

Kuva 1: Ranta-asemakaava-alueen sijainti.

Bergvalla III

Ranta-asemakaava

Kaavaselostus

Koskee: Inkoon kunnan omistamaa kiinteistöä 149-402-1-115.

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

Ranta-asemakaava koskee:	Inkoon kunnan omistamaa kiinteistöä 149-402-1-115.
Kaava-alueen sijainti:	Alue sijaitsee Inkoon sisäsaaristossa, Barösundin Barölandetin alueella.
Vireilletulo:	08.02.2022 § 12 ja § 13
Valmisteluaieisto nähtävillä:	18.02. – 28.03.2022
Ehdotus nähtävillä:	9.2. – 20.3.2023
Ehdotus nähtävillä:	
Hyväksyminen	
Rakennus- ja ympäristölautakunta:	
Kunnanhallitus:	
Kaavoittaja:	Inkoon kunta Rantatie 2 10211 INKOO kaavoituspäällikkö Eric Roselius sähköposti: eric.roselius@inga.fi kaavoitusarkkitehti Miia Nätyнки sähköposti: miia.natynki@inga.fi

1.2. Kaava-alueen sijainti

Ranta-asemakaava koskee osaa Inkoon Barölandetin saaresta. Kaava-alue on kooltaan 8,1 ha. Se sijaitsee Hycklesundin lauttarannan tuntumassa Barösundintien eteläpuolella. Rantaviivaa on noin 190 m. Kaava-alue pitää sisällään osan kiinteistöstä 149-402-1-115.

Ranta-asemakaavoitettava alue on kokonaan kunnan omistuksessa. Kunnanvaltuuston päätöksen 13.12.2021 § 95 mukaan kunnanhallitukselle on annettu valtuudet neuvotella esisopimuksesta kaava-alueella olevan, n. 5,9 ha alueen myynnistä kiinteistöstä 149-402-1-115.

1.3. Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot.....	II
1.1. Tunnistetiedot	II
1.2. Kaava-alueen sijainti.....	II
1.3. Sisällysluettelo	III
1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	IV
1.5. Muut kaavaa koskevat asiakirjat, taustaselvitykset ja lähdemateriaali	IV
2. Tiivistelmä	1
2.1. Kaavaprosessin vaiheet	1
2.2. Kaavan keskeinen sisältö ja tavoitteet	1
3. Lähtökohdat	2
3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista.....	2
3.1.1. Pohjavesi	2
3.1.2. Pinnanmuodot ja maaperä.....	2
3.1.3. Maisema ja kulttuuriympäristö	3
3.1.4. Muinaisjäännökset	7
3.1.5. Rakennuskanta	10
3.1.6. Luonnonympäristö ja luonnon suojelu.....	10
3.1.7. Maanomistus.....	12
3.1.8. Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella	12
3.1.9. Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta	13
3.1.10. Yhdyskuntatekninen huolto	13
3.1.11. Liikenneyhteydet	13
3.2. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat	14
3.2.1. Maakuntakaava	14
3.2.2. Yleiskaava	16
3.2.3. Asemakaava.....	18
3.2.4. Rakennusjärjestys.....	19
3.2.5. Jätevesiviemäroinnin yleissuunnitelma	19
3.3. Kaava-aluetta koskevat luonnokset	20
4. Ranta-asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	21
4.1. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	21
4.2. Osallistuminen ja yhteistyö	22
4.2.1. Osalliset	22
4.2.2. Vireilletulo	22
4.3. Ranta-asemakaavalle asetetut tavoitteet	24
4.3.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	24
4.3.2. Kunnan asettamat tavoitteet	24
4.3.3. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	25
4.4. Ranta-asemakaavaluonnoksen laatiminen	25
4.4.1. Bergvalla osayleiskaavaluonnos	25
4.4.2. Bergvalla II ranta-asemakaavaluonnos.....	28
4.5. Ranta-asemakaavaehdotus	34
4.6. Ranta-asemakaava	47
5. Ranta-asemakaavan kuvaus	47
5.1. Yleisperustelu ja –kuvaus	47

5.2.	Mitointi	48
5.3.	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö	48
5.3.1.	Maankäyttö	48
5.3.2.	Liikenne	49
5.3.3.	Palvelut ja elinkeinot	49
5.3.4.	Vesi- ja jätevesihuolto	49
5.3.5.	Hulevedet	50
5.4.	Maaperän rakennettavuus ja puhtaus	50
5.5.	Kaavan mukainen luonnonympäristö	50
5.6.	Kaavan mukaiset suojelukohteet	51
5.7.	Ympäristön häiriötekijät	51
5.8.	Nimistö	51
6.	Vaikutusten arviointi	52
6.1.	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	52
6.2.	Vaikutukset maa- ja kallioperään sekä veteen	54
6.3.	Ilmastovaikutukset	56
6.4.	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen	59
6.5.	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskuntatalouteen sekä liikenteeseen	59
6.6.	Vaikutukset maisemaan ja rakennettuun ympäristöön	61
7.	Ranta-asemakaavan toteutus	64

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Bergvalla osayleiskaava, luonnos
3. Bergvalla II ranta-asemakaava, luonnos
4. Bergvalla III asemakaava, ehdotus
5. Bergvalla III ranta-asemakaava, ehdotus
6. Bergvalla III ranta-asemakaava, havainnekuva

Selostuksen kuvat © Inkoon kunta, mikäli kuvatekstissä ei muuta mainita.

1.5. Muut kaavaa koskevat asiakirjat, taustaselvitykset ja lähdemateriaali

- Bergvalla/Barösund kunnallistekniikka - jätevesiviemäröinnin yleissuunnitelma. Ramboll Oy, 2023.
- Kilva-tarkistuslista Bergvalla III, Inkoon kunta, 2023.
- Laskelma Vestelli Biokube Mars 4000:n puhdistustehokkuudesta. Vestelli Oy, 2022.
- Selvitys jätevesien käsittelyn vaihtoehtoista. Ecobio Oy, 2022.
- Bergvallan asemakaava, luontoselvitys 2020. Luontotieto Keiron Oy, 2020.
- Bergvallan aluetta koskeva maankäyttöluonnos. Inkoon kunta, 2020.
- Inkoon sisäsaariston yleiskaavatarkistuksen vesistö- ja pohjavesivaikutusten tarkasteleminen. Ralf Holmberg, Minttu Peuraniemi ja Anu Suonpää, 2016.
- Inkoon sisäsaariston arkeologinen vedenalaisinventointi, ARK-sukellus. Rami Kokko, 2012.
- Inkoon sisäsaariston muinaisjäännösinventointi. Mikroliitti Oy, 2012.
- Inkoo – rakennetun kulttuuriympäristön selvitys. STADIONARK, 2012.
- Inkoon sisäsaariston osayleiskaava, Luontoselvitys 2011-2012. Luontotieto Keiron Oy, 2013.

- Inkoon kulttuurimaisemaselvitys; Maisemalliset suositukset yleiskaavoitusta varten. Diplomityö, Aalto-yliopisto. Annina Sarlos, 2012.
- Inkoon 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 Inkoon saaristossa. Aalto yliopisto, Maisema-arkkitehtuuri. Anni-Maija Fincke, 2011.

2. Tiivistelmä

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitustyössä noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaista vuorovaikutteista ranta-asemakaavan laatimisprosessia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti varataan osallisille tilaisuus mielipiteensä esittämiseen kaavaa valmisteltaessa asettamalla valmisteluaineisto nähtäville ja varaamalla tilaisuus esittää mielipide määräajassa kirjallisesti.

Bergvalla III ranta-asemakaavassa on yhdistetty kaksi luonnoksena nähtävillä ollutta kaavaa, Bergvalla II ranta-asemakaava sekä Bergvalla osayleiskaava. Bergvalla III ranta-asemakaava on ollut nähtävillä kaksi kertaa, kerran asemakaavaehdotuksena ja kerran ranta-asemakaavaehdotuksena.

Vireilletulo ja valmisteluvaihe

12.5.2020 § 32 Rakennus- ja ympäristölautakunta, Bergvallon aluetta koskeva maankäyttöluonnos
7.12.2021 § 291 Kunnanhallitus, Bergvallon hotellitoiminnan kehittämistä koskevat toimenpiteet, kehoitus rakennus- ja ympäristölautakunnalle käynnistää viivytyksettä Bergvallon osayleiskaavan laatimisen

13.1.2022 Bergvalla asukastapaaminen

8.2.2022 § 12 Rakennus- ja ympäristölautakunta, Bergvalla osayleiskaava vireille

8.2.2022 § 13 Rakennus- ja ympäristölautakunta, Bergvalla II asemakaava vireille

18.2.-28.03.2022 Bergvallon osayleiskaavan valmisteluaineisto ja OAS nähtävillä

18.2.-28.03.2022 Bergvalla II ranta-asemakaavan valmisteluaineisto ja OAS nähtävillä

10.2.2022 Bergvallon kaavoitusta koskeva aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu

16.3.2022 Bergvalla asukastapaaminen

24.1.2023 § 6 Rakennus- ja ympäristölautakunta, Bergvalla III asemakaavaehdotuksen nähtäville asettaminen

30.1.2023 § 25 Kunnanhallitus, Bergvalla III asemakaavaehdotuksen nähtäville asettaminen

9.2.-20.3.2023 Bergvalla III asemakaavaehdotus nähtävillä

1.3.2023 Bergvalla III asemakaavaehdotusta koskeva asukastilaisuus

26.9.2023 § xx Rakennus- ja ympäristölautakunta, Bergvalla III ranta-asemakaavaehdotuksen nähtäville asettaminen

xx.xx.2023 Bergvalla III ranta-asemakaavaehdotusta koskeva asukastilaisuus

2.2. Kaavan keskeinen sisältö ja tavoitteet

Ranta-asemakaavan tavoitteena on ohjata paikalliset olosuhteet huomioiden alueelle sijoittuvaa asunto- ja matkailurakentamista sekä kehittää alueen virkistyskäyttömahdollisuuksia. Ranta-asemakaavassa säilytetään ja huomioidaan alueelta aikaisemmin tunnistetut arvokkaat ja suojeltavat alueet sekä kohteet.

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

Ranta-asemakaava sisältää kolme matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM), asuinpientalojen korttelialueen (AP-1), lähivirkistysalueita (VL- ja VL-1), autopaikkojen korttelialueen (LPA-1), pienvenesatamalle ja uimarannalle varatun alueen (LV/VV) sekä vesialuetta (W).

3. Lähtökohdat

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Barösundin väylän varrella noin 20 km etäisyydellä Inkon keskustasta. Suunnittelualueelle on kulku maantieltä 1104 Barösundintie.

Alueella on hotellitoiminnan yhteydessä sijaitseva saunarakennus. Suunnittelualueen naapurikiinteistöillä on pysyvää asutusta, pienteollisuusrakennuksia sekä loma-asuntoja.

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



Kuva 2: Bergvalla III ranta-asemakaava-alueen rajausta maastokarttapohjalla (Maanmittauslaitos 2023).

3.1.1. Pohjavesi

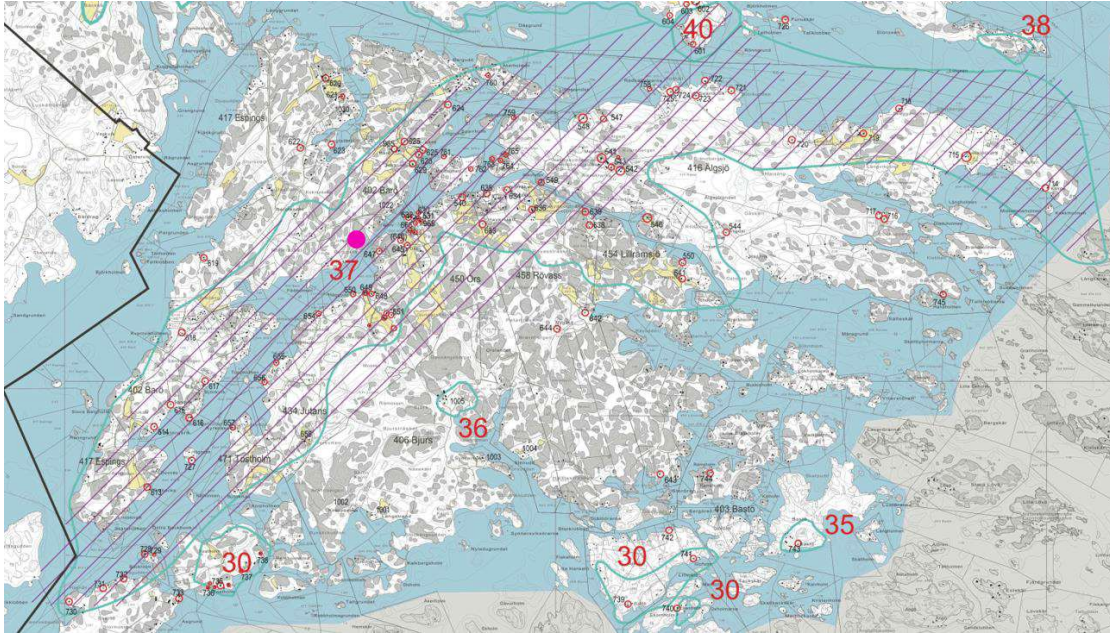
Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole pohjavesialueita. Selvitysalueella ei ole merkittäviä lähteitä tai puroja.

3.1.2. Pinnanmuodot ja maaperä

Suunnittelualue on pinnanmuodoiltaan vaihtelevaa, kallioista aluetta. Rannat ovat melko jyrkkäreunaiset. Suunnittelualueen korkeimmalta kohdalta maasto on noin 25 metriä meren pintaa korkeammalla.

Suunnittelualue on maaperältään pääosin kalliomaata. Alueelta löytyy myös savimaata.

salmi Inkoon saaristossa. Väylä kulkee Inkoon sisäsaaristossa Barösundin salmen kautta, joka on vesiliikenteen solmukohtana verrattavissa Hankoniemeen tai Porkkalanniemeen. Barösundin väylä on Suomenlahden pohjoisrannikon historiallinen vesiliikenneväylä ja solmukohta, josta on haarautunut vesireitti Tallinnaan. Suunnittelualue sijoittuu yhteen Barösundin väylän kapeimmista kohdista. (Selvitys Uudenmaan rannikon ja saariston kulttuuriympäristöstä).



Kuva 4: Ote Inkoon sisäsaariston osayleiskaavan rakennetun kulttuuriympäristön selvityskartasta. Barösundin väylän valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (ma37) on kuvattu kartalla vinolla rasteriviivoituksella. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu punaisella pallolla.

Kapean salmen rannat ovat ajoin jyrkkärinteisiä, kallioisia ja metsäisiä, ajoittain matalampia ja lehtomaisia. Välillä pilkistää esiin saarten sisäosiin suuntautuvia peltonäkymiä. Vanha talonpoikais, kalastaja- ja luotsiasutus on 1800-luvun lopusta lähtien saanut rinnalleen huviloita, täyshoitoloita, kesämökkejä ja Orsin kyläkeskuksen. Oman osansa väylän kulttuurimaisemaan tuovat salmen eri aikojen merimerkit. Bergvallan rannalla on saunarakennus ja kallioiden päälle sijoittuvia hotellirakennuksia. Rannalla on myös nykyaikainen vesiliikennemerkki.



Kuva 5: Bergvallan rannassa oleva saunarakennus, vesiliikennemerkki ja kallioille sijoittuvia hotellirakennuksia (kuva: Inkoon kunta).



Kuva 6: Kaava-alueen itäpuolella sijaitsevia hotellirakennuksia mereltä päin kuvattuna (kuva: Inkoon kunta).

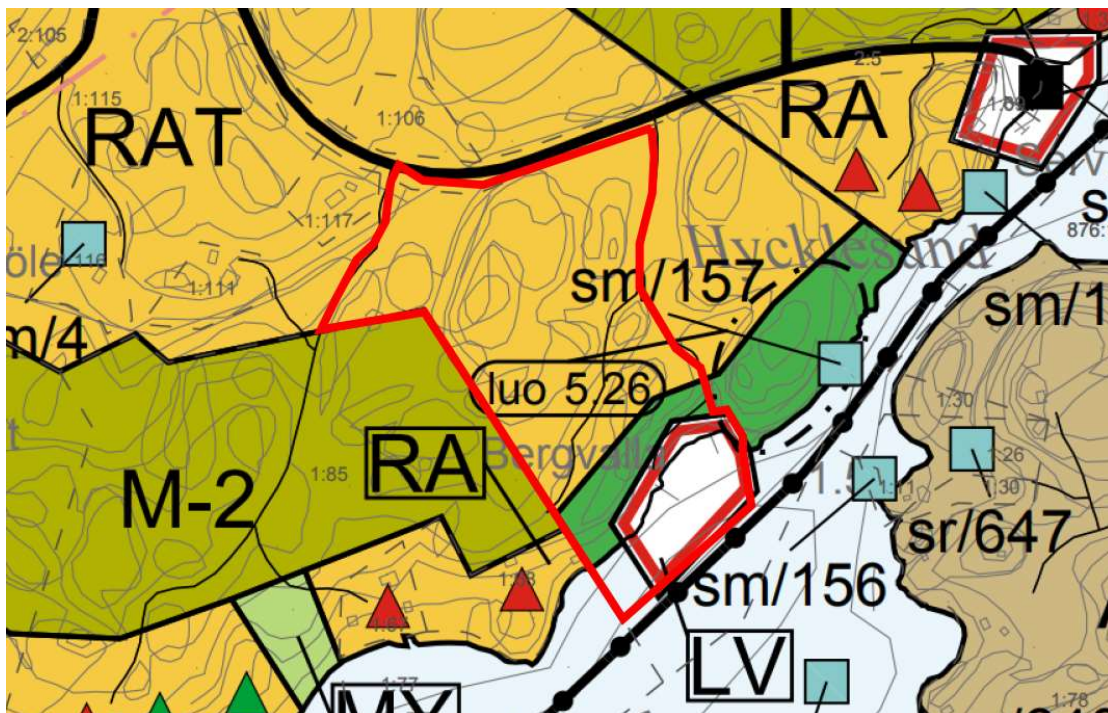
Barösundin väylän varrella oleva monipuolinen rakennuskanta koostuu vanhasta talonpoikais-, kalastaja- ja luotsiasutuksesta sekä 1800-luvun lopulta lähtien rakennetuista huviloista, täysihoitoloista ja kesämökeistä. Barösundin ja lähisaarten talonpojat olivat 1500-luvulta 1850-luvulle luotsitilallisia, kunnes tämä järjestelmä korvattiin palkatuilla luotseilla ja luotsiasemilla.

Barösundin vilkkaalla väylällä tarvittiin monia luotseja, mikä teki väylän varren tiloista ja kylistä merenkululle tärkeitä. 1800-luvulla alettiin rakentaa varsinaisia vartiotupia, lotstuberget, jotka sijoitettiin näkyville paikoille niemien kärkeen ja korkeille kallioille. Varhaiset vartiotuvat olivat vaatimattomia hirsirakennuksia. Ne olivat pieniä, kahden-kolmen huoneen satulakattoisia rakennuksia. 1850-luvulla tehtiin uudistuksia, jossa luotsikunta keskitettiin päivystyspaikoille ja hajallaan sijainneita luotsitiloja lakkautettiin. Luotsien vartiotupien ympärille alkoi muodostua pieniä luotsikyliä, joissa luotsit rakensivat valtion maalle torppansa.

Barösundin väylän pohjoisosassa 1800-luvun ilmeeltään hyvin säilynyt Skansuddenin luotsiasema on säilynyt merimaisemassa näkyvästi sijoittuvana kohteena, joka on suojeltu sisäsaariston yleiskaavassa (sr/601).



Kuva 7: Skansuddenin luotsiasema (kuva: Inkoon kunta).



Kuva 8: Suurimmaksi osaksi suunnittelualan lähiympäristöön sijoittuvat Sisäsaariston osayleiskaavan suojellut rakennuskohteet sijaitsevat Barösundin väylän itäpuolella Orslandetilla.

1800-luvun lopun ja 1900-alkukymmenien huviloita ei tyypillisesti sijoitettu aivan rantaan. Sisäsaariston yleiskaavan yhteydessä 2012 tehdyn rakennuskannan inventoinnin perusteella yleiskaavassa osoitetuista suojelluista rakennuksista lähimpänä sijaitsee vastarannalle osoitettu Barösundin salmen maisemakokonaisuuteen liittyvä edustava ja hyvin säilynyt 1900-luvun alun taitekattoinen huvila (rakennussuojelukohde sr/647).

Suunnittelualan eteläisellä vastarannalla sijaitsee kolme yleiskaavassa suojeltua rakennusta (sr/650, sr/649, sr/648), joihin kuuluu Barösundin salmen maisemakokonaisuuteen liittyvä, rannassa näkyvästi sijoittuva, usealla poikkipäädellä varustettu, 1900-luvun alun huvila, torppa sekä vanhan 1930-luvulla perustetun Jutansin sahan rakennusryhmä. Jutansin saha on hyvin

säilynyt ja harvoja seudun vanhoja teollisuuskohteita. Orslandetilla sijaitseva Jutansin pitkänomainen, metsien rajaama peltoaukea ulottuu toisessa päässään Barösundin rannalle ja on näin osa salmen maisemakokonaisuutta. Tilan päärakennus hallitsee maisemaa kallion laelta.



151 Jutansin päärakennus 1800-luvun opulta.



649 Jutansin vanha saha

Kuva 9: Inkoon sisäsaariston kulttuuriympäristöselvitys, s. 58 (Stadionark 2012).

Toinen suunnittelualueen läheisyydessä sijaitseva suojeltujen rakennusten keskittymä, Hycklesundetin kaakkoisrannalle on 1900-luvun alun kuluessa rakentunut kyläkeskus, johon mm. sisältyvät kaksi koulurakennusta, seurantalo, entinen postitalo sekä osuuskaupan myymälä varastoineen ja laitureineen. Rakennukset muodostavat salmelle hyvin näkyvän, tiiviin ja ryhmittelyltään kauniin kokonaisuuden, jolla on paitsi maisemallista myös historiallista ja rakennushistoriallista arvoa. Rakennusryhmän tärkeimpiä yksittäisiä kohteita ovat koulut, seurantalo ja myymälä.



Valhallan nuorisoseurantalo (965)



Vanha osuuskauppa vuodelta 1921 (631)



Entinen yläkansakoulu(632)

Kuva 10: Inkoon sisäsaariston kulttuuriympäristöselvitys, s. 59 (Stadionark 2012).

Väylän arvokasta kulttuurimaisemaa korostavat salmen eri aikoina käytetyt merimerkit. Suomenlahden purjehdusreitit on jo keskiajalla merkitty kruunun ja yksityisten rakentamilla kivikummeilla ja puisilla purjehdusmerkeillä. Lisäksi väylän suuntimina käytettiin muita merelle näkyviä kiinteitä rakennelmia, kuten kirkontorneja tai korkeita puita. Suomen sodassa vuosina 1808–09 kuitenkin suurin osa eteläisen Suomen luotsiasemista ja majakkarakenteista tuhoutui. Venäläiset hävittivät lähes kaikki Suomenlahden majakat ja merimerkit pyrkiessään katkaisemaan Suomen ja Ruotsin väliset meriyhteydet.

Bergvallan suunnittelualueelle ei sijoitu vanhoja merimerkkejä, luotsirakennuksia tai huviloita.

3.1.4. Muinaisjäänökset

Bergvalla III ranta-asemakaava-alueella ei sijaitse tiedossa olevia muinaisjäänöksiä.

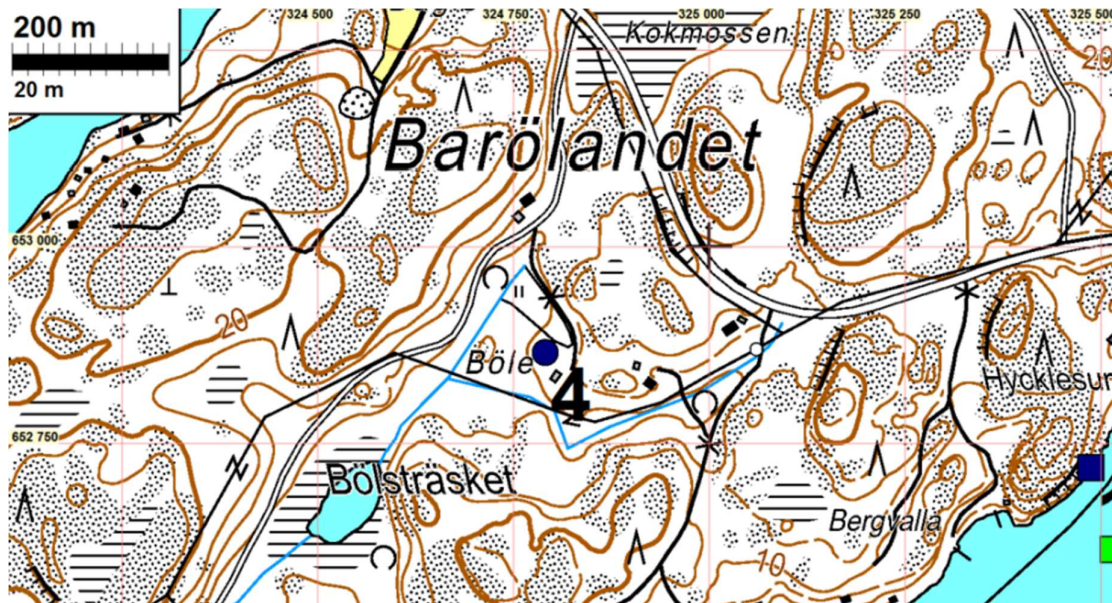
Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee yleiskaavaan merkitty muinaisjäänös (Barösund 2) sm/157, joka on historiallinen kiinnitysrengas (kuva 11). Kohde sijaitsee Barösundin

länsirannalla, kalliolla noin kaksi metriä vesirajasta. Paikalla on pienemmällä rautarenkaalla kallioon kiinnitetty järeä rautarengas, jonka halkaisija on suuruusluokkaa 25-30 cm.



