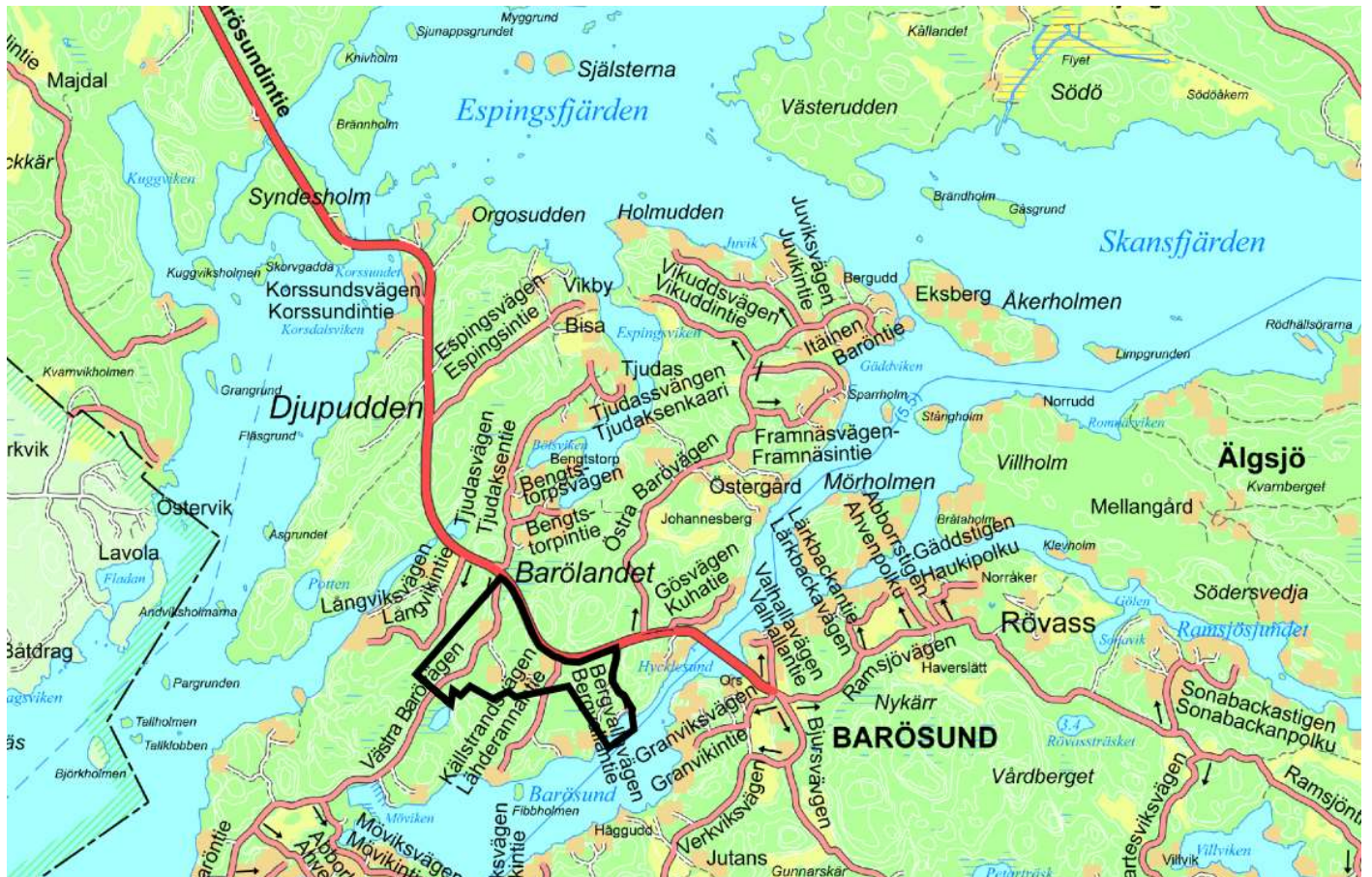


## Bergvalla III

Asemakaava

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Rakennus- ja ympäristölautakunta 24.1.2023



Kuva 1. Alustava asemakaava-alueen sijainti opaskarttatahjoilla.

## Suunnittelualue

Asemakaava koskee osaa Inkoon Barölandetin saaresta. Suunnittelualue on kooltaan 27,6 ha. Alustava asemakaava-alueen rajaus on osoitettu kuvassa 2.

Suunnittelualue sijaitsee Barösundin väylän varrella noin 20 km etäisyydellä Inkoon keskustasta. Suunnittelualueelle on kulku maantieltä 1104 Barösundintie. Rantaviivaa on noin 190 m.

Alueella on neljä ympärivuotisesti asuttua kiinteistöä, yksi pienteollisuushalli sekä hotellitoiminnan yhteydessä sijaitseva saunarakennus. Suunnittelualueella on myös merkkejä aiemmasta asutuksesta.

Suunnittelualue on pääosin kallioista sekametsää, jota on hoidettu talousmetsänä. Ranta on metsäinen ja suurelta osin jyrkkärinteistä kalliota.

Luontoselvityksessä 2020 (Keiron Oy) alueelta on tunnistettu paikallisesti erittäin arvokasta korpea, heinäketoa sekä lehtomaista kangasmetsää. Lähes koko suunnittelualue kuuluu Barösundin väylän valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön (RKY).

Väylän vastarannalla lossimatkan päässä sijaitsee Barösundin saaristokylä ja venesatama. Sataman yhteydessä sijaitsee palveluja, kuten ravintola ja kauppa. Kylässä asuu ympärivuotisesti noin 60 asukasta.

Alueen suurin maanomistaja on Inkoon kunta, noin 23 ha. Rakennetut kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa.

## Suunnittelun lähtökohdat

**Suunnittelun käynnistämistä koskevat päätökset**  
Bergvalla III asemakaavassa on yhdistetty kaksi luonnoksena nähtävillä ollutta kaavaa, Bergvalla II ranta-asemakaava sekä Bergvalla osayleiskaava.

### Bergvalla osayleiskaava

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



Kuva 2. Alustava kaava-alueen rajaus maastokartalla.

osayleiskaavan laatiminen sisältyy kunnanhallituksen 29.3.2021 hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuonna 2022 aloitettavana hankkeena. Kunta ryhtyi Bergvallen osayleiskaavan laatimiseen oma-alotteisesti.

### Bergvalla II ranta-asemakaava

Bergvallen alueelle on laadittu vuonna 2020 ranta-asemakaava, jonka mukaisesti alueelle on rakentunut hotelli ja siihen liittyviä toimintoja. Hotellipalvelujen korkean kysynnän vuoksi hotellitoiminnasta vastaava taho on ilmoittanut kunnalle olevansa halukas lisäalueen ostamisesta kunnan omistamasta Bergvalla-kiinteistöstä 149-402-1-115 laajentaakseen hotellitoimintaa alueella. Bergvalla II ranta-asemakaavan laatiminen on perustunut hotellitoimijan alueesta tekemään ostotarjoukseen. Kunnanvaltuusto päätti 13.12.2022 § 95 antaa tarjouksen tekijälle oikeuden aloittaa Bergvalla II ranta-asemakaavan valmistelun sekä Bergvalla I kaavan muuttamisen esitettyjen tavoitteiden mukaisesti.

