



43/2022

## § 12 Bergvalla delgeneralplan - Bergvalla osayleiskaava

Delgeneralplanen gäller en del av Barölandets ö i Ingå. Planeringsområdets areal är ca 45,5 ha. Det ligger intill Hycklesunds färjfäste på båda sidorna om Barösundsvägen. Bergvalla I stranddetaljplan ingår i delgeneralplaneområdet.

### Inledande av planeringen

Utarbetandet av Bergvalla delgeneralplan ingår i det av kommunstyrelsen 29.3.2021 godkända planläggningsprogrammet i de projekt som ska inledas år 2022.

Kommunfullmäktige beslutade 13.12.2021 § 95 om åtgärder gällande utvecklandet av Bergvallas hotellverksamhet och samtidigt uppmanades byggnads- och miljönämnden att inleda uppgörandet av Bergvalla delgeneralplan utan dröjsmål.

Delgeneralplanen uppgörs som tjänsteinnehavararbete. I planeringen utnyttjas utredningarna i generalplanen för inre skärgården och de kompletteras vid behov. Behövliga tilläggsutredningar är åtminstone en justering av naturinventeringen, en översiktsplan för gator och trafik samt en översiktsplan för vattenförsörjning.

Planeringen har inletts genom att ordna ett allmänt informationsmöte om planeringens framsteg. Tillställningen ordnas som en webbtillställning 13.1.2022 och ca 60 åhörare deltog i tillställningen.

### Beskrivning av planeringsområdet

Planeringsområdet består till största delen av bergig blandskog som har underhållits som ekonomiskog. Också stranden är skogig och består till största delen av branta bergssluttningar. I naturutredningen 2021 (Keiron Oy) har det på området identifierats två lokalt mycket värdefulla områden med tvinmark och impediment.

Nästan hela området ingår i Barösunds farleds nationellt värdefulla kulturmiljö (RKY).

På området finns fem fastigheter med året runt bosättning, två småindustrihallar av vilka ena byggs för tillfället samt byggnader som hänförs till hotellverksamheten. På planeringsområdet finns också tecken på tidigare bosättning. På strandklipporna finns en förtöj-

Utdragets riktighet bestyrker  
Otteen oikeaksi todistaa

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

Osayleiskaava koskee osaa Incoon Barölandetin saaresta. Suunnittelualue on kooltaan 45,5 ha. Se sijaitsee Hycklesundin lauttarannan tuntumassa Barösundintien molemmin puolin. Bergvalla I ranta-asemakaava sisältyy osayleiskaava-alueeseen.

### Suunnittelun käynnistyminen

Bergvallan osayleiskaavan laatiminen sisältyy kunnanhallituksen 29.3.2021 hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuonna 2022 aloitettavan hankkeena.

Kunnanvaltuusto päätti 13.12.2021 § 95 Bergvallan hotellitoiminnan kehittämistä koskevista toimenpiteistä ja samalla kehotti rakennus- ja ympäristölautakuntaa käynnistämään Bergvallan osayleiskaavan laatimisen viivytyksettä.

Osayleiskaava laaditaan virkamiestyönä. Suunnitteluosa hyödynnetään Sisäsaariston yleiskaavan selvityksiä ja niitä täydennetään tarpeen mukaan. Tarvittavia lisäselvityksiä ovat ainakin luontoinventoinnin tarkistus, katujen ja liikenteen yleissuunnitelma sekä vesihuollon yleissuunnitelma.

Suunnittelu on käynnistetty järjestämällä yleinen tiedotustilaisuus suunnittelun etenemisestä verkkotapahtumana 13.1.2022. Tilaisuuteen osallistui noin 60 kuulijaa.

### Suunnittelualueen kuvaus

Suunnittelualue on pääosin kallioista sekametsää, jota on hoidettu talousmetsänä. Myös ranta on metsäinen ja suurelta osin jyrkkärinteistä kalliota. Luontoselvityksessä 2021 (Keiron Oy) alueella on tunnistettu kaksi paikallisesti erittäin arvokasta kitu- ja joutomaa-alueita.

Lähes koko suunnittelualue kuuluu Barösundin väylän valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön (RKY)

Alueella on viisi ympärivuotisesti asuttua kiinteistöä, kaksi pienteollisuushallia, joista toinen rakenteilla, sekä hotellitoimintaan liittyviä rakennuksia. Suunnittelualueella on myös merkkejä aiemmasta asutuksesta. Rantakalliolla sijaitsee muinaisjäänökseksi luokiteltu kiinni-

Susanna Niiranen  
Förvaltningsplanerare/Hallinnon suunnittelija



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

Sammanträdesdatum  
Kokouspäivä 08.02.2022

Paragraf – Pykälä  
12  
Sida  
Sivu  
2

ningsplats som klassificerats som en fast fornlämning.