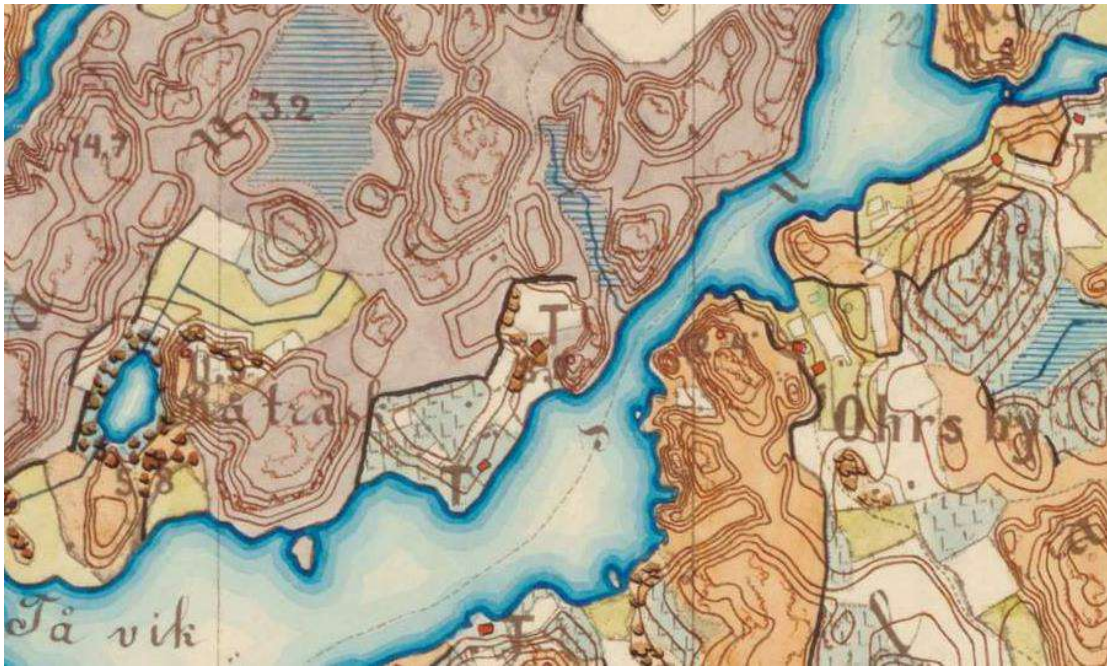
Kuva 11: Metallinen kiinnitysrengas kallon päällä (kuva: Inkoos sisäsaariston muinaisjäännösinventointi 2012).

Suunnittelualueen lähellä, nykyisen, asutun pihapiirin alueella sijaitsee yleiskaavaan merkitty muinaisjäännös (Barölandet 4) sm/4, joka on historiallinen asuinpaikka. Paikalla sijaitsee Storbolen ilmeisesti ennen 1540-lukua autoitunut kylätontti, joka on suureksi osaksi tuhoutunut omakotitalon rakennushankkeen yhteydessä.



Kuva 12: Storbolen historiallisen asuinpaikan sijaintipaikka (kuva: Inkoos sisäsaariston muinaisjäännösinventointi 2012).

Yleiskaavassa osoitettujen muinaisjäännösten lisäksi suunnittelualueen välittömästä läheisyydestä löydettiin huhtikuussa 2020 tehdyn maastokäynnin yhteydessä kiviperustus ja oletettavasti torppaan liittyviä kiviainan pätkä. Suojelun kannalta tällainen nuorempi torpanpaikka on ns. muu kulttuuriperintökohde, eli ei muinaismuistolain rauhoittama, mutta kohde voidaan suojella kaavassa. Torpan jäännökset sijaitsevat venesatamaan vievän tien vieressä. Kyseinen kohde on merkitty suojeltavana muuna kulttuuriperintökohdeena Bergvalla I ranta-asemakaavaan.



Kuva 13: Kiviperustuksen paikalla sijainnut rakennus näkyy vuosilta 1870-1907 olevasta senaatinkartastossa (ote senaatin kartastosta, Lähde: Kansallisarkiston karttapalvelu).



Kuva 14: Torpanpaikan kiviperustus maastossa (kuva: Arkeologi Niko Anttiroiko, Länsi-Uudenmaan museo 22.4.2020).

Vedenalainen kulttuuriperintö

Ranta-asemakaavan vesialueet ovat sisältyneet vuonna 2012 tehtyyn vedenalaisinventointiin (Inkoon sisäsaariston arkeologinen vedenalaisinventointi, ARK-sukellus. Rami Kokko 2012). Inventoinnin mukaan Bergvalla III ranta-asemakaava-alueella ei sijaitse tiedossa olevia vedenalaisia muinaisjäännöksiä.

3.1.5. Rakennuskanta

Suunnittelualan rannassa sijaitsee hotellialueeseen kuuluva saunarakennus, joka edustaa yhdessä suunnittelualan ulkopuolelle jäävän hotellikokonaisuuden kanssa alueen uusinta rakennuskantaa. Saunarakennus on valmistunut vuonna 2021. Saunarakennuksella ei ole erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja.



Kuva 15: Kiinteistöllä 149-402-1-117 sijaitseva hotellialueeseen kuuluva saunarakennus (kuva: Inkoon kunta).

3.1.6. Luonnonympäristö ja luonnon suojelu

Luonnonympäristön osalta ranta-asemakaavan tiedot perustuvat Bergvallan luontoselvitykseen 2020 (Luontotieto Keiron Oy, 2020) sekä sisäsaariston yleiskaavan laatimisen yhteydessä tehtyyn Luontoselvitykseen 2011-2012 (Luontotieto Keiron Oy, 2013).

Sisäsaariston luonto on monipuolinen ja käsittää monenlaisia elinympäristöjä rehevistä tervalepikoista ruovikoituneissa lahdenpoukamissa merenkäynnille alttiille luodoille. Saaristolle ominaista on pienipiirteisyys ja mosaiikkimaisuus, jossa pienialaiset elinympäristöt vuorottelevat. Laajat kallioselänteet ja vanhat kalliomänniköt ovat alueelle tyypillisiä, kallio on lähellä maanpintaa myös saarissa. Barölandetista on olemassa vanhoja kasvistotietoja 1980-luvun alusta (Murto 1982) ja 1990-luvulta (Bonn 1992). Murto (1982) mainitsee raportissaan Barölandetista neljä kasvistoltaan arvokasta kohdetta.

Suunnittelualueella ei sijaitse luonnonsuojelualueita tai suojeluohjelmien alaisia alueita. Alueella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä luontoarvoja. Bergvallan asemakaavoitusta varten laaditussa Luontoselvityksessä 2020 (Luontotieto Keiron Oy, 2020) kartoitettiin alueen elinympäristöjä, kasvillisuutta ja pesimälinnustoa. Selvitys kattaa koko Bergvalla III ranta-asemakaava-alueen ja sen lähialuetta. Selvityksen mukaan luonnon piirteiltään Bergvallan selvitysalue on pääosin tavanomaista, Inkoon sisäsaaristolle tyypillistä luontoa. Alueella esiintyy kalliomänniköitä, metsätalouskäytössä olevia kangasmetsiä ja turvekankaita sekä umpeen kasvavaa peltoa ja entistä pihapiiriä. Alueelta ei ole löytynyt Metsälain 10 § mukaisia monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä elinympäristöjä.

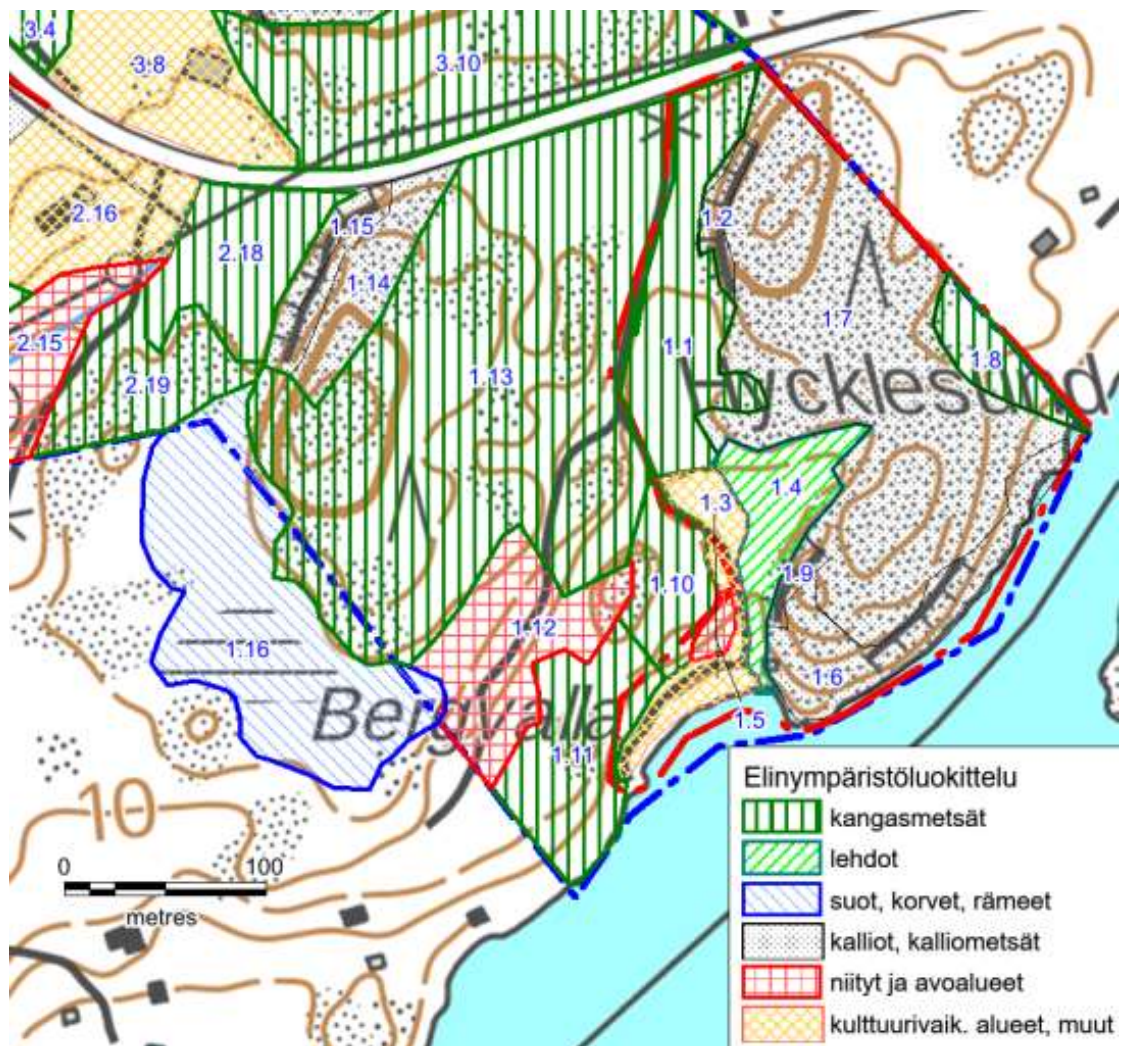
Selvityksessä on luokiteltu paikallisesti erittäin arvokkaiksi seuraavat suunnittelualueelta löytyvät kohteet:

- Heinäketto 1.5. Äärimmäisen uhanalainen luontotyyppi CR.

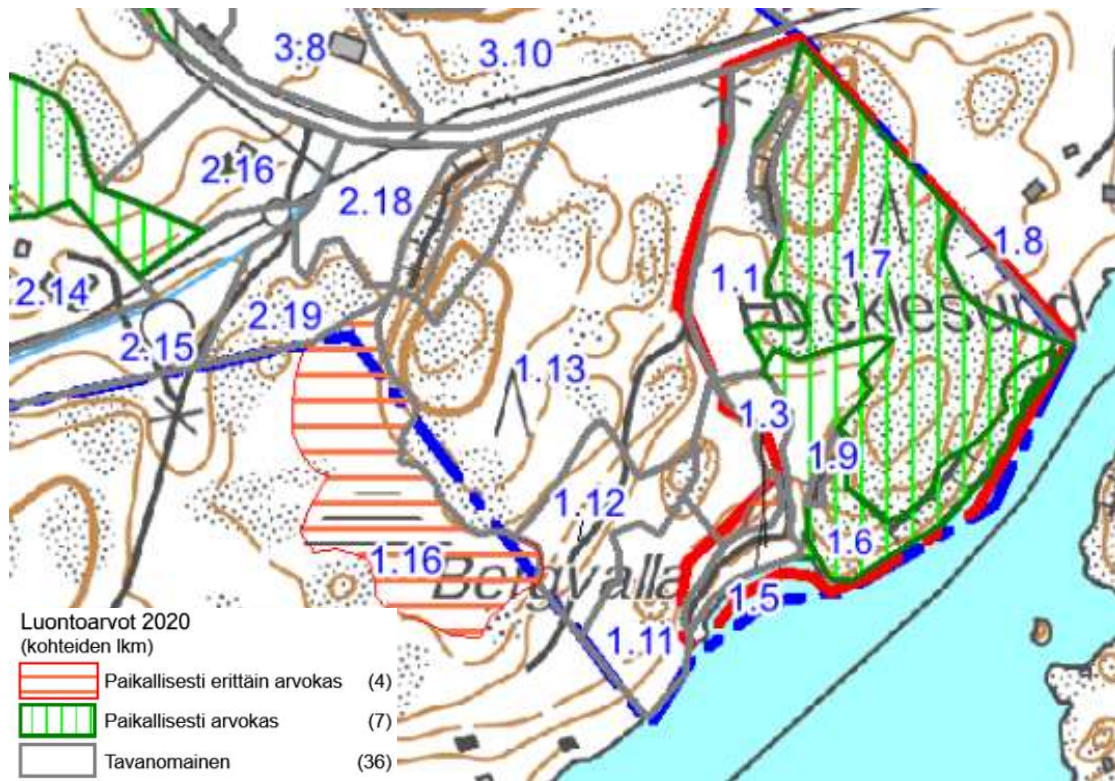
- Sarakorpi 1.16. Luonnontilainen korpi, erittäin uhanalainen luontotyyppi EN.

Bergvallan linnusto edustaa selvityksen mukaan sisäsaaristolle tyypillistä karujen kalliometsien ja männiköiden lajistoa. Lajistollinen monimuotoisuus ja parimäärät ovat tavanomaisia. Linnustossa huomion arvoisia ovat vaarantuneen töyhtötaisen sekä kulorastaan korkea pesimätiheys. Tästä huolimatta aluetta ei voi selvityksen mukaan pitää linnustollisesti merkittävänä.

Selvityksessä suositellaan arvokkaaksi luokiteltujen elinympäristöjen huomioimista maankäytön suunnittelussa sopivin kaavamerkinnöin. Korven 1.16 luonnontilaisuuden säilyminen riippuu muun muassa sen valuma-alueella tapahtuvista muutoksista. Hulevesien virtaussuuntiin ei suositella tehtävään muutoksia rakentamisella. Korven kostea pienilmasto säilyy parhaiten, mikäli korven ympärillä säilyy suojaava puusto. Korpikuvion ympärille voi selvityksen mukaan laittaa suojavaikyhemerkinnän. Heinäkedon 1.5. luonnon monimuotoisuutta voidaan jopa parantaa, jos alueen tuleva toimija huomioi luontoarvot hoitaessaan aluetta. Selvityksen mukaan kaikki niityt tarvitsevat niittoa 1-2 kertaa vuodessa sekä varjostavan puuston ja pensaikon raivaamista säilykseen pahteisina ja monimuotoisina kukkaniittyinä.



Kuva 16: Luontoselvitys 2020, suunnittelualueelta vuonna 2020 tunnistetut elinympäristöt (Luontotieto Keiron Oy, 2020).



Kuva 17: Luontoselvitys 2020, suunnittelualueen luontoarvot elinympäristöjen perusteella vuonna 2020 (Luontotieto Keiron Oy, 2020).

3.1.7. Maanomistus

Suunnittelualue on Inkoon kunnan omistuksessa. Kunnanvaltuuston päätöksen 13.12.2021 § 95 mukaan kunnanhallitukselle annetaan valtuudet neuvotella esisopimuksesta asemakaavoitettavalla alueella olevan, n. 5,9 ha alueen myynnistä kiinteistöstä 149-402-1-115.

3.1.8. Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Inkoon väkiluku oli vuoden 2022 lopussa 5 384. Barösundin kylässä asuu ympärivuotisesti noin 60 asukasta. Barölandetin saarelle sijoittuu harvakseltaan rantoihin keskittyvää vakituista ja loma-asutusta. Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee vakituisesti asuttuja omakotitaloja sekä vapaa-ajan asuntoja. Pohjoispuolella sijaitsee omakotitalo ja siihen liittyvä yritystila.



Kuva 18: Peruskarttarasterin rakennukset Barölandetin ja Barösundin saarilla vuonna 2023 (Maanmittauslaitos).

3.1.9. Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on hotelli- ja ravintolatoimintaa Bergvallantien varrella ja asutuksen yhteydessä pienteollisuustoimintaa. Suunnittelualueella sijaitsee sekä hotellialuetta että kuntalaisia palveleva sauna. Muiden palveluiden osalta alue tukeutuu Barösundin kyläalueen palveluihin. Barösundintien (1104) itäpäässä on ravintola. Lähin kauppa on vastarannalla sijaitseva Barösundin kyläkauppa. Barösundin kylässä on jonkun verran palveluita, joiden tarjonta on viime vuosina hiipunut. Alakoulu on lakkautettu. Barösundin vierasvenesatama on kuitenkin varsin vilkkaassa käytössä veneilyaikaan. Sataman laituritoimintoja on tarkoitus laajentaa. Satamaa ja sen palveluita käytetään ahkerasti veneilykautena ja kesän lopussa alueella järjestetään vuosittain Barösund Runt – purjehduskilpailu. Lisäksi Barösundin kylätoiminta on varsin aktiivista ja vilkasta ympärivuoden. Kylällä toimivat Barösunds byaråd – Barsösundin kylätoimikunta sekä Barösunds ungdomsförening r.f. – Barösundin nuorisoyhdistys.

3.1.10. Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualueella ei sijaitse kunnan vesijohtoverkkoa eikä viemäröintiä. Kunnan vesilaitoksen toiminta-alue ei ulotu sisäsaariston alueelle, missä jätevedenkäsittely hoidetaan pääsääntöisesti yksittäisillä kiinteistökohtaisilla järjestelmillä joko saostuskaivoilla, umpikaivoilla tai pienpuhdistamoilla. Viereisen hotellialueen jätevedet käsitellään paikallisessa vedenpuhdistamossa. Suunnittelualueen vastarannalla Barösundissa on vesiosuuskunta, johon kuuluu 7 kiinteistöä. Barösundin vesiosuuskunnan jätevedet käsitellään omassa pienpuhdistamossa, joka on valmistunut vuonna 2005.

3.1.11. Liikenneyhteydet

Suunnittelualue sijoittuu Barösundintien (yhdystie 1104) eteläpuolelle. Barösundintie kulkee Barösundin kyläkeskuksesta Fagervikiin, missä se yhdistyy Inkoon keskustasta Fagervikiin sekä Karjaalle vievään Fagervikintiehen (yhdystie 1050). Barösundissa yhdystie päättyy Orslandetin lauttapaikkaan ja Barösundin lauttaan, jonka liikennöinnistä vastaa valtio. Fagervikintietä pääsee Raaseporiin, Inkoon keskustaan sekä seututeille 112 (Virkkalantie) ja 186 (Eteläinen Salontie / Satamatie), jotka vievät pohjoiseen sekä Salon ja Lohjan suuntaan. Samalla pääsee Inkoon rannikkotielle (kantatie 51), joka vie Karjaan ja Kirkkonummen suuntaan.

Väyläviraston tilastojen mukaan Barösundintien vuoden keskimääräinen vuorokausiliikenne on vuonna 2017 ollut 517 moottoriajoneuvoa/vuorokausi, ja kesän keskimääräinen vuorokausiliikenne 805 moottoriajoneuvoa/vuorokausi.

Suunnittelualueen läpi kulkee Bergvallantie, jonka kautta kuljetaan suunnittelualueelle sekä naapurikiinteistöille. Suunnittelualue rajautuu lännessä Lähderannantiehen.

Suunnittelualueelle pääsee myös vesiteitse kunnan omistaman Bergvallan venesataman kautta. Venesatamassa on venepaikkoja, joiden käyttö on kuitenkin ollut vähäistä aallokon vuoksi. Barösundin läpi menevä vesiliikenneväylä on luokiteltu kaupparenkulun aluksia varten.

Joukkoliikenne

Joukkoliikenteen linja-autoliikenne kulkee Barösundintietä pitkin. Talviaikaan Barösundista kulkee päivittäin edestakainen linja-autoyhteys Inkoon keskustan ja Barösundin välillä. Kesäaikaan linja-autoliikennettä lisätään. Kesällä 2022 Barösundista liikennöi 4 edestakaista vuoroa arkisin ja 3 edestakaista vuoroa viikonloppuisin. Koululaisikäisille on tarjolla koulukyyti ja lisäksi käytössä on kutsubusseja, takseja sekä venetakseja. Lähimmät joukkoliikenteen pysäkit sijaitsevat Barösundin lossin yhteydessä.

3.2. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat

3.2.1. Maakuntakaava

Suunnittelualueita koskee Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuuteen kuuluva Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaava. Uusimaa-kaavan kokonaisuus on tullut korkeimman hallinto-oikeuden 13.3.2023 antamien päätösten myötä lainvoimaiseksi. Kaavakokonaisuus korvaa aiemmin voimassa olleet maakuntakaavat, lukuun ottamatta Östersundomin alueen maakuntakaavaa ja 4. vaihemaakuntakaavan tuulivoimaratkaisua.

Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on osa kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta. Kyseisellä merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet sekä maisemanähtävyydet, valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet, tiet ja kohteet, maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt sekä valtakunnalliset maisemanhoitoalueet. Barösundin väylä on osoitettu merkinnällä laivaväylä ja veneilyn runkoväylä.

Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset, jotka koskevat erityisesti kaavamuutosaluetta ja sen maankäyttöä:

Kasvun kestävä ohjaaminen sekä liikkuminen ja logistiikka

Alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä ilmastonmuutoksen hillinnän ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen kannalta kestäviä ratkaisuja.

Alue- ja yhdyskuntarakennetta tulee kehittää olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen.

Ympärikuutista asumista sekä työpaikkarakentamista on ohjattava ensisijaisesti maakuntakaavassa osoitettuihin keskuksiin, pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle, taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeille sekä palvelukeskittymiin. Keskusten välisten liikenneyhteyksien kehittämistä on tuettava erityisesti joukkoliikenteeseen perustuen.

Olemassa olevia taajamia tulee kehittää niiden maankäyttöä täydentäen ja tehostaen ja niiden toiminnallista rakennetta monipuolistaen. Taajama-alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä päivittäisten palveluiden saavutettavuutta. Lisäksi on turvattava riittävät virkistysmahdollisuudet sekä virkistysyhteydet maakunnallisille virkistysalueille.

Uudet asuin- ja työpaikka-alueet tulee suunnitella niin, että ne täyttävät kestävä ympäristön kriteerit: alueiden sijainnin alue- ja yhdyskuntarakenteessa sekä rakentamisen määrän ja tehokkuuden tulee olla sellaista, että monipuolisille toiminnoille, lähipalveluille ja joukkoliikenneyhteyksille sekä lyhyille asiointimatkoille kävellen ja pyöräillen syntyy edellytykset.

Maakuntakaavassa osoitettujen keskusten, palvelukeskittymien ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden ulkopuolella tapahtuvan asuin- ja työpaikkarakentamisen tulee ensisijaisesti sijoittua olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Rakentamisen ohjauksessa tulee huomioida olemassa olevan infrastruktuurin mahdollisimman tehokas hyödyntäminen, palveluiden saavutettavuus ja kestävä liikkuksen edellytykset.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, värinä- ja päästöhaittoja.

Ympäristön voimavarat ja vetovoima

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja alueidenkäytössä on otettava huomioon alueiden arvokkaat ominaispiirteet ja turvattava luonnon, maiseman ja kulttuuriympäristön arvot. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on tarkistettava viranomaispäätösten, inventointien tai rekisterien ajantasainen tieto arvokkaista alueista, kohteista ja yhteyksistä mukaan lukien alueiden ja kohteiden tarkemmat rajaukset.

Laajat yhtenäiset luonnon- ja kulttuurimaisema-alueet tulee ottaa huomioon ilmastonmuutoksen hillinnän ja siihen sopeutumisen, maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen kehittämisen sekä luonnon monimuotoisuuden ja virkistyskäytön kannalta. Laajojen, yhtenäisten rakentamattomien alueiden pirstomista ja pinta-alan pienentämistä on vältettävä erityisesti taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden ulkopuolisilla alueilla. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon Helsingin seudun viherkehän kokonaisuuden kehittäminen.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon Natura 2000 -ohjelmaan kuuluvat tai siihen kuuluviksi ehdotetut alueet, turvattava alueiden yhtenäisyys, arvioitava suunnitelmasta alueelle kohdistuvat vaikutukset ja huolehdittava, ettei merkittävästi heikennetä niitä luonnonarvoja, joiden perusteella alue on ehdotettu tai sisällytetty Natura 2000 -verkostoon. Suunnitelman vaikutukset ja hyväksymisedellytykset tulee arvioida siten kuin luonnonsuojelulaissa on säädetty. Vaikutuksia arvioitaessa on otettava huomioon mahdolliset yhteisvaikutukset muiden suunnitelmien ja hankkeiden kanssa. Suunnittelussa tulee käyttää valtioneuvoston Natura-alueita koskeviin päätöksiin sisältyviä aluerajauksia sekä viimeisimpiä Natura-tietolomakkeita.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä vesiensuojelua ja pyrittävä parantamaan vesien ekologista tilaa.

Saariston alueella on huomioitava saaristoelinkeinojen toiminta- ja kehittämisedellytykset, virkistyskäyttämömahdollisuudet, ympärivuotinen asuminen, vapaa-ajan asuminen ja matkailu. Alueella on myös huomioitava maakunnallisesti merkittävän vesiliikenteen ja teknisen huollon sekä puolustusvoimien ja rajavallvonnan toimintaedellytykset. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon luonnon, maiseman ja kulttuuriympäristön arvojen säilyminen, ympäristön tilan parantaminen sekä vesiensuojelun edistäminen.

Energia ja tekninen huolto

Ilmaston kannalta kestävään energiajärjestelmään siirtymistä on edistettävä.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä kestävää luonnonvarojen käyttöä, kierto- ja biotaloutta, uusiutuvan energian tuotantoa sekä hukkalämmön hyödyntämistä. Rakentamisessa tulee edistää kestävää maa-aineshuoltoa.

Suunniteltaessa laajoja aurinkoenergian tuotantoalueita tulee alueet ensisijaisesti sijoittaa olemassa olevan yhdyskuntarakenteen ja sähköverkon liityntäpisteiden läheisyyteen ottaen huomioon ympäristön arvot ja reunaehdot.

