

Bild 1: Detaljplaneområdets läge.

Bergvalla III

Detaljplan

Planbeskrivning

Berör: Ingå kommuns fastighet 149-402-1-115 samt privatägda fastigheter 149-417-2-105, 149-402-1-132, 149-402-1-116, 149-402-1-111 och 149-402-1-117.

1. Bas- och identifikationsuppgifter

1.1. Identifikationsuppgifter

Detaljplanen berör:	Ingå kommuns fastighet 149-402-1-115 samt privatägda fastigheter 149-417-2-105, 149-402-1-132, 149-402-1-116, 149-402-1-111 och 149-402-1-117.
Planområdets läge:	Området ligger i Ingås inre skärgård, i Barösund på Barölandets område.
Anhängiggörande:	8.2.2022 § 12 och § 13
Beredningsmaterialet framlagt:	18.02. – 28.03.2022
Förslaget framlagt:	
Godkännande	
Byggnads- och miljönämnden:	
Kommunstyrelsen:	
Planläggare:	Ingå kommun Strandvägen 2 10211 INGÅ planläggningschef Eric Roselius e-post: eric.roselius@inga.fi planläggningsarkitekt Miia Nätyнки e-post: miia.natynki@inga.fi

1.2. Planområdets läge

Detaljplanen gäller en del av ön Barölandet i Ingå. Planeringsområdets areal är 27,6 ha. Det ligger intill Hycklesunds färjfäste söder om Barösundsvägen. Strandlinjen är ca 190 m. Planområdet omfattar följande fastigheter 149-402-1-115, 149-417-2-105, 149-402-1-132, 149-402-1-116, 149-402-1-111 ja 149-402-1-117.

Den största ägaren i området är Ingå kommun, cirka 23 ha. De bebyggda fastigheterna är privatägda. I enlighet med kommunfullmäktiges beslut 13.12.2021 § 95 ges kommunstyrelsen befogenhet att förhandla om ett föravtal gällande försäljningen av ett område på ca 5,9 ha av fastigheten 149-402-1-115. Det ifrågavarande området ingår i planområdet.

1.3. Innehållsförteckning

1. Bas- och identifikationsuppgifter	II
1.1. Identifikationsuppgifter.....	II
1.2. Planområdets läge.....	II
1.3. Innehållsförteckning.....	III
1.4. Förteckning över planbeskrivningens bilagor	IV
1.5. Övriga dokument, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen	IV
1.6. Pågående utredningar.....	V
2. Sammanfattning.....	1
2.1. Planprocessens skeden	1
2.2. Planens centrala innehåll och mål.....	1
3. Utgångspunkter.....	2
3.1. Utredning av planeringsområdets förhållanden	2
3.1.1. Grundvatten	2
3.1.2. Ytformer och jordmån.....	2
3.1.3. Landskap och kulturmiljö	3
3.1.4. Fornlämningar	7
3.1.5. Byggnadsbestånd	10
3.1.6. Naturmiljö och naturskydd.....	12
3.1.7. Markägoförhållanden.....	14
3.1.8. Befolkningsstruktur och -utveckling i planområdet	14
3.1.9. Service, arbetsplatser och näringsverksamhet	14
3.1.10. Samhällsteknisk försörjning	15
3.1.11. Trafikförbindelser	15
3.2. Planer som berör planområdet.....	15
3.2.1. Landskapsplan	15
3.2.2. Generalplan	18
3.2.3. Detaljplan	20
3.2.4. Byggnadsordning.....	22
3.3. Utkast som berör planområdet.....	22
4. Detaljplanens skeden	23
4.1. Inledning på detaljplanen och beslut gällande den	23
4.2. Deltagande och samarbete	24
4.2.1. Parter.....	24
4.2.2. Anhängiggörande	24
4.3. Målen för detaljplanen.....	25
4.3.1. De riksomfattande målen för planering av områdesanvändning	25
4.3.2. Kommunens uppsatta mål	26
4.3.3. Målen som utstakas i utgångspunktsmaterialet	26
4.4. Utarbetandet av detaljplaneutkastet.....	26
4.4.1. Utkastet till Bergvalla delgeneralplanen	27
4.4.2. Utkastet till Bergvalla II stranddetaljplanen	30
4.5. Detaljplanförslaget	36
4.6. Detaljplanen	43
5. Beskrivning av delgeneralplanen.....	43
5.1. Allmän motivering och beskrivning.....	43

5.2.	Mätning	47
5.3.	Planenligt byggt område	47
5.3.1.	Markanvändning	47
5.3.2.	Trafiken.....	48
5.3.3.	Service och näringsverksamhet.....	48
5.3.4.	Kommunaltekniskt underhåll	49
5.4.	Jordens byggbarhet och renhet	49
5.5.	Den naturliga miljön enligt planen	50
5.6.	Skyddsmål enligt planen.....	51
5.7.	Miljöstörande faktorer	51
5.8.	Namngivning.....	51
6.	Konsekvensbedömning	51
6.1.	Konsekvenser för människors levnadsvillkor och livsmiljö	52
6.2.	Konsekvenser för marken, berggrunden och vattnet	54
6.3.	Konsekvenser för klimatet.....	56
6.4.	Konsekvenser för växt- och djurarter och naturens mångfald.....	57
6.5.	Konsekvenser för region- och samhällsstrukturen, samhällsekonomi och trafiken	58
6.6.	Konsekvenser för landskapet och den byggda miljön.....	59
7.	Förverkligande av detaljplanen	62

1.4. Förteckning över planbeskrivningens bilagor

1. Plan för deltagande och bedömning
2. Bergvalla delgeneralplan, utkast
3. Bergvalla II stranddetaljplan, utkast
4. Bergvalla III, förslag
5. Bergvalla III detaljplan, översiktsbild

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

1.5. Övriga dokument, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen

- Uträkning om reningseffekten hos Vestelli Biokube Mars 4000. Laskelma Vestelli Biokube Mars 4000:n puhdistustehokkuudesta. Vestelli Oy, 2022.
- Utredning om alternativen till behandlingen av avloppsvatten. Selvitys jätevesien käsittelyn vaihtoehtoja. Ecobio Oy, 2022.
- Kilva-checklista Bergvalla III, Ingå kommun, 2022.
- Bergvalla detaljplan, naturinventeringen 2020. Luontotieto Keiron Oy, 2020.
- Markanvändningsutkast för Bergvallaområdet. Ingå kommun, 2020.
- Granskning av vattendrags- och grundvatteneffekterna vid justeringen av Ingå inre skärgårds delgeneralplan. Ralf Holmberg, Minttu Peuraniemi och Anu Suonpää, 2016.
- Arkeologisk undervattensinventering i Ingå inre skärgård. Inkoon sisäsaariston arkeologinen vedenalaisinventointi, ARK-sukellus. Rami Kokko, 2012.
- Ingå Inre Skärgård fornlämningsinventering. Mikrolitti Oy, 2012.
- Ingå – Utredning om den byggda kulturmiljön. STADIONARK, 2012.
- Ingå inre skärgårds delgeneralplan, Naturinventering 2011-2012. Luontotieto Keiron Oy, 2013.

- Inkoon kulttuurimaisemaselvitys; Maisemalliset suositukset yleiskaavoitusta varten. Diplomarbete, Aalto-universitet. Annina Sarlos, 2012.
- Inkoon sisäsaariston kulttuurimaiseman ominaispiirteet, uhat ja mahdollisuudet. Aalto-universitet, Landskapsarkitektur. Kaisa Laine, 2011.
- METSO – kohteiden inventointi, Kunta-METSO -programmet. Luontotieto Keiron Oy, 2011.
- Perinteisten saaristokyläen elementit Inkoon saaristossa. Aalto universitet, Landskapsarkitektur. Anni-Maija Fincke, 2011.

1.6. Pågående utredningar

- Översiktsplan för kommunaltekniken för området Bergvalla. Kunnallistekniikan yleissuunnitelma Kunnallistekniikan yleissuunnitelma Bergvallan alueelle. Ramboll Oy, 2023.

2. Sammanfattning

2.1. Planprocessens skeden

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

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

I detaljplaneförslaget för Bergvalla III har man kombinerat två planer som har legat till påseende: stranddetaljplanen Bergvalla II och Bergvalla delgeneralplan.

Anhängiggörande och beredningsskede

12.5.2020 § 32 Byggnads- och miljönämnden, markanvändningsutkast för Bergvallaområdet.

13.12.2021 § 95 Kommunfullmäktige, åtgärder gällande utvecklandet av hotellverksamheten i Bergvalla, uppmaning till byggnads- och miljönämnden att utan dröjsmål inleda uppgörandet av Bergvalla delgeneralplan

13.1.2022 Bergvalla infomöte

8.2.2022 § 12 Byggnads- och miljönämnden, Bergvalla delgeneralplan anhängiggörs

8.2.2022 § 13 Byggnads- och miljönämnden, Bergvalla II stranddetaljplan anhängiggörs

18.2.2022-28.3.2022 Bergvalla stranddetaljplan PDB och beredningsmaterialet till påseende

18.2.2022-28.3.2022 Bergvalla II detaljplan PDB och beredningsmaterialet till påseende

10.2.2022 Inledningsskedets myndighetsförhandling gällande planläggningen av Bergvalla

16.3.2022 Bergvalla infomöte

24.1.2022 § xx Byggnads- och miljönämnden, Bergvalla III detaljplan planförslaget till påseende

2.2. Planens centrala innehåll och mål

Detaljplanens målsättning är att med de lokala förhållandena i åtanke styra byggande av bostäder, fritidsbostäder och turismfastigheter samt att utveckla möjligheter att använda området i rekreationssyfte. I detaljplanen bevaras och tas i beaktande de tidigare identifierade värdefulla områden och områden som bör skyddas.

Detaljplanen utarbetas på basen av den gällande generalplanen. I delgeneralplanen för den inre skärgården föreskrivs att en mer detaljerad delgeneralplan eller detaljplan bör uppgöras för RAT-området.

Detaljplanen omfattar 10 nya tomter på ett kvartersområde för fristående småhus (AO), fyra nya tomter tonttia på ett kvartersområde för fritidsbostäder (RA), tre kvartersområden för byggnader som betjänar turism (RM) samt ett kvartersområde för småhus (AP-1). Därtill har man i planen också definierat de fyra befintliga bostadsfastigheterna som kvartersområden för fristående småhus (AO-1).

3. Utgångspunkter

3.1. Utredning av planeringsområdets förhållanden

Allmän beskrivning av området

Planeringsområdet ligger vid Barösunds farled på cirka 20 kilometers avstånd från Ingå centrum. En förbindelse till planeringsområdet finns från landsväg 1104 Barösundsvägen.

I området finns fyra fastigheter som är bosatta året runt, en småindustrihall samt en bastubyggnad i samband med hotellverksamheten. I planeringsområdet finns också tecken på tidigare bosättning. På gården till en av de nu bosatta fastigheterna ligger en historisk boplatz som har klassificerats som fornlämning.

På andra sidan om farleden, på en färjeturs avstånd, ligger Barösunds skärgårdsby och båthamn. I anslutning till hamnen finns service såsom restaurang och butik. Byn har cirka 60 fasta invånare.



Bild 2: Preliminär avgränsning av Bergvalla III detaljplaneområdet på terrängkartsbotten (Lantmäteriverket 2022).

3.1.1. Grundvatten

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

3.1.2. Ytformer och jordmån

Planeringsområdets ytstruktur är varierande, bergigt området. Planeringsområdet har stränderna ganska branta kanter. Vid den högsta punkten i planeringsområdet ligger terrängen cirka 25 meter över havet.

Planeringsområdets jordmån består främst av berg. På området finns också lerjord samt gyttja och starrtorv på fuktigare områden.

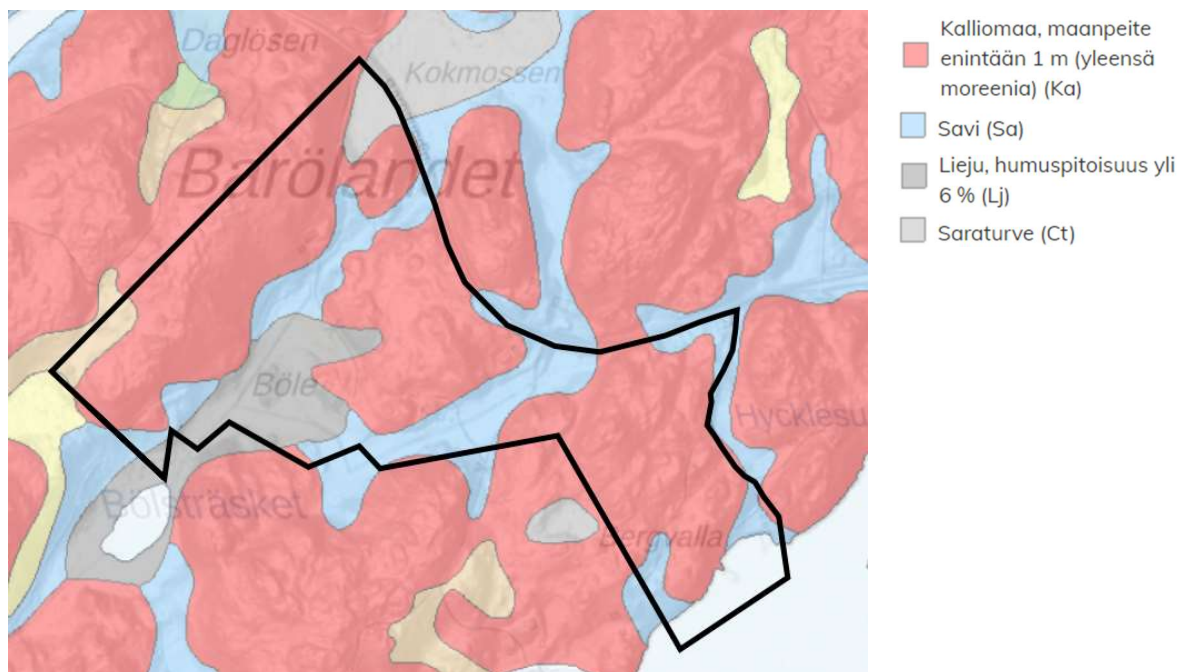


Bild 3: Jordmånskarta med avgränsning av Bergvalla III detaljplaneområde (Geologiska forskningscentralen).

3.1.3. Landskap och kulturmiljö

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

Placeringen av byggnaderna har skapat stommen för bostadslandskapet. De äldsta gårdarna ligger på de största öarna, tomterna ligger i de inre delarna av öarna eller åtminstone en bit från stranden. Det är kanske bara en enskild brygga eller ett båtskjul som anger platsen för bebyggelsen. De skogbevuxna klipporna skapade skydd för de hus som uppförts längst in i vikarna och i odlingsänkorna. I allmänhet var man inte villig att bygga på kala klippor vid stränderna eller på väldigt synliga platser. I torpen och kolonisationslägenheterna nöjde man sig med ett par rum eller stugor med farstukammare. Uthusbyggnaderna var uppförda i timmer och senare i brädor (kulturmiljöutredning för den inre skärgården).

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

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

Kulturlandskapet vid Barösunds farled

Planeringsområdet gränsar till Barösunds havsfarled som ingår i kulturmiljöer och landskapsområden (RKY) i nationella inventeringar (inventering 2009). Barösund är ett cirka sex kilometer långt sund som är cirka 50 meter brett vid det smalaste stället. Sundet sträcker sig i

sydväst– nordostlig riktning i Ingå skärgård. Farleden går i den inre skärgården i Ingå via Barösund och som en knutpunkt för vattentrafiken kan den jämföras med Hangö udd eller Porkala udd. Barösunds farled är en historisk farled längs Finska vikens norra kust och en knutpunkt för vattentrafiken, varifrån även rutten till Tallinn förgrenat sig. Planeringsområdet ligger vid ett av de smalaste ställena längs Barösunds farled. (Utredning av kulturmiljön vid kusten och i skärgården i Nyland).

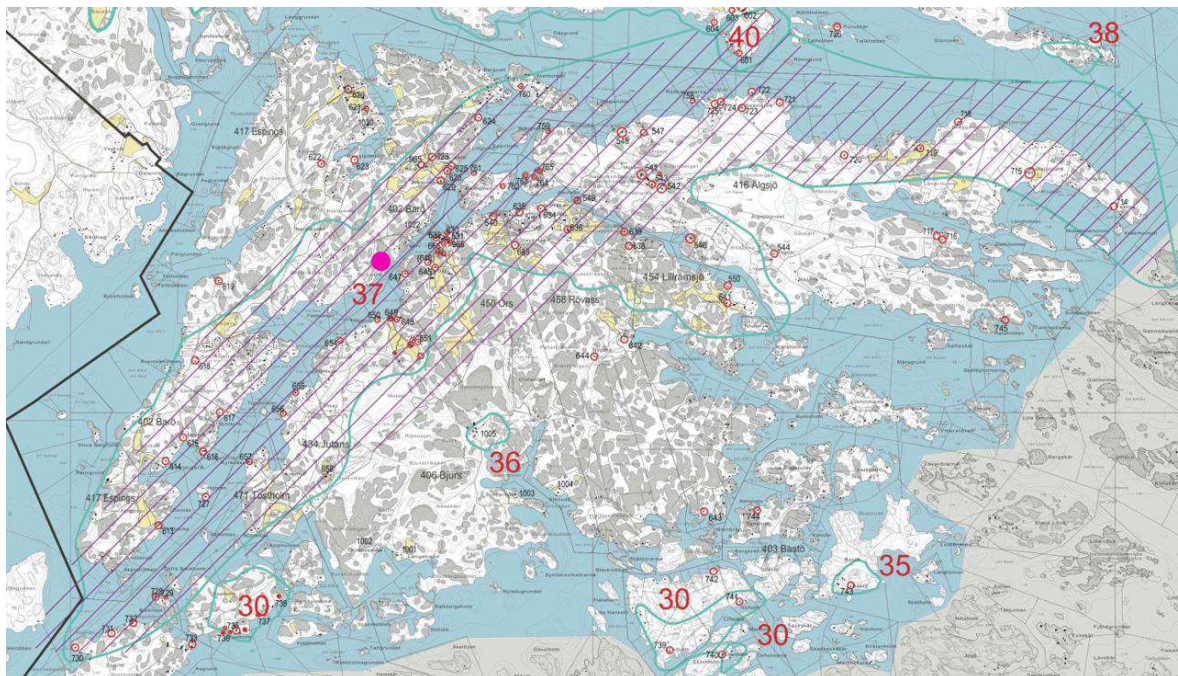


Bild 4: Utdrag ur kartan i utredningen av den byggda miljön som gjorts för delgeneralplanen för den inre skärgården i Ingå. Den byggda kulturmiljön av riksintresse vid Barösunds farled (ma37) visas på kartan med en sned rasterbeteckning. Planeringsområdets ungefärliga läge anvisas med en röd boll.

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



Bild 5: Hotellbyggnader öster om planområdet. Bilden tagen från havet. (bild: The Barö).

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

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

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



Bild 6: Skansuddens lotsstation (Bild: Ingå kommun)

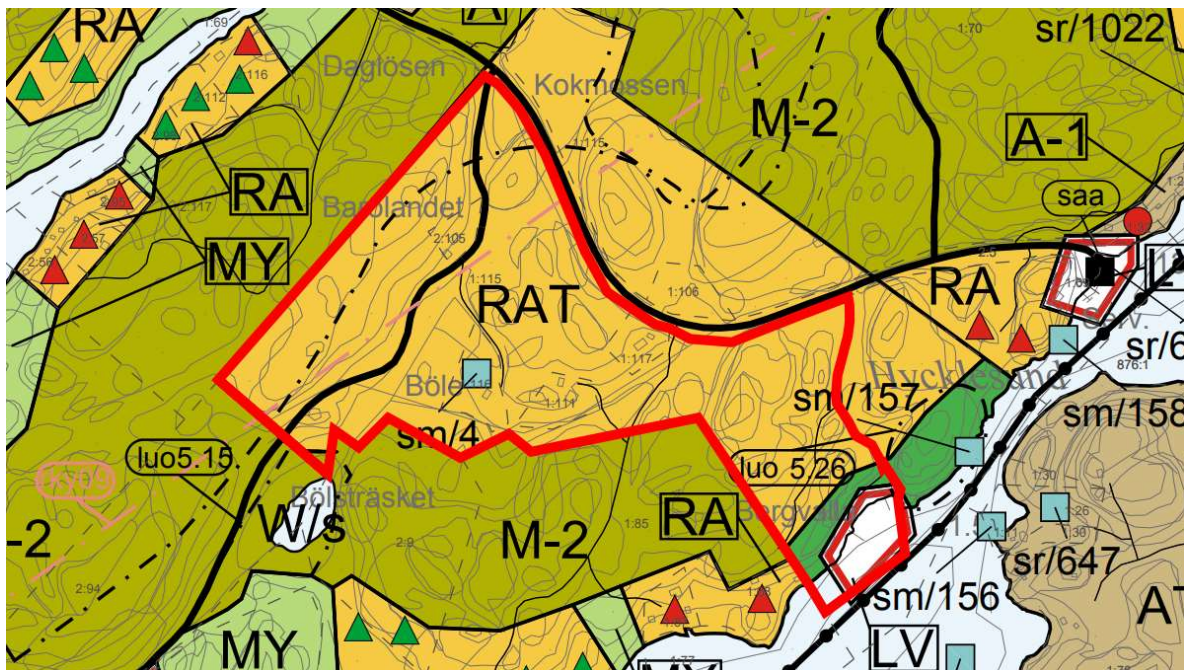


Bild 7: Till största delen ligger de byggnadsobjekt som skyddats i delgeneralplanen för den inre skärgården och som ligger i närheten av planeringsområdet på Orslandet på den östra sidan av Barösunds farled.

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

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



51 Jutansin päärakennus 1800-luvun opulta.



649 Jutansin vanha saha

Bild 8: Kulturmiljöutredningen för den inre skärgården i Ingå, s. 58 (Stadionark 2012).

En annan koncentration av skyddade byggnader som ligger i närheten av planeringsområdet utgörs av ett bycentrum som uppstod på Hycklesundets sydöstra strand i början av 1900-talet. I

bycentrumet ingår bl.a. två skolbyggnader, ett föreningshus, ett före detta posthus samt en andelshandel med tillhörande lager och bryggor. Byggnaderna bildar en tät och vackert grupperad helhet som syns väl till sundet. Förutom ett landskapsmässigt värde har de även ett historiskt och byggnadshistoriskt värde. De viktigaste enskilda objekten i byggnadsgruppen är skolorna, föreningshuset och andelshandeln.



Valhallan nuorisoseurantalo (965)



Vanha osuuskauppa vuodelta 1921 (631)



Entinen yläkansakolu(632)

Bild 9: Kulturmiljöutredningen för den inre skärgården i Ingå, s. 59 (Stadionark 2012).