Lisäksi rakennus- ja ympäristölautakunta on hyväksynyt aluetta koskevan maankäyttöluonnoksen 12.5.2020 § 32.

### **Kaavoitustilanne**

#### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018. Alueidenkäyttötavoitteet tulee ottaa huomioon alueen suunnittelussa sekä käsitellä



kaavaselostuksessa, sikäli kun kaava-alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. (MRL 25§)

### Uusimaa-kaava 2050

Uusimaa-kaava 2050 tuli pääosin voimaan 24.9.2021 Helsingin hallinto-oikeuden käsiteltäessä kaavakokonaisuudesta jätetyt valitukset. Hallinto-oikeus hylkysi pääosan valituksista.

Hallinto-oikeus kumosi maakuntakaavojen hyväksymispäätökset siltä osin kuin kaavaratkaisuilla oli tarkoitus kumota aiempien maakuntakaavojen Natura 2000 -alueita ja luonnonsuojelualueita koskevia merkintöjä. Lisäksi Hallinto-oikeus kumosi taajamatoimintojen kehittämissyöhykkeiden kaavamääräyksestä osan, joka koski vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajoja muualla kuin pääkaupunkiseudulla.

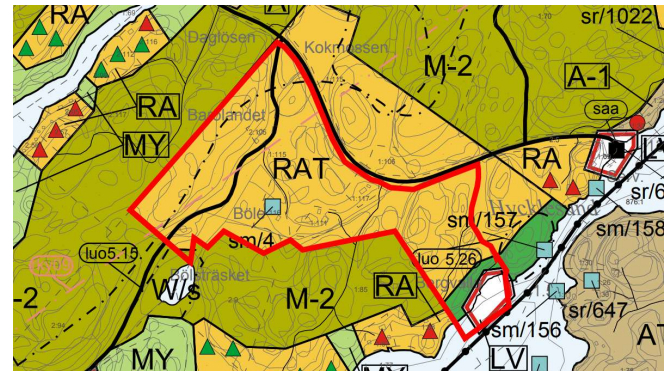
Uusimaa-kaavan muutoksenhakuprosessi on vielä kesken. Myös Uudenmaan liitto on hakenut korkeimmasta hallinto-oikeudesta valituslupaa hallinto-oikeuden kumoamiin maakuntakaavojen osiin muun muassa päätöksen tulkinnanvaraisuuden vuoksi. Lainvoiman Uusimaa-kaavan kokonaisuus voi saada vasta, kun mahdolliset jatkovalitukset on ratkaistu korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

Uudenmaan liiton tulkinta hallinto-oikeuden päätöksistä ja niiden vaikutuksista maakuntakaavatilanteeseen tarvitaan siksi aikaa, kunnes kaavat on lainvoimaisesti ratkaistu korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Ennen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisua on järkevää, että Uudellamaalla käytetään yhteistä tulkintaa asiasta.

Tämän tulkinnan mukaisessa maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alueeksi (valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, RKY 2009). Väylä on osoitettu merkinnällä laivaväylä ja veneilyn runkoväylä.

### Yleiskaava

Alue kuuluu Inkoon sisäsaariston osayleiskaavaan, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 23.4.2018.



Kuva 3. Ote voimassaolevasta sisäsaariston osayleiskaavasta alustavalla kaava-alueen rajauksella.

Osayleiskaavassa alue on pääosin merkitty loma-asutuskyläksi (RAT). Ranta on retkeily- ja virkistysaluetta (VR) sekä venesatamaa (LV). Merelle ulottuva osa on vesialuetta (W). Pieni osa alueesta on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M-2). Alueelle sijoittuu yksi kiinteä muinaisjäännös (sm), osittain yksi luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo), maisemallisesti arvokas alue (ma) sekä valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö (rky).

### Aluetta koskevat yleiskaavamerkinnot

#### RAT, loma-asutuskylä

*Alueelle saa sijoittaa pääasiassa tiivistä kylämäistä loma-asutusta sekä pysyvää asumista ja sellaisia saariston elinkeinotoimintoja, jotka eivät aiheuta haittaa asumiselle tai ympäristölle. Alueelle tulee laatia tarkempi osayleiskaava tai asemakaava.*

#### VR, retkeily- ja virkistysalue

*Alue on tarkoitettu ulkoilu- ja virkistyskäyttöön. Alueelle saa rakentaa alueen käyttötarkoitusta palvelevia pienehköjä rakennelmia ja laitteita.*

*Alueella on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus. Alueen hoidossa tulee ottaa huomioon sen ominaispiirteet ja niitä ei saa vaarantaa.*

#### LV, venesatama

*Alueella saa rakentaa rakennuksia ja rakennelmia, jotka palvelevat alueen käyttötarkoitusta. Alueelle tulee laatia erillinen suunnitelma, jossa osoitetaan jätteiden keräily, säilytys sekä autojen pysäköinti. Suunnitelma on hyväksyttävä kunnan rakennus- ja ympäristöviran- omaisella.*

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

#### W, vesialue

##### luo, 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 kaavaslostuksessa olevaan arvokkaiden luontoalueiden luetteloon.*

rky09, valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö  
*Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009). Alueen tarkemman suunnittelun ja alueelle tehtävien merkittävien toimenpiteiden yhteydessä on kuultava museoviranomaisia.*

#### sm, kiinteä muinaisjännös

*Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjännös. Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Kohdetta koskevasta suunnitelmista ja toimenpiteistä on pyydettyä museoviranomaisen lausunto. Indeksinumero viittaa kaavaslostuksessa olevaan muinaisjännöskohteiden luetteloon*

#### ma, 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 suojelukohteita koskevien lupapäätösten antamista.*

*Indeksinumero viittaa kaavaslostuksessa olevaan maisemallisesti arvokkaiden alueiden luetteloon.*

#### **Asemakaava**

Osassa kaava-alueita on voimassa 7.9.2020 kunnanvaltuuston hyväksymä Bergvalla I ranta-asemakaava. Muilta osin kaava-alueella ei ole voimassaolevaa asemakaavaa.

#### **Aluetta koskevat ranta-asemakaavamerkinnot**

R-1/k, loma-alue, joka on varattu kunnan tarpeisiin  
*Alueelle saa rakentaa saunan, jonka kerrosala saa olla enintään 50 k-m<sup>2</sup>. Katettua terassia saa olla korkeintaan 50 % rakennuksen pinta-alasta.*

#### LV, venesatama

*Alueella saa rakentaa rakennuksia ja rakennelmia, jotka palvelevat alueen käyttötarkoitusta. Alueelle tulee laatia erillinen suunnitelma, jossa osoitetaan jätteiden keräily, säilytys sekä autojen pysäköinti. Suunnitelma on hyväksyttävä kunnan rakennus- ja ympäristöviranomaisella.*

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

RM, 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 säilyttää luonnontilaisina. Alueelle saa rakentaa yksittäisiä alueen käyttötarkoitusta vastaavia rakennuksia, joiden suurin sallittu kerrosala saa olla korkeintaan 40 k-m<sup>2</sup>. Yksittäisiä rakennuksia*

voidaan kytkeä katoksella korkeintaan 3 rakennuksen ryhmiin. 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 100 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueelle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla korkeintaan 600 k-m<sup>2</sup>.

