

Bergvalla

Detaljplan

Plan för deltagande och bedömning

Byggnads- och miljönämnden 24.1.2023



Bild 1. Preliminär avgränsning av planområdet på guidekarta.

Planeringsområde

Detaljplanen gäller en del av Barölandets ö i Ingå. Planeringsområdets areal är 27,6 ha. Den preliminära avgränsningen av planeområdet har anvisats i bild 2.

Planeringsområdet ligger längs Barösunds farled, på cirka 20 kilometers avstånd från Ingå centrum. Förbindelse till planeringsområdet finns från landsväg 1104 Barösundsvägen. Strandlinjen är ca 190 m.

I området finns fyra fastigheter som är bosatta året runt, en småindustrihall samt en bastubyggnad i samband med hotellverksamheten. På planeringsområdet finns också tecken på tidigare bosättning.

Planeringsområdet består till största delen av bergig blandskog som har underhållits som ekonomiskog. Också stranden är skogig och består till största delen av branta bergssluttningar. I naturutredningen 2020 (Keiron Oy) har det på området indentiferats lokalt väldigt värdefullt kärr-områden, gräsrik torräng samt lundartat moskog. Nästan hela området ingår i Barösunds farleds nationellt värdefulla kulturmiljö (RKY).

På farledens andra sida, i ändan av färjsträckan, ligger Barösunds skärgårdsby och båthamn. I anslutning till hamnen finns service, såsom restaurang och butik. Byn har cirka 60 fasta invånare.

Den största ägaren på området är Ingå kommun, ungefär 23 ha. De bebyggda fastigheterna är privatägda.

Utgångspunkterna för planerandet

Beslut om planeringens påbörjande

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

Bergvalla delgeneralplan

Kommunfullmäktige beslutade 13.12.2021 § 95 om åtgärder gällande utvecklandet av Bergvallas hotellverksamhet och samtidigt uppmanades byggnads- och miljönämnden att inleda uppgörandet av Bergvalla delgeneralplan i enlighet med

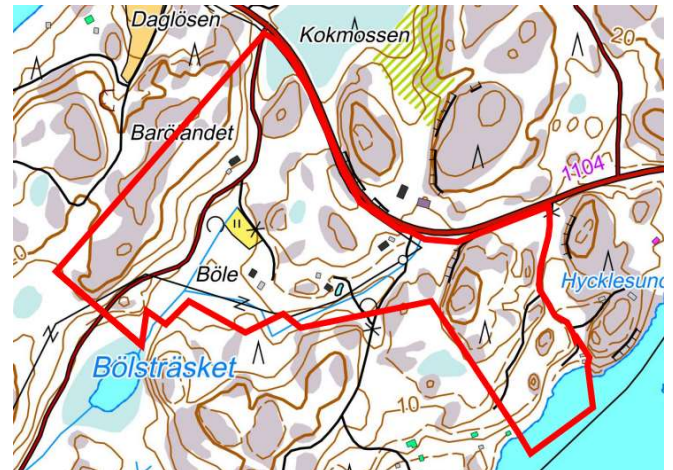


Bild 2. Preliminär avgränsning av planområdet på terrängkarta.

planläggningsprogrammet utan dröjsmål. Utarbetandet av Bergvalla delgeneralplan ingår i det av kommunstyrelsen 29.3.2021 godkända planläggningsprogrammet till de projekt som ska inledas år 2022. Kommunen inledde planläggningen av Bergvalla delgeneralplan område på eget initiativ.

Bergvalla II stranddetaljplan

En stranddetaljplan uppgjordes för Bergvallaområdet år 2020. I enlighet med planen har ett hotell och till detta tillhörande verksamhet byggts upp i området. På grund av den stora efterfrågan på hotelltjänster har de ansvariga för hotelldriften meddelat kommunen att de är villiga att köpa tilläggsmark från den av kommunen ägda fastigheten Bergvalla 149-402-1-115 för att kunna utöka hotellverksamheten i området. Utarbetandet av stranddetaljplanen Bergvalla II grundar sig på köperbudandet som hotellaktören gjort för området. Kommunfullmäktige beslöt 13.12.2022 § 95 att ge budgivaren rätt att påbörja förberedande av Bergvalla II stranddetaljplanen samt ändringen av Bergvalla I planen i enlighet med de angivna målen.

Byggnads- och miljönämnden har godkänt ett markanvändningsutkast för området 12.5.2020 § 32.

Planeringssituationen

Riksomfattande mål för områdesanvändningen
Statsrådets beslut om riksomfattande mål för områdesanvändningen trädde i kraft 1.4.2018. Målen för områdesanvändning ska beaktas i planeringen av området samt behandlas i planbeskrivningen om det

för planområdet inte finns en gällande generalplan med rättsverkan. (MBL 25 §)

Nylandsplanen 2050

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

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

Besvärprocessen gällande Nylandsplanen är ännu inte avslutad. Även Nylands förbund har ansökt om rätten att anföra fortsatta besvär till högsta förvaltningsdomstolen gällande förvaltningsdomstolens beslut om att upphäva delar av landskapsplanen bland annat eftersom beslut inte möjliggör en entydig tolkning av planen. Nylandsplanen kan i sin helhet träda i kraft först efter att de eventuella fortsatta besvären har avgjorts i Högsta förvaltningsdomstolen.

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

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

Generalplan

Området ingår i delgeneralplanen för Ingås inre skärgård som kommunfullmäktige har godkänt 23.4.20218.