Det värdefulla kulturlandskapet vid farleden kompletteras genom olika sjömärken som använts under olika tider. Segelfarlederna i Finska viken har redan under medeltiden markerats med stenkummel och sjömärken i trä som uppförts såväl av kronan som av privatpersoner. Som kursgivare längs farleden användes även andra fasta konstruktioner som syntes till havet, såsom kyrktorn eller storväxta träd. Under Finska kriget 1808–1809 förstördes dock största delen av lotsstationerna och fyrkonstruktionerna i södra Finland. Ryssarna förstörde nästan alla fyrar och sjömärken i Finska viken för att avbryta havsförbindelserna mellan Finland och Sverige.



Bild 10: Berget i Bergvalla sett från Barösunds farled. Enligt sjötrafikmärket är hastighetsbegränsningen vid farleden 10 km/h och en ljudsignal ska avges vid stället. Märket berättar även om att farleden korsar en färjefarled. (Bild: The Barö)

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

3.1.4. Fornlämningar

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

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

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



Bild 11: Förtöjningsring i metall ovanpå klippan (Bild: fornlämningsinventering för den inre skärgården i Ingå 2012).

På det i nuläget bebodda gårdsområdet som ligger på planeringsområdet finns en i generalplanen markerad fornlämning (Barölandet 4) sm/4 som är en historisk boplats. På platsen ligger sannolikt Storbolens bytomt som blivit ödelagt innan 1540-talet och som till största delen har förstörts i samband med egna hemshuset byggprojekt.

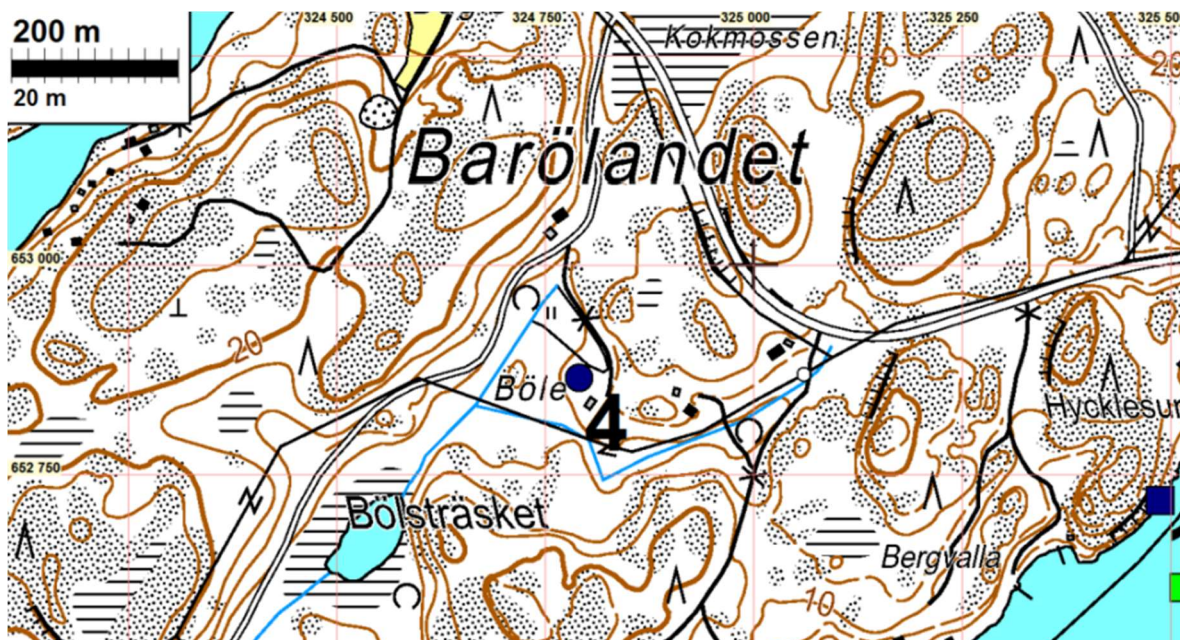


Bild 12: Storbolens historiska boplats läge (Bild: Ingå Inre Skärgård fornlämningsinventering 2012).

Utöver den fornlämning som markerats i generalplanen hittades i samband med ett terrängbesök i april 2020 i omedelbar närhet av planeringsområdet en stengrund och en del av en stenmur som antagligen anknutit till ett torp som funnits på platsen.

Med tanke på skydd är en sådan här yngre torpplats ett s.k. övrigt kulturarvsobjekt som inte är fredat genom lagen om fornminnen, men objektet kan skyddas i planen. Lämningarna av torpet ligger intill en väg som leder till båthamnen.

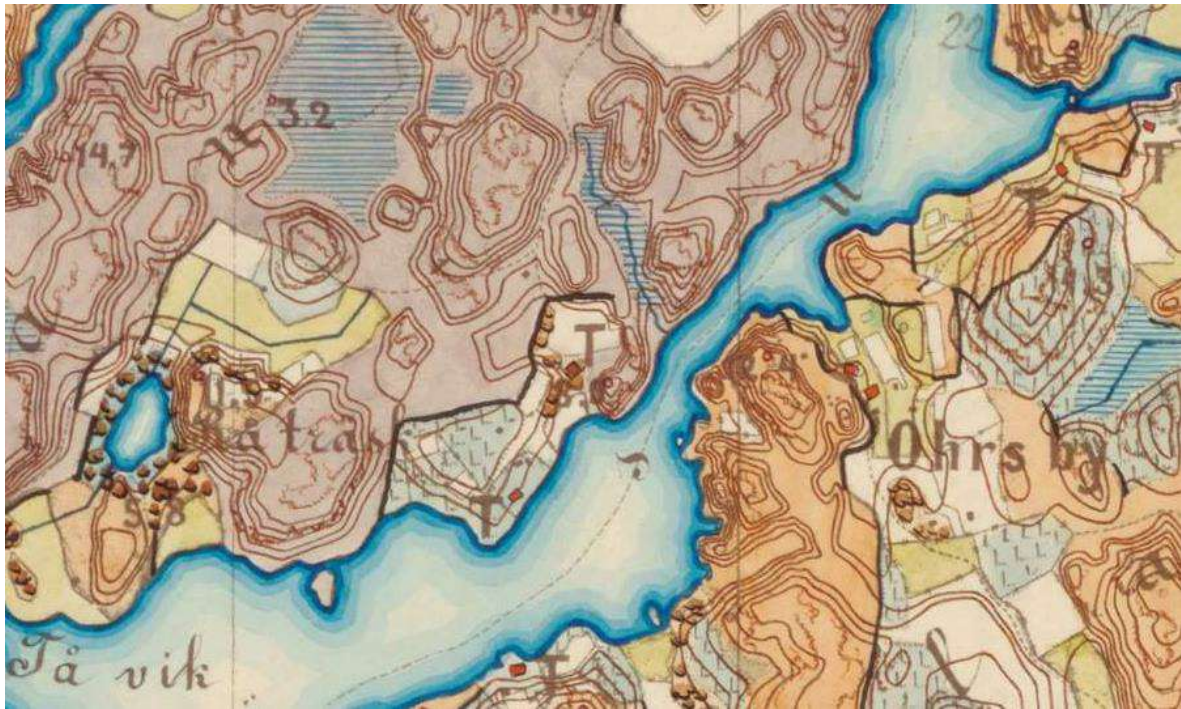


Bild 13: Den byggnad som funnits vid stengrunden har markerats på senatens karta från åren 1870–1907 (utdrag ur senatens kartor, källa: Nationalarkivets karttjänst).



Bild 14: Stengrunden vid torpplatsen i terrängen (bild: arkeolog Niko Anttiroiko, Västra Nylands museum 22.4.2020).

Kulturarvet under vattenytan

Detaljplanens vattenområden har inkluderats i den undervattensinventering som ARK-sukellus gjorde 2012 i Ingå inre skärgård (Inkoon sisäsaariston arkeologinen vedenalaisinventointi, ARK-sukellus. Rami Kokko 2012). Enligt inventeringen ligger det inga fornlämningar som man vet om under vattenytan på detaljplaneområdet Bergvalla III

3.1.5. Byggnadsbestånd

I planområdet ligger fyra fastigheter som är bebodda året runt. Byggnaderna på fastigheterna har inget särskilt kulturhistoriskt eller arkitektoniskt värde.

På fastigheten 149-417-2-105 ligger ett småhus i trä i från 1989. På gården finns även en ekonomibygnad.



Bild 15: Småhus och ekonomibygnad på fastigheten 149-417-2-105 (bild: Ingå kommun).

På fastigheten 149-402-1-116 ligger ett småhus i trä i två plan från 2008. På gården finns även ekonomibygnader.



Bild 16: Småhus och ekonomibygnad på fastigheten 149-402-1-116 (bild: Ingå kommun).

På fastigheten 149-402-1-111 ligger ett småhus i trä i två plan från 1988. På gården finns även ekonomibygnader.



Bild 17: Småhus på fastigheten 149-402-1-111 (bild: Ingå kommun).

På fastigheten 149-402-1-117 ligger ett småhus i trä i ett plan som uppskattas ha byggts 2005. På gården finns även en ekonomibyggnad.



Bild 18: Småhus och ekonomibyggnad på fastigheten 149-402-1-117 (bild: Ingå kommun).

Vid stranden i planområdet ligger en bastubyggnad som hör till hotellområdet, och den representerar tillsammans med hotellhelheten som ligger utanför planområdet det nyaste

byggnadsbeståndet i området. Bastubyggnaden blev klar år 2021. Bastubyggnaden har inget särskilt kulturhistoriskt värde.



Bild 19: Bastubyggnad som tillhör hotellområdet och ligger på fastigheten 149-402-1-117 (bild: Ingå kommun).

3.1.6. Naturmiljö och naturskydd

Beträffande naturmiljön baserar sig uppgifterna i detaljplanen på en Bergvalla naturutredning 2020 (Luontotieto Keiron Oy, 2020) samt Naturutredning 2011-2012 (Luontotieto Keiron Oy, 2013) som gjordes för generalplanen för den inre skärgården.

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

I området finns delvis ett i generalplanen anvisat lokalt mycket värdefullt objekt: en liten del av det 2,83 ha stora kärrområdet Bølsträsket (luo 5.15). Objektet har i samband med generalpaneläggningen ansetts vara ett eventuellt objekt för METSO-programmet.

I planeringsområdet finns inga naturskyddsområden eller områden som omfattas av skyddsprogram. I området finns inga riksomfattande eller landskapsmässigt betydande naturvärden. I naturutredningen som gjordes inför Bergvallas detaljplanläggning 2020, (Luontotieto Keiron Oy, 2020), kartlades områdets livsmiljöer, växtlighet och häckfågelbestånd. Utredningen omfattar hela detaljplaneområdet Bergvalla III. Enligt utredningen är naturen för Bergvallas utredningsområde mestadels vanlig natur som är typisk för Ingå inre skärgård. I området finns bergtallskogar, moskogar där det idkas skogsbruk, torvmoar samt igenvuxna åkrar och tidigare gårdsplaner. På området har man inte hittat några livsmiljöer som enligt Skogslagens § 10 är särskilt värdefulla för mångfalden.

Följande objekt i planområdet har i utredningen klassificerats som lokalt värdefulla:

- Moskog 2.8. Stora aspar, potential för aspens utrotningshotade följearter.
- Moskog 2.9. Ålderstiget och skittat trädbestånd.

- Äng 2.20. Äng vid dikesren, ökar mångfalden.

Följande objekt i planområdet har i utredningen klassificerats som mycket värdefulla:

- Gräsrik torräng 1.5. Akut hotad naturtyp, CR.
- Starrkärr 1.16. Ett kärr i naturtillstånd, starkt hotad naturtyp, EN.
- Lundartad moskog 2.2. Lundväxter, kärrväxter, potential för utrotningshotade arter, naturtillstånd: skittat trädbestånd, murket träd; Bölsträskets skyddsskog.

Fågelbeståndet i Bergvalla representerar enligt utredningen arter som är typiska för den inre skärgårdens karga bergskogar och tallskogar. Arternas mångfald och antal par är normala. Märkbart för fågelbeståndet är häckningstätheten hos de hotade arterna tofsmes och dubbeltrast. Trots detta kan området enligt utredningen inte anses betydande med tanke på fågelbeståndet.

Utredningen rekommenderar att livsmiljöer som klassas som värdefulla tas i beaktande med lämpliga planbeteckningar vid planeringen av markanvändningen. Om kärret 1.16 ska förbli i naturtillstånd beror bland annat på förändringar som sker på dess avrinningsområde. Det rekommenderas att man inte genom bygge gör förändringar i dagvattens flödesriktning. Det fuktiga mikroklimatet på kärret bevaras bäst om kärret omges av en skyddande skog. Enligt utredningen kan kärravdelningen omges med en skyddszonsbeteckning. Det rekommenderas att skyddsskogen 2.2 omkring den värdefulla glosjön Bölsträsket bevaras i naturligt tillstånd utan skogsvårdsåtgärder. Naturens mångfald på höängen 1.5. kan till och med förbättras om den kommande aktören på området beaktar naturvärdena vid skötseln av området. Enligt utredningen ska gräset på alla ängar slås 1-2 gånger om året och det skuggande trädbeståndet och buskaget ska röjas för att ängar ska kunna bevaras som gassiga blomsterängar.

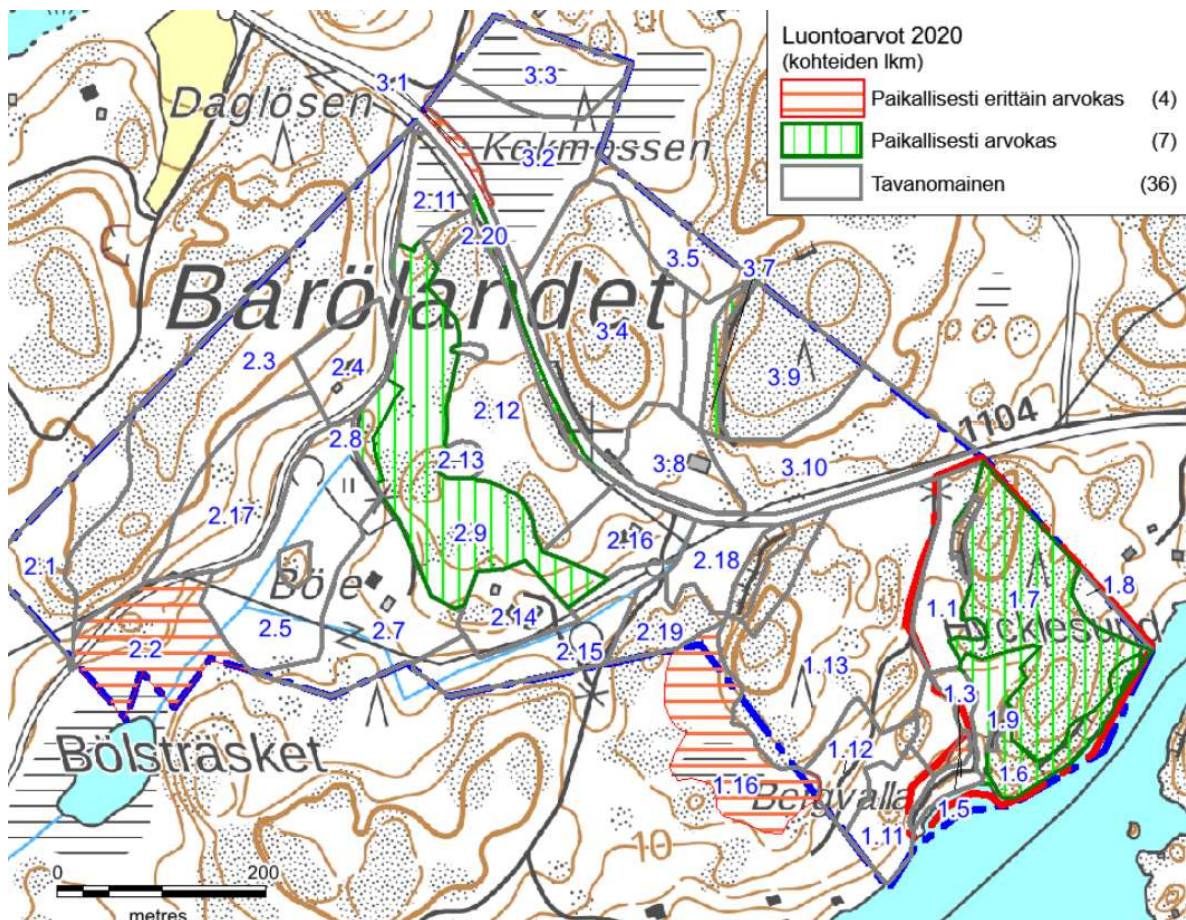


Bild 20. Naturutredning 2020, utredningsområdets naturvärden på basen av livsmiljöerna år 2020 (Luontotieto Keiron Oy, 2020).

3.1.7. Markägoförhållanden

Den största ägaren på området är Ingå kommun, ungefär 23 ha. De bebyggda fastigheterna är privatägda. I enlighet med kommunfullmäktiges beslut 13.12.2021 § 95 ges kommunstyrelsen befogenhet att förhandla om ett föravtal gällande försäljningen av ett område på ca 5,9 ha av fastigheten 149-402-1-115 som ingår i det område som detaljplanläggs.

3.1.8. Befolkningsstruktur och -utveckling i planområdet

I slutet av 2019 hade Ingå 5 386 invånare. Barösunds by har cirka 60 fasta invånare. På ön Barölandet finns glest placerade fasta bostäder och fritidsbostäder som koncentreras till stränderna. På planeringsområdet söder om Barösundsvägen finns 4 egnahemshus. I närheten av planeringsområdet, på västra och södra sidan av det, finns fritidsbostäder. Norr om det finns ett egnahemshus med tillhörande företagsutrymme.

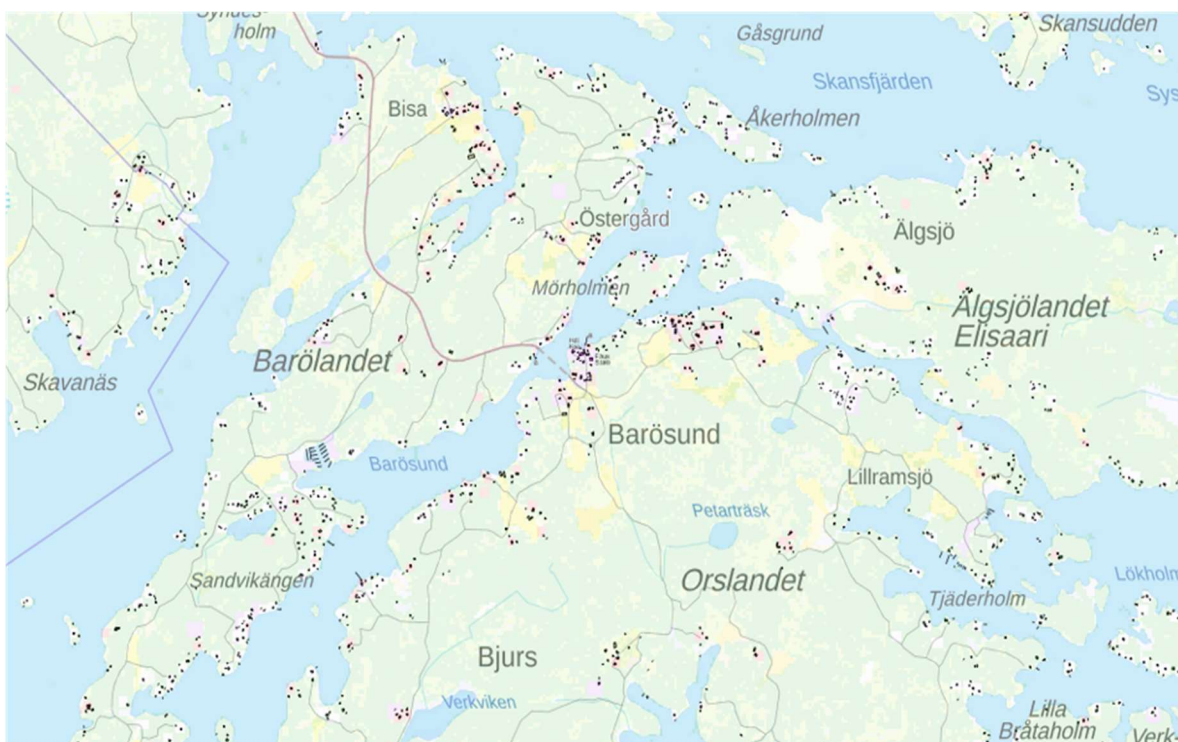


Bild 21: Byggnader på Barölandets och Barösunds öar (Källa: Lantmäteriverket).

3.1.9. Service, arbetsplatser och näringsverksamhet

På en av de bebodda tomterna finns småindustriverksamhet. I omedelbar närhet av planeringsområdet finns dessutom hotell- och restaurangverksamhet vid Bergvallavägen. I planeringsområdet ligger en bastu som kan användas av såväl hotellgäster som kommuninvånare. Med tanke på övriga tjänster så stöder sig området till de tjänster som finns på Barösunds byområde. I den östra ändan av Barösundsvägen (1104) finns en restaurang. Den närmaste butiken är Barösunds bybutik på den motliggande stranden. I Barösunds by finns en del service men utbudet har minskat under de senaste åren. Skolan för de lägre klasserna har lagts ner. Barösunds gästhamn är däremot i flitigt bruk under båtsäsongen. Avsikten är att bryggfunktionerna i hamnen ska utökas. Hamnen och dess tjänster används flitigt under båtsäsongen och i slutet av sommaren varje år ordnas seglingstävlingen Barösund Runt. I Barösund förekommer dessutom ganska aktiv och livlig byverksamhet året runt. I byn verkar Barösunds byråd – Barösundin kylätoimikunta samt Barösunds ungdomsförening r.f. – Barösundin nuorisoyhdistys.

3.1.10. Samhällsteknisk försörjning

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

3.1.11. Trafikförbindelser

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

Enligt Trafikledsverket var den genomsnittliga dygnstrafiken på Barösundsvägen på årsnivå år 2017 517 motorfordon/dygn. Under sommaren var den genomsnittliga dygnstrafiken 805 motorfordon/dygn.

Det går privatvägar genom området. Källstrandsvägen leder från Barösundsvägen till stranden och det finns bosättning längs den. Västra Barövägen leder från Barösundsvägen ända till Tulludden och längs den finns glesbebyggd fast bosättning och fritidsbosättning.

