

Bild 1: Stranddetaljplaneområdets läge.

## Bergvalla III

Stranddetaljplan

## Planbeskrivning

Berör: Ingå kommuns fastighet 149-402-1-115.

## 1. Bas- och identifikationsuppgifter

### 1.1. Identifikationsuppgifter

Stranddetaljplanen berör:	Ingå kommuns fastighet 149-402-1-115.
Planområdets läge:	Området ligger i Ingås inre skärgård, i Barösund på Barölandets område.
Anhängiggörande:	8.2.2022 § 12 och § 13
Beredningsmaterialet framlagt:	18.02. – 28.03.2022
Förslaget framlagt:	9.2. – 20.3.2023
Förslaget framlagt:	
Godkännande	
Byggnads- och miljönämnden:	
Kommunstyrelsen:	
Planläggare:	Ingå kommun  Strandvägen 2 10211 INGÅ  planläggningschef Eric Roselius e-post: eric.roselius@inga.fi  planläggningsarkitekt Miia Nätyнки e-post: miia.natynki@inga.fi

### 1.2. Planområdets läge

Stranddetaljplanen gäller en del av ön Barölandet i Ingå. Planområdets areal är 8,1 ha. Det ligger intill Hycklesunds färjfäste söder om Barösundsvägen. Strandlinjen är ca 190 m. Planområdet inkluderar en del av fastigheten 149-402-1-115.

Området som är föremål för stranddetaljplanen ägs i sin helhet av kommunen. I enlighet med kommunfullmäktiges beslut 13.12.2021 § 95 ges kommunfullmäktigen befogenhet att förhandla om ett föravtal gällande försäljningen av ett område på ca 5,9 ha av fastigheten 149-402-1-115. Det ifrågavarande området ingår i planområdet.

### 1.3. Innehållsförteckning

1. Bas- och identifikationsuppgifter .....	II
1.1.    Identifikationsuppgifter .....	II
1.2.    Planområdets läge .....	II
1.3.    Innehållsförteckning .....	III
1.4.    Förteckning över planbeskrivningens bilagor .....	IV
1.5.    Övriga dokument, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen .....	IV
2. Sammanfattning .....	1
2.1.    Planprocessens skeden .....	1
2.2.    Planens centrala innehåll och mål .....	1
3. Utgångspunkter .....	2
3.1.    Utredning av planeringsområdets förhållanden .....	2
3.1.1.    Grundvatten .....	2
3.1.2.    Ytformer och jordmån .....	2
3.1.3.    Landskap och kulturmiljö .....	3
3.1.4.    Fornlämningar .....	7
3.1.5.    Byggnadsbestånd .....	10
3.1.6.    Naturmiljö och naturskydd .....	10
3.1.7.    Markgöföförhållanden .....	12
3.1.8.    Befolkningsstruktur och -utveckling i planområdet .....	12
3.1.9.    Service, arbetsplatser och näringsverksamhet .....	13
3.1.10.    Samhällsteknisk försörjning .....	13
3.1.11.    Trafikförbindelser .....	13
3.2.    Planer som berör planområdet .....	14
3.2.1.    Landskapsplan .....	14
3.2.2.    Generalplan .....	16
3.2.3.    Stranddetaljplan .....	18
3.2.4.    Byggnadsordning .....	19
3.2.5.    Översiktsplan för avloppshantering .....	19
3.3.    Utkast som berör planområdet .....	20
4. Stranddetaljplanens skeden .....	22
4.1.    Inledning på stranddetaljplanen och beslut gällande den .....	22
4.2.    Deltagande och samarbete .....	23
4.2.1.    Parter .....	23
4.2.2.    Anhängiggörande .....	23
4.3.    Målen för stranddetaljplanen .....	25
4.3.1.    De riksomfattande målen för planering av områdesanvändning .....	25
4.3.2.    Kommunens uppsatta mål .....	26
4.3.3.    Målen som utstakas i utgångspunktsmaterialet .....	26
4.4.    Utarbetandet av stranddetaljplaneutkastet .....	26
4.4.1.    Utkastet till Bergvalla delgeneralplanen .....	26
4.4.2.    Utkastet till Bergvalla II stranddetaljplanen .....	30
4.5.    Stranddetaljplanförslaget .....	36
4.6.    Detaljplanen .....	49

5. Beskrivning av stranddetaljplanen .....	49
5.1. Allmän motivering och beskrivning .....	49
5.2. Mätning .....	50
5.3. Planenligt byggt område .....	50
5.3.1. Markanvändning .....	50
5.3.2. Trafiken.....	51
5.3.3. Service och näringsverksamhet.....	51
5.3.4. Vatten- och avloppsvattenhantering .....	51
5.3.5. Dagvatten .....	52
5.4. Jordens byggbarhet och renhet .....	52
5.5. Den naturliga miljön enligt planen .....	52
5.6. Skyddsmål enligt planen.....	53
5.7. Miljöstörande faktorer .....	53
5.8. Namngivning.....	53
6. Konsekvensbedömning .....	54
6.1. Konsekvenser för människors levnadsvillkor och livsmiljö .....	54
6.2. Konsekvenser för marken, berggrunden och vattnet .....	56
6.3. Konsekvenser för klimatet.....	59
6.4. Konsekvenser för växt- och djurarter och naturens mångfald.....	61
6.5. Konsekvenser för region- och samhällsstrukturen, samhällsekonomi och trafiken .....	62
6.6. Konsekvenser för landskapet och den byggda miljön.....	63
7. Förverkligande av stranddetaljplanen.....	66

#### 1.4. Förteckning över planbeskrivningens bilagor

1. Plan för deltagande och bedömning
2. Bergvalla delgeneralplan, utkast
3. Bergvalla II stranddetaljplan, utkast
4. Bergvalla III detaljplan, förslag
5. Bergvalla III stranddetaljplan, förslag
6. Bergvalla III stranddetaljplan, översiktsbild

Bilderna i beskrivningen © Ingå kommun om inte annat nämns i bildtexten.

#### 1.5. Övriga dokument, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen

- Bergvalla/Barösund kunnallistekniikka - jätevesiviemäröinnin yleissuunnitelma. Ramboll Oy, 2023 (översiktsplan för avloppshanteringen).
- Kilva-checklista Bergvalla III, Ingå kommun, 2023.
- Laskelma Vestelli Biokube Mars 4000:n puhdistustehokkuudesta. Vestelli Oy, 2022 (Uträkning om reningseffekten hos Vestelli Biokube Mars 4000).
- Selvitys jätevesien käsittelyn vaihtoehtoista. Ecobio Oy, 2022 (Utredning om alternativen till behandlingen av avloppsvatten).
- Bergvalla detaljplan, naturinventeringen 2020. Luontotieto Keiron Oy, 2020.
- Markanvändningsutkast för Bergvallaområdet. Ingå kommun, 2020.



- Granskning av vattendrags- och grundvatteneffekterna vid justeringen av Ingå inre skärgårds delgeneralplan. Ralf Holmberg, Minttu Peuraniemi och Anu Suonpää, 2016.
- Inkoon sisäsaariston arkeologinen vedenalaisinventointi, ARK-sukellus. Rami Kokko, 2012 (Arkeologisk undervattensinventering i Ingå inre skärgård).
- Ingå Inre Skärgård fornlämningsinventering. Mikroliitti Oy, 2012.
- Ingå – Utredning om den byggda kulturmiljön. STADIONARK, 2012.
- Ingå inre skärgårds delgeneralplan, Naturinventering 2011-2012. Luontotieto Keiron Oy, 2013.
- Inkoon kulttuurimaisemaselvitys; Maisemalliset suositukset yleiskaavoitusta varten. Diplomarbete, Aalto-universitet. Annina Sarlos, 2012.
- Inkoon sisäsaariston kulttuurimaiseman ominaispiirteet, uhat ja mahdollisuudet. Aalto-universitet, Landskapsarkitektur. Kaisa Laine, 2011.
- METSO – kohteiden inventointi, Kunta-METSO -programmet. Luontotieto Keiron Oy, 2011.
- Perinteisten saaristokyläelementtien inventointi Inkoon saaristossa. Aalto universitet, Landskapsarkitektur. Anni-Maija Fincke, 2011.

## 2. Sammanfattning

### 2.1. Planprocessens skeden

I planlägningsarbetet tillämpas en process för utarbetande av en stranddetaljplan genom växelverkan i enlighet med markanvändnings- och bygglagen.

I enlighet med 62 § i markanvändnings- och bygglagen erbjuds intressenterna en möjlighet att framföra sin åsikt under utarbetandet av planen genom att lägga fram beredningsmaterialet för påseende och genom att reservera en möjlighet att framföra sin skriftliga åsikt under en utsatt tid.

I Bergvalla III stranddetaljplan har man kombinerat två planer som har legat till påseende: stranddetaljplanen Bergvalla II och Bergvalla delgeneralplan. Stranddetaljplanen Bergvalla III har varit framlagd till påseende två gånger, en gång som detaljplaneförslag och en gång som stranddetaljplaneförslag.

#### Anhängiggörande och beredningsskede

12.5.2020 § 32 Byggnads- och miljönämnden, markanvändningsutkast för Bergvallaområdet.  
7.12.2021 § 291 Kommunfullmäktige, åtgärder gällande utvecklandet av hotellverksamheten i Bergvalla, uppmaning till byggnads- och miljönämnden att utan dröjsmål inleda uppgörandet av Bergvalla delgeneralplan  
13.1.2022 Bergvalla infomöte  
8.2.2022 § 12 Byggnads- och miljönämnden, Bergvalla delgeneralplan anhängiggörs  
8.2.2022 § 13 Byggnads- och miljönämnden, Bergvalla II stranddetaljplan anhängiggörs  
18.2.-28.3.2022 Bergvalla stranddetaljplan PDB och beredningsmaterialet till påseende  
18.2.-28.3.2022 Bergvalla II detaljplan PDB och beredningsmaterialet till påseende  
10.2.2022 Inledningsskedets myndighetsförhandling gällande planläggningen av Bergvalla  
16.3.2022 Bergvalla infomöte  
24.1.2022 § 6 Byggnads- och miljönämnden, Bergvalla III detaljplan planförslaget till påseende  
9.2.-20.3.2023 Bergvalla III detaljplan planförslaget till påseende  
1.3.2023 Invånarmöte om detaljplaneförslaget Bergvalla III  
26.9.2023 § xx Byggnads- och miljönämnden, Bergvalla III stranddetaljplan planförslaget till påseende  
Xx.xx.2023 Invånarmöte om stranddetaljplaneförslaget Bergvalla III

### 2.2. Planens centrala innehåll och mål

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

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

Stranddetaljplanen omfattar tre kvartersområden för byggnader som betjänar turism (RM), ett kvartersområde för småhus (AP-1), områden för närrekreation (VL- och VL-1), ett kvartersområde för bilplatser (LPA-1), ett område som är reserverat för småbåtshamn och badstrand (LV/VV) samt vattenområde (W).

### 3. Utgångspunkter

#### 3.1. Utredning av planeringsområdets förhållanden

##### Allmän beskrivning av området

Planeringsområdet ligger vid Barösunds farled på cirka 20 kilometers avstånd från Ingå centrum. En förbindelse till planeringsområdet finns från landsväg 1104 Barösundsvägen.

I området finns en bastubyggnad i samband med hotellverksamheten. Grannfastigheten till planeringsområdet har fast bosättning, byggnader för småindustri samt fritidsbostäder.

På andra sidan om farleden, på en färjeturs avstånd, ligger Barösunds skärgårdsby och båthamn. I anslutning till hamnen finns service såsom restaurang och butik. Byn har cirka 60 fasta invånare.



Bild 2: Avgränsning av Bergvalla III stranddetaljplaneområdet på terrängkartsbotten (Lantmäteriverket 2023).

##### 3.1.1. Grundvatten

I planeringsområdet eller i dess närhet finns inga grundvattenområden. I planeringsområdet finns inga betydande källor eller bäckar.

##### 3.1.2. Ytformer och jordmån

Planeringsområdets ytstruktur är varierande, bergigt område. Stränderna är relativt branta. Vid den högsta punkten i planeringsområdet ligger terrängen cirka 25 meter över havet.

Planeringsområdets jordmån består främst av berg. På området finns också lerjord.

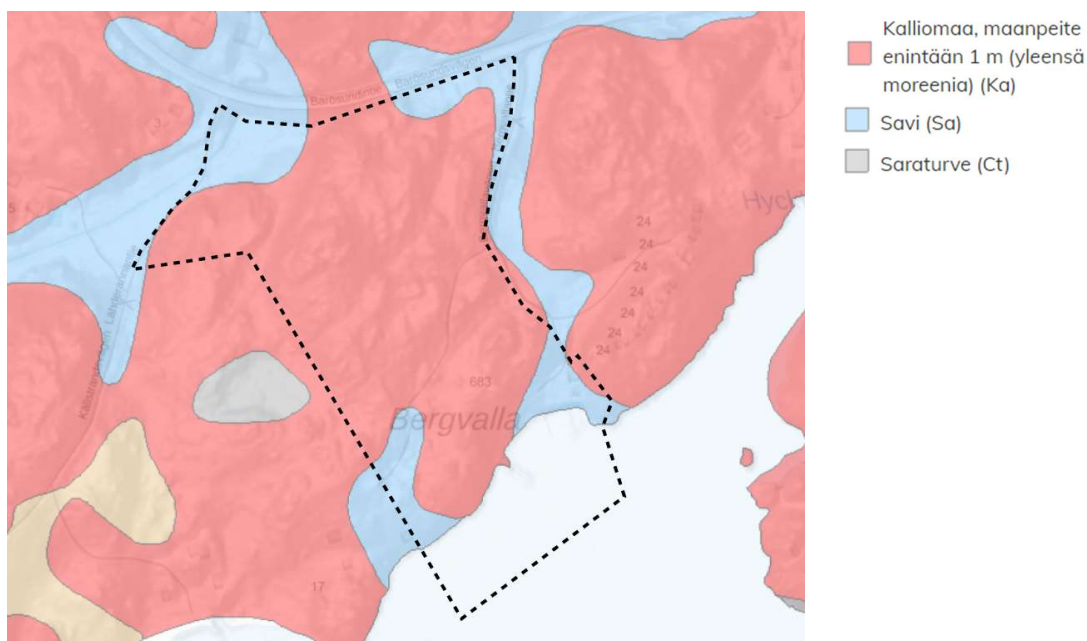


Bild 3: Jordmånskarta med avgränsning av Bergvalla III stranddetaljplaneområde (Geologiska forskningscentralen).

### 3.1.3. Landskap och kulturmiljö

Planeringsområdet ligger i den inre skärgården, i ett landskapsområde som består av flera öar och skär. Den centrala delen av kulturlandskapet i Ingå skärgård består av Barösund som redan nämns i farledsbeskrivningar från 1200-talet. De omgivande öarna (bl.a. Barölandet, Orslandet och Stor Ramsjö) har haft bosättning redan under medeltiden. Bönderna på öarna drev länge lotshemman och i den sydvästra kanten av Barölandet fanns länge en tullstation som senare betjänat som lotsstation. (Landskapsplanen)

Placeringen av byggnaderna har skapat stommen för bostadslandskapet. De äldsta gårdarna ligger på de största öarna, tomterna ligger i de inre delarna av öarna eller åtminstone en bit från stranden. Det är kanske bara en enskild brygga eller ett båtskjul som anger platsen för bebyggelsen. De skogbevuxna klipporna skapade skydd för de hus som uppförts längst in i vikarna och i odlingssänkorna. I allmänhet var man inte villig att bygga på kala klippor vid stränderna eller på väldigt synliga platser. I torpen och kolonisationslägenheterna nöjde man sig med ett par rum eller stugor med farstukammare. Uthusbyggnaderna var uppförda i timmer och senare i brädor (kulturmiljöutredning för den inre skärgården).

Planeringsområdet ligger på ön Barölandet som är en ganska långsmal ö som sträcker sig i sydnordlig riktning. Ön karaktäriseras av bergsryggar som splittrar landskapet. Barölandet där Bergvalla III planeringsområdet ligger, finns på den västra sidan av inre skärgården som är djupare och där öarna är större.

På den norra sidan av Barösundsvägen som korsar den norra delen av ön finns gammal bybebyggelse med anslutande åkertegar. Enstaka åkrar finns även på den södra delen av ön. Skogarna på Barölandet består till största delen av ekonomiskog och på grund av de rikliga bergsryggarna domineras skogen av tall. Planeringsområdet består huvudsakligen av obebyggd bergmark som täcks av barrskog. På vissa ställen växer det glesst med träd på bergmarksområdena och i synnerhet vid stranden finns även kala klippområden. I närheten av området finns också våtmark.

#### Kulturlandskapet vid Barösunds farled

Planeringsområdet gränsar till Barösunds havsfarled som ingår i kulturmiljöer och landskapsområden (RKY) i nationella inventeringar (inventering 2009). Barösund är ett cirka sex



kilometer långt sund som är cirka 50 meter brett vid det smalaste stället. Sundet sträcker sig i sydväst– nordostlig riktning i Ingå skärgård. Farleden går i den inre skärgården i Ingå via Barösund och som en knutpunkt för vattentrafiken kan den jämföras med Hangö udd eller Porkala udd. Barösunds farled är en historisk farled längs Finska vikens norra kust och en knutpunkt för vattentrafiken, varifrån även rutten till Tallinn förgrenat sig. Planeringsområdet ligger vid ett av de smalaste ställena längs Barösunds farled. (Utredning av kulturmiljön vid kusten och i skärgården i Nyland).

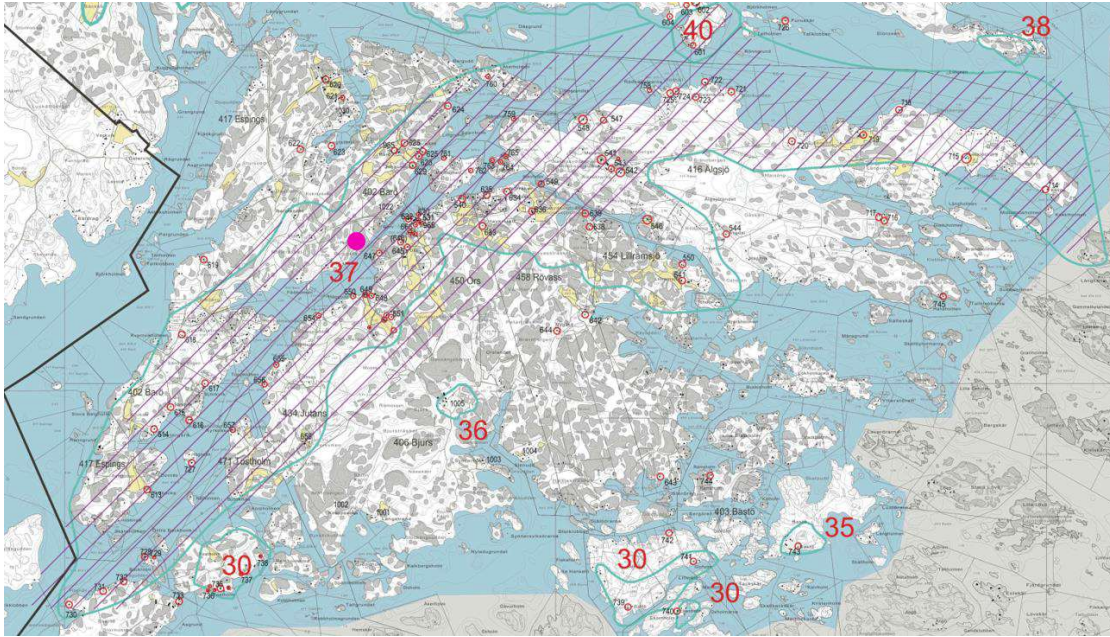


Bild 4: Utdrag ur kartan i utredningen av den byggda miljön som gjorts för delgeneralplanen för den inre skärgården i Ingå. Den byggda kulturmiljön av riksintresse vid Barösunds farled (ma37) visas på kartan med en sned rasterbeteckning. Planeringsområdets ungefärliga läge anvisas med en röd boll.