### Rakennusjärjestys

Inkoon kunnan rakennusjärjestys on astunut voimaan vuonna 2002.

### Maanomistus ja hallinta

Suunnittelualue sijaitsee Inkoon kunnan omistamalla kiinteistöllä 149-402-1-115 sekä yksityisten omistamilla kiinteistöillä 149-417-2-105, 149-402-1-132, 149-402-1-116, 149-402-1-111 ja 149-402-1-117.

### Suunnittelun määrittely ja tavoitteet

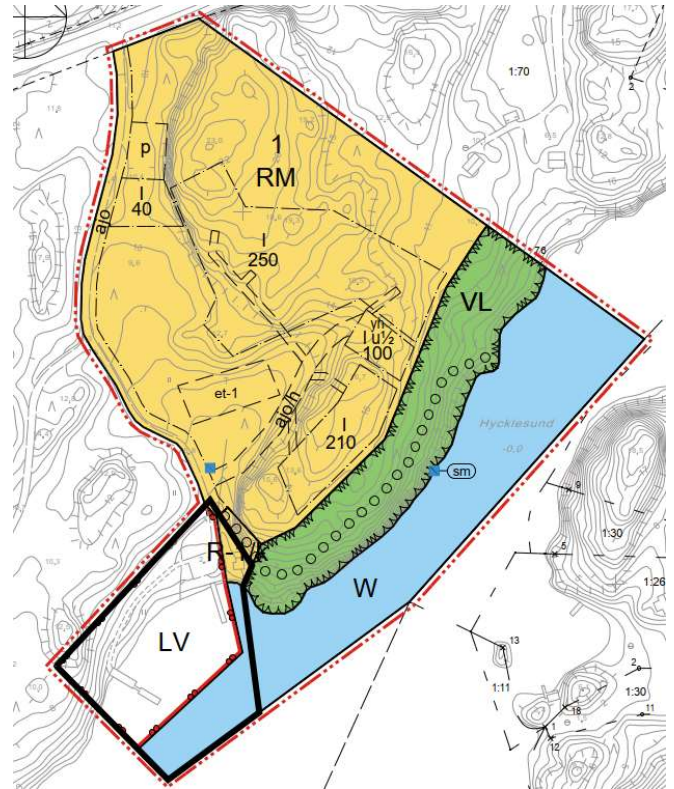
Asemakaavan tavoitteena on ohjata paikalliset olosuhteet huomioiden alueelle sijoittuvaa asunto-, loma-asunto- ja matkailurakentamista sekä kehittää alueen virkistyskäyttömahdollisuuksia. Asemakaavassa säilytetään ja huomioidaan alueelta aikaisemmin tunnistetut arvokkaat ja suojeltavat alueet sekä kohteet.

Asemakaava laaditaan voimassa olevan yleiskaavan ohjaamana. Sisäsaariston osayleiskaavassa on määrätty, että RAT-alueelle tulee laatia tarkempi osayleiskaava tai asemakaava.

### Suunnitelman kuvaus

Kaavaratkaisusta on laadittu asemakaavaehdotus. Sen laadinnassa on hyödynnetty nähtävillä olleita Bergvalla II ranta-asemakaavan ja Bergvallan osayleiskaavan luonnoksia sekä aiemmin laadittuja ja kunnassa käsiteltyjä maankäyttösuunnitelmia sekä niistä annettua palautetta.

Asemakaava sisältää 10 uutta tonttia erillispientalojen korttelialueella (AO), neljä uutta tonttia loma-asuntojen korttelialueella (RA), kolme matkailupaikojen korttelialuetta (RM) sekä asuinpienalojen korttelialueen (AP-1). Lisäksi kaavassa on todettu nykyiset neljä asuinpienalojen korttelialueina (AO-1).



Kuva 4. 7.9.2020 kunnanvaltuuston hyväksymä Bergvalla I ranta-asemakaava. Kaava on voimassa ainoastaan mustalla rajatulla alueella, joka on Bergvalla III asemakaavan alueelle ulottuva osa. Loppuosaa Bergvalla I ranta-asemakaavasta on korvattu kunnanvaltuuston 10.10.2022 § 46 hyväksymällä Bergvalla I ranta-asemakaavamuutoksella.

Korttelialueiden väliset alueet sekä osa ranta-alueesta osoitetaan lähivirkistysalueiksi (VL ja VL-1). Loput kortteli- ja katualueiden ulkopuoliset alueet osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi (M). Rantaan osoitetaan myös pienvenesatama ja uimaranta (LV/VV) sekä vesialuetta (W). Kaavassa osoitetaan yksi autopaikkojen korttelialue (LPA-1) sekä katualuetta. Suunnittelualueelle osoitetaan maastoon merkittävä virkistysreitti. Esteetön reitti rantaan osoitetaan tiestöä pitkin. Uusien AO-tonttien toteuttaminen edellyttää yhden uuden kadun rakentamista.

Vesi- ja jätevesihuolto on alustavasti suunniteltu järjestettäväksi osuuskuntaperusteisesti yhteistyössä hotellin kanssa.

Kaavan valmisteluvaiheen aineisto on tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa.

### Suunnittelun eteneminen

Inkoon kunnanhallitus esittää kaavan hyväksymistä kunnanvaltuustolle. Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan kunnan kotisivuilla sekä lähetetään tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille,



jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa (MRL 67§). Muutosta kaavan hyväksymispäätökseen voidaan hakea valittamalla Helsingin hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden ratkaisusta on mahdollista valittaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

## Selvitykset

Kaavoituksen pohjana käytetään aiempia selvityksiä ja tietoja sekä kaavaprosessin aikana tehtyjä selvityksiä.

### Laadittuja selvityksiä:

- Laskelma Vestelli Biokube Mars 4000:n puhdistustehokkuudesta. Vestelli Oy, 2022.
- Selvitys jätevesien käsittelyn vaihtoehdoista. Ecobio Oy, 2022.
- Kilva-tarkistuslista Bergvalla III, Inkon kunta, 2022.
- Bergvallan asemakaava, luontoselvitys 2020. Luontotieto Keiron Oy, 2020.
- Bergvallan aluetta koskeva maankäyttöluonnos. Inkon kunta, 2020.
- Inkon sisäsaariston yleiskaavatarkistuksen vesistö- ja pohjavesivaikutusten tarkasteleminen. Ralf Holmberg, Minttu Peuraniemi ja Anu Suonpää, 2016.
- Inkon sisäsaariston arkeologinen vedenalaisinventointi, ARK-sukellus. Rami Kokko, 2012.
- Inkon sisäsaariston muinaisjäännösinventointi. Mikroliitti Oy, 2012.
- Inkoo – rakennetun kulttuuriympäristön selvitys. STADIONARK, 2012.
- Inkon sisäsaariston osayleiskaava, Luontoselvitys 2011-2012. Luontotieto Keiron Oy, 2013.
- Inkon kulttuurimaisemaselvitys; Maisemalliset suositukset yleiskaavoitusta varten. Diplomityö, Aalto-yliopisto. Annina Sarlos, 2012.
- Inkon sisäsaariston kulttuurimaiseman ominaispiirteet, uhat ja mahdollisuudet. Aalto-yliopisto, Maisema-arkkitehtuuri. Kaisa Laine, 2011.
- METSO – kohteiden inventointi, Kunta-METSO -ohjelma. Luontotieto Keiron Oy, 2011.
- Perinteisten saaristokyläelementit Inkon saaristossa. Aalto yliopisto, Maisema-arkkitehtuuri. Anni-Maija Fincke, 2011.