Man kan också ta sig sjövägen till planeringsområdet via Bergvalla båthamn som ägs av kommunen. I båthamnen finns båtplatser, men de används inte i någon stor utsträckning på grund av höga vågor. Vattentrafikleden genom Barösund har klassificerats för fartyg inom handelssjöfarten.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafikens bussar åker längs Barösundsvägen. Vintertid åker en tur- och returtur dagligen mellan Ingå centrum och Barösund. Sommartid utökas antalet turer. Sommaren 2022 åker det 4 tur- och returturer under vardagar och 3 tur- och returturer under veckoslut. För barn i skolåldern erbjuds skolskjuts och därtill står anropstaxin, taxin och båttaxin till förfogande. De närmaste hållplatserna för kollektivtrafik ligger i anslutning till färjan till Barösund.

3.2. Planer som berör planområdet

3.2.1. Landskapsplan

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

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

Besvärprocessen gällande Nylandsplanen är ännu inte avslutad. Även Nylands förbund har ansökt om rätten att anföra fortsatta besvär till högsta förvaltningsdomstolen gällande

förvaltningsdomstolens beslut om att upphäva delar av landskapsplanen bland annat eftersom beslut inte möjliggör en entydig tolkning av planen. Nylandsplanen kan i sin helhet träda i kraft först efter att de eventuella fortsatta besvären har avgjorts i Högsta förvaltningsdomstolen.

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

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

Landskapsplanens allmänna planeringsbestämmelser beskrivs nedan.

De allmänna planeringsbestämmelserna i Västra Nylands etapplandskapsplan:

Hållbar styrning av tillväxten samt färdväg och logistik

Vid planeringen av områdesanvändningen ska man främja hållbara lösningar för stävandet av klimatförändringen och anpassningen till klimatförändringen.

Region- och samhällsstrukturen ska utvecklas så att den stöder sig på den befintliga strukturen.

Åretruntboende och arbetsplatsbyggande ska i första hand styras till de centrum, huvudstadsregionens kärnzon, utvecklingszoner för tätortsfunktioner och servicekoncentrationer som anges i landskapsplanen. Utvecklingen av trafikförbindelser mellan centrumen ska stödjas, i synnerhet utgående från kollektivtrafiken.

De befintliga tätorterna ska utvecklas så att markanvändningen kompletteras och effektiveras och att deras struktur funktionellt sett blir mångsidigare. I den mer detaljerade planeringen som gäller tätorterna ska möjligheterna att gå, cykla och använda kollektivtrafik samt tillgängligheten till dagliga tjänster främjas. Därtill ska tillräckliga rekreativmöjligheter och rekreativförbindelser till rekreativområden på landskapsnivå tryggas.

Nya bostads- och arbetsplatsområden ska planeras så att de uppfyller kriterierna för en hållbar miljö: områdena ska vara belägna i region- och samhällsstrukturen och byggandets omfattning och effektivitet ska vara sådana att det skapar förutsättningar för mångsidig verksamhet, närservice och kollektivtrafikförbindelser samt för att korta resor för att uträtta ärenden kan göras till fots eller med cykel.

Byggande av bostäder och arbetsplatser utanför centrum, servicekoncentrationer och utvecklingszoner för tätortsfunktioner som anges i landskapsplanen ska i första hand äga rum invid den befintliga samhällsstrukturen. Då byggandet styrs ska man se till att så effektivt som möjligt utnyttja den befintliga infrastrukturen, tjänsternas tillgänglighet och förutsättningarna för hållbara färdväg.

I den mer detaljerade planeringen ska man sträva efter att minimera olägenheter på grund av buller, skakningar och utsläpp som orsakas av trafiken.

Handel och näringar

Den undre gränsen för storleken på en stor detaljhandelsenhet av regional betydelse är 4 000 m² - vy, om utredningar inte visar något annat och om det inte bestäms något annat i dessa planeringsbestämmelser. Med en stor detaljhandelsenhet av regional betydelse avses också ett

sådant område för detaljhandel bestående av flera affärer som till sina verkningar kan jämföras med en stor detaljhandelsenhet av regional betydelse.

Miljöns resurser och dragningskraft

I den mer detaljerade planeringen och områdesanvändningen ska områdenas värdefulla särdrag tas i beaktande och naturens, landskapets och kulturmiljöns värden tryggas. I den mer detaljerade planeringen ska man kontrollera de senaste uppgifterna om värdefulla områden, objekt och förbindelser 4 som ingår i myndighetsbeslut, inventeringar eller register samt noggrannare gränser för områden och objekt.

Det ska tas i beaktande vilken betydelse vidsträckta, sammanhängande natur- och kulturlandskapsområden har för stävandet av klimatförändringen och anpassningen till klimatförändringen, för utvecklingen av jord- och skogsbruket och näringar som stöder dem samt för naturens mångfald och rekreatjonsbruk. Man ska undvika att vidsträckta, sammanhängande obebyggda områden splittras och att deras areal blir mindre, särskilt på områden som ligger utanför utvecklingszonerna för tätortsfunktioner. Utvecklingen av helheten med Helsingforsregionens grönbälte ska tas i beaktande i den mer detaljerade planeringen.

I den mer detaljerade planeringen ska man ta i beaktande områden som hör eller har föreslagits till programmet Natura 2000, trygga områdenas enhetliga karaktär, bedöma vilka konsekvenser planen har för området och se till att de naturvärden hos området som ligger som grund för att området har föreslagits till eller tagits med i nätverket Natura 2000 inte avsevärt försämras. Planens konsekvenser och krav för godkännande ska utvärderas på det sätt som föreskrivs i naturvårdslagen. Vid konsekvensbedömningen ska eventuella samkonsekvenser med andra planer och projekt tas i beaktande. I planeringen ska användas de områdesgränser som ingår i Statsrådets beslut om Naturaområden samt de senaste Natura-datablanketterna.

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

På skärgårdsområden ska skärgårdsnäringarnas verksamhets- och utvecklingsförutsättningar, möjligheterna att använda områdena för rekreation, åretruntboende, fritidsboende och turism tas i beaktande. Därtill ska sjötrafik och teknisk försörjning av betydelse på landskapsnivå samt Försvarsmaktens och gränsbevakningens verksamhetsförutsättningar tas i beaktande. I den mer detaljerade planeringen ska bevarandet av naturens, landskapets och kulturmiljöns värden, förbättrandet av miljöns tillstånd och främjandet av vattenvården tas i beaktande.

Energi och teknisk försörjning

Övergången till ett energisystem som är hållbart för klimatet ska främjas. I den mer detaljerade planeringen ska man främja hållbar användning av naturtillgångar, cirkulär ekonomi och bioekonomi, produktion av förnybar energi och utnyttjande av spillvärme. Vid byggande ska hållbar marksubstanshantering främjas.

I planeringen av vidsträckta produktionsområden för solenergi ska områdena i första hand placeras i närheten av den befintliga samhällsstrukturen och elnätets anslutningspunkter med beaktande av miljöns värden och specialvillkor.

I den mer detaljerade planeringen ska verksamhetsförutsättningarna och utvecklingsbehoven för den samhällstekniska försörjningens nät och anläggningar tas i beaktande.

Områden för cirkulär ekonomi som är avsedda för sortering, hantering och tillfällig lagring av avfall ska inte placeras i närheten av bosättning eller annan verksamhet som är känslig för miljöolägenheter. Vilka skyddsavstånd som behövs, hur miljöolägenheterna kan förebyggas och vilken inverkan trafiken har ska utredas i den mer detaljerade planeringen.

I planeringen av ett vindkraftsområde ska Försvarsmaktens verksamhetsförutsättningar tryggas genom att beakta de begränsningar som medförs av Försvarsmaktens verksamhet, såsom radarsystem och tryggheten av radioförbindelser.

Miljöolägenheter

I den mer detaljerade planeringen ska anläggningar och magasin som medför risk för en storolycka tas i beaktande. I den mer detaljerade planeringen ska de senaste uppgifterna som berör dessa kontrolleras med säkerhets- och kemikalieverket Tukes och ett utlåtande ska begäras av räddningsmyndigheten.

I den mer detaljerade planeringen ska skjutbanor av betydelse på landskapsnivå och försvarsmaktens skjutbanor tas i beaktande. Därtill ska de begränsningar som lokala utomhusskjutbanor medför för markanvändningen tas i beaktande. Man ska också sträva efter att trygga verksamhets- och utvecklingsförutsättningarna för skjutbanor. I den mer detaljerade planeringen och användningen av skjutbanor ska det buller som orsakas av skjutbanan tas i beaktande. Betydande miljöolägenheter ska förhindras med tekniska lösningar och/eller genom att tillräckliga skyddsområden anvisas.

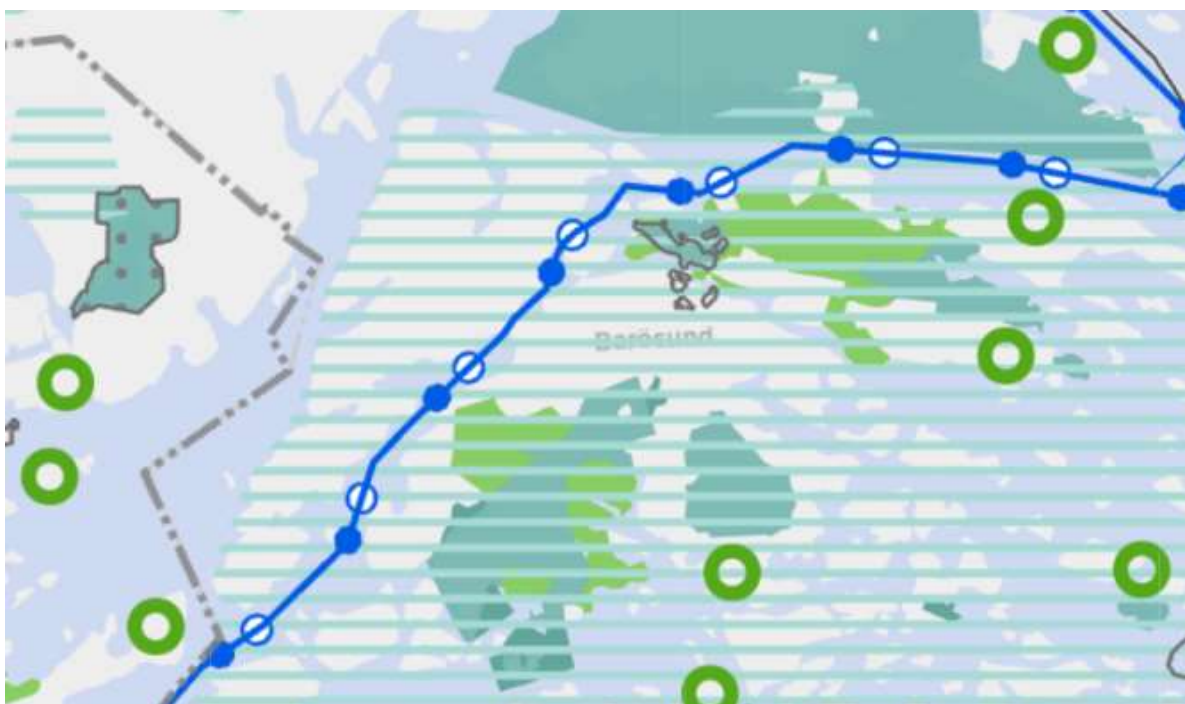


Bild 22. Utdrag ur den inofficiella kartsammanställningen för landskapsplanerna (Nylands förbunds tolkning av rådande situation gällande landskapsplanerna).

3.2.2. Generalplan

Delgeneralplanen för Ingås inre skärgård

Området ingår i delgeneralplanen för Ingås inre skärgård som kommunfullmäktige har godkänt 23.4.2018.

I generalplanen för inre skärgården har följande beteckningar anvisats planeringsområdet:

RAT, byområde för fritidsboende:

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

VR, friluft- och rekreationsområde:

Området är ämnat för friluftsf- och rekreationsanvändning. På området får uppföras mindre konstruktioner och anläggningar som betjänar områdets användning.

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

M-2, jord- och skogsbruksdominerat område:

Området är avsett för idkande av jord- och skogsbruk. För området gäller bygginskränkning som avses i 43 § 2 momentet i MBL. Områdets byggrätt har flyttats till markägarens andra områden. På området får dock uppföras produktions- och ekonomibyggnader som betjänar jord- och skogsbruk samt därtill anslutna binärningar.

LV, båthamn:

På området får uppföras byggnader och anläggningar som betjänar områdets användningsändamål. För området bör uppgöras en skild plan där man anvisar avfallsuppsamling, förvaring och bilparkering. Planen bör godkännas av kommunens byggnads- och miljömyndighet.

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.

W, vattenområde.

luo, område som är särskilt värdefullt med tanke på naturens mångfald:

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

På området gäller åtgärdsbegränsning enligt MBL 128 §. Vid områdets skötsel bör man beakta dess särdrag, som ej får riskeras. Indexsiffran hänvisar till förteckningen över särskilt värdefulla naturområden i planbeskrivningen.

I planområdet ligger partiellt ett område som är särskilt viktigt med tanke på den biologiska mångfalden:

- luo 5.15 Barölandet: Bölsträsket. Lokalt väldigt värdefullt objekt, cirka 2,47 ha stort kärrområde.

rky09, riksomfattande värdefull kulturmiljö:

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

Bergvalla III detaljplanområde är en del av RKY-området Barösunds farled.

sm, fast fornlämning:

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

Indexsiffran hänvisar till förteckningen över fornminnen i planbeskrivningen.

I planområdet finns en fast fornlämning:

- sm / 4 (Barölandet Storböle). Historisk, typ boplats.

ma, landskapsmässigt värdefullt område:

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

Områdets landskapsmässiga särdrag bör bevaras. Byggnande samt miljövård på området bör anpassas till områdets landskapsmässiga, kulturhistoriska, byggnadsstilmässiga och miljömässiga värden. Vid skötsel av miljön och områdets växtlighet bör bevarandet av det traditionsenliga landskapet främjas. Byggnader eller byggnadsgrupper som är viktiga med tanke på byggnadsstilen och miljöns helhet får inte rivas och deras exteriör får inte ändras så att deras värdefulla karaktär med tanke på landskapsbilden försämras. Landskapsmuseet bör ges tillfälle att avge utlåtande innan beslut om tillstånd gällande skyddsobjekt ges.

Indexsiffran hänvisar till förteckningen över särskilt landskapsmässigt värdefulla områden i planbeskrivningen.

På Bergvallas III detaljplaneområde finns ett landskapsmässigt värdefullt område:

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

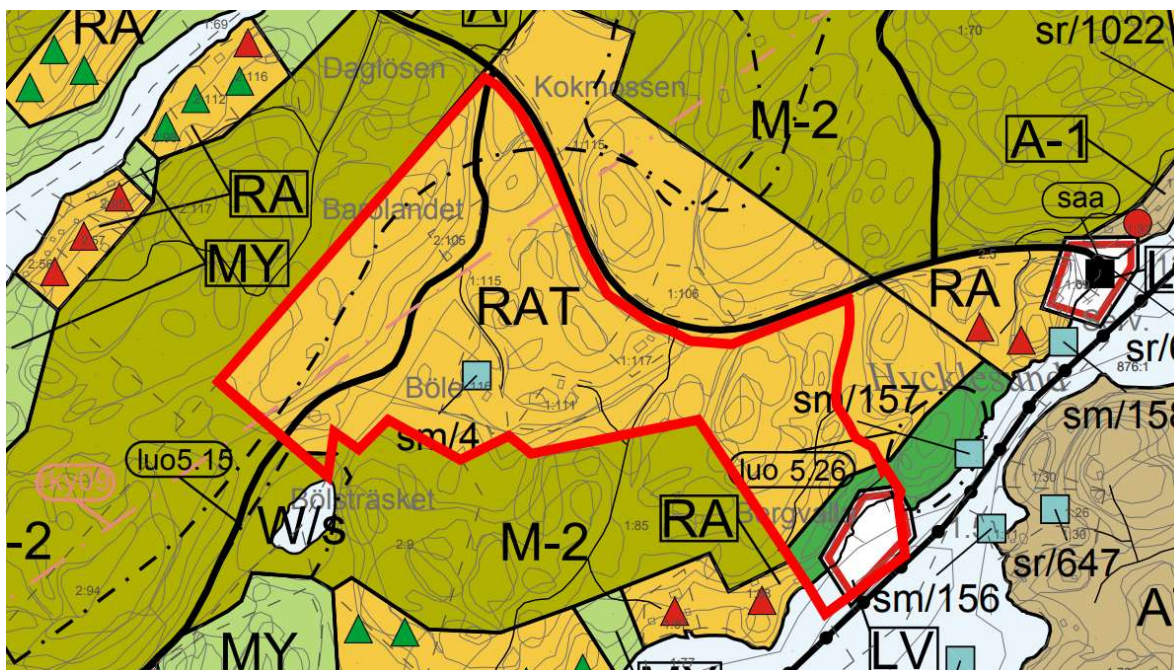


Bild 23: Utdrag ur den av kommunfullmäktige 23.4.2018 godkända delgeneralplanen för Ingås inre skärgård (Ingå kommun, 2018). Placeringen av Bergvalla III detaljplaneområde anges med rött på kartan.

3.2.3. Detaljplan

Bergvalla I stranddetaljplan

För en del av planområdet gäller den av kommunfullmäktige 7.9.2020 godkända stranddetaljplanen Bergvalla I. För övriga delar av området finns ingen gällande stranddetaljplan.

I Bergvalla I stranddetaljplan finns följande beteckningar för planeringsområdet:

R-1/k, Fritidsområde som är reserverat för kommunens behov:

På området får uppföras en bastu vars våningsyta inte får överskrida 50 vy-m². Ytan för takbelagda terrasser får högst uppgå till 50% av byggnadens yta.

RM, Kvartersområde för byggnader som betjänar turism:

På området får uppföras sådana fritidsbostäder och byggnader för övernattnin samt andra byggnader som betjänar turism och kontorsbyggnader som berör skärgårdens näringsliv som inte orsakar skada åt boendet eller naturen. Områden som förblir obebyggda skall bevaras i naturtillstånd. På området får uppföras enskilda byggnader som motsvarar områdets användningsändamål och vars våningsyta inte överskrider 40 vy-m². Enskilda byggnader får förenas med tak så att de uppstår grupper på högst 3 byggnader. 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 byggnad för sammankomster vars våningsyta inte får att överskrida 100 vy-m². Byggnadernas sammanlagda våningsyta på kvartersområdet får inte överskrida 600 vy-m².

LV, Småbåtshamn:

På området får uppföras byggnader och anläggningar som betjänar områdets användningsändamål. För området bör uppgöras en skild plan där man anvisar avfallsuppsamling, förvaring och bilparkering. Planen bör godkännas av kommunens byggnads- och miljömyndighet. Eventuella fasta fornlämningar under vatten bör beaktas i samband med behandling av anmälan eller åtgärdstillstånd för bryggor och vid behov bör utlåtande av museimyndigheten begäras.

W, Vattenområde.

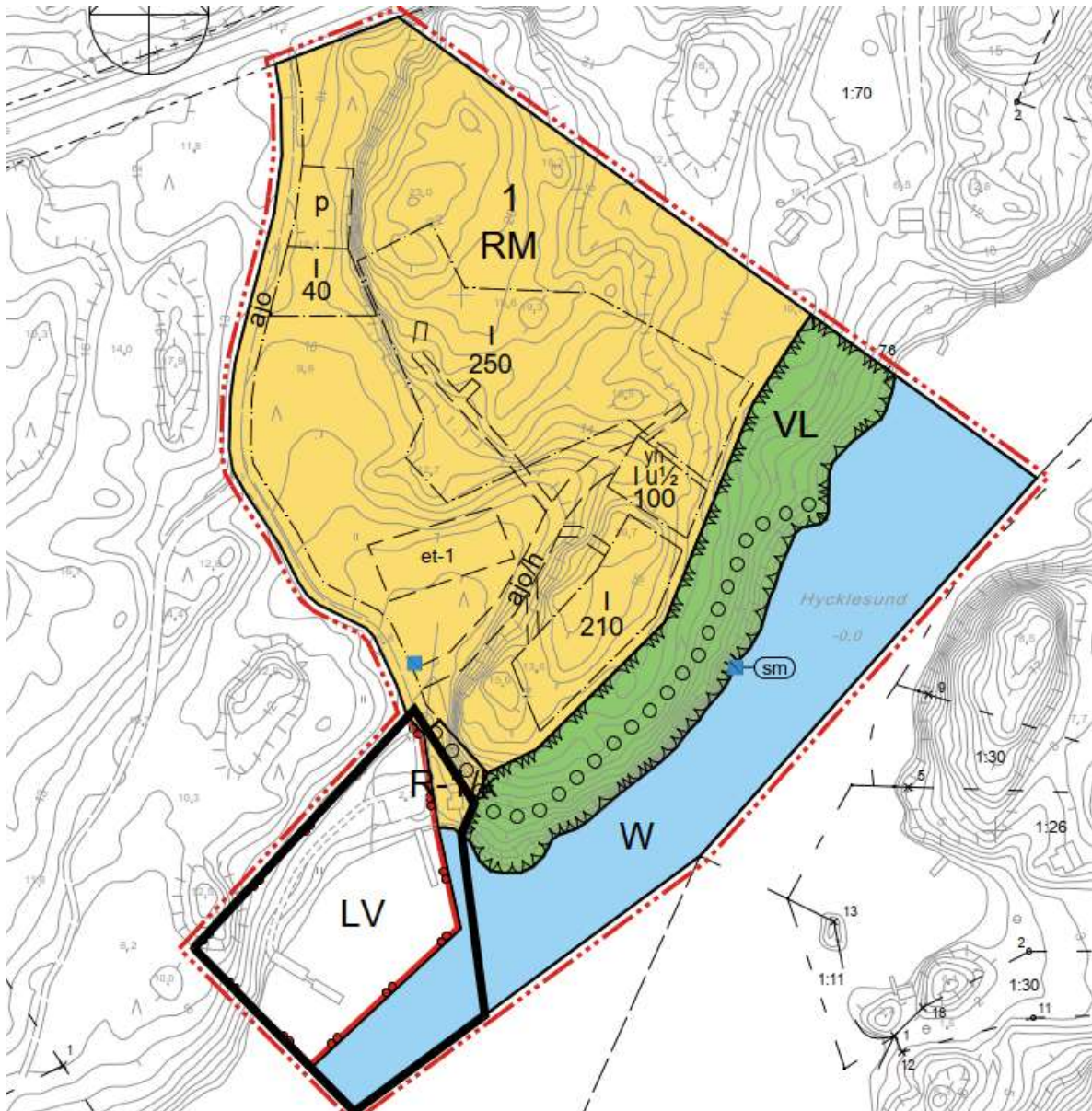


Bild 24. Strandedetaljplan Bergvalla I, godkänd av kommunfullmäktige 7.9.2020. Planen gäller endast för området

markerat med svart vilket är den del som sträcker sig till detaljplaneområdet Bergvalla III. Den resterande delen av stranddetaljplanen Bergvalla I har ersatts stranddetaljplaneändringen Bergvalla I som kommunfullmäktige godkände 10.10.2022 § 46.