Stränderna vid det smala sundet är ställvis branta, bergiga och skogbevuxna, tidvis även grundare och lundartade. På en del ställen skymtar åkervyer mot de inre delarna av öarna. Sedan slutet av 1800-talet har den gamla bonde-, fiskar- och lotsbebyggelsen fått sällskap av villor, pensionat, sommarstugor och Ors bycentrum. I kulturlandskapet vid farleden ingår även sjömärken från olika tidsepoker. På stranden i Bergvalla finns en bastubyggnad och hotellbyggnader som är placerade på bergen. På stranden finns också ett modernt sjötrafikmärke.



Kuva 5: Bergvallan rannassa oleva saunarakennus, vesiliikennemerkki ja kallioille sijoittuvia hotellirakennuksia (bild: Ingå kommun).





Bild 6: Hotellbyggnader öster om planområdet. Bilden tagen från havet. (bild: Ingå kommun).

Det mångsidiga byggnadsbeståndet invid Barösunds farled består av gamla bonde-, fiske- och lotshemman samt av villor, pensionat och sommarstugor från slutet av 1800-talet och framåt. Från 1500-talet var bönderna i Barösund och på de närliggande öarna ägare av lotshemman. Detta fortsatte fram till 1850-talet, då systemet ersattes av anställda lotsar och lotsstationer.

Vid Barösunds livliga farled behövdes många lotsar, vilket gjorde att hemmanen och byarna vid farleden var viktiga för sjöfarten. På 1800-talet började man bygga egentliga vaktstugor, Lotstuberget, som placerades på synliga platser längst ut på uddarna och på höga klippor. De tidiga vaktstugorna var anspråkslösa timmerbyggnader. Byggnaderna var små, hade sadeltak och 2–3 rum. Under 1850-talet genomfördes förändringar där lotsarna koncentrerades till jourplatser och utspridda lotshemman lades ner. I omgivningen av lotsarnas vaktstugor började det bildas små lotsbyar där lotsarna byggde sina torp på statens mark.

I den norra delen av Barösunds farled ligger Skansuddens lotsstation vars utseende från 1800-talet bevarats väl. Lotsstationen är ett synligt objekt i havslandskapet och skyddas i generalplanen för den inre skärgården (sr/601).





Bild 7: Skansuddens lotsstation (Bild: Ingå kommun)

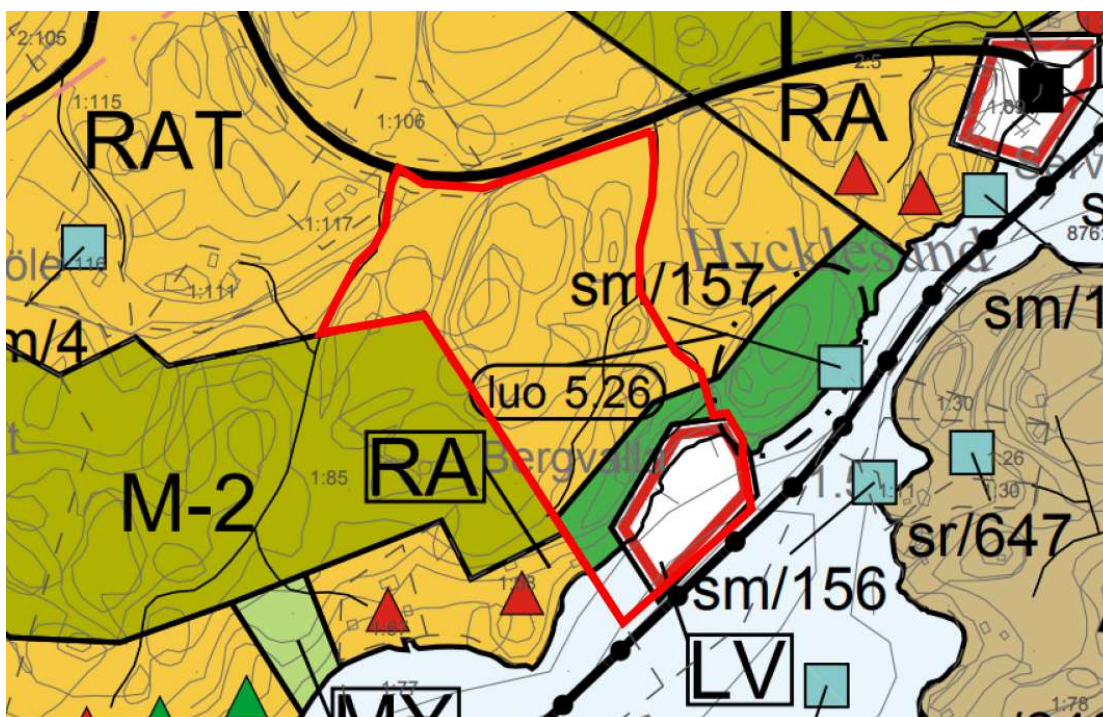


Bild 8: Till största delen ligger de byggnadsobjekt som skyddats i delgeneralplanen för den inre skärgården och som ligger i närheten av planeringsområdet på Orslandet på den östra sidan av Barösunds farled.

Typiskt för villor som byggdes i slutet av 1800-talet och under de första årtionena av 1900-talet var att de inte placerades alldeles vid stranden. Enligt en inventering av byggnadsbeståndet som gjordes i samband med generalplanen för den inre skärgården 2012 består den närmaste genom generalplanen skyddade byggnaden av en representativ och välbevarad villa med mansardtak från början av 1900-talet som ligger på andra sidan av Barösund. Villan ansluter till landskapshelheten vid Barösund (byggnadsskyddsobjekt sr/647).

På den motliggande stranden mot söder finns tre byggnader som anvisats för skydd i generalplanen (sr/650, sr/649, sr/648). Till dessa hör en villa med flera tvärgavlar från början av 1900-talet som anknuter till landskapshelheten vid Barösund, en villa och ett torp från början av

1900-talet samt en byggnadsgrupp vid Jutans såg som grundades på 1930-talet. Jutans såg är välbevarad och en av få gamla industriobjekt i regionen. Jutans långsmala åkerslätt som kantas av skog på Orslandet sträcker sig till Barösunds strand i den ena ändan och är således en del av landskapshelheten vid sundet. Huvudbyggnaden vid hemmanet dominerar landskapet från klippans krön.



51 Jutansin päärakennus 1800-luvun  
pöytä.



649 Jutansin vanha saha

Bild 9: Kulturmiljöutredningen för den inre skärgården i Ingå, s. 58 (Stadionark 2012).

En annan koncentration av skyddade byggnader som ligger i närheten av planeringsområdet utgörs av ett bycentrum som uppstod på Hycklesundets sydöstra strand i början av 1900-talet. I bycentrumet ingår bl.a. två skolbyggnader, ett föreningshus, ett före detta posthus samt en andelshandel med tillhörande lager och bryggor. Byggnaderna bildar en tät och vackert grupperad helhet som syns väl till sundet. Förutom ett landskapsmässigt värde har de även ett historiskt och byggnadshistoriskt värde. De viktigaste enskilda objekten i byggnadsgruppen är skolorna, föreningshuset och andelshandeln.



Valhallan nuorisoseurantalo (965)



Vanha osuuskauppa vuodelta 1921 (631)



Entinen yläkansakolu(632)

Bild 10: Kulturmiljöutredningen för den inre skärgården i Ingå, s. 59 (Stadionark 2012).

Det värdefulla kulturlandskapet vid farleden kompletteras genom olika sjömärken som använts under olika tider. Segelfarlederna i Finska viken har redan under medeltiden markerats med stenkummel och sjömärken i trä som uppförts såväl av kronan som av privatpersoner. Som kursgivare längs farleden användes även andra fasta konstruktioner som syntes till havet, såsom kyrktorn eller storväxta träd. Under Finska kriget 1808–1809 förstördes dock största delen av lotsstationerna och fyrkonstruktionerna i södra Finland. Ryssarna förstörde nästan alla fyrar och sjömärken i Finska viken för att avbryta havsförbindelserna mellan Finland och Sverige.

På Bergvalla planeringsområde finns inga gamla sjömärken, lotsbyggnader eller villor.

#### 3.1.4. Fornlämningar

På detaljplaneområdet Bergvalla III finns inga fornlämningar som man vet om.



I planeringsområdets omedelbara närhet finns en fornlämning som har markerats i generalplanen (Barösund 2) sm/157 och som är en historisk förtöjningsring (bild 11). Objektet ligger vid Barösunds västra strand och är fäst i klippan cirka två meter ovanför vattenytan. På platsen finns en kraftig järnring med en diameter på 25–30 cm som är fäst i klippan med en mindre järnring.



Bild 11: Förtöjningsring i metall ovanpå klippan (Bild: fornlämningsinventering för den inre skärgården i Ingå 2012).

Nära planeringsområdet på det i nuläget bebodda gårdsområdet ligger en i generalplanen markerad fornlämning (Barölandet 4) sm/4 som är en historisk boplats. På platsen ligger sannolikt Storbolens bytomt som avfolkades före 1540-talet och som till största delen förstördes i samband med byggandet av egnahemshuset.

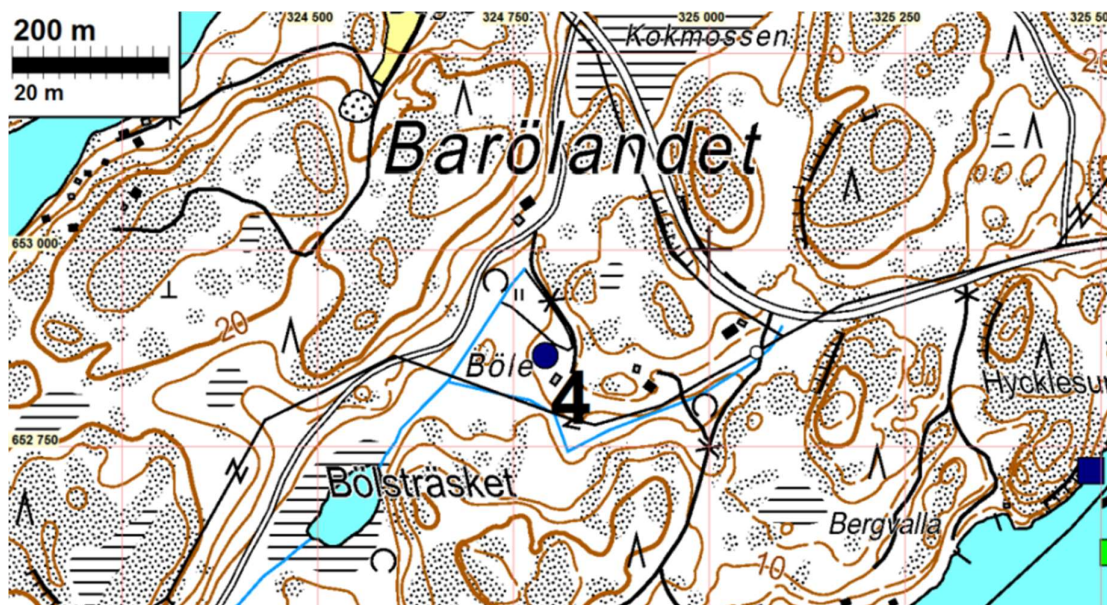


Bild 12: Storbolens historiska boplats läge (Bild: Ingå Inre Skärgård fornlämningsinventering 2012).

Utöver den fornlämning som markerats i generalplanen hittades i samband med ett terrängbesök i april 2020 i omedelbar närhet av planeringsområdet en stengrund och en del av en stenmur som antagligen anknutit till ett torp som funnits på platsen.

Med tanke på skydd är en sådan här yngre torpplats ett s.k. övrigt kulturarvsobjekt som inte är fredat enligt lagen om fornminnen, men objektet kan skyddas i planen. Lämningarna av torpet ligger intill en väg som leder till båthamnen. Objektet i fråga har markerats som övrigt kulturarvsobjekt i stranddetaljplanen Bergvalla I.



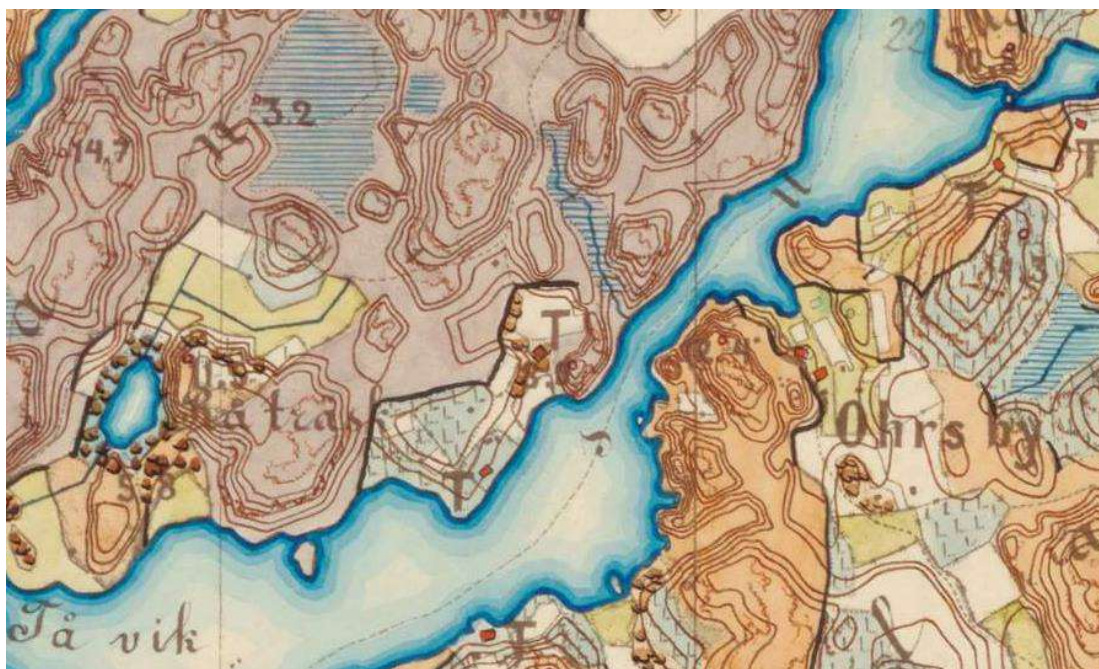


Bild 13: Den byggnad som funnits vid stengrunnen har markerats på senatens karta från åren 1870–1907 (utdrag ur senatens kartor, källa: Nationalarkivets karttjänst).



Bild 14: Stengrunnen vid torpplatsen i terrängen (bild: arkeolog Niko Anttiroiko, Västra Nylands museum 22.4.2020).

#### Kulturarvet under vattenytan

Stranddetaljplanens vattenområden har inkluderats i den undervattensinventering som ARK-sukellus gjorde 2012 i Ingå inre skärgård (Inkoon sisäsaariston arkeologinen vedenalaisinventointi, ARK-sukellus. Rami Kokko 2012). Enligt inventeringen ligger det inga fornlämningar som man vet om under vattenytan på stranddetaljplaneområdet Bergvalla III.



### 3.1.5. Byggnadsbestånd

Vid stranden i planområdet ligger en bastubyggnad som hör till hotellområdet, och den representerar tillsammans med hotellhelheten som ligger utanför planområdet det nyaste byggnadsbeståndet i området. Bastubyggnaden blev klar år 2021. Bastubyggnaden har inget särskilt kulturhistoriskt värde.



Bild 15: Bastubyggnad som tillhör hotellområdet och ligger på fastigheten 149-402-1-117 (bild: Ingå kommun).

### 3.1.6. Naturmiljö och naturskydd

Beträffande naturmiljön baserar sig uppgifterna i stranddetaljplanen på en Bergvalla naturutredning 2020 (Luontotieto Keiron Oy, 2020) samt Naturutredning 2011-2012 (Luontotieto Keiron Oy, 2013) som gjordes för generalplanen för den inre skärgården.

Naturen i den inre skärgården är mångsidig och omfattar många olika livsmiljöer från frodiga klibbalsskogar i vassbevuxna vikar till skär som är utsatta för hård sjögång. Skärgården präglas av ett småskaligt och mosaikartat utseende med varierande små livsmiljöer. De vidsträckta bergsryggarna och gamla bergstallskogarna är typiska för området. Berget ligger nära markytan även på öarna. För Barölandet finns gamla vegetationsuppgifter från början av 1980-talet (Murto 1982) och 1990-talet (Bonn 1992). I sin rapport nämner Murto (1982) fyra objekt med värdefull vegetation.

I planeringsområdet finns inga naturskyddsområden eller områden som omfattas av skyddsprogram. I området finns inga riksomfattande eller landskapsmässigt betydande naturvärden. I naturutredningen som gjordes inför Bergvallas detaljplanläggning 2020, (Luontotieto Keiron Oy, 2020), kartlades områdets livsmiljöer, växtlighet och häckfågelbestånd. Utredningen omfattar hela stranddetaljplaneområdet Bergvalla III och dess närområde. Enligt utredningen är naturen i Bergvallas utredningsområde mestadels vanlig natur som är typisk för Ingå inre skärgård. I området finns bergtallskogar, moskogor där det idkas skogsbruk, torvmoar samt igenvuxna åkrar och tidigare gårdsplaner. På området har man inte hittat några livsmiljöer som enligt Skogslagens § 10 är särskilt värdefulla för mångfalden.

Följande objekt i planområdet har i utredningen klassificerats som mycket värdefulla:

- Gräsrik torräng 1.5. Akut hotad naturtyp, CR.
- Starrkär 1.16. Ett kärr i naturtillstånd, starkt hotad naturtyp, EN.

Fågelbeståndet i Bergvalla representerar enligt utredningen arter som är typiska för den inre skärgårdens karga bergskogar och tallskogar. Arternas mångfald och antal par är normala. Märkbart för fågelbeståndet är häckningstätheten hos de hotade arterna tofsmes och dubbeltrast. Trots detta kan området enligt utredningen inte anses betydande med tanke på fågelbeståndet.

Utredningen rekommenderar att livsmiljöer som klassas som värdefulla tas i beaktande med lämpliga planbeteckningar vid planeringen av markanvändningen. Om kärret 1.16 ska förbli i naturtillstånd beror bland annat på förändringar som sker på dess avrinningsområde. Det rekommenderas att man inte genom bygge gör förändringar i dagvattnens flödesriktning. Det fuktiga mikroklimatet på kärret bevaras bäst om kärret omges av en skyddande skog. Enligt utredningen kan kärravdelningen omges med en skyddszonebeteckning. Naturens mångfald på höängen 1.5. kan till och med förbättras om den kommande aktören på området beaktar naturvärdena vid skötseln av området. Enligt utredningen ska gräset på alla ängar slås 1-2 gånger om året och det skuggande trädbeståndet och buskaget ska röjas för att ängar ska kunna bevaras som gassiga blomsterängar.