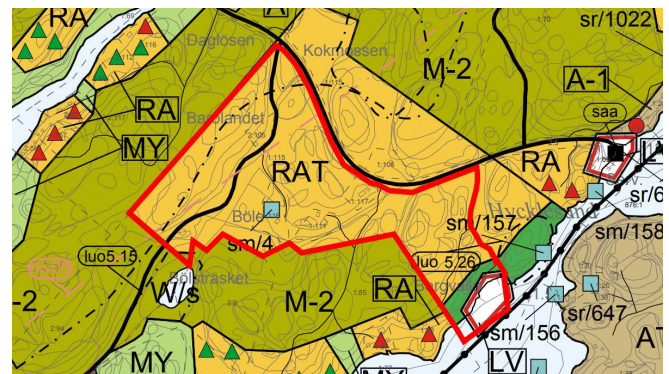


Bild 3. Utdrag ur den gällande delgeneralplanen för inre skärgården med preliminär avgränsninga av planområdet.

I delgeneralplanen är området huvudsakligen betecknat som fritidshusby (RAT). Stranden är fritids- och rekreationsområde (VR) samt båthamn (LV). Den del som sträcker sig över havet är vattenområde (W). En liten del av området är jord- och skogsbruksdominerat område (M-2). På området finns en fast fornlämning (sm), partiellt ett område som är särskilt viktigt med tanke på den biologiska mångfalden (luo), ett landskapsmässigt värdefullt område (ma) samt en nationellt värdefull kulturmiljö (rky).

Delgeneralbeteckningar gällande för området

RAT, byområde för fritidsboende

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

VR, friluft- och rekreationsområde

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

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

LV, båthamn

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

bör godkännas av kommunens byggnads- och miljömyndighet.

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

W, vattenområde

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

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

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

Indexsiffran hänvisar till förteckningen över särskilt värdefulla naturområden i planbeskrivningen.

rky09, riksomfattande värdefull kulturmiljö

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

sm, fast fornlämning

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

Indexsiffran hänvisar till förteckningen över fornminnen i planbeskrivningen.

ma, landskapsmässigt värdefullt område

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

Områdets landskapsmässiga särdrag bör bevaras. Byggande samt miljövard på området bör anpassas till

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

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

Detaljplan

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

Stranddetaljplanbeteckningar gällande för området

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

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

LV, småbåtshamn

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

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

RM, Kvartersområde för byggnader som betjänar turism:

På området får uppföras sådana fritidsbostäder och byggnader för övernattning samt andra byggnader som betjänar turism och kontorsbyggnader som berör skärgårdens näringsliv som inte orsakar skada åt

boendet eller naturen. Områden som förblir obebyggda skall bevaras i naturtillstånd. På området får uppföras enskilda byggnader som motsvarar områdets användningsändamål och vars våningsyta inte överskrider 40 vy-m². Enskilda byggnader får förenas med tak så att de uppstår grupper på högst 3 byggnader. Ytan för takbelagda terrasser får högst uppgå till 50% av byggnadens yta. Dessutom får det på det skilda området som är reserverat för sammanvåningsutrymmen byggas en byggnad för sammankomster vars våningsyta inte får överskrida 100 vy-m². Byggnadernas sammanlagda våningsyta på kvartersområdet får inte överskrida 600 vy-m².

Byggnadsordning

Ingå kommuns byggnadsordning trädde i kraft 2002.

Markägoförhållanden och besittning

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

Planeringens definition och målsättningar

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

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

Beskrivning av planen

Det har uppgjorts ett förslag till planlösning. Vid uppgörandet av planlösningen har använts Bergavalla II-stranddetaljplanens och Bergavalla delgeneralplanens utkast samt tidigare upp-gjorda och i kommunen behandlade markanvändningsplaner samt den respons som man fått om dem.

Detaljplanen omfattar 10 nya tomter på ett kvartersområde för fristående småhus (AO), fyra nya

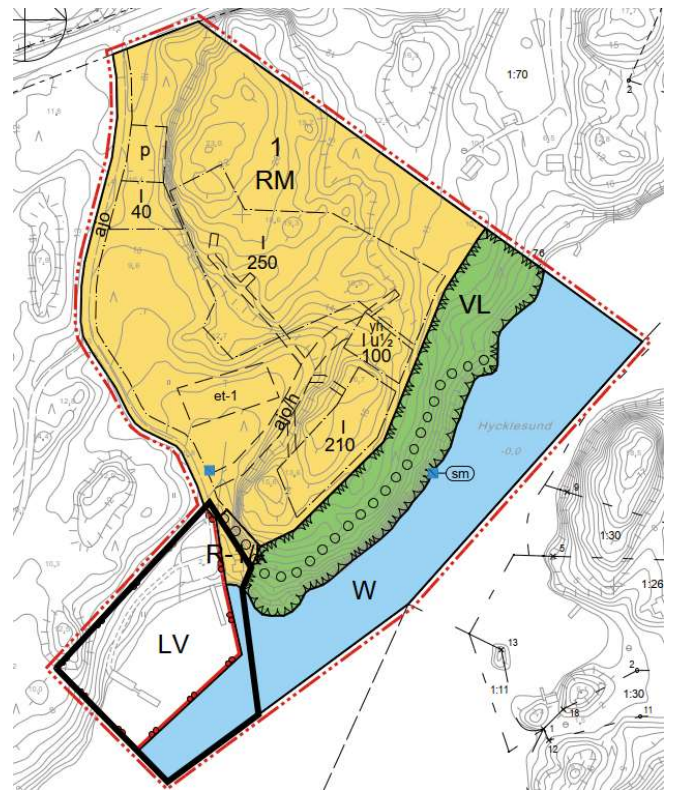


Bild 4. Stranddetaljplan Bergvalla I, godkänd av kommunfullmäktige 7.9.2020. Planen gäller endast för området markerat med svart vilket är den del som sträcker sig till detaljplaneområdet Bergvalla III. Den resterande delen av stranddetaljplanen Bergvalla I har ersatts stranddetaljplaneändringen Bergvalla I som kommunfullmäktige godkände 10.10.2022 § 46.

