

Bergvalla II stranddetaljplan och Bergvalla delgeneralplan

Rapport om bemötanden

Detaljplaneförslaget för Bergvalla III har man kombinerat två planer som har legat till påseende: stranddetaljplanen Bergvalla II och Bergvalla delgeneralplan. Bemötanden har utarbetats för de utlåtanden och åsikter som erhållits under framläggningstiden av planutkastet. I det här dokumentet finns sammanfattningar av och svar på de anmärkningar som inkommit om planen för deltagande och bedömning och det förberedande materialet för delgeneralplanen för Bergvalla och stranddetaljplanen Bergvalla II. En del av anmärkningarna har inkommit om båda planerna, och sammanfattningar och svar finns i slutet av dokumentet.

Det kom in 9 utlåtanden från myndigheterna och 8 åsikter från privatpersoner beträffande det framlagda programmet för deltagande och bedömning samt beredningsmaterialet för Bergvalla II stranddetaljplan. En av åsikterna hade två underskrifter, ett hade tre och ett hade sju. Det kom in 10 utlåtanden från myndigheterna och 8 åsikter från privatpersoner beträffande det framlagda programmet för deltagande och bedömning samt beredningsmaterialet för Bergvalla delgeneralplan. En av åsikterna hade tre underskrifter och ett hade sju. Responsen på beredningsmaterialet präglades av frågor beträffande lösningen på vattenförsörjningen i området, byggmängden som upplevdes överdriven, byggandets kvalitet och dess placering samt konsekvenserna av områdets utveckling för grannarna, naturen, kulturlandskapet och möjligheterna till rekreationsanvändning. Naturstigens samt småbåtshamnens och badstrandens funktionalitet väckte frågor. Dessutom tog NTM-centralens utlåtande ställning till generalplanens innehållskrav samt behovet av en detaljplan. Nylands förbunds utlåtande tog ställning till behovet av utarbetandet av en delgeneralplan samt till planlösningarnas konsekvenser för Barösunds by och kommunens områdes- och samhällsstruktur.

Bergvalla delgeneralplan, utkastskedets anmärkningar

Anmärkning 1.

Anmärkningen har inlämnats angående Bergvalla delgeneralplan. Sammandrag av innehållet i anmärkningen:

1.1. Antal tomter och deras placering

Det finns för många tomter för åretruntbostäder. Tomterna på norra sidan av Barösundsvägen verkar vara ogenomtänkta och svåra att bebygga, och skulle ha dålig sikt från korsningen med Barösundsvägen.

1.2. Tillgång till kajer och rening av avloppsvatten

Tillgången till bryggorna på stranden och behandlingen av avloppsvatten är fortfarande oklar.

1.4. Vandringsled

Den föreslagna vandringsleden verkar vara ett påhitt, eftersom det redan finns välkända vandringsleder i närheten som inte går i närheten av bebyggelsen. Det skulle vara mer meningsfullt att cykla eller ta en båt till vattnet än att gå till fots i ett bostadsområde. Det skulle vara enkelt att anlägga en vandringsled i Rövass på Orslandet.

Bemötande till anmärkning 1.

1.1. Antal tomter och deras placering

Antalet tomter för åretruntboende har minskats genom en förminskning av AO-kvartersområden. Den norra sidan av landsväg 1104 har uteslutits från detaljplanen Bergvalla III.

Se även 6.5. Bergvalla III.

1.2. Tillgång till kajer och rening av avloppsvatten

Bryggan ligger på mark som ägs av kommunen och kommer att förbli i allmän användning.

Se även 5.2. vattentjänster.

1.4. Vandringsled

När leden, som är markerad med en vägledande ledmarkering, har genomförts kommer den att förbättra tillgången till de kommunägda strandområdena. Stigen kommer att ge tillgång till stranden från både nya och befintliga fastigheter i området.

Anmärkning 2.

Anmärkningen har inlämnats angående Bergvalla delgeneralplan. Sammandrag av innehållet i anmärkningen:

2.1. Naturutredningen

Naturutredningen 2021 (Keiron Oy) föreligger endast i finsk språkdräkt. I rapporten används termer och namn som är svåra att förstå för personer som inte talar finska.

2.2. Lag om främjande av skärgårdens utveckling

Vid planeringen av området måste man ta hänsyn till lagen om främjande av skärgårdsutveckling (1981/494).

2.3. Invånarinfotillfälle

Invånartillfället ordnades under omständigheter där det var svårt för öborna att delta. Det är extremt riskabelt för öborna att åka i privata båtar efter mörkrets inbrott. Öborna borde också ha fått möjlighet att delta i informationsmötena.

Planen bör sättas fram för påseende igen då det är öppet vatten. Ett nytt informationsmöte för allmänheten med en guidad tur bör anordnas under en period utan snö och is.

2.4. AO-tomterna

AO-tomterna är för små. Tomter bör kombineras på ett sådant sätt att antalet tomter minskar. Nya tomter bör behandlas på samma sätt som befintliga bebodda fastigheter i området. Nya AO/TY- och A/TY-tomter bör ha samma byggrätt som befintliga fastigheter i området. I den mån området inte behövs för hotellverksamhet bör RA/RM-områdena planeras som AO-områden med tomter som motsvarar AO/TY-områden.

2.5. Stranden

Ny fritidsbebyggelse på Bergvalla kan inte komma på fråga. Strandlinjen i planeringsområdet är för kort och farleden är mycket trafikerad på sommaren. Farleden förmedlar också handelstrafik med större fartyg. Bergvalla-stranden är kraftigt eroderad av vågorna och är djup. Förutom en småbåtshamn och ett hotell bör hamnområdet rymma en lastnings- och lossningskaj för öns invånare, parkeringsplatser och en ekopunkt. Bergvallas strand är inte lämplig för bad, eftersom sanden inte stannar kvar där.

