4.7.

6 KAAVAN VAIKUTUKSET

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on säädetty vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa. Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin (MRL 9 §). MRA 1 §:ssä on määritelty tarkemmin, että vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset. Asetuksessa on lueteltu viisi kohtaa, joihin kohdistuvat vaikutukset tulee selvittää:

1. Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
2. Maa- ja kallioperään, ilmaan
3. Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen
4. Yhdyskuntarakenteeseen ja -talouteen sekä liikenteeseen
5. Maisemaan ja rakennettuun ympäristöön

6.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Vaikutukset asumiseen

Ranta-asemakaava-alueella ei asu vakituisia tai loma-asukkaita. Suunnittelualueen läheisyydessä Läntisen Barösundintien ja Lähderannantien varressa on muutama vakituinen asuinpaikka, jotka sijaitsevat lähimmillään noin 350 metrin etäisyydellä. Lisäksi asemakaava-alueen pohjois- ja eteläpuolelle sijoittuu rantaan muutamia loma-asuntoaikoja lähimmillään noin 225 metrin etäisyydelle sekä vas-tarannalla lähimmillään 160 metrin etäisyydelle ranta-asemakaavassa osoitettavista rakennusaloista.

13.9.2022

Eteläpuolella sijaitsevalle loma-asunnolle kuljetaan samasta Barösundintien liittymästä, kuin Bergvallan saunalle ja pienvenesatamaan. Alueella on jo rakentunut voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisesti hotellitoimintoja ja kaavamutoksen myötä mahdollistettu lisärakennusoikeus mahdollistaa uusien rakennusten sijoittamisen jo rakentuneiden rakennusten ja Barösundintien väliin jäävälle alueelle rantaan kulkevan tien itäpuolelle. Asemakaavamutoksen toteuttamisesta ei arvioida aiheutuvan häiriötä lähialueen asutukselle.

Vaikutukset maanomistajien tasapuoliseen kohteluun

Maanomistajien tasapuolisen kohtelu perustuu kaavoituksessa yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamiseen, joka edellyttää, ettei maanomistajia aseteta toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen ole kaavan sisältöä koskevat säännökset huomioon ottaen maankäytöllisiä perusteita. Koska Bergvallan I ranta-asemakaavassa on kyse kunnan kannalta tärkeästä elinvoimahankkeesta eikä yksittäisen maanomistajan loma-asunnon rakennusoikeuden lisäämisestä, ranta-asemakaavassa on selkeät maankäytölliset perusteet osoittaa alueelle yksittäistä haja-asutusalueen rakennuspaikkaa suurempi määrä rakennusoikeutta.

Vaikutukset saaristoelinkeinoihin

Lain saariston kehityksen edistämistä (26.6.1981/494) 2 §:n mukaan:

Valtion ja kuntien toimin on pyrittävä turvaamaan saariston kiinteä asutus luomalla väestölle riittävät mahdollisuudet toimeentuloon, liikkumiseen ja peruspalvelujen saantiin sekä suojaamaan saariston maisemakuvaa ja luontoa ympäristöhaitoilta.

Saaristolain 8 §:n ensimmäisen momentin mukaan: *Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaisissa kaavoissa sekä muissa vastaavissa suunnitelmissa, jotka koskevat saaristoa ja siihen kuuluvia vesialueita, on erityisesti otettava huomioon 2 §:ssä säädetyt tavoitteet. (5.2.1999/145).*

Alueen suunnittelussa on huomioitu alueella olevat erityiset kulttuuriympäristö- ja luontoarvot. Bergvallan alueelle osoitettavilla toiminnoilla lisätään Barösundin alueen elinvoimaa ja siten edistetään myös saaristolaissa esitettyjä tavoitteita. Alueen kehittäminen kokonaisuutena parantaa myös tulevaisuudessa ranta-alueen virkistyskäyttömahdollisuuksia, kun venesataman ja uimarannan alueen kunnossapito paranee. Bergvallan ranta-alue tulee olemaan sekä kuntalaisten että hotellivieraiden yhteisessä käytössä.

Sisäsaariston kaava-alueen nykyiset elinkeinomuodot perustuvat lähinnä maa- ja metsätalouteen, kalastukseen, matkailuun, rakentamiseen, veneilyyn ja maatilamatkailuun. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan jo rakentuneiden hotellitoimintojen kehittäminen, minkä arvioidaan vaikuttavan myönteisesti Barösundin kyläalueen kehittämiseen ja alueen elinkeinomahdollisuuksiin.