Yhdyskuntateknisen huollon verkostojen ja laitojen toimintamahdollisuudet ja kehittämistarpeet tulee huomioida yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Jätteiden lajitteluun, käsittelyyn ja siirtovarastointiin tarkoitettuja kiertotalousalueita ei tule sijoittaa asutuksen tai muun ympäristöhaitoille herkän toiminnon läheisyyteen. Tarvittavat suojaetäisyydet, ympäristöhaittojen ehkäiseminen sekä liikenteen vaikutukset tulee selvittää yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Tuulivoima-aluetta suunniteltaessa on turvattava Puolustusvoimien toimintaedellytykset, ottamalla huomioon Puolustusvoimien toiminnasta, kuten tutkajärjestelmistä ja radioyhteyksien turvaamisesta aiheutuvat rajoitteet.

Ympäristöhäiriöt

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset ja varastot. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on tarkistettava näitä koskeva ajantasainen tieto turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukesilta ja pyydyttävä pelastusviranomaisen lausunto.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on maakunnallisten ja puolustusvoimien ampumaratojen lisäksi otettava huomioon myös paikallisten ulkoampumaratojen toiminnasta maankäytölle aiheutuvat rajoitukset sekä pyrittävä turvaamaan ratojen toiminta- ja kehittämisedellytykset. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja ampumaradan käytössä on otettava huomioon ampumaradan ympäristöönsä aiheuttama melu. Merkittävät ympäristöhäiriöt on estettävä teknisin ratkaisuin ja/tai osoittamalla riittävät suoja-alueet.



Kuva 19: Ote voimassa olevasta Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavasta. Punaisella rajauksella on osoitettu suunnittelualueen likimääräinen sijainti.

3.2.2. Yleiskaava

Inkoon sisäsaariston osayleiskaava

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

Inkoon sisäsaariston osayleiskaavassa on suunnittelualueella seuraavat merkinnät:

RAT, loma-asutokylä:

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 jätteen keräily, säilytys sekä autojen pysäköinti. Suunnitelma on hyväksyttävä kunnan rakennus- ja ympäristöviranomaisella.

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

W, vesialue.

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.

Bergvalla III ranta-asemakaava-alue kuuluu kokonaisuudessaan RKY –alueelle *Barösundin väylä.*

ma, maisemallisesti arvokas alue:

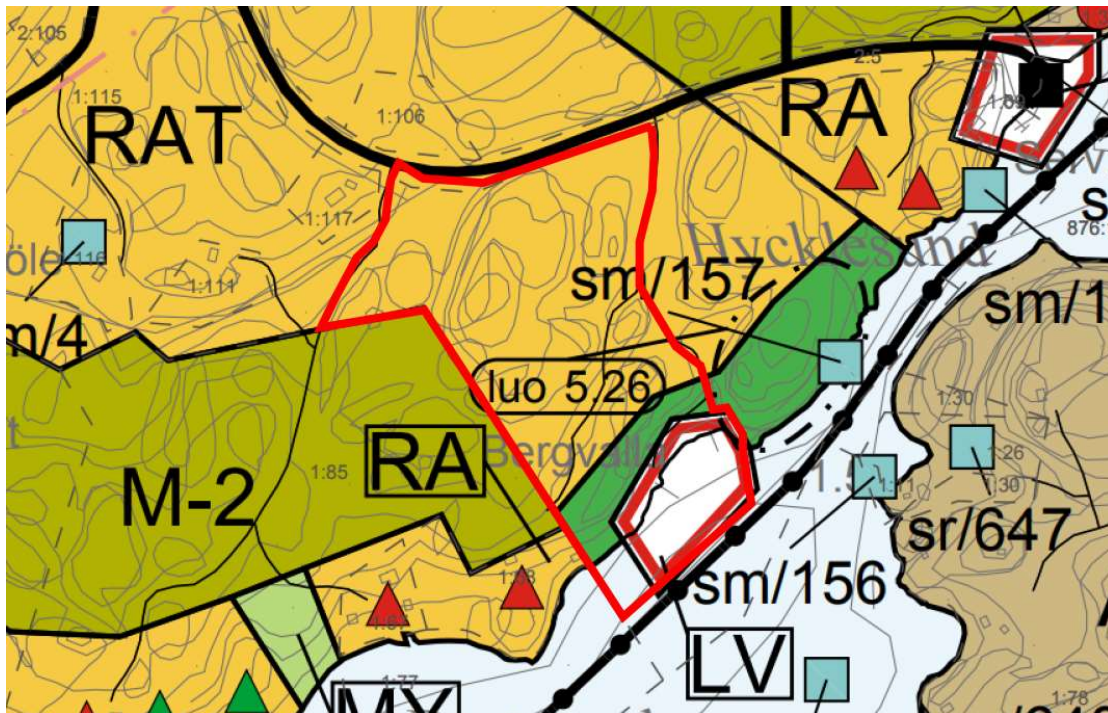
Alueen tarkemmassa suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon maataloustuotannon tarpeet ja sovitettava toimenpiteet siten, ettei arvokkaan maisemakokonaisuuden arvoja heikennetä.

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 kaavaselostuksessa olevaan maisemallisesti arvokkaiden alueiden luetteloon.

Bergvalla III ranta-asemakaava-alue sijoittuu kokonaisuudessaan maisemallisesti arvokkaalle alueelle:

- ma-37, joka on osa Barösundin kulttuurimaisemaa, Barösundin n. 6km pituinen lounas-koillisuuntainen salmi ja veneilyväylän maisemat



Kuva 20: Ote kunnanvaltuuston 23.4.2018 hyväksymästä Inkoon sisäsaariston osayleiskaavasta (Inkoon kunta, 2018). Bergvalla III ranta-asemakaava-alueen sijainti on osoitettu kuvassa punaisella.

3.2.3. Asemakaava

Bergvalla I ranta-asemakaava

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

Bergvalla I ranta-asemakaavassa on suunnittelualueella seuraavat merkinnät:

R-1/k, Loma-alue, joka on varattu kunnan tarpeisiin:

Alueelle saa rakentaa saunan, jonka kerrosala saa olla enintään 50 k-m². Katettua terassia saa olla korkeintaan 50 % rakennuksen pinta-alasta.

RM, Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue:

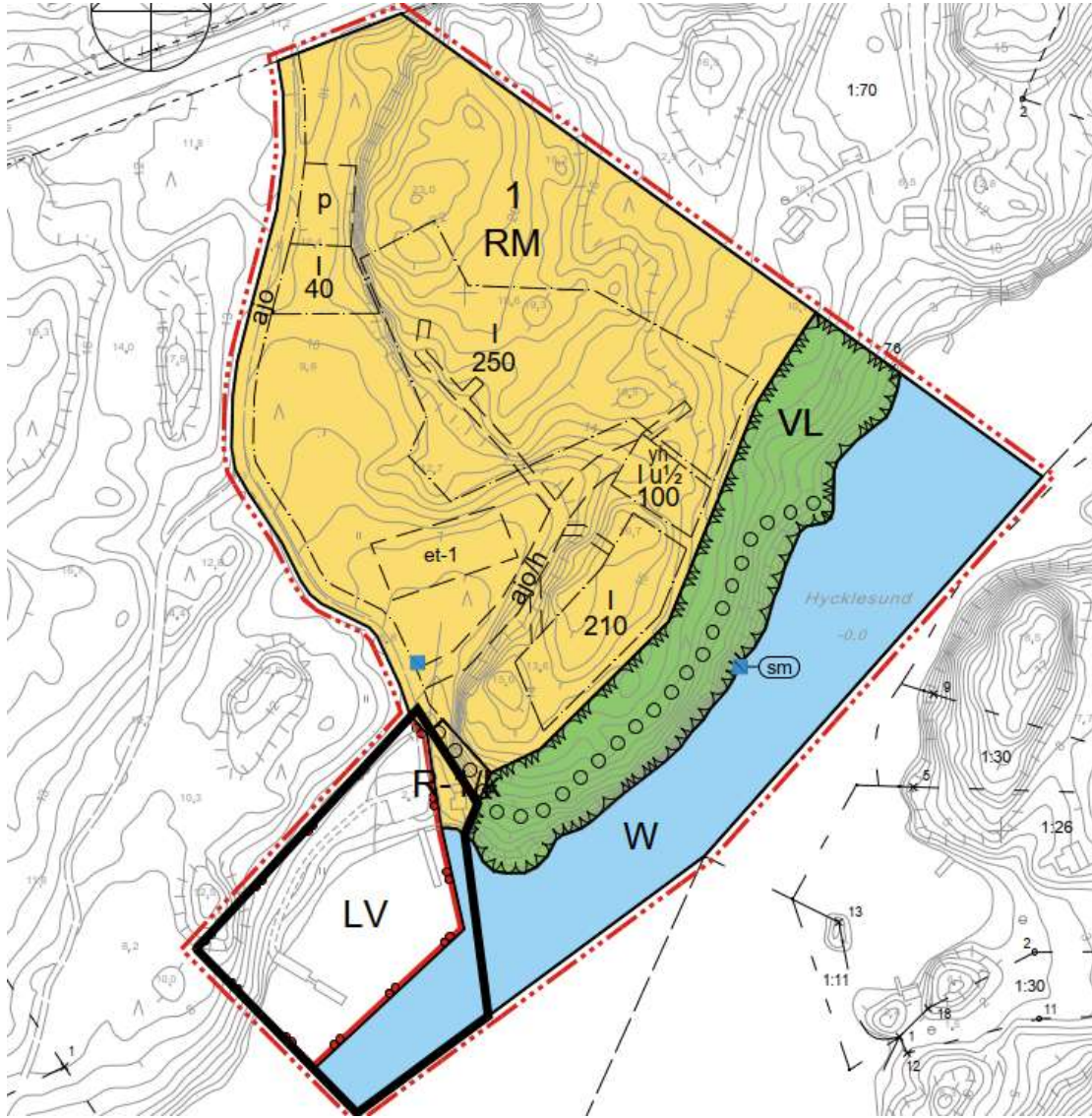
Alueelle saa rakentaa majoitusrakennuksia ja vapaa-ajan asuntoja sekä muita matkailua palvelevia rakennuksia ja saariston elinkeinotoimintaan liittyviä toimitilarakennuksia, jotka eivät aiheuta haittaa asumiselle tai ympäristölle. Rakentamisen ulkopuolelle jäävät alueet tulee säilyttää luonnontilaisina. Alueelle saa rakentaa yksittäisiä alueen käyttötarkoitusta vastaavia rakennuksia, joiden suurin sallittu kerrosala saa olla korkeintaan 40 k-m². 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-m². Korttelialueelle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla korkeintaan 600 k-m².

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 muinaisjäänökset on otettava huomioon laiturirakenteiden

ilmoitus- ja toimenpidelupakäsittelyjen yhteydessä ja pyydettyä tarvittaessa museoviranomaisen lausunto.

W, Vesialue.



Kuva 21. 7.9.2020 kunnanvaltuuston hyväksymä Bergvalla I ranta-asemakaava. Kaava on voimassa ainoastaan mustalla rajatulla alueella, joka on Bergvalla III ranta-asemakaavan alueelle ulottuva osa. Loppuosa Bergvalla I ranta-asemakaavasta on korvattu kunnanvaltuuston 10.10.2022 § 46 hyväksymällä Bergvalla I ranta-asemakaavamuutoksella.

3.2.4. Rakennusjärjestys

Inkoon kunnan rakennusjärjestys on astunut voimaan vuonna 2002.

3.2.5. Jätevesiviemäröinnin yleissuunnitelma

Kaavaehdotusvaiheessa on laadittu Barösundin venesataman ja Bergvallan alueiden jätevesiviemäröinnin yleissuunnitelma (Ramboll, 2023). Suunnitelma sisältää neljä eri viemärintvaihtoehtoa kustannusarvioineen. Koska suunnitelma on valmistunut ensimmäisen asemakaavaehdotuksen laatimisen aikana, on siinä mukana myös jätevedet sellaisilta uusilta asuinkortteleilta, joiden rakentamista ei ranta-asemakaavassa enää mahdollisteta kaava-alueen uudelleen rajaamisen myötä.

Jo toteutuneella Bergvalla I-ranta-asemakaava-alueella on tällä hetkellä käytössä oma pienpuhdistamo. Barösundin venesataman alueen jätevedet käsitellään nykyisellään omassa

biologiskemiallisessa pienpuhdistamossa. Barösundin nykyinen järjestelmä ei ole kesäaikana riittävä käsittelemään muodostuvia jätevesiä.

Ilman ranta-asemakaavasta jätevesiviemäröinnin yleissuunnitelman laatimisen jälkeen poistettuja uusia asuinalueita ja niiden synnyttämää jätevesikuormaa voidaan alueen viemärintvaihtoehtoiksi esittää yleissuunnitelman pohjalta seuraavia:

Vaihtoehto 1:

Bergvalla I-ranta-asemakaava-alueen pienpuhdistamoa kasvatetaan vastaamaan laajennuksen jälkeistä tarvetta. Barösundin venesataman alueen nykyinen pienpuhdistamo jää käyttöön ja Barösundin alueelle rakennetaan erillisviemärintöinti ja biosuodatin harmaille vesille.

Vaihtoehto 2:

Bergvalla I-ranta-asemakaava-alueen pienpuhdistamoa kasvatetaan vastaamaan laajennuksen jälkeistä tarvetta. Barösundiin rakennetaan uusi pienpuhdistamo.

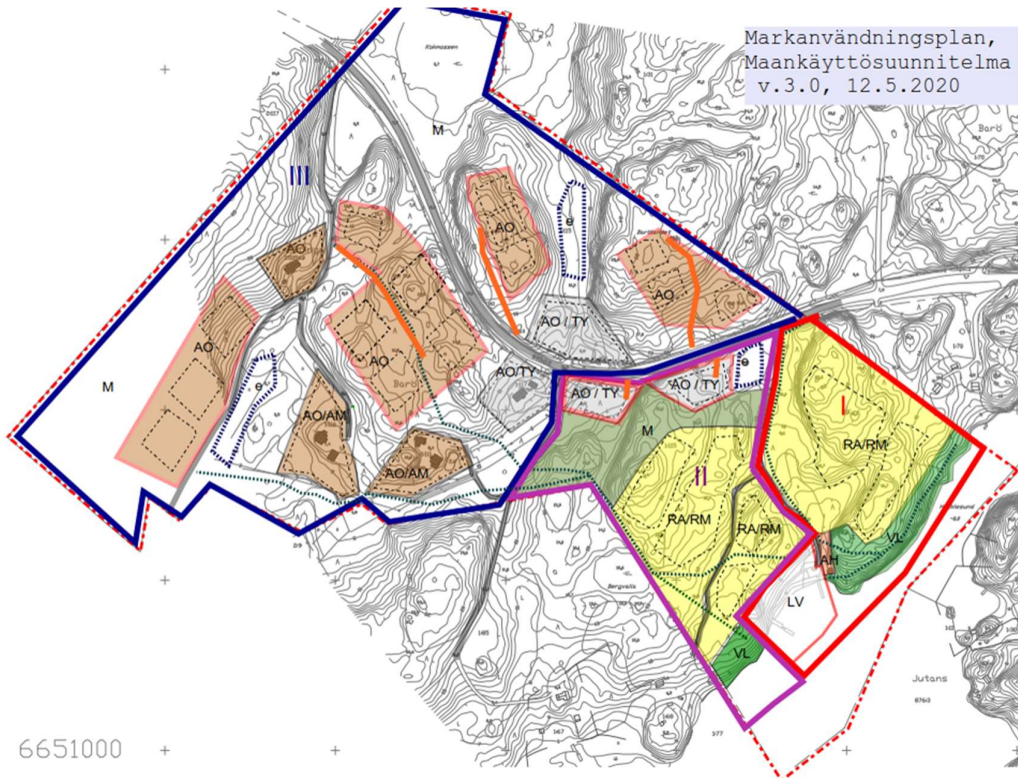
Vaihtoehto 3:

Barösundin venesatamaan rakennetaan pumppaamo ja jätevedet johdetaan siirtoviemäriä pitkin Bergvallan alueelle rakennettavaan pienpuhdistamoon. Bergvalla I-ranta-asemakaava-alueelta johdetaan jätevedet Barösundin siirtoviemäriä pitkin Bergvallan alueen uudelle pienpuhdistamolle.

3.3. Kaava-alueita koskevat luonnokset

Maankäyttöluonnos

Keväällä 2019 kunnan rakennus- ja ympäristölautakunta päätti, että alueen maankäytön toteuttamista jatketaan kokouksessa esitetyn maankäyttöluonnoksen pohjalta. Lisäksi rakennus- ja ympäristölautakunta päätti 31.3.2020 § 20 kokouksessaan, että kaavatyötä jatketaan vaiheittain siten, että ensimmäisessä vaiheessa laaditaan majoitustoiminnan ja sen ympäröivälle alueelle ranta-asemakaava, sekä maankäyttöluonnos saatetaan valmiiksi ranta-asemakaavan ja myöhemmin laadittavien ns. muiden alueiden kaavan tai kaavojen tausta-aineistoksi.



Kuva 22: Maankäyttöluonnos (RAY 12.5.2020).

	RA/RM. Område för fritidsbostäder / byområde för fritidsboende. På området får placeras semesterbostäder / tät bymässig bebyggelse för fritidsboende och sådana skärgårdsnärningar som inte förorsakar men för boendet eller miljön. RA/RM. Loma-asuntoalue/loma-asuntokyläalue. Alueelle saa rakentaa loma-asuntoja / tiivistä kylämaista loma-asutusta sekä sellaista saariston elinkeinotoimintoja, jotka eivät aiheuta haittaa asumiselle tai ympäristölle.
	AO/TY. Området för fast boende. På området får uppföras fast boende och sådana skärgårdsnärningar som inte förorsakar men för boendet eller miljön. AO/TY. Ympärivuotisen asumisen alue. Alueelle saa rakentaa asumista ja sellaisia saariston elinkeinotoimintoja, jotka eivät aiheuta haittaa asumiselle tai ympäristölle
	Eventuell ny AO/TY. Mahdollinen uusi AO/TY.
	AO/AM. Området för fastboende. På området får byggas bosättning samt sådana jord- och skogsekonomiverksamheter som inte förorsakar olägenheter för boendet eller miljön. AO/AM. Ympärivuotisen asumisen alue. Alueelle saa rakentaa asumista sekä sellaista maa- ja metsätaloustoimintoja, jotka eivät aiheuta haittaa asumiselle tai ympäristölle.
	AO. Området för fast boende. AO. Ympärivuotisen asumisen alue.
	Eventuell ny AO. Mahdollinen uusi AO.
	VL Reaktionsområde. VL virkistysalue.
	LV Båthamn LV venesatama
	M Jord- och skogbruksområde. M maa- ja metsätalousvaltainen alue
	AH Kvartersområde i sambruk som betjänar boendet. AH asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.
	Riktgivande stig. Ohjeellinen polku.
	Eventuell plats för infiltrationsfält för avloppsvatten. Mahdollinen jätevesien imeytyskentän paikka.
	Ny väg / anslutning Uusi tie/liittymä.

Kuva 23: Maankäyttöluonnoksen (RAY 12.5.2020) merkinnät.

4. Ranta-asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Bergvalla III ranta-asemakaavassa on yhdistetty kaksi luonnoksena nähtävillä ollutta kaavaa, Bergvalla II ranta-asemakaava sekä Bergvalla osayleiskaava. Bergvalla III ranta-asemakaava on ollut nähtävillä kaksi kertaa, kerran asemakaavaehdotuksena ja kerran ranta-asemakaavaehdotuksena.

Bergvalla osayleiskaava

Kunnan omistama Bergvallon alue on pitkään ollut keskustelun kohteena ja useita yrityksiä on tehty maankäytön ratkaisemiseksi sekä myös alueen myymiseksi. Kunnanvaltuusto on päättänyt jo vuonna 2012, että Bergvallon ja Hycklesundin alueiden ranta-asemakaavojen laadinta aloitetaan. Päätöksessä todetaan, että asemakaavoituksella määritellään kunnan tahtotila alueen suhteen. Päätös tehtiin sen jälkeen, kun Bergvalla oli ollut tuloksetta myynnissä.

1990-luvun alussa laadittiin Bergvalla osayleiskaava, jossa alueelle osoitettiin eräitä omakotitontteja ja teollisuustontteja. Kaava ei koskaan saanut lainvoimaa, mutta neljä omakotitonttia ja yksi teollisuustontti on vuosien varrella myyty laaditun suunnitelman perusteella.

7.12.2021 § 291 päätöksellään kunnanhallitus kehotti rakennus- ja ympäristölautakuntaa käynnistämään Bergvallon osayleiskaavan laatimisen viivytyksettä. Bergvallon osayleiskaavan laatiminen sisältyy kunnanhallituksen 29.3.2021 hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuonna 2022 aloitettavana hankkeena. Kunta ryhtyi Bergvallon osayleiskaavan laatimiseen oma-alotteisesti.

Bergvalla II ranta-asemakaava

Bergvallon 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. Kunnanhallitus päätti 7.12.2021 § 291 antaa tarjouksen tekijälle oikeuden aloittaa Bergvalla II ranta-asemakaavan valmistelun sekä Bergvalla I kaavan muuttamisen esitettyjen tavoitteiden mukaisesti.

4.2. Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1. Osalliset

Suunnittelutyön aikana ollaan vuorovaikutuksessa niiden henkilöiden ja yhteisöjen kanssa, joiden oloihin ja etuihin suunnittelutyö vaikuttaa. Kaikilla niillä, joiden oloihin ja etuihin kaavalla on merkitystä, on oikeus osallistua kehittämissuunnitelman ja kaavan laadintaan (MRL 6 §).

4.2.2. Vireilletulo

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen tiedottaminen sekä Bergvallon osayleiskaavan että Bergvalla II ranta-asemakaavan kaavoituksen vireilletulosta on tehty 18.2.2022.

4.2.3. Osallistuminen, vuorovaikutusmenettelyt ja viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitetty osallistumis- ja vuorovaikutusmenettely (MRL 63 §). Siinä on lisäksi kuvattu mm. suunnittelun kohde, kaavoituksen lähtökohdat ja suunnittelussa käsiteltävät keskeiset asiat sekä osalliset, joita suunnittelu koskee.

Viranomaistahoja tiedotetaan kunnan toimesta erikseen.

Sekä Bergvallon osayleiskaavan että Bergvalla II ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto olivat nähtävillä 18.2.-28.3.2022 Inkoon kunnantalolla ja kunnan kotisivuilla. Nähtävillä asettamisesta kuulutettiin paikallislehdissä ja kunnan kotisivuilla. Bergvallon kaavoituksen yhteydessä on järjestetty asukastilaisuudet ennen valmisteluaineiston ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä 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.

Kaavaluonnosten pohjalta on laadittu kaksi kaavaehdotusta. Ensimmäinen kaavaehdotus oli nähtävillä Inkoon kunnantalolla ja kunnan kotisivuilla 9.2.-20.3.2023. Nähtävälle asettamisesta kuulutettiin kunnan kotisivuilla. Kaavehdotuksen nähtävilläoloaikana järjestettiin asukastilaisuus. Osallisille varattiin mahdollisuus nähtävillä olon aikana jättää kaavaehdotuksesta kirjallinen mielipide. Viranomaisilta pyydettiin lausunnot. Saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin on laadittu vastineet.

Ensimmäisen kaavaehdotuksen ja siitä saadun palautteen pohjalta on laadittu toinen kaavaehdotus, joka asetetaan nähtävälle Inkoon kunnantalolla ja kunnan kotisivuilla. Nähtävälle asettamisesta kuulutetaan kunnan kotisivuilla. Kaavehdotuksen 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.

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.

4.2.4. Lausunnot, mielipiteet ja vastineet

Valmisteluaineistosta saatu palaute

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

Kaavaluonnoksista saadun palautteen perusteella lähdettiin työstämään Bergvalla III asemakaavaa. Ranta-asemakaavan ja osayleiskaavan tilalle aloitettiin laatimaan asemakaavaa 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.

Bergvalla III asemakaavaehdotuksesta saatu palaute

Nähtävillä olleesta Bergvalla III asemakaavaehdotuksesta saatiin 7 lausuntoa viranomaisilta ja 6 mielipidettä. Mielipiteistä yhdessä oli kaksi allekirjoittajaa ja yhdessä kolme. Kaavaehdotuksesta saadussa palautteessa korostuivat kysymykset alueen vesihuoltoratkaisun kestävydestä, jätevedenpuhdistamon sijoituspaikan toimivuus, rannan toimintojen kehittäminen sekä asemakaavan mukaisen maankäytön vaikutukset naapurikiinteistöihin, alueen virkistyskäyttömahdollisuuksiin, luontoon, ilmastoon ja maisemaan. Lisäksi ELY-keskuksen

lausunnossa otettiin kantaa vesihuollon suunnitteluun ja asuinrakentamisen liialliseen määrään maakuntakaavan yleisten suunnittelumääräysten tavoitteiden sekä alueella voimassa olevan osayleiskaavan tulkinnan näkökulmasta. Uudenmaan liiton lausunnossa otettiin kantaa alueen kaavaratkaisujen vaikutuksiin kunnan alue- ja yhdyskuntarakenteeseen. Saadut lausunnot ja mielipiteet sekä niihin laaditut vastineet ovat kaava-aineiston liitteenä.

Asemakaavaehdotuksesta saadun palautteen myötä kaava-alueen rajausta on muutettu siten, että Lähderannantien itäpuolinen alue on rajattu kaava-alueen ulkopuolelle. Uuden rajauksen myötä asemakaava on muutettu ranta-asemakaavaksi, joka koskee lähinnä hotellitoimintaan käytettäviä sekä hotellitoimintaa tukevia alueita. Jätevedenpuhdistamolle ja suodatuskentälle varattu alue on siirretty LPA-1-korttelialueelle, ja se on muutettu reservialueeksi (et-1/res). Kaavamääräyksiä on entisestään täsmennetty siten, että asemakaavan toteuttamisesta aiheutuvat vaikutukset maisemaan, ilmastoon, luontoon ja naapureihin ovat mahdollisimman vähäisiä. Alueen jätevesiviemäröinnin ratkaisemista on tarkasteltu jätevesiviemäröinnin yleissuunnitelman avulla.

Bergvalla III ranta-kaavaehdotuksesta saatu palaute

Täydennetään kaavaprosessin edetessä.

4.3. Ranta-asemakaavalle asetetut tavoitteet

4.3.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaa laadittaessa tulee ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, edistää niiden toteuttamista ja arvioida toimenpiteidensä vaikutuksia aluerakenteen ja alueiden käytön kannalta. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista vuonna 2000. 14.12.2017 valtioneuvosto hyväksyi uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, jotka astuvat voimaan 1.4.2018.

