

## Bergvalla II ranta-asemakaava ja Bergvalla osayleiskaava

### Vastineraportti

Bergvalla III asemakaavaehdotuksessa on yhdistetty kaksi luonnoksena nähtävillä ollutta kaavaa, Bergvalla II ranta-asemakaava sekä Bergvalla osayleiskaava. Kaavaluonnosten nähtävilläolon aikana saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin on laadittu vastineet. Tässä dokumentissa on Bergvallan osayleiskaavan sekä Bergvalla II ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatujen mielipiteiden tiivistelmät ja niiden vastineet. Osa mielipiteistä koski molempia nähtävillä olleita kaavoja, ja niiden tiivistelmät ja vastineet ovat dokumentin lopussa.

Bergvalla II ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin 9 lausuntoa viranomaisilta ja 8 mielipidettä yksityishenkilöiltä. Mielipiteistä yhdessä oli kaksi allekirjoittajaa, yhdessä kolme ja yhdessä 7. Nähtävillä olleesta Bergvallan osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin 10 lausuntoa ja 8 mielipidettä yksityishenkilöiltä. Mielipiteistä yhdessä oli kolme allekirjoittajaa ja yhdessä 7. Valmisteluaineistoista saadussa palautteessa korostuivat kysymykset alueen vesihuollon ratkaisemisesta, liialliseksi koettu rakentamisen määrä, sen laatu ja sijoittuminen sekä alueen kehittämisen vaikutukset naapureihin, luontoon, kulttuurimaisemaan ja virkistyskäytön mahdollisuuksiin. Luontopolun sekä pienvenesataman ja uimarannan toimivuus herätti kysymyksiä. Lisäksi ELY-keskuksen lausunnossa otettiin kantaa yleiskaavan sisältövaatimukseen sekä asemakaavan tarpeeseen. Uudenmaan liiton lausunnossa otettiin kantaa osayleiskaavan laatimisen tarpeeseen sekä alueen kaavaratkaisujen vaikutuksiin Barösundin kylään ja kunnan alue- ja yhdyskuntarakenteeseen.

### Bergvallan osayleiskaava, luonnosvaiheen muistutukset

#### **Muistutus 1.**

Muistutus on jätetty koskien Bergvallan osayleiskaavaa. Muistutuksen sisältö tiivistetysti:

#### 1.1. Tonttien lukumäärä ja sijainti

Alueella on liikaa tontteja ympärivuotiselle asumiselle. Barösundintien pohjoispuolella olevat tontit vaikuttavat harkitsemattomilta ja vaikeasti rakennettavilta, ja niille johtavan tien risteyksestä Barösundintiehen olisi huono näkyvyys.

#### 1.2. Laitureiden käyttöoikeus ja jäteveden käsittely

Rannan laitureiden käyttöoikeus ja jätevedenpuhdistus jäävät epäselväksi.

#### 1.4. Vaellusreitti

Suunniteltu vaellusreitti vaikuttaa keksityltä, sillä lähistöllä on jo hyvin tunnettuja reittejä, jotka eivät mene asutuksen lähelle. Pyörällä tai veneellä kulkeminen ranta-alueelle olisi järkevämpää, kuin asuinalueella kävely. Vaellusreitti olisi yksinkertaista toteuttaa Orslandetin Rövassiin.

#### **Vastine muistutukseen 1.**

#### 1.1. Tonttien lukumäärä ja sijainti

Ympärivuotisen asumisen määrää on supistettu pienentämällä ja vähentämällä AO-korttelialueita. Maantien 1104 pohjoispuoli on rajattu osayleiskaavan tilalle laaditun Bergvalla III asemakaavan ulkopuolelle.

Kts. myös 6.5. Bergvalla III.

#### 1.2. Laitureiden käyttöoikeus ja jäteveden käsittely

Laituri on kunnan omistukseen jäävällä alueella, ja se tulee olemaan yleisessä käytössä.

Kts. myös 5.2. Vesihuolto.

#### 1.4. Vaellusreitti

Toteutuessaan ohjeellisella polkumerkinnällä merkitty reitti parantaa yhteyksiä kunnan omistamalle ranta-alueelle. Polku toimii kulkureittinä rantaan sekä uusilta että jo alueella olevilta kiinteistöiltä.

#### **Muistutus 2.**

Muistutus on jätetty koskien Bergvallen osayleiskaavaa sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Muistutuksen sisältö tiivistetysti:

##### 2.1. Luontonselvitys

Luontonselvitys (Keiron 2020) on saatavilla vain suomenkielellä. Selvityksessä on käytetty termejä ja nimiä, joiden ymmärtäminen on haastavaa muille kuin suomenkielisille.

##### 2.2. Laki saariston kehityksen edistämisestä

Alueen suunnittelussa tulee ottaa huomioon Laki saariston kehityksen edistämisestä (1981/494).

##### 2.3. Asukastilaisuudet

Asukastilaisuudet järjestettiin olosuhteissa, joissa saariston asukkaiden oli vaikea saapua paikalle. Saaristolaisten on äärimmäisen riskialtista matkustaa yksityisillä aluksilla pimeällä. Myös saariston asukkaille olisi pitänyt antaa mahdollisuus osallistua tiedottamiseen.

Suunnitelma tulee laittaa uudelleen nähtäville avovesikauden aikana. Uusi yleisölle suunnattu tiedotustilaisuus opastetulla kierroksella tulee järjestää lumettomana ja jäättömänä aikana.

##### 2.4. AO-tontit

AO-tontit ovat liian pieniä. Tontteja tulee yhdistellä siten, että niiden lukumäärä pienenee. Uusien tonttien asutusta tulee kohdella yhdenvertaisesti alueella jo olevien asuttujen kiinteistöjen kanssa. Uusilla AO/TY- ja A/TY-alueilla tulee olla sama rakennusoikeus kuin alueella jo olevilla kiinteistöillä. Niiltä osin kuin aluetta ei tarvita hotellitoimintaa varten, tulee RA/RM-alueet suunnitella AO-alueiksi siten, että niiden tontit vastaavat AO/TY-alueita.

##### 2.5. Ranta

Uusi vapaa-ajanrakentaminen ei sovi Bergvallaan. Suunnittelualueen rantaviiva on liian lyhyt ja väylän liikenne vilkasta kesäaikaan. Väylän kautta liikennöi myös kauppamerenkulun suurempia aluksia. Bergvallen ranta on vahvasti aaltojen syövyttämä ja syvä. Satama-alueelle tulisi pienvenesataman ja hotellin lisäksi mahtua mm. lastaus- ja purkulaituri saariston asukkaille, autopysäköintiä sekä ekopiste. Uimaranta ei sovellu Bergvallen rantaan, sillä hiekka ei pysy siellä.