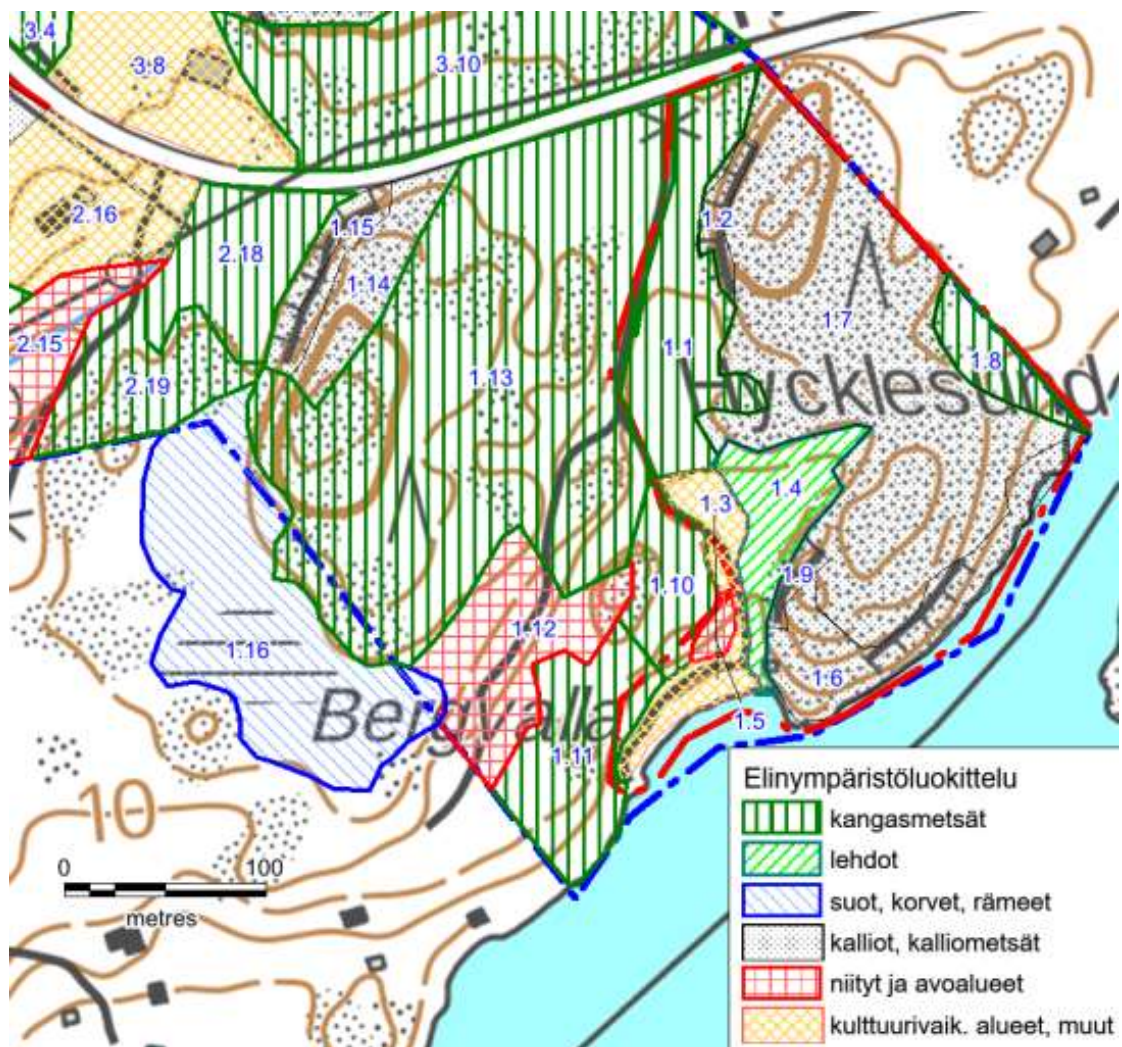


Bild 16: Naturutredning 2020, livsmiljöer som identifierades i planeringsområdet 2020 (Luontotieto Keiron Oy, 2020).



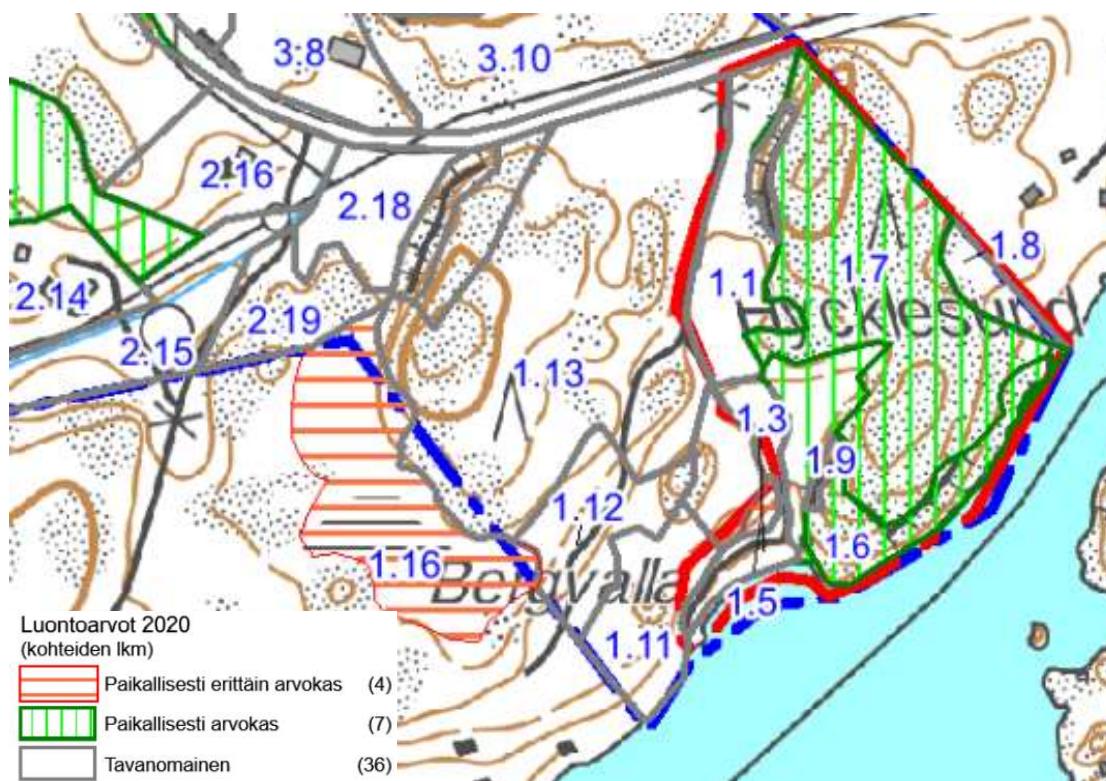


Bild 17: Naturutredning 2020, planeringsrådets naturvärden på basen av livsmiljöerna år 2020 (Luontotieto Keiron Oy, 2020).

### 3.1.7. Markägoförhållanden

Planeringsområdet ägs av Ingå kommun. I enlighet med kommunfullmäktiges beslut 13.12.2021 § 95 ges kommunfullmäktige befogenhet att förhandla om ett föravtal gällande försäljningen av ett område på ca 5,9 ha av fastigheten 149-402-1-115 som ingår i det område som detaljplanläggs.

### 3.1.8. Befolkningsstruktur och -utveckling i planområdet

I slutet av 2022 hade Ingå 5 384 invånare. Barösunds by har cirka 60 fasta invånare. På ön Barölandet finns glest placerade fasta bostäder och fritidsbostäder som koncentreras till stränderna. Väster om planeringsområdet finns fast bosatta egna hemshus samt fritidshus. Norr om det finns ett egna hemshus med tillhörande företagsutrymme.



Bild 18: Byggnader på Barölandets och Barösunds öar år 2023 (Lantmäteriverket).

### 3.1.9. Service, arbetsplatser och näringsverksamhet

I omedelbar närhet av planeringsområdet finns dessutom hotell- och restaurangverksamhet vid Bergvallavägen samt småindustriverksamhet i anslutning till bosättningen. I planeringsområdet ligger en bastu som kan användas av såväl hotellgäster som kommuninvånare. Med tanke på övriga tjänster så stöder sig området till de tjänster som finns på Barösunds byområde. I den östra ändan av Barösundsvägen (1104) finns en restaurang. Den närmaste butiken är Barösunds bybutik på den motliggande stranden. I Barösunds by finns en del service, men utbudet har minskat under de senaste åren. Skolan för de lägre klasserna har lagts ner. Barösunds gästhamn är däremot i flitigt bruk under båtsäsongen. Avsikten är att bryggfunktionerna i hamnen ska utökas. Hamnen och dess tjänster används flitigt under båtsäsongen och i slutet av sommaren varje år ordnas seglingstävlingen Barösund Runt. I Barösund förekommer dessutom ganska aktiv och livlig byverksamhet året runt. I byn verkar Barösunds byråd – Barösundin kylätoimikunta samt Barösunds ungdomsförening r.f. – Barösundin nuorisoyhdistys.

### 3.1.10. Samhällsteknisk försörjning

I planeringsområdet finns inget kommunalt vattenledningsnät eller avloppsnät. Verksamhetsområdet för kommunens vattenverk sträcker sig inte till den inre skärgårdens område där hanteringen av avloppsvatten i regel sker genom enskilda fastighetsspecifika system antingen i form av sedimenteringsbrunnar, slutna brunnar eller små reningsverk. Spillvattnet från hotellområdet intill behandlas i det lokala reningsverket. På stranden mitt emot planeringsområdet i Barösund finns ett vattenandelslag som omfattar 7 fastigheter. Spillvattnet från Barösunds vattenandelslag behandlas i ett eget litet reningsverk som blev färdigt 2005.

### 3.1.11. Trafikförbindelser

Planeringsområdet ligger på den södra sidan av Barösundsvägen (förbindelseväg 1104). Barösundsvägen går från Barösunds bycentrum till Fagervik där den ansluter till Fagerviksvägen som går från Ingå centrum till Fagervik och Karis (förbindelseväg 1050). I Barösund slutar förbindelsevägen vid Orslandets färjplats och Barösundsfärjan vars trafikering sköts av staten. Längs Fagerviksvägen kan man ta sig till Raseborg, Ingå centrum och regionväg 112 (Virkbyvägen) och 186 (Södra Salovägen/Hamnvägen), som går norrut samt i riktning mot Salo och Lojo. Samtidigt kan man ta sig till Ingå kustväg (stamväg 51) som går i riktning mot Karis och Kyrkslätt.

Enligt Trafikledsverket var den genomsnittliga dygnstrafiken på Barösundsvägen på årsnivå år 2017 517 motorfordon/dygn. Under sommaren var den genomsnittliga dygnstrafiken 805 motorfordon/dygn.

Bergvallavägen går genom planeringsområdet och längs den tar man sig till planeringsområdet och grannfastigheten. I väster angränsar planeringsområdet till Källstrandsvägen.

Man kan också ta sig sjövägen till planeringsområdet via Bergvalla båthamn som ägs av kommunen. I båthamnen finns båtplatser, men de används inte i någon stor utsträckning på grund av höga vågor. Vattentrafikleden genom Barösund har klassificerats för fartyg inom handelssjöfarten.

### Kollektivtrafik

Kollektivtrafikens bussar åker längs Barösundsvägen. Vintertid åker en tur- och returtur dagligen mellan Ingå centrum och Barösund. Sommartid utökas antalet turer. Sommaren 2022 åker det 4 tur- och returturer under vardagar och 3 tur- och returturer under veckoslut. För barn i skolåldern erbjuds skolskjuts och därtill står anropstaxin, taxin och båttaxin till förfogande. De närmaste hållplatserna för kollektivtrafik ligger i anslutning till färjan till Barösund.

## 3.2. Planer som berör planområdet

### 3.2.1. Landskapsplan

För planeringsområdet gäller etapplandskapsplanen för Västra Nyland som ingår i helheten Nylandsplanen 2050. Helheten Nylandsplanen har vunnit laga kraft i och med beslut som fattades av högsta förvaltningsdomstolen 13.3.2023. Planhelheten ersätter de landskapsplaner som gällde tidigare med undantag av landskapsplanen för området Östersundom och lösningen för vindkraft i etapplandskapsplan 4.

I Västra Nylands etapplandskapsplan är planeringsområdet en del av ett område som är viktigt för kulturmiljön eller för landskapsvården. Med beteckningen i fråga har man anvisat nationellt värdefulla landskapsområden och landskapssevärdheter och områden, vägar och objekt som hör till den byggda kulturmiljön av riksintresse samt kulturmiljöer av intresse på landskapsnivå samt riksomfattande landskapsvårdsområden. Farleden har anvisats med en farledsbeteckning och med beteckningen basfarled för båttrafik.

De allmänna planeringsbestämmelserna i Västra Nylands etapplandskapsplan vilka särskilt berör planändringsområdet och dess markanvändning:

#### Hållbar styrning av tillväxten samt färdstätt och logistik

*Vid planeringen av områdesanvändningen ska man främja hållbara lösningar för stävjandet av klimatförändringen och anpassningen till klimatförändringen.*

*Region- och samhällsstrukturen ska utvecklas så att den stöder sig på den befintliga strukturen.*

*Åretruntboende och arbetsplatsbyggande ska i första hand styras till de centrum, huvudstadsregionens kärnzonen, utvecklingszoner för tätortsfunktioner och servicekoncentrationer som anges i landskapsplanen. Utvecklingen av trafikförbindelser mellan centrumen ska stödas, i synnerhet utgående från kollektivtrafiken.*

*De befintliga tätorterna ska utvecklas så att markanvändningen kompletteras och effektiveras och att deras struktur funktionellt sett blir mångsidigare. I den mer detaljerade planeringen som gäller tätorterna ska möjligheterna att gå, cykla och använda kollektivtrafik samt tillgängligheten till dagliga tjänster främjas. Därtill ska tillräckliga rekreationsmöjligheter och rekreationsförbindelser till rekreationsområden på landskapsnivå tryggas.*



*Nya bostads- och arbetsplatsområden ska planeras så att de uppfyller kriterierna för en hållbar miljö: områdena ska vara belägna i region- och samhällsstrukturen och byggandets omfattning och effektivitet ska vara sådana att det skapar förutsättningar för mångsidig verksamhet, närservice och kollektivtrafikförbindelser samt för att korta resor för att uträtta ärenden kan göras till fots eller med cykel.*

*Byggande av bostäder och arbetsplatser utanför centrum, servicekoncentrationer och utvecklingszoner för tätortsfunktioner som anges i landskapsplanen ska i första hand äga rum invid den befintliga samhällsstrukturen. Då byggandet styrs ska man se till att så effektivt som möjligt utnyttja den befintliga infrastrukturen, tjänsternas tillgänglighet och förutsättningarna för hållbara färdvägar.*

*I den mer detaljerade planeringen ska man sträva efter att minimera olägenheter på grund av buller, skakningar och utsläpp som orsakas av trafiken.*

#### Miljöns resurser och dragningskraft

*I den mer detaljerade planeringen och områdesanvändningen ska områdenas värdefulla särdrag tas i beaktande och naturens, landskapets och kulturmiljöns värden tryggas. I den mer detaljerade planeringen ska man kontrollera de senaste uppgifterna om värdefulla områden, objekt och förbindelser 4 som ingår i myndighetsbeslut, inventeringar eller register samt noggrannare gränser för områden och objekt.*

*Det ska tas i beaktande vilken betydelse vidsträckta, sammanhängande natur- och kulturlandskapsområden har för stävandet av klimatförändringen och anpassningen till klimatförändringen, för utvecklingen av jord- och skogsbruket och näringar som stöder dem samt för naturens mångfald och rekreationsbruk. Man ska undvika att vidsträckta, sammanhängande obebyggda områden splittras och att deras areal blir mindre, särskilt på områden som ligger utanför utvecklingszonerna för tätortsfunktioner. Utvecklingen av helheten med Helsingforsregionens grönbälte ska tas i beaktande i den mer detaljerade planeringen.*

*I den mer detaljerade planeringen ska man ta i beaktande områden som hör eller har föreslagits till programmet Natura 2000, trygga områdenas enhetliga karaktär, bedöma vilka konsekvenser planen har för området och se till att de naturvärden hos området som ligger som grund för att området har föreslagits till eller tagits med i nätverket Natura 2000 inte avsevärt försämras. Planens konsekvenser och krav för godkännande ska utvärderas på det sätt som föreskrivs i naturvårdslagen. Vid konsekvensbedömningen ska eventuella samkonsekvenser med andra planer och projekt tas i beaktande. I planeringen ska användas de områdesgränser som ingår i Statsrådets beslut om Naturaområden samt de senaste Natura-datablanketterna.*

*I den mer detaljerade planeringen ska vattenvården främjas och strävas efter att vattnens ekologiska status förbättras.*

*På skärgårdsområden ska skärgårdsnäringsnäringarnas verksamhets- och utvecklingsförutsättningar, möjligheterna att använda områdena för rekreation, åretruntboende, fritidsboende och turism tas i beaktande. Därtill ska sjötrafik och teknisk försörjning av betydelse på landskapsnivå samt Försvarmaktens och gränsbevakningens verksamhetsförutsättningar tas i beaktande. I den mer detaljerade planeringen ska bevarandet av naturens, landskapets och kulturmiljöns värden, förbättrandet av miljöns tillstånd och främjandet av vattenvården tas i beaktande.*

#### Energi och teknisk försörjning

*Övergången till ett energisystem som är hållbart för klimatet ska främjas. I den mer detaljerade planeringen ska man främja hållbar användning av naturtillgångar, cirkulär ekonomi och*

*bioekonomi, produktion av förnybar energi och utnyttjande av spillvärme. Vid byggande ska hållbar marksubstanshantering främjas.*

*I planeringen av vidsträckta produktionsområden för solenergi ska områdena i första hand placeras i närheten av den befintliga samhällsstrukturen och elnätets anslutningspunkter med beaktande av miljöns värden och specialvillkor.*

*I den mer detaljerade planeringen ska verksamhetsförutsättningarna och utvecklingsbehoven för den samhällstekniska försörjningens nät och anläggningar tas i beaktande.*

*Områden för cirkulär ekonomi som är avsedda för sortering, hantering och tillfällig lagring av avfall ska inte placeras i närheten av bosättning eller annan verksamhet som är känslig för miljöolägenheter. Vilka skyddsavstånd som behövs, hur miljöolägenheterna kan förebyggas och vilken inverkan trafiken har ska utredas i den mer detaljerade planeringen.*

*I planeringen av ett vindkraftsområde ska Försvarmaktens verksamhetsförutsättningar tryggas genom att beakta de begränsningar som medförs av Försvarmaktens verksamhet, såsom radarsystem och tryggheten av radioförbindelser.*

#### Miljöolägenheter

*I den mer detaljerade planeringen ska anläggningar och magasin som medför risk för en storolycka tas i beaktande. I den mer detaljerade planeringen ska de senaste uppgifterna som berör dessa kontrolleras med säkerhets- och kemikalieverket Tukes och ett utlåtande ska begäras av räddningsmyndigheten.*

*I den mer detaljerade planeringen ska skjutbanor av betydelse på landskapsnivå och försvarmaktens skjutbanor tas i beaktande. Därtill ska de begränsningar som lokala utomhusskjutbanor medför för markanvändningen tas i beaktande. Man ska också sträva efter att trygga verksamhets- och utvecklingsförutsättningarna för skjutbanor. I den mer detaljerade planeringen och användningen av skjutbanor ska det buller som orsakas av skjutbanan tas i beaktande. Betydande miljöolägenheter ska förhindras med tekniska lösningar och/eller genom att tillräckliga skyddsområden anvisas.*



Bild 19: Utdrag ur den av gällande Västra Nylands etappplansplan. Den ungefärliga placeringen av planeringsområdet har markerats med rött.

### 3.2.2. Generalplan

#### Delgeneralplanen för Ingås inre skärgård

Området ingår i delgeneralplanen för Ingås inre skärgård som kommunfullmäktige har godkänt 23.4.2018.