### Valmisteilla olevat selvitykset:

- Kunnallistekniikan yleissuunnitelma Bergvallan alueelle. Ramboll Oy, 2023.

## Arvioitavat vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on säädetty vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa. Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin (MRL 9 §). MRA 1 §:ssä on määritelty tarkemmin, että vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset.

### Maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetty vaikutukset:

1. ympäristövaikutukset,
2. yhdyskuntataloudelliset,
3. sosiaaliset,
4. kulttuuriset ja
5. muut vaikutukset.

Selvitykset tehdään koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia. Arvioinnin perusteella voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Vaikutusten selvittäminen perustuu alueelta tehtyihin ja tehtäviin selvityksiin, olemassa olevaan perustietoon, maastokäynteihin, osallisilta ja viranomaisilta saataviin lähtötietoihin ja palautteeseen, sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin.

## Osalliset ja osallisten kuuleminen

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §). Osallisia ovat ne, joiden asumiseen, työhön tai muihin oloihin valmisteilla oleva kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tässä asemakaavassa osallisia ovat:

- Alueen ja lähialueiden asukkaat, maanomistajat, yritykset, työntekijät ja yhdistykset
- Inkoon kunnan luottamuselimet ja hallintokunnat
- Muut viranomaiset:
  - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus,
  - Uudenmaan liitto,
  - Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo,
  - Museovirasto,
  - Uudenmaan pelastuslaitos
  - Ingå FBK

## Osallistumisen järjestäminen ja tiedottaminen

Kaavoituksesta tiedotetaan kunnan kotisivuilla [www.inkoo.fi](http://www.inkoo.fi) sekä paikallislehdissä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, sisältäen kaavan valmisteluaineiston, sekä kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville Inkoon kunnantalolla (Rantatie 2, 10210 Inko) sekä kunnan kotisivuilla. Kunnan asukkailla ja osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavasta kaavan nähtävilläolon ajan.

Viranomaistahoja tiedotetaan kunnan toimista erikseen.

## Suunnittelun päätöksentekovaiheet, vaikutusten arviointi sekä osallistumismenettelyt

### Kaavoituksen vireilletulo

Rakennus- ja ympäristölautakunnan 08.02.2022 § 12 sekä § 13 päätöksillä. Kaavoituksen vireilletulosta on kuulutettu Bergvalla II ranta-asemakaavan sekä Bergvallen osayleiskaavan yhteydessä. Osallisille on

ilmoitettu kaavoituksen vireilletulosta.

Aloitusvaiheessa on järjestetty viranomaisneuvottelu.

### Mielipiteen esittäminen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavan valmisteluaineistosta

Sikä Bergvallen osayleiskaavan että Bergvalla II ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto olivat nähtävillä 18.2.-28.3.2022 Inkoon kunnantalolla ja kunnan kotisivuilla. Nähtäville asettamisesta kuulutettiin paikallislehdissä ja kunnan kotisivuilla. Bergvallen kaavoituksen yhteydessä on järjestetty asukastilaisuudet ennen valmisteluaineiston ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamista sekä niiden nähtävilläoloaikana. Osallisille varattiin mahdollisuus nähtävillä olon aikana jättää valmisteluaineistosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kirjallisen mielipiteensä. Viranomaisilta pyydettiin lausunnot. Saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin on laadittu vastineet.

### Kaavaehdotus

Järjestetään tarvittaessa toinen viranomaisneuvottelu. Kaavaluonnosten pohjalta on laadittu yksi kaavaehdotus, joka asetetaan nähtäville Inkoon kunnantalolla ja kunnan kotisivuilla. Nähtäville asettamisesta kuulutetaan kunnan kotisivuilla. Kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana järjestetään asukastilaisuus. Osalliset voivat nähtävillä olon aikana jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen. Viranomaisilta pyydetään lausunnot. Annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet. Niille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, ilmoitetaan kunnan perusteltu kannanotto muistutukseen.

### Kaavan hyväksyminen

Inkoon kunnanhallitus esittää kaavan hyväksymistä kunnanvaltuustolle. Kaavan hyväksymisestä kuulutetaan paikallislehdissä sekä kunnan kotisivuilla. Muutosta kaavan hyväksymispäätökseen voidaan hakea valittamalla Helsingin hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden ratkaisusta on mahdollista valittaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

## Alustava aikataulu

Ajankohta	Kaavavaihe
<b>2022</b>	
helmikuu	Kaavan käynnistämisen viranomaisneuvottelu
helmikuu- maaliskuu	Kaavoituksen vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä asettaminen. Järjestetään asukastilaisuus.
huhti-joulukuu	Selvitysten täydentäminen
marras-joulukuu	Kaavaehdotuksen laatiminen
<b>2023</b>	
helmi-maaliskuu	Kaavaehdotus nähtävillä. Järjestetään asukastilaisuus.
maalis-huhtikuu	Vastineiden antaminen, asiakirjojen tarkistukset
huhti-toukokuu	Kaavan hyväksymiskäsittely
kesäkuu →	Kaava lainvoimainen

## Yhteystiedot

Eric Roselius  
Inkoon kunta  
Kaavoituspäällikkö  
Puh. 040 670 6143  
eric.roselius@inkoo.fi  
Postiosoite: Inkoon kunta, PL 6, 10211 Inkoo  
Käyntiosoite: Rantatie 2, 10210 Inkoo

Miia Nätyнки  
Inkoon kunta  
Kaavoitusarkkitehti  
mii.natynki@inkoo.fi  
Puh. 040 484 2648  
Postiosoite: Inkoon kunta, PL 6, 10211 Inkoo  
Käyntiosoite: Rantatie 2, 10210 Inkoo