##### 2.6. Julkinen liikenne

Julkinen liikenne ei toimi alueella. Edestakainen kutsukyyti Barösundista kirkonkylälle ei ole mahdollinen saman päivän aikana muuten kuin koulupäivien aikana. Tämä epäkohta tulee korjata.

##### 2.7. Lähtötiedot

Alueella oli aikoinaan Barön majatalon ja Barö Östergårdin kanssa yhtenevään tyyliin rakennettu huvila, joka on sittemmin purettu. Toinen merkki aikaisemmasta asutuksesta tulee Bergvallen maatorpasta, joka rakennettiin vuonna 1851.

Barölandin puolella väylää sijaitsee myös venesatama sekä baari ja grilli.

Pysyvää asutusta on ympäröivien suurten saarten lisäksi sijoittunut keskiajalla ainakin Lill Ramsjön kylään. On todennäköistä, että keskiajan asutus sijoittui myös joillekin muille strategisesti sijaitseville saarille.

Kylällä toimii myös Barösunds ungdomsförening r.f. (BUF). BUF on aikaisemmin yrittänyt ostaa rivitalotonttia alueelta, jotta sinne olisi voitu rakentaa rivitalo vuokra-asuntoja varten. Hanketta ei hyväksytty.

Hyklesundin merkitystä liikenteen solmukohtana Barösundin läpi kulkevan syvän sisäväylän kautta korostetaan. Kunta on aikaisemmin käynyt neuvotteluita Bergvallen myymisestä raakamaana keinottelijoille, joilla on vahvat yhteydet itänaapurimme. Tällöin kunta oli valmis hyväksymään tarjouksen. On hyvä, että Barösundin saariston asukkaat mm. oikeudessa onnistuivat estämään kaupan.

## 2.8. Taloudelliset kustannukset

Herää kysymys, paljonko suunnittelukuluissa, epäonnistuneiden jatkohankkeiden kustannuksissa sekä kunnallisvero- ja kiinteistöverotuloissa kunta on menettänyt Bergvallen alueen ostosta kuluneiden 38 vuoden aikana. Entä mitä seurauksia tästä on ollut saaristoalueen palveluille, elinkeinoelämälle ja väestörakenteelle?

## **Vastine muistutukseen 2.**

### 2.1. Luontoselvitys

Merkitään tiedoksi. Luontoselvitys on toistaiseksi saatavilla vain suomenkielellä.

### 2.2. Laki saariston kehityksen edistämisestä

Lain saariston kehityksen edistämisestä (1981/494) 2 § mukaan ”Valtion ja kuntien toimin on pyrittävä turvaamaan saariston kiinteää asutusta luomalla väestölle riittävät mahdollisuudet toimeentuloon, liikkumiseen ja peruspalvelujen saantiin sekä suojaamaan saariston maisemakuvaa ja luontoa ympäristöhaitoilta.”.

Bergvallen alueen elinkeinoelämän kehittäminen tuo alueelle työpaikkoja ja siten luo mahdollisuuksia toimeentuloon, turvaten saariston kiinteää asutusta. Alueen kasvava väkiluku auttaa turvaamaan paikallisten palveluiden olemassaoloa.

Bergvalla osayleiskaava ja Bergvalla II ranta-asemakaava on muutettu kaavaehdotusvaiheessa Bergvalla III asemakaavaksi. Asemakaavassa on rakentamista ohjaavia kaavamääräyksiä, jotka pyrkivät vähentämään maisemaan ja luontoon suuntautuvia haittoja.

Kaava-alueen rajausta on muutettu siten, ettei Barösundintien pohjoispuolinen alue ole enää osa suunnittelualuetta. Tämä vähentää uuden maankäytön vaikutuksia ympäristöön.

Kaavaselvityksessä on mukana kaavan vaikutustenarviointi, jota on työstetty kaavan laatimisen aikana. Vaikutustenarviointi on vaikuttanut kaavaratkaisuihin.

### 2.3. Asukastilaisuudet

Bergvallen kaavoitus etenee kunnanhallituksen hyväksymän kaavoitusohjelman 2022 (kunnanhallitus 15.3.2022 § 43) mukaisesti. Bergvallen kaavoitus on merkitty kaavoitusohjelmaan tehtäväksi vuonna 2022.

Asukastilaisuudet on järjestetty ennen kaavoituksen vireilletuloa sekä Bergvallen osayleiskaavan ja Bergvalla II ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävillä oloaikana. Asukastilaisuuksia on järjestetty erilaisin osallistumismahdollisuuksin; 13.1.2022 pidetty asukastilaisuus järjestettiin etäyhteydellä ja 16.3.2022 pidetty asukastilaisuus paikan päällä Barösundissa.

Kaavaehdotuksen nähtävillä oloaikana järjestetään asukastilaisuus.

## 2.4. AO-tontit

Rakentamisen määrää ja korttelialueiden kokoa ja sijoittumista on tarkistettu. AO-1- ja AO-korttelialueiden rakennusoikeus on yhtenevä lukuun ottamatta korttelia 8, jossa käytetty rakennusoikeus nykytilanteessa ylittää 250-km<sup>2</sup>.

## 2.5. Ranta

Kts. 6.4. Bergvalla II. Satama- ja ranta-alueita on tarkennettu kaavaehdotukseen. Kaavan LPA-alue on osoitettu autopysäköintiä varten.

## 2.6. Julkinen liikenne

Merkitään tiedoksi.

## 2.7. Lähtötiedot

Merkitään tiedoksi. Selostusta on täydennetty tarpeellisilta osin.

## 2.8. Taloudelliset kustannukset

Kaavaselostuksessa on arvioitu asemakaavan toteuttamisesta aiheutuvia vaikutuksia mm. yhdyskuntatalouteen, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, palveluihin, saaristoelinkeinoihin ja asumiseen.

## **Muistutus 3.**

Muistutus on jätetty Bergvallon osayleiskaavaa koskien. Muistutuksen sisältö tiivistetysti:

### 3.1. Luonnon ja ympäristön huomioiminen

Väylän lähellä oleva kallioinen luonto tulee ottaa huomioon suunnitellussa rakentamisessa, jotta säilytetään tyypillinen saaristomaisema. Luonto ja ympäristö huomioiden suunnitellut rakennukset ovat erittäin ylimitoitettuja.

Kysymyksenä on, mitä pitäisi tehdä, jotta vältetään lähialueella väylän varrelle kohdistuvilta suurilta haitoilta (veden saastuminen, rannan muutokset, aaltoilu).

