



44/2022

§ 13 Bergvalla II stranddetaljplan - Bergvalla II ranta-asemakaava

Uppgörandet av Bergvalla II stranddetaljplan ingår i byggnads- och miljönämndens budget för år 2022. Planprojektet gäller utvidgandet av hotellverksamheten västerut från det år 2020 godkända Bergvalla I planområdet samt att ändra den gällande planen. Planen uppgörs vid sidan om Bergvalla delgeneralplan.

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

Planen uppgörs som konsultarbete och det är hotellaktören som gett anbudet som svarar för kostnaderna. I planeringen utnyttjas utredningarna i generalplanen för inre skärgården och de kompletteras vid behov. Behövliga tilläggsutredningar är åtminstone en justering av naturinventeringen samt en översiktsplan för vattenförsörjningen.

Planeringsområde och planens syfte

Planområdets markområde är totalt ca 11,5 ha varav 5,5 ha ingår i den gällande planens område och 6 ha är utvidgningsområde. Vattenområdet är ca 3 ha. Planeringsområdet ligger längs Barösundsfarleden på ca 20 km avstånd från Ingå centrum.

I generalplanen för inre skärgården har området reserverats för byområde för fritidsboende och enligt planbe-teckningen får på området placeras tät bymässig bebyggelse för fritidsboende samt fast boende och sådana skärgårdsnäringsar som inte förorsakar men för boendet eller miljön. Stranden har reserverats för närrökreation (VL) och en småbåtshamn (LV). Planeringsområdet ingår i Barösunds farleds nationella värdefulla kulturmiljö (RKY).

Det preliminära syftet är att på det nya området möjliggöra byggrätter om ca 1950 m² våningsyta för inkvarteringsbyggnader, 550 m² våningsyta för fast bosättning samt 800 m² våningsyta för service- och hjälplokaler. På den gällande planens område strävar man efter att

Utdragets riktighet bestyrker
Otteen oikeaksi todistaa

Ingå torsdag den 19 januari 2023
Inkoo torstai, 19. tammikuuta 2023

Bergvalla II ranta-asemakaavan laatiminen sisältyy rakennus- ja ympäristölautakunnan vuoden 2022 talousarvioon. Kaavahanke koskee hotellitoiminnan laajentamista vuonna 2020 hyväksytyyn Bergvalla I kaavalueen länsipuolelle sekä nykyisen kaavan muuttamista. Kaava laaditaan rinnakkain Bergvallan osayleiskaavan kanssa.

Kaavan laatiminen perustuu hotellitoimijan alueesta tekemään ostotarjoukseen. Kunnanvaltuusto päätti 13.12.2021 § 95 antaa tarjouksen tekijälle oikeuden aloittaa Bergvalla II ranta-asemakaavan valmistelun sekä Bergvalla I kaavan muuttamisen esitettyjen tavoitteiden mukaisesti. Maakaupasta laaditaan ensi vaiheessa esisopimus, jossa sovitaan kaupan ehdoista.

Kaava laaditaan konsulttityönä ja kustannuksista vastaa tarjouksen tehnyt hotellitoimija. Suunnittelussa hyödynnetään Sisäsaariston yleiskaavan selvityksiä ja niitä täydennetään tarpeen mukaan. Tarvittavia lisä selvityksiä ovat ainakin luontoinventoinnin tarkistus sekä vesihuollon yleissuunnitelma.

Suunnittelualue ja kaavan tavoitteet

Suunnittelualueen maa-alue on kooltaan yhteensä noin 11,5 ha, josta 5,5 ha on voimassa olevan kaavan aluetta ja 6 ha laajennusaluetta. Vesialuetta on noin 3 ha. Suunnittelualue sijaitsee Barösundin väylän varrella noin 20 km etäisyydellä Inkoon keskustasta.

Sisäsaariston yleiskaavassa alue on varattu loma-asuntokylälle (RAT), jonne kaavamääräyksen mukaan saa sijoittaa pääasiassa tiivistä kylämäistä loma-asutusta sekä pysyvää asumista ja sellaisia saariston elinkeinotoimintoja, jotka eivät aiheuta haittaa asumiselle tai ympäristölle. Ranta on varattu lähivirkistykseen (VL) sekä pienvenesatamalle (LV). Suunnittelualue kuuluu Barösundin väylän valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön (RKY).