2.6. Kollektivtrafik

Det finns ingen kollektivtrafik i området. Det finns ingen pendeltrafik tur och retur från Barösund till kyrkobyn under samma dag, utom under skoldagar. Detta bör korrigeras.

2.7. Utgåsuppgifter

På området stod en villa i samma stil som Barö värdshus och Barö Östergård, men den har rivits. Ett annat tecken på tidigare bosättning är Bergvallans bondgård som byggdes 1851.

På Barölandssidan av farleden invid färjvästet finns också en båthamn samt en bar & grill.

Förutom de stora omgivande öarna har permanenta bosättningar etablerats åtminstone i byn Lill Ramsjö under medeltiden. Det är troligt att det under medeltiden också fanns bosättningar på andra strategiskt belägna öar.

Barösunds ungdomsförening r.f. (BUF) är också verksam i byn och har tidigare försökt köpa en tomt på platsen för att bygga ett radhus för hyresbostäder. Projektet godkändes inte.

Hyklesunds betydelse som transportknutpunkt via den djupa inre farleden genom Barösund betonas. Kommunen har tidigare förhandlat om försäljning av Bergvalla som råmark till spekulanter med starka kopplingar till vårt östra grannland. Vid det tillfället var kommunen beredd att acceptera erbjudandet. Det är bra att invånarna i Barösunds skärgård lyckades stoppa försäljningen, även i domstol.

2.8. Ekonomiska kostnader

Frågan uppstår om hur mycket kommunen har förlorat under de 38 år som gått sedan köpet av Bergvallaområdet i plankostnader, kostnader för misslyckade uppföljningsprojekt samt kommunala skatte- och fastighetsskatteintäkter. Och vilka konsekvenser har detta fått för skärgårdens service, näringsliv och befolkningsstruktur?

Bemötande till utlåtande 2.

2.1. Naturutredningen

Antecknas för kännedom. Naturutredningen finns för närvarande endast på finska.

2.2. Lag om främjande av skärgårdens utveckling

Enligt 2 § i lagen om främjande av skärgårdens utveckling (1981/494) ska "Med åtgärder av stat och kommun bör man sträva efter att bevara den fasta bosättningen i skärgården genom att för befolkningen skapa tillräckliga möjligheter till utkomst, samfärdsel och basservice samt efter att skydda skärgårdens landskapsbild och natur för miljöskador".

Utvecklingen av ekonomin i Bergvallaområdet kommer att ge arbetstillfällen till området och därmed skapa möjligheter till utkomst, vilket tryggar skärgårdens permanenta bosättning. Den växande befolkningen i området kommer att bidra till att skydda de lokala tjänsterna.

Delgeneralplanen för Bergvalla och stranddetaljplanen för Bergvalla II har sammanslagits till Bergvalla III i planförslagsskedet. Planen innehåller bestämmelser för att styra byggandet och minska skadorna på landskapet och naturen.

Planeringsområdets gränser har ändrats så att området norr om Barösundsvägen inte längre ingår i planområdet. Detta kommer att minska den nya markanvändningens inverkan på miljön.

En konsekvensbedömning av planen ingår i planbeskrivningen, som man har arbetat med under utarbetandet av planen. Konsekvensbedömningen har påverkat planeringsbesluten.

2.3. Invånarinfotillfällen

Planläggningen av Bergvalla fortsätter i enlighet med det av kommunfullmäktige godkända planläggningsprogrammet 2022 (kommunfullmäktige 15.3.2022 § 43). Planläggningen i Bergvalla anges i planläggningsprogrammet att genomföras 2022.

Möten med invånarna har anordnats innan planeringsprocessen inleddes och under den period då delgeneralplanen för Bergvalla och stranddetaljplanen för Bergvalla II PDB samt beredningsmaterial varit till allmänt påseende. Invånarmöten har anordnats med olika möjligheter att delta; invånarmötet den 13 januari 2022 hölls på distans och invånarmötet den 16 mars 2022 hölls på plats i Barösund.

Ett invånartillfälle kommer att hållas under påseendetiden för planförslaget.

2.4. AO-tomtarna

Antalet byggnader samt kvarterens storlek och placering har setts över. AO-1- och AO-områdena har samma byggrätt, med undantag för kvarter 8, där den nuvarande byggrättem överstiger 250 m²-vy.

2.5. Stranden

Se 6.4. Bergvalla II. Hamnen och strandområdet har specificerats i planförslaget. Planens LPA-område är avsett för bilparkering.

2.6. Kollektivtrafik

Antecknas för kännedom.

2.7. Utgångsuppgifter

Antecknas för kännedom. Beskrivningen har kompletterats vid behov.

2.8. Ekonomiska kostnader

I planbeskrivningen har man bedömt projektets inverkan på bland annat samhällsekonomin, den regionala- samt samhällsstrukturen, tjänsterna, skärgårdsnäring och bosättning.

Anmärkning 3.

Anmärkningen har inlämnats angående Bergvalla delgeneralplan. Sammandrag av innehållet i anmärkningen:

3.1. Beaktande av naturen och miljön

Den bergiga naturmiljön i närheten av farleden måste beaktas i den planerade utvecklingen för att bevara det typiska skärgårdslandskapet. Med tanke på natur och miljö anser vi att den planerade bebyggelsen nu är extremt överdimensionerad.

På strandområdet har planerats aktiviteter och bryggor för fritids- och skärgårdsbor. Med erfarenhet av sommarens livliga båttrafik med stora svallvågor, vattenföroreningar och strandförändringar uppstår frågan vad som bör göras för att undvika stora olägenheter längs farleden i närområdet.