### 3.2. Ympäristönsuojelualue

Kiinteistöillä 149-402-1-85 ja 149-417-2-9 on hieman yli neljän hehtaarin kokoinen ympäristönsuojelualue, joka rajautuu osin Bølsträsketiin. Alue sisältää Metsäkeskuksen mukaan vanhaa metsää sekä lehtoa, jossa Metsäkeskuksen lausunnon mukaan maakasvillisuus on suojattava eikä sitä saa kuluttaa. Suojelualue rajautuu Bergvallon alueeseen, jonne on esitetty AO-korttelialueita sekä kävely-/luontopolkuja. Tämä tulee huomioida luonto- ja ympäristönäkökulmasta.

### 3.3. Jätevesien käsittely

On epäselvää, mitä käsitellylle jätevedelle tapahtuu.

## **Vastine muistutukseen 3.**

### 3.1. Luonnon ja ympäristön huomioiminen

Rakennusaloja ja rakentamisen määrää on tarkennettu. Kaavaselostukseen on lisätty perspektiivikuvia, jotka havainnollistavat rakentamisen vaikutusta maisemaan. Lisäksi kaavaselostukseen on lisätty kaavan mukaisen rakentamisen laajuutta ja alueella jo olevaa rakennuskantaa havainnollistavia karttamuotoisia havainnekuvia.

Kaavan yleismääräyksissä ohjataan rakentamista siten, että se sopeutuu läheisiin rakennuksiin, alueen luonnonympäristöön ja maisemakokonaisuuteen sekä kulttuuriympäristöön. RM- ja 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.

Selostuksessa on kuvattu alueelta löytyvät arvokkaat luontokohteet, ja ne on otettu huomioon asemakaavaratkaisuissa. Lähivirkistysalueet on jaettu VL- ja VL-1-alueiksi. Kaavamääräysten mukaan VL- ja VL-1-alueet tulee säilyttää maisemaltaan ja kasvillisuudeltaan luonnonmukaisena. Alueille sijoittuvien reittien tarkemmassa suunnittelussa tulee välttää kulunohjaamista kulutusherkän kasvillisuuden alueille. VL-1-alueella sallitaan vain välttämättömät metsänhoidolliset toimenpiteet. VL-1-alueet sijoittuvat kaavamuutosalueen yhteydestä tunnistettujen paikallisesti erittäin arvokkaaksi luokiteltujen elinympäristöjen valuma-alueille. RM-korttelialueen kaavamääräyksen mukaan rakentamisen ulkopuolelle jäävät alueet tulee pääosin säilyttää maisemaltaan ja kasvillisuudeltaan luonnontilaisina.

Kts. myös 1.1. Tonttien lukumäärä ja sijainti ja 2.2. Laki saariston kehityksen edistämisestä.

### 3.2. Ympäristönsuojelualue

Kaavaan merkityn ohjeellisen ulkoilureitin sijoituspaikkaa sekä AO-korttelialueiden sijoittumista on tarkasteltu alueelta laaditun luontoselvityksen pohjalta. Lännen kapea lähivirkistysalue on merkitty VL-1-alueeksi suojametsän säilyttämiseksi. Ohjeellisella merkinnällä esitettyä luontopolun paikka voidaan määrittää tarkemmin jatkosuunnittelun yhteydessä.

Kts. myös 3.1. Luonnon ja ympäristön huomioiminen.

### 3.3. Jätevesien käsittely

Jätevesienkäsittelystä aiheutuvia mahdollisia haitallisia vaikutuksia on minimoitu kaavamääräyksillä. Kaavassa ei määritellä alueella käytettävää jätevesijärjestelmää.

Vesi- ja jätevesihuolto on suunniteltu järjestettäväksi osuuskuntaperusteisesti yhteistyössä hotellin kanssa. Hotellitoimintojen laajentuessa rakennetaan keskitetty harmaiden ja wc-vesien keskuspuhdistamo, johon voidaan johtaa myös koko Bergvalla III alueen jätevedet.

Viereisen Bergvalla I ranta-asemakaavan alueella käytössä oleva jätevesijärjestelmä on jatkuvatoiminen Vestelli Biokube Jupiter -järjestelmä. Samantyyppisen järjestelmän arvioidaan sopivan myös Bergvalla III asemakaava-alueen jätevesien käsittelyyn. Jätevesijärjestelmän toimivuutta on tarkasteltu huhtikuussa 2022, jolloin alueelle tehtiin kuuden mittauksen kohdennettu mittaussarja, jonka tulokset on hyväksytetty terveystarkastajalla. Mittausten mukaan jätevesijärjestelmä täyttää luvatut puhdistustehot.

Hotellialueella jo käytössä olevassa järjestelmässä, eli paikallisessa puhdistamossa, jätevesi käsitellään puhdistamoalueella, jonka jälkeen puhdistettu jätevesi pumpataan mereen. Ennen mereen pumppaamista puhdistettu vesi ohjataan kokoomakaivoon, jossa tehdään säännöllisesti testauksia puhdistetun veden laadusta.

Vestelli Biokube Jupiter -järjestelmään kuuluu 70 m<sup>3</sup> saostussäiliö, 15 m<sup>3</sup> puskurisäiliö (tasaa kuormitusvaihtelut), kaksi kappaletta Vestelli Biokube Jupiter -puhdistamo sarjaan asennettuna, ja suodatuskenttä, jonka koko määritetään vielä tarkemmin myöhemmässä vaiheessa. Maasuodatuskentän rakentaminen edesauttaa siinä, että jätevesi tulee puhtaampana ulos.

Kts. myös 5.2. Vesihuolto ja 4.1. Jätevesien käsittely.

## Bergvalla II ranta-asemakaava, luonnosvaiheen muistutukset

### Muistutus 4. [REDACTED]

Muistutus on jätetty Bergvalla II ranta-asemakaavaa koskien. Muistutuksen sisältö tiivistetysti:

#### 4.1. Jätevesien käsittely

Suunnitelmaselostuksen mukaan jätevesiputki johdetaan alas rantaan, vain muutaman metrin päähän rajanaapurin saunasta. 16.3.2022 järjestetyssä asukastilaisuudessa kerrottiin, että jätevesi imeytetään maapatjan kautta maaperään. Kumpi on totta? Suunnitellun imeytyspaikan ympärillä on kallioita. Jätevesi tulee kulkeutumaan kallion halkeamien ja maaperän kautta alas Källstrandsvägenin ”pellolle” ja sieltä edelleen pohjaveteen. Pelto on usein märkä, ja sinne valuu vettä ympäröiviltä alueilta. Vastustamme imeytyspaikan rakentamista alueelle.

Mikäli imeytyspaikka kuitenkin toteutetaan, tulee kunnan valvoa, että puhdistamo toimii määräysten mukaisesti ollen kunnossa ja hajuton. Puhdistetun veden tulee olla hajutonta ja bakteerivapaata. Vaadimme kuntaa takamaan, etteivät meidän tai naapureidemme kaivot saastu jätevedestä. Mikäli kaivoista tulee käyttökelvottomia, tulee kunnan ottaa siitä vastuu ja korjata ongelma kustannuksellaan.