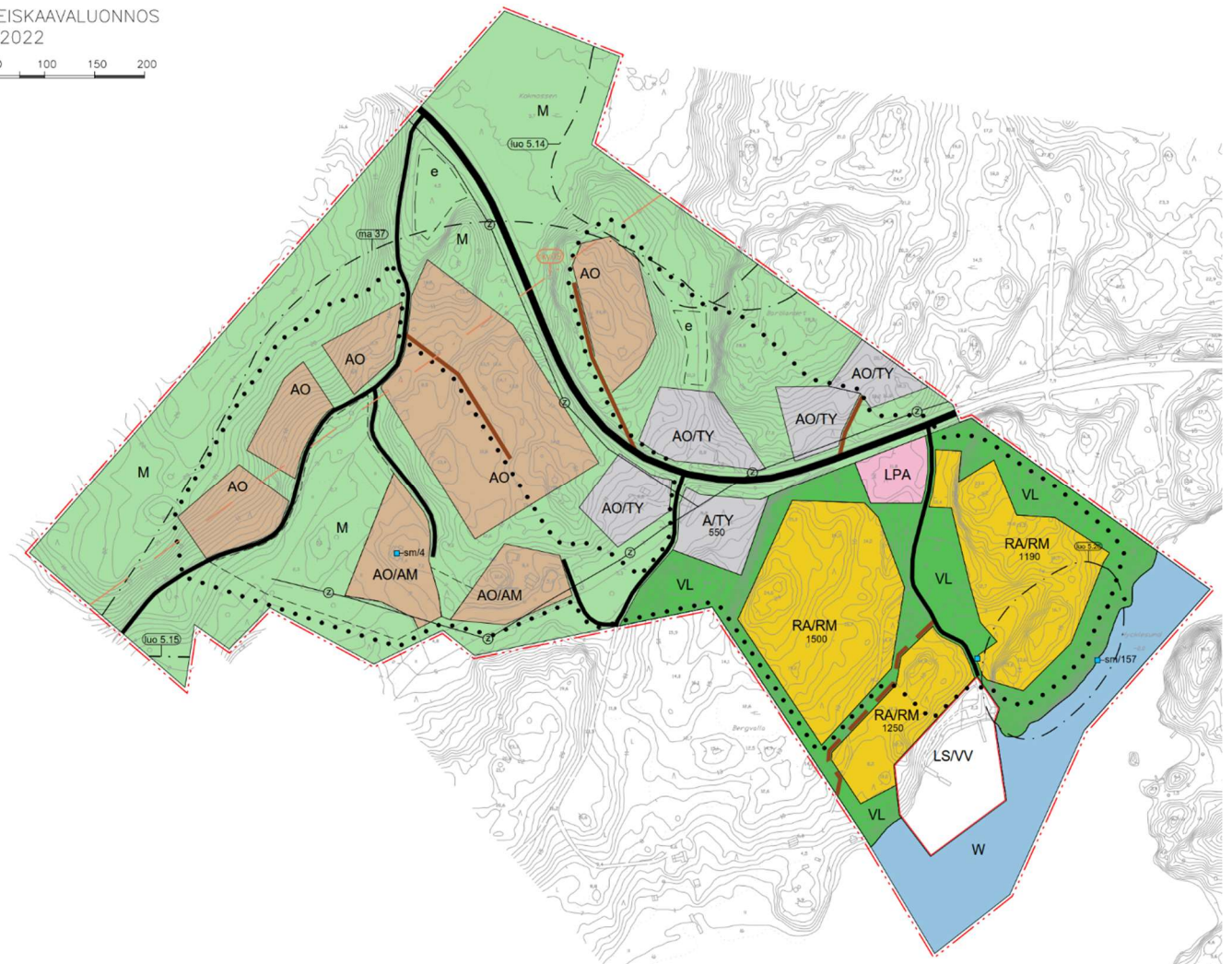


## Kaavan valmisteluaineisto, alustavat suunnitelmat

### Bergvalla osayleiskaavaaluonnos

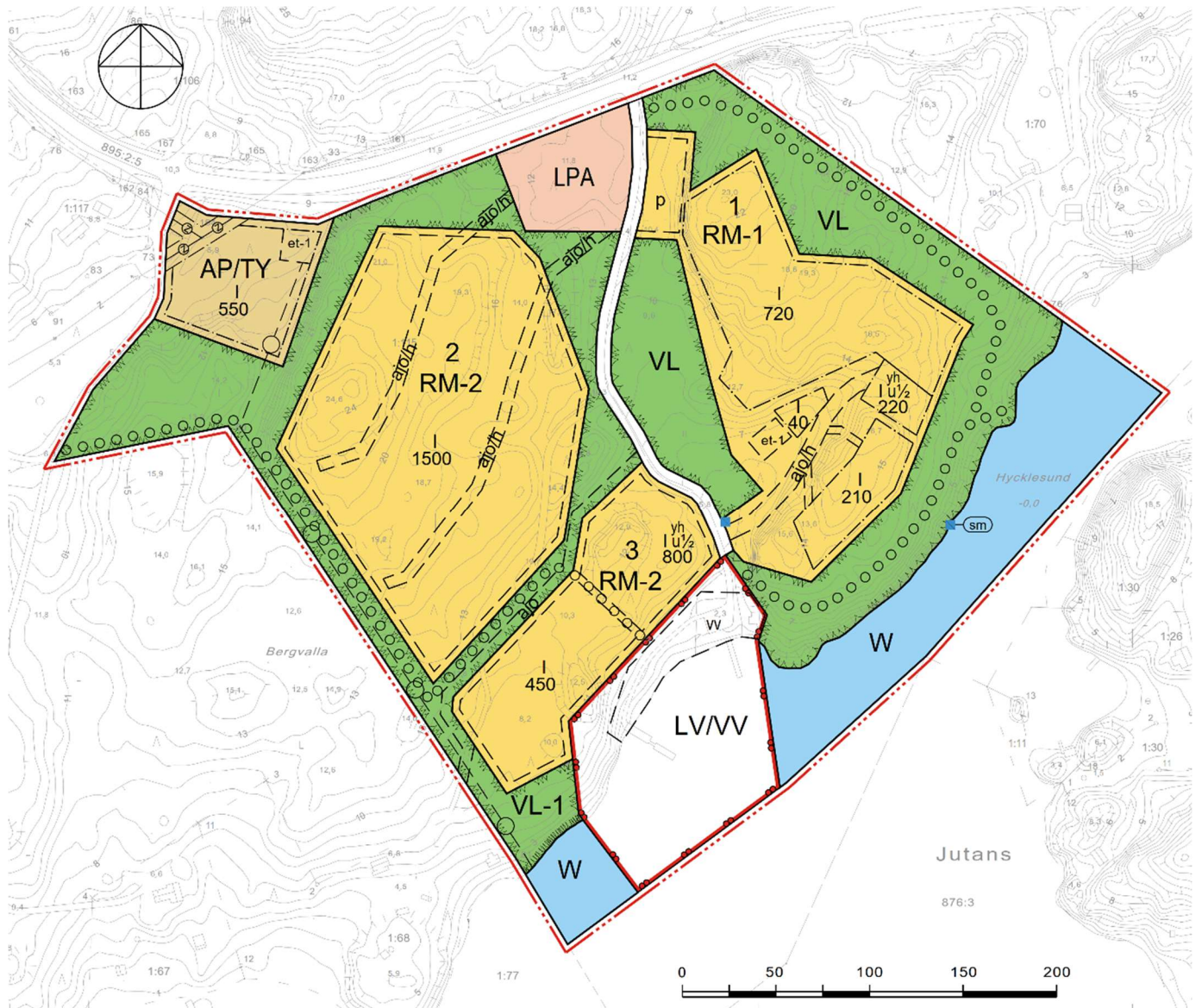
OSAYLEISKAVALUONNOS  
08.02.2022

0 50 100 150 200



Kuva 6. Bergvalla osayleiskaavaaluonnos (Inkoon kunta, 02/2022).