Maakunnan suunnittelussa ja muussa alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista (MRL 24 §).

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on jaettu yleis- ja erityistavoitteisiin sen perusteella, millaista alueidenkäyttöä ja sen suunnittelua ohjaavia vaikutuksia niillä on.

Yleistavoitteet tulee ottaa huomioon maakuntakaavoituksessa ja muussa maakunnan suunnittelussa, yleiskaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Erityistavoitteet koskevat kaikkea kaavoitusta, mikäli tavoitetta ei ole erityisesti kohdennettu koskemaan vain tiettyä kaavatasoa. Suuri osa erityistavoitteista koskee maakuntakaavoitusta.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia, jotka ovat keskeisiä myös laadittavana olevassa ranta-asemakaavassa:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

4.3.2. Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on ohjata ranta-asemakaavalla alueelle sijoittuvaa asuntorakentamista, matkailua palvelevaa rakentamista, pienvenesataman ja uimarannan rakentamista sekä virkistysreittien, lähivirkistysalueiden ja teiden sijoittumista.

4.3.3. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Inkoon sisäsaariston osayleiskaava on oikeusvaikutteinen kaava, joka ohjaa osayleiskaavan laadintaan. Lisäksi rakennus- ja ympäristölautakunnan 12.5.2020 hyväksymä maankäyttöluonnos on ollut ohjeena Bergvalla III ranta-asemakaavaa laadittaessa. Sisäsaariston osayleiskaavan mukaan alueelle tullaan laatimaan tarkempi suunnitelma, mutta alue tulee pääosin varata vapaa-ajan asuntojen kyläalueeksi (RAT). Hotellitoiminnan laajentuminen suunnittelualueella sekä yhden uuden asuinkorttelialueen lisääminen vastaa yleiskaavan henkeä. Lisäksi Bergvalla III ranta-asemakaavassa on huomioitu myös sisäsaariston osayleiskaavan virkistysalue ja venesatama.

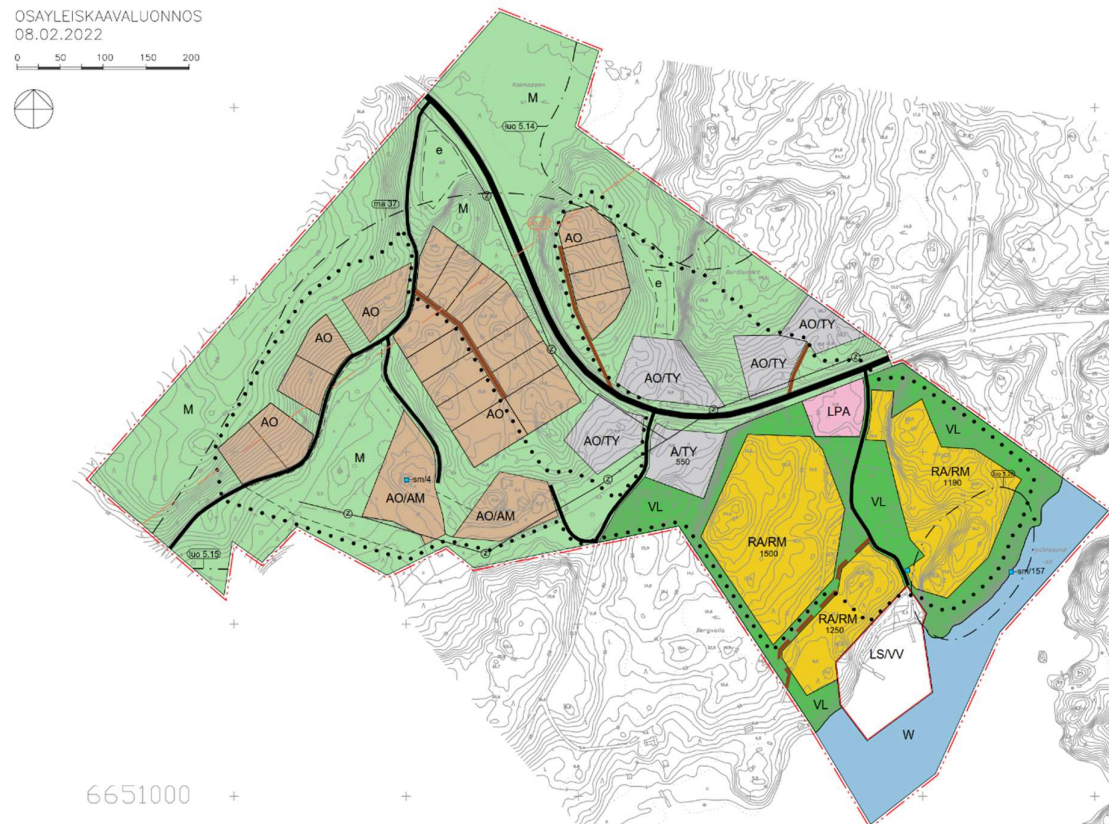
Ranta-asemakaavassa on huomioitu sisäsaariston osayleiskaavassa osoitettu valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (RKY09) sekä maisemallisesti arvokas alue (ma-37). Ranta-asemakaavassa tavoitteena on turvata maisemaan ja kulttuuriympäristöön sekä luontoon liittyvien arvojen säilyminen. Näiden arvojen säilymistä on kaavassa tuettu toimintojen harkitulla sijoittamisella ja rakentamistavan ohjaamisella.

4.4. Ranta-asemakaavaluonnoksen laatiminen

Bergvalla III ranta-asemakaavan luonnoksina toimivat Bergvalla osayleiskaavan sekä Bergvalla II ranta-asemakaavan luonnokset. Niiden laadinnassa on hyödynnetty aiemmin laadittuja ja kunnassa käsiteltyjä maankäyttösuunnitelmia sekä niistä annettua palautetta.

4.4.1. Bergvalla osayleiskaavaluonnos

Bergvallan osayleiskaavan luonnoksessa alueelle on osoitettu loma-asunto/loma-asuntokyläalueita RA/RM, ympärivuotisen asumisen alueita AO, AO/AM, AO/TY ja A/TY, lähivirkistysalueita VL, maa- ja metsätalousvaltaisia alueita M, vesialuetta W, satama-alue/uimaranta LS/VV sekä autopaikkojen alue LPA.



Kuva 24: Nähtävillä ollut Bergvalla osayleiskaavaluonnos (Inkoon kunta 2/2022).

INGÅ KOMMUN BERGVALLA DELGENERALPLAN

8.2.2022

PLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

OMRÅDET FÖR FAST BOENDE

På området får uppföras fast boende samt sådana arbetsutrymmen, som inte förorsakar men för boendet eller miljön.

Byggplatsvis får uppföras ett bostadshus med högst två lägenheter och i högst två våningar och vars våningsyta är högst 300 m²-vy. Därtill får uppföras ekonomibyggnader högst 100 m²-vy.

Byggplatsen skall anslutas till avloppsnätet.

OMRÅDET FÖR FASTBOENDE

På området får byggas bosättning samt sådana jord- och skogsekonominverksamheter som inte förorsakar olägenheter för boendet eller miljön.

Byggplatsens byggrätt enligt byggnadsordningen.

OMRÅDET FÖR FAST BOENDE

På området får placeras bebyggelse för fast boende och sådana skärgårdsnärningar som inte förorsakar men för boendet eller miljön.

På byggplatsvis får uppföras ett bostadshus med högst två lägenheter och i högst två våningar och vars våningsyta är högst 300 m²-vy. Därtill får uppföras arbetsutrymmen och ekonomibyggnader högst 400 m²-vy.

Nya byggplatser skall anslutas till avloppsnätet.

OMRÅDET FÖR FAST BOENDE

På området får uppföras fast boende och sådana skärgårdsnärningar som inte förorsakar men för boendet eller miljön.

På området kan uppföras låghus, radhus, kopplade småhus och fristående småhus.

Byggplatsen skall anslutas till avloppsnätet.

OMRÅDE FÖR FRITIDSBOSTÄDER / BYOMRÅDE FÖR FRITIDSBOENDE

På området får placeras fritidsbyggnader / tät bymässig bebyggelse för fritidsboende samt sådana skärgårdsnärningar som inte förorsakar men för boendet eller miljön.

OMRÅDE FÖR NÄRREKREATION

AO

AO/AM

AO/TY

A/TY

RA/RM

VL

INKOON KUNTA BERGVALLAN OSAYLEISKAAVA 8.2.2022

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

YMPÄRIVUOTISEN ASUMISEN ALUE

Alueelle saa rakentaa pysyvää asutusta sekä sellaisia työtiloja, jotka eivät aiheuta haittaa asumiselle tai ympäristölle.

Rakennuspaikkaa kohden saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen ja kaksikerroksisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala on enintään 300 k-m². Tämän lisäksi saa rakentaa talousrakennuksia enintään 100 k-m².

Rakennuspaikka tulee liittää jätevesiverkostoon.

YMPÄRIVUOTISEN ASUMISEN ALUE

Alueelle saa rakentaa asumista sekä sellaista maa- ja metsätaloustoimintoja, jotka eivät aiheuta haittaa asumiselle tai ympäristölle.

Rakennuspaikan rakennusoikeus määräytyy rakennusjärjestyksen mukaisesti.

YMPÄRIVUOTISEN ASUMISEN ALUE

Alueelle saa rakentaa asumista ja sellaisia saariston elinkeinotoimintoja, jotka eivät aiheuta haittaa asumiselle tai ympäristölle.

Rakennuspaikkaa kohden saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen ja kaksikerroksisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala on enintään 400 k-m². Tämän lisäksi saa rakentaa työtiloja ja talousrakennuksia enintään 400 k-m².

Uudet rakennuspaikat tulee liittää jätevesiverkostoon.

YMPÄRIVUOTISEN ASUMISEN ALUE

Alueelle saa rakentaa asumista ja sellaisia saariston elinkeinotoimintoja, jotka eivät aiheuta haittaa asumiselle tai ympäristölle.

Alueelle voidaan rakentaa pienkerrostaloja, rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja.

Rakennuspaikka tulee liittää jätevesiverkostoon.

LOMA-ASUNTOALUE / LOMA-ASUNTOKYLÄALUE

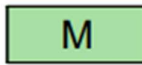
Alueelle saa rakentaa loma-asuntoja / tiivistä kylämaista loma-asutusta sekä sellaisia saariston elinkeinotoimintoja, jotka eivät aiheuta haittaa asumiselle tai ympäristölle.

LÄHIVIRKISTYSALUE

Kuva 25: Bergvalla osayleiskaavaluonnos, merkinnät ja määräykset (Inkoon kunta 2/2022).

JORD- OCH SKOGBRUKSOMRÅDE

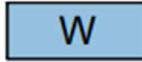
Området är avsett för idkande av jord- och skogsbruk. För området gäller byggnskränkning som avses i 43 § 2 momentet i MBL. Områdets byggrätt har flyttats till markägarens andra områden. På området får dock uppföras produktions- och ekonomibyggnader som betjänar jord- och skogsbruk samt därtill anslutna binärningar.



MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella on voimassa MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Alueen rakennusoikeus on siirretty maanomistajan muille alueille. Alueella saa kuitenkin rakentaa maa- ja metsätaloutta ja siihen liittyviä sivuelinkeinoja palvelevia tuotanto- ja talousrakennuksia.

VATTENOMRÅDE



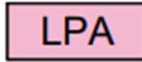
VESIALUE

HAMNOMRÅDE / SIMSTRAND



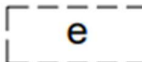
SATAMA-ALUE / UIMARANTA

OMRÅDE FÖR BILPLATSER



AUTOPAikkojen Alue

EVENTUELL PLATS FÖR INFILTRATIONSFÄLT FÖR AVLOPPSVATTEN



MAHDOLLINEN JÄTEVESIEN IMEYTYSKENTÄN PAIKKA

RIKTGIVANDE STIG



OHJEELLINEN POLKU

NY VÄG



UUSI TIE

NY VÄG, PRELIMINÄR PLACERING



UUSI TIE, OHJEELLINEN SIJAINTI

NUVARANDE VÄG



NYKYINEN TIE

KRAFTLEDNING



VOIMAJOHTO

DELGENERALPLANOMRÅDETS GRÄNS



OSAYLEISKAAVA-ALUEEN RAJA

BYGGNADSRÄTT I KVADRATMETER VÄNINGSYTA



RAKENNUSOIKEUS KERROSALANELIÖMETREINÄ

OMRÅDESGRÄNS



ALUEEN RAJA

RIKSOMFATTANDE VÄRDEFULL KULTURMILJÖ



VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS KULTTUURIYMPÄRISTÖ

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.

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

FAST FORNLÄMNING



KIINTEÄ MUINAISJÄÄNNÖS

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.

Muinaismuistolaila (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Kohdetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Indeksinumero viittaa kaavaselostuksessa olevaan muinaisjäännösobjektien luetteloon.

ANNAT KULTURARVSOBJEKT



MUU KULTTUURIPERINTÖKOHDE

Annat kulturarvsobjekt (Historisk plats för torp). De boende- och näringslivshistoriska strukturer bevaras. Om planer som berör objektet skall det förhandlas med det regionala ansvarsmuseet (Västra Nylands museum)

Muu kulttuuriperintökohde (historiallinen torpanpaikka). Alueella olevat asutus- ja elinkeino historialliset rakenteet säilytetään. Kohdett koskevista suunnitelmista tulee neuvotella alueellisen vastuuseon (Länsi-Uudenmaan museo) kanssa.

Kuva 26: Bergvalla osayleiskaavaluonnos, merkinnät ja määräykset (Inkoon kunta 2/2022).

OMRÅDE SOM ÄR SÄRSKILT VÄRDE FULLT MED TANKE PÅ NATURENS MÅNGFALD

(luo 5.14)

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.

LANDSKAPSMÄSSIGT VÄRDEFULLT OMRÅDE

(ma 37)

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

Områdets landskapsmässiga särdrag bör bevaras. Byggnaderna samt miljövård på området bör anpassas till områdets landskapsmässiga, kulturhistoriska, byggnadsstilens 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 miljön 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.

Kuva 27: Bergvalla osayleiskaavaluonnos, merkinnät ja määräykset (Inkoon kunta 2/2022).

4.4.2. Bergvalla II ranta-asemakaavaluonnos

Bergvalla II ranta-asemakaavan luonnoksessa alueelle on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueita RM-1 ja RM-2, pienvenesataman ja uimarannan alue LV/VV, lähivirkistysalueita VL ja VL-1, autopaikkojen korttelialue LPA sekä asuinpientalojen ja varastorakennusten korttelialue AP/TY.

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.

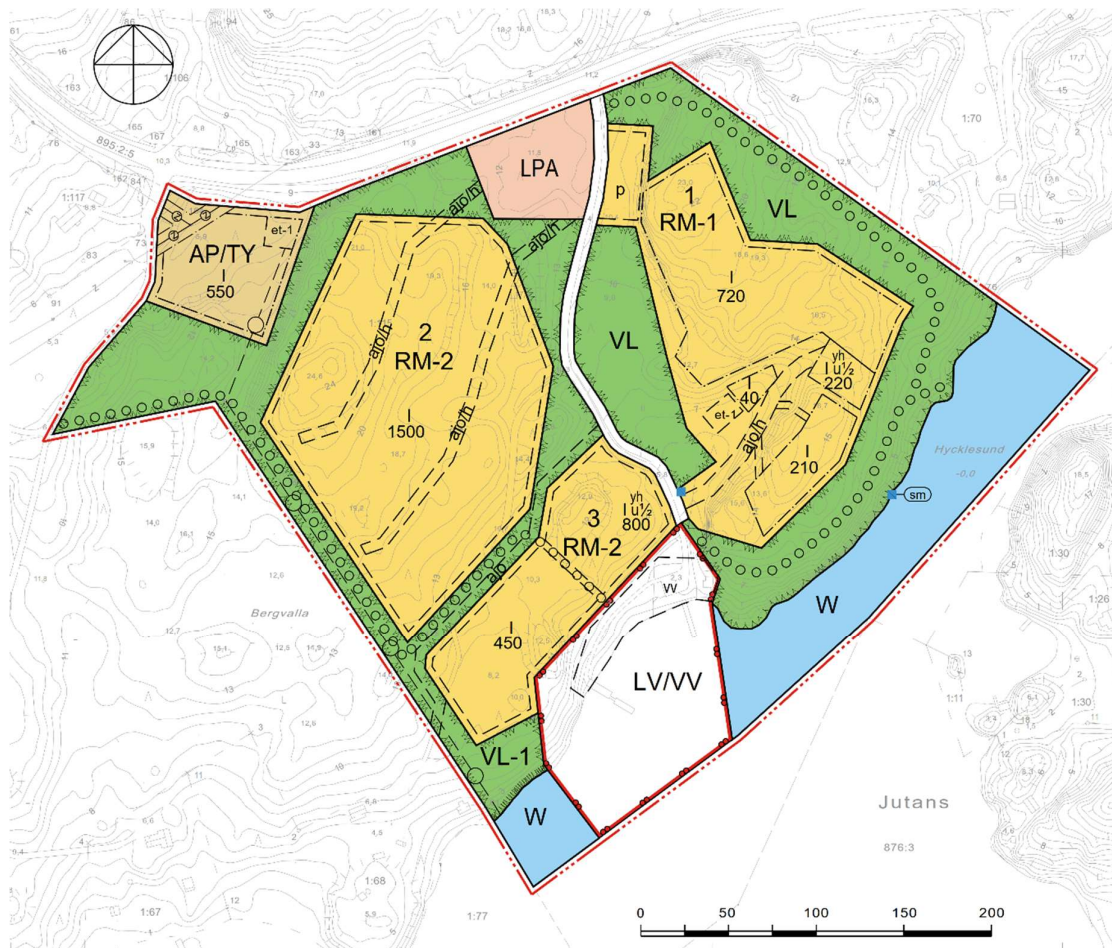
Indeksinumero viittaa kaavaselostuksessa olevaan arvokkaiden luontoalueiden luetteloon.

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 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.

Indeksinumero viittaa kaavaselostuksessa olevaan maisemallisesti arvokkaiden alueiden luetteloon.



Kuva 28: Nähtävillä ollut Bergvalla II ranta-asemakaava, joka jaettiin nähtävillä olon jälkeen kahteen osaan (FCG 2/2022). Ranta-asemakaavan länsipuolinen osa on otettu mukaan Bergvalla III ranta-asemakaavaan.

INGÅ KOMMUN BERGVALLA II STRANDETALJPLAN

Kvarter: 1-3 samt områden för närrekreation,
vattenområde och områden för småbåtshamn

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

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. På området får uppföras enskilda byggnader för inkvartering som motsvarar områdets användningsändamål och vars våningsyta inte överskrider 30 vy-m². Enskilda byggnader för inkvartering får förenas så att de uppstår grupper på högst 3 byggnader. De enskilda byggnader får förenas med tak, terrass eller tilläggsrum men endast på ett sådant vis att den bildade gruppens inte är större än 90 m²-vy. Ytan för takbelagda terrasser får högst uppgå till 50% av byggnadens yta. Dessutom får det på det skilda området som är reserverat för sammanvändningsutrymmen byggas en byggnad för sammankomster vars våningsyta inte för att överskrida 220 m²-vy. Byggnadernas sammanlagda våningsyta på kvartersområdet får inte överskrida 1200 m²-vy.

RM-1

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. 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 takbelagda terrasser får därtill också byggas takbelagda gångbroar och skärmtak som förenar byggnaderna.

RM-2

Dessutom får det på det skilda området som är reserverat för sammanvändningsutrymmen byggas en byggnad för sammankomster vars våningsyta inte för att överskrida 800 m²-vy. Byggnadernas sammanlagda våningsyta på kvartersområdet får inte överskrida 3300 m²-vy

Område för närrekreation.

Området skall till sitt landskap och vegetation bevaras huvudsakligen i naturtillstånd. På området får upprättas småskaliga anläggningar som främjar områdets användning som rekreativområde. Anläggningarna skall anpassas till landskapet. Därtill får i området byggas servicevägar som är relaterade till den samhällstekniska försörjningen.

VL-1

Kuva 29: Bergvalla II ranta-asemakaavan luonnos, merkinnet ja määräykset (FCG 2/2022).

INKOON KUNTA BERGVALLA II RANTA-ASEMAKAAVA

Korttelit: 1-3 sekä lähivirkistys- ja
venesatama- ja vesialueita

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

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.

Alueelle saa rakentaa yksittäisiä alueen käyttö-tarkoitusta vastaavia majoitusyksiköitä, joiden suurin sallittu kerrosala saa olla korkeintaan 30 k-m². Yksittäisiä majoitusyksiköitä saa kytkeä korkeintaan 3 yksikön ryhmiin. Yksiköt voidaan kytkeä joko terasseilla, katoksilla tai lisähuoneilla kuitenkin niin, että muodostettava rakennus on korkeintaan 90 k-m². 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 220 k-m². Korttelialueelle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla korkeintaan 1200 k-m².

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.

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. Katettujen terassien lisäksi saadaan rakentaa rakennuksia yhdistäviä katettuja kävelysiltoja ja katoksia.

Lisäksi alueen yhteiskäyttötiloja varten erikseen osoitetulle alueelle voidaan rakentaa yksi kokoontumisrakennus, jonka kerrosala saa olla korkeintaan 800 k-m². Korttelialueelle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla korkeintaan 3300 k-m².

Lähivirkistysalue.

Alue tulee säilyttää maisemaltaan ja kasvillisuudeltaan pääosin luonnontilaisena. Alueelle saa rakentaa kevyitä rakennelmia, jotka edistävät alueen käyttöä virkistysalueena. Rakennelmien tulee soveltaa maisemaan. Lisäksi alueelle saa rakentaa yhdyskuntatekniseen huoltoon liittyviä huoltoteitä.

Område för närrekreation.
Området skall till sitt landskap och vegetation bevaras i naturtillstånd.
På området får upprättas småskaliga anläggningar som främjar områdets användning som rekreatiomsområde. Anläggningarna skall anpassas till landskapet.



Lähivirkistysalue.
Alue tulee säilyttää maisemaltaan ja kasvillisuudeltaan luonnonmukaisena.
Alueelle saa rakentaa kevyitä rakennelmia, jotka edistävät alueen käyttöä virkistysalueena.
Rakennelmien tulee soveltua maisemaan.

Småbåtshamn och simstrand.
På området får uppföras byggnader och anläggningar som betjänar småbåtshamnen, simstranden och turism, exempelvis omklädningsrum, WC-utrymmen samt för lager- och servicebyggnad. Sammanlagda våningsytan får byggnaderna inom området får inte överskrida 150 m²-vy.



Pienvenesatama ja uimaranta.
Alueella saa rakentaa pienvenesatamaa, uimarantaa ja matkailua palvelevia rakennuksia ja rakennelmia, kuten saunoja, pukukoppeja, WC-tiloja sekä varasto- ja huoltorakennuksia. Alueelle rakennettävien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla korkeintaan 150 k-m².

För området bör uppgöras en skild plan där man anvisar placeringen av funktionerna, avfallsuppsamling, förvaring och bilparkering. Planen bör godkännas av kommunens byggnads- och miljömyndighet.

Alueelle tulee laatia erillinen suunnitelma, jossa osoitetaan toimintojen sijoittelu, jätteiden keräily, säilytys sekä autojen pysäköinti. Suunnitelma on hyväksyttävä kunnan rakennus- ja ympäristöviranomaisella. Mahdolliset vedenalaiset kiinteät muinaisjäänökset on otettava huomioon laiturirakenteiden ilmoitus- ja toimenpidelupakäsittelyjen yhteydessä ja pyydettyä tarvittaessa museoviranomaisen lausunto.

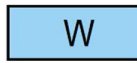
Eventuella fasta fornlämningar under vatten bör beaktas i samband med behandling av anmälan eller åtgärdstillstånd för bryggor och vid behov bör utlåtande av museimyndigheten begäras

Kvartersområde för småhus och lagerbyggnader.
På området får byggas bostäder samt lagerbyggnader som inte orsakar miljöolägenheter.



Asuinpientalojen ja varastorakennusten korttelialue.
Alueelle saa rakentaa asuntoja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia varastorakennuksia.

Vattenområde.



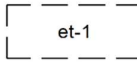
Vesialue.

Kvartersområde för bilplatser.



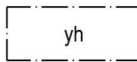
Autopaikkojen korttelialue.

Riktgivande plats för avloppsreningsverk och område för filtreringsfält



Ohjeellinen jäteveden puhdistamon ja suodatuskentän alue.

Byggnadsyta, där det tillåts byggnation av sam anvädningsutrymmen som betjänar kvartersområdet.



Rakennusala, jolle sallitaan korttelialuetta palvelevien yhteiskäyttötilojen rakentaminen.

Fast fornlämning.
Med stöd av lagen om fornlämningar (295/1963) fredad fast fornlämning. Grävning, täckning, ändring, skadegörelse, avlägsnande och annan manipulering är förbjuden. Om planer och åtgärder som berör området bör utlåtande av det regionala ansvarsmuseet (Västra Nylands museum) begäras.



Kiinteä muinaisjäänös.
Muinaismuistolaila (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen tai muu siihen kajoaminen kielletty. Aluetta koskevasta tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettyä alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) lausunto.





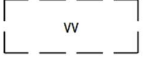

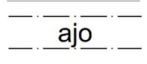
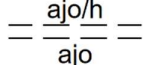
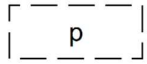

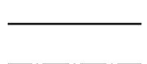



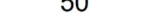
Annat kulturarvsobjekt.
Annat kulturarvsobjekt (Historisk plats för torp). De boende- och näringslivshistoriska strukturer bevaras. Om planer som berör objektet skall det förhandlas med det regionala ansvarsmuseet (Västra Nylands museum).



Muu kulttuuriperintökohde.
Muu kulttuuriperintökohde (historiallinen torpanpaikka). Alueella olevat asutus- ja elinkeinohistorialliset rakenteet säilytetään. Kohdetta koskevasta suunnitelmista tulee neuvotella alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) kanssa.

Kuva 30: Bergvalla II ranta-asemakaavan luonnos, merkinnät ja määräykset (FCG 2/2022).