Toivomme kunnan tutkivan tarkemmin jätevesiputken rakentamista merenpohjaa pitkin mantereelta Fagervikin kautta Barösundiin. Sen avulla pystyttäisiin poistamaan Bergvallan puhdistamosta maaperään ja jätevesistä mereen kohdistuvat haitat.

#### 4.2. Rakentamisen määrä

Bergvalla II alueelle on suunniteltu liikaa rakentamista. Noin 4500 m<sup>2</sup> on liikaa Bergvalla I- ja Bergvalla II-alueille. Rakennusten lukumäärää ja neliömäärää tulisi vähentää merkittävästi. Suunniteltu määrä rakentamista ja tiet vaikuttavat negatiivisesti eläimiin ja kasveihin.

Rakennusten pinta-ala on kasvanut vähitellen. Kunnanhallituksen 7.12.2021 § 291 päätöksessä esimerkiksi päärakennukselle annettiin pinta-alaksi 500 m<sup>2</sup> sen ollessa nyt esitetyssä ranta-asemakaavassa 800 m<sup>2</sup> + I u ½ = 1200 m<sup>2</sup>.

Vastustamme Bergvalla I- ja Bergvalla II-alueiden valtavaa laajentamista.

On epäselvää, miten Bergvalla I- ja Bergvalla II-alueiden rakennukset vaikuttavat rakennusoikeuksiimme.

#### 4.3. Kävelypolut

Vaikka alueelle rakennettaisiin kävelypolkuja, vaeltavat hotellivieraat myös polkujen ulkopuolella. Alueelle suunnitellaan polkuja, jotta luonto ei kuluisi. Samalla hotellivieraille tarjotaan mahdollisuus sienten ja marjojen poimimiseen, jotka eivät sijaitse poluilla.

Baröstä Fagervikiin ei tule suunnitella kävelytietä yksityismaan yli ilman, että sen mahdollisuutta on ensin kartoitettu ja asianomaisilta maanomistajilta on saatu lupa.

#### 4.4. Läntinen raja

On outoa, että yksityinen yrittäjä saa tehdä kunnan ranta-asemakaavan. Kunnanhallituksen 7.12.2021 § 291 päätöksen mukaan kunnan omistukseen jää noin 10m levyinen kaistale läntisen naapurin rajalle. Alue on pudonnut pois ranta-asemakaavasta, ja se on näin ollen valmistellun päätöksen vastainen. Suunniteltu 10 m leveä alue länsirajalla tulee ottaa huomioon ja jäädä kunnan hallintaan.

#### 4.5. Vanha kivi

Suunnitellun imeytyskentän paikalla on vanha kivi, johon on merkitty nro 80. Kunnan tulee tarkistaa Museovirastolta, tuleeko se julistaa muinaismuistoksi.

## **Vastine muistutukseen 4.**

### 4.1. Jätevesien käsittely

Kaavakarttaan on merkitty ohjeellinen jäteveden puhdistamon ja suodatuskentän alue (et-1) AP-1-korttelualueelle. Et-1-alue on sijoitettu Bergvallon kunnallistekniikan yleissuunnitelman mukaiselle paikalle.

Kts. myös 3.3. Jätevesien käsittely ja 5.2. Vesihuolto.

### 4.2. Rakentamisen määrä

Kts. 3.1. Luonnon ja ympäristön huomioiminen.

Kaavaselostuksessa on mukana kaavan vaikutustenarviointi, jota on työstetty kaavan laatimisen aikana. Vaikutustenarviointi on vaikuttanut kaavaratkaisuihin. Vaikutustenarviointi kattaa kaavan vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin sekä luonnon monimuotoisuuteen, joihin kohdistuvia vaikutuksia on pyritty minimoimaan kaavamääräyksiin.

Asemakaavassa alueelle jo toteutuneiden kiinteistöjen rakennusoikeus on määritelty siten, että annettu rakennusoikeus vastaa toteutunutta nykytilannetta.

### 4.3. Kävelypolut

Asemakaavaan on merkitty ohjeellisia luontopolkuja ainoastaan kunnan omistamalle maa-alalle.

### 4.4. Läntinen raja

Asemakaavassa on yli 10m leveä VL-/VL-1-alue läntisen naapurin rajaa vasten. Asemakaavassa ei oteta kantaa maanomistukseen. Kyseinen alue jää kuitenkin tämän hetkisten suunnitelmien mukaisesti kunnan omistukseen.

### 4.5. Vanha kivi

Merkitään tiedoksi. Imeytyskentän paikka on merkitty AP-1-korttelialueelle, eikä osayleiskaavan luonnokseen merkittyjen imeytyskenttien paikoille ole esitetty sellaista maankäyttöä, jonka johdosta mahdolliseen muinaismuistoon jouduttaisiin kajoamaan.

## **Bergvallon osayleiskaava sekä Bergvalla II ranta-asemakaava, luonnosvaiheen muistutukset**

### **Muistutus 5. [REDACTED]**

Muistutus on jätetty Bergvalla II ranta-asemakaavaa sekä Bergvallon osayleiskaavaa koskien. Muistutuksen sisältö tiivistetysti:

#### 5.1. Laiturialue, venepaikat ja väylän nopeusrajoitus

Kaava-alueen ranta-alueelle suunnitellulla laiturialueella tulee sallia vain tilapäinen rantautuminen. Majoittuminen ja yöpyminen aiheuttaisivat kohtuutonta häiriötä naapurikiinteistölle 149-402-1-68. Venepaikkojen lukumäärää on rajoitettava siten, että melu- ja muut haitat ovat hallinnassa. Vesialueelle suunnitellun aallonmurtajan sijaan tulee rajoittaa vesiliikennettä nykyistä alhaisemmalla nopeusrajoituksella. Nopeusrajoituksella estetään ylisuuren aaltojen muodostuminen ja varmistetaan kiinteistöjen rannankäyttömahdollisuus sekä asukkaiden turvallinen liikkuminen pienveneillä.

#### 5.2. Vesihuolto

Kaavassa suunniteltu yksityinen vedenpuhdistuslaitos ei ole kestävä ratkaisu kasvavalle rakennuskannalle, eikä se palvele alueen kiinteistöjä yleisesti. Vesihuolto tulee ratkaista määräämällä kaavassa kaava-alueen liittämistä Inkoon vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen. Kunta tulee velvoittaa toimittamaan alueelle kunnallinen vesi- ja viemäriverkosto, johon alueen kiinteistöillä on mahdollisuus liittyä. Yksityinen puhdistuslaitos ei takaa riittävän tehokasta puhdistusprosessia eikä suojele riittävästi alueen herkkää

vesistöä eikä turvaa sen tilaa. On kyseenalaista, toimiiko suunniteltu puhdistuslaitos riittävällä teholla ottaen huomioon toiminnan suuret kausivaihtelut. Purkupuutki tulee sijoittaa riittävän kauaksi olemassa olevista rakennuspaikoista, jotta kiinteistöjen rantojen käyttö ei vaarannu.