Vaikutukset palveluihin

Bergvallan I ranta-asemakaavan muutoksella alueelle osoitettava lisärakennusoikeus mahdollistaa jo toteutuneiden hotellipalveluiden kehittämisen. Bergvallan alueen matkailutoiminnan kehittämisen arvioidaan tukevan koko Barösundin alueen elinvoimaa ja alueella jo olevien pienimuotoisten palveluiden säilymistä.

Vaikutukset virkistykseen

Ranta-alueelle on osoitettu virkistysalue ja ohjeellinen ulkoilureitti sekä kuntalaisten että matkailijoiden yleiseen käyttöön.

13.9.2022

6.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään sekä ilmaan

Vaikutukset maa- ja kallioperään

Maa- ja kallioperään kohdistuu vaikutuksia loma-asuntojen ja niille johtavan tieyhteyden rakentamisesta. Vaikutukset ovat kuitenkin melko vähäisiä ja paikallisia. Tien rakentaminen ei vaadi suurta maan muokkaamista. Rakennuspaikkojen vaikutukset maa- ja kallioperään saattavat olla suuremmat alueen korkeuseroista johtuen. Rakennuspaikkojen koolla ja toisaalta myös rakennusalueen rajauksilla on kuitenkin pyritty mahdollistamaan rakennusten sijoittaminen maastollisesti parhaiten rakennettavalle alueelle.

Toteutuksessa pyritään säilyttämään alueen luonnon ympäristö mahdollisimman koskemattomana, siten, että esivalmisteiset rakennukset nostetaan nosturilla paikoilleen kallioon poratuille pilariperustoille. Vesi- ja viemärointi putkitukset tehdään pintavetoina ajoyhteyksien soratäyteen alle louhimatta kalliota. Ranta-alueen osalta maastossa kulku ohjataan olemassa olevalle polulle, jolloin alueen muu kallioluonto pysyy paremmin luonnontilaisena.

Vaikutukset pohja- ja pintavesiin

Alueella ei sijaitse kunnan vesijohtoverkkoa eikä viemärointiä. Alueen vesi- ja jätevesihuolto on tarkoitus järjestää mahdollisimman toimintavarmaksi, käyttöä vastaavaksi sekä terveys- ja ympäristöhaittoja aiheuttamattomaksi. Jätevesien käsittelyssä tulee noudattaa voimassa olevaa lainsäädäntöä sekä viranomaisten ohjeistuksia.

Alueella sallitaan vesikäymälät, mikäli rakennukset voidaan liittää vesihuoltolaitoksen viemäriverkoon tai alueella keskitetysti ympärivuoden toimintavarmaan puhdistamoon.

Jätevedet erotellaan mustiin ja harmaisiin vesiin. Mustat vedet ovat WC- ja käymälävesiä. Harmaat vedet syntyvät esimerkiksi keittiöstä ja pesutiloista. Huonosti puhdistetut haja-asutuksen jätevedet sisältävät ravinteita, jotka voivat lisätä Itämeren rehevöitymistä. Kaavamääräyksillä on kuitenkin pyritty varmistamaan, että jätevesien käsittelystä ei aiheudu terveydelle tai ympäristölle haittaa. Kaavan yleismääräyksissä edellytetään, että *talousveden hankinnan ja jätevesien käsittelyn tulee perustua koko korttelialuetta koskevaan vesihuoltosuunnitelmaan*. Kaava-aineistoon sisältyy päivitetty vesihuoltosuunnitelma, jossa on huomioitu kaavamuutoksella lisääntyvä rakennusoikeus. Käsittelyssä noudatetaan ympäristölainsäädännön nojalla annettuja viranomaisten ohjeita ja kunnan ympäristön-suojelumääräyksiä- ja suosituksia.

Haja-asutuksen jätevedet ympäristöoppaan (2017) mukaan kaavamääräyksissä ei tule suositella tiettyä jätevesien käsittelymenetelmää. Kalliomaastoissa, kuten Bergvallassa sopivia ratkaisuja ovat käytännössä pienpuhdistamo tai umpisäiliö. Kaavakartalla on osoitettu jäteveden puhdistamon ja suodatuskentän alue (et-1). Kaavamääräysten mukaan mahdollisen jätevedenpuhdistamon ympäristöluvan tarve tulee selvittää.