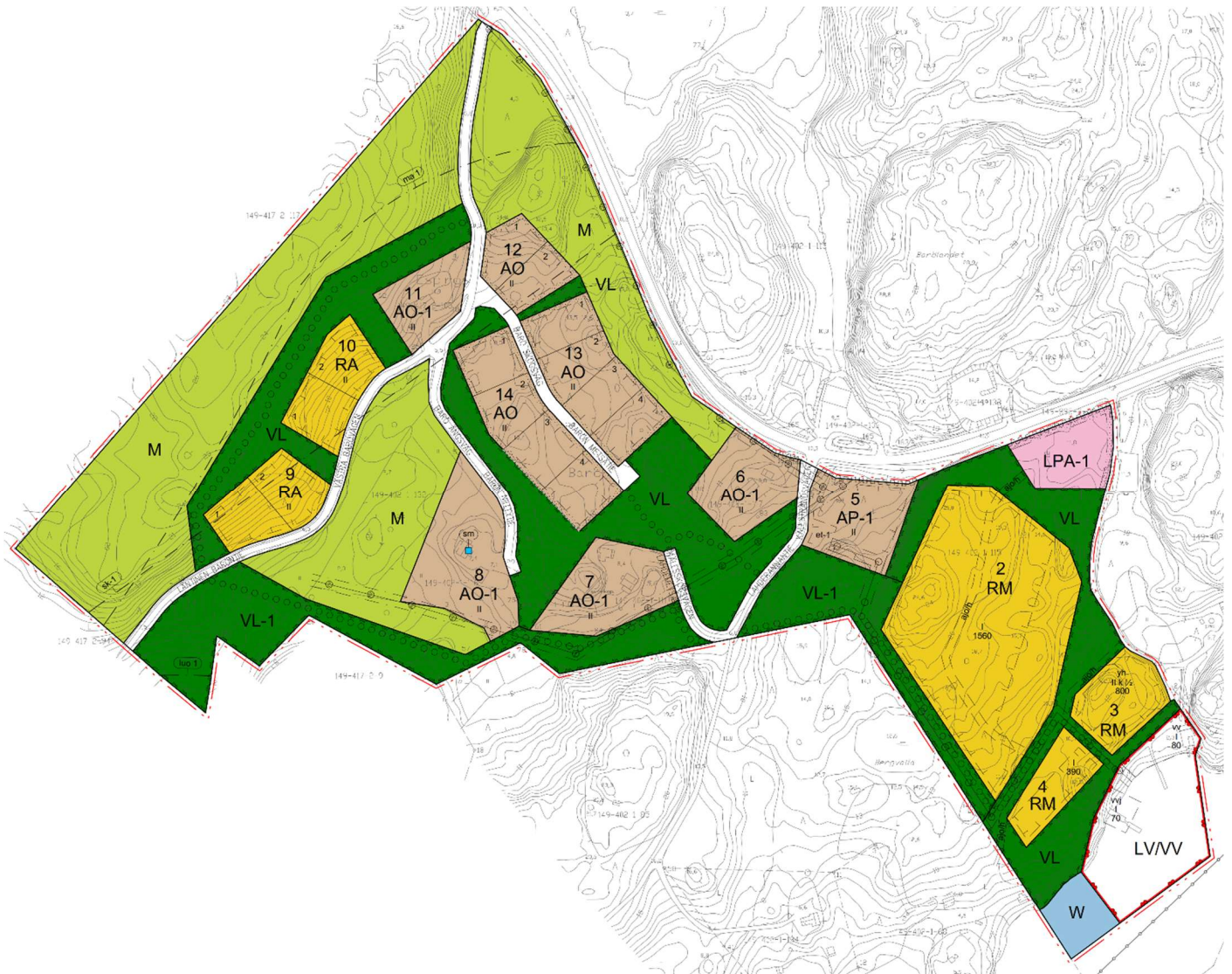
Bergvalla II ranta-asetakaavaluonnos



Kuva 7. Nähtävillä ollut Bergvalla II ranta-asetakaava, joka jaettiin nähtävillä olon jälkeen kahteen osaan (FCG 2/2022). Ranta-asetakaavan länsipuolinen osa on otettu mukaan Bergvalla III asemakaavaan.



Bergvalla III asemakaavaehdotus



Kuva 8. Bergvalla III asemakaavaehdotus (Inkoon kunta 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 gatuområde 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 m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup>-vy. I kvarter 8 tillåts därtill högst 110 k-m<sup>2</sup> ekonomibyggnader. Högst 30 % av tomtens våningsyta får användas för sådana skärgårdsnäringsringar 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 m<sup>2</sup>-vy. Högst 50 % av tomtens våningsyta får användas för sådana skärgårdsnäringsringar 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 m<sup>2</sup>-vy och en bastubyggnad på högst 40 m<sup>2</sup>-vy. Därtill får uppföras en gäststuga på högst 50 m<sup>2</sup>-vy samt förutom ovan nämnda bastubyggnad ekonomibyggnader på sammanlagt 100 m<sup>2</sup>-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-/tvättutrymme.

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-m<sup>2</sup>. 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-m<sup>2</sup>. Korttelissa 8 sallitaan tämän lisäksi talousrakennuksia enintään 110 k-m<sup>2</sup>. Tontin kerrosalasta enintään 30 % voidaan käyttää sellaisiin saariston elinkeinotoimintoihin, jotka eivät aiheuta haittaa asumiselle tai ympäristölle, kuten liike-, majoitus- ja verstastoimintoihin. 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-m<sup>2</sup>. Tontin kerrosalasta enintään 50 % voidaan käyttää sellaisiin saariston elinkeinotoimintoihin, jotka eivät aiheuta haittaa asumiselle tai ympäristölle, kuten liike-, majoitus- ja verstastoimintoihin. 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 talousrakennuksia.

Tonttia kohden saa rakentaa enintään 150 k-m<sup>2</sup> kokoisen loma-asunnon ja enintään 40 k-m<sup>2</sup> kokoisen saunarakennuksen. Tämän lisäksi voidaan rakentaa enintään 50 k-m<sup>2</sup> kokoinen vierasmaja sekä edellä mainitun saunarakennuksen lisäksi talousrakennuksia enintään 100 k-m<sup>2</sup>.

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




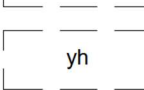
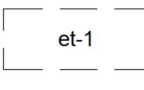
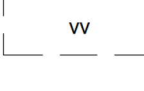
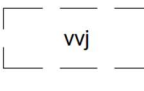


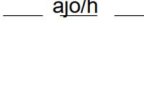
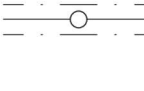





Vaikka tontin kokonaisrakennusoikeus alitetaan, rakennusoikeutta ei saa siirtää loma-asunnosta saunarakennukseen tai saunarakennuksesta