3.2. Naturskyddsområde

På fastigheter 149-402-1-85 och 149-417-2-9 finns ett miljöskyddat område på drygt 4 ha delvis gränsande till Bölsträsket. Området omfattar enligt Skogscentralen uppgifter gammal skog med risk för vindfällan samt lundskog, där markvegetationen enligt Skogscentralens utlåtande bör skyddas och inte utsättas för slitage. Det skyddade området gränsar till Bergvallaområdet där fast boende AO och en promenad/naturstig finns inritade. Detta måste beaktas ur natur- och miljösynpunkt.

3.3. Behandling av avloppsvatten

Det är oklart vad som händer med det renade avloppsvattnet.

Bemötande till utlåtande 3.

3.1. Beaktande av naturen och miljön

Byggnadsytorna har preciserats. Perspektivillustrationer som förtydligar byggandets konsekvenser för landskapet har tillagts i planbeskrivningen. Därtill har man i planbeskrivningen tillagt illustrationer i kartform som förtydligar omfattningen av det planenliga byggandet och det redan befintliga byggnadsbeståndet i området.

I planens allmänna bestämmelser styr man byggandet så att det anpassas efter de närliggande byggnaderna, naturen och landskapshelheten samt kulturmiljön. Man förutsätter högkvalitativt arbete i den mer detaljerade planeringen och byggandet av RM- och LV/VV-området. Vid placeringen av byggnaderna bör utsikten från havet ägnas särskild uppmärksamhet. Dokumentationen 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.

I planbeskrivningen beskrivs de värdefulla naturområden som finns i området, och dessa har beaktats i detaljplanen. Närrekreationsområdena är indelade i VL- och VL-1-områden. Enligt detaljplanbestämmelserna ska VL- och VL-1-områdena bevaras i sitt naturliga landskap och sin vegetation. Vid den mer detaljerade planeringen av rutterna i dessa områden bör man undvika att leda rörelsen till områden med känslig vegetation. I VL-1-området tillåts endast nödvändiga skogsförvaltningsåtgärder. VL-1-områdena ligger i avrinningsområdena för livsmiljöer av högt lokalt värde som identifierats inom ramen för planändringsområdet. I RM-kvartersområdet föreskrivs det i planen att de områden som inte bebyggs ska bevaras i stort sett i sitt naturliga tillstånd när det gäller landskap och vegetation.

Se även 1.1. Tomternas antal och placering och 2.2. Lag om främjande av skärgårdens utveckling.

3.2. Naturskyddsområde

Placeringen av den vägledande friluftsleden och placeringen av AO-kvartersområden har undersökts på basis av en naturutredning av området. Det smala närrekreationsområdet i väster har betecknats som VL-1

för att bevara skyddsskogen. Naturvägens läge, som anges i den riktgivande beteckningen, kan specificeras ytterligare i samband med den fortsatta planeringen.

Se även 3.1 Hänsyn till natur och miljö.

3.3. Behandling av avloppsvatten

De potentiella negativa effekterna av avloppsreningen har minimerats genom planens bestämmelser. I planen anges inte vilket avloppssystem som ska användas på området.

Vatten- och avloppsvattenförsörjningen ska enligt de preliminära planerna skötas av andelslag i samarbete med hotellet. I takt med att hotellets verksamhet utökas kommer ett centraliserat reningsverk för gråvatten och toalettavfall att byggas, som även kommer att kunna avleda avloppsvatten från hela Bergvalla III-området.

På stranddetaljplanen Bergvalla I:s område intill används det kontinuerliga avloppsvattensystemet Vestelli Biokube Jupiter. Ett system av liknande typ beräknas också vara lämpligt för behandlingen av avloppsvattnet på detaljplaneområdet Bergvalla III. Avloppsvattensystemets funktionalitet har granskats i april 2022 då det i området utfördes en riktad mätningsserie med sex mätningar. Resultaten av mätningarna har godkänts av en hälsoinspektör. Enligt mätningarna uppfyller avloppsvattensystemet den utlovade reningseffekten.

I det system som redan finns på hotellet behandlar det lokala reningsverket avloppsvattnet vid reningsverket, varefter det renade avloppsvattnet pumpas ut i havet. Innan det renade vattnet pumpas ut i havet leds det till en bassäng där regelbundna tester utförs för att kontrollera kvaliteten på det renade vattnet.

Vestelli Biokube Jupiter-systemet består av en septiktank på 70 m³, en bufferttank på 15 m³ (för att kompensera för belastningsvariationer), två Vestelli Biokube Jupiter-reningsverk som installerats i serie och ett filterfält vars storlek kommer att specificeras i ett senare skede. Byggandet av ett markfiltreringsfält kommer att bidra till att säkerställa att avloppsvattnet blir renare.

Se även 5.2 Vattenförsörjning och 4.1 Rening av avloppsvatten.

Bergvalla II stranddetaljplan, utkastskedets anmärkningar

Anmärkning 4.

Anmärkningen har inlämnats angående Bergvalla II stranddetaljplan. Sammandrag av innehållet i anmärkningen:

4.1. Rening av avloppsvatten

Enligt planeringsbeskrivningen ska avloppsröret gå ner till stranden, bara några meter från den närliggande bastun. Vid invånarmötet den 16 mars 2022 förklarades att avloppsvattnet kommer att absorberas i marken genom en jorddamm. Vilket är sant? Det finns stenar runt det planerade intaget. Avloppsvattnet kommer att rinna genom sprickor i berget och marken ner till Källstrandsvägens "fält" och därifrån till grundvattnet. Fältet är ofta vått och vatten från omgivande områden rinner ner i det. Vi motsätter oss byggandet av en infiltrationspunkt i området.

Om ett intag byggs måste kommunen dock se till att reningsverket är i gott skick och luktfritt. Det behandlade vattnet ska vara luktfritt och fritt från bakterier. Vi uppmanar kommunen att garantera att våra och våra grannars brunnar inte förorenas av avloppsvattnet. Om brunnarna blir obrukbara måste kommunen ta ansvar för detta och åtgärda problemet på egen bekostnad.