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

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

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

Planens beredningsmaterial finns i slutet av det här programmet för deltagande och bedömning.

Planeringens framskridande

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

Utredningar

Som grund för planläggningen används tidigare gjorda utredningar och data samt under planprocessen uppgjorda utredningar.

Uppgjorda utredningar:

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

- Ingå – Utredning om den byggda kulturmiljön. STADIONARK, 2012.
- Ingå inre skärgårds delgeneralplan, Naturinventering 2011-2012. Luontotieto Keiron Oy, 2013.
- Inkoon kulttuurimaisemaselvitys; Maisemalliset suosituksset yleiskaavoitusta varten. Diplomarbete, Aalto-universitet. Annina Sarlos, 2012.
- Inkoon sisäsaariston kulttuurimaiseman ominaispiirteet, uhat ja mahdollisuudet. Aalto-universitet, Landskapsarkitektur. Kaisa Laine, 2011.
- METSO – kohteiden inventointi, Kunta-METSO -programmet. Luontotieto Keiron Oy, 2011.
- Perinteisten saaristokyläen elementit Inkoon saaristossa. Aalto universitet, Landskapsarkitektur. Anni-Maija Fincke, 2011.

Pågående utredningar:

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

Konsekvenser som bedöms

I markanvändnings- och bygglagen stadgas att konsekvenserna ska utredas då en plan utarbetas. En plan ska basera sig på tillräckliga undersökningar och utredningar (9 § MBL). I 1 § i MBF definieras noggrannare att den aktuella planens uppgift och syfte, tidigare gjorda utredningar samt andra omständigheter som inverkar på behovet av utredningar ska beaktas vid bedömningen av konsekvenserna. Utredningarna bör innehålla tillräckliga uppgifter för att de direkta och indirekta konsekvenserna av genomförandet av planen ska kunna bedömas.

Konsekvenser som stadgas i markanvändnings- och bygglagen:

1. konsekvenser för miljön,
2. samhällsekonomiska,
3. sociala,
4. kulturella och
5. övriga konsekvenser.

Utredningarna ska omfatta hela det område för vilket planen kan bedömas ha väsentliga konsekvenser. Utifrån bedömningen är det möjligt att uppskatta de avsevärda direkta och indirekta konsekvenser som genomförandet av planen orsakar för:

- människornas levnadsförhållanden och livsmiljö;
- jordmånen och berggrunden, vattnet, luften och klimatet;
- växt- och djurarterna, naturens mångfald och naturresurserna;
- områdes- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin samt trafiken;
- stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön.

Utredningen av konsekvenserna baserar sig på utredningar som gjorts och som görs på området, på befintliga grunduppgifter, på terrängbesök, på utgångsuppgifter och respons från intressenter och myndigheter samt på analyseringen av planernas miljöförändrande egenskaper.

Intressenter och hörande av dem

Intressenter har rätt att ta del av planens beredning, att bedöma dess verkningar och att ge sitt utlåtande om planen (MBL 62 §). Intressenter är de vars boende, arbete eller andra förhållanden kan påverkas avsevärt av den aktuella planen. Övriga intressenter är myndigheter och samfund, vars verksamhetsområden behandlas i planeringen.

Intressenter i denna plan är:

- Invånare, markägare, företag, anställda och föreningar på området och i närområdena
- Ingå kommuns förtroendeorgan och förvaltningskommuner
- Övriga myndigheter:
 - Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland,
 - Nylands förbund,
 - Västra Nylands landskapsmuseum,
 - Museiverket,
 - Nylands räddningsverk
 - Ingå FBK

Deltagande och delgivande av information

Om planläggningen informeras på kommunens webbplats www.inga.fi samt i lokaltidningarna. Programmet för deltagande och bedömning, inklusive beredningsmaterialet, samt planförslaget framläggs offentligt i Ingå kommungård (Strandvägen 2, 10210 Ingå) samt på kommunens webbplats. Kommunens invånare och intressenter har möjlighet att framföra sin åsikt om planen under den period då planen är framlagd.

Myndigheterna informeras skilt av kommunen.

Beslutsskeden i planeringen, konsekvensbedömning samt sätt att delta

Anhängiggörande av planläggningen

Byggnads- och miljönämndens beslut 08.02.2022 § 12 och § 13. Planerna har anhängiggjorts i samband med kungörelsen av både Bergvalla delgeneralplanen samt Bergvalla II stranddetaljplanen. Åt delaktiga i planen har anmälts om anhängiggörande av planläggningen. I beredningsskedet har ordnats ett myndighetssamråd.

Åsikter om planen för deltagande och bedömning samt planens beredningsmaterial

Programmen för deltagande och bedömning för både delgeneralplanen för Bergvalla och stranddetaljplanen för Bergvalla II var framlagda till påseende 18.2.-28.3.2022 på Ingå kommungård och på kommunens webbplats. Framläggningen kungjordes i lokala tidningar och på kommunens webbplats i samband med planläggningen ordnades det invånarmöten innan beredningsmaterialet och programmet för deltagande och bedömning lades fram till påseende och under framläggningstiden. Intressenterna reserverades också möjlighet att lämna in sina skriftliga åsikter om beredningsmaterialet och om programmet för deltagande och bedömning då dokumenten var framlagda till påseende. Utlåtanden begärdes av myndigheter. Bemötanden har utarbetats till de inkomna åsikterna och utlåtandena.