I generalplanen för inre skärgården har följande beteckningar anvisats planeringsområdet:

RAT, byområde för fritidsboende:

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

VR, frilufts- och rekreationsområde:

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

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

LV, båthamn:

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

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

W, vattenområde.

rky09, riksomfattande värdefull kulturmiljö:

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

Stranddetaljplanområdet Bergvalla III hör i sin helhet till RKY-området *Barösunds farled*.

ma, landskapsmässigt värdefullt område:

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

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

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

Stranddetaljplanområdet Bergvalla III ligger i sin helhet i ett landskapsmässigt värdefullt område:

- ma-37, som är en del av Barösunds kulturlandskap, Barösund som är ett cirka 6 km långt sund i sydvästlig-nordostlig riktning samt landskapen vid farleden

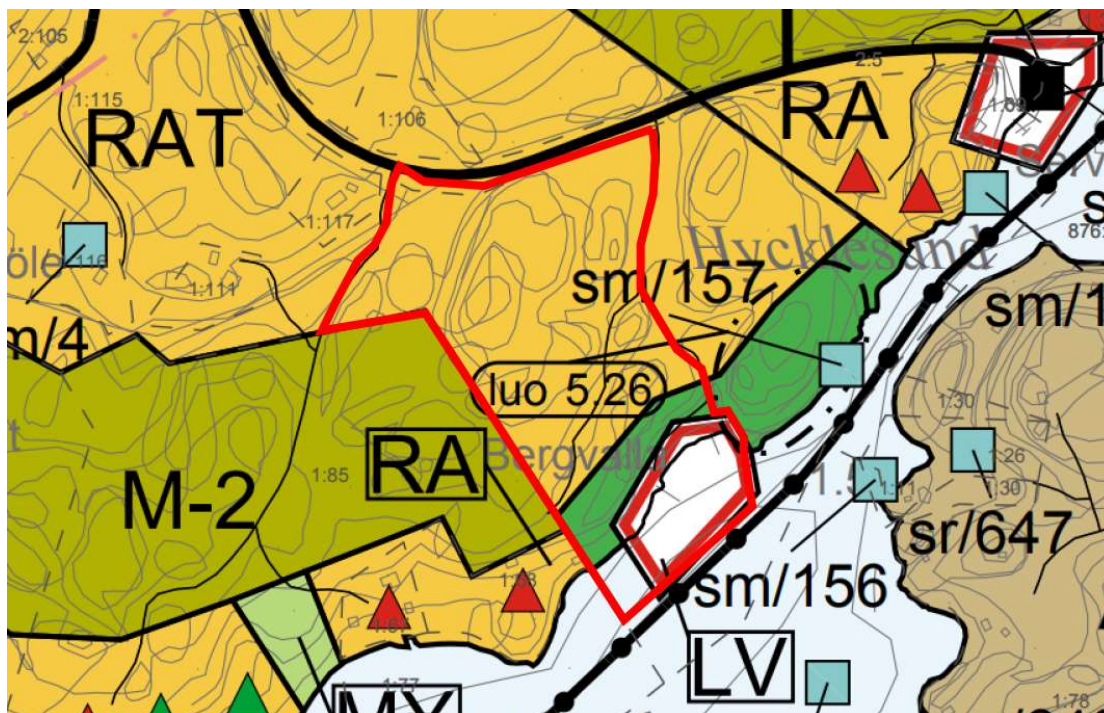


Bild 20: Utdrag ur den av kommunfullmäktige 23.4.2018 godkända delgeneralplanen för Ingås inre skärgård (Ingå kommun, 2018). Placeringen av Bergvalla III stranddetaljplaneområde anges med rött på kartan.

### 3.2.3. Stranddetaljplan

#### Bergvalla I stranddetaljplan

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

I Bergvalla I stranddetaljplan finns följande beteckningar för planeringsområdet:

#### R-1/k, Fritidsområde som är reserverat för kommunens behov:

*På området får uppföras en bastu vars våningsyta inte får överskrida 50 vy-m<sup>2</sup>. Ytan för takbelagda terrasser får högst uppgå till 50% av byggnadens yta.*

#### RM, Kvartersområde för byggnader som betjänar turism:

*På området får uppföras sådana fritidsbostäder och byggnader för övernattnin samt andra byggnader som betjänar turism och kontorsbyggnader som berör skärgårdens näringsliv som inte orsakar skada åt boendet eller naturen. Områden som förblir obebyggda skall bevaras i naturtillstånd. På området får uppföras enskilda byggnader som motsvarar områdets användningsändamål och vars våningsyta inte överskrider 40 vy-m<sup>2</sup>. Enskilda byggnader får förenas med tak så att de uppstår grupper på högst 3 byggnader. Ytan för takbelagda terrasser får högst uppgå till 50% av byggnadens yta. Dessutom får det på det skilda området som är reserverat för sammanvåningsutrymmen byggas en byggnad för sammankomster vars våningsyta inte för att överskrida 100 vy-m<sup>2</sup>. Byggnadernas sammanlagda våningsyta på kvartersområdet får inte överskrida 600 vy-m<sup>2</sup>.*

#### LV, Småbåtshamn:

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



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

#### W, Vattenområde.

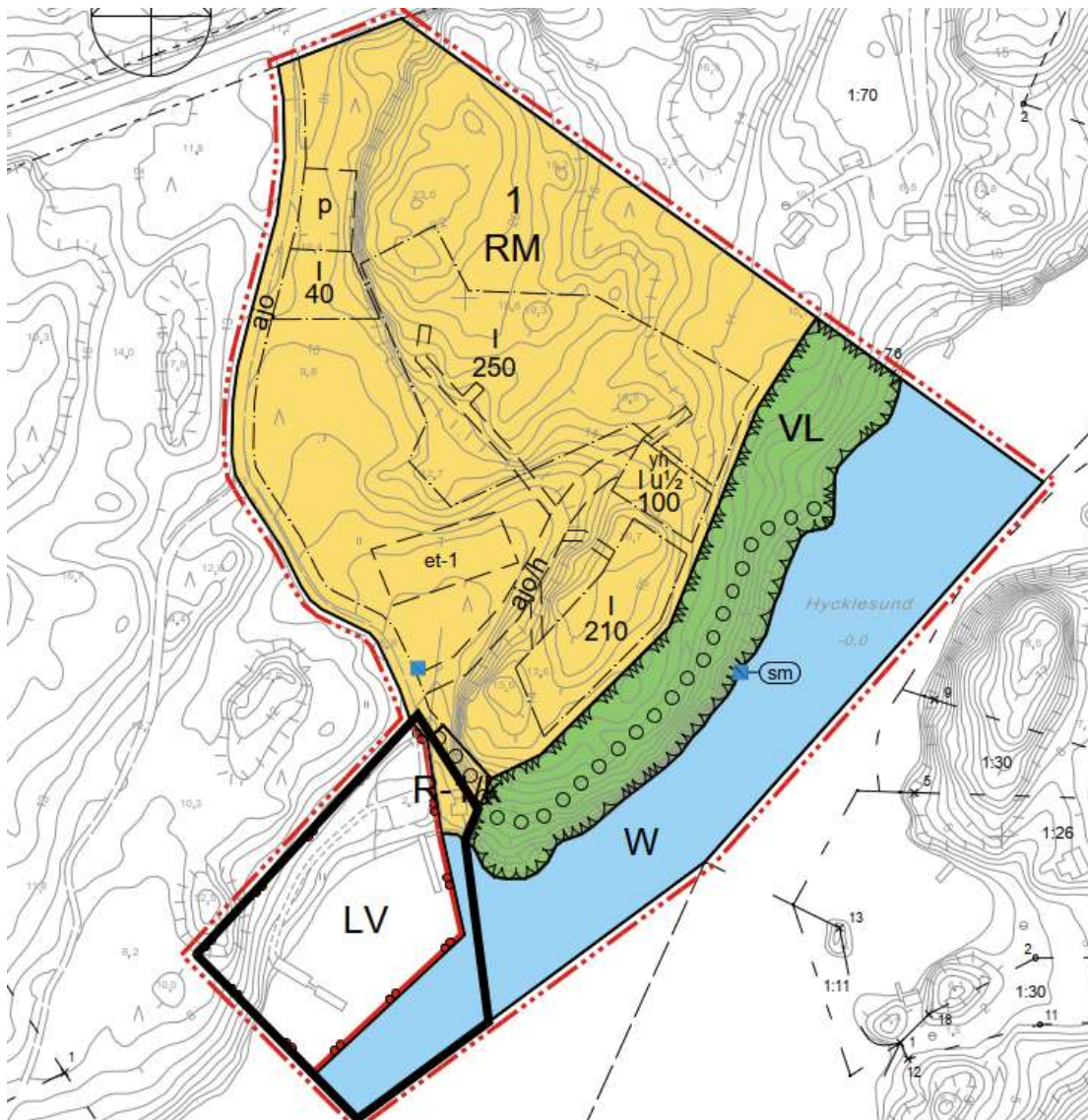


Bild 21. Stranddetaljplan Bergvalla I, godkänd av kommunfullmäktige 7.9.2020. Planen gäller endast för området markerat med svart vilket är den del som sträcker sig till stranddetaljplaneområdet Bergvalla III. Den resterande delen av stranddetaljplanen Bergvalla I har ersatts stranddetaljplaneändringen Bergvalla I som kommunfullmäktige godkände 10.10.2022 § 46.

#### 3.2.4. Byggnadsordning

Byggnadsordningen för Ingå kommun godkändes 12.12.2001.

#### 3.2.5. Översiktsplan för avloppshanteringen

I planförslagsskedet har man utarbetat en översiktsplan för avloppshanteringen i Barösunds båthamn och på Bergvallaområdena (Ramboll, 2023). Planen omfattar fyra olika avloppshanteringsalternativ inklusive kostnadsberäkningar. Eftersom planen blev klar under utarbetandet av det första detaljplaneförslaget omfattar den också spillvatten från sådana nya bostadskvarter vars byggande inte längre möjliggörs i stranddetaljplanen i och med den nya avgränsningen av planområdet.



På stranddetaljplaneområdet Bergvalla I som redan har förverkligats finns för tillfället ett eget litet reningsverk. Spillvattnet från Barösunds båthamn behandlas i nuläget i ett eget litet biologisk-kemikaliskt reningsverk. Barösunds nuvarande system är inte tillräckligt för att behandla spillvattenmängden som uppstår om somrarna.

Utän de nya bostadsområdena som har strukits ur stranddetaljplanen efter utarbetandet av översiktsplanen och den spillvattenbelastning som de skulle ha medfört kan man föreslå följande avloppshanteringalternativ utgående från generalplanen:

### Alternativ 1:

Kapaciteten hos det lilla reningsverket på stranddetaljplaneområdet Bergvalla I utökas så att det möter behovet efter utvidgningen. Användningen av det nuvarande lilla reningsverket i Barösunds båthamn fortsätter och ett separat avloppssystem och ett biofilter för gråvatten byggs på Barösunds område.

### Alternativ 2:

Kapaciteten hos det lilla reningsverket på stranddetaljplaneområdet Bergvalla I utökas så att det möter behovet efter utvidgningen. Ett nytt litet reningsverk byggs i Barösund.

### Alternativ 3:

En pumpstation byggs i Barösunds båthamn och spillvattnet avleds via ett transportavlopp till det lilla reningsverket som byggs i Bergvallaområdet. Från stranddetaljplaneområdet Bergvalla I avleds spillvattnet via Barösunds transportavlopp till Bergvallaområdets nya lilla reningsverk.

## 3.3. Utkast som berör planområdet

### Markanvändningsutkast

Våren 2019 beslutade byggnads- och miljönämnden att planeringen av markanvändningen för området fortsätter utifrån ett utkast till markanvändningsplan som presenterats under mötet. Byggnads- och miljönämnden beslutade dessutom vid sitt möte 31.3.2020 § 20 att planarbetet fortsätter i etapper så att den första etappen omfattar utarbetande av en stranddetaljplan för inkvarteringsverksamheten och det omgivande området och att markanvändningsutkastet färdigställs som bakgrundsmaterial till stranddetaljplanen samt den s.k. planen eller planerna för övriga områden som utarbetas i ett senare skede.

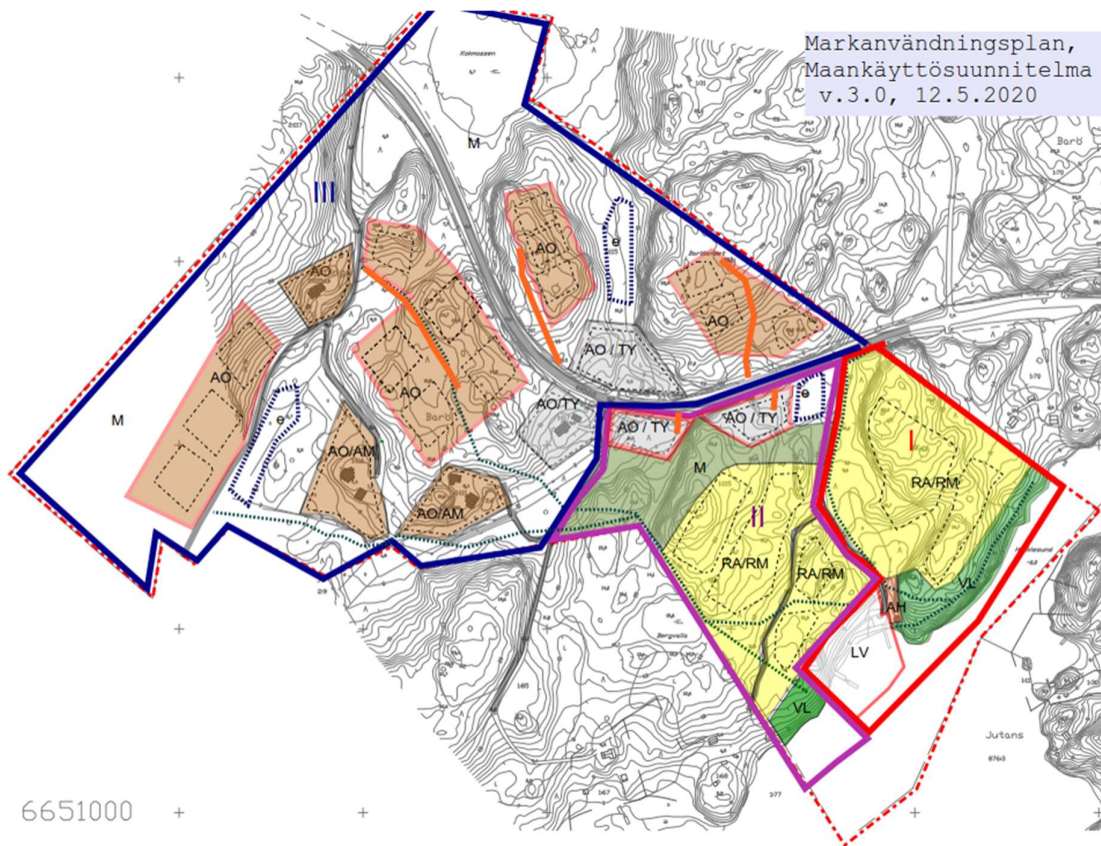


Bild 22: Markanvändningsutkast (BYM 12.5.2020).

-  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. Ympärikuotisen asumisen alue. Alueelle saa rakentaa asumista ja sellaisia saariston elinkeinotoimintoja, jotka eivät aiheuta haittaa asumiselle tai ympäristölle
-  AO / TY. Eventuell ny AO/TY.  
Mahdollinen uusi AO/TY.
-  AO/AM. Området för fastboende. På området får byggas bosättning samt sådana jord- och skogsekonomin verksamheter som inte förorsakar olägenheter för boendet eller miljön.  
AO/AM. Ympärikuotisen asumisen alue. Alueelle saa rakentaa asumista sekä sellaista maa- ja metsätaloustoimintoja, jotka eivät aiheuta haittaa asumiselle tai ympäristölle.
-  AO. Området för fast boende.  
AO. Ympärikuotisen asumisen alue.
-  AO. Eventuell ny AO.  
Mahdollinen uusi AO.
-  VL Reaktionsområde.  
VL virkistysalue.
-  LV Båthamn  
LV venesatama
-  M Jord- och skogbruksområde.  
M maa- ja metsätaloustaluttainen alue
-  AH Kvarterksområde 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.

Bild 23: Beteckningarna i markanvändningsutkastet (BYM 12.5.2020).

## 4. Stranddetaljplanens skeden

### 4.1. Inledning på stranddetaljplanen och beslut gällande den

I Bergvalla III stranddetaljplan har man kombinerat två planer som har legat till påseende: stranddetaljplanen Bergvalla II och Bergvalla delgeneralplan. Stranddetaljplanen Bergvalla III har varit framlagd till påseende två gånger, en gång som detaljplaneförslag och en gång som stranddetaljplaneförslag.

### Bergvalla delgeneralplan

Bergvalla, som ägs av kommunen, har länge varit föremål för diskussion och flera försök har gjorts för att lösa markanvändningen och att sälja området. Kommunfullmäktige har redan 2012 beslutat att utarbetandet av stranddetaljplaner för områdena Bergvalla och Hycklesund kommer att påbörjas. I beslutet anges att i och med stadsplaneringen definieras kommunens avsikter för området. Beslutet fattades efter att Bergvalla hade funnits till försäljning utan framgång.

I början av 1990-talet upprättades en delgeneralplan för Bergvalla, i vilken några fristående tomter och industrilotter anvisades till området. Planen vann aldrig laga kraft, men fyra fristående tomter och en industrilott har sålts under åren på grundval av en den upprättade planen.

Med sitt beslut 7.12.2021 § 291 uppmanade kommunstyrelse byggnads- och miljönämnden att inleda uppgörandet av Bergvalla delgeneralplan i enlighet med planlägningsprogrammet utan dröjsmål. Utarbetandet av Bergvalla delgeneralplan ingår i det av kommunstyrelsen 29.3.2021 godkända planlägningsprogrammet till de projekt som ska inledas år 2022. Kommunen inledde planläggningen av Bergvalla delgeneralplan område på eget initiativ.

### Bergvalla II stranddetaljplan

En stranddetaljplan uppgjordes för Bergvallaområdet år 2020. I enlighet med planen har ett hotell och till detta tillhörande verksamhet byggts upp i området. På grund av den stora efterfrågan på hotelltjänster har de ansvariga för hotelldriften meddelat kommunen att de är villiga att köpa tilläggsmark från den av kommunen ägda fastigheten Bergvalla 149-402-1-115 för att kunna utöka hotellverksamheten i området. Utarbetandet av stranddetaljplanen Bergvalla II grundar sig på köperbudandet som hotellaktören gjort för området. Kommunstyrelse beslöt 7.12.2021 § 291 att ge budgivaren rätt att påbörja förberedande av Bergvalla II stranddetaljplanen samt ändringen av Bergvalla I planen i enlighet med de angivna målen.

## 4.2. Deltagande och samarbete

### 4.2.1. Parter

Under planläggningen samarbetar man med de personer och samfund vars situation och förmåner planeringen påverkar. Alla de vars förhållanden och intressen planen påverkar, har rätt till deltagande i utvecklingsplanens och stranddetaljplanens utförande (MBL 6 §).

### 4.2.2. Anhängiggörande

Information har getts ut 18.2.2022 i enlighet med § 63 i markanvändnings- och bygglagen beträffande anhängiggörandet av planläggningen för delgeneralplanen för Bergvalla och stranddetaljplanen för Bergvalla II.

### 4.2.3. Deltagande, växelverkan och myndighetssamarbete

I programmet för deltagande och bedömning (PDP) är deltagande- och växelverkansförfaranden (MBL 63§) presenterade. Där har man även beskrivit bl.a. om målet för planering, planeringens utgångspunkter, väsentliga frågor samt de medparter som planeringen berör.

Myndigheterna informeras skilt av kommunen.

Programmen för deltagande och bedömning för både delgeneralplanen för Bergvalla och stranddetaljplanen för Bergvalla II var framlagda till påseende 18.2.-28.3.2022 på Ingå kommungård och på kommunens webbplats. Framläggningen kungjordes i lokala tidningar och på kommunens webbplats. I samband med planläggningen ordnades det invånarmöten innan beredningsmaterialet och programmet för deltagande och bedömning lades fram till påseende och



under framläggningstiden. Intressenterna reserverades också möjlighet att lämna in sina skriftliga åsikter om beredningsmaterialet och om programmet för deltagande och bedömning då dokumenten var framlagda till påseende. Utlåtanden begärdes av myndigheter. Bemötanden har utarbetats till de inkomna åsikterna och utlåtandena.