### 5.3. Rakennuspaikat ja VL-alue

Kaava-alueen uudet rakennuspaikat tulee sijoittaa riittävän etäälle naapurikiinteistöstä 149-402-1-68 siten, että lisääntyvän matkailutoiminnan häiriöt kiinteistölle voidaan minimoida. Rakennuspaikkojen nykyinen sijoittelu ei ole optimaalinen naapurikiinteistön osalta eikä se turvaa kiinteistön tulevaisuuden käyttöä yksityisenä vapaa-ajan kiinteistönä. Naapurikiinteistön ja rakennuspaikkojen välistä VL-aluetta on suurennettava.

### 5.4. Aitaaminen

Kaavassa tulee asettaa aidan tms. rakentamisvelvollisuus kaava-alueelle suhteessa kiinteistöön 149-402-1-68.

### 5.5. Valkolehdokki

Kaava-alueen luontoselvityksissä ei ole huomioitu alueella kasvavaa valkolehdokki-kasvia. Luontoselvitystä on täydennettävä ko. kasvin kaava-alueella esiintymisen osalta. Kaavassa on esitettävä kasvin suojeluratkaisu.

## **Vastine muistutukseen 5.**

### 5.1. Laiturialue ja venepaikat

Merkitään tiedoksi. Satama-aluetta on tarkennettu kaavaehdotukseen. Kaavassa säilytetään alueella sijaitseva pienvenesatama ja mahdollistetaan sen kehittämistoimenpiteet sekä uimarannan rakentaminen. Mikäli sataman kehittäminen koetaan jatkosuunnittelussa kannattamattomaksi, ei kaava edellytä sen rakentamista. Barösundinväylä on Väyläviraston ylläpitämä, ja väylän nopeusrajoituksesta päättää Väylävirasto. Mikäli nykyinen nopeusrajoitus koetaan tulevaisuudessa väylälle epäsopivaksi, voidaan asiaa tarkastella erillisenä asianaan.

### 5.2. Vesihuolto

Kaavamääräyksiä on tarkennettu vesi- ja jätehuollon osalta. Suunnittelualueelta on laadittu ehdotusvaiheessa selvitys jätevesien käsittelyn vaihtoehtoista (Inkoon kunta, 2022), joka on lisätty kaava-aineistoon. Selvityksessä on vertailtu paikallista puhdistamoa ja jäteveden siirtoputkea Joddbölen puhdistamolle, hankkeisiin vaadittavia lupia sekä ympäristövaikutuksia. Lisäksi kaavaehdotuksen laatimisen yhteydessä on laadittu kunnallistekniikan yleissuunnitelma Bergvallan alueelle.

Selvityksessä on todettu, että kokonaisvaikutuksia arvioitaessa paikallinen puhdistamo on ympäristön kannalta parempi vaihtoehto. Selvityksen mukaan käsitellyn jäteveden purusta mereen ei aiheudu havaittavia vaikutuksia.

Johtolinjausta on muutettu siten, että purkupuutki sijoittuu maastonmuodot huomioiden mahdollisimman etäälle naapurikiinteistöistä.

### 5.3. Rakennuspaikat ja VL-alue

Rannan puoleiselta RM-korttelialueelta on siirretty rakennusoikeutta kauempana rannasta olevalle korttelialueelle. RM-korttelialueiden kokoa ja muotoa on tarkistettu.

Naapurikiinteistön 149-402-1-68 rajan suuntainen lähivirkistysalue on säilytetty ja jaettu VL- ja VL-1-alueisiin. Rannan puoleista matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta on pienennetty ja siitä on muutettu osa lähivirkistysalueeksi.



RM-korttelialueiden ja VL- sekä VL-1-alueiden maankäyttöä on ohjattu kaavamääräyksissä siten, että olevaa maastoa ja kasvillisuutta säilytetään alueella mahdollisimman paljon. VL-1-alueella sallitaan vain välttämättömät metsänhoidolliset toimenpiteet. Etenkin säilyvä puusto toimii suojaavana vyöhykkeenä naapurikiinteistöjen suuntaan.

#### 5.4. Aitaaminen

Aitaamisvelvoitetta ei aseteta asemakaavaan suhteessa yksittäiseen kiinteistöön. Aitaamista ei kuitenkaan kielletä tässä asemakaavassa. MRA 82 §:n mukaan kiinteistönomistajalla on, jollei asemakaavassa tai rakennusjärjestyksessä toisin määrätä tai kunnan rakennusvalvontaviranomainen erityisestä syystä toisin päättä, oikeus rakentaa aita tontin rajalle. Rakennusvalvontaviranomainen määrää tarvittaessa aidan rakentamisvelvollisuudesta, aidan laadusta ja sijoituksesta sekä kustannusten jakautumisesta naapurien kesken.

#### 5.5. Valkolehdokki

Merkitään tiedoksi. Alueelle on tehty luontoselvitys, jonka tulokset on huomioitu asemakaavaa laadittaessa. Uudenmaan ELY-keskus on katsonut lausunnossaan, että kyseinen luontoselvitys on tuore, asianmukaisesti tehty ja kattava (Bergvallen osayleiskaavan lausuntojen vastineet, 1.6. Luonnonsuojelu).

Valkolehdokin elinympäristöjä ovat rehevätköt kangasmetsät, harjulehdot, lehtomaiset metsät ja lehdot, letto- ja lehtokorvet sekä niityt (luontoportti.fi). Luontoselvityksessä on kartoitettu alueen kasvillisuutta ja elinympäristöjä. Asemakaavassa sallittu rakentaminen sijoittuu pääosin sellaisten luontoselvityksessä havaittujen elinympäristöjen yhteyteen, joita ei yleisesti tunnisteta valkolehdokin elinympäristöksi. Alueelta tunnistetut lehdot ja niityt sijoittuvat pääosin rakennettavien alueiden ulkopuolelle. Asemakaava sallii rakentamista kangasmetsään. Luontoselvityksen mukaan suuri osa alueen metsistä on ollut metsätalouskäytössä, joka on vaikuttanut niiden luonnontilaan. Näiltä tavanomaisilta kangasmetsiltä ei ole tunnistettu erityisiä luontoarvoja.