Alustavana tavoitteena on mahdollistaa uudelle alueelle rakennusoikeutta majoitusrakennuksille noin 1950 k-m², ympärivuotisille asunnoille 550 k-m² sekä palvelu- ja aputiloille 800 k-m². Voimassa olevan kaavan alueelle rakennusoikeutta on tavoitteena lisätä yhteensä 500

Susanna Niiranen
Förvaltningsplanerare/Hallinnon suunnittelija



Organ – Toimielin
Byggnads- och miljönämnden -
Rakennus- ja ympäristölautakunta

Sammanträdesdatum
Kokouspäivä 08.02.2022

Paragraf – Pykälä
13
Sida
Sivu
2

utöka byggrätten med totalt 500 m² våningsyta för in-
kvarteringsbyggnader och hjälplokaler.

Bostäderna behövs främst för företagets arbetstagare.

Utkast till stranddetaljplan

I utkastet till stranddetaljplan anvisas tre kvartersområ-
den för turismtjänster (RM-1 och RM-2), ett kvartersom-
råde för fast bosättning och företagsverksamhet
(AP/TY), ett parkeringsområde (LPA), ett båthamns-
och badstrandsområde (LV/VV) samt rekreationsområ-
den.

Därtill anvisas förbindelser samt naturstigar som betjä-
nar rekreationsanvändningen. Friluftslederna anvisas
som riktgivande naturstigar till rekreationsområdena
och deras placering preciseras med hänsyn till terräng-
förhållandena då planprocessen framskrider. På
strandområdet reserveras ett område för en småbåts-
hamn som möjliggör utvecklandet av hamnen och byg-
gandet av de byggnader som betjänar badstranden och
hamnen. Kommunen har som avsikt att stranden och
småbåtshamnen förblir öppna för kommuninvånarna.

Till utvidgningsområdet anvisas byggrätter om totalt
3 300 m² våningsyta och till detaljplaneändringsområ-
det byggrätter om totalt 1 190 m² våningsyta. Det anvisas
alltså byggrätter om totalt 4 490 m² våningsyta till ett
område på 11,5 ha. Områdets exploateringstal (e) blir
således 0,04. Det största tillåtna exploateringstalet för
områden utanför detaljplaner är enligt Ingås byggnads-
ordning $e = 0,1$.

Planens konsekvenser

Utvidgandet av den befintliga hotellverksamheten mot-
svarar målsättningarna i generalplanen och i den för
området utarbetade markanvändningsplanen
(19.5.2020).

Byggnaderna får byggas endast i ett plan och övriga
krav gällande byggandet preciseras i förslagsskedet.
De landskapsmässiga verkningarna för RKY-området
utreds när planläggningen framskrider.

Genomförandet av planen

Om markaffären förverkligas är det markägaren som
svarar för genomförandet av planen. Angående änd-
randet av den gällande stranddetaljplanen är avsikten
att kommunen och den som svarar för hotellverksam-
heten förhandlar om den ersättning som avses i 91 b § i
markanvändnings- och bygglagen och som erläggs för
tilläggsbyggrätten.

Utdragets riktighet bestyrker
Otteen oikeaksi todistaa

Ingå torsdag den 19 januari 2023
Inkoo torstai, 19. tammikuuta 2023

k-m2 majoitusrakennuksille ja aputiloille.

Asuntoja tarvitaan ensisijaisesti yrityksen työntekijöille.

Luonnos ranta-asemakaavaksi

Ranta-asemakaavaluonnoksessa osoitetaan kolme
matkailupalveluille varattua korttelialuetta (RM-1 ja RM-
2), ympärivuotiseen asumiseen ja yritystoimintaan va-
rattu korttelialue (AP/TY) pysäköintialue (LPA) venesa-
tama- ja uimaranta-alue (LV/VV) sekä virkistysalueita.

Lisäksi osoitetaan kulkuyhteydet sekä virkistyskäyt-
töäpalvelevat luontopolut. Virkistysreitit osoitetaan oh-
jeellisina luontopolkuina virkistysalueille ja niiden sijain-
tia tarkennetaan kaavaprosessin edetessä maaston-
muodot huomioiden. Ranta-alueelle varataan alue
pienvenesatamalle, joka mahdollistaa sataman kehittä-
misen ja pienten uimarantaa ja satamaa palvelevien
rakennusten rakentamisen. Kunnan tavoitteena on, että
ranta ja pienvenesatama pysyvät avoimina kuntalaisille.

Rakennusoikeutta osoitetaan laajennusalueelle yhteen-
sä 3 300 k-m² ja asemakaavamuutoksen alueelle yhteen-
sä 1 190 k-m². Rakennusoikeutta osoitetaan yhteen-
sä 4 490 k-m² kooltaan 11,5 ha suuruiselle alueelle.
Aluetehokkuusluvaksi (e) muodostuu 0,04. Suurin
sallittu tehokkuusluku asemakaavojen ulkopuolisilla
alueilla Inkoossa on rakennusjärjestyksen mukaan $e = 0,1$.