Planförslag

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

Godkännande av planen

Ingå kommunstyrelse lägger fram planen för godkännande för kommunstyrelsen. Godkännandet av planen kungörs i lokaltidningarna och på kommunens webbplats. Besvär mot godkännandet av planen kan inlämnas till Helsingfors förvaltningsdomstol. Besvär mot förvaltningsdomstolens beslut kan inlämnas till högsta förvaltningsdomstolen.

Preliminär tidtabell

Tidpunkt	Planskede
2022	
Februari	Myndighetsdiskussion i planläggningens uppstartsfas
Februari-Mars	Anhängiggörande av planläggningen, planen för deltagande och bedömning till påseende. Invånartillfälle ordnas.
April-December	Komplettering av utredningar
November-December	Uppgörande av planförslag
2023	
Februari-Mars	Planförslaget till påseende. Invånartillfälle ordnas.
Mars-April	Framförande av åsikter, kontroll av dokument
April-Maj	Behandling för godkännande av planen
Juni →	Planen vinner laga kraft

Kontaktuppgifter

Eric Roselius
Ingå kommun
Planläggningschef
Tfn 040 670 6143
eric.roselius@inga.fi
Postadress: Ingå kommun, PB 6, 10211 Ingå
Besöksadress: Strandvägen 2, 10210 Ingå

Miia Nätyнки
Ingå kommun
Planläggningsarkitekt
Tfn 040 484 2648
miia.natynki@inga.fi
Postadress: Ingå kommun, PB 6, 10211 Ingå
Besöksadress: Strandvägen 2, 10210 Ingå

Planens beredningsmaterial, preliminära planer

Utkast till Bergvalla delgeneralplan

OSAYLEISKAVALUONNOS
08.02.2022

0 50 100 150 200

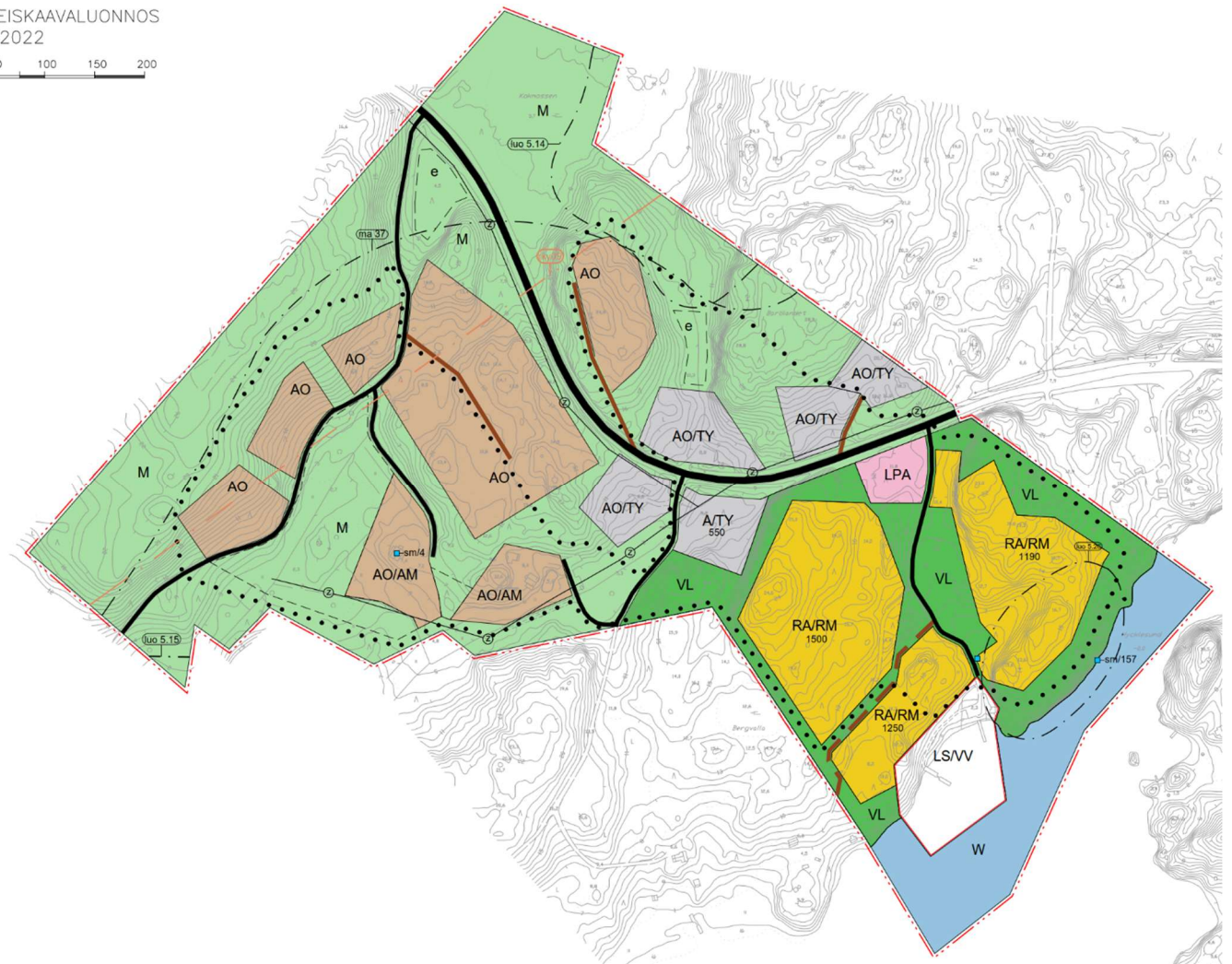


Bild 6. Utkast till Bergvalla delgeneralplan (Ingå kommun, 02/2022).