Lisäksi kaavamääräyksissä on annettu määräyksiä, jotka ohjaavat säilyttämään olevaa kasvillisuutta ja maastoa.

#### **Muistutus 6.**

Muistutus on jätetty koskien Bergvallen kaavoitusta. Muistutuksen sisältö tiivistetysti:

##### 6.1. Retkeilyreitti

Retkeilyreitti on hankalakulkuinen maastonmuotojen vuoksi. Hotellihuoneiden ja yksityisten pihojen yhteydessä kulkevaa reittiä ei voida pitää luontopolkuna. Lähistöllä on jo luontopolkuja tätä varten.

##### 6.2. Jäteveden käsittely

Puhdistettua jätevettä ei tule pumpata mereen uimarannan vieressä LV/VV-alueella. Viemäri- ja vesiongelmien ratkaisemiseksi kunnan olisi ennen minkään muun järjestelmän hyväksymistä tehtävä arvio Barösundista Joddböleen kulkevan kunnallisen painelinjan kustannuksista.

##### 6.3. Bergvalla I

Kunnan myydessä Bergvalla I-alue suunniteltiin hotellitoimintaa varten yhteensä 600 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeudella. Lisäksi kunta vuokrasi ranta-alueen saunalle rakennusoikeudella 50 k-m<sup>2</sup>. Nyt rakennusoikeutta ollaan nostamassa 540 k-m<sup>2</sup>. Rajanaapureiden näkökulmasta tämä ei ole sopivaa.

##### 6.4. Bergvalla II

Esitetyt havainnekuvat koetaan harhaanjohtaviksi, sillä ne ovat lintuperspektiivisiä. Todellisuudessa väylältä päin tulee näkymään massiivisia rakennuksia. Selostuksen mukaan rakennukset sijoitetaan porrastamalla ne eri tasoille siten, että saadaan näkymä väylälle. Suurten rakennusten ollessa edessä tätä ei voida saavuttaa, ja rakennusten sijoitusta tulisikin harkita vielä uudelleen.

LS/VV-alue on pieni ja ahdas alue hotellitoimintojen keskellä, jossa on monia toimintoja. LS/VV-alue ja laiturit eivät todellisuudessa palvele muita, kuin hotellin asiakkaita. Laitureja ei käytetä, mikäli niiden lähelle ei pääse autolla purkamaan ja lastaamaan tavaroita.

### 6.5. Bergvalla III

Tontit voisi sijoittaa paremmin etenkin Barösundintien pohjoispuolisella alueella. Tontit voisivat myös olla suurempia, jotta hyvän rakennuspaikan löytäminen olisi helpompaa. Alueella jo asuvat sekä heidän piha-alueensa tulee ottaa huomioon. Jotta alueen tontit olisivat houkuttelevampia, tulisi kunnan rakentaa tiet sekä vesi- ja kuituyhteyden liityntäpisteet.

## **Vastine muistutukseen 6.**

### 6.1. Retkeilyreitti

Luontopolun linjaus on tarkistettu. Polku on esitetty ohjeellisella merkinnällä ja sen sijainti tarkentuu toteutusvaiheessa. Toteutettuna polku ohjaa retkeilijöitä ja hotellivieraita kulkemaan hallitusti alueella.

### 6.2. Jäteveden käsittely

Kts. 5.2. Vesihuolto.

### 6.3. Bergvalla I

Bergvalla I ranta-asemakaavan muutos on saanut lainvoiman 10.10.2022 § 46. Nyt laadittavana oleva asemakaava ei koske kyseistä aluetta.

### 6.4. Bergvalla II

Kaavalla mahdollistetaan ja turvataan sataman jatkuva toiminta sekä kehitysmahdollisuudet. LS/VV-alue pysyy tämän hetkisten suunnitelmien mukaisesti kunnan omistuksessa.

Kts. myös 3.1. Luonnon ja ympäristön huomioiminen, 5.1. Laiturialue ja venepaikat sekä 5.3. Rakennuspaikat ja VL-alue.

### 6.5. Bergvalla III

AO-tonttien kokoa ja sijoittumista on tarkennettu. Kunta rakentaa tarpeellisen kunnallistekniikan alueelle. Vesi- ja jätevesihuolto on alustavasti suunniteltu järjestettäväksi osuuskuntaperusteisesti yhteistyössä hotellin kanssa.

Kts. myös 1.1. Tonttien lukumäärä ja sijainti.

## **Muistutus 7.**

Muistutus on jätetty koskien Bergvallon osayleiskaavaa ja Bergvalla II asemakaavaa. Muistutuksen sisältö tiivistetyksi:

### 7.1. Jätevesien laskeminen

Muistutuksen antajat vastustavat jätevesien laskemista salmeen johtuen tämän menettelytavan luontoarvoille ja viihtyvyydelle aiheuttamasta riskistä. Muistutuksen antajilla ei ole mitään sitä vastaan, että jätevedet ohjattaisiin pienpuhdistamon jälkeen mantereeseen suuntaan noin 100 metrin päässä olevaan imeytyskenttään.

MRL 39 §:n mukaan yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon mm. vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukainen järjestäminen ympäristönkin kannalta kestäväällä tavalla, ympäristöhaittojen vähentäminen sekä yhdyskuntarakenteen ekologinen kestävyys.

Ehdotetaan, että kunta järjestäisi Bergvallaan kunnallistekniikan.

## 7.2. Liikerakennuksen rakennuspaikka

Uusi liikerakennus tulisi ohjata kauemmas rannasta alueen kiinteistölle aiheutuvien meluhaitan vuoksi.

MRL 39 §:n mukaan yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon mm. mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön sekä ympäristöhaittojen, kuten melun, vähentäminen. Yleiskaava ei myöskään saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

## 7.3. Vesialueen nopeusrajoitus

Mikäli hotellin yhteyteen rakennetaan kuvissa esitetyn kaltainen suurehko laituri/satama, salmen nopeusrajoitus tulisi muuttaa alkamaan kauempaa, esim. Oskarsbergin kohdalta. Nyt esitetty ratkaisu lisäisi liikennettä riskeineen. Nopeusrajoitus rauhoittaisi salmen vesiliikennettä siirtämällä ohikulkuliikenteen salmesta Orslandetin eteläpuoleiselle ulkoreitille.

MRL 39 §:n mukaan yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon mm. mahdollisuus turvalliseen elinympäristöön.

## **Vastine muistutukseen 7.**

### 7.1. Jätevesien laskeminen

Kts. 3.3. Jätevesien käsittely ja 5.2. Vesihuolto.

