

25 § Detaljplan - asemakaava Bergvalla III

Byggnads- och miljönämnden 24.1.2023 § 6

Bakgrund

I detaljplaneförslaget för Bergvalla III har man kombinerat två planer som har legat till påseende: stranddetaljplanen Bergvalla II och Bergvalla delgeneralplan. Beslutet baserar sig på möten med myndigheter samt de inkomna utlåtandena.

Området

Detaljplanen gäller en del av Barölandets ö i Ingå. Planeringsområdets areal är 27,6 ha. På 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. Den största ägaren på området är Ingå kommun, ungefär 23 ha. De bebyggda fastigheterna är privatägda.

Målsättning

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.

Respons och ändringar efter planutkastskeden

Det kom in 10 utlåtanden från myndigheterna och 8 åsikter från privatpersoner beträffande det framlagda programmet för deltagande och bedömning samt beredningsmaterialet för Bergvalla delgeneralplan. En av åsikterna hade tre underskrifter och ett hade sju. Det kom in 9 utlåtanden från myndigheterna och 8 åsikter från privatpersoner beträffande det framlagda programmet för deltagande och bedömning samt beredningsmaterialet för Bergvalla II stranddetaljplan. En av åsikterna hade två underskrifter, ett hade tre och ett hade sju. Responsen på beredningsmaterialet präglades av frågor beträffande lösningen på vattenförsörjningen i området, byggmängden som upplevdes överdriven, byggandets kvalitet och dess placering samt konsekvenserna av områdets utveckling för grannarna, naturen, kulturlandskapet och möjligheterna till rekreativ användning. Naturstigen

Rakennus- ja ympäristölautakunta 24.1.2023 § 6

Tausta

Bergvalla III asemakaavassa on yhdistetty kaksi luonnoksena nähtävillä ollutta kaavaa, Bergvalla II ranta-asemakaava sekä Bergvalla osayleiskaava. Päätös perustuu viranomaisneuvotteluihin sekä lausuntoihin.

Alue

Asemakaava koskee osaa Inkoon Barölandet saaresta. Suunnittelualue on kooltaan 27,6 ha. Alueella on neljä ympärivuotisesti asuttua kiinteistöä, yksi pienteollisuushalli sekä hotellitoiminnan yhteydessä sijaitseva saunarakennus. Suunnittelualueella on myös merkkejä aiemmasta asutuksesta.

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

Tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on ohjata paikalliset olosuhteet huomioiden alueelle sijoitettava 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.

Palaute ja muutokset kaavaluonnosvaiheiden jälkeen

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

Kommunstyrelsen - Kunnanhallitus

samt småbåtshamnens och badstrandens funktionalitet väckte frågor. Dessutom tog NTM-centralens utlåtande ställning till generalplanens innehållskrav samt behovet av en detaljplan. Nylands förbunds utlåtande tog ställning till behovet av utarbetandet av en delgeneralplan samt till planlösningarnas konsekvenser för Barösunds by och kommunens områdes- och samhällsstruktur. De inlämnade utlåtandena och åsikterna och bemötandena till dem finns som bilaga till planmaterialet.

På basen av responsen på planutkastet har man börjat utarbeta en detaljplan för Bergvalla III. I stället för en stranddetaljplan och en delgeneralplan utarbetas en detaljplan i enlighet med utlåtandena. Antalet bostadstomter har minskats och byggandets läge har preciserats. Planbestämmelserna har preciserats så att detaljplanens konsekvenser för kulturlandskapet, rekreationen, naturen och grannarna är så ringa som möjligt. Vattenförsörjningens funktionalitet har undersökts med hjälp av utredningar och en översiktsplan för kommunaltekniken.