Utkast till Bergvalla II stranddetaljplan

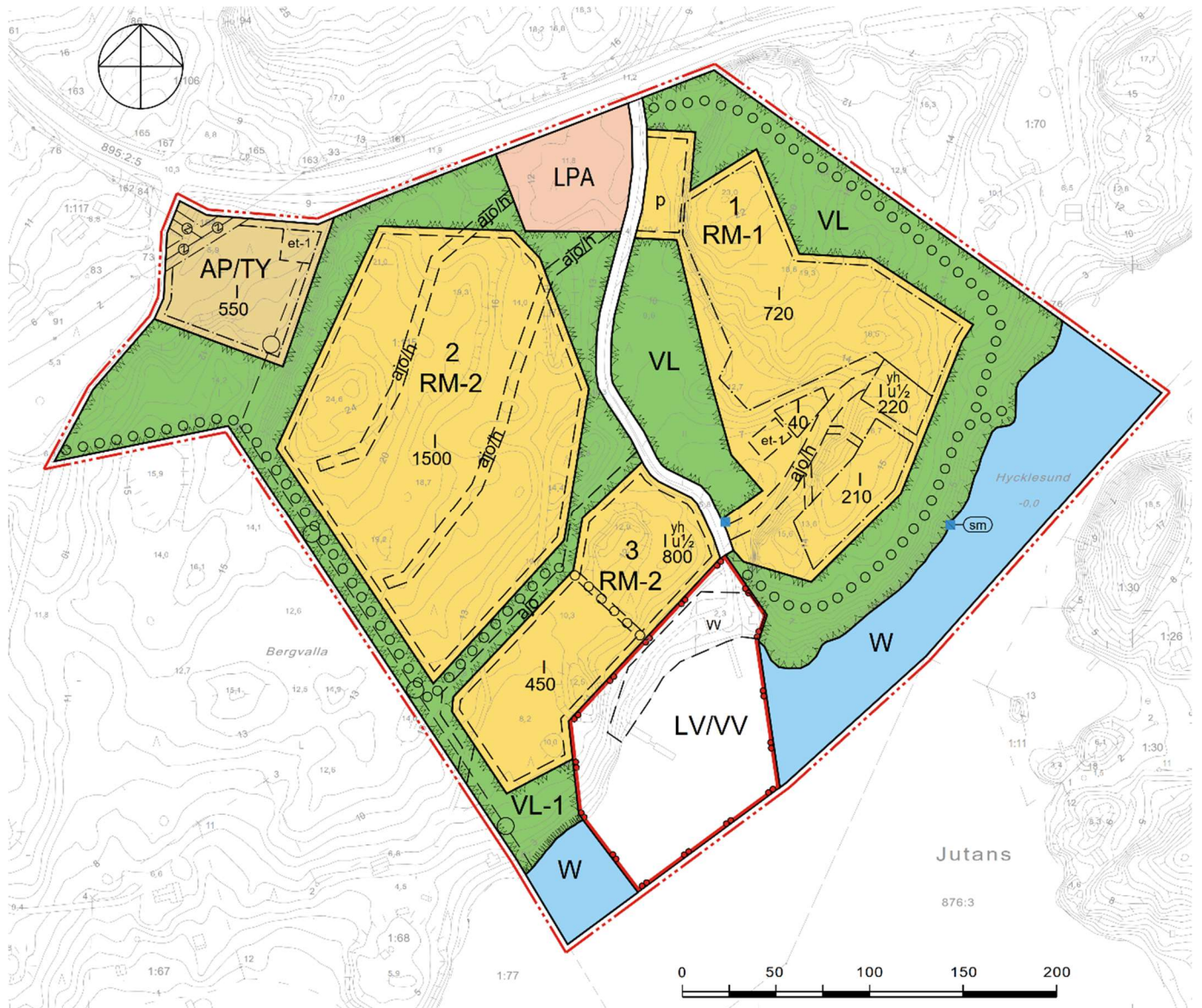


Bild 7. Det framlagda utkastet till Bergvalla II stranddetaljplanen, som sedan indelades i två delar efter framläggandet (FCG 2/2022).

Förslag till Bergvalla III detaljplan



Bild 8. Förslag till Bergvalla III detaljplan (Ingå kommun, 01/2023).