Nykyinen kaavamuutosalueella käytössä oleva jätevesijärjestelmä on jatkuvatoiminen Vestelli Biokube Jupiter -järjestelmä. Nykyisen jätevesijärjestelmän toimivuutta on tarkasteltu huhtikuussa 2022, jolloin alueelle tehtiin kuuden mittauksen kohdennettu mittausarja, jonka tulokset on hyväksytetty terveystarkastajalla. Mittausten mukaan jätevesijärjestelmä täyttää luvatut puhdistustehot.

Koko Bergvallan suunnittelualueelle laaditun jätevesiselvityksen (Ecobio Oy) mukaan Vestelli Biokube Jupiter -järjestelmä saavuttaa Suomen lainsäädännön mukaiset puhdistusarvot (orgaanisen aineen osalta vähintään 90 %, kokonaisfosforin osalta vähintään 85 % ja kokonaistypen osalta vähintään 40 %). Kaavan mahdollistaman lisärakentamisen myötä majoituskapasiteetti kasvaa nykyisestä 460 k-m²

13.9.2022

enintään 205 k-m², 20 kappaleesta 32 kappaleeseen 2 hengen majoitusrakennuksia (+ 12 kpl), eli 24 henkilöä/vrk. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää selvitys jätevesijärjestelmän riittävydestä ja /tai laajennustarpeista.

Jätevesiselvityksessä arvioitiin paikallisen jätevedenpuhdistamon ympäristövaikutuksia verrattuna palautteessa esiin tuotuun vaihtoehtoon, jossa jätevedet johdetaan vedenalaista siirtolinjaa pitkin Joddbölen puhdistamoon. Selvityksen mukaan siirtoputki vaatii laajemmat lupaprosessit ja erillisselvitykset kuin jätevesien käsittely paikallisesti. Paikallisen jätevedenpuhdistamon toteutus on myös nopeampaa, sillä se vaatii vain rakennusluvat ja ympäristöluvan, jonka hakemiseen kuuluu keskimäärin kymmenen kuukautta. Siirtoputken rakentamiseen menee melko pitkään, ja erillisselvityksiin ja lupaprosesseihin arvioidaan kuluvaksi noin kaksi vuotta. Ympäristövaikutuksiltaan paikallinen puhdistamo aiheuttaa vähemmän haittoja kuin siirtoputki. Hankkeesta ei synny juuri muita vaikutuksia, kuin puhdistettujen jätevesien johtaminen Bärönsalmeen ja jäteveden ravinteiden vaikutus vedenlaatuun ja eliöihin. Jätevedellä ei arvioida olevan vaikutuksia vedenlaatuun tai rehevöitymiseen, koska ravinemäärät ovat vähäisiä ja salmen vesi vaihtuu, eli ravinteet leviävät laajalle alueelle ja laimentuvat. Vesistön vapaa-ajan käytölle tai uimiselle ei jätevesien johtamisesta aiheudu vaikutuksia. Siirtoputken ympäristövaikutukset ovat suuremmat, sillä siirtoputki täytyy sijoittaa monen kilometrin matkalle merenpohjaan ja osin maan päälle. Jos putkilinjaus kulkisi luonnonsuojelualueen läpi, putken pituus olisi huomattavasti lyhyempi, mutta tällöin voi syntyä vaikutuksia luonnonsuojelualueen luontoarvoihin. Putken sijoittaminen mereen voi vaatia myös ruoppauksia, jolloin vaikutukset vedenlaatuun ovat suuret. Ruoppauksien yhteydessä pohjasedimentit leviävät vedessä ja vesi samentuu. Myös pohjaeläimistö katoaa ruopattavalta alueelta.

Joddbölen puhdistamon puhdistusteho on hieman parempi kuin paikallisesti Bergvallaan rakennettavan puhdistamon, joten jätevesistä syntyvä vaikutus vedenlaatuun on pienempi. Ero ei kuitenkaan ole merkittävä, eikä vesistön tilan kannalta ole merkitystä kumpi ratkaisu toteutetaan. Kokonaisvaikutuksia arvioitaessa paikallinen puhdistamo on ympäristön kannalta parempi vaihtoehto.

Jätevesienkäsittelystä aiheutuvia mahdollisia haitallisia vaikutuksia on minimoitu kaavamääräyksillä eikä jätevesien käsittelystä niin ollen arvioida aiheutuvan merkittäviä haitallisia vaikutuksia. Kaavamuutosalue ei sijaitse pohjavesialueella, joten ranta-asemakaavalla ei arvioida olevan vaikutuksia pohjavesiin.