Ekonomiska konsekvenser: Kostnader av byggandet av kommunalteknik samt gator. Intäkter av försäljning av tomter samt annan eventuell markförsäljning eller andra avtal

Anknytning till strategin: Ett bra hem för alla; Ingå investerar ansvarsfullt och förnyas modigt

Beredare: planläggningschefen

Tilläggsuppgifter: eric.roselius(at)inga.fi, +358 40 670 6143

Föredragande: planläggningschefen

Förslag:

Byggnads- och miljönämnden föreslår för kommunstyrelsen att:

1. bemötandena till de utlåtanden och anmärkningar som lämnats in godkänns.
2. lägga fram planförslaget till påseende för minst 30 dygn.
3. be utlåtanden av de delaktiga myndigheterna och föreningarna som nämns i programmet för deltagande och bedömning
4. ordna ett invånarmöte under framläggningstiden

Bilagor:

Bilaga 1 Bemötanden till utlåtanden för Bergvalla II
Bilaga 2 Bemötanden till anmärkningarna för Bergvalla II & Bergvalla delgeneralplan
Bilaga 3 Bemötanden till utlåtanden för Bergvalla delgeneralplan
Bilaga 4 Planbeskrivning
Bilaga 5 Detaljplankarta & bestämmelser
Bilaga 6 Illustrationsbild
Bilaga 7 Protokollsutdrag för Bergvalla II
Bilaga 8 Protokollsutdrag för Bergvalla delgeneralplan

Beslut:

Godkändes.

Verkställare: planläggnings förvaltning, planläggningschefen

asemakaavan tarpeeseen. Uudenmaan liiton lausunnossa otettiin kantaa osayleiskaavan laatimisen tarpeeseen sekä alueen kaavaratkaisujen vaikutuksiin Barösundin kylään ja kunnan alue- ja yhdyskuntarakenteeseen. Saadut lausunnot ja mielipiteet sekä niihin laaditut vastineet ovat kaava-aineiston liitteinä.

Kaavaluonnoksista saadun palautteen perusteella on lähdetty työstämään Bergvalla III asemakaavaa. Ranta-asemakaavan ja osayleiskaavan tilalle laaditaan asemakaava lausuntojen mukaisesti. Asuintonttien määrää on vähennetty ja rakentamisen sijoittumista tarkennettu. Kaavamääräyksiä on täsmennetty siten, että asemakaavan toteuttamisesta aiheutuvat vaikutukset kulttuurimaisemaan, virkistykseen, luontoon ja naapureihin ovat mahdollisimman vähäisiä. Vesihuoltoratkaisun toimivuutta on tutkittu selvityksillä ja kunnallistekniikan yleissuunnitelmalla.

Taloudelliset vaikutukset: Kunnallistekniikan sekä katujen rakentamiskustannukset. Tuloja tontin myyneistä sekä mahdollisten muiden maakauppojen tai sopimusten kautta.

Yhteys strategiaan: Hyvä koti kaikille; Inkoo investoi vastuullisesti ja uudistuu rohkeasti

Valmistelija: kaavoituspäällikkö, kaavoitusarkkitehti

Lisätietoja eric.roselius(at)inga.fi, +358 40 670 6143

Esittelijä: kaavoituspäällikkö

Esitys:

Rakennus- ja ympäristölautakunta esittää kunnanhallitukselle, että:

1. asemakaavasta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin annettavat vastineet hyväksytään
2. asettaa kaavaehdotuksen nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi
3. pyytää lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainituilta viranomaisilta
4. että nähtävilläolon aikana järjestetään asukastilaisuus

Liitteet:

Liite 1 Bergvalla II lausuntojen vastineet
Liite 2 Bergvalla II & Bergvalla osayleiskaavan muistutusten vastineet
Liite 3 Bergvalla osayleiskaavan lausuntojen vastineet
Liite 4 Kaavaselostus
Liite 5 Asemakaavakartta & määräykset
Liite 6 Havainnekuva
Liite 7 Pöytäkirjaote Bergvalla II
Liite 8 Pöytäkirjaote Bergvalla osayleiskaava

Päätös:

Hyväksyttiin.