### 7.2. Liikerakennuksen rakennuspaikka

Asemakaava sallii korttelissa 3 korttelialuetta palvelevien yhteiskäyttötilojen rakentamisen. Hotellitoimijan suunnitelmien mukaisesti uudessa päärakennuksessa olisi ravintolan lisäksi pieni myymälä, kylpylä sekä hotellin henkilöstö- ja toimistotilat. Päärakennus sijoittuu asemakaavaehdotuksen matkailua palvelevien rakennusten korttelialueelle (RM). Inkoon sisäsaariston osayleiskaavassa alue on loma-asuntokyläaluetta. Rakennuksen aiottu käyttötarkoitus vastaa sekä asemakaavaehdotuksen että osayleiskaavan kaavamääräystä. Alueen ja rakennusten jatkosuunnittelussa katsotaan, että suunnitellut rakennukset vastaavat kaavan asettamia vaatimuksia.

Osa RM-korttelialueesta on muutettu lähivirkistysalueeksi (VL), joka tulee säilyttää pääosin maisemaltaan ja kasvillisuudeltaan luonnonmukaisena. Lisäksi RM-korttelialueella rakentamisen ulkopuolelle jäävät alueet tulee pääosin säilyttää maisemaltaan ja kasvillisuudeltaan luonnontilaisina. Rannan ja RM-korttelialueiden väliin jäävän VL-alueen sekä RM-korttelialueen rakentamisen ulkopuolelle jäävien alueiden puusto ja muu kasvillisuus toimivat suojaavana vyöhykkeenä väylän suuntaan.

### 7.3. Vesialueen nopeusrajoitus

Kts. 5.1. Laiturialue ja venepaikat.

## **Muistutus 8. Barösundin kylätoimikunta**

Barösundin kylätoimikunta viittaa kylätoimikunnan Bergvallan kaavoitusta koskeviin mielipiteisiin, kirjeeseen kunnanhallitukselle 1.12.2020 sekä Bergvallan osayleiskaavaa koskevaan mielipiteeseen.

Muistutuksen sisältö tiivistetysti:

### 8.1. Kirje kunnanhallitukselle 1.12.2020

Barösundin kylätoimikunta on jo vuosia seurannut Inkoon kunnan omistaman Bergvallan alueen suunnittelutilannetta Barösundissa. Alueen suunnittelua on yritetty useaan otteeseen, mutta eri syistä se on kohdannut vaikeuksia eikä kehittäminen ole toteutunut. Osa tonteista on myyty vakituisen asumiseen ja yksi tontti yritystoimintaan. Vuonna 2020 vapaa-ajan sektorin suunnittelu piristyi äkillisesti ja alue on suunniteltu ja myyty mökkikylää varten.

Kylävaltuusto pitää erittäin tärkeänä, että jäljellä olevan alueen suunnittelu voitaisiin aloittaa välittömästi. Tontteja tarvitaan vakituiseen asumiseen omakotitaloissa ja vuokra-asunnoissa. Myös pienyritystoimintaa kohtaan on kiinnostusta. Mahdollisena haasteena on alueella jo olevien rakennusten huomiointi sekä alueen kehittäminen siten, että syntyy kaikkien kannalta hyvä kokonaisuus.

Ehdotus:

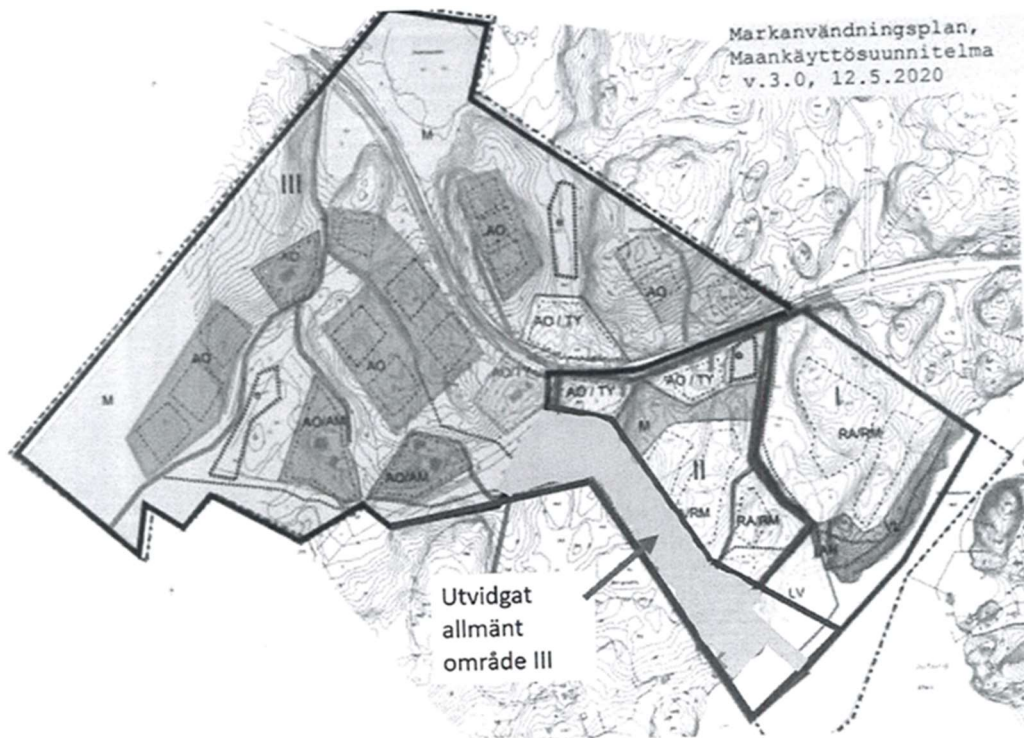
Näin ollen Barösundin kylätoimikunnan hallitus ehdottaa, että aloitetaan mahdollisimman pian suunnitteluprosessi, jossa kartoitetaan nykyiset rakennukset sekä myydyt tontit. Seuraavana toimenpiteenä voisi olla yksi tai useampi asukastapaaminen kaikkien kiinnostuneiden osapuolten kanssa. Näin asukkaat voivat tuntea olevansa mukana päätöksentekoprosessissa, sillä he saavat ilmaista mielipiteitään jo suunnittelun alkuvaiheessa. Tällä voi olla myönteinen vaikutus suunnittelun etenemiseen ja se voi minimoida riskin vastalauseisiin myöhemmässä vaiheessa.

## 8.2. Kylätoimikunnan lausunto Bergvallen osayleiskaavasta

Kylätoimikunta toteaa, ettei kylätoimikunnan aiemmin esittämiä näkemyksiä asiasta ole otettu missään vaiheessa huomioon.