Två planförslag har utarbetats utgående från planutkastet. Det första planförslaget var framlagt till påseende på kungsgården i Ingå och på kommunens webbplats 9.2.-20.3.2023. Framläggandet kungjordes i på kommunens webbplats. Under planförslagets framläggningstid ordnades ett invånarmöte. Intressenterna reserverades möjlighet att lämna in sina skriftliga åsikter om planutkastet då dokumenten var framlagda till påseende. Utlåtanden begärdes av myndigheter. Bemötanden har utarbetats till de inkomna åsikterna och utlåtandena.

Utgående från det första planförslaget och responsen på det utarbetades ett andra planförslag som läggs fram på kungsgård i Ingå och på kommunens webbplats. Medan planförslaget ligger till påseende ordnas ett infotillfälle för invånare. Under framläggningen får de berörda parterna lämna in en skriftlig anmärkning om planförslaget. Uttalanden begärs av myndigheterna. Svar på de åsikter och yttranden som avgetts skall utarbetas. De som har lämnat sin adress kommer att informeras om kommunens motiverade yttrande på påminnelsen.

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

#### 4.2.4. Utlåtanden, åsikter och bemötanden

##### Inkommen respons på beredningsmaterialet

Det kom in 10 utlåtanden från myndigheterna och 8 åsikter beträffande det framlagda programmet för deltagande och bedömning samt beredningsmaterialet för Bergvalla delgeneralplan. En av åsikterna hade tre underskrifter och ett hade sju. Det kom in 9 utlåtanden från myndigheterna och 8 åsikter från privatpersoner beträffande det framlagda programmet för deltagande och bedömning samt beredningsmaterialet för Bergvalla II stranddetaljplan. En av åsikterna hade två underskrifter, ett hade tre och ett hade sju. Responsen på beredningsmaterialet präglades av frågor beträffande lösningen på vattenförsörjningen i området, byggmängden som upplevdes överdriven, byggandets kvalitet och dess placering samt konsekvenserna av områdets utveckling för grannarna, naturen, kulturlandskapet och möjligheterna till rekreationsanvändning. Naturstigens samt småbåtshamnens och badstrandens funktionalitet väckte frågor. Dessutom tog NTM-centralens utlåtande ställning till generalplanens innehållskrav samt behovet av en detaljplan. Nylands förbunds utlåtande tog ställning till behovet av utarbetandet av en delgeneralplan samt till planlösningarnas konsekvenser för Barösunds by och kommunens områdes- och samhällsstruktur. De inlämnade utlåtandena och åsikterna och bemötandena till dem finns som bilaga till planmaterialet.

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

### Respons på detaljplaneförslaget Bergvalla III

Sju utlåtanden från myndigheter och sex åsikter lämnades in om det framlagda detaljplaneförslaget Bergvalla III. Två av åsikterna hade två underskrifter och ett hade tre. I responsen på planförslaget accentuerades frågorna om hållbarheten hos vattentjänstlösningen i området, funktionaliteten hos avloppsreningsverkets placering, utvecklingen av verksamheterna vid stranden samt den detaljplanenliga markanvändningens konsekvenser för grannfastigheterna, rekreativsmöjligheterna i området, naturen, klimatet och landskapet. Därtill tog NTM-centralens utlåtande ställning till planeringen av vattentjänsterna och den för stora mängden bostadsbyggande i förhållande till planeringsbestämmelsernas målsättningar i landskapsplanen samt tolkningen av den gällande delgeneralplanen. Nylands förbunds utlåtande tog ställning till planlösningarnas konsekvenser för kommunens områdes- och samhällsstruktur. De inlämnade utlåtandena och åsikterna och bemötandena till dem finns som bilaga till planmaterialet.

I och med responsen på detaljplaneförslaget har planområdets avgränsning ändrats så att området öster om Källstrandsvägen har lämnats utanför planområdet. I och med den nya avgränsningen har detaljplanen ändrats till en stranddetaljplan som närmast gäller områden som används till och stöder hotellverksamheten. Området som reserveras för avloppsreningsverket har flyttats till LPA-1-kvartersområdet och det har ändrats till reservområde (et-1/res). Planbestämmelserna har ytterligare preciserats så att detaljplanens konsekvenser för landskapet, klimatet, naturen och grannarna blir så ringa som möjligt. Lösningen på områdets avloppshantering har granskats med hjälp av översiktsplanen för avloppshantering.

### Respons på stranddetaljplaneförslaget Bergvalla III

Kompletteras i takt med att planprocessen framskrider.

#### **4.3. Målen för stranddetaljplanen**

##### **4.3.1. De riksomfattande målen för planering av områdesanvändning**

När man utarbetar planen bör man beakta de nationella målen för riksomfattande områdesanvändning, man bör främja förverkligandet av dem och bedöma åtgärdernas inverkan på regionens struktur och användning. Statsrådet beslöt om de riksomfattande målen för områdesanvändning år 2000. 14.12.2017 beslöt statsrådet om de nya målen för nationell områdesanvändning, som trädde i kraft 1.4.2018.

Vid landskapsplanering och annan planering av områdesanvändningen ska man se till att de riksomfattande användningsmålen tas i beaktande på ett sådant sätt att man främjar genomförandet av dem (MBL 24 §).

De riksomfattande målen för områdesanvändning är indelade i allmänna och särskilda mål utifrån vilken typ av områdesanvändning och dess planering de har som styrande verkan.

De allmänna målen ska beaktas vid landskapsplaneringen och annan planläggning i landskapet, vid den allmänna planeringen samt vid statliga myndigheters verksamhet. De särskilda målen gäller all planering, om målet inte specifikt är inriktat på enbart en viss plannivå. En stor del av de särskilda målen gäller landskapsplaneringen.

I de riksomfattande målen för områdesanvändningen behandlas följande helheter som även är viktiga i den stranddetaljplan som håller på att utarbetas:

- Fungerande samhällen och hållbara färdvägar
- Ett effektivt trafiksystem
- En sund och trygg livsmiljö

- En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar
- En energiförsörjning med förmåga att vara förnybar

#### 4.3.2. Kommunens uppsatta mål

Kommunens målsättning är att med stranddetaljplanen styra byggandet av bostäder och turismfastigheter, styra byggandet av småbåtshamn och badstrand samt placeringen av friluftleder, närreklamationsområden och vägar.

#### 4.3.3. Målen som utstakas i utgångspunktsmaterialet

Delgeneralplanen för inre skärgården är en juridiskt bindande plan som styr utarbetandet av delgeneralplanen. Dessutom har det av byggnads- och miljönämnden 12.5.2020 godkända markanvändningsutkastet använts som vägledning för att utarbeta Bergvalla III stranddetaljplanen. Enligt delgeneralplanen för inre skärgården kommer en mer detaljerad plan att utarbetas för området, men området kommer att främst reserveras för ett byområde med fritidsbostäder (RAT). Utvidgandet av hotellverksamheten på planområdet samt tilläggandet av ett nytt bostadskvarter motsvarar generalplanens syfte. I Bergvalla III stranddetaljplan uppmärksammas dessutom rekreatiomsområdet och båthamnen som ingår i delgeneralplanen för inre skärgården.

Bergvalla III stranddetaljplanen beaktar den nationellt betydande kulturmiljön (RKY09) samt det natursköna, värdefulla området (Ma-37). Syftet med stranddetaljplanen är att säkerställa bevarandet av värden relaterade till landskapet och kulturmiljön samt naturen. Bevarandet av dessa värden tryggas i planen genom att noggrant överväga placeringen av verksamheter och genom styrning av byggsätt.

#### 4.4. Utarbetandet av stranddetaljplaneutkastet

Utkasten till delgeneralplanen för Bergvalla och stranddetaljplanen för Bergvalla II fungerar som utkast till stranddetaljplanen för Bergvalla III. Vid utarbetandet av dem har man utnyttjat tidigare uppgjorda och i kommunen behandlade markanvändningsplaner samt den respons som man fått om dem.

##### 4.4.1. Utkastet till Bergvalla delgeneralplanen

I utkastet till Bergvalla delgeneralplanen har man anvisat ett område för fritidsbostäder/byområde för fritidsboende RA/RM, område för fastboende AO, AO/AM, AO/TY och A/TY, område för närreklamation VL, jord- och skogsbruksområde M, vattenområde W, hamnområde/simstrand LS/VV samt ett område för bilplatser LPA.

# Bergvalla III stranddetaljplan

OSAYLEISKAARVALUONNOS  
08.02.2022

0 50 100 150 200

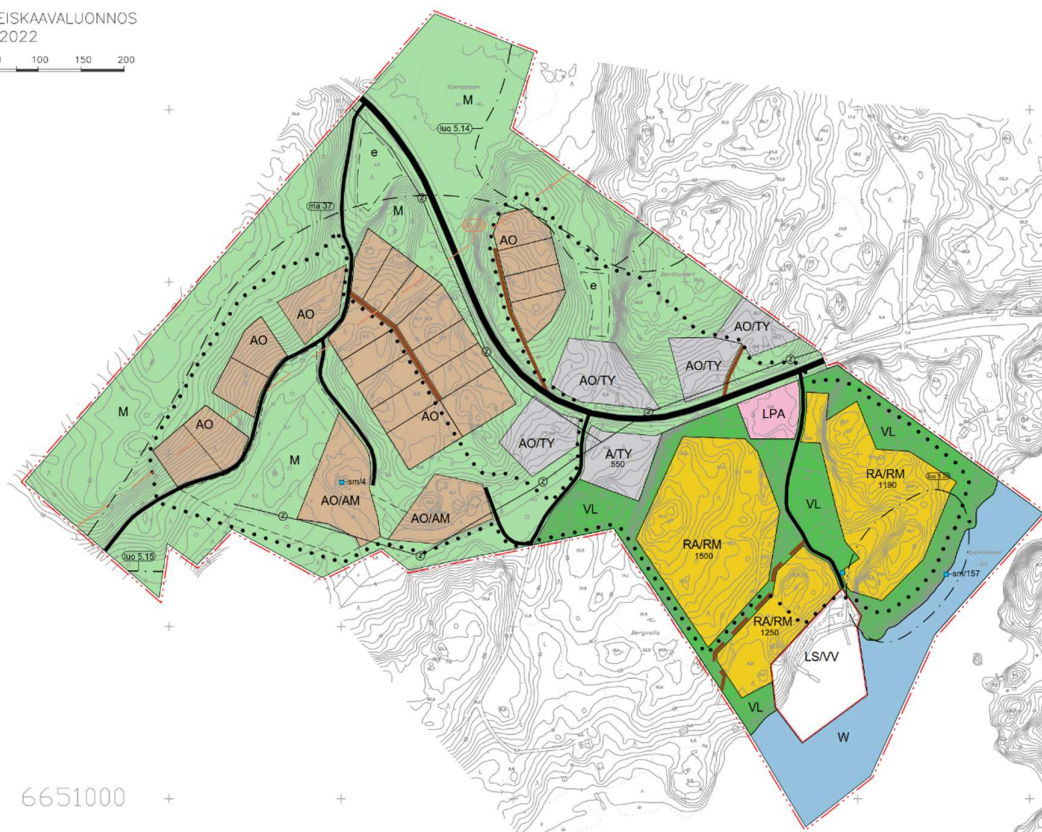


Bild 24: Utkastet till delgeneralplan för Bergvalla som var framlagt (Ingå kommun 2/2022).



## 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 m<sup>2</sup>-vy. Därtill får uppföras ekonomibyggnader högst 100 m<sup>2</sup>-vy.

Byggplatsen skall anslutas till avloppsnätet.

### OMRÅDET FÖR FASTBOENDE

På området får byggas bosättning samt sådana jord- och skogsekonomiverksamheter 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 skärgårdsnärings 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 m<sup>2</sup>-vy. Därtill får uppföras arbetsutrymmen och ekonomibyggnader högst 400 m<sup>2</sup>-vy.

Nya byggplatser skall anslutas till avloppsnätet.

### OMRÅDET FÖR FAST BOENDE

På området får uppföras fast boende och sådana skärgårdsnärings 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 skärgårdsnärings 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-m<sup>2</sup>. Tämän lisäksi saa rakentaa talousrakennuksia enintään 100 k-m<sup>2</sup>.

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-m<sup>2</sup>. Tämän lisäksi saa rakentaa työtiloja ja talousrakennuksia enintään 400 k-m<sup>2</sup>.

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

Bild 25: Utkastet till Bergvalla delgeneralplanen, planebeteckningar och -bestämmelser (Ingå kommun 2/2022).

**JORD- OCH SKOGBRUKSOMRÅDE**

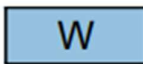
Området är avsett för idkande av jord- och skogsbruk. För området gäller byggnadskränkning som avses i 43 § 2 momentet i MBL. Områdets byggrätt har flyttats till markägarens andra område. På området får dock uppföras produktions- och ekonomibyggnader som betjänar jord- och skogsbruk samt därtill anslutna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



**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**



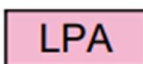
**VESIALUE**

**HAMNOMRÅDE / SIMSTRAND**



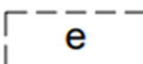
**SATAMA-ALUE / UIMARANTA**

**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**

1500

**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**

sm/4



**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 muinaisjäännöskohteiden 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. Kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) kanssa.

Bild 26: Utkastet till Bergvalla delgeneralplanen, planebeteckningar och -bestämmelser (Ingå kommun 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 åtgärderna bör anpassas så, att den värdefulla landskapshelheten inte försämras.

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

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

Bild 27: Utkastet till Bergvalla delgeneralplanen, planebeteckningar och -bestämmelser (Ingå kommun 2/2022).

#### 4.4.2. Utkastet till Bergvalla II stranddetaljplanen

I utkastet till Bergvalla II stranddetaljplanen har man på området anvisat kvartersområden för byggnader som betjänar turism RM-1 och RM-2, ett område för en småbåtshamn och ett område för en badstrand LV/VV, områden för närrekreation VL och VL-1, ett kvartersområde för bilplatser LPA och ett kvartersområde för småhus och lagerbyggnader 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 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.

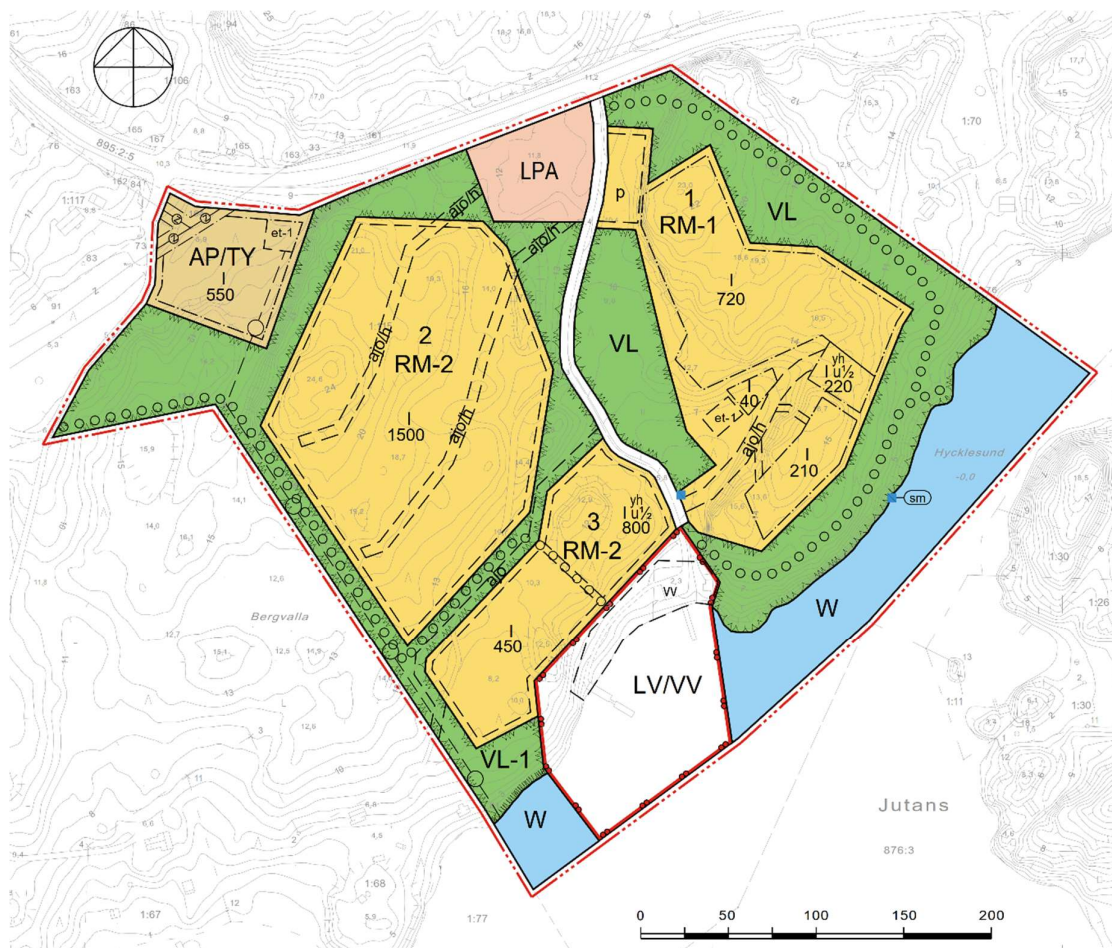


Bild 28: Det framlagda utkastet till Bergvalla II stranddetaljplanen, som sedan indelades i två delar efter framläggandet (FCG 2/2022). Den västra delen av stranddetaljplanen har tagits med i stranddetaljplanen Bergvalla III.



# INGÅ KOMMUN BERGVALLA II STRANDETALJPLAN

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

## DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Kvarterksområde 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-m<sup>2</sup>. Enskilda byggnader för inkvartering får förenas så att de uppstår grupper på högst 3 byggnader. De enskilda byggnader får förenas med tak, terrass eller tilläggssrum men endast på ett sådant vis att den bildade gruppens inte är större än 90 m<sup>2</sup>-vy. Ytan för takbelagda terrasser får högst uppgå till 50% av byggnadens yta. Dessutom får det på det skilda området som är reserverat för sammanvändignsutrymmen byggas en byggnad för sammankomster vars våningsyta nte för att överskrida 220 m<sup>2</sup>-vy. Byggnadernas sammanlagda våningsyta på kvartersområdet får inte överskrida 1200 m<sup>2</sup>-vy.

RM-1

Kvarterksområde 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 m<sup>2</sup>-vy och som får bestå av tre skilda lägenheter. Ytan för takbelagda terrasser får högst uppgå till 50% av byggnadens yta. Förutom 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 sammanvändignsutrymmen byggas en byggnad för sammankomster vars våningsyta inte för att överskrida 800 m<sup>2</sup>-vy. Byggnadernas sammanlagda våningsyta på kvartersområdet får inte överskrida 3300 m<sup>2</sup>-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 rekreatiomsområde. Anläggningarna skall anpassas till landskapet. Därtill får i området byggas servicevägar som är relaterade till den samhällstekniska försörjningen.

VL-1

Bild 29: Utkastet till Bergvalla II stranddetaljplanen, planebeteckningar och -bestämmelser (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-m<sup>2</sup>.

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-m<sup>2</sup>.

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-m<sup>2</sup>. Korttelialueelle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla korkeintaan 1200 k-m<sup>2</sup>.

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-m<sup>2</sup> ja jotka saavat koostua korkeintaan kolmesta eri huoneistosta.

Katettua terassia saa olla korkeintaan 50 % rakennuksen pinta-alasta. Katettujen terrassien 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-m<sup>2</sup>. Korttelialueelle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla korkeintaan 3300 k-m<sup>2</sup>.

Lähivirkistysalue.