Bergvalla III ranta-asemakaava

Riktgivande naturstig		Ohjeellinen luontopolku.
Riktgivande stig.		Ohjeellinen polku.
Byggnadsyta.		Rakennusala.
Riktgivande byggnadsyta.		Ohjeellinen rakennusala.
XXX		Ohjeellinen rakennusala, joka on osoitettu uimaranta-alueeksi. Alueelle saa rakentaa käyttötarkoituksen mukaisia rakennuksia, rakennelmia ja laitteita sekä sauna-tiloja.
Gata.		Katu.
Körförbindelse.		Ajoyhteys.
Riktgivande körförbindelse för servicetrafik.		Ohjeellinen ajoyhteys huoltoliikenteelle.
Riktgivande körförbindelse.		Ohjeellinen ajoyhteys.
Riktgivande parkeringsplats.		Ohjeellinen pysäköimispaikka.
För ledning reserverad del av område.		Johtoa varten varattu alueen osa.
Linje 3 m utanför planområdets gräns.		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
Gräns för delområde.		Osa-alueen raja.
Riktgivande gräns för område eller del av område.		Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
Kvartersnummer.	1	Korttelin numero.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.	50	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.	1	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.	1 u¹/₂	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Kuva 31: Bergvalla II ranta-asemakaavan luonnos, merkinnät ja määräykset (FCG 2/2022).

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

På planområdet är utfäst åtgärdsbegränsning enligt MBL 128 §.

Nya byggnader och konstruktioner bör till sin dimensionering, material, form och färgsättning anpassas till närbelägna byggnader och till områdenas naturmiljö och landskapskvaliteter samt kulturmiljö. Byggnadsmaterialet skall vara träd och färgerna på byggnaderna skall vara jordnära och naturenliga så att de passar in till skärgårdsmiljön.

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.

I den mera detaljerade planeringen och förverkligandet av området förutsätts högkvalitativ byggnation. Vid placering av verksamhet bör särskild uppmärksamhet ägnas åt utsikten mot havet. Dokumentationen för byggnadslovsansökningen måste innehålla en plan för hela kvartersområdet där de ovannämnda sakerna har anvisats med acceptabel noggrannhet.

Byggnadernas lägsta byggnadshöjd bör vara minst +2,65 m (N2000). Möjliga reservationer för vägsvall vid olika byggnadsplatser bör uppmärksammas då man behandlar bygglov.

På området får placeras ett solkraftverk. Solkraftverkets placering ska framföras i planen för kvartersområdet.

VATTEN- OCH AVLOPPSVATTENHANTERING

Vatten- och avfallsvattenservicen bör arrangeras så funktionssäkert som möjligt, att motsvara användningsändamålet samt att den inte orsakar hälso- eller miljölägenheter.

Anskaffningen av hushållsvatten och hanteringen av avloppsvatten ska basera sig på en vattentjänstplan för hela kvartersområdet. Förutom detta ska man påvisa att rent drickbart vatten finns tillräckligt att tillgå.

På området tillåts torrtoaletter. Byggandet av vattenklosetter tillåts ifall avloppsvattnet hanteras centralt på området i minireningsverk eller i liknande anläggningar.

Kuva 32: Bergvalla II ranta-asemakaavans luonnos, merkinnät ja määräykset (FCG 2/2022).

YLEISMÄÄRÄYKSET:

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

Uusien rakennusten ja rakenteiden tulee sopeutua mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan, malliltaan ja värikyלטään sekä läheisiin rakennuksiin että alueen luonnonympäristöön ja maisemakokonaisuuteen sekä kulttuuriympäristöön. Rakennusmateriaalina tulee käyttää puuta, ja rakennusten värikyלטässä tulee käyttää saaristolouontoon soveltuvia luonnonmukaisia ja maanläheisiä värejä.

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

Yksityiskohtaiselta suunnittelulta ja alueen toteutukselta edellytetään korkeatasoista rakentamista. Toimintojen sijoittelussa alueelle tulee kiinnittää erityistä huomiota meren suuntaan avautuviin näkyymiin. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä koko korttelialuetta koskeva suunnitelma, jossa edellä mainitut asiat on osoitettu hyväksyttävällä tarkkuudella.

Rakennuksen alin rakentamiskorkeus on oltava vähintään +2,65 m (N2000). Eri rakennuspaikoille vallitseva mahdollinen aaltoiluvara on huomioitava rakennuslupaa käsiteltäessä.

Alueelle saa sijoittaa aurinkovoimalaitoksen, jonka sijoittuminen tulee esittää korttelialuetta koskevassa suunnitelmassa.

VESI- JA JÄTEVESIHUOLTO

Vesi- ja jätevesihuolto tulee järjestää mahdollisimman toimintavarmaksi, käyttöä vastaavaksi sekä terveys- ja ympäristöhaittoja aiheuttamattomaksi.

Talousveden hankinnan ja jätevesien käsittelyn tulee perustua koko korttelialuetta koskevaan vesihuolto-suunnitelmaan. Lisäksi on osoitettava, että puhdasta juomakelpoista vettä on riittävästi saatavissa.

Alueella sallitaan kuivakäymälät sekä lisäksi vesivessojen rakentaminen, mikäli jätevedet hoidetaan alueella keskitetysti pienpuhdistamossa tai vastaavassa laitoksessa.

En torrklöset bör förses med en vattentät behållare och placeras på minst 30 meters avstånd från strandlinjen och 10 meter från intilliggande byggnadsplatsens gräns. Vattnet från vattenklöset ska ledas renade 100 m på utsidan av strandlinjen. avsättningsbrunnarnas slamutrymmen ska granskas minst två gånger per år och tömmas minst en gång per år.

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.

Grävatten ska i första hand behandlas i ett filtreringssystem med inspektionsbrunn eller i ett annat till platsen passande behandlingssystem. I fall grävatten (tvätt- och hushållsvatten) infiltreras i jordmånen ska man försäkra sig om att jordmånen lämpar sig för detta. Infiltreringsplatsen ska vara belägen på minst 30m avstånd från strandlinjen. För grävatten från strandbastu ska avståndet till strandlinjen vara minst 15m.

Vid placeringsavstånden av grävattensystem ska man dessutom ta i beaktande att avloppsvattnen behandlas så långt från stranden och ovan översvämningsriskområdet att inte avloppsvatten kan blandas med havsvatten på grund av ändringar i vattennivån och vågor.

Kuivakäymälä on varustettava vettä läpäisemättömällä säiliöllä ja sijoitettava vähintään 30 metrin päähän rantaviivasta ja 10 metriä viereisen rakennuspaikan rajasta. Vesikäymälävedet on johdettava puhdistettuna 100 m ulkopuolelle rantaviivasta. Saostuskaivojen lietetilat on tarkistettava vähintään kaksi kertaa vuodessa ja tyhjennettävä vähintään kerran vuodessa.

Puhdistamoissa, joissa käsitellään yli 10 henkilön jätevedet (yhteispuhdistamo), talousjätevedet on puhdistettava siten, että asetusten mukainen pilaantumiselle herkille 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.

Harmaat jätevedet on ensisijaisesti käsiteltävä tarkastuskaivoillisessa suodatinjärjestelmässä tai muussa paikkaan soveltuvassa käsittelyjärjestelmässä. Mikäli harmaita jätevesiä (pesu- ja talousvedet) imeytetään maaperään, tulee varmistaa, että maaperä on siihen soveltuva. Imeytyspaikan tulee sijaita vähintään 30 metrin etäisyydellä rantaviivasta. Rantasaunan harmaiden jätevesien osalta etäisyys rantaviivaan tulee olla vähintään 15m.

Harmaiden jätevesijärjestelmien sijoitusetäisyyksissä on lisäksi katsottava, että jätevesiä käsitellään niin kaukana rannasta tulvariskikorkeuden yläpuolella, etteivät jätevedet pääse vedenkorkeuden vaihtelujen ja aaltoilujen seurauksena sekoittumaan meriveteen.

Kuva 33: Bergvalla II ranta-asemakaavan luonnos, merkinnät ja määräykset (FCG 2/2022).

4.5. Ranta-asemakaavaehdotus

9.2.-20.3.2023 nähtävillä ollut Bergvalla III asemakaavaehdotus

9.2.-20.3.2023 nähtävillä olleessa Bergvalla III asemakaavaehdotuksessa alueelle on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueita RM, loma-asuntojen korttelialueita RA, erillispientalojen korttelialueita AO ja AO-1, asuinpientalojen korttelialue AP-1, autopaikkojen korttelialue LPA-1, pienvenesatama ja uimaranta LV/VV, maa- ja metsätalousalueita M, vesialuetta W sekä lähivirkistysalueita VL ja VL-1.



Kuva 34: Bergvalla III asemakaavaehdotus (Inkoon kunta 01/2023).

INGÅ KOMMUN DETALJPLAN 1:2000 BERGVALLA III

Detaljplanen berör kvarter 2-14, område för närekreation, jord- och skogbruksområde, kvartersområde för bilplatser, vatten- och gatuumråde samt småbåtshamn och simstrand.

PLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

AO	<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>
AO-1	<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 skärgårdsnäringsområden 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>
AP-1	<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 skärgårdsnäringsområden 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>
RA	<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 ovannämnda 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-/tvättutrymmen.</p> <p>Även om den totala byggnadsrätten för en byggplats underskrids får byggnadsrätt inte överföras från fritidsbostad till bastubyggnad eller</p>

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:

<p>Erillispientalojen korttelialue.</p> <p>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>Erillispientalojen korttelialue.</p> <p>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>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>Loma-asuntojen korttelialue.</p> <p>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</p>

Kuva 35: Bergvalla III asemakaavaehdotus, merkinnät ja määräykset (Inkoon kunta 01/2023).

	<p>från bastubyggnad till fritidsbostad. Detsamma gäller även gäststuga och ekonomibygnader.</p> <p>Den totala våningsytan per byggnadsplats får utgå högst 10 % av tomtens areal.</p>	<p>loma-asuntoon. Tämä koskee myös vierasmajoja ja talousrakennuksia.</p> <p>Kokonaiskerrosala tonttia kohden saa olla enintään 10% tontin pinta-alasta.</p>
RM	<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 obebbyggda 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>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. Kokoon tumisrakennuksen suurin sallittu kokonaiskerrosala on 800 k-m².</p>
VL	<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>Läshivirkistysalue. Alue tulee säilyttää maisemaltaan ja kasvillisuudeltaan luonnonomukaisena. 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>
VL-1	<p>Område för närrekreation, skyddsskog. Området skall till sitt landskap och vegetation bevaras i naturtillstånd. På området tillåts endast de mest nödvändiga skogsvårdsåtgärder. Vid den noggrannare planeringen av lederna på området ska man undvika att leda trafiken till områden där vegetationen är känslig för slitage.</p>	<p>Läshivirkistysalue, suojametsä. Alue tulee säilyttää maisemaltaan ja kasvillisuudeltaan luonnonomukaisena. Alueella sallitaan vain välttämättömät metsänhoidolliset toimenpiteet. Alueelle sijoittuvien reittien tarkemmassa suunnittelussa tulee välttää kulunohjaamista kulutusherkän kasvillisuuden alueille.</p>
M	<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>
LPA-1	<p>Kvartersområde för bilplatser. Dagvattnens uppsamlingsystem som är belägen på kvartersområdet förses med oljeavskiljning.</p>	<p>Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueelle sijoittuva hulevesien keräysjärjestelmä on varustettava öljynerotuksella.</p>
W	<p>Vattenområde.</p>	<p>Vesialue.</p>

Kuva 36: Bergvalla III asemakaavaehdotus, merkinnät ja määräykset (Inkoon kunta 01/2023).



Småbåtshamn och badstrand.

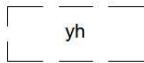
På det skilt anvisade området får uppföras byggnader och anläggningar som betjänar småbåtshamnen, badstranden och turism, exempelvis bastubyggnader, caféer, omklädningsrum, WC-utrymmen samt för lager och servicebyggnad. Sammanlagda våningsytan får byggnaderna inom området får inte överskrida 150 m²-vy.

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.

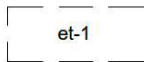
Byggnadsyta.



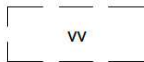
Riktgivande byggnadsyta.



Riktgivande byggnadsyta, där det tillåts byggnation av sammanvändningsutrymmen som betjänar kvartersområdet.



Riktgivande plats för avloppsreningsverk och område för filtreringsfält. Mindre tekniska utrymmen får byggas på området utöver den anvisade byggrätten.



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.



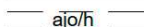
Riktgivande byggnadsyta för båtskjul där det även får uppföras utrymmen som betjänar strandområdet så som, omklädningsrum och WC-utrymmen samt ett café och bastuutrymmen. Utrymmen av lågt värde får avvika från den lägsta tillåtna byggnadshöjden.



Del av område som skall planteras.



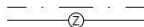
Gata.



Riktgivande körförbindelse för servicetrafik. Tomtrafik tillåten. Vid förverkligandet av körförbindelsen ska man beakta terrängens form, jordmånen och naturvärdena.



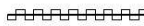
För ledning reserverad del av område. På ledningen för byggas en lätt servicetrafikled. Vid förverkligandet av ledningen ska man beakta terrängens form, jordmånen och naturvärdena.



Kraftledning.



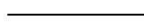
Riktgivande naturstig. Naturstigen ska planeras så att leden är tydligt utmärkt i terrängen, den passar naturligt in i terrängen och att de känsliga naturobjekten skyddas från slitage.



Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.



Linje 3 m utanför planområdets gräns.



Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Pienvenesatama ja uimaranta.

Alueella saa rakentaa erikseen osoitetulla alueella 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 muinaisjäänneet on otettava huomioon laiturirakenteiden ilmoitus- ja toimenpidelupakäsittelyjen yhteydessä ja pyydyttävä tarvittaessa museoviranomaisen lausunto.

Rakennusala.

Ohjeellinen rakennusala.

Ohjeellinen rakennusala, jolla sallitaan korttelialuetta palvelevien yhteiskäyttötilojen rakentaminen.

Ohjeellinen jäteveden puhdistamon ja suodatuskentän alue. Vähäiset tekniset tilat saadaan rakentaa alueelle osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

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.

Venevajan ohjeellinen rakennusala, johon saa myös rakentaa ranta-aluetta palvelevia tiloja, kuten pukukoppeja ja WC-tiloja sekä kahvilan ja saunatiloja. Vähäarvoiset tilat saavat poiketa alimmasta rakentamiskorkeudesta.

Istutettava alueen osa.

Katu.

Ohjeellinen ajoyhteys huoltoliikenteelle. Tontille ajo sallittu. Ajoyhteyden toteuttamisessa tulee ottaa huomioon maaston muoto, maaperä sekä luontoarvot.

Johtoa varten varattu alueen osa. Johdon päälle saa rakentaa kevyen huoltoliikenteen väylän. Johdon toteuttamisessa tulee ottaa huomioon maaston muoto, maaperä sekä luontoarvot.

Voimajohto.



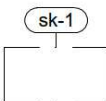

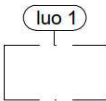
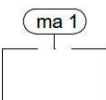
Ohjeellinen luontopolku. Luontopolku tulee suunnitella siten, että reitti on selkeästi opastettu, se sopeutuu luontevasti maastoon ja herkkiä luontokohteita suojellaan kulumiselta.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

3 m kaavamuuoslaueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kuva 37: Bergvalla III asemakaavaehdotus, merkinnät ja määräykset (Inkoon kunta 01/2023).

 <p>Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.</p>	<p>Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.</p>
 <p>Riktgivande tomtgräns.</p>	<p>Ohjeellinen tontin raja.</p>
<p>251</p> <p>2</p>	<p>Kvartersnummer.</p> <p>Nummer på riktgivande tomt.</p>
<p>BARÖ SKOGSVÄG</p>	<p>Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.</p>
<p>50</p>	<p>Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.</p>
<p>II</p>	<p>Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnad eller i en del därav.</p>
<p>II k ½</p>	<p>Ett bråkalt 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.</p>
	<p>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.</p>
	<p>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.</p>
	<p>Område som är särskilt värdefullt med tanke på naturens mångfald.</p> <p>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.</p> <p>Vid områdets skötsel bör man beakta dess särdrag, som ej får riskeras.</p>
	<p>Landskapsmässigt värdefullt område, Barösunds kulturlandskap.</p> <p>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.</p> <p>Områdets landskapsmässiga särdrag bör bevaras. Byggande samt miljövård 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.</p>
	<p>Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.</p> <p>Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta kellarin tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.</p> <p>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.</p> <p>Kiinteä muinaisjäänös. Muinaismuistolaila (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.</p> <p>Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.</p> <p>Paikallisesti erittäin arvokas suoalue. Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen ja lajiesiintymien säilyttämisedellytykset.</p> <p>Alueen hoidossa tulee ottaa huomioon sen ominaispiirteet ja niitä ei saa vaarantaa.</p> <p>Maisemallisesti arvokas alue, Barösundin kulttuurimaisema.</p> <p>Alueen tarkemmassa suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon maataloustuotannon tarpeet ja sovitettava toimenpiteet siten, ettei arvokkaan maisemakokonaisuuden arvoja heikennetä.</p> <p>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.</p>

Kuva 38: Bergvalla III asemakaavaehdotus, merkinnät ja määräykset (Inkoon kunta 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 miljövården.

Nya byggnader och konstruktioner bör till sin dimensionering, material, form och färgsättning anpassas till närbelägna byggnader och till områdenas naturmiljö och landskapshelheter 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 väriykseltään sekä läheisiin rakennuksiin että alueen luonnonympäristöön ja maisemakokonaisuuteen sekä kulttuuriympäristöön.

Rakennukset tulee toteuttaa pääosin puurakenteisina. Julkisivujen tulee olla pääosin puuta. Rakennusten väriyksessä tulee käyttää saaristoluontoon 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 värytystä.

Rakennusten julkisivujen tulee olla tummasävyisiä tai punamullan punaisia.

6 § RAKENTAMINEN RANTAVYÖHYKKEELLÄ

Rakennettaessa rantavyöhykkeellä tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriykseen. Lisäksi tulee ottaa huomioon maaston muoto, maaperä sekä viemäröinnin tarve ja mahdollisuudet jätevesien käsittelemiseen.

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

Kuva 39: Bergvalla III asemakaavaehdotus, merkinnät ja määräykset (Inkoon kunta 01/2023).

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 riktiga 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 fördröjningssystem eller genom infiltration i marken så att det inte medför fara för att marken ska förorenas. Vid behov ska vattenkvaliteten utredas.

energiåtervinning 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 kriteerille 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.

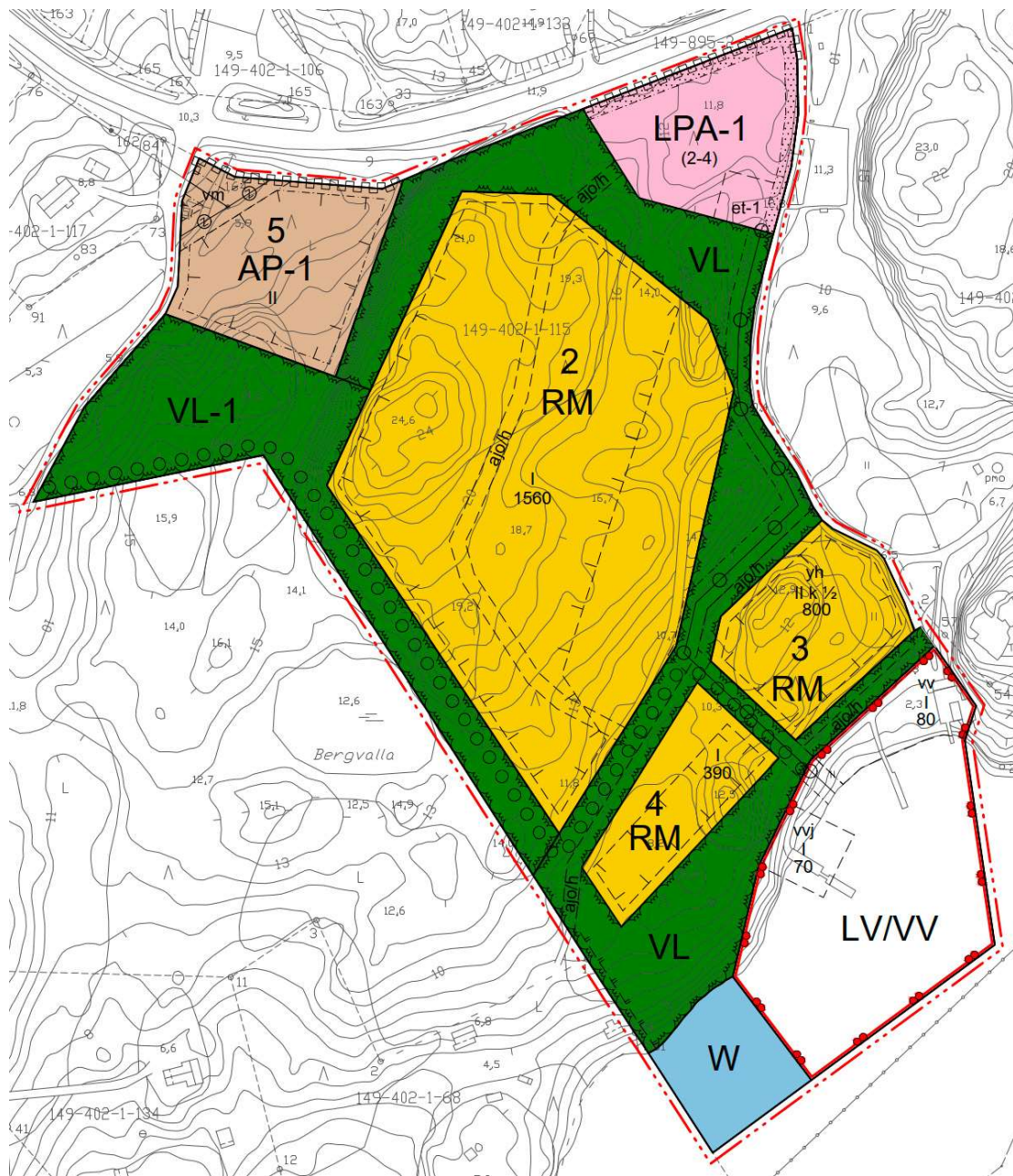
10 § TYÖMAA-AIKAISET HULEVEDET

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 40: Bergvalla III asemakaavaehdotus, merkinnät ja määräykset (Inkoon kunta 01/2023).

xx.xx.-xx.xx.2023 nähtävillä ollut Bergvalla III ranta-asemakaavaehdotus

xx.xx.-xx.xx.2023 nähtävillä olleessa Bergvalla III ranta-asemakaavaehdotuksessa alueelle on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueita RM, asuinpienalojen korttelialue AP-1, autopaikkojen korttelialue LPA-1, pienvenesatama ja uimaranta LV/VV, vesialuetta W sekä lähivirkistysalueita VL ja VL-1.



Kuva 41: Bergvalla III ranta-asemakaavaehdotus (Inkoon kunta 09/2023).

INGÅ KOMMUN STRANDETALJPLAN 1:2000 BERGVALLA III

Stranddetaljplanen berör kvarter 2-5, område för närrekreation, vattenområde, kvartersområde för bilplatser samt småbåtshamn och simstrand.

PLANEKETTINGAR OCH
-BESTÄMMELSER:

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 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. Så mycket som möjligt av växtligheten i området ska bevaras. Tomtgränser bör förses med 1,2-2 m hög häck.

RM

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.

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.

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 m²-vy. Den högsta tillåtna totala våningsytan för samlingslokalsbyggnader är 800 m²-vy.

VL

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.

VL-1

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.

LPA-1

Kvartersområde för bilplatser. Dagvattens uppsamlingsystem som är belägen på kvartersområdet förses med oljeavskiljning. Området ska förverkligas så att det passar in i miljön och landskapet. Så mycket som möjligt av växtligheten i området ska bevaras.

INKOON KUNTA RANTA-ASEMAKAAVA 1:2000 BERGVALLA III

Ranta-asemakaava koskee kortteileita 2-5, lähivirkistys- ja vesialuetta, autopaikkojen korttelialuetta sekä pienvenesatamaa ja uimarantaa.

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

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. Alueella olevaa kasvillisuutta tulee säilyttää mahdollisimman paljon. Tontinrajat on varustettava 1,2-2 m korkealla pensasaidalla.

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa majoitusrakennuksia ja vapaa-ajan asuntoja sekä muita matkailua palvelevia rakennuksia ja saariston elinkeinotoimintaan liittyviä toimintarakennuksia, jotka eivät aiheuta haittaa asumiselle tai ympäristölle. Rakentamisen ulkopuolelle jäävät alueet tulee pääosin säilyttää maisemaltaan ja kasvillisuudeltaan luonnontilaisina.

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.

Lisäksi alueen yhteiskäyttötaloja 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. Kokoonumisrakennuksen suurin sallittu kokonaiskerrosala on 800 k-m².

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.

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.

Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueelle sijoittuva hulevesien keräysjärjestelmä on varustettava öljynerotuksella. Alueen toteutus tulee sovittaa miljöön ja maisemaan. Alueella olevaa kasvillisuutta tulee säilyttää mahdollisimman paljon.

	Vattenområde.	Vesialue.
	Småbåtshamn och badstrand. På det skilt anvisade området får uppföras byggnader och anläggningar som betjänar småbåtshamnen, badstranden och turism. Båtbryggor och vågbrytare får byggas på området. Sammanlagda våningsytan får byggnaderna inom området får inte överskrida 150 m ² -vy. Eventuella fasta fornlämningar under vatten bör beaktas i samband med behandling av anmälan eller åtgärdsstillstånd för bryggor och vid behov bör utlåtande av det regionala ansvarsmuseet (Västra Nylands museum) begäras.	Pienvenesatama ja uimaranta. Alueella saa rakentaa erikseen osoitetulle alueelle pienvenesatamaa, uimarantaa ja matkailua palvelevia rakennuksia ja rakennelmia. Alueelle saa rakentaa venelaitureita ja aallonmurtajia. Alueelle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla korkeintaan 150 k-m ² . Mahdolliset vedenalaiset kiinteät muinaisjäännökset on otettava huomioon laiturirakenteiden ilmoitus- ja toimenpidelupakäsittelyjen yhteydessä ja pyydyttävä tarvittaessa alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) lausunto.
	Byggnadsyta.	Rakennusala.
	Byggnadsyta som reserverats för den existerande transformatorstationen.	Rakennusala olemassa olevaa muuntajaa varten.
	Riktgivande byggnadsyta.	Ohjeellinen rakennusala.
	Riktgivande byggnadsyta, där det tillåts byggnation av samnavändningsutrymmen som betjänar kvartersområdet.	Ohjeellinen rakennusala, jolla sallitaan korttelialuetta palvelevien yhteiskäyttötilojen rakentaminen.
	Riktgivande reservområde för avloppsreningsverk och infiltrationsbädd. Mindre tekniska utrymmen får byggas på området utöver den anvisade byggrätten.	Ohjeellinen jäteveden puhdistamon ja suodatuskentän reservialue. 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. Byggnaderna på området ska förverkligas på ett för omgivningen lämpligt sätt.	Ohjeellinen rakennusala, joka on osoitettu uimaranta-alueeksi. Alueelle saa rakentaa käyttötarkoituksen mukaisia rakennuksia, rakennelmia ja laitteita. Alueella tapahtuva rakentaminen tulee toteuttaa ympäristöönsä sopivalla tavalla.
	Riktgivande byggnadsyta för båtskjul där det även får uppföras utrymmen som betjänar strandområdet. Byggnaderna på området ska förverkligas på ett för omgivningen lämpligt sätt. Utrymmen av lågt värde får avvika från den lägsta tillåtna byggnadshöjden.	Venevajan ohjeellinen rakennusala, johon saa myös rakentaa ranta-alueella palvelevia tiloja. Alueella tapahtuva rakentaminen tulee toteuttaa ympäristöönsä sopivalla tavalla. Vähäarvoiset tilat saavat poiketa alimmasta rakentamiskorkeudesta.
	Del av område som skall planteras.	Istutettava alueen osa.
	Riktgivande körförbindelse för servicetrafik. Tomtrafik tillåten. Vid förverkligandet av körförbindelsen ska man beakta terrängens form, jordmånen och naturvärdena.	Ohjeellinen ajoyhteys huoltoliikenteelle. 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 huoltoliikenteen 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 kaavamuuotosalueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

Kuva 43: Bergvalla III ranta-asemakaavaehdotus, merkinnät ja määräykset (Inkoon kunta 09/2023).