3.2.4. Byggnadsordning

Byggnadsordningen för Ingå kommun godkändes 12.12.2001.

3.3. Utkast som berör planområdet

Markanvändningsutkast

Våren 2019 beslutade byggnads- och miljönämnden att planeringen av markanvändningen för området fortsätter utifrån ett utkast till markanvändningsplan som presenterats under mötet. Byggnads- och miljönämnden beslutade dessutom vid sitt möte 31.3.2020 § 20 att planarbetet fortsätter i etapper så att den första etappen omfattar utarbetande av en stranddetaljplan för inkvarteringsverksamheten och det omgivande området och att markanvändningsutkastet färdigställs som bakgrundsmaterial till stranddetaljplanen samt den s.k. planen eller planerna för övriga områden som utarbetas i ett senare skede.

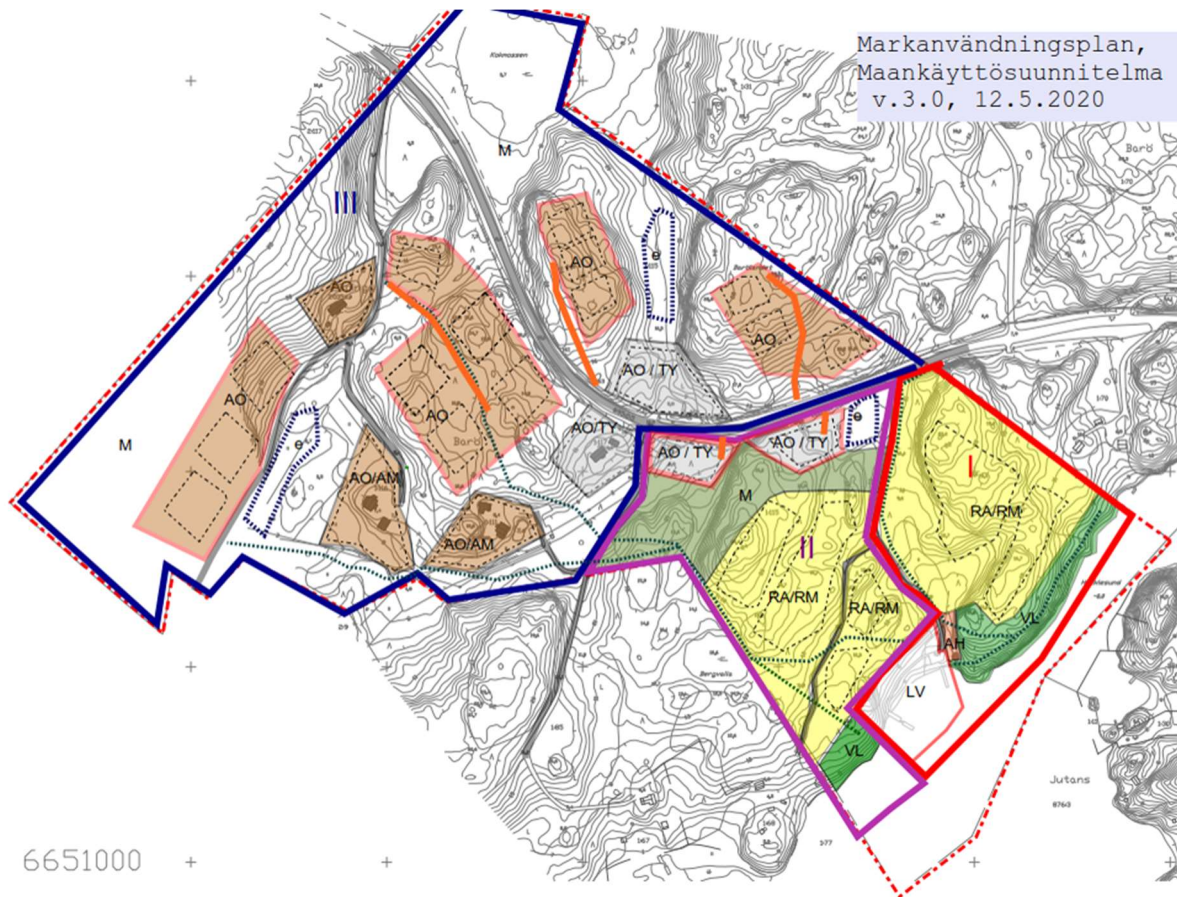


Bild 25: Markanvändningsutkast (BYM 12.5.2020).

	RA/RM. Område för fritidsbostäder / byområde för fritidsboende. På området får placeras semesterbostäder / tät bymässig bebyggelse för fritidsboende och sådana skärgårdsnärings som inte förorsakar men för boendet eller miljön. RA/RM. Loma-asuntoalue/loma-asuntokyläalue. Alueelle saa rakentaa loma-asuntoja / tiivistä kylämaista loma-asutusta sekä sellaista saariston elinkeinotoimintoja, jotka eivät aiheuta haittaa asumiselle tai ympäristölle.
	AO/TY. Området för fast boende. På området får uppföras fast boende och sådana skärgårdsnärings 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.
	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.

Bild 26: Beteckningarna i markanvändningsutkastet (BYM 12.5.2020).

4. Detaljplanens skeden

4.1. Inledning på detaljplanen och beslut gällande den

I detaljplaneförslaget för Bergvalla III har man kombinerat två planer som har legat till påseende: stranddetaljplanen Bergvalla II och Bergvalla delgeneralplan.

Bergvalla delgeneralplan

Bergvalla, som ägs av kommunen, har länge varit föremål för diskussion och flera försök har gjorts för att lösa markanvändningen och att sälja området. Kommunfullmäktige har redan 2012 beslutat att utarbetandet av stranddetaljplaner för områdena Bergvalla och Hycklesund kommer att påbörjas. I beslutet anges att i och med stadsplaneringen definieras kommunens avsikter för området. Beslutet fattades efter att Bergvalla hade funnits till försäljning utan framgång.

I början av 1990-talet upprättades en delgeneralplan för Bergvalla, i vilken några fristående tomter och industrilotter anvisades till området. Planen vann aldrig laga kraft, men fyra fristående tomter och en industrilott har sålts under åren på grundval av en den upprättade planen.

Med sitt beslut 13.12.2021 § 95 uppmanade kommunstyrelse byggnads- och miljönämnden att inleda uppgörandet av Bergvalla delgeneralplan i enlighet med planlägningsprogrammet utan dröjsmål. Utarbetandet av Bergvalla delgeneralplan ingår i det av kommunstyrelsen 29.3.2021 godkända planlägningsprogrammet till de projekt som ska inledas år 2022. Kommunen inledde planläggningen av Bergvalla delgeneralplan område på eget initiativ.

Bergvalla II stranddetaljplan

En stranddetaljplan uppgjordes för Bergvallaområdet år 2020. I enlighet med planen har ett hotell och till detta tillhörande verksamhet byggts upp i området. På grund av den stora efterfrågan på hotelltjänster har de ansvariga för hotelldriften meddelat kommunen att de är villiga att köpa tilläggsmark från den av kommunen ägda fastigheten Bergvalla 149-402-1-115 för att kunna utöka hotellverksamheten i området. Utarbetandet av stranddetaljplanen Bergvalla II grundar sig på köperbudandet som hotellaktören gjort för området. Kommunfullmäktige beslöt 13.12.2021 § 95 att ge budgivaren rätt att påbörja förberedande av Bergvalla II stranddetaljplanen samt ändringen av Bergvalla I planen i enlighet med de angivna målen.

4.2. Deltagande och samarbete

4.2.1. Parter

Under planläggningen samarbetar man med de personer och samfund vars situation och förmåner planeringen påverkar. Alla de vars förhållanden och intressen planen påverkar, har rätt till deltagande i utvecklingsplanens och detaljplanens utförande (MBL 6 §).

4.2.2. Anhängiggörande

Information har getts ut 18.2.2022 i enlighet med § 63 i markanvändnings- och bygglagen beträffande anhängiggörandet av planläggningen för delgeneralplanen för Bergvalla och stranddetaljplanen för Bergvalla II.

4.2.3. Deltagande, växelverkan och myndighetssamarbete

I programmet för deltagande och bedömning (PDP) är deltagande- och växelverkansförfaranden (MBL 63§) presenterade. Där har man även beskrivit bl.a. om målet för planering, planeringens utgångspunkter, väsentliga frågor samt de medparter som planeringen berör.

Myndigheterna informeras skilt av kommunen.

Programmen för deltagande och bedömning för både delgeneralplanen för Bergvalla och stranddetaljplanen för Bergvalla II var framlagda till påseende 18.2.-28.3.2022 på Ingå kommungård och på kommunens webbplats. Framläggningen kungjordes i lokala tidningar och på kommunens webbplats. I samband med planläggningen ordnades det invånarmöten innan beredningsmaterialet och programmet för deltagande och bedömning lades fram till påseende och

under framläggningstiden. Intressenterna reserverades också möjlighet att lämna in sina skriftliga åsikter om beredningsmaterialet och om programmet för deltagande och bedömning då dokumenten var framlagda till påseende. Utlåtanden begärdes av myndigheter. Bemötanden har utarbetats till de inkomna åsikterna och utlåtandena.

På basen av planutkastet har man sammanställt ett planförslag som kommer att framläggas till påseende på kommunens hemsida. Framläggandet kungörs på kommunens hemsida. Medan planförslaget ligger till påseende ordnas ett infotillfälle för invånare. Under framläggningen får de berörda parterna lämna in en skriftlig anmärkning om planförslaget. Uttalanden begärs av myndigheterna. Svar på de åsikter och yttranden som avgetts skall utarbetas. De som har lämnat sin adress kommer att informeras om kommunens motiverade yttrande på påminnelsen.

Ingå kommunstyrelse föreslår att planen godkänns av kommunfullmäktige. Information om godkännande sänds både till de kommuninnevånare samt de som gjort anmärkningar och har skriftligen begärt om det och som har uppgett sin adress när planen varit till påseende (MBL 67§). Ändring av beslutet om godkännande av en plan kan sökas genom att överklaga till förvaltningsdomstolen i Helsingfors. Det är möjligt att överklaga förvaltningsdomstolens beslut till högsta förvaltningsdomstolen.

4.2.4. Utlåtanden, åsikter och bemötanden

Inkommen respons på beredningsmaterialet

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. 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. 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 rekreativ användning. 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. De inlämnade utlåtandena och åsikterna och bemötandena till dem finns som bilaga till planmaterialet.

På basen av responsen på planutkastet har man börjat utarbeta en detaljplan för Bergvalla III. I stället för en stranddetaljplan och en delgeneralplan utarbetas en detaljplan i enlighet med utlåtandena. Antalet bostadstomter har minskats och byggandets läge har preciserats. Planbestämmelserna har preciserats så att detaljplanens konsekvenser för kulturlandskapet, rekreationen, naturen och grannarna är så ringa som möjligt. Vattenförsörjningens funktionalitet har undersökts med hjälp av utredningar och en översiktsplan för kommunaltekniken.

Respons på planförslaget

Kompletteras i takt med att planprocessen framskrider.

4.3. Målen för detaljplanen

4.3.1. De riksomfattande målen för planering av områdesanvändning

När man utarbetar planen bör man beakta de nationella målen för riksomfattande områdesanvändning, man bör främja förverkligandet av dem och bedöma åtgärdernas inverkan på regionens struktur och användning. Statsrådet beslöt om de riksomfattande målen för

områdesanvändning år 2000. 14.12.2017 beslöt statsrådet om de nya målen för nationell områdesanvändning, som trädde i kraft 1.4.2018.

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

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

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

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

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

4.3.2. Kommunens uppsatta mål

Kommunens målsättning är att med detaljplanen styra byggandet av bostäder, arbetsplatser, fritidsbostäder och turismfastigheter samt placeringen av friluftleder, rekreationsområden och vägar.

4.3.3. Målen som utstakas i utgångspunktsmaterialet

Delgeneralplanen för inre skärgården är en juridiskt bindande plan som styr utarbetandet av delgeneralplanen. Dessutom har det av byggnads- och miljönämnden 12.5.2020 godkända markanvändningsutkastet använts som vägledning för att utarbeta Bergvalla III detaljplanen. Enligt delgeneralplanen för inre skärgården kommer en mer detaljerad plan att utarbetas för området, men området kommer att främst reserveras för ett byområde med fritidsbostäder (RAT). Utvidgandet av hotellverksamheten på planområdet samt tillägget av nya bostads- och fritidsbostadskvarter motsvarar generalplanens syfte. I Bergvalla III detaljplan uppmärksammas dessutom rekreationsområdet och båthamnen som ingår i delgeneralplanen för inre skärgården.

Bergvalla detaljplanen tar hänsyn till den nationellt betydande kulturmiljön (RKY09) och det natursköna, värdefulla området (Ma-37) samt område som är särskilt värdefullt med tanke på naturens mångfald (luo 5.15). Syftet med detaljplanen är att säkerställa bevarande av värden relaterade till landskapet och kulturmiljön samt naturen. Bevarandet av dessa värden har i planen tryggats genom att man övervägt noga placering av verksamheter och anvisat en måttlig dimensionering för bostadsbyggande.

4.4. Utarbetandet av detaljplaneutkastet

Utkasten till delgeneralplanen för Bergvalla och stranddetaljplanen för Bergvalla II fungerar som utkast till detaljplanen för Bergvalla III. Vid utarbetandet av dem har man utnyttjat tidigare uppgjorda och i kommunen behandlade markanvändningsplaner samt den respons som man fått om dem.

4.4.1. Utkastet till Bergvalla delgeneralplanen

I utkastet till Bergvalla delgeneralplanen har man anvisat ett område för fritidsbostäder/byområde för fritidsboende RA/RM, område för fastboende AO, AO/AM, AO/TY och A/TY, område för närrekreation VL, jord- och skogsbruksområde M, vattenområde W, hamnområde/simstrand LS/VV samt ett område för bilplatser LPA.

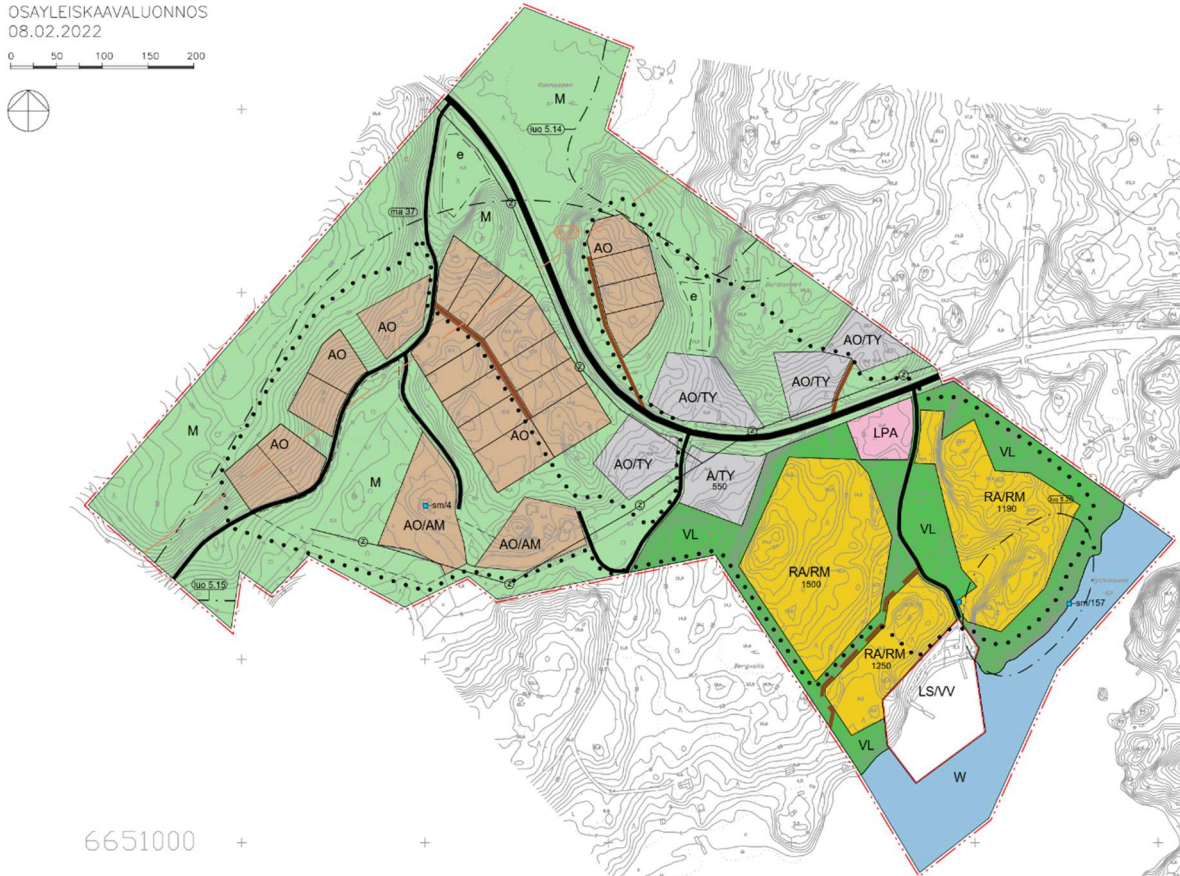


Bild 27. Utkastet till delgeneralplan för Bergvalla som var framlagt och som ligger som grund för den fortsatta planläggningen av delarna söder om Barösundsvägen i detaljplanen för Bergvalla III. (Ingå kommun 2/2022).

INGÅ KOMMUN BERGVALLA DELGENERALPLAN

8.2.2022

PLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

OMRÅDET FÖR FAST BOENDE

På området får uppföras fast boende samt sådana arbetsutrymmen, som inte förorsakar men för boendet eller miljön.

Byggplatsvis får uppföras ett bostadshus med högst två lägenheter och i högst två våningar och vars våningsyta är högst 300 m²-vy. Därtill får uppföras ekonomibyggnader högst 100 m²-vy.

Byggplatsen skall anslutas till avloppsnätet.

OMRÅDET FÖR FASTBOENDE

På området får byggas bosättning samt sådana jord- och skogsekonomiverksamheter som inte förorsakar olägenheter för boendet eller miljön.

Byggplatsens byggrätt enligt byggnadsordningen.

OMRÅDET FÖR FAST BOENDE

På området får placeras bebyggelse för fast boende och sådana skärgårdsnärings som inte förorsakar men för boendet eller miljön.

På byggplatsvis får uppföras ett bostadshus med högst två lägenheter och i högst två våningar och vars våningsyta är högst 300 m²-vy. Därtill får uppföras arbetsutrymmen och ekonomibyggnader högst 400 m²-vy.

Nya byggplatser skall anslutas till avloppsnätet.

OMRÅDET FÖR FAST BOENDE

På området får uppföras fast boende och sådana skärgårdsnärings som inte förorsakar men för boendet eller miljön.

På området kan uppföras låghus, radhus, kopplade småhus och fristående småhus.

Byggplatsen skall anslutas till avloppsnätet.

OMRÅDE FÖR FRITIDSBOSTÄDER / BYOMRÅDE FÖR FRITIDSBOENDE

På området får placeras fritidsbyggnader / tät bymässig bebyggelse för fritidsboende samt sådana skärgårdsnärings som inte förorsakar men för boendet eller miljön.

OMRÅDE FÖR NÄRREKREATION

AO

INKOON KUNTA BERGVALLAN OSAYLEISKAAVA

8.2.2022

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

YMPÄRIVUOTISEN ASUMISEN ALUE

Alueelle saa rakentaa pysyvää asutusta sekä sellaisia työtiloja, jotka eivät aiheuta haittaa asumiselle tai ympäristölle.

Rakennuspaikkaa kohden saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen ja kaksikerroksisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala on enintään 300 k-m². Tämän lisäksi saa rakentaa talousrakennuksia enintään 100 k-m².

Rakennuspaikka tulee liittää jätevesiverkostoon.

YMPÄRIVUOTISEN ASUMISEN ALUE

Alueelle saa rakentaa asumista sekä sellaista maa- ja metsätaloustoimintoja, jotka eivät aiheuta haittaa asumiselle tai ympäristölle.

Rakennuspaikan rakennusoikeus määräytyy rakennusjärjestyksen mukaisesti.

YMPÄRIVUOTISEN ASUMISEN ALUE

Alueelle saa rakentaa asumista ja sellaisia saariston elinkeinotoimintoja, jotka eivät aiheuta haittaa asumiselle tai ympäristölle.

Rakennuspaikkaa kohden saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen ja kaksikerroksisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala on enintään 400 k-m². Tämän lisäksi saa rakentaa työtiloja ja talousrakennuksia enintään 400 k-m².

Uudet rakennuspaikat tulee liittää jätevesiverkostoon.

YMPÄRIVUOTISEN ASUMISEN ALUE

Alueelle saa rakentaa asumista ja sellaisia saariston elinkeinotoimintoja, jotka eivät aiheuta haittaa asumiselle tai ympäristölle.

Alueelle voidaan rakentaa pienkerrostaloja, rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja.

Rakennuspaikka tulee liittää jätevesiverkostoon.

LOMA-ASUNTOALUE / LOMA-ASUNTOKYLÄALUE

Alueelle saa rakentaa loma-asuntoja / tiivistä kylämaista loma-asutusta sekä sellaisia saariston elinkeinotoimintoja, jotka eivät aiheuta haittaa asumiselle tai ympäristölle.

LÄHIVIRKISTYSALUE

AO/AM

AO/TY

A/TY

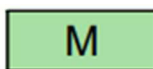
RA/RM

VL

Bild 28. Utkastet till Bergvalla delgeneralplanen, planebeteckningar och -bestämmelser (Ingå kommun 2/2022).

JORD- OCH SKOGBRUKSOMRÅDE

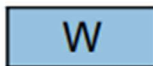
Området är avsett för idkande av jord- och skogsbruk. För området gäller bygginskränkning som avses i 43 § 2 momentet i MBL. Områdets byggrätt har flyttats till markägarens andra områden. På området får dock uppföras produktions- och ekonomibyggnader som betjänar jord- och skogsbruk samt därtill anslutna binäringar.



MAA- JA METSÄTALOUSHVALTAINEN ALUE

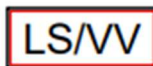
Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella on voimassa MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Alueen rakennusoikeus on siirretty maanomistajan muille alueille. Alueella saa kuitenkin rakentaa maa- ja metsätaloutta ja siihen liittyviä sivuelinkeinoja palvelevia tuotanto- ja talousrakennuksia.