Vi hoppas att kommunen ytterligare undersöker möjligheten att bygga en avloppsledning längs havsbotten från fastlandet via Fagervik till Barösund. Detta skulle göra det möjligt att eliminera de skador som Bergvalla reningsverk orsakar på marken och avloppsvattnet på havet.

4.2. Volymen av byggandet

Det planeras för mycket byggnation i Bergvalla II-området. Cirka 4 500 m² är för mycket för Bergvalla I och Bergvalla II. Antalet byggnader och antalet kvadratmeter bör minskas avsevärt. Det planerade antalet byggnader och vägar kommer att ha en negativ inverkan på djur och växter.

Byggnadernas yta har gradvis ökat. Till exempel i kommunfullmäktiges beslut av den 7 december 2021 § 291 angavs huvudbyggnadens areal till 500 m², medan den i det nuvarande förslaget till stranddetaljplanen är 800 m² + 1 u ½ = 1200 m².

Vi motsätter oss den enorma utvidgningen av områdena Bergvalla I och Bergvalla II.

Det är oklart hur byggnaderna i Bergvalla I och Bergvalla II kommer att påverka våra byggerätter.

4.3. Gångstigar

Även om det byggs gångstigar i området kommer hotellgästerna att vandra utanför stigarna. Man kommer att planera stigar i området för att undvika att naturen går förlorad. Samtidigt får hotellets gäster möjlighet att plocka svamp och bär som inte finns på stigarna.

En gångväg från Barö till Fagervik bör inte planeras över privat mark utan att först undersöka möjligheten och inhämta tillstånd från de berörda markägarna.

4.4. Västra gränsen

Det är märkligt att en privat företagare får utarbeta en stranddetaljplan. Enligt kommunfullmäktiges beslut den 7 december 2021 § 291 ska kommunen äga en ca 10 meter bred markremsa på den västra grannens gräns. Området har fallit ur stranddetaljplanen och strider därför mot det förberedda beslutet. Den planerade 10 meter breda remsan vid den västra gränsen bör beaktas och förbli i kommunens ägo.

4.5. Gamla stenen

På platsen för det föreslagna infiltrationsfältet finns en gammal sten, märkt nr 80. Kommunen bör kontrollera med Museiverket om det bör förklaras som ett fornminne.

Bemötande till utlåtande 4.

4.1. Rening av avloppsvatten

Ett riktgivande område för reningsverk och filtreringsfält (et-1) anvisas på plankartan på AP-1 kvartersområdet. Et-1-området är anvisat i enlighet med kommunaltekniska översiktsplanen för Bergvalla. Se även 3.3 Rening av avloppsvatten och 5.2 Vattenförsörjning.

4.2. Volymen av byggandet

Se 3.1. Beaktande av naturen och miljön

Planbeskrivningen innehåller en konsekvensbedömning av planen, som man har arbetat med under planens utarbetande. Konsekvensbedömningen har påverkat planeringsbesluten. Konsekvensbedömningen

omfattar planens konsekvenser för växt- och djurarter och den biologiska mångfalden. Konsekvenserna har minimerats genom planbestämmelser.

I planeringen har byggrätterna för de fastigheter som redan är byggda på området definierats så att de beviljade byggrätterna motsvarar den nuvarande situationen.

4.3. Gångstigar

I områdesplanen finns endast vägledande naturstigar på mark som ägs av kommunen.

4.4. Västra gränsen

I detaljplanen finns ett VL/VL-1-område som är mer än 10 meter brett mot den västra grannens gräns. Detaljplanen tar inte ställning till markägande. Enligt de nuvarande planerna ska detta område dock fortsätta att vara i kommunens ägo.

4.5. Gamla stenen

Antecknas för kännedom. Platsen för infiltrationsfältet är anvisad i AP-1-kvartersområdet, och ingen markanvändning föreslås för de platser för infiltrationsfälten som anvisats i utkastet till delgeneralplanen som skulle leda till störning av ett potentiellt fornminne.

Bergvallen delgeneralplan samt Bergvalla II stranddetaljplan, utkastskedets anmärkningar

Anmärkning 5.

Anmärkningen har inlämnats angående Bergvalla delgeneralplan samt Bergvalla II stranddetaljplan. Sammandrag av innehållet i anmärkningen:

5.1. Kajplats, båtplatser och hastighetsbegränsning i farleden.

Endast tillfällig förtöjning bör tillåtas i det förtöjningsområde som planeras på strandområdet. Camping och övernattnig skulle orsaka otillbörlig störning av den intilliggande fastigheten 149-402-1-68. Antalet båtplatser ska begränsas för att begränsa buller och andra olägenheter. Den föreslagna vågbrytaren på vattnet bör ersättas av en lägre hastighetsbegränsning för trafiken på vattnet. Hastighetsbegränsningen förhindrar att det bildas för stora vågor och säkerställer att fastigheter kan använda stranden och att invånarna kan navigera säkert med små båtar.

5.2. Vattenförsörjning

Det föreslagna privata vattenreningsverket är inte en hållbar lösning för det växande byggnadsbeståndet och kommer inte att betjäna fastigheterna i området i allmänhet. Vattenförsörjningen måste lösas genom att man i planen fastställer att området ska anslutas till Ingå vattenförsörjningssystem. Kommunen bör vara skyldig att förse området med ett kommunalt vatten- och avloppsnät som fastigheterna i området har möjlighet att ansluta sig till. Ett privat reningsverk garanterar inte en tillräckligt effektiv reningsprocess och skyddar inte tillräckligt den känsliga vattenområdet eller dess status. Det är tveksamt om det planerade reningsverket kommer att fungera tillräckligt effektivt med tanke på de stora säsongsvariationerna i verksamheten. Utloppsröret bör placeras tillräckligt långt från befintliga byggplatser för att inte äventyra användningen av fastigheternas stränder.