<p><b>RM</b></p>	<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>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 m<sup>2</sup>-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 sam användningsutrymmen byggas en huvudbyggnad som betjänar inkvarteringsverksamhet som kan bestå av flera separata eller kopplade delar. Den största tillåtna sammanhängande våningsytan är 200 m-vy<sup>2</sup>. Den högsta tillåtna totala våningsytan för samlingslokalsbyggnader är 800 m<sup>2</sup>-vy.</p>	<p>loma-asuntoon. Tämä koskee myös vierasmajoja ja talousrakennuksia.</p> <p>Kokonaiskerrosala tonttia kohden saa olla enintään 10% tontin pinta-alasta.</p> <p>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.</p> <p>Alueelle saa rakentaa yksittäisiä alueen käyttötarkoitusta vastaavia rakennuksia, joiden suurin sallittu kerrosala on 150 k-m<sup>2</sup> ja jotka saavat koostua korkeintaan kolmesta eri huoneistosta. Katettua terassia saa olla korkeintaan 50 % rakennuksen pinta-alasta, pois lukien majoitustoimintaa palveleva päärakennus, jossa katettua terassia saa olla korkeintaan 25 % rakennuksen pinta-alasta. Katettujen terassien 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-m<sup>2</sup>. Kokoontumisrakennuksen suurin sallittu kokonaiskerrosala on 800 k-m<sup>2</sup>.</p>
<p><b>VL</b></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><b>VL-1</b></p>	<p>Område för närrekreation, skyddsskog. Området skall till sitt landskap och vegetation bevaras i naturtillstånd. På området tillåts endast de mest nödvändiga skogsvårdsåtgärderna. 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><b>M</b></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 sivuelinkeinoja palvelevia tuotanto- ja talousrakennuksia.</p>
<p><b>LPA-1</b></p>	<p>Kvartersområde för bilplatser. Dagvattens uppsamlingsystem som är belägen på kvartersområdet förses med oljeavskiljning.</p>	<p>Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueelle sijoittuva hulevesien keräysjärjestelmä on varustettava öljynerotuksella.</p>
<p><b>W</b></p>	<p>Vattenområde.</p>	<p>Vesialue.</p>

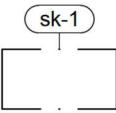
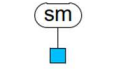
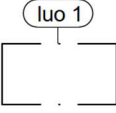
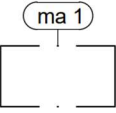
Kuva 10. Bergvalla III asemakaavaehdotus, määräykset ja merkinnät (Inkoon kunta 01/2023).



	<p>Småbåtshamn och badstrand.</p> <p>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 m<sup>2</sup>-vy.</p> <p>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.</p>	<p>Pienvenesatama ja uimaranta.</p> <p>Alueella saa rakentaa erikseen osoitetulla alueelle 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-m<sup>2</sup>.</p> <p>Mahdolliset vedenalaiset kiinteät muinaisjäännökset on otettava huomioon laiturirakenteiden ilmoitus- ja toimenpidelupakäsittelyjen yhteydessä ja pyydyttävä tarvittaessa museoviranomaisen lausunto.</p>
	<p>Byggnadsyta.</p>	<p>Rakennusala.</p>
	<p>Riktgivande byggnadsyta.</p>	<p>Ohjeellinen rakennusala.</p>
	<p>Riktgivande byggnadsyta, där det tillåts byggnation av sammanvändningsutrymmen som betjänar kvartersområdet.</p>	<p>Ohjeellinen rakennusala, jolla sallitaan korttelialuetta palvelevien yhteiskäyttötilojen rakentaminen.</p>
	<p>Riktgivande plats för avloppsreningsverk och område för filtreringsfält. Mindre tekniska utrymmen får byggas på området utöver den anvisade byggrätten.</p>	<p>Ohjeellinen jäteveden puhdistamon ja suodatuskentän alue. Vähäiset tekniset tilat saadaan rakentaa alueelle osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.</p>
	<p>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.</p>	<p>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.</p>
	<p>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.</p>	<p>Venevajan ohjeellinen rakennusala, johon saa myös rakentaa ranta-alueita palvelevia tiloja, kuten pukukoppeja ja WC-tiloja sekä kahvilan ja saunatiloja. Vähäarvoiset tilat saavat poiketa alimmasta rakentamiskorkeudesta.</p>
	<p>Del av område som skall planteras.</p>	<p>Istutettava alueen osa.</p>
	<p>Gata.</p>	<p>Katu.</p>
	<p>Riktgivande körförbindelse för servicetrafik. Tomttrafik tillåten. Vid förverkligandet av körförbindelsen ska man beakta terrängens form, jordmänen och naturvärdena.</p>	<p>Ohjeellinen ajoyhteys huolto liikenteelle. Tontille ajo sallittu. Ajoyhteyden toteuttamisessa tulee ottaa huomioon maaston muoto, maaperä sekä luontoarvot.</p>
	<p>För ledning reserverad del av område. På ledningen för byggas en lätt servicetrafikled. Vid förverkligandet av ledningen ska man beakta terrängens form, jordmänen och naturvärdena.</p>	<p>Johtoa varten varattu alueen osa. Johdon päälle saa rakentaa kevyen huolto liikenteen väylän. Johdon toteuttamisessa tulee ottaa huomioon maaston muoto, maaperä sekä luontoarvot.</p>
	<p>Kraftledning.</p>	<p>Voimajohto.</p>
	<p>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.</p>	<p>Ohjeellinen luontopolku. Luontopolku tulee suunnitella siten, että reitti on selkeästi opastettu, se sopeutuu luontevasti maastoon ja herkkiä luontokohteita suojellaan kulumiselta.</p>
	<p>Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.</p>	<p>Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.</p>
	<p>Linje 3 m utanför planområdets gräns.</p>	<p>3 m kaavamuutoslaueen rajan ulkopuolella oleva viiva.</p>
	<p>Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.</p>	<p>Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.</p>

Kuva 11. Bergvalla III asemakaavaehdotus, määräykset ja merkinnät (Inkoon kunta 01/2023).



	Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
	Riktgivande tomtgräns.	Ohjeellinen tontin raja.
251	Kvartersnummer.	Korttelin numero.
2	Nummer på riktgivande tomt.	Ohjeellinen tontin numero.
BARÖ SKOGSVÄG	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
50	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnad eller i en del därav.	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
II k ½	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.	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta kellarin tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
	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.	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.
	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.	Kiinteä muinaisjäänös. Muinaismuistolalla (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.
	Område som är särskilt värdefullt med tanke på naturens mångfald.  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.  Vid områdets skötsel bör man beakta dess särdrag, som ej får riskeras.	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.  Paikallisesti erittäin arvokas suoalue. Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen ja lajiesiintymien säilyttämisedellytykset.
	Landskapsmässigt värdefullt område, Barösunds kulturlandskap.  Vid mera detaljerad planering och genomförande av åtgärder på området bör jordbruksproduktionens behov beaktas och åtgärderna bör anpassas så, att den värdefulla landskapskvaliteten inte försämras.  Områdets landskapsmässiga särdrag bör bevaras. Byggande 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 landskapsbilden försämras. Landskapsmuseet bör ges tillfälle att avge utlåtande innan beslut om tillstånd gällande skyddsobjekt ges.	Maisemallisesti arvokas alue, Barösundin kulttuurimaisema.  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 suojelukohteita koskevien lupapäätösten antamista.

Kuva 12. Bergvalla III asemakaavaehdotus, määräykset ja merkinnät (Inkoon kunta 01/2023).



ALLMÄNNA BESTÄMMELSER1 § ÅTGÄRDSBEGRÄNSNING

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 miljövärden.