### Planens syfte

De preliminära målsättningarna med planeringen har presenterats i planläggningsprogrammet. Därtill har byggnads- och miljönämnden godkänt ett markanvändningsutkast för området 12.5.2020 § 32. Kommunen har som avsikt att på området planlägga tomter för fast bosättning, företagsverksamhet samt fritidsbosättning.

I generalplanen för inre skärgården har området reserverats som byområde för fritidsboende (RAT) och enligt planbeteckningen får på området placeras tät bymässig bebyggelse för fritidsboende samt fast boende och sådana skärgårdsnärningar som inte förorsakar men för boendet eller miljön. Stranden har reserverats för närekreation (VL) och en småbåtshamn (LV).

### Utkast till delgeneralpanelösning

Det har uppgjorts ett utkast till planlösning (bilaga 2). I utarbetandet av den har man utnyttjat tidigare uppgjorda och i kommunen behandlade markanvändningsplaner samt den respons som man fått om dem.

I planutkastet ingår ca 20 nya byggplatser för fristående småhus (AO). På tre av dem kan placeras företagsverksamhet (AO/TY). Därtill har man i planen också konstaterat de sex befintliga bostads- och företagsfastigheterna.

I planen konstateras den gällande stranddetaljplanen och det anvisas ett utvidgningsområde för den.

Strandområdet anvisas som närrekreationsområde (VL) samt för en småbåtshamn. Till planeringsområdet anvisas också en i terrängen markerad friluftsled som ska byggas för behövliga delar. En tillgänglig rutt till stranden anvisas längs vägnätet.

Förverkligandet av de nya byggplatserna på bergsryggarna förutsätter byggandet av två nya vägar. Eftersom det handlar om en generalplan, bildas vägarna inte till gator. De väglag som grundas svarar för skötseln och administrationen.

Vatten- och avloppsvattenförsörjningen ska enligt de preliminära planerna skötas av andelslag i samarbete med hotellet. Planeringen av vattentjänsterna inleds efter myndighetsförhandlingarna.

### Planlösningens verkningar

Planutkastets lösning möjliggör att ca 50 nya invånare kan flytta till området.

Utdragets riktighet bestyrker  
Otteen oikeaksi todistaa

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

tyspaikka.

### Kaavan tavoitteet

Suunnittelun alustavat tavoitteet on esitetty kaavoitusohjelmassa. Lisäksi rakennus- ja ympäristölautakunta on hyväksynyt aluetta koskevan maankäyttöluonnoksen 12.5.2020 § 32. Kunnan tavoitteena on kaavoittaa alueelle tontteja ympärivuotiselle asutukselle, yritystoimintaan sekä loma-asutukseen.

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).

### Luonnos osayleiskaavaratkaisuksi

Kaavaratkaisusta on laadittu luonnos (liite 2). Sen laadinnassa on hyödynnetty aiemmin laadittuja ja kunnassa käsiteltyjä maankäyttösuunnitelmia sekä niistä annettua palautetta.

Kaavaluonnos sisältää noin 20 uutta erillispientalojen rakennuspaikkaa (AO), joista kolmelle voidaan sijoittaa yritystoimintaa (AO/TY). Lisäksi kaavassa on todettu nykyiset 6 asuin- ja yritysikiinteistöä.

Kaavassa todetaan voimassa oleva ranta-asemakaava sekä osoitetaan sille laajennusalue.

Ranta-alue osoitetaan lähivirkistysalueeksi (VL) sekä pienvenesatamalle. Suunnittelualueelle osoitetaan maastoon merkittävä ja tarvittavin osin rakennettava virkistysreitti. Esteetön reitti rantaan osoitetaan tiestöä pitkin.

Uusien rakennuspaikkojen toteuttaminen kallioselänteille edellyttää kahden uuden tien rakentamista. Koska kyseessä on yleiskaava, teistä ei muodosteta katuja. Hoidosta ja hallinnosta vastaavat perustettavat tiekunnat.

Vesi- ja jätevesihuolto on alustavasti suunniteltu järjestettäväksi osuuskuntaperusteisesti yhteistyössä hotellin kanssa. Vesihuollon suunnittelu käynnistetään viranomaisneuvottelun jälkeen.

### Kaavaratkaisun vaikutukset

Kaavaluonnoksen ratkaisu mahdollistaa noin 50 uuden asukkaan muuttamisen alueelle.