5.3. Byggplatser och VL-område

Nya byggplatser i planområdet bör placeras på tillräckligt avstånd från grannfastigheten 149-402-1-68 för att minimera störningar på fastigheten från ökad turismverksamhet. Byggnadsplatsernas nuvarande placering är inte optimal för grannfastigheten och tryggar inte heller fastighetens framtida användning som privat fritidsfastighet. VL-området mellan grannfastigheten och byggplatserna bör ökas.

5.4. Inhägnad

Planen bör kräva att det byggs ett staket etc. på planområdet i förhållande till fastigheten 149-402-1-68.

5.5. Nattviol

I naturutredningarna av planområdet har man inte tagit hänsyn till Nattviolen som växer i området. Naturutredningen måste kompletteras med hänsyn till förekomsten av denna växt i området. Planen ska innehålla en lösning för att bevara växten.

Bemötande till utlåtande 5.

5.1. Kajplatser och båtplatser

Antecknas för kännedom. Hamnområdet har specificerats i planförslaget. Planen bevarar den befintliga lilla småbåtshamnen på platsen och gör det möjligt att utveckla den och anlägga en strand. Om utvecklingen av hamnen inte anses vara lönsam i den efterföljande planeringen, kräver planen inte att den byggs. Barösunds farled sköts av Trafikledsverket och hastighetsbegränsningen fastställs av dem. Om den nuvarande hastighetsgränsen i framtiden anses vara olämplig för farleden kan frågan behandlas som en separat fråga.

5.2. Vatten- och avloppsvattenförsörjning

Planbestämmelserna har preciserats beträffande vatten- och avloppshanteringen. I förslagskedet har man utarbetat en utredning om alternativen för behandlingen av avloppsvatten i planområdet (Ingå kommun, 2022), och den har man bifogat till planmaterialet. I utredningen har man jämfört ett lokalt reningsverk med ett överföringsrör till reningsverket i Joddböle, tillstånd som projektet förutsätter samt miljökonsekvenser. I samband med utarbetandet av planförslaget har man därtill utarbetat en översiktsplan för kommunal teknik i området Bergvalla.

I utredningen har man kommit fram till att det lokala reningsverket är det bästa alternativet ur en miljösynpunkt när man bedömer de totala konsekvenserna. I utredningen dras slutsatsen att det inte finns några märkbara konsekvenser av att släppa ut renat avloppsvatten i havet.

Rörledningens sträckning har ändrats så att utloppsröret ligger så långt bort som möjligt från grannfastigheterna, med hänsyn till terrängen.

5.3. Byggplatser och VL-område

Byggrätten har överförs från RM-området vid stranden till området längre bort från stranden. Storleken och formen på RM-kvarteren har ändrats.

Det lokala rekreationsområdet parallellt med gränsen till grannfastigheten 149-402-1-68 har bevarats och delats upp i VL- och VL-1-områden. Området för turistbyggnader som vetter mot stranden har minskats och en del av det har omvandlats till ett lokalt rekreationsområde.

Markanvändningen i RM-, VL- och VL-1-områdena har styrts av planbestämmelserna på ett sådant sätt att så mycket som möjligt av det befintliga landskapet och vegetationen bevaras. På VL-1-området tillåts endast de mest nödvändiga skogsvårdsåtgärderna. Särskilt de bevarade träden kommer att fungera som en skyddande zon mot grannfastigheterna.

5.4. Inhägnad

I planeringen av en enskild fastighet finns ingen skyldighet att sätta upp stängsel i planen. Staket är dock inte förbjudet i denna plan. Enligt 82 § i MBF har fastighetsägare rätt att bygga en inhägnad vid tomtgränsen, om inte något annat bestäms i detaljplanen eller byggnadsordningen eller om inte kommunens byggnadstillsynsmyndighet av särskilda skäl beslutar något annat.

Byggnadstillsynsmyndigheten bestämmer vid behov om skyldighet att bygga inhägnad, inhägnadens art och placering samt om kostnadsfördelningen mellan grannarna.

5.5. Nattviol

Antecknas för kännedom. Området har varit föremål för en naturutredning, vars resultat har beaktats vid utarbetandet av detaljplanen. Nylands NTM-central har i sitt utlåtande konstaterat att naturutredningen är färsk, väl utarbetad och omfattande.

Nattviolens livsmiljöer omfattar frodigare moskogar, åslundar, lundartade skogar och lundar, lundkärr, rikkärrsartade skogskärr samt ängar (luontoportti.fi). Naturutredningen har kartlagt områdets vegetation och livsmiljöer. Den utveckling som tillåts i detaljplanen kommer huvudsakligen att ske i livsmiljöer som identifierats i naturutredningen och som inte allmänt erkänns som livsmiljöer för Nattviol. De lundar och ängar som identifierats på området ligger huvudsakligen utanför de områden som ska utvecklas. I detaljplanen tillåts utveckling i moskog. Enligt naturutredningen har en stor del av skogarna i området varit föremål för skogsbruksverksamhet, vilket har påverkat deras naturliga tillstånd. Inga särskilda naturvärden har identifierats för dessa konventionella skogar.

Dessutom föreskrivs i planen att befintlig vegetation och landskap ska bevaras.

Anmärkning 6.

Anmärkningen har inlämnats angående Bergvalla planläggningen. Sammandrag av innehållet i anmärkningen:

6.1. Vandringsled

Vandringsleden är svår att ta sig fram på, på grund av terrängen. Rutten runt hotellrum och privata trädgårdar kan inte betraktas som en naturstig. Det finns redan naturstigar i närheten för detta ändamål.

6.2. Behandling av avloppsvatten

Behandlat avloppsvatten får inte pumpas ut i havet intill stranden i LV/VV-området. För att lösa avlopps- och vattenproblemen bör kommunen göra en uppskattning av kostnaderna för en kommunal tryckledning från Barösund till Joddböle innan något annat system godkänns.