<p>INGÅ KOMMUN DETALJPLAN 1:2000 BERGVALLA III</p>	<p>INKOON KUNTA ASEMAKAAVA 1:2000 BERGVALLA III</p>
<p>Detaljplanen berör kvarter 2-14, område för närrekreation, jord- och skogbruksområde, kvartersområde för bilplatser, vatten- och gatuområde samt småbåtshamn och simstrand.</p>	<p>Asemakaava koskee kortteileita 2-14, lähivirkistys-, maa- ja metsätalous-, vesi- ja katualueita, autopaikkojen korttelialuetta sekä pienvenesatamaa ja uimarantaa.</p>
<p><u>PLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:</u></p>	<p><u>KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:</u></p>
<p>AO</p> <p>Kvartersområde för fristående småhus. På området får uppföras småhus med en eller två bostäder (egnahemshus) för boendeändamål samt sådana arbetsutrymmen, som inte förorsakar men för boendet eller miljön. Sammanlagd våningsyta per tomt får inte överstiga 250 m²-vy. Varje bostad bör ha eget gårdsutrymme som ansluter sig direkt till bostaden och som är ändamålsenligt skyddat mot insyn. Tomtgränser bör förses med 1,2-2 m hög häck.</p>	<p>Erillispientalojen korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja (omakotitaloja) asumistarkoituksiin sekä sellaisia työtiloja, jotka eivät aiheuta haittaa asumiselle tai ympäristölle. Yhteenlaskettu kerrosala tonttia kohden ei saa ylittää 250 k-m². Jokaisella asunnolla on oltava tarkoituksenmukaisesti näkösuojattu, asuntoon liittyvä pihatila. Tontinrajat on varustettava 1,2-2 m korkealla pensasaidalla.</p>
<p>AO-1</p> <p>Kvartersområde för fristående småhus. På området får uppföras småhus med en eller två bostäder (egnahemshus) för boendeändamål. Sammanlagd våningsyta per tomt får inte överstiga 250 m²-vy. I kvarter 8 tillåts därtill högst 110 k-m² ekonomibyggnader. Högst 30 % av tomtens våningsyta får användas för sådana 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.</p>	<p>Erillispientalojen korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja (omakotitaloja) asumistarkoituksiin. Yhteenlaskettu kerrosala tonttia kohden ei saa ylittää 250 k-m². Korttelissa 8 sallitaan tämän lisäksi talousrakennuksia enintään 110 k-m². 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.</p>
<p>AP-1</p> <p>Kvartersområde för småhus. På området får uppföras radhus, kopplade småhus och fristående småhus för boendeändamål. Sammanlagd våningsyta per tomt får inte överstiga 550 m²-vy. Högst 50 % av tomtens våningsyta får användas för sådana 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.</p>	<p>Asuinpientalojen korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin. Yhteenlaskettu kerrosala tonttia kohden ei saa ylittää 550 k-m². Tontin kerrosalasta enintään 50 % voidaan käyttää sellaisiin saariston elinkeinotoimintoihin, jotka eivät aiheuta haittaa asumiselle tai ympäristölle, kuten liike-, majoitus- ja verstastoimintoihin. Tällöin on erityisesti katsottava, ettei toiminta aiheuta raskasta ajoneuvoliikennettä, melua tai löyhkää. Tontinrajat on varustettava 1,2-2 m korkealla pensasaidalla.</p>
<p>RA</p> <p>Kvartersområde för fritidsbostäder. På området får placeras fritidsbyggnader och bastu- och ekonomibyggnader som betjänar dem.</p> <p>På varje tomt får byggas en fritidsbostad på högst 150 m²-vy och en bastubyggnad på högst 40 m²-vy. Därtill får uppföras en gäststuga på högst 50 m²-vy samt förutom ovan nämnda bastubyggnad ekonomibyggnader på sammanlagt 100 m²-vy.</p> <p>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.</p> <p>Även om den totala byggnadsrätten för en byggplats underskrids får byggnadsrätt inte överföras från fritidsbostad till bastubyggnad eller</p>	<p>Loma-asuntojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa loma-asuntoja ja niitä palvelevia sauna- ja talousrakennuksia.</p> <p>Tonttia kohden saa rakentaa enintään 150 k-m² kokoisen loma-asunnon ja enintään 40 k-m² kokoisen saunarakennuksen. Tämän lisäksi voidaan rakentaa enintään 50 k-m² kokoinen vierasmaja sekä edellä mainitun saunarakennuksen lisäksi talousrakennuksia enintään 100 k-m².</p> <p>Saunarakennuksen yhteyteen saa rakentaa katolla varustetun terrassin, joka on enintään 50 % saunarakennuksen kerrosalasta. Vähintään 1/3 saunarakennuksen kerrosalasta tulee olla löyly-/peseytymistiloja.</p> <p>Vaikka tontin kokonaisrakennusoikeus alitetaan, rakennusoikeutta ei saa siirtää loma-asunnosta saunarakennukseen tai saunarakennuksesta loma-asuntoon. Tämä koskee myös yhteisomistajia.</p>

Bild 9. Förslag till Bergvalla III detaljplan, beteckningar och föreskrifter (Ingå kommun, 01/2023).