251	Kvartersnummer.	Korttelin numero.
2	Nummer på riktgivande tomt.	Ohjeellinen tontin numero.
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.
(2-4)	Siffrorna inom parentesen anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

1 § ÅTGÄRDSBEGRÄNSNING

På planområdet är utfäst åtgärdsbegränsning enligt MBL 128 §.

2 § EN BYGGD KULTURMILJÖ AV RIKSINTRESSE

Planområdet ingår i en nationellt värdefull bebyggd kulturmiljö (RKY 2009, Barösunds farled).

Utlåtande ska begäras från museet med regionalt ansvar (Västra Nylands museum) om ny- och reparationsbyggande, bygg- och reparationsåtgärder på vägnätet och övriga åtgärder som förändrar miljön i området.

3 § BYGGNADSSÄTT

Ny- och reparationsbyggande, bygg- och reparationsåtgärder på vägnätet och övriga åtgärder som förändrar miljön i området ska anpassas efter områdets landskapsmässiga, kulturhistoriska och miljömässiga värden.

Nya byggnader och konstruktioner bör till sin dimensionering, material, form och färgsättning anpassas till närbelägna byggnader och till områdenas naturmiljö och landskapshelheter samt kulturmiljö.

I den mera detaljerade planeringen och förverkligandet av området förutsätts högkvalitativ byggnation. Vid placering av byggnader bör utsikten från havet ägnas särskild uppmärksamhet.

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.

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 § PARKERING

Bilplatser bör anläggas enligt följande:
 - på AP-1-kvartersområde minst 2 bp / bostad eller 1 bp / 80 v-m²
 - för inkvarteringslokaler minst 0,5 bp / bostad,
 - för restauranglokaler minst 1 bp / 85 m²-vy,
 - för småbåtshamnen minst 6 bp.

YLEISMÄÄRÄYKSET

1 § TOIMENPIDERAJOITUS

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

2 § VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Kaava-alue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Barösundin väylä).

Alueella tapahtuvasta uudis- ja korjausrakentamisesta, tiestön rakentamis- ja korjaustoimenpiteistä sekä muista ympäristöä muuttavista toimenpiteistä tulee pyytää alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) lausunto.

3 § RAKENTAMISTAPA

Alueella uudis- ja korjausrakentaminen, tiestön rakentamis- ja korjaustoimenpiteet sekä muut ympäristöä muuttavat toimenpiteet tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja ympäristöllisiin arvoihin.

Uusien rakennusten ja rakenteiden tulee sopeutua mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan, malliltaan ja väriykseltään sekä läheisiin rakennuksiin että alueen luonnonympäristöön ja maisemakokonaisuuteen sekä kulttuuriympäristöön.

Yksityiskohtaiselta suunnittelulta ja alueen toteutukselta edellytetään korkeatasoista rakentamista. Rakennuksia sijoitettaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota mereltä avautuvaan näkymään.

Rakennukset tulee toteuttaa pääosin puurakenteisina. Julkisivujen tulee olla pääosin puuta. Rakennusten väriyksessä tulee käyttää saaristoluntoon soveltuvia luonnonmukaisia ja maanläheisiä värejä.

Rakennukset tulee sovittaa rakennuspaikan olevaan maastoon. Kallioleikkauksia ja maaston pengerryksiä tulee välttää.

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 § PYSÄKÖINTI

Autopaikkoja tulee rakentaa seuraavasti:
 - AP-1-korttelialueella vähintään 2 ap / asunto tai 1 ap / 80 k-m²,
 - majoitustiloja varten vähintään 0,5 ap / asunto,
 - ravintolatiloja varten vähintään 1 ap / 85 k-m²,
 - pienvenesatamalle vähintään 6 ap.

Kuva 44: Bergvalla III ranta-asemakaavaehdotus, merkinnät ja määräykset (Inkoon kunta 09/2023).

Småbåtshamnens krävda bilplatser kan placeras på kvartersområdet LPA-1.
På kvartersområdet AP-1 ska minst 1 bp / bostad placeras i garaget eller carport.
Kvartersområdena LPA-1 och AP-1 ska ha beredskap för laddstolpar för elbilar.
Parkeringsplatser för korttidsparkering för lastning och lossning av båtar ska reserveras i småbåtshamnen.
Bilplatserna ska delas upp med antingen träd- eller buskplanteringar. Träd- och buskplanteringarna ska om möjligt ersättas med befintliga träd och buskar som ska bevaras.

Överbyggda cykelplatser ska förverkligas på området.
Cykelplatserna utanför ska ha möjlighet till ramläsning.

5 § BYGGNADSSÄTT INOM AP-1 KVARTERSOMRÅDET

Byggnaderna och bitaken ska utrustas med åstak, vars lutning ska vara 1:1-1:2,5.
På kvartersområdet 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 § SMÅBÅTSHAMN

För småbåtshamnen ska en separat hamnplan utarbetas som visar verksamheter, byggnader och strukturer som planeras i området. Åtgärder för att minimera buller nattetid ska framgå ur planen.

8 § BEAKTANDE AV ÖVERSVÄMNINGSRISK

Byggnadernas samt samhällstekniska konstruktionernas och anordningarnas lägsta byggnadshöjd bör vara minst +3,15 m (N2000).

9 § 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 terrängen på ett naturligt sätt.

10 § VATTEN- OCH AVLOPPSVATTENHANTERING

Vatten- och avloppstjänsterna ska ordnas på ett så funktionssäkert sätt som möjligt för att de ska uppfylla sin funktion och inte orsaka olägenheter för hälsan och miljön.

Hushållsvattenförsörjningen och hanteringen av avloppsvatten ska grunda sig på hela områdets vattentjänstplan som ska presenteras för och godkännas av kommunen i bygglovskedet. Det måste också påvisas att det finns tillräcklig tillgång till rent dricksvatten.

Vattenklosetter är tillåtna på området om byggnaderna kan anslutas till vattentjänstverkets avloppsnät eller till ett centralt reningsverk som är funktionssäkert året runt.

11 § DAGVATTEN

En utredning om hanteringen av dagvatten ska presenteras vid ansökan om bygglov.

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

Pienvenesataman velvoiteautopaikat voidaan sijoittaa LPA-1-korttelialueelle.
AP-1-korttelialueella vähintään 1 ap / asunto tulee sijoittaa autotalliin tai -katokseen.
LPA-1- ja AP-1-korttelialueilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.
Pienvenesatamalle tulee varata pysäköintipaikkoja lyhytaikaiseen pysäköintiin veneiden lastausta ja purkua varten.
Autopaikat on jäsenneltävä joko puu- tai pensasistutuksin. Puu- ja pensasistutukset tulee mahdollisuuksien mukaan korvata säilytettävillä, olevilla puilla ja pensailla.

Alueelle tulee toteuttaa katettuja polkupyöräpaikkoja. Ulkona olevien pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia.

5 § RAKENTAMISTAPA AP-1-KORTTELIALUEELLA

Rakennukset ja autokatokset tulee varustaa harjakatolla, jonka kaltevuus on 1:1-1:2,5.
Korttelialueella on noudatettava yhtenäistä rakentamistapaa ja värytystä.
Rakennusten julkisivujen tulee olla tummasävyisiä tai punamullan punaisia.

6 § RAKENTAMINEN RANTAVYÖHYKKEELLÄ

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

7 § PIENVENESATAMA

Pienvenesatamaa varten tulee laatia erillinen satamasuunnitelma, josta käy ilmi alueelle suunnitellut toiminnot, rakennukset ja rakenteet. Suunnitelmassa tulee esittää keinot yöaikaisen melun minimointiin.

8 § TULVARISKIN HUOMIOON OTTAMINEN

Rakennuksen sekä yhdyskuntatekniikan rakenteiden ja laitteiden alin rakentamiskorkeus on oltava vähintään +3,15 m (N2000).

9 § AURINKOKERÄIMET

Kaava-alueella sallitaan aurinkokeräinten sijoittaminen. Aurinkokeräinten sijoittamista ohjaavat korttelialueen rakentamista koskevat määräykset. Aurinkokeräinten sijoittamisessa on huomioitava sekä sijainnin energiatehokkuus, että niiden sovittaminen maastoon luontevalla tavalla.

10 § VESI- JA JÄTEVESIHUOLTO

Vesi- ja jätevesihuolto tulee järjestää mahdollisimman toimintavarmaksi, käyttöä vastaavaksi sekä terveys- ja ympäristöhaittoja aiheuttamattomaksi.

Talousveden hankinnan ja jätevesien käsittelyn tulee perustua koko aluetta koskevaan vesihuoltosuunnitelmaan, joka tulee esittää ja hyväksyttävä kunnalla rakennuslupavaiheessa. Lisäksi on osoitettava, että puhdasta juomakelpoista vettä on riittävästi saatavissa.

Alueella sallitaan vesikäymälät, mikäli rakennukset voidaan liittää vesihuoltolaitoksen viemäriverkkoon tai keskitetysti alueella toimivaan ympärivuoden toimintavaraan puhdistamoon.

11 § HULEVEDET

Selvitys hulevesien käsittelystä on esitettävä rakennuslupaa haettaessa.

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

Kuva 45: Bergvalla III ranta-asemakaavaehdotus, merkinnät ja määräykset (Inkoon kunta 09/2023).

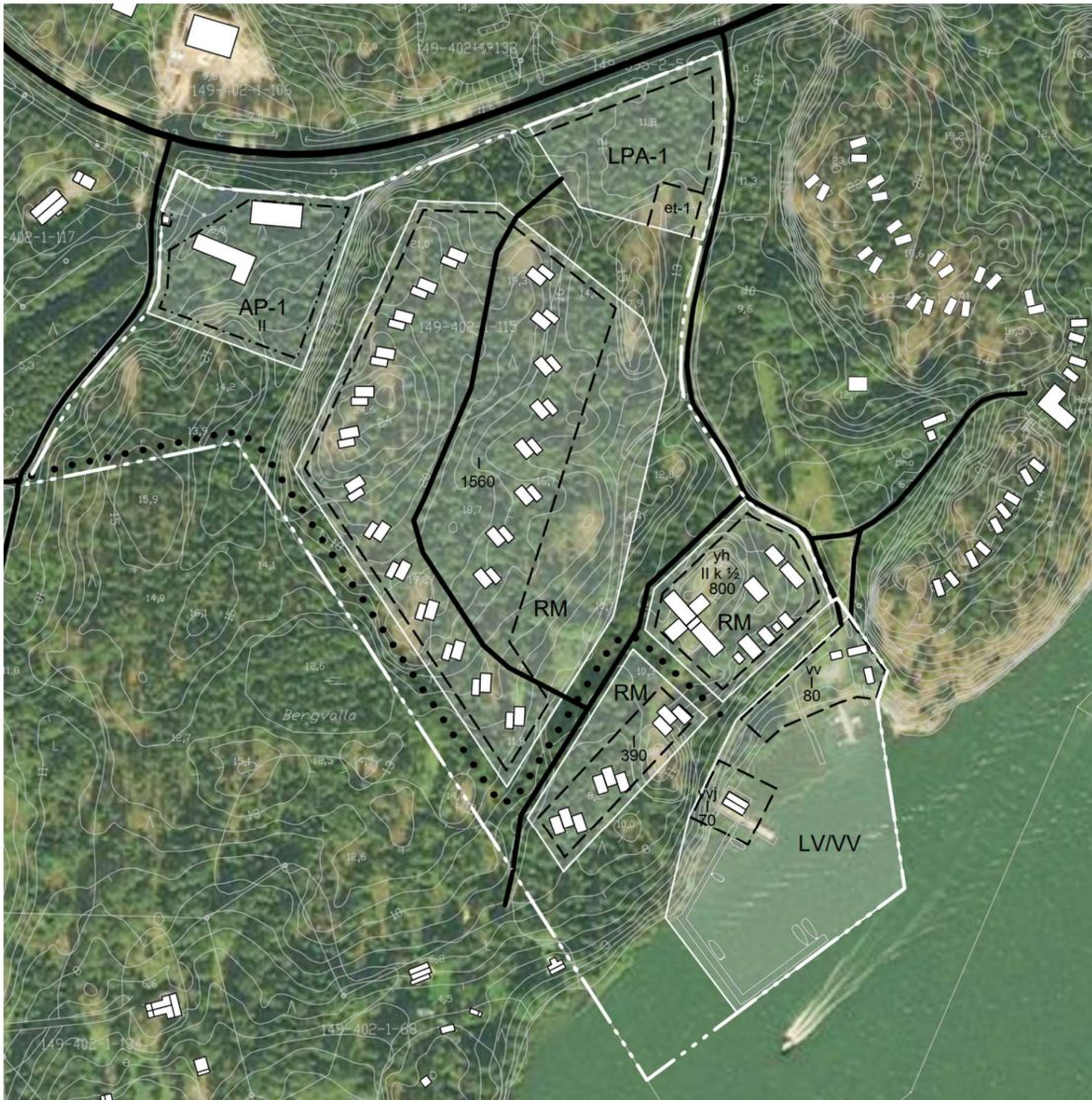
4.6. Ranta-asemakaava

Täydentytty ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen.

5. Ranta-asemakaavan kuvaus

5.1. Yleisperustelu ja –kuvaus

Ranta-asemakaava sisältää kolme matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM) sekä asuinpientalojen korttelialueen (AP-1). Korttelialueiden väliset alueet sekä osa ranta-alueesta osoitetaan lähivirkistysalueiksi (VL ja VL-1). Rantaan osoitetaan myös pienvenesatama ja uimaranta (LV/VV) sekä vesialuetta (W). Kaavassa osoitetaan yksi autopaikkojen korttelialue (LPA-1). Suunnittelualueelle osoitetaan maastoon merkittävä virkistysreitti. Esteetön reitti rantaan osoitetaan tiestöä pitkin.



Kuva 46: Havainnekuva Bergvalla III ranta-asemakaavan mukaisesta rakentamisesta (Inkoon kunta 09/2023). Ranta-asemakaava-alueen itäpuolella sijaitseva hotellialue on esitetty sinne laadittujen, alustavien suunnitelmien mukaisesti.



Kuva 47: Visualisointiluonnos kaavan mukaisesti toteutuneesta spa- ja päärakennuksesta mereltä päin kuvattuna (Lena Weckström, 10/2022).

5.2. Mitoitus

Kaava-alueen laajuus	Kokonaisrakennusoikeus	Aluetehokkuus
8,1 ha	3 450 k-m ²	0,04

Kaavan maankäyttö on tiheydeltään harvaa asuin- ja matkailurakentamista.

AP-1 asuinpientalojen korttelialue

Alueen pinta-ala on 5 386 m².

Alueen rakennusoikeus on 550 k-m².

RM matkailua palvelevien rakennusten korttelialue

Alueiden pinta-ala on yht. 33 111 m².

Alueiden rakennusoikeus on yht. 2 750 k-m².

LS/VV pienvenesatama ja uimaranta

Alueen pinta-ala on 11 134 m².

Alueen rakennusoikeus on 150 k-m².

LPA-1 autopaikkojen korttelialue

Alueen pinta-ala on 4 498 m².

Erytysalueet

Lähivirkistysalueiden (VL) pinta-ala on yht. 23 969 m².

Lähivirkistysalueen, suojametsä (VL-1) pinta-ala on 8 676 m².

Vesialueen (W) pinta-ala on 2 421 m².

5.3. Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

5.3.1. Maankäyttö

Kaava laajentaa viereisen Bergvalla I ranta-asemakaava-alueen hotellikonaisuutta mahdollistamalla uusien matkailurakennusten sijoittamisen alueelle. Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueet (RM) on sijoitettu osin lähelle rantaa, metsäisille ja kallioisille alueille. RM-korttelialueille saa rakentaa majoitusrakennuksia ja vapaa-ajan asuntoja sekä muita matkailua palvelevia rakennuksia ja saariston elinkeinotoimintaan liittyviä toimitilarakennuksia, jotka eivät aiheuta haittaa asumiselle tai ympäristölle.

RM-korttelialueiden yhteydessä sijaitsevalle asuinpientalojen korttelialueelle (AP-1) voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin sekä sellaisia

saariston elinkeinotoimintoja, jotka eivät aiheuta haittaa asumiselle tai ympäristölle. Alue on alustavasti suunniteltu siten, että se soveltuu hotellitoimintaa tukevaksi, työntekijöiden majoitukseen sopivaksi alueeksi.

Rannassa sijaitsee yleisessä käytössä oleva pienvenesatama ja uimaranta (LV/VV). Alueella saa rakentaa erikseen osoitetulle alueelle pienvenesatamaa, uimarantaa ja matkailua palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.

Barösundintien ja RM-korttelialueiden yhteyteen on sijoitettu autopaikkojen korttelialue (LPA-1). Autopaikkojen korttelialue palvelee hotellitoimintaa, uimarantaa sekä satamaa.

Luontopolku kulkee lähivirkistysalueella yhdistäen kaava-alueen länsipuoliset alueet ranta-alueeseen. Luontopolku tulee suunnitella siten, että reitti on selkeästi opastettu, se sopeutuu luontevasti maastoon ja herkkiä luontokohteita suojellaan kulumiselta.

5.3.2. Liikenne

Autoliikenne on kaavan mukaisesti toteutuneilla RM-korttelialueilla vähäistä. Liikenne LPA-1-korttelialueelle ja siitä RM-korttelialueelle on esitetty kaavassa ohjeellisella ajoyhteydellä huoltoliikenteelle, ja ajatuksena on, että autot säilytetään pääasiassa LPA-1-korttelialueella. Bergvallantieltä naapurikiinteistölle poikkeava, kaava-alueen läpi kulkeva tieyhteys on linjattu kaavassa osin uudelleen ohjeellisella ajoyhteydellä, jota pitkin järjestyy kulku ja huoltoliikenne rannanpuoleisille RM-korttelialueille. Ajoyhteyksien toteuttamisessa tulee ottaa huomioon maaston muoto, maaperä sekä luontoarvot.

Ranta-asemakaavassa annetaan veloitteita autopaikkojen rakentamiseen. Autopaikkoja tulee rakentaa AP-1-korttelialueella vähintään 2 ap/asunto tai 1 ap/80 k-m², majoitustiloja varten vähintään 0,5 ap/asunto, ravintolatiloja varten vähintään 1 ap/85 k-m² ja pienvenesatamaa varten vähintään 6 ap. LPA-1-korttelialueelle voidaan sijoittaa RM-korttelialueiden ja pienvenesataman autopaikkoja. AP-1-korttelialueella vähintään 1 ap/asunto tulee sijoittaa autotalliin tai -katokseen. LPA-1- ja AP-1-korttelialueilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin. Pienvenesatamalle tulee varata pysäköintipaikkoja lyhytaikaiseen pysäköintiin veneiden lastausta ja purkua varten.

5.3.3. Palvelut ja elinkeinot

Kaavan mukaisesti toteutuneelta alueelta löytyy majoitustoimintaa ja siihen liittyviä oheistoimintoja sekä sellaisia saariston elinkeinotoimintoja, jotka eivät aiheuta haittaa asumiselle tai ympäristölle, kuten liike- ja verstastoimintoja. Muiden palveluiden osalta alue tukeutuu Barösundin kyläalueen palveluihin.

Kaavassa säilytetään alueella sijaitseva pienvenesatama ja mahdollistetaan sen kehittämistoimenpiteet sekä uimarannan rakentaminen.

5.3.4. Vesi- ja jätevesihuolto

Kaava-alue sijaitsee kunnallisteknisen johtoverkoston ulkopuolella. Viemäriverkostojen ulkopuolella koko sisäsaariston alueella suositellaan sisäsaariston yleiskaavassa ensisijaisesti kuivakäymälöiden käyttöä ja kiinteistökohtaiset jätevesikäsittelyt toteutettavaksi seuraavan tärkeysjärjestyksen mukaisesti:

1. Kuivakäymälä
2. Vähän vettä käyttävä vesikäymälä, käsittely paikan päällä, käymälävesi ja harmaavedet eroteltu erikseen
3. Perinteinen vesikäymälä, käsittely paikan päällä, käymälävesi ja harmaavedet eroteltu erikseen
4. Vesikäymälä varustettuna umpisäiliöllä, jätevesi kuljetetaan muualle pudistettavaksi.

Ranta-asemakaavan määräysten mukaan vesi- ja jätevesihuolto tulee järjestää mahdollisimman toimintavarmaksi, käyttöä vastaavaksi sekä terveys- ja ympäristöhaittoja aiheuttamattomaksi. Talousveden hankinnan ja jätevesien käsittelyn tulee perustua koko aluetta koskevaan vesihuoltosuunnitelmaan, joka tulee esittää ja hyväksyttävä kunnalla rakennuslupavaiheessa. Lisäksi on osoitettava, että puhdasta juomakelpoista vettä on riittävästi saatavissa. Alueella sallitaan vesikäymälät, mikäli rakennukset voidaan liittää vesihuoltolaitoksen viemäriverkkoon tai alueella keskitetysti ympärivuoden toimintavarmaan puhdistamoon.

Kaava-alueen viereisellä, jo toteutuneella Bergvalla I ranta-asemakaavan alueella on käytössä oma jätevesijärjestelmä, joka sisältää paikallisen jätevedenpuhdistamon. Vaihtoehtoina on, että ranta-asemakaavan toteuttamisen yhteydessä myös uusi rakentaminen kytketään osaksi Bergvalla I ranta-asemakaava-alueen jätevesijärjestelmää ja jo rakennettua jätevedenpuhdistamo laajennetaan tai alueelle rakennetaan uusi keskitetty harmaiden ja wc-vesien keskuspuhdistamo. Tarvittaessa käyttöön otettavan jäteveden puhdistamon ja suodatuskentän reservialue (et-1/res) on osoitettu LPA-1-korttelialueelle. Ranta-asemakaavaan merkitty johtovaraus mahdolliselle jätevesiputkelle on rantavyöhykkeellä sijoitettu jätevesiviemäröinnin yleissuunnitelman mukaisesti.

5.3.5. Hulevedet

Hulevesien käsittelyn näkökulmasta kalliainen maaperä ei ole alueella luonnostaan erityisen imeyttävää. Suunniteltu rakentaminen on kuitenkin pääosin harvaa eikä vettäläpäisemättömiä pintoja ole merkittävässä määrin tulossa alueelle, joten hulevesien käsittely voitaneen ratkaista paikallisesti.

Ranta-asemakaavassa edellytetään, että selvitys hulevesien käsittelystä on esitettävä rakennuslupaa haettaessa. Kaavamääräysten mukaan 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. Lisäksi LPA-1-korttelialueelle sijoittuva hulevesien keräysjärjestelmä on varustettava öljynerotuksella.

5.4. Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Kaava-alueen uudet rakennettavat alueet ovat rakentamatonta, pääosin kallioperäistä metsäaluetta. Uutta rakentamista on osoitettu jonkin verran myös savimaalle. Alueella ei oletettavasti sijaitse pilaantuneita maita.

5.5. Kaavan mukainen luonnonympäristö

Kaavaratkaisu pyrkii ottamaan huomioon alueen erilaiset luontoympäristöt ja niistä tunnistetut luontoarvot.

Korttelialueiden ulkopuoliset metsä- ja luontoalueet on merkitty kaavaan VL- ja VL-1- alumerkinnöillä. VL- ja VL-1-alueet eli lähivirkistysalueet tulee säilyttää maisemaltaan ja kasvillisuudeltaan luonnonmukaisena. Alueille sijoittuvien reittien tarkemmassa suunnittelussa tulee välttää kulunohjaamista kulutusherkän kasvillisuuden alueille. Lisäksi VL-alueelle saa rakentaa kevyitä rakennelmia, jotka edistävät alueen käyttöä virkistysalueena. VL-1-alueella sallitaan vain välttämättömät metsänhoidolliset toimenpiteet. VL-alueiksi on merkitty korttelialueiden välisiä alueita, ja VL-aluetta on jätetty myös rannan ja korttelialueiden väliin. VL-1-alueiksi on merkitty kaava-alueen eteläisen rajan yhteydessä olevat alueet, jotka sisältävät naapurikiinteistöllä ja osin kaava-alueella sijaitsevan korven valuma-alueiden suojametsää. VL- ja VL-1-alueiden avulla pyritään säilyttämään viheryhteydet sekä eliöstön että virkistykseen tarpeisiin.

Kaavassa on annettu määräyksiä kasvillisuudesta autopaiikkojen yhteydessä. Kaavamääräysten mukaan autopaiikat on jäsenneltävä joko puu- tai pensasistutuksin. Puu- ja pensasistutukset tulee

mahdollisuuksien mukaan korvata säilytettävillä, olevilla puilla ja pensailta. Lisäksi LPA-1-alueella olevaa kasvillisuutta tulee säilyttää.

RM-korttelialueilla rakentamisen ulkopuolelle jäävät alueet tulee pääosin säilyttää maisemaltaan ja kasvillisuudeltaan luonnontilaisina.