Lausunnossa todetaan, että:

Kuvassa (maankäyttösuunnitelma) Bergvalla on jaettu kolmeen alueeseen. Kuvassa on esitetty ehdotus rantaan ulottuvan alueen siirtämiseksi alueelta II (The Barö, hotelliliiketoiminnan laajennus) alueelle III (asuinalue). Tällä tavalla pystyttäisiin varmistamaan venepaikka alueen III nykyisille tontinomistajille. Lisäksi se antaisi saaristolaisille mahdollisuuden lyhytaikaiseen laituriin kiinnittytymiseen mantereella vierailua varten. Tämä palvelisi myös uusia asukkaita, jotka toivon mukaan haluavat ostaa maata ja asettua alueelle III. Alue olisi kokonaan Inkoon kunnan omistuksessa, kuten myös laituri. Rannassa on vanha ponttoonilaituri, joka lahjoitettiin kunnalle useita vuosia sitten.



## **Vastine muistutukseen 8.**

### 8.1. Kirje kunnanhallitukselle 1.12.2020

Kunnanvaltuusto päätti 13.12.2021 kehottaa rakennus- ja ympäristölautakuntaa käynnistämään Bergvallon osayleiskaavan laatimisen kaavoitusohjelman mukaisesti viivytyksettä, sekä antaa tarjouksen tekijälle oikeuden, omalla riskillään, aloittaa Bergvalla II ranta-asemakaavan valmistelun sekä Bergvalla I kaavan muuttamisen. Yleinen tiedostus- ja keskustelutilaisuus Bergvallon suunnittelusta järjestettiin 13.1.2022. Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti 8.2.2022 § 12 asettaa Bergvallon osayleiskaavan sekä Bergvalla II ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja valmisteluaineiston nähtäville. Asukastilaisuus osayleiskaavoituksesta sekä ranta-asemakaavoituksesta järjestettiin 16.3.2022. Kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana järjestetään asukastilaisuus.

Kts. myös 2.3. Asukastilaisuudet.

### 8.2. Kylätoimikunnan lausunto Bergvallon osayleiskaavasta

Asemakaavassa ei oteta kantaa maanomistukseen. Ranta laitureineen sekä hotellialueen ja naapurikiinteistön väliset VL- ja VL-1-alueet säilyvät kuitenkin tämän hetkisten suunnitelmien mukaisesti kunnan omistuksessa.

Kts. myös 5.3. Rakennuspaikat ja VL-alue.

Uudenmaan ELY-keskuksen Bergvallon osayleiskaavan valmistelusta antaman lausunnon mukaan suunnittelualueelle esitetyn asuinrakentamisen määrä ei vastaa maakuntakaavan yleisten suunnittelumääräysten tavoitteita. Ympärivuotisen asumisen määrää on supistettu pienentämällä ja vähentämällä AO-korttelialueita. ELY-keskus on lisäksi katsonut lausunnossaan, että kaavaluonnoksessa esitetyn rakentamisen toteuttaminen edellyttää asemakaavan laatimista. Luonnosvaiheessa esitetyn Bergvalla osayleiskaavan sekä Bergvalla II ranta-asemakaavan tilalle on laadittu Bergvalla III asemakaava lausunnon mukaisesti.

## **Muistutus 9.**

Muistutus on jätetty koskien Bergvalla II ranta-asemakaavaa sekä Bergvallon osayleiskaavaa. Muistutuksen sisältö tiivistetysti:

### 9.1. Kulttuuri- ja saaristoympäristön huomioiminen

Suunnittelualue on arvokasta kulttuuriympäristöä, joka tulee säilyttää. Näin ollen kaikki toimenpiteet suunnittelualueella on toteutettava hienovaraisesti, jotta ainutlaatuinen saaristoympäristö säilyy mahdollisimman hyvin.

### 9.2. Jätevesien käsittely

Jätevesien tehokkaaseen hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota, jotta jätevedet eivät aiheuta ylimääräistä kuormitusta arvokkaalle ympäristölle. Ehdotetaan, että kunta selvittää mahdollisuutta suunnittelualueen sekä samanaikaisesti myös Barösundin kylän ja vierassataman liittämiseen kunnalliseen viemäriverkostoon.

### 9.3. Ranta-alue

Suunnitelmat ranta-alueen kehittämisestä yhteiseksi uimarannaksi, saariston asukkaille tarkoitettusta laiturista sekä tarvittavien mukavuuksien osalta vaikuttavat hyvältä. Kunnan tulee varmistaa, että nykyistä aaltokieltoa noudatetaan paremmin. Nopeusrajoitusaluetta tulee laajentaa nykyisestä.

### 9.4. Rakennusoikeus

Rakennusoikeuden suurta kokonaismäärää sekä vakinaisen että vapaa-ajan asumisen ja hotellitoiminnan osalta tulee harkita uudelleen, jotta ainutlaatuista luontoa ja ympäristöä ei kuormiteta.

### 9.5. Taloudelliset vaikutukset

Ehdotetaan, että jo käynnistyneen sekä tulevan hotellitoiminnan osalta tehdään tarkempi taloudellinen vaikutustenarviointi siitä, miten jo alkanut toiminta sekä suunniteltu laajentuminen on luonut ja tulee luomaan työpaikkoja ja liiketoimintomahdollisuuksia paikalliselle väestölle.

### 9.6. Alueen vuokraaminen

Toivotaan, että Bergvalla II alueen myynnin sijasta tutkitaan mahdollisuutta alueen pitkäaikaiseen vuokraamiseen hotellitoimijalle. Näin kunta saisi sekä jatkuvia vuokratuloja että mahdollisuuden korjata laajentuvan toiminnan aiheuttamia mahdollisia haittoja.

## **Vastine muistutukseen 9.**

### 9.1. Kulttuuri- ja saaristoympäristön huomioiminen

Kts. 3.1. Luonnon ja ympäristön huomioiminen 2.2. Laki saariston kehityksen edistämisestä.

### 9.2. Jätevesien käsittely

Kts. 3.3. Jätevesien käsittely ja 5.2. Vesihuolto.

### 9.3. Ranta-alue

Kts. 5.1. Laiturialue ja venepaikat.

### 9.4. Rakennusoikeus

Kaavoitettavaa aluetta on supistettu ja kaavan sallimaa ympärivuotiseen sekä vapaa-ajan asumiseen osoitettua kerrosalaa on vähennetty. Lisäksi asemakaavassa on annettu määräyksiä, joilla minimoidaan kaavan toteuttamisesta aiheutuvia vaikutuksia luontoon ja ympäristöön.

Kts. myös 1.1. Tonttien lukumäärä ja sijainti sekä 5.3. Rakennuspaikat ja VL-alue.

### 9.5. Taloudelliset vaikutukset

Kaavaselostuksessa on käyty läpi asemakaavan toteuttamisesta aiheutuvia vaikutuksia yhdyskuntatalouteen.

### 9.6. Alueen vuokraaminen

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