Kaavamuutosalueen vastarannalla Barsösundissa sijaitsee yleiskaavan kyläaluetta, jonne tulee laatia tarkempi osayleiskaava tai asemakaava. Alueen kehittyessä on mahdollista, että Bergvallan jätevesijärjestelmää on tulevaisuudessa tarvetta laajentaa ja sen toteuttamista suunnitella uudelleen. Mikäli päädytään laajentamaan olevaa jätevesijärjestelmää edellyttää se ympäristöluvan sekä tarkkailua. Jätevesiselvityksen mukaan Vestelli Biokube Jupiter -järjestelmä mahdollistaa myös alueen liittämisen kunnalliseen viemäriverkostoon, mikäli sellainen sinne joskus rakennetaan.

Puhtaan veden saannin turvaamiseksi nykyiselle hotellialueelle on tehty kolmas porakaivo elokuussa 2022. Alueella ei ole ollut ongelmia puhtaan veden saannissa.

Vaikutukset ilmastoon

Ranta-asemakaavan muutoksessa osoitettava rakentamisen määrä ei ole niin merkittävää, että sillä olisi huomattavia vaikutuksia ilmastoon.

6.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen

Vaikutukset kasvilajeihin

13.9.2022

Kaavan toteuttaminen ei hävitä tiedossa olevia arvokkaita kasvilajeja. Rakentamisen tieltä joudutaan jossain määrin raivaamaan puita ja muuta kasvillisuutta. Lähivirkistysalueen (VL) kaavamääräyksiin sisällytetty vaatimus lehdon ja niittymäisen alueen hoitamisesta sen ominaispiirteet huomioiden tukee paikallisten kasvilajien säilymistä jopa parantaen niiden kasvuedellytyksiä.

Vaikutukset eläinlajeihin

Alueella ei tiettävästi ole arvokkaita eläinlajeja, joihin kaavan toteuttamisella olisi vaikutuksia.

Kaavamuuotosalueelta on tunnistettu Hyyklesundin luontolausunnon (Keiron, 2020) mukaan haavikko, joka on liito-oravalle mahdollisesti soveltuvaa elinympäristöä. Haapojen alta ei löydetty luontolausunnon laatimisen yhteydessä liito-oravan papanoita. Näin ollen kaavamuuotos ei käytössä olevien tietojen pohjalta vaikuta liito-oravien elinympäristöön.

Vaikutukset luonnonmonimuotoisuuteen

Luontoselvityksen (Keiron 2020) mukaan kaava-alueella ei ole suojelua edellyttäviä luonnon arvokohteita, vaan luonnon piirteiltään Bergvallan selvitysalue on pääosin tavanomaista, Inkoon sisäsaaristolle tyypillistä luontoa. Kaavamääräysten mukaan kaava ohjaa kuitenkin jättämään rakentamattomat alueen osat luonnontilaisiksi. Kaavamääräyksillä on pyritty minimoimaan rakentamisesta aiheutuvia vaikutuksia.

Lähivirkistysalueiden VL- ja VL-1 kaavamääräysten mukaan *alue tulee säilyttää maisemaltaan ja kasvillisuudeltaan luonnonmukaisena*. Vastaavasti myös matkailua palvelevien rakennusten korttelialueilla *rakentamisen ulkopuolelle jäävät alueet tulee pääosin säilyttää maisemaltaan ja kasvillisuudeltaan luonnontilaisina*.

Lähivirkistysalueen VL kaavamääräyksellä tuetaan luonnon monimuotoisuutta hoitotoimenpiteiden avulla: *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*. Lisäksi kallioalueille sijoitettavalle lähivirkistysalueelle VL-1 tulee laatia kunnan ympäristöviranomaisella hyväksyttävä hoitosuunnitelma.

Ohjeellisen ulkoilureitin tarkempaa suunnittelua ja toteutusta on ohjattu kaavamääräyksellä, jonka mukaan *polku tulee suunnitella siten, että reitti on selkeästi opastettu, se sopeutuu luontevasti maastoon ja herkkiä luontokohteita suojellaan kulumiselta*. Lisäksi lähivirkistysalueiden VL- ja VL-1 kaavamääräyksellä ohjataan alueelle sijoittuvien reittien suunnittelua seuraavasti: *alueelle sijoittuvien reittien tarkemmassa suunnittelussa tulee välttää kulunohjaamista kulutusherkän kasvillisuuden alueille*.