Lisäksi koko kaava-alueella määrätään MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus. Kaavamääräyksen mukaan alueella tapahtuva rakentaminen ja ympäristönhoito tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja ympäristöllisiin arvoihin. MRL 128 §, Maisematyöluja, mukaan maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa (toimenpiderajoitus). Lupaa ei tarvita yleis- tai asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten taikka myönnetyn rakennus- tai toimenpideluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin. Lupa ei ole myöskään tarpeen, jos toimenpide perustuu maantielain mukaiseen hyväksytyyn tiesuunnitelmaan tai ratalain mukaiseen hyväksytyyn ratasuunnitelmaan. Maisematyölupaa koskevia säännöksiä ei sovelleta sellaiseen maa-ainesten ottamiseen, johon tarvitaan maa-aineslaissa (555/1981) tarkoitettu lupa.

5.6. Kaavan mukaiset suojelukohteet

Kaava-alueella ei sijaitse suojelukohteita.

5.7. Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alue sijoittuu Barösundintien eteläpuolelle, ja etenkin kesäaikaan tien käyttöaste voi olla ajoittain kohtalainen. Kaavassa osoitettu uusi AP-1-korttelialue rajautuu Barösundintiehen. Tien aiheuttama häiriö onkin suurinta AP-1-korttelialueella.

Uusi maankäyttö ei tuota merkittävää ympäristöhäiriötä.

Ranta-asemakaavassa osoitetut, hotellitoimintaan käytettävät matkailua palvelevien rakennusten korttelialueet (RM) sijoittuvat erilleen asuinkortteleista, jo toteutuneen hotellitoiminnan yhteyteen. RM-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. RM-korttelialueiden läheisyydessä sijaitsee vapaa-ajan asutusta. Laajeneva hotellitoiminta lisää alueella liikkuvien määrää ja hotellitoiminnasta mahdollisesti aiheutuvaa häiriötä. Ranta-asemakaavaan merkitty ohjeellinen luontopolku ohjaa toteutuessaan matkailijoita ja asukkaita kulkemaan metsäalueilla hallitusti siten, ettei kulku ohjaudu naapurikiinteistöjen puolelle. RM-korttelialueiden sekä naapurikiinteistöjen väliin on kaavassa jätetty lähivirkistysaluetta suojavyöhykkeeksi.

AP-1-korttelialueella 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.

Ranta-asemakaavassa mahdollistetaan alueella olevan pienvenesataman kehittäminen. Mikäli pienvenesatamaa kehitetään, on mahdollista, että Bergvallan rantaan suuntautuvan veneliikenteen määrä ja siitä aiheutuva häiriö kasvaa. Kaavamääräyksen mukaan pienvenesataman osalta tulee esittää keinot yökäisen melun minimointiin.

5.8. Nimistö

Ranta-asemakaavassa ei ole mukana katualueita, eikä sillä vaikuteta alueen nimistöön.

6. Vaikutusten arviointi

MRA:n mukaiset 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. Asetuksessa on lueteltu kuusi kohtaa, joihin kohdistuvat vaikutukset tulee selvittää:

1. Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
2. Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
3. Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
4. Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
5. Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;
6. Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

6.1. Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Vaikutukset asumiseen ja vapaa-ajan asumiseen

Ranta-asemakaava-alueen lähistöllä asuu jonkin verran vakituisia asukkaita. Lisäksi ranta-asemakaava-alueen pohjois-, länsi- ja eteläpuolelle sijoittuu rantaan muutamia loma-asuntopaikkoja.

Uusi AP-1-korttelialue sijoittuu rakentamattomalle alueelle, lähelle olevia, asuttuja kiinteistöjä. AP-1-korttelialueen lounaispuolelle jää metsää ja luontoalueita olevan asumisen ja uuden korttelialueen väliseksi suojavyöhykkeeksi. AP-1-korttelialuetta ja sen pohjois- ja länsipuolella sijaitsevia asuttuja kiinteistöjä erottaa puolestaan ajoväylä. AP-1-korttelialueen ja sen lounaispuolelle sijoittuvan kiinteistön väliin jäävää metsäaluetta, joka on ranta-asemakaavassa merkitty maisemaltaan ja kasvillisuudeltaan luonnonmukaisena säilytettäväksi VL-1-alueeksi, koskevat kaavamääräykset varmistavat metsän säilymisen suojaavana elementtinä. Kaavan mahdollistaman, olevan asumisen lähelle sijoittuvan uuden AP-1-korttelialueen sallittu rakentamisen määrä ja mittakaava on kohtuullinen, eikä ranta-asemakaavan toteuttamisesta niiden osalta arvioida aiheutuvan merkittävää häiriötä lähialueen asutukselle.

RM-korttelialueet sijoittuvat etäämmälle olevasta ympärivuotisesta asumisesta, ja niiden osalta suurimmat vaikutukset kohdistuvat naapurikiinteistöjen ja vastarannan vapaa-ajan asumiseen. Ranta-asemakaava mahdollistaa kaava-alueen viereisen hotellialueen laajentumisen. Laajentuva hotellitoiminta lisää alueella liikkuvien ja majoittuvien määrää.

RM-korttelialueen kaavamääräyksissä on sallittu vain sellaisten majoitusrakennusten ja vapaa-ajan asuntojen sekä muiden matkailua palvelevien rakennusten ja saariston elinkeinotoimintaan liittyvien toimitilarakennusten rakentaminen, jotka eivät aiheuta haittaa asumiselle tai ympäristölle. Tämän lisäksi hotellialueen laajenemisesta asumiseen ja vapaa-ajan asumiseen aiheutuvia vaikutuksia on pyritty hillitsemään jättämällä myös RM-korttelialueiden reunoille VL- ja VL-1-alueita sekä RM-korttelialueen kaavamääräyksellä, jonka mukaan rakentamisen ulkopuolelle jäävät alueet tulee pääosin säilyttää maisemaltaan ja kasvillisuudeltaan luonnontilaisina. RM-korttelialueiden sisäiset, luonnontilaiset alueet toimivat VL- ja VL-1-alueiden tapaan suojavyöhykkeinä naapurikiinteistöjen suuntaan.

Ranta-asemakaavan rannanpuoleisen VL-alueen ja kaava-alueen lounaispuolisen naapurin rajan tuntumaan on VL-alueelle osoitettu merkintä, jonka paikalle on rakennettava aita. Naapurikiinteistöllä on kyseisessä kohdassa käytössä oleva saunarakennus noin kolmen metrin

päässä kiinteistön ja kaava-alueen rajasta. Paikalle rakennettava aita estää tahatonta kulkemista naapurikiinteistölle toimien samalla näkösuojana.

Pienvenesataman kehittäminen voi lisätä Bergvallan rantaan suuntautuvaa veneliikennettä ja näin kasvattaa sen käytöstä aiheutuvaa häiriötä. Kaavassa edellytetään erillisen satamasuunnitelman laatimista pienvenesatamaa varten. Satamasuunnitelmasta tulee käydä ilmi alueelle suunnitellut toiminnot, rakennukset ja rakenteet sekä esittää keinot yöaikaisen melun minimointiin. Yöaikaisen melun minimointi vähentää pienvenesataman käytöstä erityisesti naapurikiinteistöille mahdollisesti kohdistuvaa häiriötä.

Ranta-asemakaava mahdollistaa uuden jätevedenpuhdistamon ja suodatuskentän sijoittamisen alueelle. Uusi jätevedenpuhdistamo voidaan rakentaa alueelle tarvittaessa. Ensisijaisesti kaava-alueen jätevedet puhdistetaan kuitenkin Bergvallan alueella jo olevassa pienpuhdistamossa, jota voidaan laajentaa kasvavan jätevesimäärän mukaisesti. Jätevedenpuhdistamon ja suodatuskentän reservialueelle osoitettu paikka (et-1/res) on LPA-1-korttelialueella, joka sijoittuu kaava-alueella mahdollisimman etäälle naapurikiinteistöistä. Jätevesiviemärille osoitettu johtovaraus kulkee Bergvallantien mukaisesti tullen rantaan noin 120 metrin päässä lähimmästä naapurikiinteistön rajasta. Kaavaratkaisussa sekä et-1/res-alue että puhdistetun jäteveden mahdollinen purkupaikka onkin sijoitettu siten, että niiden ja naapurikiinteistöjen väliin jää suojaavaa aluetta. Mikäli uuden pienpuhdistamon sijasta päädytään ratkaisuun, jossa laajennetaan Bergvallan alueella olevaa jätevedenpuhdistamoa, käytetään tällöin myös Bergvallan alueella jo olevaa purkupuutkea, joka sijoittuu vielä etäämmälle naapurikiinteistöistä. Haja-asutuksen jätevedet ympäristöoppaassa (2017) on esitetty yleisesti käytettyjä ohjeellisia minimisuojaetäisyyksiä puhdistetun jäteveden purkupaikalle sekä jätevesien käsittelyjärjestelmälle. Oppaan mukaan puhdistetun jäteveden purkupaikka tulee olla vähintään 20 metrin päässä talousvesikaivosta ja rakennuksista sekä vähintään viiden metrin päässä tontin rajasta. Jätevesien käsittelyjärjestelmä puolestaan tulee sijoittaa vähintään 30-50 metrin päähän talousvesikaivosta sekä vähintään viiden metrin päähän tontin rajasta ja rakennuksista. Kaavaratkaisussa ylittävät selvästi kaikki edellä mainitut etäisyydet. Voidaankin arvioida, että sekä et-1/res-alueen sijoituspaikka, että mahdollinen puhdistetun jäteveden purkupaikka on ranta-asemakaavassa osoitettu siten, että niistä aiheutuu mahdollisimman vähän häiriötä asutukselle ja vapaa-ajan asutukselle.

Vaikutukset maanomistajien tasapuoliseen kohteluun

Maanomistajien tasapuolinen kohtelu perustuu kaavoituksessa yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamiseen, joka edellyttää, ettei maanomistajia aseteta toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen ole kaavan sisältöä koskevat säännökset huomioon ottaen maankäytöllisiä perusteita.

Kunta on aikaisemmin myynyt nyt ranta-asemakaavoitettavan alueen läheltä tontteja ja myöntänyt rakennuslupia vuonna 1990 laaditun, kunnanvaltuuston hyväksymän mutta ilman lainvoimaa jääneen Bergvallan osayleiskaavan pohjalta. Bergvallan osayleiskaavassa nyt jo toteutuneiden asuinkorttelialueiden, jotka sijoittuvat ranta-asemakaava-alueen läheisyyteen, rakennusoikeudeksi on annettu 250 k-m² ja suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi 1 ½. Rakennukset tulee osayleiskaavan määräysten mukaan varustaa harjakatolla, jonka kaltevuus on 1:1-1:2,5, rakennusten julkisivun tulee olla puuta ja rakennusten ja niiden värityksen on sopeuduttava maaseutumaiseen ympäristöön. Rakennukset ovat toteutuneet yksi- ja kaksikerroksisina sekä puurakenteisina.

Bergvalla III ranta-asemakaavan AP-1-korttelin rakennustapa on yhtenevä kaava-alueen viereen toteutuneiden tonttien kanssa. Kyseisellä korttelialueella suurin sallittu kerrosluku on kaksi, katon kaltevuus tulee olla 1:1-1:2,5 ja rakennusten tulee olla tummasävyisiä tai punamullan punaisia. Tämän lisäksi koko ranta-asemakaava-alueella rakennukset tulee toteuttaa pääosin puurakenteisina, julkisivujen tulee olla pääosin puuta ja rakennusten värityksessä tulee käyttää saaristoluontoon soveltuvia luonnonmukaisia ja maanläheisiä värejä.

RM-korttelialueet laajentavat Bergvalla I ranta-asemakaavan hotellitoiminnan käyttöön kaavoitettua aluetta. Koska siinä on kyse kunnan kannalta tärkeästä elinvoimahankkeesta eikä yksittäisen maanomistajan loma-asunnon rakennusoikeuden lisäämisestä, ranta-asemakaavassa on selkeät maankäytölliset perusteet osoittaa alueelle yksittäistä haja-asutusalueen rakennuspaikkaa suurempi määrä rakennusoikeutta.

Vaikutukset saaristoelinkeinoihin

Lain saariston kehityksen edistämisestä (26.6.1981/494) 2 §:n mukaan:

Valtion ja kuntien toimin on pyrittävä turvaamaan saariston kiinteä asutus luomalla väestölle riittävät mahdollisuudet toimeentuloon, liikkumiseen ja peruspalvelujen saantiin sekä suojaamaan saariston maisemakuvaa ja luontoa ympäristöhaitoilta.

Saaristolain 8 §:n ensimmäisen momentin mukaan: *Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaisissa kaavoissa sekä muissa vastaavissa suunnitelmissa, jotka koskevat saaristoa ja siihen kuuluvia vesialueita, on erityisesti otettava huomioon 2 §:ssä säädetyt tavoitteet. (5.2.1999/145).*

Alueen suunnittelussa on huomioitu alueella olevat erityiset kulttuuriympäristö- ja luontoarvot. Bergvallan alueelle osoitettavilla toiminnoilla lisätään sekä Barösundin alueen että laajemmin tarkasteltuna koko Inkoon saariston elinvoimaa ja siten edistetään myös saaristolaissa esitettyjä tavoitteita. Alueen kehittäminen kokonaisuutena parantaa myös tulevaisuudessa ranta-alueen virkistyskäyttömahdollisuuksia, kun venesataman ja uimarannan alueen kunnossapito paranee. Bergvallan ranta-alue tulee olemaan sekä kuntalaisten että hotellivieraiden yhteisessä käytössä.

Sisäsaariston kaava-alueen nykyiset elinkeinomuodot perustuvat lähinnä maa- ja metsätalouteen, kalastukseen, matkailuun, rakentamiseen, veneilyyn ja maatilamatkailuun. Ranta-asemakaavalla mahdollistetaan Bergvallan olevien hotellitoimintojen kehittäminen, minkä arvioidaan vaikuttavan myönteisesti Barösundin kyläalueen kehittymiseen ja alueen elinkeinomahdollisuuksiin.

Vaikutukset palveluihin

Toteutuessaan ranta-asemakaavan mahdollistama matkailurakentaminen mahdollistaa Bergvallan jo toteutuneiden hotellipalveluiden kehittämisen. Bergvallan alueen matkailutoiminnan kehittämisen arvioidaan tukevan koko Barösundin alueen elinvoimaa ja alueella jo olevien pienimuotoisten palveluiden säilymistä.

Vaikutukset virkistykseen

Ranta-asemakaava-alueen läpi osoitetaan kuntalaisten ja matkailijoiden yleisessä käytössä oleva luontopolku, joka yhdistää kaava-alueen länsipuoliset alueet rantavyöhykkeeseen. Luontopolku parantaa nykyisten ja tulevien asukkaiden sekä matkailijoiden mahdollisuuksia saavuttaa luontopaikkoja ja ranta-aluetta. Kaavassa on huomioitu veneilyn tarpeet osoittamalla pienvenesatama, joka on osoitettu myös uimarannaksi. Rakentamisen ulkopuolelle jäävät alueet on kaavassa määrätty pääosin säilytettäväksi maisemaltaan ja kasvillisuudeltaan luonnontilaisina, mikä edesauttaa luontoalueiden säilymistä virkistyskäyttöön sopivina.

6.2. Vaikutukset maa- ja kallioperään sekä veteen

Vaikutukset maa- ja kallioperään

Maa- ja kallioperään kohdistuu vaikutuksia korttelialueiden sekä ajoyhteyksien rakentamisesta. Kaavaratkaisu on laadittu siten, että olevia teitä voidaan hyödyntää mahdollisimman paljon. LPA-1-korttelualueen keskitetty ajoneuvopysäköinti vähentää tarvetta ajoväylille. Teiden rakentaminen ei koko suunnitelman mittakaavassa näin ollen vaadi suurta maan muokkaamista. Korttelialueiden rakentamisen vaikutukset maa- ja kallioperään saattavat olla suuremmat alueen korkeuseroista johtuen.

Ranta-asemakaavan mukaisen maankäytön aiheuttamia maa- ja kallioperään kohdistuvia vaikutuksia on pyritty vähentämään kaavamääräyksin. Kaavamääräysten mukaan rakennukset tulee sovittaa rakennuspaikan olevaan maastoon. Kalliroleikkauksia ja maaston pengerryksiä tulee välttää. Tämän lisäksi RM-alueella rakentamisen ulkopuolelle jäävät alueet tulee pääosin säilyttää maisemaltaan ja kasvillisuudeltaan luonnontilaisina. Sekä johtoa varten varatun alueen osan että ohjeellisen ajoyhteyden kaavamääräysten mukaan niiden toteuttamisessa tulee ottaa huomioon maaston muoto, maaperä sekä luontoarvot.

Myös rakennusten sekä vesi- ja viemärijärjestelmän toteutustavalla voidaan vaikuttaa maa- ja kallioperään kohdistuviin vaikutuksiin. Jo rakennettu Bergvalla I ranta-asemakaavan alue on toteutettu nostamalla esivalmisteiset majoitusrakennukset kallioon poratuille pilariperustuksille. Vesi- ja viemärintiputkitukset on tehty pintavetoina kalliota louhimatta. Samankaltainen toteutustapa mahdollistaisi mm. RM-korttelialueen rakentamisen mahdollisimman vähäisellä maa- ja kallioperän muokkaamisella.

Vaikutukset pohja- ja pintavesiin

Kaava-alueella ei sijaitse kunnan vesijohtoverkkoa eikä viemärintiä. Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella, joten ranta-asemakaavalla ei arvioida olevan vaikutuksia pohjavesiin.

Jätevedet erotellaan mustiin ja harmaisiin vesiin. Mustat vedet ovat WC- ja käymälävesiä. Harmaat vedet syntyvät esimerkiksi keittiöstä ja pesutiloista. Huonosti puhdistetut haja-asutuksen jätevedet sisältävät ravinteita, jotka voivat lisätä Itämeren rehevöitymistä. Kaavamääräyksillä on kuitenkin pyritty varmistamaan, että jätevesien käsittelystä ei aiheudu terveydelle tai ympäristölle haittaa. Kaavan yleismääräysten mukaan alueen vesi- ja jätevesihuolto tulee järjestää mahdollisimman toimintavarmaksi, käyttöä vastaavaksi sekä terveys- ja ympäristöhaittoja aiheuttamattomaksi. Yleismääräyksissä edellytetään, että talousveden hankinnan ja jätevesien käsittelyn tulee perustua koko aluetta koskevaan vesihuoltosuunnitelmaan, joka tulee esittää ja hyväksyttävä kunnalla rakennuslupavaiheessa. Lisäksi kaavan yleismääräysten mukaan on osoitettava, että puhdasta juomakelpoista vettä on riittävästi saatavissa.

Asemakaavaprosessin aikana on laadittu Jätevesiviemäroinnin yleissuunnitelma (Ramboll Oy) Bergvallan ja Barösundin alueelle. Yleissuunnitelmassa vaihtoehdoiksi on esitetty alueella olevan pienpuhdistamon laajentamista sekä uuden pienpuhdistamon rakentamista ranta-asemakaavan et-1/res-alueelle. Uusi jätevedenpuhdistamo ja suodatuskenttä on esitetty ranta-asemakaavassa reservialueena (et-1/res). Reservialue otetaan käyttöön vain, jos jätevesien käsittelyä ei saada järjestettyä Bergvallan alueella olevaa pienpuhdistamo laajentamalla.

Haja-asutuksen jätevedet ympäristöoppaan (2017) mukaan kaavamääräyksissä ei tule suositella tiettyä jätevesien käsittelymenetelmää. Ranta-asemakaavan yleismääräysten mukaan alueella sallitaan vesikäymälät, mikäli rakennukset voidaan liittää vesihuoltolaitoksen viemäriverkkoon tai keskitetysti alueella toimivaan ympärivuoden toimintavarmaan puhdistamoon. Kalliomaastoissa, kuten Bergvallassa sopivia ratkaisuja ovat käytännössä pienpuhdistamo tai umpisäiliö.

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

Koko Bergvallan suunnittelualueelle laaditun jätevesiselvityksen (Ecobio Oy) mukaan Vestelli Biokube Jupiter -järjestelmä saavuttaa Suomen lainsäädännön mukaiset puhdistusarvot (orgaanisen aineen osalta vähintään 90 %, kokonaisfosforin osalta vähintään 85 % ja

kokonaistypen osalta vähintään 40 %). Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää selvitys jätevesijärjestelmän riittävydestä ja/tai laajennustarpeista.

Kaava-alueen vastarannalla Barsösundissa sijaitsee yleiskaavan kyläaluetta, jonne tulee laatia tarkempi osayleiskaava tai asemakaava. Alueen kehittyessä on mahdollista, että Bergvallan jätevesijärjestelmää on tulevaisuudessa tarvetta laajentaa ja sen toteuttamista suunnitella uudelleen. Mikäli päädytään laajentamaan olevaa jätevesijärjestelmää, edellyttää se ympäristöluvan sekä tarkkailua. Jätevesiselvityksen mukaan Vestelli Biokube Jupiter -järjestelmä mahdollistaa myös alueen liittämisen kunnalliseen viemäriverkostoon, mikäli sellainen sinne joskus rakennetaan.

Paikallisen jätevedenpuhdistamon ympäristövaikutukset verrattuna vaikutuksiin, jotka aiheutuvat jätevesien johtamisesta vedenalaista siirtolinjaa pitkin Joddbölen puhdistamoon

Bergvallan alueelle on laadittu selvitys jätevesien käsittelyn vaihtoehtoista (Ecobio Oy, 2022). Jätevesiselvityksessä arvioitiin paikallisen jätevedenpuhdistamon ympäristövaikutuksia verrattuna palautteessa esiin tuotuun vaihtoehtoon, jossa jätevedet johdetaan vedenalaista siirtolinjaa pitkin Joddbölen puhdistamoon. Selvityksen mukaan siirtoputki vaatii laajemmat lupaprosessit ja erillisselvitykset kuin jätevesien käsittely paikallisesti. Paikallisen jätevedenpuhdistamon toteutus on myös nopeampaa, sillä se vaatii vain rakennusluvat ja ympäristöluvan, jonka hakemiseen kuluu keskimäärin kymmenen kuukautta. Siirtoputken rakentamiseen menee melko pitkään, ja erillisselvityksiin ja lupaprosesseihin arvioidaan kuluvaaksi noin kaksi vuotta.

Selvityksen mukaan ympäristövaikutuksiltaan paikallinen puhdistamo aiheuttaa vähemmän haittoja kuin siirtoputki. Hankkeesta ei synny juuri muita vaikutuksia, kuin puhdistettujen jätevesien johtaminen Bärönsalmeen ja jäteveden ravinteiden vaikutus vedenlaatuun ja eliöihin. Jätevedellä ei arvioida olevan vaikutuksia vedenlaatuun tai rehevöitymiseen, koska ravinnemäärät ovat vähäisiä ja salmen vesi vaihtuu, eli ravinteet leviävät laajalle alueelle ja laimentuvat. Vesistön vapaa-ajan käytölle tai uimiselle ei jätevesien johtamisesta aiheudu vaikutuksia. Siirtoputken ympäristövaikutukset ovat suuremmat, sillä siirtoputki täytyy sijoittaa monen kilometrin matkalle merenpohjaan ja osin maan päälle. Jos putkilinjaus kulkisi luonnonsuojelualueen läpi, putken pituus olisi huomattavasti lyhyempi, mutta tällöin voi syntyä vaikutuksia luonnonsuojelualueen luontoarvoihin. Putken sijoittaminen mereen voi vaatia myös ruoppauksia, jolloin vaikutukset vedenlaatuun ovat suuret. Ruoppauksien yhteydessä pohjasedimentit leviävät vedessä ja vesi samentuu. Myös pohjaeläimistö katoaa ruopattavalta alueelta.

Joddbölen puhdistamon puhdistusteho on hieman parempi kuin paikallisesti Bergvallaan rakennettavan puhdistamon, joten jätevesistä syntyvä vaikutus vedenlaatuun on pienempi. Ero ei kuitenkaan ole merkittävä, eikä vesistön tilan kannalta ole merkitystä kumpi ratkaisu toteutetaan. Kokonaisvaikutuksia arvioitaessa paikallinen puhdistamo on ympäristön kannalta parempi vaihtoehto.

6.3. Ilmastovaikutukset

Ranta-asemakaavan arvioimiseen on kaavaehdotusta laadittaessa sovellettu ympäristöministeriön ilmastokestävän kaavoituksen KILVA-työkalua. Ilmastokestävä kaavoitus (KILVA) -työkalu nostaa esiin ilmastokestäviä ratkaisuja maankäytön suunnittelussa. Työkalu on tarkoitettu käytettäväksi kaikkien kaavatasojen ratkaisuihin sekä muihinkin yhdyskuntarakennetta ohjaaviin suunnitelmiin ja päätöksiin. Kantava periaate on ilmastoetuisia: säilytetään se hiili, mikä voidaan ja tuotetaan niin vähän päästöjä kuin voidaan. Työkalussa on huomioitu sekä ilmastomuutoksen hillintä, että siihen sopeutuminen.

Ilmastokestävä kaavoitus -työkalun neljä pääteemaa, nostettuja arvioita:

1. Luonnonvarojen käytön minimointi

- Olemassa olevaa infrastruktuuria pystytään hyödyntämään merkittävässä määrin alueella jo olevan tiestön osalta. Olevien teiden hyödyntäminen kaavaratkaisun perustana minimoi infrastruktuurin verkostopituutta vähentäen sen rakentamisesta aiheutuvia ympäristövaikutuksia.
- Lisärakentamisen myötä tehostuva maankäyttö parantaa alueella olevan infrastruktuurin käyttöastetta.
- Alueella ei ole säilyvän saunarakennuksen ohella olevaa rakennuskantaa, jonka säilyttämiseen kaavalla voitaisiin vaikuttaa.
- Ranta-asemakaavan toteuttaminen edellyttää maansiirtotöitä suunnittelualueella. Maaperän muokkaaminen vapauttaa maaperään sitoutunutta hiiltä. Maan ja kallioperän muokkaamista ja siten siitä aiheutuvia ilmastovaikutuksia on pyritty vähentämään kaavamääräyksiin. Kaavassa ei ole otettu kantaa maamassojen uusiokäyttöön.
- Rakennettavilta osin alueen maaperä on pääosin kallioista, joten maaperän hiilinieluvaikutus on vähäinen. Savimaalle rakentaminen saattaa kuitenkin jossain tapauksissa edellyttää hiilipäästöiltään haastavia perustustapoja. Kaavan mahdollistama rakentaminen on luonteeltaan sellaista, että se tuskin edellyttää hiilipäästöiltään merkittäviä perustamistapoja.
- Metsäala säilyy alueella merkittävilta osin. Puuston ja luonnontilaisen kasvillisuuden turvaamiseksi kaavassa on määrätty RM-, VL- ja VL-1-alueiden säilyttämisestä maisemaltaan ja kasvillisuudeltaan luonnonmukaisena. VL-1-alueilla sallitaan vain välttämättömät metsänhoidolliset toimenpiteet. AP-1-korttelialueella tulee säilyttää olevaa kasvillisuutta, ja korttelialueen reunoille on osoitettu istutettavaa aluetta. Autopaikat on jäsenneltävä joko pensas- tai puuistutuksin. Näin pyritään turvaamaan alueen viherverkostot luonnon monimuotoisuuden säilyttämiseksi sekä pienilmaston, maiseman ja viihtyisyyden vuoksi. Vaikka kaavassa on pyritty säilyttämään olevaa luontoa mahdollisimman paljon, mahdollistaa kaava kuitenkin rakentamista ja uusia toimintoja metsäalueelle heikentäen sen luonnontilaisuutta ja merkitystä alueen ekosysteemille.
- Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa mahdollistuu osittain viherympäristön säilyttämisen ja istuttamisen myötä. Kasvullinen ala kuitenkin vähenee jonkin verran. Keinotekoisiin hiilensidontaratkaisuihin (biohiili) ei ole otettu kantaa.
- Rakennukset tulee kaavamääräysten mukaan toteuttaa pääosin puurakenteisina ja julkisivujen tulee olla pääosin puusta. Puu on hiiltä sitova rakennusmateriaali, ja puutuotteiden valmistuksesta syntyy verrattain vähän hiilidioksidipäästöjä.