<p>RM</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 m²-vy och som får bestå av tre skilda lägenheter. Ytan för takbelagda terrasser får högst uppgå till 50% av byggnadens yta, förutom huvudbyggnaden där takbelagda terrasser får högst uppgå till 25 % av byggnadens yta. Förutom takbelagda terrasser får därtill också byggas takbelagda gångbroar och skärmtak som förenar byggnaderna.</p> <p>Dessutom får det på det skilda området som är reserverat för 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-vy². Den högsta tillåtna totala våningsytan för samlingslokalsbyggnader är 800 m²-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-m² 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-m². Kokoontumisrakennuksen suurin sallittu kokonaiskerrosala on 800 k-m².</p>
<p>VL</p>	<p>Område för närrekreation. Området skall till sitt landskap och vegetation bevaras i naturtillstånd. På området får upprättas småskaliga anläggningar, som främjar områdets användning som rekreativområde. Anläggningarna skall anpassas till landskapet. Vid den noggrannare planeringen av lederna på området ska man undvika att leda trafiken till områden där vegetationen är känslig för slitage.</p>	<p>Lähivirkistysalue. Alue tulee säilyttää maisemaltaan ja kasvillisuudeltaan luonnontilaisena. Alueelle saa rakentaa kevyitä rakennelmia, jotka edistävät alueen käyttöä virkistysalueena. Rakennelmien tulee soveltua maisemaan. Alueelle sijoittuvien reittien tarkemmassa suunnittelussa tulee välttää kulunohjaamista kulutusherkän kasvillisuuden alueille.</p>
<p>VL-1</p>	<p>Område för närrekreation, skyddsskog. Området skall till sitt landskap och vegetation bevaras i naturtillstånd. På området tillåts endast de mest nödvändiga 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 luonnontilaisena. Alueella sallitaan vain välttämättömät metsänhoidolliset toimenpiteet. Alueelle sijoittuvien reittien tarkemmassa suunnittelussa tulee välttää kulunohjaamista kulutusherkän kasvillisuuden alueille.</p>
<p>M</p>	<p>Jord- och skogsbruksområde. Området är avsett för idkande av jord- och skogsbruk. På området får uppföras produktions- och ekonomibygnader som betjänar jord- och skogsbruk samt därtill anslutna binärningar.</p>	<p>Maa- ja metsätalousalue. Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella saa rakentaa maa- ja metsätaloutta ja siihen liittyviä sivuelinkeinoja palvelevia tuotanto- ja talousrakennuksia.</p>
<p>LPA-1</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>W</p>	<p>Vattenområde.</p>	<p>Vesialue.</p>

Bild 10. Förslag till Bergvalla III detaljplan, beteckningar och föreskrifter (Ingå kommun, 01/2023).




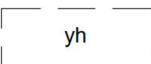
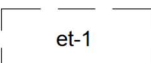
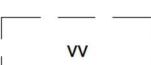

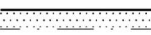

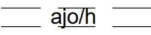






	Småbåtshamn och badstrand. På det skilt anvisade området får uppföras byggnader och anläggningar som betjänar småbåtshamnen, badstranden och turism, exempelvis bastubyggnader, caféer, omklädningsrum, WC-utrymmen samt för lager och servicebyggnad. Sammanlagda våningsytan får byggnaderna inom området får inte överskrida 150 m2-vy. Eventuella fasta fornlämningar under vatten bör beaktas i samband med behandling av anmälan eller åtgärdstillstånd för bryggor och vid behov bör utlåtande av museimyndigheten begäras.	Pienvenesatama ja uimaranta. 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-m2. Mahdolliset vedenalaiset kiinteät muinaisjäännökset on otettava huomioon laiturirakenteiden ilmoitus- ja toimenpidelupakäsittelyjen yhteydessä ja pyydyttävä tarvittaessa museoviranomaisen lausunto.
	Byggnadsyta.	Rakennusala.
	Riktgivande byggnadsyta.	Ohjeellinen rakennusala.
	Riktgivande byggnadsyta, där det tillåts byggnation av sammanvändningsutrymmen som betjänar kvartersområdet.	Ohjeellinen rakennusala, jolla sallitaan korttelialuetta palvelevien yhteiskäyttötilojen rakentaminen.
	Riktgivande plats för avloppsreningsverk och område för filtreringsfält. Mindre tekniska utrymmen får byggas på området utöver den anvisade byggrätten.	Ohjeellinen jäteveden puhdistamon ja suodatuskentän alue. Vähäiset tekniset tilat saadaan rakentaa alueelle osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.
	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.	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.
	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.	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.
	Del av område som skall planteras.	Istutettava alueen osa.
	Gata.	Katu.
	Riktgivande körförbindelse för servicetrafik. Tomttrafik tillåten. Vid förverkligandet av körförbindelsen ska man beakta terrängens form, jordmånen och naturvärdena.	Ohjeellinen ajoyhteys huolto liikenteelle. Tontille ajo sallittu. Ajoyhteyden toteuttamisessa tulee ottaa huomioon maaston muoto, maaperä sekä luontoarvot.
	För ledning reserverad del av område. På ledningen för byggas en lätt servicetrafikled. Vid förverkligandet av ledningen ska man beakta terrängens form, jordmånen och naturvärdena.	Johtoa varten varattu alueen osa. Johdon päälle saa rakentaa kevyen huolto liikenteen väylän. Johdon toteuttamisessa tulee ottaa huomioon maaston muoto, maaperä sekä luontoarvot.
	Kraftledning.	Voimajohto.
	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.	Ohjeellinen luontopolku. Luontopolku tulee suunnitella siten, että reitti on selkeästi opastettu, se sopeutuu luontevasti maastoon ja herkkiä luontokohteita suojellaan kulumiselta.
	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Linje 3 m utanför planområdets gräns.	3 m kaavamuutoslaueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Bild 11. Förslag till Bergvalla III detaljplan, beteckningar och föreskrifter (Ingå kommun, 01/2023).

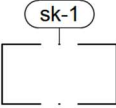
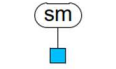
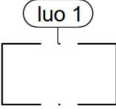
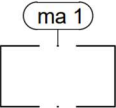
	Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
	Riktgivande tomtgräns.	Ohjeellinen tontin raja.
251	Kvartersnummer.	Korttelin numero.
2	Nummer på riktgivande tomt.	Ohjeellinen tontin numero.
BARÖ SKOGSVÄG	Namn på gata, 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.	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.
	Vid områdets skötsel bör man beakta dess särdrag, som ej får riskeras.	Alueen hoidossa tulee ottaa huomioon sen ominaispiirteet ja niitä ei saa vaarantaa.
	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 ympäristönhoito 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.

Bild 12. Förslag till Bergvalla III detaljplan, beteckningar och föreskrifter (Ingå kommun, 01/2023).