Kokonaisuutena arvioituna kaavalla ei ole merkittävää heikentävää vaikutusta luonnonmonimuotoisuuteen.

6.4 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja -talouteen sekä liikenteeseen

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Alueella sijaitsee entuudestaan loma-asutusta ja ranta-asemakaavassa osoitettava matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM-1) soveltuu alueelle ja hyödyntää alueella, jo olevaa tiestöä, joten kaavan toteuttamisesta ei aiheudu merkittäviä yhdyskuntarakenteellisia muutoksia.

Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

13.9.2022

Alueen toteutus ja kunnossapito eivät aiheuta kunnalle uusia kustannuksia, sillä hotellitoiminnasta vastaava toteuttaa alueelle tehtävät muutokset. Kunta hyötyy hotellitoimintojen kehittämisestä yhteisöveron ja uusien työpaikkojen kautta. Ohjeellisen ulkoilureitin toteutuksesta aiheutuu kunnalle kustannuksia, jotka tulevat arvioitavaksi reitin suunnittelun tarkentuessa. Ulkoilureitti on osoitettu asemakaavassa ohjeellisena eikä se ole kuntaa velvoittava, vaan kyseessä on ulkoilureitin tarkemman suunnittelun mahdollistava merkintä.

Vaikutukset liikenteeseen

Kaavassa osoitettu rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan tieverkkoon. Rakentamisen vähäinen määrän kasvu ei rasita olemassa olevaa tieverkostoa merkittävästi. Liikkuminen matkailua palvelevien rakennusten korttelialueelle ja rantaan tapahtuu pääosin jalan Barösundintien varteen osoitelta parkkipaikalta. Pysäköimisalueelle on tarkoitus rakentaa 18 uutta autopaikkaa siten, että alueella tulee olemaan yhteensä 36 RM-1 aluetta palvelevaa autopaikkaa. Alue on myös saavutettavissa veneellä ja hotellitoimintojen kehittäminen voi lisätä kysyntää pienvenesataman vieraspaikoille. Venesataman toimintojen kehittäminen osoitetaan Bergvalla II asemakaavassa.

6.5 Vaikutukset maisemaan ja rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset taajamakuvaan ja maisemaan

Rakentamisen myötä alueen maisemaan kohdistuu pienessä mittakaavassa tapahtuvaa muutosta. Rakennusalueet on kuitenkin rajattu kaavassa siten, että maiseman säilyminen voidaan turvata mahdollisimman hyvin. Rakentamiseen osoitetun RM 1-alueen ja Barösundin väylän väliin on osoitettu lähivirkistysalue. Kaavamääräyksillä on määrätty rantapuusto säilytettäväksi, mikä osaltaan vähentää rakennusten näkyvyyttä maisemakuvassa. RM-alueella rakennuspaikat on sijoitettu siten, että ne ovat Barösundin väylältä katsottuna mahdollisimman huomaamattomia, sillä väliin jäävä paikoitellen melko tiheä puusto suojaa näkymiä. Ranta-asemakaavan muutoksella mahdollistettu lisärakentaminen sijoittuu jo toteutuneiden rakennusten pohjoispuolelle pois päin rannasta, eikä sen siten arvioida vaikuttavan merkittävästi Barösundin väylän suuntaan kohdistuviin näkymiin.

Hotellitoimijan tavoitteena on rakentaa Bergvalla I alueelle noin 30 skandinaavista kestävästä kehitystä ja linjakasta arkkitehtuuria edustavaa pienikokoista majoitusrakennusta sekä näitä palvelevat talousrakennukset sekä vastaanottorakennus. Rakennusoikeus kasvaisi voimassa olevasta 590 k-m² kaavamuutoksen myötä 1 190 k-m². Määräysten mukaan rakennusten pintamateriaaleissa tulee käyttää luonnonmukaisia materiaaleja, mikä omalta osaltaan myös edistää rakennusten istumista maisemaan. Asemakaavalla ei arvioida olevan haitallisia vaikutuksia maisemaan.

13.9.2022



Kuva 6-1. Kuva jo toteutetusta mökkikylästä. Pienet rakennukset pilkistävät puiden lomasta. Mökit erottuvat maisemassa Barösundin väylän suuntaan parhaiten ilta-aikaan, jolloin niiden ikkunoista tulevat valot näkyvät meriväylän ohikulkijoille.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavan toteuttamisen myötä alueelle on jo syntynyt uutta rakennettua ympäristöä. Ranta-asemakaavan muutos ei vaikuta heikentävästi suunnittelualueen vastarannalla sijaitseviin suojeltuihin rakennuksiin.