VATTENOMRÅDE



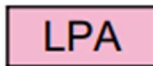
VESIALUE

HAMNOMRÅDE / SIMSTRAND



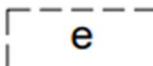
SATAMA-ALUE / UIMARANTA

OMRÅDE FÖR BILPLATSER



AUTOPAikkojen Alue

EVENTUELL PLATS FÖR INFILTRATIONSFÄLT FÖR AVLOPPSVATTEN



MAHDOLLINEN JÄTEVESIEN IMEYTYSKENTÄN PAIKKA

RIKTGIVANDE STIG



OHJEELLINEN POLKU

NY VÄG



UUSI TIE

NY VÄG, PRELIMINÄR PLACERING



UUSI TIE, OHJEELLINEN SIJAINTI

NUVARANDE VÄG



NYKYINEN TIE

KRAFTLEDNING



VOIMAJOHTO

DELGENERALPLANOMRÅDETS GRÄNS



OSAYLEISKAAVA-ALUEEN RAJA

BYGGNADSRÄTT I KVADRATMETER VÄNINGSYTA



RAKENNUSOIKEUS KERROSALANELIÖMETREINÄ

OMRÅDESGRÄNS



ALUEEN RAJA

RIKSOMFATTANDE VÄRDEFULL KULTURMILJÖ

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

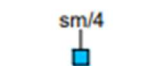


VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS KULTTUURIYMPÄRISTÖ

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

FAST FORNLÄMNING

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



KIINTEÄ MUINAISJÄÄNNÖS

Muinaismuistolaila (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. 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 muinaisjäännösobjektien luetteloon.

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.

Bild 29. Utkastet till Bergvalla delgeneralplanen, planebeteckningar och -bestämmelser (Ingå kommun 2/2022).

OMRÅDE SOM ÄR SÄRSKILT VÄRDE FULLT MED TANKE PÅ NATURENS MÅNGFALD

(luo 5.14)

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

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

Indeksiffran hänvisar till förteckningen över särskilt värdefulla naturområden i planbeskrivningen.

LANDSKAPSMÄSSIGT VÄRDEFULLT OMRÅDE

(ma 37)

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

Områdets landskapsmässiga särdrag bör bevaras. Byggnader samt miljövård på området bör anpassas till områdets landskaps mässiga, kulturhistoriska, byggnadsstilmässiga och miljömässiga värden. Vid skötsel av miljön och områdets växtlighet bör bevaras det av det traditionsenliga landskapet främjas. Byggnader eller byggnadsgrupper som är viktiga med tanke på byggnadsstilen och miljös helhet får inte rivas och deras exteriör får inte ändras så att deras värdefulla karaktär med tanke på landskapsbilden försämras. Landskapsmuseet bör ges tillfälle att avge utlåtande innan beslut om tillstånd gällande skyddsobjekt ges.

Indeksiffran hänvisar till förteckningen över särskilt landskapsmässigt värdefulla områden i planbeskrivningen.

Bild 30. Utkastet till Bergvalla delgeneralplanen, planebeteckningar och -bestämmelser (Ingå kommun 2/2022).

4.4.2. Utkastet till Bergvalla II stranddetaljplanen

I utkastet till Bergvalla II stranddetaljplanen har man på området anvisat kvartersområden för byggnader som betjänar turism RM-1 och RM-2, ett område för en småbåtshamn och ett område för en badstrand LV/VV, områden för närrekreation VL och VL-1, ett kvartersområde för bilplatser LPA och ett kvartersområde för småhus och lagerbyggnader AP/TY.

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.

MAISEMALLISESTI ARVOKAS ALUE

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

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. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen suojeluksia koskevien lupapäätösten antamista.

Indeksinumero viittaa kaavaselostuksessa olevaan maisemallisesti arvokkaiden alueiden luetteloon.

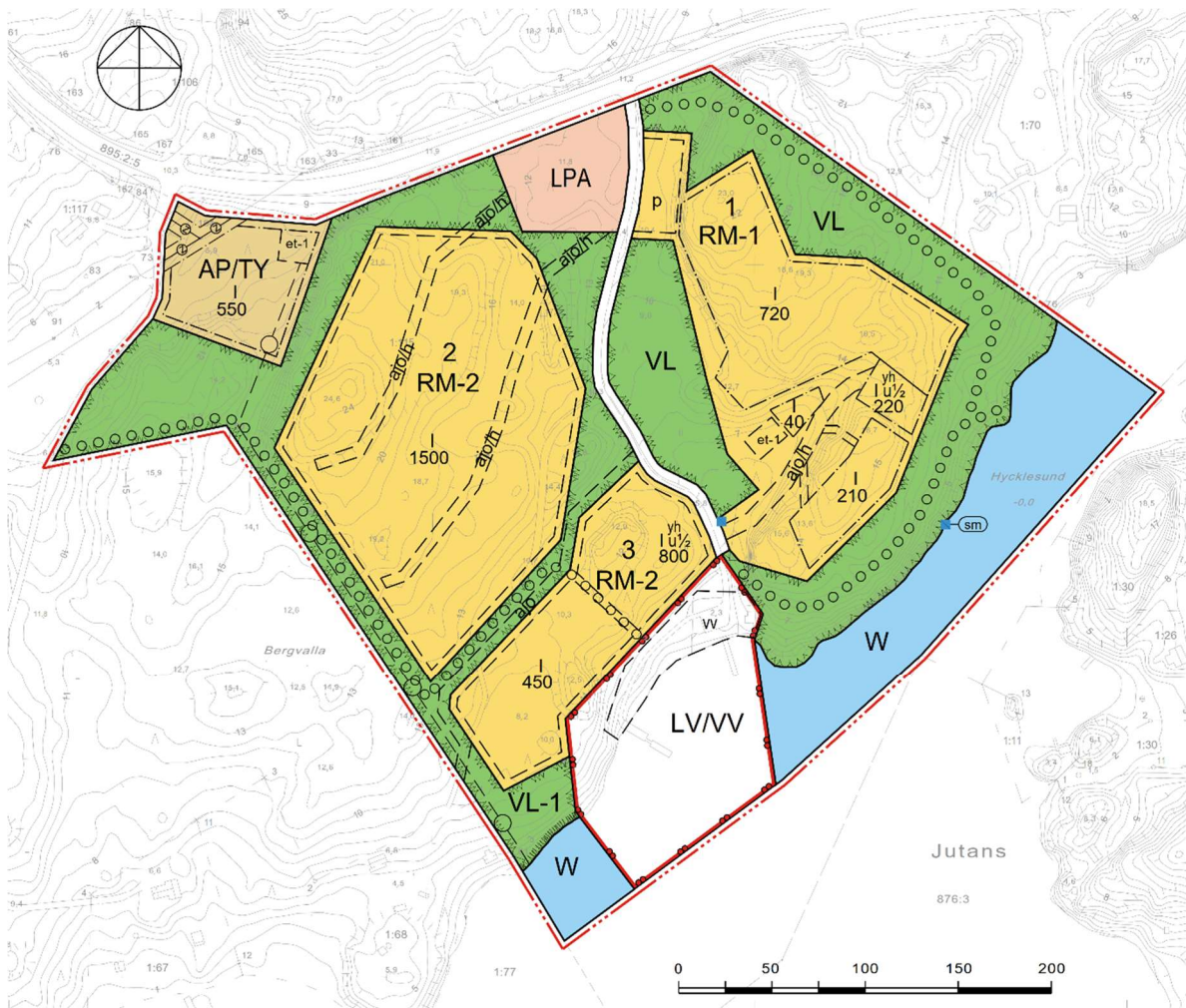


Bild 31. Det framlagda utkastet till Bergvalla II stranddetaljplanen, som sedan indelades i två delar efter framläggandet (FCG 2/2022).

INGÅ KOMMUN BERGVALLA II STRANDETALJPLAN

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

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

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

RM-1

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

RM-2

Dessutom får det på det skilda området som är reserverat för sammanvändigingsutrymmen 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 rekreationsområde. Anläggningarna skall anpassas till landskapet. Därtill får i området byggas servicevägar som är relaterade till den samhällstekniska försörjningen.

VL-1

Bild 32. Utkastet till Bergvalla II stranddetaljplanen, planebeteckningar och -bestämmelser (FCG 2/2022).

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 käyttötarkoitusta 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 kävelysiltoja 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 soveltaa maisemaan. Lisäksi alueelle saa rakentaa yhdyskuntatekniseen huoltoon liittyviä huoltoteitä.

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.

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 får inte överskrida 150 m²-vy.

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.

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.

Vattenområde.

Kvartersområde för bilplatser.

Riktgivande plats för avloppsreningsverk och område för filtreringsfält

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

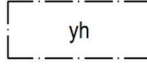
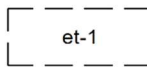
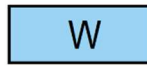
Fast fornlämning.

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.

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).

Bild 33. Utkastet till Bergvalla II stranddetaljplanen, planebeteckningar och -bestämmelser (FCG 2/2022).



Lähivirkistysalue.

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

Pienvenesatama ja uimaranta.

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

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 muinaisjäänökset on otettava huomioon laiturirakenteiden ilmoitus- ja toimenpidelupakäsittelyjen yhteydessä ja pyydyttävä tarvittaessa museoviranomaisen lausunto.

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

Vesialue.

Autopaikkojen korttelialue.

Ohjeellinen jäteveden puhdistamon ja suodatuskentän alue.

Rakennusala, jolle sallitaan korttelialuetta palvelevien yhteiskäyttötilojen rakentaminen.

Kiinteä muinaisjäänös.

Muinaismuistolaila (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. 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.

Muu kulttuuriperintökohde.

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

Bergvalla III detaljplan





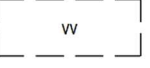

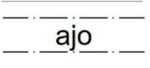
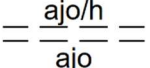
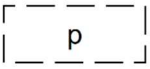





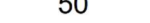
Riktgivande naturstig		Ohjeellinen luontopolku.
Riktgivande stig.		Ohjeellinen polku.
Byggnadsyta.		Rakennusala.
Riktgivande byggnadsyta.		Ohjeellinen rakennusala.
XXX		Ohjeellinen rakennusala, joka on osoitettu uimaranta-alueeksi. Alueelle saa rakentaa käyttötarkoituksen mukaisia rakennuksia, rakennelmia ja laitteita sekä sauna-tiloja.
Gata.		Katu.
Körförbindelse.		Ajoyhteys.
Riktgivande körförbindelse för servicetrafik.		Ohjeellinen ajoyhteys huoltoliikenteelle.
Riktgivande körförbindelse.		Ohjeellinen ajoyhteys.
Riktgivande parkeringsplats.		Ohjeellinen pysäköimispaikka.
För ledning reserverad del av område.		Johtoa varten varattu alueen osa.
Linje 3 m utanför planområdets gräns.		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
Gräns för delområde.		Osa-alueen raja.
Riktgivande gräns för område eller del av område.		Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
Kvartersnummer.	1	Korttelin numero.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.	50	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.	1	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.	1 u¹/₂	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Bild 34. Utkastet till Bergvalla II stranddetaljplanen, planebeteckningar och -bestämmelser (FCG 2/2022).

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 vägsvall 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 toorklosetter. Byggnaderna av vattenklosetter tillåts ifall avloppsvattnet hanteras centralt på området i minireningsverk eller i liknande anläggningar.

Bild 35. Utkastet till Bergvalla II stranddetaljplanen, planebeteckningar och -bestämmelser (FCG 2/2022).

YLEISMÄÄRÄYKSET:

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

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

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

Yksityiskohtaiselta suunnittelulta ja alueen toteutukselta edellytetään korkeatasoista rakentamista. Toimintojen sijoittelussa alueelle tulee kiinnittää erityistä huomiota meren suuntaan avautuviin näkyimiin. 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 terveysturvalliseksi 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.

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

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

Grävatten ska i första hand behandlas i ett filtreringssystem med inspektionsbrunn eller i ett annat till platsen passande behandlingssystem. I fall grävatten (tvätt- och hushållsvatten) infiltreras i jordmänen ska man försäkra sig om att jordmänen 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 lietetilat 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 käyttösojimus.

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

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

Bild 36. Utkastet till Bergvalla II stranddetaljplanen, planebeteckningar och -bestämmelser (FCG 2/2022).

4.5. Detaljplanförslaget

I detaljplaneförslaget Bergvalla III har man anvisat kvartersområde för byggnader som betjänar turism med beteckningen RM, kvartersområde för fritidsbostäder med beteckningen RA, kvartersområde för fristående småhus med beteckningarna AO- ja AO-1, kvartersområde för småhus med beteckningen AP-1, kvartersområde för bilplatser LPA-1, småbåtshamn och badstrand LV/VV, jord- och skogbruksområde M, vattenområde W samt områden för närrekreation VL och VL-1.



Bild 37: Bergvalla III detaljplanförslaget (Ingå kommun 01/2023).

INGÅ KOMMUN DETALJPLAN 1:2000 BERGVALLA III

Detaljplanen berör kvarter 2-14, område för närrekreation, jord- och skogbruksområde, kvartersområde för bilplatser, vatten- och gatuumråde samt småbåtshamn och simstrand.

PLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

AO

Kvartersområde för fristående småhus. På området får uppföras småhus med en eller två bostäder (egnahemshus) för boendeändamål samt sådana arbetsutrymmen, som inte förorsakar men för boendet eller miljön. Sammanlagd våningsyta per tomt får inte överstiga 250 m²-vy. Varje bostad bör ha eget gårdsutrymme som ansluter sig direkt till bostaden och som är ändamålsenligt skyddat mot insyn. Tomtgränser bör förses med 1,2-2 m hög häck.

AO-1

Kvartersområde för fristående småhus. På området får uppföras småhus med en eller två bostäder (egnahemshus) för boendeändamål. Sammanlagd våningsyta per tomt får inte överstiga 250 m²-vy. I kvarter 8 tillåts därtill högst 110 k-m² ekonomibyggnader. Högst 30 % av tomtens våningsyta får användas för sådana skärgårdsnärningar som inte förorsakar men för boendet eller miljön såsom affärs-, inkvarterings- och verkstadsverksamhet. Härvid bör speciellt tillses att verksamhet inte medför tung trafik, störande ljud eller lukt.

AP-1

Kvartersområde för småhus. På området får uppföras radhus, kopplade småhus och fristående småhus för boendeändamål. Sammanlagd våningsyta per tomt får inte överstiga 550 m²-vy. Högst 50 % av tomtens våningsyta får användas för sådana skärgårdsnärningar som inte förorsakar men för boendet eller miljön såsom affärs-, inkvarterings- och verkstadsverksamhet. Härvid bör speciellt tillses att verksamhet inte medför tung trafik, störande ljud eller lukt. Tomtgränser bör förses med 1,2-2 m hög häck.

RA

Kvartersområde för fritidsbostäder. På området får placeras fritidsbyggnader och bastu- och ekonomibyggnader som betjänar dem.

På varje tomt får byggas en fritidsbostad på högst 150 m²-vy och en bastubyggnad på högst 40 m²-vy. Därtill får uppföras en gäststuga på högst 50 m²-vy samt förutom ovan nämnda bastubyggnad ekonomibyggnader på sammanlagt 100 m²-vy.

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

Även om den totala byggnadsrätten för en byggplats underskrids får byggnadsrätt inte överföras från fritidsbostad till bastubyggnad eller

INKOON KUNTA ASEMAKAAVA 1:2000 BERGVALLA III

Asemakaava koskee kortteileita 2-14, lähivirkistys-, maa- ja metsätalous-, vesi- ja katualueita, autopaikkojen korttelialuetta sekä pienvenesatamaa ja uimarantaa.

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

Erillispientalojen korttelialue.

Alueelle voidaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja (omakotitaloja) asumistarkoituksiin sekä sellaisia työtiloja, jotka eivät aiheuta haittaa asumiselle tai ympäristölle. Yhteenlaskettu kerrosala tonttia kohden ei saa ylittää 250 k-m². Jokaisella asunnolla on oltava tarkoituksenmukaisesti näkösuojattu, asuntoon liittyvä pihatila. Tontinrajat on varustettava 1,2-2 m korkealla pensasaidalla.

Erillispientalojen korttelialue.

Alueelle voidaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja (omakotitaloja) asumistarkoituksiin. Yhteenlaskettu kerrosala tonttia kohden ei saa ylittää 250 k-m². Korttelissa 8 sallitaan tämän lisäksi talusrakennuksia enintään 110 k-m². Tontin kerrosalasta enintään 30 % voidaan käyttää sellaisiin saariston elinkeinotoimintoihin, jotka eivät aiheuta haittaa asumiselle tai ympäristölle, kuten liike-, majoitus- ja verstoimintoihin. Tällöin on erityisesti katsottava, ettei toiminta aiheuta raskasta ajoneuvoliikennettä, melua tai löyhkää.

Asuinpientalojen korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin. Yhteenlaskettu kerrosala tonttia kohden ei saa ylittää 550 k-m². Tontin kerrosalasta enintään 50 % voidaan käyttää sellaisiin saariston elinkeinotoimintoihin, jotka eivät aiheuta haittaa asumiselle tai ympäristölle, kuten liike-, majoitus- ja verstoimintoihin. Tällöin on erityisesti katsottava, ettei toiminta aiheuta raskasta ajoneuvoliikennettä, melua tai löyhkää. Tontinrajat on varustettava 1,2-2 m korkealla pensasaidalla.

Loma-asuntojen korttelialue.

Alueelle saa rakentaa loma-asuntoja ja niitä palvelevia sauna- ja talusrakennuksia.

Tonttia kohden saa rakentaa enintään 150 k-m² kokoisen loma-asunnon ja enintään 40 k-m² kokoisen saunarakennuksen. Tämän lisäksi voidaan rakentaa enintään 50 k-m² kokoinen vierasmaja sekä edellä mainitun saunarakennuksen lisäksi talusrakennuksia enintään 100 k-m².

Saunarakennuksen yhteyteen saa rakentaa katolla varustetun terrassin, joka on enintään 50 % saunarakennuksen kerrosalasta. Vähintään 1/3 saunarakennuksen kerrosalasta tulee olla löyly-/peseytymistiloja.

Vaikka tontin kokonaisrakennusoikeus alitetaan, rakennusoikeutta ei saa siirtää loma-asunnosta saunarakennukseen tai saunarakennuksesta

Bild 38: Bergvalla III detaljplanförslaget, planebeteckningar och -bestämmelser (Ingå kommun 01/2023).

	<p>från bastubyggnad till fritidsbostad. Detsamma gäller även gäststuga och ekonomibygnader.</p> <p>Den totala våningsytan per byggnadsplats får utgöra högst 10 % av tomtens areal.</p>	<p>loma-asuntoon. Tämä koskee myös vierasmajoja ja talousrakennuksia.</p> <p>Kokonaiskerrosala tonttia kohden saa olla enintään 10% tontin pinta-alasta.</p>
<p>RM</p>	<p>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.</p> <p>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 huvudbyggnaden där takbelagda terrasser får högst uppgå till 25 % av byggnadens yta. Förutom takbelagda terrasser får därtill också byggas takbelagda gångbroar och skärmtak som förenar byggnaderna.</p> <p>Dessutom får det på det skilda området som är reserverat för sammanvåningsutrymmen byggas en huvudbyggnad som betjänar inkvarteringsverksamhet som kan bestå av flera separata eller kopplade delar. Den största tillåtna sammanhängande våningsytan är 200 m-vy². Den högsta tillåtna totala våningsytan för samlingslokalsbyggnader är 800 m²-vy.</p>	<p>Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa majoitusrakennuksia ja vapaa-ajan asuntoja sekä muita matkailua palvelevia rakennuksia ja saariston elinkeinotoimintaan liittyviä toimilarakennuksia, jotka eivät aiheuta haittaa asumiselle tai ympäristölle. Rakentamisen ulkopuolelle jäävät alueet tulee pääosin säilyttää maisemaltaan ja kasvillisuudeltaan luonnontilaisina.</p> <p>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 terrassia saa olla korkeintaan 50 % rakennuksen pinta-alasta, poislukien majoitustoimintaa palveleva päärakennus, jossa katettua terrassia saa olla korkeintaan 25 % rakennuksen pinta-alasta. Katettujen terrassien lisäksi saadaan rakentaa rakennuksia yhdistäviä katettuja kävelysiltoja ja katoksia.</p> <p>Lisäksi alueen yhteiskäyttötiloja varten erikseen osoitetulle alueelle voidaan rakentaa yksi majoitustoimintaa palveleva päärakennus, joka voi koostua useammasta erillisestä tai kytketystä osasta, joista kunkin suurin sallittu kerrosala on 200 k-m². Kokoonumisrakennuksen suurin sallittu kokonaiskerrosala on 800 k-m².</p>
<p>VL</p>	<p>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. Vid den noggrannare planeringen av lederna på området ska man undvika att leda trafiken till områden där vegetationen är känslig för slitage.</p>	<p>Lähivirkistysalue. Alue tulee säilyttää maisemaltaan ja kasvillisuudeltaan luonnonmukaisena. Alueelle saa rakentaa kevyitä rakennelmia, jotka edistävät alueen käyttöä virkistysalueena. Rakennelmien tulee soveltua maisemaan. Alueelle sijoittuvien reittien tarkemmassa suunnittelussa tulee välttää kulunohjaamista kulutusherkän kasvillisuuden alueille.</p>
<p>VL-1</p>	<p>Område för närrekreation, skyddsskog. Området skall till sitt landskap och vegetation bevaras i naturtillstånd. På området tillåts endast de mest nödvändiga skogsvårdsåtgärder. Vid den noggrannare planeringen av lederna på området ska man undvika att leda trafiken till områden där vegetationen är känslig för slitage.</p>	<p>Lähivirkistysalue, suojametsä. Alue tulee säilyttää maisemaltaan ja kasvillisuudeltaan luonnonmukaisena. Alueella sallitaan vain välttämättömät metsänhoidolliset toimenpiteet. Alueelle sijoittuvien reittien tarkemmassa suunnittelussa tulee välttää kulunohjaamista kulutusherkän kasvillisuuden alueille.</p>
<p>M</p>	<p>Jord- och skogsbruksområde. Området är avsett för idkande av jord- och skogsbruk. På området får uppföras produktions- och ekonomibygnader som betjänar jord- och skogsbruk samt därtill anslutna binärningar.</p>	<p>Maa- ja metsätalousalue. Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella saa rakentaa maa- ja metsätaloutta ja siihen liittyviä sivulinkeinoja palvelevia tuotanto- ja talousrakennuksia.</p>
<p>LPA-1</p>	<p>Kvartersområde för bilplatser. Dagvattens uppsamlingsssystem som är belägen på kvartersområdet förses med oljeavskiljning.</p>	<p>Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueelle sijoittuva hulevesien keräysjärjestelmä on varustettava öljynerotuksella.</p>
<p>W</p>	<p>Vattenområde.</p>	<p>Vesialue.</p>

Bild 39: Bergvalla III detaljplanförslaget, planebeteckningar och -bestämmelser (Ingå kommun 01/2023).



Småbåtshamn och badstrand.