6.3. Bergvalla I

När kommunen sålde Bergvalla I-området planerades det att bygga ett hotell med en total byggnadskapacitet på 600 m². Dessutom har kommunen arrenderat vattenområdet för en bastu med en byggrätt på 50 k-m². Nu ska byggrätten ökas till 540 k-m². Ur grannarnas synvinkel är detta olämpligt.

6.4. Bergvalla II

Man anser att de fotografier som presenteras är missvisande eftersom de är tagna ur ett fågelperspektiv. I verkligheten kommer massiva byggnader att vara synliga från vägen. Enligt beskrivningen kommer byggnaderna att placeras på olika nivåer för att ge utsikt över farleden. Detta kan inte uppnås med de stora byggnaderna framför och byggnadernas placering bör ses över.

LS/VV-området är ett litet och trångt område mitt i hotellverksamheten med många aktiviteter. LS/VV-området och pirarna betjänar egentligen ingen annan än hotellgästerna. Kajerna används inte om de inte kan nås med bil för lossning och lastning.

6.5. Bergvalla III

Tomterna kunde vara bättre belägna, särskilt i området norr om Barösundintie. Tomterna skulle också kunna vara större för att göra det lättare att hitta en bra byggplats. Man bör ta hänsyn till de människor som redan bor i området och deras gårdsplaner. För att göra tomterna i området mer attraktiva bör kommunen bygga vägar samt vatten- och fiberanslutningar.

Bemötande till utlåtande 6.

6.1. Vandringsled

Naturstigens sträckning har ändrats. Leden anvisas med riktgivande markeringar och dess läge kommer att specificeras under genomförandefasen. När leden väl är färdigställd kommer den att leda vandrare och hotellgäster på ett ordnat sätt genom området.

6.2. Behandling av avloppsvatten

Se 5.2. Vatten- och avloppsvattenförsörjning

6.3. Bergvalla I

Ändringen av stranddetaljplanen för Bergvalla I har vunnit laga kraft den 10.10.2022 § 46. Den nuvarande planläggningen gäller inte för detta område.

6.4. Bergvalla II

Planen möjliggör och skyddar hamnens fortsatta verksamhet och utvecklingspotential. LS/VV-området kommer att förbli i kommunens ägo enligt nuvarande plan.

Se även bemötanden 3.1, 5.1 och 5.3.

6.5. Bergvalla III

Storleken och placeringen av AO-kvarteren har preciserats. Kommunen kommer att bygga de nödvändiga ledningarna i området. Vatten- och avloppsvattenförsörjningen ska enligt de preliminära planerna skötas av andelslag i samarbete med hotellet.

Se även punkt 1.1. Tomternas antal och placering.

Anmärkning 7.

Anmärkningen har inlämnats angående Bergvalla delgeneralplan samt Bergvalla II stranddetaljplan. Sammandrag av innehållet i anmärkningen:

7.1. Utsläpp av avloppsvatten

Anmärkaren motsätter sig att avloppsvatten släpps ut i sundet på grund av den risk som detta innebär för natur och trivsel. De har inga invändningar mot att avloppsvattnet från reningsverket släpps ut på fastlandet till ett intagningsfält som ligger cirka 100 meter bort.

Enligt 39 § i MBL skall man vid utarbetandet av en generalplan bland annat ta hänsyn till en lämplig organisation av vatten- och avfallshanteringen på ett miljömässigt hållbart sätt, minskning av miljöskador och stadsstrukturens ekologiska hållbarhet.

Det föreslås att kommunen ska organisera tillhandahållandet av allmännyttiga tjänster i Bergvalla.

7.2. Byggnadsplats för en kommersiell byggnad

Den nya affärsbyggnaden bör placeras längre bort från stranden på grund av bullerstörningar för fastigheter i området.

Enligt 39 § i MBL ska man vid utarbetandet av en generalplan ta hänsyn till möjligheterna till en säker, hälsosam och balanserad livsmiljö för olika befolkningsgrupper och till minskningen av miljöstörningar, t.ex. buller. Dessutom får översiktsplanen inte orsaka orimliga olägenheter för markägaren eller annan rättighetsinnehavare.

7.3. Hastighetsbegränsning i farleden

Om man i anslutning till hotellet bygger en stor pir/hamn som den som visas i illustrationerna, bör hastighetsbegränsningen i sundet ändras så att den börjar längre bort, t.ex. vid Oskarsberg. Den nuvarande lösningen skulle öka trafiken och riskerna. Hastighetsbegränsningen skulle lugna vattentrafiken i sundet genom att flytta den passerande trafiken från sundet till den yttre vägen söder om Orslandet.

Enligt 39 § i MBL ska man vid utarbetandet av en generalplan ta hänsyn till möjligheten till en säker livsmiljö.

Bemötande till utlåtande 7.

7.1. Utsläpp av avloppsvatten

Se 3.3, 5.2 och 6.5.

I det lokala reningsverkets verksamhetsprocess behandlas avloppsvattnet på reningsverkets område, varefter det renade avloppsvattnet pumpas ut i havet. Innan det renade vattnet pumpas ut i havet släpps det ut i en bassäng där regelbundna tester utförs för att kontrollera kvaliteten på det renade vattnet.

Vestelli Biokube Jupiter-systemet består av en septiktank på 70 m³, en buffertank på 15 m³ (för att kompensera för belastningsvariationer), två Vestelli Biokube Jupiter-reningsverk som installerats i serie och ett filterfält vars storlek kommer att specificeras i ett senare skede. Byggandet av ett markfiltreringsfält kommer att bidra till att säkerställa att avloppsvattnet blir renare.