Perinteisesti Barösundin väylällä on vältetty rakentamista erityisen näkyville paikolle rantojen kallioidelle ja huvilat on rakennettu etäämmälle rannasta, poikkeuksena luotsiasemat, kalastustuvat, laiturit ja merimerkit, joiden on ollut oleellista sijaita heti rannassa. Väylän toimivuuden kannalta on ollut olennaista, että sen varrella on ollut selkeästi tunnistettavia alueita, joita ei ole saanut muuttaa, jotta merenkulkijat tunnistavat missä he kulkevat. Tästä johtuen tietyillä paikoilla on sen takia ollut kiellettyä puuston kaataminen, sillä puusto on toiminut sijaintia osoittavana tunnusmerkinä rakentamattomissa paikoissa. Toisaalta Barösundin väylälle on toteutettu historian saatossa myös näkyvämpää rakentamista, kuten näkyvästi Hycklesundin vastarannan kalliolle sijoittuva, ilmeeltään hyvin säilynyt 1800-1900-luvun vaihteen koulurakennus, joka muodostaa tunnusomaisen maamerkin kyläkeskukseen maisemassa.

Voimassa olevan asemakaavan toteutumisen myötä rakentamattomasta rantamaisemasta on jo tullut saaristomaisemalle ominaisella tavalla rakennettua ympäristöä, jossa rakennukset pilkistävät puuston takaa. Pienipiirteiset ja hillityt majoitusrakennukset ovat tuoneet Barösundin väylän rakennettuun ympäristöön uuden modernin elementin. Asemakaavalla ei arvioida olevan haitallisia vaikutuksia rakennettuun ympäristöön.

Kaavamutoksen mahdollistama lisärakennusoikeus vastaa yhden ympärivuotisen rakennuspaikan rakennusoikeutta, joka Inkoon sisäsaariston yleiskaavan alueella on 600 k-m², rakennusoikeuden vastatessa näin ollen yhteensä kahden ympärivuotisen asuinpaikan rakennusoikeutta. Ottaen lisäksi huomioon alueen yleiskaavamääräys Loma-asuntokylä (RAT), lisärakennusoikeutta ei voida pitää kohuttomana.

13.9.2022

Vaikutukset kulttuuriympäristöön

Pienistä mökeistä koostuva lomakylä yhdistää saariston 1800-luvun lopun huvilarakentamisen luotsiperinteen mukaisesti pieniin rantakalliolle sijoitettaviin lomarakennuksiin, minkä seurauksena alueelle syntyy uudenlaista saariston kulttuuriympäristöä. Voimassa olevan ranta-asemakaavan mahdollistaman matkailupalveluiden alueen toteuttaminen on tuonut kerroksellisuutta Barösundin väylän kulttuurimaisemaan. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan lisärakentaminen, joka ei kuitenkaan tule merkittävästi näkymään väylälle, vaan sijoittuu sulkeutuneempaan metsämaisemaan. Kaavamääräykset ohjaavat uudisrakentamisen laadukkaaseen toteutustapaan ja säätelevät tiukasti rakennusten kokoa ja pintamateriaaleja.

Uusi matkailupalvelualue on lisännyt sekä paikallisten että matkailijoiden tietoisuutta alueesta, mikä puolestaan voi edistää Barösundin väylään liittyvien kulttuuriarvojen ja rakennusperinnön vaalimista.

Vaikutukset muinaismuistoihin

Muinaismuistokohde on merkitty ranta-asemakaavaan ja kaavamääräykset ohjaavat kohteeseen liittyvien arvojen säilyttämiseen. Vanha torpan paikka, joka on osoitettu s-kohdemerkinnällä, tulee huomioida ohjeellisen huoltoajoyhteyden sijainnin tarkemmassa suunnittelussa. Asemakaavassa edellytetään museoviranomaisen lausunnon pyytämistä kohdetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä. Asemakaavalla ei arvioida olevan haitallisia vaikutuksia muinaismuistoihin.

7 Ranta-asemakaavan toteutus**7.1 Toteuttaminen ja ajoitus**

Ranta-asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti sen saatua lainvoiman.

7.2 Toteutuksen seuranta

Kunta valvoo rakennuslupien kautta alueen rakennusten ja ympäristörakentamisen sopeutumista alueen yleisilmeeseen sekä alueen jätevesien käsittelyä.