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER**1 § 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 PÅ**LV/VV-OMRÅDET**

I den mera detaljerade planeringen och förverkligandet av området förutsätts högkvalitativ byggnation. Vid placering av byggnader bör utsikten från havet ägnas särskild uppmärksamhet. Dokumentationen för byggnadslovsansökningen ska innehålla illustrerande planer som beskriver situationen i hela kvarteret samt de åtgärder som planerats för kvarteret och i vilka de ovannämnda aspekterna har anvisats med godtagbar precision.

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

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

5 § PÅ AO-KVARTERSOMRÅDET

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

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

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

6 § BYGGANDE PÅ STRANDOMRÅDE

Då man bygger på strandområden bör man fästa speciell uppmärksamhet vid byggnadernas höjd, form, yttermaterial och färgsättning. Dessutom bör man beakta terrängformationer, jordmån och behov av avlopp samt möjligheter för hantering av avfallsvatten.

7 § BEAKTANDE AV ÖVERSVÄMNINGSRISK

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

8 § SOLFÅNGARE

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

YLEISMÄÄRÄYKSET**1 § TOIMENPIDERAJOITUS**

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

2 § RAKENTAMISTAPA

Alueella tapahtuva rakentaminen ja ympäristönhoito tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja ympäristöllisiin arvoihin.

Uusien rakennusten ja rakenteiden tulee sopeutua mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan, malliltaan ja 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 saaristoluoontoon 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 miljöolägenheter. 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 luonteavalla 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.

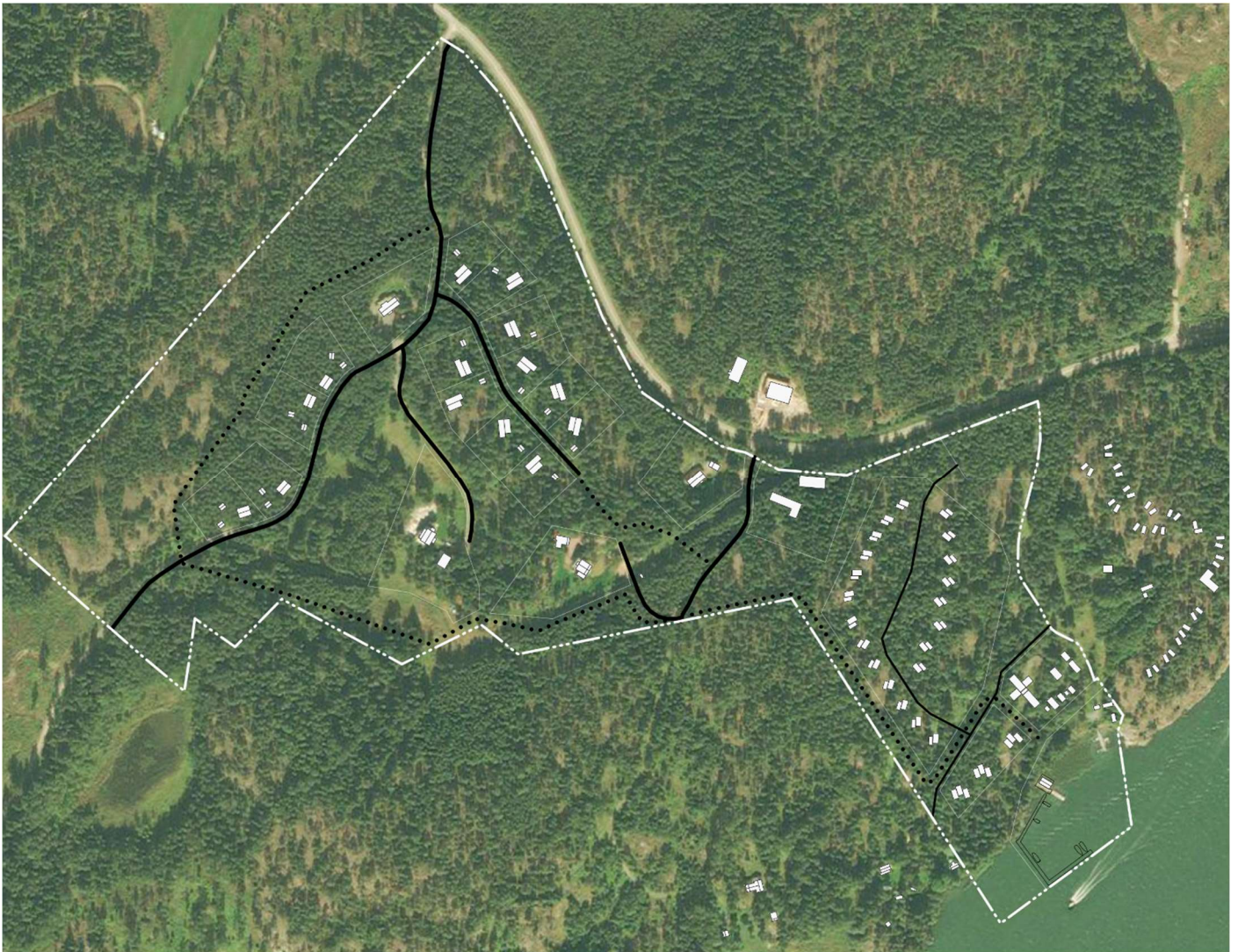


Bild 15: En illustration av byggandet enligt detaljplanen Bergvalla III (Ingå kommun, 01/2023). Hotellområdet öster om detaljplaneområdet presenteras enligt de preliminära planerna.