Alue tulee säilyttää maisemaltaan ja kasvillisuudeltaan pääosin luonnonmukaisena. Alueelle saa rakentaa kevyitä rakennelmia, jotka edistävät alueen käyttöä virkistysalueena. Rakennelmien tulee soveltua 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 m<sup>2</sup>-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-m<sup>2</sup>.

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 muinaisjäänneksöt on otettava huomioon laiturirakenteiden ilmoitus- ja toimenpidelupakäsittelyjen yhteydessä ja pyydettävä tarvittaessa museoviranomaisen lausunto.

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

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



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

Vattenområde.



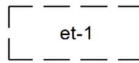
Vesialue.

Kvartersområde för bilplatser.



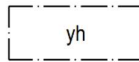
Autopaikkojen korttelialue.

Riktgivande plats för avloppsreningsverk och område för filtreringsfält



Ohjeellinen jäteveden puhdistamon ja suodatuskentän alue.

Byggnadsyta, där det tillåts byggnation av sam användningsutrymmen 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 muinaisjäänne.  
Muinaismuistolaila (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänne. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen tai muu siihen kajoaminen kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä 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 koskevista suunnitelmista tulee neuvotella alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) kanssa.

Bild 30: Utkastet till Bergvalla II stranddetaljplanen, planebeteckningar och -bestämmelser (FCG 2/2022).




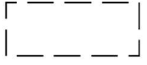
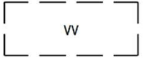

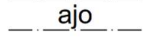
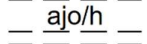
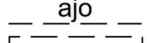
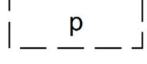
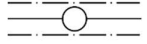

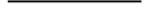


Riktgivande naturstig		Ohjeellinen luontopolku.
Riktgivande stig.		Ohjeellinen polku.
Byggnadsyta.		Rakennusala.
Riktgivande byggnadsyta.		Ohjeellinen rakennusala.
XXX		Ohjeellinen rakennusala, joka on osoitettu uimaranta-alueeksi. Alueelle saa rakentaa käyttötarkoituksen mukaisia rakennuksia, rakennelmia 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.	<b>1</b>	Korttelin numero.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.	<b>50</b>	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.	<b>1</b>	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.	<b>1 u<sup>1</sup>/<sub>2</sub></b>	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Bild 31: Utkastet till Bergvalla II stranddetaljplanen, planebeteckningar och -bestämmelser (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 landskapshelheter 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 byggnadslovsansökningsmålet 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 vågsvall 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 miljöolägenheter.

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

Bild 32: Utkastet till Bergvalla II stranddetaljplanen, planebeteckningar och -bestämmelser (FCG 2/2022).

### YLEISMÄÄRÄYKSET:

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

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

Rakennettaessa rantavyöhykkeellä tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriyksen. Lisäksi tulee ottaa huomioon maaston muoto, maaperä sekä viemäröinnin 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 vattenklösetter 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), talusjätevedet 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 tarkastuskaivolisessa suodatinjärjestelmässä tai muussa paikkaan soveltuvassa käsittelyjärjestelmässä. Mikäli harmaita jätevesiä (pesu- ja talusvedet) 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.

Bild 33: Utkastet till Bergvalla II stranddetaljplanen, planebeteckningar och -bestämmelser (FCG 2/2022).

### 4.5. Stranddetaljplanförslaget

#### Detaljplaneförslaget Bergvalla III som var framlagt 9.2-20.3.2023

I detaljplaneförslaget Bergvalla III som var framlagt 9.2-20.3.2023 har man anvisat kvartersområde för byggnader som betjänar turism med beteckningen RM, kvartersområde för fritidsbostäder med beteckningen RA, kvartersområde för fristående småhus med beteckningarna AO- ja AO-1, kvartersområde för småhus med beteckningen AP-1, kvartersområde för bilplatser LPA-1, småbåtshamn och badstrand LV/VV, jord- och skogbruksområde M, vattenområde W samt områden för närrekreation VL och VL-1.



Bild 34: Bergvalla III detaljplanförslaget (Ingå kommun 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 gatuområde samt småbåtshamn och simstrand.

### PLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

**AO**

Kvartersområde för fristående småhus. På området får uppföras småhus med en eller två bostäder (egnahemshus) för boendeändamål samt sådana arbetsutrymmen, som inte förorsakar men för boendet eller miljön. Sammanlagd våningsyta per tomt får inte överstiga 250 m<sup>2</sup>-vy. Varje bostad bör ha eget gårdsutrymme som ansluter sig direkt till bostaden och som är ändamålsenligt skyddat mot insyn. Tomtgränser bör förses med 1,2-2 m hög häck.

**AO-1**

Kvartersområde för fristående småhus. På området får uppföras småhus med en eller två bostäder (egnahemshus) för boendeändamål. Sammanlagd våningsyta per tomt får inte överstiga 250 m<sup>2</sup>-vy. I kvarter 8 tillåts därtill högst 110 k-m<sup>2</sup> ekonomibyggnader. Högst 30 % av tomtens våningsyta får användas för sådana skärgårdsnärningar som inte förorsakar men för boendet eller miljön såsom affärs-, inkvarterings- och verkstadsverksamhet. Härvid bör speciellt tillses att verksamhet inte medför tung trafik, störande ljud eller lukt.

**AP-1**

Kvartersområde för småhus. På området får uppföras radhus, kopplade småhus och fristående småhus för boendeändamål. Sammanlagd våningsyta per tomt får inte överstiga 550 m<sup>2</sup>-vy. Högst 50 % av tomtens våningsyta får användas för sådana skärgårdsnärningar som inte förorsakar men för boendet eller miljön såsom affärs-, inkvarterings- och verkstadsverksamhet. Härvid bör speciellt tillses att verksamhet inte medför tung trafik, störande ljud eller lukt. Tomtgränser bör förses med 1,2-2 m hög häck.

**RA**

Kvartersområde för fritidsbostäder. På området får placeras fritidsbyggnader och bastu- och ekonomibyggnader som betjänar dem.

På varje tomt får byggas en fritidsbostad på högst 150 m<sup>2</sup>-vy och en bastubyggnad på högst 40 m<sup>2</sup>-vy. Därtill får uppföras en gäststuga på högst 50 m<sup>2</sup>-vy samt förutom ovannämnda bastubyggnad ekonomibyggnader på sammanlagt 100 m<sup>2</sup>-vy.

En takförsedd terrass på högst 50 % av bastubyggnadens våningsyta får uppföras i anslutning till bastubyggnaden. Av bastubyggnadens våningsyta skall minst 1/3 utgöras av bad-/tvättutrymme.

Även om den totala byggnadsrätten för en byggplats underskrids får byggnadsrätt inte överföras från fritidsbostad till bastubyggnad eller

## INKOON KUNTA ASEMAKAAVA 1:2000 BERGVALLA III

Asemakaava koskee kortteileita 2-14, lähivirkistys-, maa- ja metsätalous-, vesi- ja katualueita, autopaikkojen korttelialuetta sekä pienvensatamaa ja uimarantaa.

### KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

Erillispientalojen korttelialue.

Alueelle voidaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja (omakotitaloja) asumistarkoituksiin sekä sellaisia työtiloja, jotka eivät aiheuta haittaa asumiselle tai ympäristölle. Yhteenlaskettu kerrosala tonttia kohden ei saa ylittää 250 k-m<sup>2</sup>. Jokaisella asunnolla on oltava tarkoituksenmukaisesti näkösuojattu, asuntoon liittyvä pihatila. Tontinrajat on varustettava 1,2-2 m korkealla pensasaidalla.

Erillispientalojen korttelialue.

Alueelle voidaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja (omakotitaloja) asumistarkoituksiin. Yhteenlaskettu kerrosala tonttia kohden ei saa ylittää 250 k-m<sup>2</sup>. Korttelissa 8 sallitaan tämän lisäksi talousrakennuksia enintään 110 k-m<sup>2</sup>. Tontin kerrosalasta enintään 30 % voidaan käyttää sellaisiin saariston elinkeinotoimintoihin, jotka eivät aiheuta haittaa asumiselle tai ympäristölle, kuten liike-, majoitus- ja verstastoimintoihin. Tällöin on erityisesti katsottava, ettei toiminta aiheuta raskasta ajoneuvoliikennettä, melua tai löyhkää.

Asuinpientalojen korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin. Yhteenlaskettu kerrosala tonttia kohden ei saa ylittää 550 k-m<sup>2</sup>. Tontin kerrosalasta enintään 50 % voidaan käyttää sellaisiin saariston elinkeinotoimintoihin, jotka eivät aiheuta haittaa asumiselle tai ympäristölle, kuten liike-, majoitus- ja verstastoimintoihin. Tällöin on erityisesti katsottava, ettei toiminta aiheuta raskasta ajoneuvoliikennettä, melua tai löyhkää. Tontinrajat on varustettava 1,2-2 m korkealla pensasaidalla.

Loma-asuntojen korttelialue.

Alueelle saa rakentaa loma-asuntoja ja niitä palvelevia sauna- ja talousrakennuksia.

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

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

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

Bild 35: Bergvalla III detaljplanförslaget, planebeteckningar och -bestämmelser (Ingå kommun 01/2023).



	<p>från bastubyggnad till fritidsbostad. Detsamma gäller även gäststuga och ekonomibygnader.</p> <p>Den totala våningsytan per byggnadsplats får utgöra högst 10 % av tomtens areal.</p>	<p>loma-asuntoon. Tämä koskee myös vierasmajoja ja talousrakennuksia.</p> <p>Kokonaiskerrosala tonttia kohden saa olla enintään 10% tontin pinta-alasta.</p>
<b>RM</b>	<p>Kvartersområde för byggnader som betjänar turism. På området får uppföras sådana fritidsbostäder och byggnader för inkvartering samt andra byggnader som betjänar turism och kontorsbyggnader som berör skärgårdens näringsliv som inte orsakar skada åt boendet eller naturen. Områden som förblir obebyggda ska huvudsakligen bevaras för växtlighetens och landskapets del i naturtillstånd.</p> <p>På området får uppföras enskilda byggnader som motsvarar områdets användningsändamål och vars våningsyta inte överskrider 150 m<sup>2</sup>-vy och som får bestå av tre skilda lägenheter. Ytan för takbelagda terrasser får högst uppgå till 50% av byggnadens yta, förutom huvudbyggnaden där takbelagda terrasser får högst uppgå till 25 % av byggnadens yta. Förutom takbelagda terrasser får där till också byggas takbelagda gångbroar och skärmtak som förenar byggnaderna.</p> <p>Dessutom får det på det skilda området som är reserverat för sam användningsutrymmen byggas en huvudbyggnad som betjänar inkvarteringsverksamhet som kan bestå av flera separata eller kopplade delar. Den största tillåtna sammanhängande våningsytan är 200 m-vy<sup>2</sup>. Den högsta tillåtna totala våningsytan för samlingslokalsbyggnader är 800 m<sup>2</sup>-vy.</p>	<p>Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa majoitusrakennuksia ja vapaa-ajan asuntoja sekä muita matkailua palvelevia rakennuksia ja saariston elinkeinotoimintaan liittyviä toimitilarakennuksia, jotka eivät aiheuta haittaa asumiselle tai ympäristölle. Rakentamisen ulkopuolelle jäävät alueet tulee pääosin säilyttää maisemaltaan ja kasvillisuudeltaan luonnontilaisina.</p> <p>Alueelle saa rakentaa yksittäisiä alueen käyttötarkoitusta vastaavia rakennuksia, joiden suurin sallittu kerrosala on 150 k-m<sup>2</sup> ja jotka saavat koostua korkeintaan kolmesta eri huoneistosta. Katettua terassia saa olla korkeintaan 50 % rakennuksen pinta-alasta, pois lukien majoitustoimintaa palveleva päärakennus, jossa katettua terassia saa olla korkeintaan 25 % rakennuksen pinta-alasta. Katettujen terassien lisäksi saadaan rakentaa rakennuksia yhdistäviä katettuja kävelysiltoja ja katoksia.</p> <p>Lisäksi alueen yhteiskäyttötiloja varten erikseen osoitetulle alueelle voidaan rakentaa yksi majoitustoimintaa palveleva päärakennus, joka voi koostua useammasta erillisestä tai kytketystä osasta, joista kunkin suurin sallittu kerrosala on 200 k-m<sup>2</sup>. Kokoontumisrakennuksen suurin sallittu kokonaiskerrosala on 800 k-m<sup>2</sup>.</p>
<b>VL</b>	<p>Område för närekreation. Området skall till sitt landskap och vegetation bevaras i naturtillstånd. På området får upprättas småskaliga anläggningar, som främjar områdets användning som rekreativområde. Anläggningarna skall anpassas till landskapet. Vid den noggrannare planeringen av lederna på området ska man undvika att leda trafiken till områden där vegetationen är känslig för slitage.</p>	<p>Lähivirkistysalue. Alue tulee säilyttää maisemaltaan ja kasvillisuudeltaan luonnonmukaisena. Alueelle saa rakentaa kevyitä rakennelmia, jotka edistävät alueen käyttöä virkistysalueena. Rakennelmien tulee soveltua maisemaan. Alueelle sijoittuvien reittien tarkemmassa suunnittelussa tulee välttää kulunohjaamista kulutusherkän kasvillisuuden alueille.</p>
<b>VL-1</b>	<p>Område för närekreation, 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>Lähivirkistysalue, suojametsä. Alue tulee säilyttää maisemaltaan ja kasvillisuudeltaan luonnonmukaisena. Alueella sallitaan vain välttämättömät metsänhoidolliset toimenpiteet. Alueelle sijoittuvien reittien tarkemmassa suunnittelussa tulee välttää kulunohjaamista kulutusherkän kasvillisuuden alueille.</p>
<b>M</b>	<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>
<b>LPA-1</b>	<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>
<b>W</b>	<p>Vattenområde.</p>	<p>Vesialue.</p>

Bild 36: Bergvalla III detaljplanförslaget, planebeteckningar och -bestämmelser (Ingå kommun 01/2023).



Småbåtshamn och badstrand.

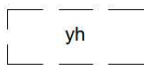
På det skilt anvisade området får uppföras byggnader och anläggningar som betjänar småbåtshamnen, badstranden och turism, exempelvis bastubyggnader, caféer, omklädningsrum, WC-utrymmen samt för lager och servicebyggnad. Sammanlagda våningsytan får byggnaderna inom området får inte överskrida 150 m<sup>2</sup>-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.

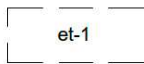
Byggnadsyta.



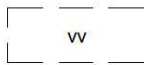
Riktgivande byggnadsyta.



Riktgivande byggnadsyta, där det tillåts byggnation av sam användningsutrymmen 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.



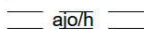
Riktgivande byggnadsyta för båtskjul där det även får uppföras utrymmen som betjänar strandområdet så som, omklädningsrum och WC-utrymmen samt ett café och bastuutrymmen. Utrymmen av lågt värde får avvika från den lägsta tillåtna byggnadshöjden.



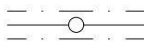
Del av område som skall planteras.



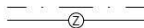
Gata.



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 rakennettävien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla korkeintaan 150 k-m<sup>2</sup>.

Mahdolliset vedenalaiset kiinteät muinaisjäänneökset 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-alueita 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.

Bild 37: Bergvalla III detaljplanförslaget, planebeteckningar och -bestämmelser (Ingå kommun 01/2023).





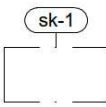

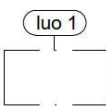
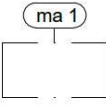
	<p>Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.</p>	<p>Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.</p>
	<p>Riktgivande tomtgräns.</p>	<p>Ohjeellinen tontin raja.</p>
<p><b>251</b></p>	<p>Kvartersnummer.</p>	<p>Korttelin numero.</p>
<p>2</p>	<p>Nummer på riktgivande tomt.</p>	<p>Ohjeellinen tontin numero.</p>
<p>BARÖ SKOGSVÄG</p>	<p>Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.</p>	<p>Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.</p>
<p>50</p>	<p>Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.</p>	<p>Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.</p>
<p>II</p>	<p>Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnad eller i en del därav.</p>	<p>Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.</p>
<p>II k ½</p>	<p>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.</p>	<p>Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta kellarin tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.</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>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>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>Kiinteä muinaisjäänös. Muinaismuistolailla (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>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>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>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 miljös 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>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 miljööen yhtenäisyyden kannalta tärkeitä rakennuksia tai rakennusrhymiä 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>

Bild 38: Bergvalla III detaljplanförslaget, planebeteckningar och -bestämmelser (Ingå kommun 01/2023).



## ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

### 1 § ÅTGÄRDSBEGRÄNSNING

På planområdet är utfäst åtgärdsbegränsning enligt MBL 128 §.

### 2 § BYGGNADSSÄTT

Byggnationen och miljövärden som sker på området ska anpassas till områdets landskapsvärden, kulturhistoriska värden och miljövärden.

Nya byggnader och konstruktioner bör till sin dimensionering, material, form och färgsättning anpassas till närbelägna byggnader och till områdenas naturmiljö och landskapskvaliteter 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 mittasuhteitaan, 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 saaristoluohtoon soveltuvia luonnonmukaisia ja maanläheisiä värejä.

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

### 3 § RM-KORTTELIALUEELLA SEKÄ LV/VV-ALUEELLA

Yksityiskohtaiselta suunnittelulta ja alueen toteutukselta edellytetään korkeatasoista rakentamista. Rakennuksia sijoitettaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota mereltä avautuvaan näkymään. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä havainnollistavia suunnitelmia, jotka kuvaavat koko korttelialueen tilannetta sekä sinne suunniteltuja toimenpiteitä ja joissa edellä mainitut asiat on osoitettu hyväksyttävällä tarkkuudella.

### 4 § AO-1-, AP-1 ja RA-KORTTELIALUEILLA

Rakennukset ja autokatokset tulee varustaa harjakatolla, jonka kaltevuus on 1:1-1:2,5.

### 5 § AO-KORTTELIALUEELLA

Rakennukset ja autokatokset tulee varustaa harjakatolla, jonka kaltevuus on 1:1-1:2,5.

Alueella on noudatettava rakennusryhmittäin yhtenäistä rakentamistapaa ja väritystä.

Rakennusten julkisivujen tulee olla tummasävyisiä tai punamullan punaisia.

### 6 § RAKENTAMINEN RANTAVYÖHYKKEELLÄ

Rakennettaessa rantavyöhykkeellä tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja 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

Bild 39: Bergvalla III detaljplanförslaget, planebeteckningar och -bestämmelser (Ingå kommun 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 riktgivande reningsnivån enligt förordningarna iakttas på områden som är känsliga för förorening. I gemensamma reningsverk ska finnas en utsedd person som ansvarar för att avloppsvattensystemet används och sköts på ett lämpligt sätt. Användarna ska göra upp ett skriftligt service- och användningsavtal för användningen av det gemensamma reningsverket. Behovet av miljötillstånd för det eventuella avloppsreningsverket ska utredas.

### 10 § DAGVATTEN UNDER BYGGNADSSKEDET

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

energiatthet och att deras sovning i maastoon luontevalla tavalla.

### 9 § VESI- JA JÄTEVESIHUOLTO

Vesi- ja jätevesihuolto tulee järjestää mahdollisimman toimintavarmaksi, käyttöä vastaavaksi sekä terveys- ja ympäristöhaittoja aiheuttamattomaksi. Jätevesien käsittelyssä tulee noudattaa voimassa olevaa lainsäädäntöä sekä viranomaisten ohjeistuksia.

Talousveden hankinnan ja jätevesien käsittelyn tulee perustua koko kaava-alueella koskevaan vesihuoltosuunnitelmaan. Lisäksi on osoitettava, että puhdasta juomakelpoista vettä on riittävästi saatavissa.

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

Puhdistamoissa, joissa käsitellään yli 10 henkilön jätevedet (yhteispuhdistamo), talousjätevedet on puhdistettava siten, että asetusten mukainen pilaantumisen herkillä alueilla 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-AIKAISSET HULEVEDEET

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

Bild 40: Bergvalla III detaljplanförslaget, planebeteckningar och -bestämmelser (Ingå kommun 01/2023).