7.2. Byggnadsplats för en kommersiell byggnad

Planen tillåter byggande av anläggningar för gemensam användning som betjänar kvartersområdet i kvarter 3. Enligt hotelloperatörens planer ska den nya huvudbyggnaden inrymma en restaurang, en liten butik, ett spa samt personal- och kontorsutrymmen för hotellet. Huvudbyggnaden kommer att ligga i kvartersområdet som betjänar turism (RM) i förslaget till planen. Området är anvisat för fritidsbosättning i delgeneralplanen inre skärgården. Byggnadens avsedda användning är i enlighet med bestämmelserna i både detaljplanförslaget och delgeneralplanen. I den fortsatta planeringen av området och byggnaderna anses de planerade byggnaderna uppfylla planens krav.

En del av RM-kvartersområdet har ändrats till ett rekreationsområde (VL), som skall till sitt landskap och vegetation bevaras i naturtillstånd. Därtill ska på RM-kvartersområden de områden som förblir obebyggda huvudsakligen bevaras för växtlighetens och landskapets del i naturtillstånd. Träd och annan vegetation i VL-området mellan stranden och RM-kvarteret och i områdena utanför RM-kvarteren kommer att fungera som en skyddszon mot farleden.

7.3. Hastighetsbegränsning i farleden

Se 5.1.

Anmärkning 8. Barösunds byaråd

Barösunds byaråd hänvisar till byrådetts anmärkningar gällande Bergvallas planläggningen, skrivelsen till kommunstyrelsen den 1 december 2020 och anmärkningen om Bergvalla delgeneralplan.

Sammandrag av innehållet i anmärkningen:

8.1. Brev till kommunstyrelsen 1.12.2020 – Kirje kunnanhallitukselle

Barösunds byaråd rf. har under många år följt med planeringssituationen på lägenheten Bergvalla i Barösund, som ägs av Ingå kommun. Det har några gånger gjorts försök med planering av området, men det har av olika orsaker stött på svårigheter och förverkligandet uteblivit. Några tomter har sålts för fast bebyggelse och en tomt för företagsverksamhet. Under år 2020 tog det plötsligt fart i planeringen för fritidssektorn och ett område har planerats och sålts för anläggandet av en stugby.

Byrådet anser det vara ytterst viktigt att planeringen av det återstående området kunde inledas omedelbart. Behov av tomter för fast boende i egnahems och hyreshus finns. Likaså finns intresse för småföretags etableringar. Utmaningen blir kanske att beakta de på området redan befintliga bebyggelsen och samordna det till en för alla bra helhet.

Förslag:

Barösunds byråds styrelse föreslår därför att en planeringsprocess inleds så fort som möjligt, med en kartläggning av den nu befintliga bebyggelsen samt sålda områden (tomter). Följande åtgärd kunde vara ett eller flera invånarmöten med alla berörda parter. På så sätt kan befolkningen känna sig delaktig i beslutsprocessen då de får komma med åsikter om planeringen i inledningsskedet. Detta kan inverka positivt på planeringens framskridande och minimera risken för besvär mot densamma i ett senare skede.

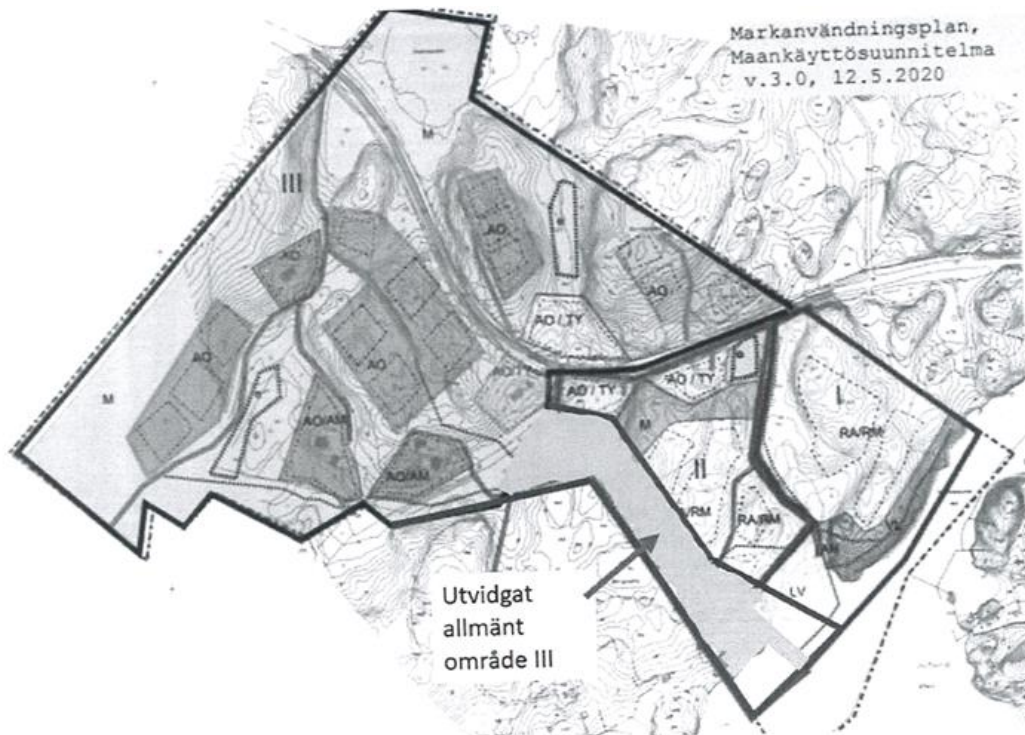
8.2. Byrådetts bemötande av Delgeneralplan Bergvalla

Byrådet konstaterar att det av byrådetts tidigare framförda åsikter i frågan, inte på någon punkt tagits i beaktande.