Kaavan vaikutukset

Nykyisen hotellitoiminnan laajentaminen vastaa yleis-
kaavan sekä alueelle on laaditun maankäyttösuunni-
telman (19.5.2020) tavoitteita.

Rakentaminen on osoitettu yhteen kerrokseen, muutoin
rakentamiselle asetettavia vaatimuksia tarkennetaan
ehdotusvaiheessa. Maisemallisia vaikutuksia RKY-
alueeseen selvitetään kaavoituksen edetessä.

Kaavan toteuttaminen

Mikäli maakauppa toteutuu, kaavan toteuttamisesta
vastaa tuleva maanomistaja. Voimassa olevan ranta-
asemakaavan muuttamista koskien kunnan ja hotelli-
toiminnasta vastaavan kesken on tarkoitus neuvotella
maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukaisesti lisära-
kennusoikeudesta maksettavasta korvauksesta.

Susanna Niiranen
Förvaltningsplanerare/Hallinnon suunnittelija



Organ – Toimielin
Byggnads- och miljönämnden -
Rakennus- ja ympäristölautakunta

Sammanträdesdatum
Kokouspäivä 08.02.2022

Paragraf – Pykälä
13
Sida
Sivu
3

Man kommer överens om användningen av strandens rekreatiomsområde och småbåtshamn i samband med markaffären eller vid behov genom separata avtal.

Ekonomiska konsekvenser: Försäljningsintäkter till kommunen, därtill kan man förvänta sig att utvidgandet av verksamheten hämtar mer arbetsplatser till området både under byggtiden och när verksamheten inleds

Anknytning till strategin: näringsliv i utveckling

Beredare: planläggningschefen

Tilläggsuppgifter: aija.aunio(at)inga.fi, 050 3498949

Föredragande: planläggningschefen

Förslag:

Byggnads- och miljönämnden beslutar

1. kungöra anhängiggörandet av planen enligt 62 § i markanvändnings- och bygglagen
2. lägga fram programmet för deltagande och bedömning samt beredningsmaterialet till påseende enligt det syfte som avses i 30 § i markanvändnings- och bygglagen.
3. be utlåtanden av de intressentmyndigheter och föreningar som nämns i programmet för deltagande och bedömning
4. ordna ett invånarmöte under framläggningstiden

Bilagor:

- Bilaga 1: Bergvalla II Program för deltagande och bedömning
Bilaga 2: Bergvalla II Utkast till stranddetaljplan
Bilaga 3 Utdrag ur naturutredningen, Keiron 2013
Bilaga 4. Projektbeskrivning

Beslut:

Godkändes.

Verkställare: planläggningens förvaltning, planläggningschefen

Delgivning: enligt beslutet

Ändringssökande: ingen rätt att söka ändring

Rannan virkistysalueen ja pienvenesataman käytöstä sovitaan maakaupan yhteydessä tai tarvittaessa erillisin sopimuksin.

Taloudelliset vaikutukset: Kunnalle myyntituloja, lisäksi oletettavaa on, että toiminnan laajentaminen tuo alueelle työpaikkoja sekä rakentamisaikana että toiminnan käynnistyessä

Yhteys strategiaan: kehittyvä elinkeinotoiminta

Valmistelija: kaavoituspäällikkö

Lisätietoja: aija.aunio(at)inga.fi, 050 3498949

Esittelijä: kaavoituspäällikkö

Esitys:

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

1. kuuluttaa kaavan vireille MRL 62 §:n mukaisesti
2. asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtäville MRL 30 §:n mukaisessa tarkoituksessa
3. pyytää lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasa mainituilta osallisilta viranomaisilta ja yhdistyksiltä
4. että nähtävilläolon aikana järjestetään asukastilaisuus

Liitteet:

- Liite 1 Bergvalla II, Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2 Bergvalla II, ranta-asemakaavan luonnos
Liite 3 Ote luontoselvityksestä, Keiron Oy 2013
Liite 4. Suunnitelmaselostus

Päätös:

Hyväksyttiin.

Täytäntöönpanija: kaavoituksen hallinto, kaavoituspäällikkö

Tiedoksi: päätöksen mukaisesti

Muutoksenhaku: ei muutoksenhakua

Utdragets riktighet bestyrker
Otteen oikeaksi todistaa

Ingå torsdag den 19 januari 2023
Inkoo torstai, 19. tammikuuta 2023

Susanna Niiranen
Förvaltningsplanerare/Hallinnon suunnittelija