Nya byggnader och konstruktioner bör till sin dimensionering, material, form och färgsättning anpassas till närbelägna byggnader och till områdenas naturmiljö och landskaphelheter 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 PÅLV/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 placeringens energieffektivitet samt deras anpassande till

YLEISMÄÄRÄYKSET1 § 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 värikyseiltään sekä läheisiin rakennuksiin että alueen luonnonympäristöön ja maisemakokonaisuuteen sekä kulttuuriympäristöön.

Rakennukset tulee toteuttaa pääosin puurakenteisina.

Julkisivujen tulee olla pääosin puuta. Rakennusten värikyseissä tulee käyttää saaristoluntoon 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 väritystä.

Rakennusten julkisivujen tulee olla tummasävyisiä tai punamullan punaisia.

6 § RAKENTAMINEN RANTAVYÖHYKKEELLÄ

Rakennettaessa rantavyöhykkeellä tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikyseen. Lisäksi tulee ottaa huomioon maaston muoto, maaperä sekä viemäroinnin tarve ja mahdollisuudet jätevesien käsittelymiseen.

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

terrängen på ett naturligt sätt.

#### 9 § VATTEN- OCH AVLOPPSVATTENHANTERING

Vatten- och avfallsvattenservicen bör arrangeras så funktionssäkert som möjligt, att motsvara användningsändamålet samt att den inte orsakar hälso- eller miljölägenheter. I behandlingen av avloppsvatten ska den gällande lagstiftningen samt myndigheternas direktiv iakttas.

Anskaffningen av hushållsvatten och hanteringen av avloppsvatten ska basera sig på en vattentjänstplan för hela planområdet. 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.

#### 10 § DAGVATTEN UNDER BYGGNADSSKEDET

Dagvatten under byggnadstiden får inte ledas direkt ut i vattendragen. Vatten från byggplatsen ska hanteras med ett fördröjningsystem eller genom infiltration i marken så att det inte medför fara för att marken ska förorenas. Vid behov ska vattenkvaliteten utredas.

energiatthet och att deras sovning i maastoon 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 toimintavaraan puhdistamoon.

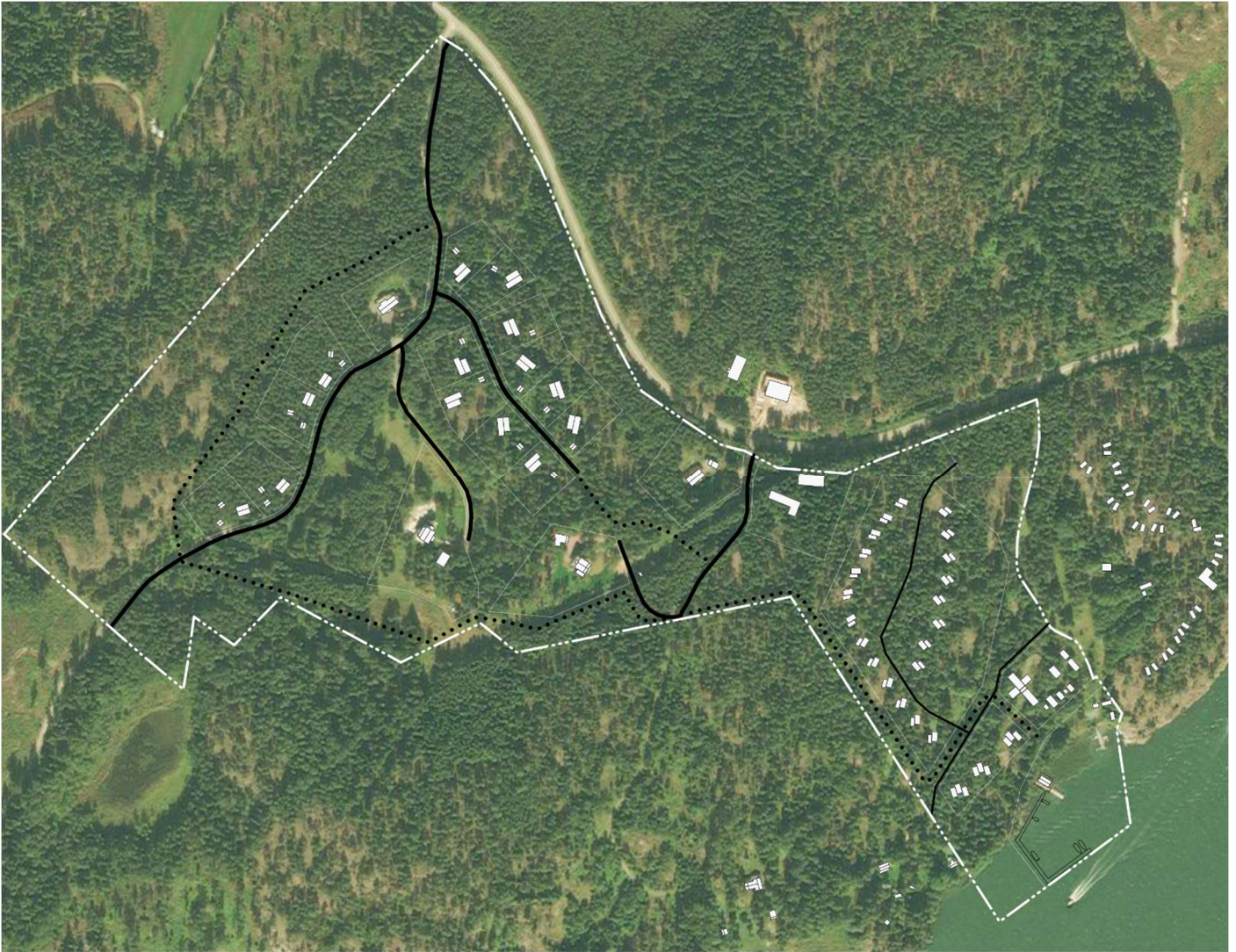
Puhdistamoissa, joissa käsitellään yli 10 henkilön jätevedet (yhteispuhdistamo), talousjätevedet on puhdistettava siten, että asetusten mukainen pilaantumisen herkkyydelle alueille määritelty puhdistustaso täyttyy. Yhteispuhdistamoissa on oltava nimetty jätevesijärjestelmän asianmukaisesta käytöstä ja huollosta vastaava henkilö. Käyttäjien tulee laatia yhteispuhdistamon käytöstä kirjallinen huolto- ja käyttö sopimus. Mahdollisen jätevedenpuhdistamon ympäristöluvan tarve tulee selvittää.

#### 10 § TYÖMAA-AIKAISET HULEVEDET

Rakennustyömaan aikaisia hulevesiä ei saa johtaa suoraan vesistöön. Työmaavedet pitää käsitellä viivyttävällä järjestelmällä tai maahan imeyttämällä siten, ettei siitä aiheudu maaperän pilaantumisen vaaraa. Tarvittaessa vesien laatu tulee selvittää.

Kuva 14. Bergvalla III asemakaavaehdotus, määräykset ja merkinnät (Inkoon kunta 01/2023).





Kuva 15: Havainnekuva Bergvalla III asemakaavan mukaisesta rakentamisesta (Inkoon kunta 01/2023). Asemakaava-alueen itäpuolella sijaitseva hotellialue on esitetty sinne laadittujen, alustavien suunnitelmien mukaisesti.