I Utlåtande konstateras, att:

I bilden (markanvändningsplan) är Bergvalla indelat i tre områden. I bilden visas ett förslag att överföra ett område som sträcker sig ner till stranden, från område II (The Barö, hotellverksamhetens utvidgning) till

område III (året om bosättning). På så sätt kunde man säkerställa att de tomtägare som redan har inskrivet i sina köpebrev och bor på område III, båtplats. Dessutom skulle det ge skärgårdsbor möjlighet till brygga för tillfällig landning när de besöker fastlandet. Det skulle också betjäna de nya människorna som förhoppningsvis vill köpa tomt och bosätta sig på område III. Området skulle helt ägas av Ingå kommun och bryggan likaså. Där finns en gammal pontonbrygga som donerats till kommunen för att antal år sedan.



Bemötande till utlåtande 8.

8.1. Brev till kommunstyrelsen 1.12.2020

Kommunfullmäktige beslutade 13.12.2021 uppmana byggnads- och miljönämnden att inleda uppgörandet av Bergvalla delgeneralplan i enlighet med planläggningsprogrammet utan dröjsmål, samt att ge anbudsgivaren rätt, att på egen risk, inleda beredningen av Bergvalla II stranddetaljplan samt justerandet av Bergvalla I stranddetaljplan. Ett allmänt diskussion- och infotillfälle om planering i Bergvalla ordnades 13.1.2022. Byggnads- och miljönämnden beslutade 8.2.2022 att lägga fram programmet för deltagande och bedömning, samt beredningsmaterialet för både delgeneralplanen för Bergvalla och Bergvalla II stranddetaljplan till påseende. Invånarmöte ordnades angående Bergvalla delgeneralplaneringen och stranddetaljplanläggning 16.3.2022. För planförslaget ordnas ett invånartillfälle under påseendetiden.

Se även 2.3. Invånarinfotillfällen.

8.2. Byrådetts bemötande av Delgeneralplan Bergvalla

I detaljplanen tar man inte ställning till markägande. Stranden med sina bryggor och VL- och VL-1-områdena mellan hotellområdet och grannfastigheten kommer dock att förbli i kommunens ägo, enligt den nuvarande planen.

Se även 5.3.

I Nylands NTM-centrals utlåtande om beredningsmaterialet av delgeneralplanen för Bergvalla konstateras att den bostadsbebyggelse som föreslås för planeringsområdet inte uppfyller målen i de allmänna

planbestämmelserna i landskapsplanen. Antalet åretruntbostäder har minskats genom att minska antalet AO-kvartersområden. NTM-centralen har också i sitt utlåtande konstaterat att uppförandet av de byggnader som föreslås i planförslaget kräver att en detaljplan utarbetas. Detaljplanen Bergvalla III har utarbetats i enlighet med utlåtandet och ersätter delgeneralplanen för Bergvalla och stranddetaljplanen Bergvalla II som lagts fram som utkast.

Anmärkning 9.

Anmärkningen har inlämnats angående Bergvalla delgeneralplan samt Bergvalla II stranddetaljplan. Sammandrag av innehållet i anmärkningen:

9.1. Beaktande av kulturmiljön och skärgårdsmiljön.

Planeringsområdet är en värdefull kulturmiljö som bör bevaras. Därför måste alla ingrepp i planeringsområdet göras på ett känsligt sätt för att bevara den unika skärgårdsmiljön i största möjliga utsträckning.

9.2. Behandling av avloppsvatten

Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt effektiv hantering av avloppsvatten så att det inte orsakar ytterligare föroreningar av den värdefulla miljön. Det föreslås att kommunen utreder möjligheten att ansluta planeringsområdet och samtidigt Barösunds by och gästhamnen till det kommunala avloppsnätet.

9.3. Strandområdet

Planerna på att utveckla strandområdet till en gemensam badstrand, en brygga för öborna och de nödvändiga faciliteterna verkar vara bra. Kommunen bör se till att det befintliga vågförbudet följs bättre. Hastighetsgränsen bör utvidgas.

9.4. Byggrätt

Det stora totala antalet byggrätter för både bostäder och fritidsbostäder och hotell bör omprövas för att inte belasta den unika naturen och miljön.

9.5. Ekonomiska konsekvenser

Det föreslås att en mer detaljerad bedömning av de ekonomiska konsekvenserna genomförs för den redan pågående och framtida hotellverksamheten för att fastställa hur den redan pågående verksamheten och den planerade expansionen har skapat och kommer att skapa arbetstillfällen och affärsmöjligheter för lokalbefolkningen.

9.6. Uthyrning av området

Man hoppas att man i stället för att sälja Bergvalla II-området ska utreda möjligheten till ett långsiktigt hyresavtal med en hotelloperatör. Detta skulle ge kommunen både en stadig hyresintäkt och möjlighet att kompensera eventuella nackdelar som orsakas av den expanderande verksamheten.

Bemötande till utlåtande 9.

9.1. Beaktande av kulturmiljön och skärgårdsmiljön.

Se 3.1. och 2.2. Lag om främjande av skärgårdens utveckling.

9.2. Behandling av avloppsvatten

Se 3.3. och 5.2.

9.3. Strandområdet

Se 5.1.

9.4. Byggrätten

Planområdet har minskats och våningsytan för åretrunt- och fritidsbostäder har minskats. Dessutom har bestämmelser införts för att minimera planens inverkan på natur och miljö.

Se även 1.1. samt 5.3.

9.5. Ekonomiska konsekvenser

Planens inverkan på samhällsekonomin har behandlats i planbeskrivningen..

Se även 1.1 och 5.3.

9.6. uthyrning av området

Uppgörandet av Bergvalla II planen grundar sig på hotellaktörens köpeanbud för området.

Kommunfullmäktige beslutade 13.12.2021 § 95 ge anbudsgivaren rätt, att på egen risk, inleda beredningen av Bergvalla II stranddetaljplan samt justerandet av Bergvalla I stranddetaljplan enligt de framförda målsättningarna. I första skedet ingås ett föravtal om markaffären, i vilket man kommer överens om affärens villkor.