Täytäntöönpanija: kaavoituksen hallinto, kaavoituspäällikkö

Kommunstyrelsen - Kunnanhallitus

Delgivning: enligt beslut

Ändringsökande: ingen rätt att söka ändring, gäller beredning

Kommunstyrelsen 30.1.2023 § 25

Ekonomiska konsekvenser: Kostnader av byggandet av kommunalteknik samt gator. Intäkter av försäljning av tomter samt annan eventuell markförsäljning eller andra avtal

Anknytning till strategin: Ett bra hem för alla; Ingå investerar ansvarsfullt och förnyas modigt

Beredare: planläggningschefen

Tilläggsuppgifter: eric.roselius(at)inga.fi, +358 40 670 6143

Föredragande: planläggningschefen

Förslag:

Kommunstyrelsen bestämmer att:

1. bemötandena till de utlåtanden och anmärkningar som lämnats in godkänns.
2. lägga fram planförslaget till påseende för minst 30 dygn.
3. be utlåtanden av de delaktiga myndigheterna och föreningarna som nämns i programmet för deltagande och bedömning
4. ordna ett invånarmöte under framläggningstiden

Bilagor:

Bilaga 1 Bemötanden till utlåtanden för Bergvalla II
Bilaga 2 Bemötanden till anmärkningarna för Bergvalla II & Bergvalla delgeneralplan
Bilaga 3 Bemötanden till utlåtanden för Bergvalla delgeneralplan
Bilaga 4 Planbeskrivning
Bilaga 5 Detaljplankarta & bestämmelser
Bilaga 6 Illustrationsbild
Bilaga 7 Protokollsutdrag för Bergvalla II
Bilaga 8 Protokollsutdrag för Bergvalla delgeneralplan
Bilaga 9 Program för deltagande och bedömning

Beslut:

Godkändes.

Verkställare: planläggningens förvaltning, planläggningschefen

Delgivning: enligt beslut

Ändringsökande: ingen rätt att söka ändring, gäller beredning

Tiedoksi: päätöksen mukaisesti

Muutoksenhaku: ei muutoksenhakua, koskee valmistelua

Kunnanhallitus 30.1.2023 § 25

Taloudelliset vaikutukset: Kunnallistekniikan sekä katujen rakentamiskustannukset. Tuloja tontin myyneistä sekä mahdollisten muiden maakauppojen tai sopimusten kautta.

Yhteys strategiaan: Hyvä koti kaikille; Inkoo investoi vastuullisesti ja uudistuu rohkeasti

Valmistelija: kaavoituspäällikkö, kaavoitusarkkitehti

Lisätietoja eric.roselius(at)inga.fi, +358 40 670 6143

Esittelijä: kaavoituspäällikkö

Esitys:

Kunnanhallitukselle päättää, että:

1. asemakaavasta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin annettavat vastineet hyväksytään
2. asettaa kaavaehdotuksen nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi
3. pyytää lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainituilta viranomaisilta
4. että nähtävilläolon aikana järjestetään asukastilaisuus

Liitteet:

Liite 1 Bergvalla II lausuntojen vastineet
Liite 2 Bergvalla II & Bergvalla osayleiskaavan muistutusten vastineet
Liite 3 Bergvalla osayleiskaavan lausuntojen vastineet
Liite 4 Kaavaselostus
Liite 5 Asemakaavakartta & määräykset
Liite 6 Havainnekuva
Liite 7 Pöytäkirjaote Bergvalla II
Liite 8 Pöytäkirjaote Bergvalla osayleiskaava
Liite 9 Osallistumis ja arviointisuunnitelma

Päätös:

Hyväksyttiin.

Täytäntöönpanija: kaavoituksen hallinto, kaavoituspäällikkö

Tiedoksi: päätöksen mukaisesti

Muutoksenhaku: ei muutoksenhakua, koskee valmistelua