### Stranddeltajplanen Bergvalla III som var framlagd xx.xx.-xx.xx.2023

I stranddeltajplanen Bergvalla III som var framlagd xx.xx.-xx.xx.2023 har man anvisat kvartersområde för byggnader som betjänar turism RM, kvartersområde för småhus AP-1, kvartersområde för bilplatser LPA-1, småbåtshamn och badstrand LV/VV, vattenområde W samt områden för närrekreation VL och VL-1



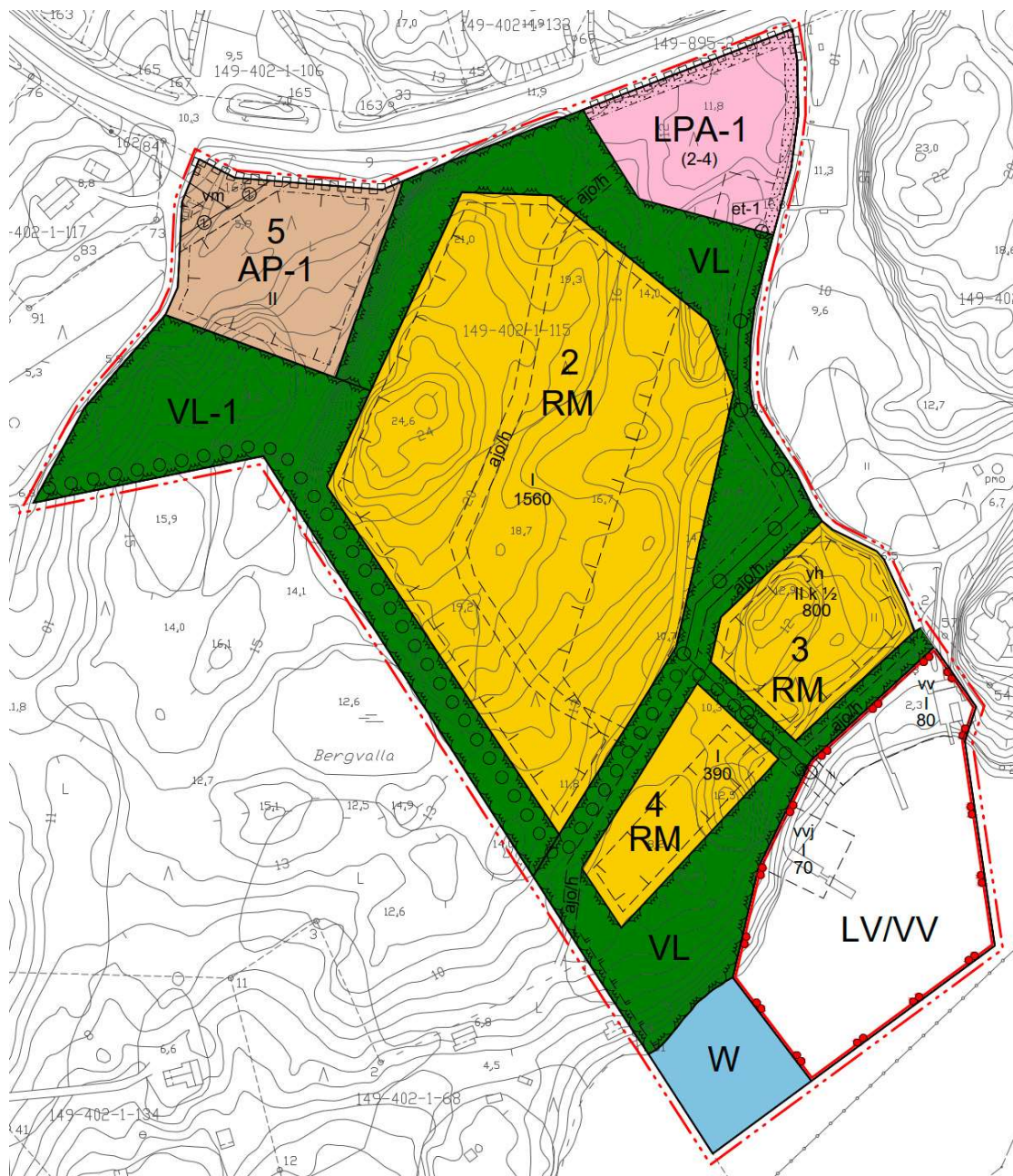


Bild 41: Bergvalla III stranddetaljplanförslaget (Ingå kommun 09/2023).



## INGÅ KOMMUN STRANDETALJPLAN 1:2000 BERGVALLA III

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

### PLANE BETECKNINGAR 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 m<sup>2</sup>-vy. Högst 50 % av tomtens våningsyta får användas för sådana skärgårdsnärningar 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 m<sup>2</sup>-vy och som får bestå av tre skilda lägenheter. Ytan för takbelagda terrasser får högst uppgå till 50% av byggnadens yta, förutom huvudbyggnaden där takbelagda terrasser får högst uppgå till 25 % av byggnadens yta. Förutom takbelagda terrasser får därtill också byggas takbelagda gångbroar och skärmtak som förenar byggnaderna.

Dessutom får det på det skilda området som är reserverat för sam användningsutrymmen byggas en huvudbyggnad som betjänar inkvarteringsverksamhet som kan bestå av flera separata eller kopplade delar. Den största tillåtna sammanhängande våningsytan är 200 m-vy<sup>2</sup>. Den högsta tillåtna totala våningsytan för samlingslokalsbyggnader är 800 m<sup>2</sup>-vy.

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. Dagvattnens uppsamlingsssystem 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 kortteleita 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-m<sup>2</sup>. Tontin kerrosalasta enintään 50 % voidaan käyttää sellaisiin saariston elinkeinotoimintoihin, jotka eivät aiheuta haittaa asumiselle tai ympäristölle, kuten liike-, majoitus- ja verstastoimintoihin. Tällöin on erityisesti katsottava, ettei toiminta aiheuta raskasta ajoneuvoliikennettä, melua tai löyhkää. 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 toimilarakennuksia, 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-m<sup>2</sup> ja jotka saavat koostua korkeintaan kolmesta eri huoneistosta. Katettua terassia saa olla korkeintaan 50 % rakennuksen pinta-alasta, poislukien 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 yhteiskäyttötiloja varten erikseen osoitetulle alueelle voidaan rakentaa yksi majoitustoimintaa palveleva päärakennus, joka voi koostua useammasta erillisestä tai kytketystä osasta, joista kunkin suurin sallittu kerrosala on 200 k-m<sup>2</sup>. Kokoon tumisrakennuksen suurin sallittu kokonaiskerrosala on 800 k-m<sup>2</sup>.

Lähivirkistysalue. 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.

Lähivirkistysalue, 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.

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







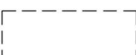
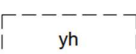
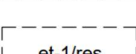
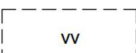
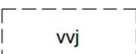

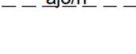

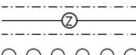




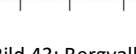
	Vattenområde.	Vesialue.
	Småbåtshamn och badstrand. På det skilt anvisade området får uppföras byggnader och anläggningar som betjänar småbåtshamnen, badstranden och turism. Båtbryggor och vågbrytare får byggas på området. Sammanlagda våningsytan får byggnaderna inom området får inte överskrida 150 m2-vy.  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-m2.  Mahdolliset vedenalaiset kiinteät muinaisjäänneksset on otettava huomioon laiturirakenteiden ilmoitus- ja toimenpidelupakäsittelyjen yhteydessä ja pyydettyä tarvittaessa alueellisen vastuuseen (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 sam användningsutrymmen 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, jordmänen 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, jordmänen 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 kaavamuutosalueen 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.

Bild 43: Bergvalla III stranddetaljplanförslaget, planebeteckningar och -bestämmelser (Ingå kommun 09/2023).



<b>251</b>	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 parentes 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 terränguttyllnad 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-m<sup>2</sup>
- för inkvarteringslokaler minst 0,5 bp / bostad,
- för restauranglokaler minst 1 bp / 85 m<sup>2</sup>-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 värykseltään 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 väryksessä tulee käyttää saaristoluontoon soveltuvia luonnonmukaisia ja maanläheisiä värejä.

Rakennukset tulee sovittaa rakennuspaikan olevaan maastoon. Kalliioleikkauksia 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-m<sup>2</sup>,
- majoitustiloja varten vähintään 0,5 ap / asunto,
- ravintolatiloja varten vähintään 1 ap / 85 k-m<sup>2</sup>,
- pienvenesatamalle vähintään 6 ap.

Bild 44: Bergvalla III stranddetaljplanförslaget, planebeteckningar och -bestämmelser (Ingå kommun 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 ramlåsning.

### 5 § BYGGNADSSÄTT INOM AP-1 KVARTERSOMRÅDET

Byggnaderna och biltaken 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, ytermaterial 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 bygglovsskedet. 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 ansökandet 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 förorenas. 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 jäseneltävä joko puu- tai pensasistutuksiin. Puu- ja pensasistutukset tulee mahdollisuuksien mukaan korvata säilytettävillä, olevilla puilla ja pensailta.

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 väritystä.

Rakennusten julkisivujen tulee olla tummasävyisiä tai punamullan punaisia.

### 6 § RAKENTAMINEN RANTAVYÖHYKKEELLÄ

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

### 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 soveltaminen 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 keskitetyksi alueella toimivaan ympärivuoden toimintavaraan puhdistamoon.

### 11 § HULEVEDET

Selvitys hulevesien käsittelystä on esitettävä rakennuslupaa haettaessa.

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

Bild 45: Bergvalla III stranddetaljplanförslaget, planebeteckningar och -bestämmelser (Ingå kommun 09/2023).



#### 4.6. Detaljplanen

Kompletteras efter att förslaget varit framlagt.

### 5. Beskrivning av stranddetaljplanen

#### 5.1. Allmän motivering och beskrivning

Stranddetaljplanen omfattar tre kvartersområden för byggnader som betjänar turism (RM) samt ett kvartersområde för småhus (AP-1). Områdena mellan kvartersområdena samt en del av strandområdet anvisas som område för närrökreation (VL ja VL-1). Vid stranden anvisas också en småbåtshamn och en badstrand (LV/VV) samt ett vattenområde (W). I planen anvisas också ett kvartersområde för bilplatser (LPA-1). I planeringsområdet anvisas också en friluftsled som markeras i terrängen. En tillgänglig rutt till stranden anvisas längs vägnätet.



Bild 46: En illustration av byggandet enligt stranddetaljplanen Bergvalla III (Ingå kommun, 09/2023). Hotellområdet öster om stranddetaljplaneområdet presenteras enligt de preliminära planerna.





Kuva 47: Visualiseringsutkast av en i enlighet med planen genomförd spa- och huvudbyggnad sett från havet (Lena Weckström, 10/2022).

## 5.2. Mätning

Planområdets omfattning	Hela byggnadsrätten	Regional effektivitet
8,1 ha	3 450 m <sup>2</sup> vy	0,04

Planens markanvändning är till tätheten glest byggda bostäder och turismfastigheter.

### AP-1 Kvartersområde för småhus

Områdets areal är 5 386 m<sup>2</sup>.

Områdes byggrätt är 550 m<sup>2</sup> vy.

### RM Kvartersområde för byggnader som betjänar turism

Områdenas areal är totalt 33 111 m<sup>2</sup>.

Områdenas byggrätt är totalt 2 750 m<sup>2</sup> vy.

### LS/VV Småbåtshamn och badstrand

Områdets areal är 11 134 m<sup>2</sup>.

Områdets byggrätt är totalt 150 m<sup>2</sup> vy.

### Kvartersområde för bilplatser LPA-1

Områdets areal är 4 498 m<sup>2</sup>.

### Specialområden

Områden för närrekreation (VL) totalt 23 969 m<sup>2</sup>.

Områden för närrekreation, skyddsskog (VL-1) totalt 8 676 m<sup>2</sup>.

Vattenområdet (W) 2 421 m<sup>2</sup>.

## 5.3. Planenligt byggt område

### 5.3.1. Markanvändning

Planen utvidgar hotellhelheten på intill liggande stranddetaljplan Bergvalla I genom att möjliggöra placeringen av nya turismfastigheter på området. Kvartersområdena för byggnader som betjänar turism (RM) är placerade delvis intill stranden i skogbevuxna och bergiga områden. På RM-kvartersområden får man bygga inkvarteringsbyggnader och fritidsbostäder samt andra byggnader som betjänar turism, och sådana verksamhetsbyggnader för skärgårdens näringsverksamhet som inte medför olägenheter för boende eller miljön.

På kvartersområdet för småhus (AP-1) som ligger i anslutning till RM-kvartersområdena får man bygga radhus, kopplade småhus och fristående småhus för bostadsbruk samt sådana skärgårdsnärings som inte förorsakar men för boendet eller miljön. Området har preliminärt

planerats så att det lämpar sig som ett område som stöder hotellverksamheten, dvs. som ett område för inkvartering av arbetstagare.

Vid stranden finns en småbåtshamn och simstrand för allmänheten (LV/VV). På området får på det skilt anvisade området uppföras byggnader och anläggningar som betjänar småbåtshamnen, simstranden och turism.

På anslutning till Barösundsvägen och RM-kvartersområdena har man placerat ett kvartersområde för bilplatser (LPA-1). Kvartersområde för bilplatser betjänar hotellverksamheten, badstranden och hamnen.

På närrekreationsområdet finns en naturstig som kopplar samman planområdets västra områden med strandområdet. Naturstigen ska planeras så att leden tydligt är utmärkt i terrängen, den passar naturligt i terrängen och att de känsliga naturobjekten skyddas från slitage.

### 5.3.2. Trafiken

Biltrafiken är ringa på de RM-kvartersområden som förverkligats i enlighet med planen. Trafiken till LPA-1-kvartersområdet och därifrån till RM-kvartersområdet presenteras i planen med en riktgivande körförbindelse för servicetrafik, och tanken är att bilarna i huvudsak parkeras på LPA-1-kvartersområdet. Vägförbindelsen som går igenom planområdet från Bergvallavägen till grannfastigheten är i planen delvis nymärkt med en riktgivande körförbindelse längs vilken det ordnas en förbindelse och en rutt för servicetrafik till RM-kvartersområdena på strandsidan. Vid förverkligandet av körförbindelser ska man beakta terrängens form, jordmånen och naturvärdena.

Stranddetaljplanen ställer skyldigheter om byggandet av bilplatser. Minst 2 bp/bostad eller 1 bp/80 k-m<sup>2</sup> ska byggas på AP-1-kvartersområdet, minst 0,5 bp/bostad för inkvarteringslokaler, minst 1 bp/85 k-m<sup>2</sup> för restauranlokaler och minst 6 bp för småbåtshamnen. På LPA-1-kvartersområdet kan man placera RM-kvartersområdenas och småbåtshamnens bilplatser. På kvartersområdet AP-1 ska minst 1 bp / bostad placeras i garage 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.

### 5.3.3. Service och näringsverksamhet

I enlighet med planen finns på de redan förverkligade områdena inkvarteringsverksamhet och verksamhet som hänför sig till den samt sådana skärgårdsnärings som inte förorsakar olägenheter för boendet eller miljön såsom affärs och verkstadsverksamheter. För övriga tjänsters del stöder sig området till de tjänster som finns på Barösunds byområde.

I planen bevarar man den på området belägna småbåtshamnen och möjliggör utvecklingsåtgärder för den samt för byggandet av en badstrand.

### 5.3.4. Vatten- och avloppsvattenhantering

Planområdet ligger utanför kommunalteknikens nätverk. Utanför avloppsnätet i hela den inre skärgården rekommenderas i den inre skärgårdens generalplan främst användning av torrtoaletter och fastighetsspecifik avloppsrening i följande prioritetsordning:

1. Torrtoalett
2. Toalett som använder lite vatten, behandling på plats, toalettvatten och gråvatten separat
3. Traditionell toalett, behandling på plats, toalettvatten och gråvatten separat
4. Vattentoalett utrustad med en sluten tank, avloppsvatten transporteras någon annanstans för rening.

Enligt stranddetaljplanens planbestämmelserna ska vatten- och avfallsvattenservicen arrangeras så funktionssäkert som möjligt för att motsvara användningsändamålet samt att de inte orsakar hälso- eller miljöolägenheter. Anskaffningen av hushållsvatten och hanteringen av avloppsvatten ska basera sig på en vattentjänstplan för hela området som ska presenteras för och godkännas av kommunen i bygglovsskedet. Förutom detta ska man påvisa att rent drickbart vatten finns tillräckligt tillgängligt. På området tillåts vattenklosetter, om byggnaderna kan anslutas till vattentjänstverkets avloppsnät eller leds centralt till ett åretrunt tillförlitligt fungerande reningsverk på området.

På det redan förverkligade stranddetaljplaneområdet Bergvalla I som ligger bredvid planområdet används redan ett eget avloppssystem som omfattar ett lokalt avloppsreningsverk. Alternativen är att vid förverkligandet av stranddetaljplanen även ansluta det nya byggandet som den del av avloppssystemet i stranddetaljplanen Bergvalla I och utvidga det redan byggda reningsverket eller att bygga ett nytt centraliserat reningsverk för gråvatten och toalettavlopp. Reservområdet (et-1/res) för avloppsreningsverket och infiltrationsbädden som tas i bruk vid behov har anvisats på LPA-1-kvartersområdet. En ledningsreservering för en eventuell spillvattenledning har markerats i stranddetaljplanen och placerats i strandzonen i enlighet med översiktsplanen för avloppshanteringen.

### 5.3.5. Dagvatten

När det gäller behandlingen av dagvatten är stenig jord i området inte särskilt absorberbar. Den planera nya byggnationen är till stor del gles och nya ogenomträngliga ytor är inte på kommande till området i någon märkbar grad, därmed kan man ordna behandlingen av dagvattnet lokalt.

Stranddetaljplanen förutsätter att en utredning om dagvattenhanteringen presenteras i samband med bygglovsansökan. Enligt planbestämmelserna får dagvatten under byggarbetet 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. Dessutom ska dagvattnens uppsamlingsystem på LPA-1-kvartersområdet förses med oljeavskiljning.

### 5.4. Jordens byggbarhet och renhet

Planområdets nya områden som ska bebyggas är obebyggda, till största delen bergiga skogsområden. Nytt byggande har i viss mån också anvisats till lerjordsområden. På området finns förmodligen ingen förorenad jord.

### 5.5. Den naturliga miljön enligt planen

Planlösningen strävar efter att beakta de olika naturområdena och deras identifierade naturvärden i området.

Skogs- och naturområdena utanför kvartersområdena är markerade i planen med VL- och VL-1-områdesbeteckningar. VL- och VL-1-områdena, dvs. närrekreationsområdena, ska till sitt landskap och vegetation bevaras i naturtillstånd. Vid den noggrannare planeringen av lederna på området ska man undvika att leda trafiken till områden där vegetationen är känslig för slitage. Dessutom får man på VL-området upprätta småskaliga anläggningar, som främjar området användning som rekreationsområde. På VL-1-området tillåts endast de mest nödvändiga skogsvårdsåtgärderna. Områdena vid planområdets södra gräns är markerade som VL-1-områden och de omfattar skyddsskogen för kärrets avrinningsområden som ligger på grannfastigheten och delvis på planområdet. Med hjälp av VL- och VL-1-områden strävar man efter att bevara grönförbindelserna både för de levande organismernas behov och för rekreation.

I planen anges bestämmelser om växtlighet i anslutning till bilplatserna. Enligt planbestämmelserna ska bilplatserna delas upp med antingen träd- eller buskplanteringar. Träd-



och buskplanteringarna ska om möjligt ersättas med befintliga träd och buskar som ska bevaras. Därtill ska så mycket som möjligt av växtligheten på LPA-1-området bevaras.