Susanna Niiranen  
Förvaltningsplanerare/Hallinnon suunnittelija



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

Sammanträdesdatum  
Kokouspäivä 08.02.2022

Paragraf – Pykälä  
12  
Sida  
Sivu  
3

Utökandet av mängden fast bosättning på området påverkar inte avsevärt kommunens skyldigheter, exempelvis gällande ordnande av skolskjuts till området. På Barölandet och Orslandet bor för tillfället 130 personer, av vilka 20 är i skolåldern. Således ordnas det skolskjuts till området också i nuläget.

Kommunen har utöver skolskjutsarna också ordnat övrig kollektivtrafik till området under sommarperioden. Om området utvecklas är det möjligt att utvidga servicen så att den är tillgänglig året runt.

På grund av de höga höjdskillnaderna är terrängen utmanande ur byggandets synvinkel och därför har de slätaste bergåsarna utnyttjats för byggande och det har gjorts kompromisser angående de lokala naturvärdena. Bostadskvarteret som placerats på norra sidan av Barösundsvägen ligger på ett bergsskogsområde som anvisats som lokalt mycket värdefullt. Möjligheterna att utnyttja området för byggande utreds i samband med den fortsatta planeringen.

**Ekonomiska konsekvenser:** en planekonomisk kalkyl uppgörs i förslagsskedet

**Anknytning till strategin:** bra livsmiljö, näringsliv i utveckling

**Beredare:** planläggningsarkitekten, planläggningschefen  
**Tilläggsuppgifter:** aija.aunio(at)inga.fi, 050 3498949  
**Föredragande:** planläggningschefen

#### Förslag:

Byggnads- och miljönämnden beslutar

1. kungöra anhängiggörandet av Bergvalla delgeneralplan 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 i programmet för deltagande och bedömning nämnda intressentmyndigheterna och föreningarna som är verksamma i området
4. ordna ett invånarmöte under framläggningstiden

#### Bilagor:

Bilaga 1: Program för deltagande och bedömning  
Bilaga 2 Planutkast  
Bilaga 3 Utdrag ur naturutredningen, Keiron 2013

Utdragets riktighet bestyrker  
Otteen oikeaksi todistaa

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

Ympärivuotisen asumisen lisääminen tälle alueelle ei merkittävästi vaikuta kunnan velvollisuuksiin esim. koulukuljetuksen järjestämiseksi alueelle. Barölandetisa ja Orslandetissa asuu tällä hetkellä 130 henkilöä, joista 20 on kouluikäisiä. Näin ollen koulukuljetukset alueelle järjestetään jo nykyisin.

Kunta on järjestänyt koulukuljetusten lisäksi muuta joukkoliikennettä alueelle kesäaikaan. Mikäli alue kehittyy, on palvelua mahdollista laajentaa ympärivuotiseksi.

Maasto on suurten korkeuserojen vuoksi rakentamisen kannalta haastavaa, mistä johtuen tasaisemmat kallioharjanteet on hyödynnetty rakentamiseen, ja kompromisseja paikallisten luontoarvojen kanssa on tehty. Barösundintien pohjoispuolelle sijoitettu asuinkortteli sijaitsee paikallisesti erittäin arvokkaaksi osoitetulla kalliometsäalueella. Mahdollisuuksia hyödyntää aluetta rakentamiseen selvitetään jatkosuunnittelussa.

**Taloudelliset vaikutukset:** kaavataloudellinen laskelma laaditaan ehdotusvaiheessa

**Yhteys strategiaan:** Hyvä elinympäristö, kehittyvä elinkeinotoiminta

**Valmistelija:** kaavoitusarkkitehti, kaavoituspäällikkö  
**Lisätietoja:** aija.aunio(at)inga.fi, 050 3498949  
**Esittelijä:** kaavoituspäällikkö

#### Esitys:

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

1. kuuluttaa Bergvalla osayleiskaavan 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 alueella toimivilta yhdistyksiltä
4. että nähtävilläolon aikana järjestetään asukastilaisuus

#### Liitteet:

Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Liite 2 Kaavaluonnos  
Liite 3 Ote luontoselvityksestä, Keiron Oy 2013

Susanna Niiranen  
Förvaltningsplanerare/Hallinnon suunnittelija



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

Sammanträdesdatum  
Kokouspäivä 08.02.2022

Paragraf – Pykälä  
12

Sida  
Sivu  
4

**Tilläggsmaterial:**

- Utkast till planbeskrivning

**Beslut:**

Godkändes.

---

**Verkställare:** planläggningens förvaltning

**Delgivning:** kungörs

**Ändringssökande:** ingen rätt att söka ändring

**Oheisaineisto:**

- kaavaluonnoksen selostus

**Päätös:**

Hyväksyttiin.

---

**Täytäntöönpanija:** kaavoituksen hallinto

**Tiedoksi:** kuulutus

**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