2. Kestävän elämäntavan mahdollistaminen

- Ranta-asemakaavan mukainen maankäyttö lisää jonkin verran autoliikennettä, ja alue tukeutunee pääosin yksityisautoiluun yhdyskuntarakenteesta ja palveluista erillisen sijaintinsa vuoksi. Tämä lisää alueen käytöstä aiheutuvia päästöjä. AP-1-korttelialueen rakennusoikeus, 550 k-m², mahdollistaa noin 11 uuden asukkaan muuttamisen alueelle (1 as./50 k-m²). Hotellitoimijan suunnitelmissa on käyttää kyseistä korttelialuetta työntekijöiden asuttamiseen, mikä vähentää hotellitoiminnasta aiheutuvaa työmatkaliikennettä. Kaava-alueen sijainti erillään yhdyskuntarakenteesta ja palveluista aiheuttaa kuitenkin AP-1-korttelialueen osalta erityisesti vapaa-ajalle ajoittuvaa yksityisautoilua, mikä kasvattaa alueen käytöstä aiheutuvia päästöjä. Ranta-asemakaavan mukaisesti toteutuneiden RM-korttelialueiden käytöstä aiheutuvat liikenteen päästöt muodostuvat hotellivieraiden liikkumisesta, muusta työmatkaliikenteestä sekä huoltoliikenteestä. Oletusarvoista on, että hotellivieraat hyödyntävät hotellin palveluita, mikä vähentää tarvetta yksityisautoiluun.
- Alue sijaitsee harvaan liikennöityjen joukkoliikenneyhteyksien varrella. Ranta-asemakaavan mahdollistama maankäyttö todennäköisesti parantaa toteutuessaan jonkin verran julkisen liikenteen käyttöastetta etenkin kesäsesongin aikaan.
- Kaavaratkaisussa kehitetään alueen virkistysreitit.

- Suunnitelmassa on huomioitu alueen käytettävyys kaavaratkaisun ja toimintojen sijoittamisen puitteissa. Alueen toiminnot ovat synergisiä.
- Alueella on viihtymistä edistävää ympäristöä ja toimintoja. Viihtymisen mahdollisuuksien edistäminen on huomioitu koko kaavaratkaisun perustana.
- Keskitetty pysäköintialue ohjaa vähäiseen autoliikenteeseen ranta-asemakaava-alueen sisällä.
- LPA-1- ja AP-1-korttelialueilla tulee kaavan yleismääräyksen mukaan varautua sähköautojen latauspisteisiin, mikä osaltaan mahdollistaa alueen käyttäjille vähäpäästöisemmän kulkutavan valitsemisen.
- Kaavamääräysten avulla on pyritty helpottamaan polkupyörän käyttämistä. Kaavan yleismääräysten mukaan alueelle tulee toteuttaa katettuja polkupyöräpaikkoja ja ulkona olevien pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia.
- Kaavaratkaisussa on pyritty vähentämään ympäristöhaittoja mm. alueiden käyttötarkoituksen sekä vesi- ja jätevesihuoltoa, hulevesiä ja pienvenesataman melua ohjaavien kaavamääräysten avulla.
- Majoitusrakennukset eivät ole luonteeltaan kovin muuntojoustavia, eivätkä ne sovi sellaisenaan helposti monenlaisiin käyttötarkoituksiin. Rakennuksen muuntojoustavuus auttaa pidentämään sen käyttöikä. Kaavassa ei ole annettu velvoitteita rakennusten muuntojoustavuudesta.

3. Kulutuksen päästöjen minimointi

- Uusiutuvan energiatuotannon mahdollisuuksia on arvioitu kaavaratkaisussa, mutta keinoja uusiutuvien energialähteiden käyttömahdollisuuksien huomioimiseen on löydetty vain vähän. Kaavamääräyksissä sallitaan aurinkokeräinten sijoittaminen alueelle.
- Alueen toimintojen oletetun pienipiirteisyyden ja rajoittuneen vuorokausikäytön vuoksi suunnitelma ei lähtökohtaisesti mahdollista laajamittaisia älykkäitä energiaratkaisuja. Älykkäät energiaratkaisut voisivat tukeutua keskitettyihin pysäköintilaitoksiin ja monipuoliseen, eri vuorokaudenaikoina aktiiviseen maankäyttöön. Pienimuotoisempia älykkäitä energiaratkaisuja voidaan kuitenkin ottaa käyttöön.
- Kaavamääräykset ohjaavat puuston säilymiseen alueella. Säilyvä puusto toimii suojana paahdetta vastaan, mikä osaltaan vähentää rakennusten jäähdyttämisestä aiheutuvaa energiankulutusta.
- Kaavassa ei ole otettu kantaa rakennusten teknisten ratkaisujen energiatehokkuuteen.
- Kaavassa ei ole määrätty jätepisteen sijoituspaikasta. Kaavaratkaisu ohjaa rakentamaan keskitetyn pysäköintialueen LPA-1-alueelle, ja alue on suunniteltu toteutettavaksi siten, että ajoneuvoliikenne on mahdollisimman vähäistä alueen sisällä. Edellämainitut lähtökohdat tekevät luontevaksi jätepisteen sijoittamisen LPA-1-alueen yhteyteen siten, että jätehuolto voidaan toteuttaa sujuvasti ja mahdollisimman vähäisellä liikennöimisellä.

4. Ilmastonmuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen.

- Alueelta tunnistetut ilmastonmuutoksen aiheuttamat riskit painottuvat ihmisten asiointi- ja elinympäristön viihtyisyyteen, mikroilmastoon, merenpinnan muutoksiin sekä hulevesien hallintaan. Rankkasateet kuormittavat hulevesien käsittelyä ajoittain. Alueen kallioinen maaperä ei ole luonnostaan erityisen imeyttävää. Alueen rakentaminen on kuitenkin pienimittakaavaista ja harvaa, ja maanpinta pitkälti luonnontilaista, mikä helpottaa hulevesien imeyttämistä ja paikallista järjestämistä. Merenpinnan nousuun ja myrskyjen myötä lisääntyvään aaltoiluun on varauduttu kaavassa riittävän korkealla alimmalla rakentamiskorkeudella, ja suurin osa rakentamisesta on sijoitettu maastollisesti korkeampiin kohtiin.
- Hulevesien käsittely on huomioitu kaavaratkaisussa sekä tonttien ja katualueiden sijoittumisessa. Kaava-alueen läheisen suoalueen valuma-alueella sallitaan vain välttämättömät metsänhoidolliset toimenpiteet (VL-1-alue), mikä edesauttaa valuma-alueella

olevan suojametsän ja suojaavan kasvillisuuden säilymisessä. Myös työmaa-aikaisten hulevesien käsittelyyn on annettu määräyksiä. Lisäksi kaavamääräysten mukaan selvitys hulevesien käsittelystä on esitettävä rakennuslupaa haettaessa. Näin voidaan varmistaa hulevesien oikeanlainen käsittely.

- Kaavaratkaisussa on otettu huomioon yhteiskunnan perustoimintojen turvaaminen siten, että tärkeät toiminnot ja rakenteet on pyritty suojaamaan ilmatoriskien vaikutuksilta. Kaavassa on annettu määräyksiä vesi- ja jätevesihuoltoon liittyen. Vesi- ja jätevesihuolto tulee kaavamääräysten mukaan järjestää mahdollisimman toimintavarmaksi, käyttöä vastaavaksi sekä terveys- ja ympäristöhaittoja aiheuttamattomaksi. Jäteveden puhdistamon ja suodatuskentän reservialue (et-1/res) on sijoitettu ylävämmälle alueelle, missä se ei ole tulvariskin alueella.
- Kaavaratkaisussa on huomioitu alueen lähiympäristön kestävyys, jota etenkin vahvistaisi puuston mahdollisimman laaja säilyttäminen jatkosuunnittelussa.

6.4. Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen

Vaikutukset kasvilajeihin

Kaavan toteuttaminen ei hävitä tiedossa olevia arvokkaita kasvilajeja. Rakentamisen tieltä joudutaan jossain määrin raivaamaan puita ja muuta kasvillisuutta. Kaavaratkaisulla ja -määräyksillä pyritään säilyttämään mahdollisimman paljon alueen luonnontilaista kasvillisuutta ja huomioimaan kulutuserkkä kasvillisuus.

Vaikutukset eläinlajeihin

Alueella ei tiettävästi ole arvokkaita eläinlajeja, joihin kaavan toteuttamisella olisi vaikutuksia. Alueen rakentuminen kaavan osoittamassa mittakaavassa kaventaa jonkin verran luontaisia elinympäristöjä. Kaavan mukainen rakentaminen on kuitenkin pääosin harvaa ja rakentamisen ulkopuolelle jäävät alueet ohjataan säilyttämään luonnontilaisena, mikä auttaa turvaamaan eläinlajien säilymistä alueella. Kaavassa on osoitettu VL- ja VL-1-alueiden kautta viheryhteyksiä, jotka mahdollistavat eläinten vapaata liikkumista.

Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen

Kaava-alueelta ei ole löydetty aikaisempien maastokäyntien yhteydessä suojelua edellyttäviä luonnon arvokohteita. Kaavamääräyksillä on pyritty minimoimaan rakentamisesta aiheutuvia vaikutuksia, ja alueelle on muodostettu viheryhteyksiä. Kokonaisuutena arvioituna kaavalla ei ole merkittävää heikentävää vaikutusta luonnon monimuotoisuuteen.

Rakentamisen ulkopuolelle jäävät, luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiksi tunnistetut alueet on kaavassa jätetty maastoon merkittävää luontopolkua sekä johtolinjausta lukuun ottamatta koskemattomiksi.

6.5. Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskuntatalouteen sekä liikenteeseen

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Kaava-alueella sijaitsee entuudestaan pysyvää asutusta sekä hotellitoimintaa. Kaavan välittömässä läheisyydessä on myös loma-asutusta. Kaavan mukainen maankäyttö tiivistäisi alueen yhdyskuntarakennetta, säilyttäen kuitenkin pääosin sille ominaisen väljyyden.

Alueelle ei ole osoitettu sellaisia uusia toimintoja, joita ei sieltä jo nykyisellään löytyisi. Uusi AP-1-korttelialue sopeutuu käyttötarkoitukseltaan ympäröiviin kiinteistöihin. Uudet RM-korttelialueet laajentavat alueella jo olevaa matkailutoimintaa. Kaavan toteuttamisesta ei näin ollen aiheudu paikallisesti tarkasteltuna merkittäviä yhdyskuntarakenteellisia muutoksia. Kaavan mahdollistama olevan matkailutoiminnan laajentaminen lisää alueella yöpyvien ja vieraillevien määrää.

Bergvallan matkailualueen kehittämisen arvioidaan vaikuttavan myös Barösundin alueeseen, sillä Bergvallassa vierailevat ja yöpyvät lisäävät todennäköisesti myös Barösundin puolella sijaitsevien palvelujen kysyntää.

Koko kunnan mittakaavassa tarkasteltuna ranta-asemakaavan mukainen maankäyttö lisää jonkin verran Inkoon ja saariston vetovoimaisuutta. Kehittyvä matkailutoiminta lisää osaltaan Inkoon ja saariston vetovoimaisuutta matkailun näkökulmasta, ja samalla ne tulevat tutuksi siellä vieraileville matkailijoille. Matkailun kautta on mahdollista saada myönteisiä kokemuksia ja mielikuvia alueen viihtyisyydestä, vapaa-ajan mahdollisuuksista ja palvelutarjonnasta, mikä voi osaltaan vaikuttaa asuinpaikankin valintaan. Alueella vierailevat matkailijat todennäköisesti liikkuvat Inkoossa laajemminkin. Tämä voi osaltaan lisätä kaava-alueesta etäämmälläkin sijaitsevien palveluiden kysyntää.

Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Majoitustoimintaan osoitettavien alueiden osalta alueen toteutus ja kunnossapito eivät aiheuta kunnalle uusia kustannuksia, sillä majoitustoiminnasta vastaava toteuttaa alueelle tehtävät muutokset. Kunta hyötyy majoitustoimintojen kehittämisen yhteisöveron ja uusien työpaikkojen kautta.

Ranta-asemakaavan alaiset alueet ovat kunnan omistuksessa. Kunta saa maa-alueidensa myymisestä ja vuokraamisesta tuloja.

Alueen rakentaminen tukeutuu voimakkaasti olemassa olevaan tieverkostoon, eikä sen toteuttamiseen tarvitse rakentaa uusia katuja. Kaava-alueita ei kytketä kunnallistekniseen verkostoon. Ohjeellisen ulkoilureitin toteutuksesta aiheutuu kunnalle kustannuksia, jotka tulevat arvioitavaksi reitin suunnittelun tarkentuessa. Ulkoilureitti on osoitettu ranta-asemakaavassa ohjeellisena eikä se ole kuntaa velvoittava, vaan kyseessä on ulkoilureitin tarkemman suunnittelun mahdollistava merkintä. Ranta-asemakaavan VL-alueita jää kunnan omistukseen, ja niiden osalta alueiden toteutus ja kunnossapito ovat kunnan tehtävänä.

Paikoin rakentamiskustannuksiin vaikuttavat alueen savimaat. Rakentamista vaativat alueet sijoittuvat pääosin kalliomaalle, mutta yksi AP-1-korttelialue on lähes kokonaan savimaalla. Koska kyseinen alue sijoittuu alueelle, jonka myymistä kunta on alustavasti selvittämässä, ei sen rakentaminen todennäköisesti vaadi kunnan panosta.

Vaikutukset liikenteeseen

Kaavassa osoitettu rakentaminen tukeutuu pääosin olemassa olevaan tieverkkoon. Ranta-asemakaavan mukainen maankäyttö lisää Bergvallantien ja jonkin verran Barösundintien liikennettä. Ranta-asemakaavassa ei osoiteta uusia liittymiä Barösundintielle.

Ranta-asemakaavan mukainen rakennusoikeus mahdollistaa noin 11 uuden asukkaan muuttamisen alueelle (1 as. /50 k-m²). Kaavan salliman uuden asuinrakentamisen määrä on kohtuullinen. AP-1-korttelin osalta maltillinen liikennemäärän lisäys kohdistuu Lähderannantiehen.

RM-korttelialueelle rakentuu alustavien suunnitelmien mukaisesti 24 uutta majoitusrakennusta. Lisäksi suunnitelmien mukaisesti alueelle rakentuu hotellitoiminnan yhteyteen ravintola. Hotellitoimijan arvion mukaisesti Bergvalla III alueen hotellitoiminta lisää Barösundintien liikennettä keskimäärin yhdensuuntaisesti noin 40 autolla päivässä. Lisäksi ravintolatoiminta lisää kesäisin liikennettä yhdensuuntaisesti arviolta noin 15 autolla päivässä. RM-korttelialueen liikennemäärän lisäys kohdistuu lähinnä Barösundintiehen.

Hotellitoimintaan ja asumiseen liittyvä liikenne jakautuu koko päivän ajalle, mikä vähentää sen hetkellistä kuormittavuutta. Hotellille suuntautuva liikenne on vilkkainta kesäaikaan. Sääolot ja

mahdolliset tapahtumat vaikuttavat hotelli- ja ravintolatoiminnan kysyntään ja näin ollen myös liikennemääriin.

Liikkuminen RM-korttelialueille ja rantaan tapahtuu pääosin jalan Barösundintien varteen osoitetulta parkkipaikalta. Hotellin hallinnoimalle alueelle on tarkoitus rakentaa arviolta 93 uutta autopaikkaa siten, että yhdessä Bergvalla I alueelle toteutettujen autopaikkojen kanssa alueella tulee olemaan yhteensä noin 128 autopaikkaa. Alue on myös saavutettavissa veneellä ja hotellitoimintojen kehittäminen voi lisätä kysyntää pienvenesataman vieraspaikoille.

Joukkoliikenteen käytön edellytykset paranevat jonkin verran etenkin matkailijoiden määrän lisääntymisen myötä. Alueen jatkosuunnittelun yhteydessä voi olla syytä harkita uuden linja-autopysäkin sijoittamista Barösundintielle.

Ranta-asemakaavan mukaisella rakentamisella ei arvioida olevan haitallisia vaikutuksia kauppamerenkulkuun tai muuhun liikennöintiin Barösundin väylällä.

6.6. Vaikutukset maisemaan ja rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset maisemaan

Ranta-asemakaavassa on annettu rakentamistavasta koko kaava-alueita koskevia määräyksiä. Alueella uudis- ja korjausrakentaminen, tiestön rakentamis- ja korjaustoimenpiteet sekä muut ympäristöä muuttavat toimenpiteet tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja ympäristöllisiin arvoihin. Lisäksi määräysten mukaan uusien rakennusten ja rakenteiden tulee sopeutua mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan, malliltaan ja väritykseltään sekä läheisiin rakennuksiin että alueen luonnonympäristöön ja maisemakokonaisuuteen sekä kulttuuriympäristöön. Yksityiskohtaiselta suunnittelulta ja alueen toteutukselta edellytetään korkeatasoista rakentamista. Rakennuksia sijoitettaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota mereltä avautuvaan näkymään. Julkisivumateriaaleista ja rakennusten värityksestä on annettu koko kaava-alueita koskevia määräyksiä, jotka mukailevat alueelle ominaista rakentamista sopeuttaen uutta rakentamista saaristoympäristöön. Uuden rakentamisen arvioidaankin sopeutuvan hyvin ympäröivään maisemaan.

AP-1-korttelialueen osalta rakentamistapaa on ohjattu kaavamääräyksiin siten, että korttelialueelle muodostuu ilmeeltään yhtenäinen, ympäristöönsä sopeutuva kokonaisuus. Kaavamääräysten mukaan rakennusten tulee olla tummasävyisiä tai punamullan punaisia ja alueella olevaa kasvillisuutta tulee säilyttää.

Ranta-asemakaavan mukainen maankäyttö vaatii autopaikoituksen rakentamista alueelle. Kaavassa on annettu määräyksiä, joiden avulla autopaikoituksen vaikutuksia maisemaan on pyritty vähentämään. Kaavamääräysten mukaan autopaikat on jäseneltävä joko puu- tai pensasistutuksin. Puu- ja pensasistutukset tulee mahdollisuuksien mukaan korvata säilytettävillä, olevilla puilla ja pensailla. Barösundintien varrelle on osoitettu LPA-1-korttelialue, jonka toteutus tulee kaavamääräysten mukaan sovittaa miljööseen ja maisemaan. Alueella olevaa kasvillisuutta tulee säilyttää. Autopaikoituksen yhteydessä oleva kasvillisuus sopeuttaakin paikoitusalueita ympäristöönsä.

Rannimaiset matkailua palvelevien rakennusten korttelialueet (RM) sijoittuvat pienvenesataman ja uimarannan taakse, pienen poukaman perälle. Näille RM-korttelialueille sijoittuvat rakennukset näkyvät jonkin verran Barösundin väylän maisemassa. RM-korttelialueiden sekä pienvenesataman ja uimarannan välissä on lähivirkistysaluetta. VL- ja RM-alueilla säilytettävä puusto peittää osittain RM-korttelialueiden rakennukset. Säilyvä puusto sekä rannimmaisten RM-korttelialueiden sijainti poukaman perällä, massiivisen Bergvallan rantakallion katveessa vähentävät uuden rakentamisen korostumista maisemassa. Lisäksi kaavamääräysten mukaan rakennettaessa rantavyöhykkeellä

tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikyseen. Rakentamisen vaikutuksia maisemaan on tutkittu visualisoinnin avulla (kuva 48).

Kaava-alueen viereinen hotellirakennusten kokonaisuus, jota Bergvalla III ranta-asemakaavassa laajennetaan, on arkkitehtuuriltaan korkeatasoisesti toteutettu ja arvokkaaseen maisemaan sopeutuva (kuva 50). Hotellitoimijan tavoitteena on rakentaa myös Bergvalla III alueelle korkeatasoista, jo toteutuneiden hotellirakennusten kanssa yhtenäistä arkkitehtuuria edustavia pienikokoisia majoitusrakennuksia sekä hotellitoimintaa palveleva spa- ja päärakennus. Ranta-asemakaavassa on annettu kattavasti määräyksiä, jotka ohjaavat rakentamista siten, että uudet rakennukset istuvat hienovaraisesti Barösundin väylän maisemaan ja saaristoympäristöön. Näistä lähtökohdista tarkastelemalla ranta-asemakaavalla ei arvioida olevan haitallisia maisemallisia vaikutuksia.



Kuva 48: Visualisointi ranta-asemakaavan mukaisesti toteutuneesta hotellialueesta mereltä päin kuvattuna (Lena Weckström, 10/2022). Rakennukset jäävät osin puiden katveeseen, ja alueen suurin rakennus, spa- ja päärakennus, sijoittuu pienen poukaman perälle.



Kuva 49: Suurenus kuvasta 48 (Lena Weckström, 10/2022). Rakennusmassa muodostuu pienemmistä osioista, mikä helpottaa rakennusten sovittamista maastonmuotoihin ja maisemaan.



Kuva 50: Kuva jo toteutetusta mökkikylästä. Pienet rakennukset pilkistävät puiden lomasta. Mökit erottuvat maisemassa Barösundin väylän suuntaan parhaiten ilta-aikaan, jolloin niiden ikkunoista tulevat valot näkyvät meriväylän ohikulkijoille. (Kuva: The Barö)

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Perinteisesti Barösundin väylällä on vältetty rakentamista erityisen näkyville paikolle rantojen kallioille ja huvilat on rakennettu etäämmälle rannasta, poikkeuksena luotsiasemat, kalastustuvat, laiturit ja merimerkit, joiden on ollut oleellista sijaita heti rannassa. Väylän toimivuuden kannalta on ollut olennaista, että sen varrella on ollut selkeästi tunnistettavia alueita, joita ei ole saanut muuttaa, jotta merenkulkijat tunnistavat missä he kulkevat. Tästä johtuen tietyillä paikoilla on sen

takia ollut kiellettyä puuston kaataminen, sillä puusto on toiminut sijaintia osoittavana tunnusmerkkinä rakentamattomissa paikoissa. Toisaalta Barösundin väylälle on toteutettu historian saatossa myös näkyvämpää rakentamista, kuten näkyvästi Hycklesundin vastarannan kalliolle sijoittuva, ilmeeltään hyvin säilynyt 1800-1900-luvun vaihteen koulurakennus, joka muodostaa tunnusomaisen maamerkin kyläkeskuksen maisemassa.

Suunnittelualue on entuudestaan pääosin rakentamatonta lukuun ottamatta rantasaunaa ja venesataman laitureita. Ranta-asemakaavan toteutumisen myötä rakentamattomasta rantamaisemasta tulee saaristomaisemalle ominaisella tavalla rakennettua ympäristöä, jossa rakennukset pilkistävät puuston takaa. Kaava-alueen itäpuolella sijaitsevat jo toteutuneet, pienipiirteiset ja metsämaisemaan sopeutuvat majoitusrakennukset ovat tuoneet Barösundin väylän rakennettuun ympäristöön uuden modernin elementin, jota nyt kaavoitettavat RM-alueet jatkavat. Uusi asuinrakentaminen puolestaan sopeutuu läheisiin asuinrakennuksiin. Ranta-asemakaavalla ei arvioida olevan haitallisia vaikutuksia rakennettuun ympäristöön.

Vaikutukset kulttuuriympäristöön

Pienistä mökeistä koostuva lomakylä yhdistää saariston 1800-luvun lopun huvilarakentamisen luotsiperinteen mukaisesti pieniin rantakalliolle sijoitettaviin lomarakennuksiin, minkä seurauksena alueelle syntyy uudenlaista saariston kulttuuriympäristöä. Kaava-alueen itäpuolelle jo toteutunut hotellialue on tuonut kerroksellisuutta Barösundin väylän kulttuurimaisemaan. Bergvalla III ranta-asemakaavalla mahdollistetaan hotellialueen laajentaminen. Kaavamääräykset ohjaavat uudisrakentamisen laadukkaaseen toteutustapaan ja säätelevät tiukasti rakennusten kokoa ja pintamateriaaleja. Uusi matkailupalvelualue on lisännyt sekä paikallisten että matkailijoiden tietoisuutta alueesta, mikä puolestaan voi edistää Barösundin väylään liittyvien kulttuuriarvojen ja rakennusperinnön vaalimista.

Alueella asuintontit on perinteisesti sijoitettu saarten sisäosiin, tai ainakin jonkin matkan päähän rannasta. Näin on tehty myös Bergvalla III ranta-asemakaavassa uuden AP-1-korttelialueen osalta. Uusi asutus sopeutuu rakentamistavaltaan alueen kulttuuriympäristöön ja alueelle ominaiseen rakentamiseen, täydentäen viereisten tonttien muodostamaa uudempaa rakennuskantaa.

Vaikutukset muinaismuistoihin

Suunnittelualueelle ei sijoitu tiedossa olevia muinaismuistoja, eikä ranta-asemakaavalla ei arvioida olevan haitallisia vaikutuksia muinaismuistoihin.

7. Ranta-asemakaavan toteutus

Jätevesihuolto järjestetään alueellisesti ehdotusvaiheessa laadittujen suunnitelmien mukaan. Asuin- ja matkailurakentamisen toteuttaa majoitusyrittäjä.