På det skilt anvisade området får uppföras byggnader och anläggningar som betjänar småbåtshamnen, badstranden och turism, exempelvis bastubyggnader, caféer, omklädningsrum, WC-utrymmen samt för lager och servicebyggnad. Sammanlagda våningsytan får byggnaderna inom området får inte överskrida 150 m²-vy.

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

Byggnadsyta.

Riktgivande byggnadsyta.

Riktgivande byggnadsyta, där det tillåts byggnation av sammanvåningsutrymmen som betjänar kvartersområdet.

Riktgivande plats för avloppsreningsverk och område för filtreringsfält. Mindre tekniska utrymmen får byggas på området utöver den anvisade byggrätten.

Riktgivande byggnadsyta som är anvisad för simstrand. På området får uppföras byggnader, konstruktioner och anordningar i enlighet med användningsändamål så som, omklädningsrum och WC-utrymmen samt ett café och bastuutrymmen.

Riktgivande byggnadsyta för båtskjul där det även får uppföras utrymmen som betjänar strandområdet så som, omklädningsrum och WC-utrymmen samt ett café och bastuutrymmen. Utrymmen av lågt värde får avvika från den lägsta tillåtna byggnadshöjden.

Del av område som skall planteras.

Gata.

Riktgivande körförbindelse för servicetrafik. Tomtrafik tillåten. Vid förverkligandet av körförbindelsen ska man beakta terrängens form, jordmånen och naturvärdena.

För ledning reserverad del av område. På ledningen för byggas en lätt servicetrafikled. Vid förverkligandet av ledningen ska man beakta terrängens form, jordmånen och naturvärdena.

Kraftledning.

Riktgivande naturstig. 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.

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

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Pienvenesatama ja uimaranta.

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

Mahdolliset vedenalaiset kiinteät muinaisjäännökset on otettava huomioon laiturirakenteiden ilmoitus- ja toimenpidelupakäsittelyjen yhteydessä ja pyydettyä tarvittaessa museoviranomaisen lausunto.

Rakennusala.

Ohjeellinen rakennusala.

Ohjeellinen rakennusala, jolla sallitaan korttelialuetta palvelevien yhteiskäyttötilojen rakentaminen.

Ohjeellinen jäteveden puhdistamon ja suodatuskentän alue. Vähäiset tekniset tilat saadaan rakentaa alueelle osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

Ohjeellinen rakennusala, joka on osoitettu uimaranta-alueeksi. Alueelle saa rakentaa käyttötarkoituksen mukaisia rakennuksia, rakennelmia ja laitteita, kuten pukukoppeja ja WC-tiloja sekä kahvilan ja saunatiloja.

Venevajan ohjeellinen rakennusala, johon saa myös rakentaa ranta-aluetta palvelevia tiloja, kuten pukukoppeja ja WC-tiloja sekä kahvilan ja saunatiloja. Vähäarvoiset tilat saavat poiketa alimmasta rakentamiskorkeudesta.

Istutettava alueen osa.

Katu.

Ohjeellinen ajoyhteys huoltoliikenteelle. Tontille ajo sallittu. Ajoyhteyden toteuttamisessa tulee ottaa huomioon maaston muoto, maaperä sekä luontoarvot.

Johtoa varten varattu alueen osa. Johdon päälle saa rakentaa kevyen huoltoliikenteen väylän. Johdon toteuttamisessa tulee ottaa huomioon maaston muoto, maaperä sekä luontoarvot.

Voimajohto.

Ohjeellinen luontopolku. Luontopolku tulee suunnitella siten, että reitti on selkeästi opastettu, se sopeutuu luontevasti maastoon ja herkkiä luontokohteita suojellaan kulumiselta.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

3 m kaavamutoslaueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Bild 40: Bergvalla III detaljplanförslaget, planebeteckningar och -bestämmelser (Ingå kommun 01/2023).

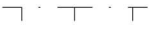

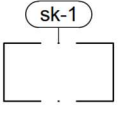

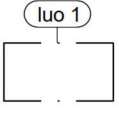
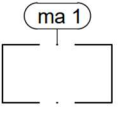
	<p>Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.</p>	<p>POIKKIVIIVA osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.</p>
	<p>Riktgivande tomtgräns.</p>	<p>Ohjeellinen tontin raja.</p>
<p>251</p>	<p>Kvartersnummer.</p>	<p>Korttelin numero.</p>
<p>2</p>	<p>Nummer på riktgivande tomt.</p>	<p>Ohjeellinen tontin numero.</p>
<p>BARÖ SKOGSVÄG</p>	<p>Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.</p>	<p>Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.</p>
<p>50</p>	<p>Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.</p>	<p>Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.</p>
<p>II</p>	<p>Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnad eller i en del därav.</p>	<p>Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.</p>
<p>II k ½</p>	<p>Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källaren för utrymme som inräknas i våningsytan.</p>	<p>Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta kellarin tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.</p>
	<p>En på nationell nivå betydande byggd kulturmiljö, där ny- och ombyggnad, byggande eller istandsättande av vägar liksom andra åtgärder som förändrar miljön, skall anpassas till miljöns karakteristiska egenskaper. Utlåtande om dylika åtgärder skall begäras av museimyndigheten.</p>	<p>Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jolla uudis- ja korjausrakentaminen, tiestön rakentamis- ja korjaustoimenpiteet sekä muut ympäristöä muuttavat toimenpiteet tulee sopeuttaa ympäristön ominaispiirteisiin. Mainituista toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.</p>
	<p>Fast fornlämning. Med stöd av lagen om fornlämningar (295/1963) fredad fast fornlämning. Utgrävning, överhöljning, ändring eller förstörelse av objektet eller andra ingrepp är förbjudna med stöd av lagen om fornminnen. Om planer och åtgärder som berör objektet bör utlåtande av det regionala ansvarsmuseet (Västra Nylands museum) begäras.</p>	<p>Kiinteä muinaisjäänös. Muinaismuistolaila (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 alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) lausunto.</p>
	<p>Område som är särskilt värdefullt med tanke på naturens mångfald.</p>	<p>Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.</p>
	<p>Lokalt väldigt värdefullt kärrområde. Vid planering och förverkligande av områdets användning bör förutsättningarna att bevara sådana livsmiljöer och förekomster av arter av organismer som är viktiga med tanke på naturens mångfald beaktas.</p> <p>Vid områdets skötsel bör man beakta dess särdrag, som ej får riskeras.</p> <p>Landskapsmässigt värdefullt område, Barösunds kulturlandskap.</p> <p>Vid mera detaljerad planering och genomförande av åtgärder på området bör jordbruksproduktionens behov beaktas och åtgärderna bör anpassas så, att den värdefulla landskapshelheten inte försämras.</p> <p>Områdets landskapsmässiga särdrag bör bevaras. Byggnade samt miljövärd på området bör anpassas till områdets landskapsmässiga, kulturhistoriska byggnadsstilmässiga och miljömässiga värden. Vid skötsel av miljön och områdets växtlighet bör bevaras det av det traditionsenliga landskapet främjas. Byggnader eller byggnadsgrupper som är viktiga med tanke på byggnadsstilen och miljöns helhet får inte rivas och deras exteriör får inte ändras så att deras värdefulla karaktär med tanke på landskapsbildningen försämras. Landskapsmuseet bör ges tillfälle att avge utlåtande innan beslut om tillstånd gällande skyddsobjekt ges.</p>	<p>Paikallisesti erittäin arvokas suoalue. Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen ja lajiesiintymien säilyttämisedellytykset.</p> <p>Alueen hoidossa tulee ottaa huomioon sen ominaispiirteet ja niitä ei saa vaarantaa.</p> <p>Maisemallisesti arvokas alue, Barösundin kulttuurimaisema.</p> <p>Alueen tarkemmassa suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon maataloustuotannon tarpeet ja sovitettava toimenpiteet siten, ettei arvokkaan maisemakokonaisuuden arvoja heikennetä.</p> <p>Alueen maisemalliset ominaispiirteet tulee säilyttää. Alueella tapahtuva rakentaminen ja ympäristönhoito tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin, kulttuurihistoriallisiin, rakennustaiteellisiin ja ympäristöllisiin arvoihin. Ympäristön ja alueen kasvillisuuden hoidossa perinnemaiseman ennallistamista tulee edistää. Rakennustaiteellisesti ja miljöön yhtenäisyyden kannalta tärkeitä rakennuksia tai rakennusryhmiä ei saa purkaa eikä niiden ulkoasua muuttua siten, että niiden maisemakuvan kannalta arvokas luonne heikkenee. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen suojelukohteita koskevien lupapäätösten antamista.</p>

Bild 41: Bergvalla III detaljplanförslaget, planebeteckningar och -bestämmelser (Ingå kommun 01/2023).

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

1 § ÅTGÄRDSBEGRENSNING

På planområdet är utfäst åtgärdsbegränsning enligt MBL 128 §.

2 § BYGGNADSSÄTT

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.

Byggnaderna ska i huvudsak byggas i trä. Fasaderna ska i huvudsak vara i trä. Färgerna på byggnaderna skall vara jordnära och naturenliga så att de passar in i skärgårdsmiljön.

Byggnaderna bör placeras så att de passar byggplatsens nuvarande terräng. Bergsprängningar och terrängutfyllnad bör undvikas.

3 § PÅ RM-KVARTERSOMRÅDET SAMT PÅ LV/VV-OMRÅDET

I den mera detaljerade planeringen och förverkligandet av området förutsätts högkvalitativ byggnation. Vid placering av byggnader 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.

4 § PÅ AO-1-, AP-1 OCH RA KVARTERSOMRÅDEN

Byggnaderna och biltaken ska utrustas med åstak, vars lutning ska vara 1:1-1:2,5.

5 § PÅ AO-KVARTERSOMRÅDET

Byggnaderna och biltaken ska utrustas med åstak, vars lutning ska vara 1:1-1:2,5.

På området ska ett enhetligt byggnadssätt och en enhetlig färgsättning följas för varje byggnadsgrupp.

Färgsättningen av fasaderna ska vara i mörka nyanser eller i rödmylla.

6 § BYGGANDE PÅ STRANDOMRÅDE

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.

7 § BEAKTANDE AV ÖVERSVÄMNINGSRISK

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

8 § SOLFÅNGARE

Inom planområdet får placeras solfångare. Placeringen av solfångare styrs av de bestämmelser som berör byggandet i kvartersområdet. Vid placeringen av solfångare ska beaktas placeringsens energieffektivitet samt deras anpassande till

Bild 42: Bergvalla III detaljplanförslaget, planebeteckningar och -bestämmelser (Ingå kommun 01/2023).

YLEISMÄÄRÄYKSET

1 § TOIMENPIDERAJOITUS

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

2 § RAKENTAMISTAPA

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.

Rakennukset tulee toteuttaa pääosin puurakenteisina. Julkisivujen tulee olla pääosin puuta. Rakennusten väriyksessä tulee käyttää saaristoluontoon soveltuvia luonnonmukaisia ja maanläheisiä värejä.

Rakennukset tulee sovittaa rakennuspaikan olevaan maastoon. Kallioleikkauksia ja maaston pengerryksiä tulee välttää.

3 § RM-KORTTELIALUEELLA SEKÄ LV/VV-ALUEELLA
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.

4 § AO-1-, AP-1 ja RA-KORTTELIALUEILLA

Rakennukset ja autokatokset tulee varustaa harjakatolla, jonka kaltevuus on 1:1-1:2,5.

5 § AO-KORTTELIALUEELLA

Rakennukset ja autokatokset tulee varustaa harjakatolla, jonka kaltevuus on 1:1-1:2,5.

Alueella on noudatettava rakennusryhmittäin yhtenäistä rakentamistapaa ja värytystä.

Rakennusten julkisivujen tulee olla tummasävyisiä tai punamullan punaisia.

6 § RAKENTAMINEN RANTAVYÖHYKKEELLÄ

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

7 § TULVARISKIN HUOMIOON OTTAMINEN

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

8 § AURINKOKERÄIMET

Kaava-alueella sallitaan aurinkokeräinten sijoittaminen. Aurinkokeräinten sijoittamista ohjaavat korttelialueen rakentamista koskevat määräykset. Aurinkokeräinten sijoittamisessa on huomioitava sekä sijainnin

ningen på ett naturligt sätt.

VATTEN- OCH AVLOPPSVATTENHANTERING

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

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

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

Bild 43: Bergvalla III detaljplanförslaget, planebeteckningar och -bestämmelser (Ingå kommun 01/2023).

4.6. Detaljplanen

Kompletteras efter att förslaget varit framlagt.

5. Beskrivning av delgeneralplanen

5.1. Allmän motivering och beskrivning

Detaljplanen omfattar 10 nya tomter på ett kvartersområde för fristående småhus (AO), fyra nya tomter tonttia på ett kvartersområde för fritidsbostäder (RA), tre kvartersområden för byggnader som betjänar turism (RM) samt ett kvartersområde för småhus (AP-1). Därtill har man i planen också definierat de fyra befintliga bostadsfastigheterna som kvartersområden för fristående småhus (AO-1).

Områdena mellan kvartersområdena samt en del av strandområdet anvisas som område för närrökreation (VL ja VL-1). Resten av områdena utanför kvarters- och gatuområdet anvisas som jord- och skogbruksområde (M). Vid stranden anvisas också en småbåtshamn och en badstrand (LV/VV) samt ett vattenområde (W). I planen anvisas också ett kvartersområde för bilplatser (LPA-1) samt ett gatuområde. I planeringsområdet anvisas också en friluftsled som markeras i terrängen. En tillgänglig rutt till stranden anvisas längs vägnätet. Förverkligandet av nya AO-tomter förutsätter byggandet av en ny gata. Förverkligandet av nya AO-tomter förutsätter byggandet av en ny gata.

Vatten- och avloppsvattenförsörjningen ska enligt de preliminära planerna skötas av andelslag i samarbete med hotellet.

.....
luontevalla tavalla.

9 § 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 kaava-alueella 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 toimintavarmaan puhdistamoon.

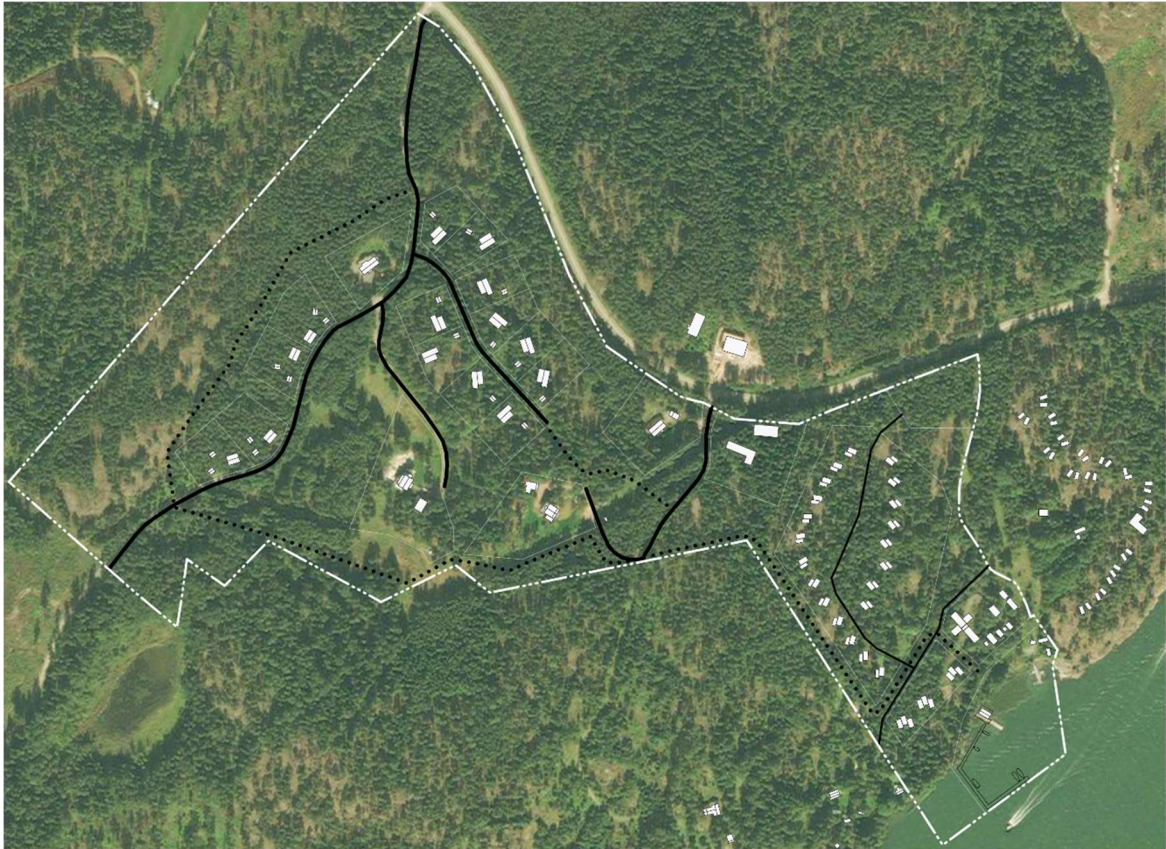


Bild 44: En illustration av byggandet enligt detaljplanen Bergvalla III (Ingå kommun, 01/2023). Hotellområdet öster om detaljplaneområdet presenteras enligt de preliminära planerna.

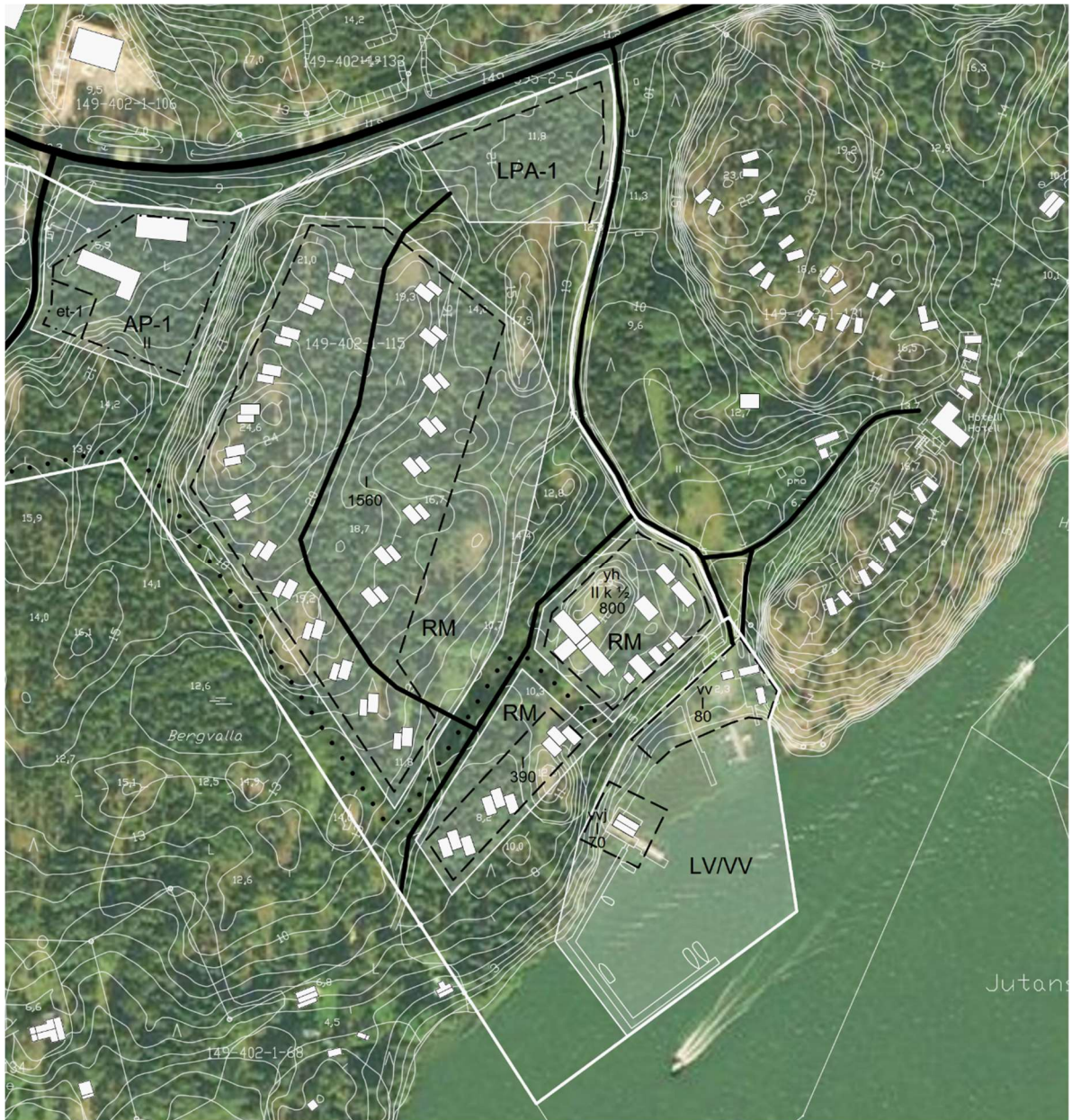


Bild 46: En illustration av byggandet enligt detaljplanen Bergvalla III på RM-, AP-1 och LV/VV-områdena (Ingå kommun, 01/2023). Hotellområdet öster om detaljplaneområdet presenteras enligt de preliminära planerna.



Kuva 47: Visualiseringsutkast av en i enlighet med planen genomförd spa- och huvudbyggnad sett från havet (Lena Weckström, 10/2022).

5.2. Mätning

Planområdets omfattning	Hela byggnadsrätten	Regional effektivitet
27,6 ha	8 024 m ² vy	0,03

Planens markanvändning är till tätheten glest byggda bostäder, fritidsbostäder och turismfastigheter.

AO Kvartersområde för fristående småhus

Områdenas areal är totalt 20 776 m².

Områdenas byggrätt är totalt 2500 m² vy.

AO-1 Kvartersområde för fristående småhus

Områdenas areal är totalt 22 807 m².

Områdenas byggrätt är totalt 1 110 m² vy.

AP-1 Kvartersområde för småhus

Områdes areal är totalt 5 386 m².

Områdes byggrätt är 550 m² vy.

RA Kvartersområde för fritidsbostäder

Områdenas areal är totalt 9 638 m².

Områdenas byggrätt är totalt 964 m² vy.

RM Kvartersområde för byggnader som betjänar turism

Områdenas areal är totalt 33 111 m².

Områdenas byggrätt är totalt 2 750 m² vy.

LS/VV Småbåtshamn och badstrand

Områdets areal är totalt 11 134 m².

Områdets byggrätt är totalt 150 m² vy.

Specialområden

Områden för närrekreation (VL) totalt 49 684 m².

Områden för närrekreation, skyddsskog (VL-1) totalt 24 786 m².

Jord- och skogsbruksområde (M) totalt 77 975 m².

Kvartersområde för bilplatser (LPA-1) 4 061 m².

Vattenområdet (W) 2 421 m².

Gatuområde totalt 13 733 m².

5.3. Planenligt byggt område

5.3.1. Markanvändning

Kvartersområdena för fristående småhus (AO) är placerade i skogen på en bergsrygg och en sluttning. Nya AO-kvartersområden placeras mellan befintliga fastigheter som är bebodda året runt. De året runt bebodda fastigheterna som redan finns i området är märkta i planen med AO-1-beteckning. På AO- och AO-1-kvartersområden får man bygga småhus med en eller två bostäder (egnahemshus) för bostadsbruk. På AO-kvartersområden får man dessutom bygga sådana arbetsutrymmen som inte medför olägenheter för boende eller miljön. På AO-kvartersområden får man dessutom högst använda 30 % av tomtens våningsyta till sådana skärgårdsnäringsar som inte medför olägenheter för boende eller miljön, såsom affärs-, inkvarterings- och verkstadsverksamhet.

Åtminstone på en fastighet idkas i nuläget näringsverksamhet i liten skala i enlighet med planbestämmelserna för AO-1-kvartersområdet.

Kvartersområdena för fritidsbostäder (RA) är placerade längs Barövägen på en bergig och skogbevuxen sluttning. På RA-kvartersområden får man bygga fritidsbostäder och bastu- och ekonomibyggnader som betjänar dem.

Planen utvidgar hotellhelheten på det intill liggande stranddetaljplaneområdet Bergvalla I. Kvartersområdena för byggnader som betjänar turism (RM) är placerade i östra änden av planområdet intill stranden i skogbevuxna och bergiga områden. På RM-kvartersområden får man bygga inkvarteringsbyggnader och fritidsbostäder samt andra byggnader som betjänar turism, och sådana verksamhetsbyggnader för skärgårdens näringsverksamhet som inte medför olägenheter för boende eller miljön.

På kvartersområdet för småhus (AP-1) som ligger i anslutning till RM-kvartersområdena får man bygga radhus, kopplade småhus och fristående småhus för bostadsbruk samt sådana skärgårdsnäringsanläggningar som inte förorsakar men för boendet eller miljön. Området har preliminärt planerats så att det lämpar sig som ett område som stöder hotellverksamheten, dvs. som ett område för inkvartering av arbetstagare.

Vid stranden finns en småbåtshamn och simstrand för allmänheten (LV/VV). På området får uppföras byggnader och anläggningar som betjänar småbåtshamnen, simstranden och turism, exempelvis omklädningsrum, WC-utrymmen samt för lager och servicebyggnad.

På anslutning till Barösundsvägen och RM-kvartersområdena har man placerat ett kvartersområde för bilplatser (LPA). Kvartersområde för bilplatser betjänar hotellverksamheten, badstranden och hamnen.

På närrekreationsområdet finns en naturstig som kopplar samman de kvartersområden som ligger högre upp med strandområdet. Naturstigen ska planeras så att leden tydligt är utmärkt i terrängen, den passar naturligt i terrängen och att de känsliga naturobjekten skyddas från slitage.

5.3.2. Trafiken

Förverkligandet av de nya byggplatserna förutsätter byggandet av en ny gata. Biltrafiken är ringa på de RM-kvartersområden som förverkligats i enlighet med planen. Trafiken till LPA-kvartersområdet och därifrån till RM-kvartersområdet presenteras i planen med en riktgivande körförbindelse för servicetrafik, och tanken är att bilarna i huvudsak parkeras på LPA-kvartersområdet. Vägförbindelsen som går igenom planområdet från Bergvallavägen till grannfastigheten är i planen delvis nymärkt med en riktgivande körförbindelse längs vilken det ordnas en förbindelse och en rutt för servicetrafik till RM-kvartersområdena på strandsidan. Vid förverkligandet av körförbindelser ska man beakta terrängens form, jordmånen och naturvärdena.

5.3.3. Service och näringsverksamhet

I enlighet med planen finns på de redan förverkligade områdena inkvarteringsverksamhet och verksamhet som hänför sig till den samt sådana skärgårdsnäringsanläggningar som inte förorsakar olägenheter för boendet eller miljön såsom affärs- och verkstadsverksamheter. För övriga tjänsters del stöder sig området till de tjänster som finns på Barösunds byområde.

I planen bevarar man den på området belägna småbåtshamnen och möjliggör utvecklingsåtgärder för den samt för byggandet av en badstrand. Det är möjligt att placera kaféverksamhet i anslutning till badstranden.

5.3.4. Kommunaltekniskt underhåll

Planområdet ligger utanför kommunalteknikens nätverk. Utanför avloppsnätet i hela den inre skärgården rekommenderas i den inre skärgårdens generalplan främst användning av torrtoaletter och fastighetspecifik avloppsrening i följande prioritetsordning:

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

I planen tillåts vattentoaletter med det har i planbestämmelserna uppmärksammas minimeringen av deras potentiella negativa konsekvenser.

Enligt planbestämmelserna ska vatten- och avfallsvattenservicen arrangeras så funktionssäkert som möjligt för att motsvara användningsändamålet samt att de inte orsakar hälso- eller miljöolägenheter. I behandlingen av avloppsvattnen ska den gällande lagstiftningen samt myndigheternas direktiv iakttas.

Anskaffningen av hushållsvatten och hanteringen av avloppsvattnen 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 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. Behovet av miljötillstånd för det eventuella avloppsreningsverket ska utredas.

I samband med utarbetandet av planförslaget har man påbörjat med utarbetandet av en översiktsplan för kommunalteknik i området Bergvalla. På plankartan har et-1-området samt avloppsrensens linje placerats i enlighet med preliminära översiktsplanen för kommunalteknik. Översiktsplanen för kommunalteknik blir färdig innan planens godkännandebehandling.

Det har beslutats att vatten- och avloppsvattenförsörjningen ordnas som andelslag i samarbete med hotellet. När hotellfunktionerna utvidgas byggs ett centraliserat reningsverk för gråvattnen och toalettvattnen. Till reningsverket kan även avloppsvattnen från hela Bergvalla III-området ledas.

5.4. Jordens byggbarhet och renhet

Planområdets nya områden som ska bebyggas är obebyggda, till största delen bergiga skogsområden. Nytt byggande har i viss mån också anvisats till lerjordsområden. På området finns förmodligen ingen förorenad jord.

När det gäller behandlingen av dagvattnen är stenig jord i området inte särskilt absorberbar. Den planera nya byggnationen är till stor del gles och nya ogenomträngliga ytor är inte på kommande till området i någon märkbar grad, därmed kan man ordna behandlingen av dagvattnet tomtspecifikt. Det bestäms i planen att det i bygglovsdokumenten ska ingå förtydligande planer som beskriver situationen i hela kvartersområdet och de planerade åtgärderna för det. Planbestämmelserna tolkas så att den nämnda planen vid behov även presenterar lösningarna för dagvattnet.

Enligt planbestämmelserna får dagvatten under byggarbetet inte ledas direkt ut i vattendragen. Vatten från byggplatsen ska hanteras med ett fördröjningssystem eller genom infiltration i marken så att det inte medför fara för att marken ska förorenas. Vid behov ska vattenkvaliteten utredas. Dessutom ska dagvattnens uppsamlingssystem på LPA-1-kvartersområdet förses med oljeavskiljning.

5.5. Den naturliga miljön enligt planen

Planlösningen strävar efter att beakta de olika naturområdena och deras identifierade naturvärden i området.

Skogs- och naturområdena utanför kvartersområdena är markerade i planen med VL-, VL-1- och M-områdesbeteckningar. VL- och VL-1-områdena, dvs. närrekreationsområdena, ska till sitt landskap och vegetation bevaras i naturtillstånd. Vid den noggrannare planeringen av lederna på området ska man undvika att leda trafiken till områden där vegetationen är känslig för slitage. Dessutom får man på VL-området upprätta småskaliga anläggningar, som främjar områdets användning som rekreationsområde. På VL-1-området tillåts endast de mest nödvändiga skogsvårdsåtgärderna. Områdena vid planområdets södra gräns är markerade som VL-1-områden och de omfattar Bölsträsket och skyddsskogen för kärrets avrinningsområden som ligger på grannfastigheten och delvis på planområdet.

Jord- och skogsbruksområde (M) är avsett för idkande av jord- och skogsbruk. På området får uppföras produktions- och ekonomibyggnader som betjänar jord- och skogsbruk samt därtill anslutna binärningar. Som M-områden har man markerat lokala myrmarker med moskog vid Barösundsvägen, gräsdomimerad öppen mark mitt i planområdet och moskog på nordvästra sidan av planområdet.

In på detaljplaneområdet sträcker sig ett av de i generalplanen över den inre skärgården identifierade lokalt mycket värdefulla naturobjekten som hör till Bölsträsket. Området är markerat i planen med luo-beteckning. Vid planeringen och förverkligandet av områdets användning ska man enligt planbestämmelserna beakta förutsättningarna för att bevara sådana livsmiljöer och förekomster av arter av organismer som är viktiga med tanke på naturens mångfald. Vid områdets skötsel bör man beakta dess särdrag, som ej får riskeras. Luo-området ligger på närrekreationsområdet VL-1, och nytt byggandet har inte anvisats till det här området.

Kvartersområdena för fristående småhus är glest placerade i planområdet, och mellan kvartersområdena och stranden finns närrekreationsområden. M-områdena omger närrekreationsområdena. Med planlösningen strävar man efter att bevara grönförbindelserna på området både för de levande organismernas behov och för rekreation.

De nya AO-kvartersområdena är avgränsade med en del av ett område som ska planteras.

Dessutom utfästs en åtgärdsbegränsning på planområdet i enlighet med MBL 128 §. Enligt planbestämmelserna byggnationen och miljövården som sker på området ska anpassas till områdets landskapsvärden, kulturhistoriska värden och miljövården. Enligt MBL 128 §, *Tillstånd för miljöåtgärder*, sådant jordbyggnadsarbete och sådan trädfällning eller någon annan härmed jämförbar åtgärd som förändrar landskapet får inte vidtas utan tillstånd (åtgärdsbegränsning). Tillstånd behövs inte för arbeten som är nödvändiga för att genomföra general- eller detaljplanen eller som överensstämmer med ett beviljat bygglov eller åtgärdstillstånd och inte för åtgärder med ringa verkningar. Tillstånd behövs inte heller, om åtgärden baserar sig på en godkänd vägplan enligt landsvägslagen eller en godkänd järnvägsplan enligt banlagen. Bestämmelserna om tillstånd för miljöåtgärder tillämpas inte på sådant tagande av marksubstanser som kräver tillstånd enligt marktäcktslagen (555/1981).

På RM-kvartersområden som förblir obebyggda ska huvudsakligen bevaras för växtlighetens och landskapets del i naturtillstånd.

5.6. Skyddsmål enligt planen

På planområdet finns inga skyddsobjekt.

5.7. Miljöstörande faktorer

Planeområdet ligger söder om Barösundsvägen, och särskilt under sommartid kan vägens användningsgrad tidvis vara måttlig. Nya AO-kvartersområden har anvisats längs Barösundsvägen. AO-kvartersområdena ligger dock på grund av ytformerna betydligt högre än vägen och mellan den och vägen har man lämnat kvar ett skogsområde, så den olägenhet som vägen tidvis medför blir liten i de nya AO-kvartersområdena. Det nya AP-1-området i planen angränsar till Barösundsvägen. Den olägenhet som vägen medför är störst vid det AO-1-kvartersområde som redan är bebott vid Bergvallavägen och på AP-1-kvartersområdet.

Den nya markanvändningen är inte av sådan art att den skulle medföra miljöolägenheter. De nya AO-kvartersområdena placeras mellan befintliga, bebodda fastigheter. RA-kvartersområdena ligger i kanten av planområdet på sin egen sluttning tämligen avskilt från bostadskvarteren. De områdena för närrökreation samt jord- och skogsbruksområdena som blir mellan AO- och RA-kvartersområdena fungerar som skyddszoner mellan de nya och befintliga fastigheterna. Förutom boende är det tillåtet på ett AP-1-kvartersområde att idka sådana skärgårdsnäringsgar som inte förorsakar men för boendet eller miljön.

Kvartersområdena för byggnader som betjänar turism (RM) och är anvisade för hotellverksamhet i detaljplanen är placerade avskilt från bostadskvarteren i anslutning till den redan förverkligade hotellverksamheten. På RM-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. I närheten av RM-kvartersområdena finns endast fritidsbosättning. När hotellverksamheten växer, ökar antalet personer som rör sig i området och eventuellt också störningarna som orsakas av hotellverksamheten. Den i detaljplanen anvisade riktgivande naturstigen styr turister och invånare att röra sig på skogsområdena utan att gå in på grannfastigheternas områden. Mellan RM-kvartersområdena samt grannfastigheterna har lämnats ett närreklamationsområde som skyddszon.

5.8. Namngivning

De nuvarande namnen Västra Barövägen/Läntinen Baröntie samt Källstrandvägen/Lähderrannantie bevaras. Gatan som leder till det nya AO-kvartersområdet ges namnet Barö skogsväg/Barön metsätie. Dessutom namnges redan befintliga icke-namngivna vägar i planområdet. Gatan som leder till fastighet 149-402-1-116 ges namnet Barö ängsväg/Barön niittytie och gatan som leder till fastighet 149-402-1-111 ges namnet Källsskogsvägen/Lähdemetsäntie.

6. Konsekvensbedömning

I markanvändnings- och bygglagen föreskrivs konsekvenserna som ska fastställas vid upprättandet av en plan. Planen måste baseras på adekvata utredningar och undersökningar (MRL 9 §). MRA 1 § specificerar att vid bedömningen av effekterna ska uppgiften och syftet med planen, tidigare studier och andra faktorer som påverkar studierna tas i beaktande. Utredningarna ska ge tillräcklig information för att bedöma de betydande direkta och indirekta effekterna av planens förverkligande. Förordningen innehåller sex punkter på vilka planens effekter måste fastställas:

1. Människors levnadsvillkor och livsmiljö,
2. Marken och berggrunden, vattnet, luften och klimatet,
3. Växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna,
4. Region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomi och trafiken,
5. Stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön,
6. Utvecklingen av en fungerande konkurrens inom näringslivet.

6.1. Konsekvenser för människors levnadsvillkor och livsmiljö

Konsekvenser för boende och fritidsboende

På detaljplaneområdet bor en del fast bosatta invånare. Därtill finns på norra, västra och södra delarna av detaljplaneområdet några fritidsbostäder. De befintliga bostadsplatserna har identifierats i detaljplanen.

De nya AO-, AP-1 och RA-kvartersområdena har placerats på obebyggda områden så att det mellan de befintliga bostadsområdena och de nya kvartersområdena blir kvar skog och naturområden som skyddszon. Planbestämmelserna för VL- och VL-1-områdena som blir kvar mellan kvartersområdena och bevaras i naturligt tillstånd beträffande landskap och växtlighet säkerställer att skogen bevaras som ett skyddande element. Omfattningen av byggandet som planen möjliggör på AO-, AP-1- och RA-kvartersområdena omkring den befintliga bosättningen är skälig, och förverkligandet av detaljplanen för deras del beräknas inte medföra några betydande olägenheter för bosättningen i närområdet.

RM-kvartersområdena är placerade längre bort från den befintliga fasta bosättningen och deras största konsekvenser riktar sig mot grannfastigheterna och fritidsboendet på den motsatta stranden. Detaljplanen möjliggör en utvidgning av hotellområdet invid planområdet. En utvidgad hotellverksamhet ökar mängden av folk som rör sig och övernattar i området.

På RM-kvartersområdet får uppföras sådana fritidsbostäder och byggnader för inkvartering samt andra byggnader som betjänar turism och verksamhetsbyggnader som berör skärgårdens näringsliv och som inte medför olägenheter för boendet eller miljön. Dessutom har man strävat efter att stävja konsekvenserna av utvidgningen av hotellområdet för boendet och fritidsboendet genom att lämna kvar VL- och VL-1-områden vid kanterna av RM-kvartersområdena samt genom en planbestämmelse för RM-kvartersområdet enligt vilken de områden som lämnas utanför i huvudsak ska bevaras i naturligt tillstånd beträffande landskap och växtlighet. Områdena i naturligt tillstånd inom RM-kvartersområdena fungerar liksom VL- och VL-1-områden som skyddszoner mot grannfastigheterna.

Konsekvenser för jämlik behandling av markägare

Vid planläggning baserar sig den jämlika behandlingen av markägare på likvärdighetsprincipen, vilket förutsätter att markägarna inte ställs i en ställning som avviker från varandra om det med tanke på bestämmelserna för planens innehåll inte föreligger markanvändningsmässiga motiveringar till detta.

Kommunen har tidigare sålt tomter i det område som nu detaljplaneras och beviljat bygglov enligt den år 1990 utarbetade och av kommunfullmäktige godkända delgeneralplanen för Bergvalla som inte vann laga kraft. I Bergvalla delgeneralplan har de redan förverkligade AP-kvartersområdena, som i detaljplanen Bergvalla III är markerade med beteckningen AO-1, anvisats 250 k-m² bygggrätt och det högsta tillåtna våningsantalet är 1 ½. Byggnaderna ska enligt delgeneralplanen förses med åstak vars lutning ska vara 1:1-1:2,5, byggnadernas fasader ska vara av trä och byggnaderna och deras färgsättning ska passa in i den lantliga omgivningen. I bygglovsskedet har man för tomterna godkänt en i planen tillåten överskridning av bygglovet för ekonomibyggnader i kvarter 8 i Bergvalla III:s detaljplan. Byggnaderna har förverkligats med en eller två våningar i trä.

Byggsättet i bostadskvarteren i detaljplanen för Bergvalla III är enhetlig med de förverkligade tomterna i området. I detaljplanen har kvartersområdena AO och AO-1 beviljats en byggrätt på 250 k-m². I kvarter 8 som är markerad som AO-1-kvartersområde tillåts därtill högst 110 k-m² ekonomibyggnader. Således fastställs byggrätten i de nya bostads- och fritidsbostadskvarteren likadant som de har fastställts på de redan byggda tomterna. Detaljplanen inverkar alltså inte på byggrätterna på de nuvarande markägarnas tomter. Det högsta tillåtna våningsantalet på AO-, AO-1-, AP-1- och RA-kvartersområdena är två. På hela detaljplaneområdet *ska byggnaderna i huvudsak byggas i trä, fasaderna ska i huvudsak vara i trä och färgsättningen på byggnaderna ska vara naturenliga och jordnära och anpassade efter skärgårdens natur.*

Byggrätten i RA-kvartersområdena har fastställts likadant som den fastställs för byggplatser för fritidsbostäder utanför detaljplaneområdet.

RM-kvartersområdena utvidgar det område som har planlagts för hotellverksamheten i stranddetaljplanen Bergvalla I. Eftersom det är fråga om ett näringsprojekt som är viktigt för kommunen och inte om utökandet av byggrätten för en enskild markägares fritidsbostad, har detaljplanen tydliga markanvändningsbaserade grunder att anvisa mer byggrätt till området än vad som anvisas för en enskild byggplats i ett glesbygdsområde.

Konsekvenser för skärgårdsnäringsen

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

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

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

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

De nuvarande näringsformerna i den inre skärgårdens planeringsområde baseras huvudsakligen på jordbruk och skogsbruk, fiske, turism, byggnation, båtliv och bondgårdsturism. Med detaljplanen möjliggör man utvecklingen av hotellverksamheter i Bergvalla vilket väntas ha en positiv inverkan på utvecklingen av Barösunds byområde och näringsmöjligheterna i området. De nya boendeplatserna kommer att leda till att det flyttar nya servicekonsumenter och potentiella arbetstagare till området.

Konsekvenser för tjänster

När det i detaljplanen möjliggjorda byggandet av turismfastigheter förverkligas blir det också möjligt att utveckla de redan förverkligade hotelltjänsterna i Bergvalla. Utvecklingen av turistverksamheten i Bergvallaområdet bedöms stöda livskraften i hela Barösundsområdet och bevarandet av den befintliga småskaliga servicen i området.

Konsekvenser för rekreation

Genom detaljplanområdet anvisas en naturstig för kommuninvånare och besökare. Naturstigen går bredvid de befintliga och de nya bostadskvarteren som anvisats i planen. Naturstigen

förbättrar de nuvarande och kommande invånarnas samt besökarnas möjligheter att nå naturplatser och strandområdet. I planen har man beaktat båtlivets behov genom att anvisa en båthamn som också har anvisats som badstrand. De områden som inte bebyggs ska i huvudsak bevaras i naturligt tillstånd beträffande landskap och växtlighet vilket främjar bevarandet av naturområdena lämpliga för rekreation.

6.2. Konsekvenser för marken, berggrunden och vattnet

Konsekvenser för marken och berggrunden

Byggandet av kvartersområden, vägförbindelser inom kvartersområdena och en ny gata medför konsekvenser för jordmånen och berggrunden. Man har i mån av möjlighet strävat efter att bygga antingen längs befintliga vägar eller så att man blir tvungen att bygga så få nya vägar som möjligt. Byggandet av vägar förutsätter således inte större jordbearbetning i planens helhetsomfattning. Byggandet av kvartersområden kan ha större konsekvenser för jordmånen och berggrunden på grund av områdets höjdskillnader. Genom att begränsa byggplatsernas storlekar och själva byggområdet har man ändå strävat efter att möjliggöra placandet av byggnader på de områden som med tanke på terrängen är de lämpligaste.

Man har strävat att med planbestämmelser minska de konsekvenser för marken och berggrunden som förorsakas av markanvändning som genomförs enligt detaljplanen. Enligt planbestämmelserna *ska byggnaderna passa in i terrängen på byggplatsen. Bergskärning och terrassering av terrängen ska undvikas. Därtill ska områdena som inte bebyggs på RM-området i huvudsak bevaras i naturligt tillstånd beträffande landskap och växtlighet. Vid förverkligandet av dem ska man beakta terrängens form, jordmånen och naturvärdena både när det gäller området som reserverats för ledningen och planbestämmelserna för den riktgivande vägförbindelsen.*

Även med byggnadssättet för byggnaderna och vatten- och avloppssystemet kan man inverka på konsekvenserna för jordmånen och berggrunden. Det redan byggda området i stranddetaljplanen Bergvalla I har förverkligats genom att lyfta de monteringsfärdiga inkvarteringsbyggnaderna på pelarfundament som borrhats i berget. Rörläggningen för vatten och avlopp har gjorts ovan mark utan att spränga berg. En liknande metod för genomförande skulle kunna möjliggöra bl.a. byggandet av RM-kvartersområdet med så lite bearbetning av marken och berggrunden som möjligt.

I planförslagsskedet har man inlett utarbetandet av en översiktsplan för kommunaltekniken i området Bergvalla. I översiktsplanen för kommunaltekniken undersöks bl.a. den vettigaste platsen för placeringen av reningsverket för avloppsvatten, filtreringsfältet och avloppsrören med tanke på formerna på markytan. På plankartan har et-1-området samt avloppsrörens linje placerats i enlighet med översiktsplanen för kommunalteknik för att minimera behovet av bearbetning av marken och berggrunden.

Konsekvenser för grundvatten och ytvatten

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

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

Avloppsvatten separeras i grå- och svartvatten. Svartvatten är WC- och klosettavlopp. Gråvatten uppstår till exempel i kök eller tvättutrymmen. Dåligt behandlat avloppsvatten från glesbefolkade områden innehåller näringsämnen som kan öka övergödningen i Östersjön. Genom planbestämmelserna strävar man däremot efter att behandlingen av avloppsvatten inte ska orsaka

skada för hälsan eller miljön. I planens allmänna bestämmelser förutsätts att anskaffningen av hushållsvatten och hanteringen av avloppsvatten ska basera sig på en vattentjänstplan för hela planområdet.

Enligt Avloppsvatten i glesbygdsområden (2017) skall man inte i planbestämmelserna rekommendera någon särskild behandlingsmetod för avloppsvatten. I bergig terräng som vid Bergvalla är lämpliga lösningar i praktiken minireningsverk eller slutna behållare. På plankartan anvisas en riktgivande plats för avloppsreningsverk och område för filtreringsfält (et-1). I enlighet med planbestämmelserna ska behovet av miljö tillstånd för det eventuella avloppsvattenreningsverket utredas.

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.

Enligt avloppsvattenutredningen (Ecobio Oy) som utarbetats för hela Bergvallaområdet uppnår Vestelli Biokube Jupiter-systemet de reningsvärden som fastställts i Finlands lagar (för organiska ämnen minst 90 %, för totalfosforen minst 85 % och för totalkvävet minst 40 %). I samband med bygglovsansökan ska en utredning gällande avloppsvattensystemets tillräcklighet och/eller utvidgningsbehov presenteras.

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

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

Miljökonsekvenserna av ett lokalt avloppsreningsverk jämfört med konsekvenserna av att leda avloppsvattnet längs en överföringslinje under vattnet till reningsverket i Joddböle

En utredning om alternativen för behandlingen av avloppsvatten i Bergvallaområdet har gjorts (Ecobio Oy, 2022). I avloppsvattenutredningen bedömdes det lokala avloppsvattenreningsverkets miljöverknings jämfört med det i responsen framförda alternativet, där avloppsvattnen avleds genom ett undervattensrör till Joddböle reningsverk. Enligt utredningen överföringsledning kräver mer omfattande tillståndsprocesser och separata studier än om avloppsvattnet behandlas lokalt. Genomförandet av ett lokalt reningsverk går snabbare, eftersom det bara krävs byggnadstillstånd och miljö tillstånd, för vilka ansökningsprocesserna tar i genomsnitt 10 månader. Byggandet av överföringsledningen kommer att ta ganska lång tid, och de särskilda utredningarna och tillståndsförfarandena beräknas ta cirka två år.

När det gäller miljö påverkan har det lokala reningsverket en mindre negativ inverkan än överföringsledningen. Projektet kommer inte att ha någon större inverkan än att det renade avloppsvattnet släpps ut i Barösund och hur näringsämnen i avloppsvattnet påverkar vattenkvaliteten och biotan. Utsläppet förväntas inte ha någon inverkan på vattenkvaliteten eller eutrofieringen, eftersom näringsnivåerna är låga och vattnet i sundet rör på sig, dvs.

näringsämnen sprids över ett stort område och späds ut. Utsläppet av avloppsvatten kommer inte att påverka vare sig fritidsanvändning eller simning i vattenområdet. Miljökonsekvenserna av en överföringsledning är större, eftersom överföringsledningen måste röra sig genom många kilometer havsbotten och delar av land. Om rörledningen passerar genom naturskyddsområdet skulle rörledningens längd bli betydligt kortare, men detta kan påverka naturskyddsområdets naturvärden. Att lägga rörledningen i havet kan också kräva muddring, vilket innebär stor inverkan på vattenkvaliteten. Muddring leder till att bottensediment sprids i vattnet och att vattnet blir grumligt. Även den bottenfauna som finns i det muddrade området försvinner.

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

6.3. Konsekvenser för klimatet

För bedömningen av detaljplanen tillämpades miljöministeriets verktyg KILVA för klimathållbar planläggning i samband med utarbetandet av planförslaget. KILVA-verktyget lyfter fram klimathållbara lösningar vid planeringen av markanvändningen. Verktyget är avsett för lösningar på alla plannivåer samt för andra planer och beslut som styr samhällsstrukturen. En bärande princip är klimatprioritet: att bevara det kol som kan bevaras och att producera så lite utsläpp man kan. I verktyget beaktas både bekämpning av klimatförändringen och anpassning till den.

De fyra huvudtemana för verktyget för en klimathållbar planläggning, framlyfta bedömningar:

1. Användningen av naturresurser minimeras

- Man strävar efter att använda befintlig infrastruktur i betydande omfattning beträffande vägnätet i området. Utnyttjandet av befintliga vägar som grund för planlösningen minimerar längden på infrastrukturens nätverk och minskar konsekvenserna som medföljer av byggandet av det.
- Planlösningen bevarar byggnadsbeståndet i området.
- Tilläggsbyggandet effektiviserar markanvändningen vilket höjer användningsgraden av infrastrukturen i området.
- På de områden som ska byggas består områdets jordmån i huvudsak av berg, så jordens kolsänkningseffekt är minimal. Att bygga på lera kan emellertid i vissa fall kräva grundmetoder som är utmanande för sina koldioxidutsläpp. Den konstruktion som planen möjliggör är av sådan karaktär att den knappast förutsätter grundbygge som orsakar koldioxidutsläpp i större mängder.
- Förverkligandet av detaljplanen förutsätter schaktning i planområdet. Man har strävat efter att minska bearbetningen av marken och berggrunden och medföljande klimatkonsekvenser genom planbestämmelser.
- Trädbeståndet och växtligheten i området minskar något. För att trygga trädbeståndet och växtligheten har man i planen bestämt att bevara RM-, VL- och VL-1-områdena i naturligt tillstånd beträffande landskapet och växtligheten. På VL-1-områdena tillåts endast de mest nödvändiga skogsvårdsåtgärderna. Därtill har man anvisat områden som ska planteras på kanterna av AO-kvartersområdena. Så strävar man efter att trygga grönnäten i området för att bevara naturens mångfald samt för mikroklimatet, landskapet och trivseln.
- Kol består i de kommande konstruktionerna delvis genom bevarandet och planteringen av grönområden. Artificiella lösningar för kolbindning (biokol) har man inte tagit ställning till.
- Enligt planbestämmelserna ska byggnaderna i huvudsak byggas i trä och fasaderna ska vara i huvudsak i trä. Trä är ett byggnadsmaterial som binder kol.

2. En hållbar livsstil möjliggörs

- På grund av läget har privatbilism en stor roll i området. I närområdet finns dock en del tjänster och arbetsplatser vilket minskar behovet av bilism.
- Området ligger invid kollektivtrafikförbindelser. Markanvändningen som planen möjliggör kommer sannolikt att förbättra användningsgraden av kollektivtrafiken.
- Planlösningen utvecklar friluftslederna i området.
- I planen har man beaktat områdets användbarhet inom ramen för planlösningen och placeringen av funktioner. Funktionerna i området är synergistiska.
- Det finns miljöer och funktioner i området som främjar trivseln. Främjandet av trivseln har man beaktat som bas för hela planlösningen.
- Det centrerade parkeringsområdet styr den ringa biltrafiken inom RM-kvartersområdena och mellan dem.

3. Utsläpp från förbrukning minimeras

- Möjligheter till produktion av förnybar energi har avvägts i planlösningen. Planbestämmelserna tillåter placeringen av termiska solfångare i området.
- På grund av funktionerna i området vilka antas vara småskaliga och som endast används under en del av dygnet, möjliggör planen i princip inga omfattande intelligenta energilösningar. Intelligenta energilösningar kunde stödja sig på koncentrerade parkeringsanläggningar och en mångsidig markanvändning som är aktiv under olika delar av dygnet. Tomtspecifika intelligenta energilösningar kan emellertid tas i bruk.

4. Beredskap för risker som orsakas av klimatförändringen

- området har man identifierat risker som har förorsakats av klimatförändringen och de gäller främst trivseln i invånarnas service- och livsmiljöer, mikroklimatet och kontrollen av dagvatten. Störtregn belastar tidvis behandlingen av dagvatten. Den bergiga marken i området är inte särskilt absorberande. Byggandet i området är dock småskaligt och glest, och markytan är i stor utsträckning i naturtillstånd, vilket underlättar absorberingen av dagvatten och den tomtspecifika organisationen.
- I planlösningarna har man beaktat närmiljöns hållbarhet som särskilt skulle kunna förstärkas genom att i den fortsatta planeringen bevara så mycket som möjligt av trädbeståndet.
- Hanteringen av dagvatten har beaktats i planbestämmelsen samt i tomternas och gatuområdenas placering. På avrinningsområdena till kärrområdena som ligger intill planområdet tillåts endast de mest nödvändiga skogsvårdsåtgärderna (VL-1-områdena), vilket främjar bevarandet av skyddsskogen och den skyddande växtligheten. Det har också getts bestämmelser om hanteringen av dagvatten under byggarbetet.

6.4. Konsekvenser för växt- och djurarter och naturens mångfald

Konsekvenser för växtarter

Förverkligandet av planen förstör inte kända värdefulla växtarter. Träd och annan vegetation måste i viss utsträckning avlägsnas från byggområdena. Med planlösningar och -bestämmelser strävar man efter att bevara så mycket som möjligt av områdets växtlighet i naturtillstånd och att beakta ömtålig växtlighet.

Konsekvenser för djurarter

I området finns inga kända värdefulla djurarter som skulle påverkas av genomförandet av planen. Byggandet av området i den utsträckning planen visar minskar de naturliga livsmiljöerna till en del. Byggandet enligt planen är dock glest och de områden som inte bebyggs bevaras i naturligt

tillstånd, vilket främjar bevarandet av djurarter i området. I planen har man genom M-, VL- och VL-1-områden anvisat grönförbindelser som gör det möjligt för djur att röra sig fritt.

Konsekvenser för biologisk mångfald

På planområdet har i samband med de tidigare terrängbesöken inte upptäckts några naturvärdesobjekt som kräver skydd. Genom planbestämmelserna försöker man minimera effekterna av byggnation, och till området har bildats grönförbindelser. Som helhet uppskattas att planen inte har betydande försvagande konsekvenser för naturens mångfald.

Obebyggda områden som är identifierade som särskilt viktiga för den biologiska mångfalden har i planen lämnats orörda med undantag för naturstigen som markeras i terrängen och ledningslinjerna.

6.5. Konsekvenser för region- och samhällsstrukturen, samhällsekonomin och trafiken

Konsekvenser för region- och samhällsstrukturen

På området finns redan fast bosättning samt hotellverksamhet. Det finns också fritidsboende i omedelbar närhet till planområdet. Den planliga markanvändningen skulle förtäta områdets samhällsstruktur, men i huvudsak bevara den rymlighet som karaktäriserar området.

Till området har inte anvisats sådana nya verksamheter som inte redan skulle finnas på området. Användningsändamålet för de nya AO- och RA-kvartersområdena motsvarar de omkringliggande fastigheterna. De nya RM-kvartersområdena utvidgar den befintliga turistverksamheten på området.

Förverkligandet av planen orsakar således inte betydande förändringar i samhällsstrukturen.

Konsekvenser för samhällsekonomin

Förverkligandet och underhållet av de områden som anvisats för inkvarteringsverksamhet medför inga nya kostnader för kommunen eftersom den som svarar för inkvarteringsverksamheten förverkligar ändringarna i området. Kommunen gynnas av utvecklingen av inkvarteringsverksamhet genom samfundsskatt och nya arbetsplatser.

Kommunen äger de områden som omfattas av detaljplanen med undantag av AO-1-kvartersområdena, ett M-område och en liten del av VL-området.

Kommunen får intäkter genom att sälja och arrendera sina områden. De nya områdena för fast boende som ligger i intressant miljö, kommer att öka antalet invånare i kommunen och således förstärka kommunens ekonomi genom kommunal- och fastighetsskatteintäkter.

För kommunen bildas utgifter för byggandet av gatan, friluftsleden och tomterna. Byggandet av området stöder sig ändå starkt till det befintliga vägnätet, och förverkligandet förutsetter endast en ny kort gata. Området kopplas inte till kommunalteknikens nät. En del av tomterna har placerats på utmanande ställen med tanke på ytförhållandena, vilket ökar kostnaderna som byggandet medför. Lisäksi genomförandet av den riktgivande friluftsleden orsakar kostnader för kommunen och de bedöms i samband med att planeringen av leden preciseras. Friluftsleden anvisas som riktgivande i detaljplanen och binder inte kommunen, utan det är fråga om en beteckning som möjliggör en mer detaljerad planering av en friluftsled. Strandområdet förblir i kommunens ägo, och förverkligandet och underhållet av det är kommunens uppgift.

Ställvis påverkas byggkostnaderna av områdets lerjord. De områden som förutsätter byggande har främst placerats på bergsområden, men ett AP-1-kvartersområde ligger nästan helt på lerjord. Eftersom området i fråga ligger på det område vars försäljning kommunen preliminärt utreder, kräver byggandet av det sannolikt inte insatser av kommunen.

Konsekvenser för trafik

Byggandet som anvisats i planen baserar sig i huvudsak på det befintliga vägnätet. Markanvändningen i enlighet med detaljplanen ökar trafiken på Bergvallavägen, en aning på Barösundsvägen och i liten omfattning på Västra Barövägen. Detaljplanen anvisar inga nya anslutningar till Barösundsvägen.

Detaljplanen tillåter att cirka 36 nya invånare flyttar in i området (1 bostad/50 km-vy och 2,5 invånare per bostadstomt). Dessutom får fyra fritidshus byggas på området enligt detaljplanen. Den nya bostadsbebyggelse som planen tillåter är rimlig. Den måttliga ökningen av trafikvolymen till följd av förverkligandet av AO-kvarteren kommer att koncentreras till Bergvallavägen och Barösundsvägen. I AP-1-kvarter kommer den måttliga ökningen av trafiken att ske på Källstrandsvägen.

I RM-kvartersområdet kommer 24 nya inkvarteringsbyggnader att byggas enligt de preliminära planerna. Dessutom planeras en restaurang i anslutning till hotellverksamheten. Hotelloperatören uppskattar att hotellverksamheten i Bergvalla III området kommer att öka trafiken på Barösundsvägen med i genomsnitt 40 bilar per dygn i en riktning. Dessutom beräknas restaurangverksamheten öka trafiken i en riktning med cirka 15 bilar per dag på sommaren. Den ökade trafiken i RM-kvarteret område sker främst på Barösundsvägen.

Trafiken som är förknippad med hotellverksamheten och boendet fördelas på hela dagen vilket minskar dess momentana belastning. Trafiken till hotellet är som livligast på sommaren. Vädret samt hotellets eventuella evenemang inverkar på hotell- och restaurangverksamhetens efterfrågan, vilket där med också påverkar trafikmängderna.

Förbindelserna till RM-kvartersområdet och till stranden går huvudsakligen till fots från en parkeringsplats som anvisats längs Barösundsvägen. På det område som hotellet förvaltar över är det meningen att låta bygga 93 nya bilplatser så att det tillsammans med bilplatserna på Bergvalla I område kommer att finnas ca 128 bilplatser. Området är även tillgängligt med båt och utvecklandet av hotellfunktionerna kan öka efterfrågan på gästplatser i småbåtshamnen.

Förutsättningarna för användningen av kollektivtrafik förbättras i och med att antalet invånare och besökare ökar. I samband med områdets fortsatta planering kan det löna sig att överväga placeringen av en ny busshållplats på Barösundsvägen.

Byggandet enligt detaljplanen beräknas inte medföra några negativa konsekvenser för handelssjöfarten eller övrig trafik på Barösunds farled.

6.6. Konsekvenser för landskapet och den byggda miljön

Konsekvenser för landskap

De nya bostadskvarteren i detaljplanen har placerats utspjutt på området så att landskapet förblir skogigt.

Förverkligandet av kvartersområden för byggnader som betjänar turism påverkar områdets landskap mer. Inkvarteringsverksamheten placeras närmare stranden och de byggnader som placeras där kommer att synas i Barösunds farleds landskap. Bergvalla II stranddetaljplan styr noggrannare byggandet av områden för fritidsbostäder/byområden för fritidsboende. De inkvarteringsbyggnader som redan byggts på området är arkitektoniskt av hög kvalitet och passar in i den värdefulla miljön.

Den landskapsmässigt värdefulla stranden kommer också i fortsättningen att användas för rekreation och hamnverksamhet.

I detaljplanen finns bestämmelser gällande byggsättet på hela planområdet. Enligt bestämmelserna ska *byggandet i området anpassas efter de landskapsmässiga, kulturhistoriska och miljömässiga värdena*. Därtill ska enligt bestämmelserna *de nya byggnaderna och konstruktionerna till proportionen, materialet, modellen och färgsättningen anpassas efter såväl närliggande byggnader som områdets natur, landskap och kulturmiljö*. Det finns bestämmelser om fasadmaterial och byggnadernas färgsättning för hela planområdet, och de följer byggandet som är karaktäristiskt för området och anpassar det nya byggandet efter skärgårdsmiljön.

De nya bostadskvarteren i detaljplanen är placerade så att landskapet förblir skogigt. Det detaljplaneenliga byggnadssättet för dem är enhetlig med de redan befintliga bostadsbyggnaderna i området, och det nya bostadsbyggandet bedöms passa väl i det omgivande landskapet.

Man strävat efter att minska RM-kvartersområdenas konsekvenser för landskapet med planbestämmelser enligt vilka man *på RM-kvartersområdena förutsätter högkvalitativt arbete i den detaljerade planeringen och i byggandet av området*. De kvartersområdena för byggnader som betjänar turism (RM) som ligger närmast stranden placeras bakom småbåtshamnen och badstranden längst in i en liten bukt. Byggnaderna i de här RM-kvartersområdena är en aning synliga i landskapet vid Barösunds farled. Mellan RM-kvartersområdena och småbåtshamnen finns ett närreklamationsområde. Trädbeståndet som ska bevaras på VL- och RM-områdena täcker delvis byggnaderna i RM-kvartersområdena. Trädbeståndet som blir kvar och de närmast stranden liggande RM-kvartersområdenas läge längst in i bukten skymda av Bergvallas massiva strandklippa gör det nya byggandet mindre framträdande i landskapet. Enligt planbestämmelserna för RM-kvartersområdet ska man *dessutom vid placeringen av byggnaderna fästa särskild uppmärksamhet vid utsikten från havet*. Vid bygge i strandzonen ska man *fästa särskild uppmärksamhet vid byggnadernas höjdläge, form, yttre material och färgsättning*. Byggandets konsekvenser för landskapet har undersökts med hjälp av visualisering (bild 48).

Den helhet av hotellbyggnader som i detaljplanen Bergvalla III ligger intill planområdet utvidgas. Den är arkitektoniskt högkvalitativt genomförd och anpassad efter det värdefulla landskapet (bild 49). Hotellföretagarens målsättning är att vid sidan om de redan förverkligade hotellbyggnaderna på området Bergvalla III bygga små inkvarteringsbyggnader samt en spa- och huvudbyggnad som representerar samma enhetliga arkitektur och betjänar hotellverksamheten. I detaljplanen finns omfattande bestämmelser som styr byggandet så att de nya byggnaderna passar diskret i landskapet vid Barösunds farled och i skärgårdsmiljön. Beträktat utgående från de här utgångspunkterna bedöms detaljplanen inte medföra några negativa konsekvenser för landskapet.



Bild 48: Visualisering av ett i enlighet med planen genomfört hotellområde sett från havet (Lena Weckström, 10/2022). Byggnaderna blir delvis skymda av träden, och spa- och huvudbyggnaden som är störst i området ligger längst in i den lilla bukten.



Bild 49: Bild av den redan byggda stugbyn. De små byggnaderna skymtar mellan träden. Stugorna urskiljs bäst i landskapet mot Barösunds farled under kvällen när ljuset från fönstren syns för passerande längs farleden. (Bild: The Barö)

Konsekvenser för den byggda miljön

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

Planområdet är sedan tidigare i huvudsak obebyggt med undantag av en strandbastu, fyra egnahemshus med ekonomibyggnader och bryggor i båthamnen. I och med förverkligandet av detaljplanen blir det utvecklade strandlandskapet en miljö byggd på ett sätt som är typiskt för skärgårdslandskap där byggnaderna skymtar fram bakom skogen. Öster om planområdet ligger de redan förverkligade småskaliga inkvarteringsbyggnaderna som passar i skogslandskapet. De har gett den bebyggda miljön vid Barösunds farled ett nytt modernt element som delas av de RM-områden som nu planläggs. De nya bostadskvarteren passar de närliggande bostadsbyggnaderna. Detaljplanen förväntas inte ha några negativa konsekvenser för den byggda miljön.

Konsekvenser för kulturmiljön

I semesterbyn, som består av små stugor, kombineras skärgårdens villabyggnader från sent 1800-tal med lotstraditioner till små semesterbyggnader på klipporna, vilket skapar en ny typ av skärgårdskulturmiljö för området. De redan förverkligade hotellområdet öster om planområdet har skapat skikt i kulturlandskapet vid Barösunds farled. Med detaljplanen Bergvalla III möjliggörs en utvidgning av hotellområdet. Planbestämmelserna styr nybyggnationen så att den genomförs på ett högklassigt sätt och strikt reglerar byggnadernas storlek och ytmaterial. Det nya området för turistervice har ökat både de lokala invånarnas och turisternas medvetenhet om området, vilket för sin del främjar vården av kulturvärdena och byggnadsarvet vid Barösunds farled.

Bostadstomterna i området har traditionellt placerats i de inre delarna av ön eller åtminstone en bit från stranden. Så har man också gjort beträffande de nya AO- och AP-1-kvartersområdena i detaljplanen Bergvalla III. De synliga platserna är å sin sida inte traditionella platser för bosättning. Den nya bosättningen är dock anpassad till dimensionen och byggsättet efter kulturmiljön och det karaktäristiska byggandet i området, och den kompletterar det nyare byggnadsbeståndet på tomterna intill.

Konsekvenser för fornlämningar

En fast fornlämning har markerats i detaljplanen och planbestämmelserna styr bevarandet av de värden som är associerade med objekten. Detaljplanen kräver att museiverket hörs om planerna och åtgärderna för objektet. Detaljplanen beräknas inte ha några skadliga effekter på fornlämningarna.

7. Förverkligande av detaljplanen

Avloppsvattenförsörjningen ordnas regionalt enligt de planer som utarbetas i förslagsskedet. Bostadsbyggandet genomförs av tomtens framtida ägare.