På RM-kvartersområden som förblir obebyggda ska huvudsakligen bevaras för växtlighetens och landskapets del i naturtillstånd.

Dessutom utfästs en åtgärdsbegränsning på planområdet i enlighet med MBL 128 §. Enligt planbestämmelserna byggnationen och miljövården som sker på området ska anpassas till områdets landskapsvärden, kulturhistoriska värden och miljövården. Enligt MBL 128 §, Tillstånd för miljöåtgärder, sådant jordbyggnadsarbete och sådan trädfällning eller någon annan härmed jämförbar åtgärd som förändrar landskapet får inte vidtas utan tillstånd (åtgärdsbegränsning). Tillstånd behövs inte för arbeten som är nödvändiga för att genomföra general- eller detaljplanen eller som överensstämmer med ett beviljat bygglov eller åtgärdstillstånd och inte för åtgärder med ringa verkningar. Tillstånd behövs inte heller, om åtgärden baserar sig på en godkänd vägplan enligt landsvägslagen eller en godkänd järnvägsplan enligt banlagen. Bestämmelserna om tillstånd för miljöåtgärder tillämpas inte på sådant tagande av marksubstanser som kräver tillstånd enligt marktäcktslagen (555/1981).

#### 5.6. Skyddsmål enligt planen

På planområdet finns inga skyddsobjekt.

#### 5.7. Miljöstörande faktorer

Planeområdet ligger söder om Barösundsvägen, och särskilt under sommartid kan vägens användningsgrad tidvis vara måttlig. Det nya AP-1-området i planen angränsar till Barösundsvägen. Den olägenhet som vägen medför är störst på AP-1-kvartersområdet.

Den nya markanvändningen orsakar inte några betydande miljöolägenheter.

Kvartersområdena för byggnader som betjänar turism (RM) och är anvisade för hotellverksamhet i stranddetaljplanen är placerade avskilt från bostadskvarteren i anslutning till den redan förverkligade hotellverksamheten. På RM-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. I närheten av RM-kvartersområdena finns endast fritidsbosättning. När hotellverksamheten växer, ökar antalet personer som rör sig i området och eventuellt också störningarna som orsakas av hotellverksamheten. Den i stranddetaljplanen anvisade riktgivande naturstigen styr turister och invånare att röra sig på skogsområdena utan att gå in på grannfastigheternas områden. Mellan RM-kvartersområdena samt grannfastigheterna har lämnats ett närrekreationsområde som skyddszon.

Högst 50 % av tomtens våningsyta får användas för sådana skärgårdsnäringsgar 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.

Stranddetaljplanen möjliggör utvecklingen av småbåtshamnen i området. Om småbåtshamnen utvecklas ökar möjligen båttrafikmängden till stranden i Bergvalla och olägenheter som trafiken medför. Enligt planbestämmelsen ska man för båthamnen presentera åtgärder för att minimera buller nattetid.

#### 5.8. Namngivning

Stranddetaljplanen omfattar inga gatuområden och inverkar således inte på namnbeståndet i området.

## 6. Konsekvensbedömning

I markanvändnings- och bygglagen föreskrivs konsekvenserna som ska fastställas vid upprättandet av en plan. Planen måste baseras på adekvata utredningar och undersökningar (MRL 9 §). MRA 1 § specificerar att vid bedömningen av effekterna ska uppgiften och syftet med planen, tidigare studier och andra faktorer som påverkar studierna tas i beaktande. Utredningarna ska ge tillräcklig information för att bedöma de betydande direkta och indirekta effekterna av planens förverkligande. Förordningen innehåller sex punkter på vilka planens effekter måste fastställas:

1. Människors levnadsvillkor och livsmiljö,
2. Marken och berggrunden, vattnet, luften och klimatet,
3. Växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna,
4. Region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin och trafiken,
5. Stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön,
6. Utvecklingen av en fungerande konkurrens inom näringslivet.

### 6.1. Konsekvenser för människors levnadsvillkor och livsmiljö

#### Konsekvenser för boende och fritidsboende

På stranddetaljplaneområdet bor en del fast bosatta invånare. Därtill finns på norra, västra och södra delarna av stranddetaljplaneområdet några fritidsbostäder. De befintliga bostadsplatserna har identifierats i stranddetaljplanen.

Det nya AP-1-kvartersområdet är placerat på ett obebyggt område i närheten av befintliga, bebodda fastigheter. På den sydvästra sidan av AP-1-kvartersområdet blir det kvar skog och naturområden som en skyddszon mellan den befintliga bosättningen och det nya kvartersområdet. En körbana avskiljer AP-1-kvartersområdet från de bebodda fastigheterna som ligger på norra och sydvästra sidan. Planbestämmelserna för skogsområdet som blir kvar mellan AP-1-kvartersområdet och fastigheten sydväst om det, och som i stranddetaljplanen är markerat som ett VL-1-område som beträffande landskapet och växtligheten bevaras i naturligt tillstånd, säkerställer att skogen bevaras som ett skyddande element. Omfattningen av byggandet som planen möjliggör i det närliggande AP-1-kvartersområdet är skälig och förverkligandet av stranddetaljplanen för deras del beräknas inte medföra några betydande olägenheter för bosättningen i närområdet.

RM-kvartersområdena är placerade längre bort från den befintliga fasta bosättningen och deras största konsekvenser riktar sig mot grannfastigheterna och fritidsboendet på den motsatta stranden. Stranddetaljplanen möjliggör en utvidgning av hotellområdet invid planområdet. En utvidgad hotellverksamhet ökar mängden av folk som rör sig och övernattar i området.

På RM-kvartersområdet får uppföras sådana fritidsbostäder och byggnader för inkvartering samt andra byggnader som betjänar turism och verksamhetsbyggnader som berör skärgårdens näringsliv och som inte medför olägenheter för boendet eller miljön. Dessutom har man strävat efter att stävja konsekvenserna av utvidgningen av hotellområdet för boendet och fritidsboendet genom att lämna kvar VL- och VL-1-områden vid kanterna av RM-kvartersområdena samt genom en planbestämmelse för RM-kvartersområdet enligt vilken de områden som lämnas utanför i huvudsak ska bevaras i naturligt tillstånd beträffande landskap och växtlighet. Områdena i naturligt tillstånd inom RM-kvartersområdena fungerar liksom VL- och VL-1-områden som skyddszoner mot grannfastigheterna.

Nära gränsen mellan stranddetaljplanens VL-område på strandsidan och planområdets granne i sydväst har man på VL-området anvisat en beteckning på vilken ett stängsel ska byggas. På platsen i fråga har grannfastigheten en bastu i användning på cirka tre meters avstånd från fastighetens

och planområdets gräns. Stängslet som ska byggas här hindrar oavsiktlig gång till grannfastigheten och fungerar samtidigt som insynsskydd.

Utvecklingen av småbåtshamnen kan öka båttrafikmängden till stranden i Bergvalla och olägenheter som användningen av hamnen medför. Planen förutsätter att en separat hamnplan utarbetas för småbåtshamnen. I hamnplanen ska framgå verksamheter, byggnader och konstruktioner som planeras i området samt åtgärder för minimerandet av buller nattetid. Minimerandet av buller nattetid minskar eventuella olägenheter som användningen av småbåtshamnen kan medföra för grannfastigheterna.

Stranddetaljplanen möjliggör placeringen av ett nytt avloppsreningsverk och en infiltrationsbädd på området. Det nya reningsverket kan byggas på området vid behov. I första hand ska dock planområdets spillvatten rengöras vid det lilla reningsverk som redan finns i Bergvallaområdet och som kan utvidgas i enlighet med den ökande spillvattenmängden. Platsen som har anvisats för reservområdet för avloppsreningsverket och infiltrationsbädden (et-1/res) finns på LPA-1-kvartersområdet som ligger på planområdet så långt som möjligt från grannfastigheten. Ledningsreserveringen som har anvisats för avloppet löper längs Bergvallavägen och når stranden cirka 120 meter från grannfastighetens gräns. I planlösningen har både et-1/res-området och den eventuella utloppsplatsen för det renade spillvattnet placerats så att det blir ett skyddsområde mellan dem och grannfastigheterna. Om man i stället för ett nytt litet reningsverk väljer att utvidga avloppsreningsverket i Bergvallaområdet används då också den utloppsledning som finns i Bergvallaområdet och som ligger på ännu längre avstånd från grannfastigheten. Miljöguiden Avloppsvatten i glesbygdsområden (2017) presenterar allmänt brukliga riktgivande minimiskyddsavstånd för utloppsplatsen för det renade spillvattnet samt avloppshanteringssystemet. Enligt guiden ska utloppsplatsen för det renade spillvattnet ligga på minst 20 meters avstånd från hushållsvattenbrunnen och byggnaderna samt på minst fem meters avstånd från tomtgränsen. Avloppshanteringssystemet ska ligga minst 30-50 meter från hushållsvattenbrunnen och minst fem meter från tomtgränsen och byggnaderna. Alla ovan nämnda avstånd överskrids betydligt i planlösningen. Man kan uppskatta att såväl placeringen av et-1/res-området som den eventuella placeringen av utloppsplatsen för renat spillvatten har anvisats så att de medför så få olägenheter som möjligt för bosättningen och fritidsbosättningen.

### Konsekvenser för jämlik behandling av markägare

Vid planläggning baserar sig den jämlika behandlingen av markägare på likvärdighetsprincipen, vilket förutsätter att markägarna inte ställs i en ställning som avviker från varandra om det med tanke på bestämmelserna för planens innehåll inte föreligger markanvändningsmässiga motiveringar till detta.

Kommunen har tidigare sålt tomter i närheten av det område som nu stranddetaljplaneras och beviljat bygglov enligt den år 1990 utarbetade och av kommunfullmäktige godkända delgeneralplanen för Bergvalla som inte vann laga kraft. I Bergvalla delgeneralplan har de redan förverkligade kvartersområdena som är placerade i närheten av stranddetaljplaneområdet anvisats 250 k-m<sup>2</sup> byggrätt och det högsta tillåtna våningsantalet är 1 ½. Byggnaderna ska enligt delgeneralplanen förses med åstak vars lutning ska vara 1:1-1:2,5, byggnadernas fasader ska vara av trä och byggnaderna och deras färgsättning ska passa in i den lantliga omgivningen. Byggnaderna har förverkligats med en eller två våningar i trä.

Byggsättet i AP-1-kvarteret i stranddetaljplanen Bergvalla III är samstämmigt med tomterna som har förverkligats bredvid planområdet. Det högsta tillåtna våningsantalet är två på kvartersområdet i fråga, takets lutning ska vara 1:1-1:2,5 och byggnaderna ska ha en mörk ton eller vara rödmylleröda. På hela stranddetaljplaneområdet ska byggnaderna i huvudsak byggas i trä, fasaderna ska i huvudsak vara i trä och färgsättningen på byggnaderna ska vara naturenliga och jordnära och anpassade efter skärgårdens natur.



RM-kvartersområdena utvidgar det område som har planlagts för hotellverksamheten i stranddetaljplanen Bergvalla I. Eftersom det är fråga om ett näringsprojekt som är viktigt för kommunen och inte om utökandet av byggrätten för en enskild markägares fritidsbostad, har stranddetaljplanen tydliga markanvändningsbaserade grunder att anvisa mer byggrätt till området än vad som anvisas för en enskild byggplats i ett glesbygdsområde.

#### Konsekvenser för skärgårdsnäringen

I 2 § i lagen om främjande av skärgårdens utveckling (26.6.1981/494) konstateras följande:

*Med åtgärder av stat och kommun bör man sträva efter att bevara den fasta bosättningen i skärgården genom att för befolkningen skapa tillräckliga möjligheter till utkomst, samfärdsel och basservice samt efter att skydda skärgårdens landskapsbild och natur för miljöskador.*

I 8 § 1 mom. konstateras följande: *I planer som avses i markanvändnings- och bygglagen (132/1999) samt i motsvarande planer som rör skärgården och till denna hörande vattenområden bör särskilt beaktas de mål som anges i 2 §. (5.2.1999/145).*

De särskilda kulturmiljö- och naturvärdena i området har beaktats vid planeringen av området. Verksamheter som anvisas till Bergvallaområdet höjer livskraften i såväl Barösundsområdet som vidare betraktat i hela Ingå skärgård vilket således också främjar målsättningarna i skärgårdslagen. Att utveckla området som en helhet förbättrar även möjligheterna att använda strandområdet för rekreation i framtiden när underhållet av båthamnen och badplatsen förbättras i området. Strandområdet i Bergvalla kommer att vara i gemensamt bruk för kommuninvånarna och hotellgästerna.

De nuvarande näringsformerna i den inre skärgårdens planeringsområde baseras huvudsakligen på jordbruk och skogsbruk, fiske, turism, byggnation, båtliv och bondgårdsturism. Med stranddetaljplanen möjliggör man utvecklingen av hotellverksamheter i Bergvalla vilket väntas ha en positiv inverkan på utvecklingen av Barösunds byområde och näringsmöjligheterna i området.

#### Konsekvenser för tjänster

När det i stranddetaljplanen möjliggjorda byggandet av turismfastigheter förverkligas blir det också möjligt att utveckla de redan förverkligade hotelltjänsterna i Bergvalla. Utvecklingen av turistverksamheten i Bergvallaområdet bedöms stöda livskraften i hela Barösundsområdet och bevarandet av den befintliga småskaliga servicen i området.

#### Konsekvenser för rekreation

Genom stranddetaljplanområdet anvisas en naturstig för kommuninvånare och besökare. Naturstigen kopplar samman planområdets västra områden med strandzonen. Naturstigen förbättrar de nuvarande och kommande invånarnas samt besökarnas möjligheter att nå naturplatser och strandområdet. I planen har man beaktat båtlivets behov genom att anvisa en båthamn som också har anvisats som badstrand. De områden som inte bebyggs ska i huvudsak bevaras i naturligt tillstånd beträffande landskap och växtlighet vilket främjar bevarandet av naturområdena lämpliga för rekreation.

### **6.2. Konsekvenser för marken, berggrunden och vattnet**

#### Konsekvenser för marken och berggrunden

Byggandet av kvartersområden och vägförbindelser medför konsekvenser för jordmånen och berggrunden. Planlösningen är gjord så att befintliga vägar kan utnyttjas till en så stor grad som möjligt. Den centraliserade fordonsparkeringen på LPA-1-kvartersområde minskar behovet av körbanor. Byggandet av vägar förutsätter således inte större jordbearbetning i planens

helhetsomfattning. Byggandet av kvartersområden kan ha större konsekvenser för jordmånen och berggrunden på grund av områdets höjdskillnader.

Man har strävat att med planbestämmelser minska de konsekvenser för marken och berggrunden som förorsakas av markanvändning som genomförs enligt stranddetaljplanen. Enligt planbestämmelserna *ska byggnaderna passa in i terrängen på byggplatsen. Bergskärning och terrassering av terrängen ska undvikas. Därtill ska områdena som inte bebyggs på RM-området i huvudsak bevaras i naturligt tillstånd beträffande landskap och växtlighet. Vid förverkligandet av dem ska man beakta terrängens form, jordmånen och naturvärdena* både när det gäller området som reserverats för ledningen och planbestämmelserna för den riktgivande vägförbindelsen.

Även med byggnadssättet för byggnaderna och vatten- och avloppssystemet kan man inverka på konsekvenserna för jordmånen och berggrunden. Det redan byggda området i stranddetaljplanen Bergvalla I har förverkligats genom att lyfta de monteringsfärdiga inkvarteringsbyggnaderna på pelarfundament som borrats i berget. Rörläggningen för vatten och avlopp har gjorts ovan mark utan att spränga berg. En liknande metod för genomförande skulle kunna möjliggöra bl.a. byggandet av RM-kvartersområdet med så lite bearbetning av marken och berggrunden som möjligt.

#### Konsekvenser för grundvatten och ytvatten

I planeringsområdet finns inget kommunalt vattenledningsnät eller avlopp. Stranddetaljplansområdet ligger inte i ett grundvattenområde, så stranddetaljplanen beräknas inte ha någon inverkan på grundvattnet.

Avloppsvatten separeras i grå- och svartvatten. Svartvatten är WC- och klosettavlopp. Gråvatten uppstår till exempel i kök eller tvättutrymmen. Dåligt behandlat avloppsvatten från glesbefolkade områden innehåller näringsämnen som kan öka övergödningen i Östersjön. Genom planbestämmelserna strävar man däremot efter att behandlingen av avloppsvatten inte ska orsaka skada för hälsan eller miljön. Enligt stranddetaljplanens planbestämmelser ska vatten- och avloppstjänsterna arrangeras så funktionssäkert som möjligt för att motsvara användningsändamålet samt att de inte orsakar hälso- eller miljöolägenheter. I de allmänna bestämmelserna förutsätts att hushållsvattenförsörjningen och hanteringen av avloppsvatten ska grunda sig på hela områdets vattentjänstplan som ska presenteras för och godkännas av kommunen i bygglovsskedet. Därtill ska det enligt de allmänna bestämmelserna påvisas att det finns tillräcklig tillgång till rent dricksvatten.

Under detaljplaneprocessen utarbetades en översiktsplan för avloppshantering (Ramboll Oy) för områdena Bergvalla och Barösund. Alternativen som översiktsplanen föreslår är att utvidga det lilla reningsverket i området eller att bygga ett nytt litet reningsverk på stranddetaljplanens et-1/res-område. Det nya avloppsreningsverket och infiltrationsbädden presenteras i stranddetaljplanen som reservområde (et-1/res). Reservområdet tas i bruk endast om avloppshantering inte kan ordnas genom att utvidga det lilla reningsverket i Bergvallaområdet.

Enligt Avloppsvatten i glesbygdsområden (2017) skall man inte i planbestämmelserna rekommendera någon särskild behandlingsmetod för avloppsvatten. Enligt stranddetaljplanens allmänna bestämmelser är vattenklosetter tillåtna på området om byggnaderna kan anslutas till vattentjänstverkets avloppsnät eller till ett centralt reningsverk som är funktionssäkert året runt. I bergig terräng som vid Bergvalla är lämpliga lösningar i praktiken minireningsverk eller slutna behållare.

På stranddetaljplanen Bergvalla I:s område intill används det kontinuerliga avloppsvattensystemet Vestelli Biokube Jupiter. Ett system av liknande typ beräknas också vid behov vara lämpligt för behandlingen av spillvattnet på stranddetaljplaneområdet Bergvalla III. Avloppsvattensystemets

funktionalitet har granskats i april 2022 då det i området utfördes en riktad mätningsserie med sex mätningar. Resultaten av mätningarna har godkänts av en hälsoinspektör. Enligt mätningarna uppfyller avloppsvattensystemet den utlovade reningseffekten.

Enligt avloppsvattenutredningen (Ecobio Oy) som utarbetats för hela Bergvallaområdet uppnår Vestelli Biokube Jupiter-systemet de reningsvärden som fastställts i Finlands lagar (för organiska ämnen minst 90 %, för totalfosforen minst 85 % och för totalkvävet minst 40 %). I samband med bygglovsansökan ska en utredning gällande avloppsvattensystemets tillräcklighet och/eller utvidgningsbehov presenteras.

Mittemot stranddetaljplanområdet ligger generalplanens byområde, för vilket det bör uppgöras en noggrannare delgeneralplan eller detaljplan. I samband med att området utvecklas är det möjligt att det uppstår ett behov av att utvidga Bergvallas avloppsvattensystem och planera avloppsvattenhanteringen på nytt. Om man beslutar att utvidga det nuvarande systemet, förutsätter det både miljötillstånd och inspektion. Enligt avloppsvattenutredningen möjliggör Vestelli Biokube Jupiter-systemet också anslutandet av området till kommunalt avloppsnätverk som sådant i något skede byggs dit.

#### Miljökonsekvenserna av ett lokalt avloppsreningsverk jämfört med konsekvenserna av att leda avloppsvattnet längs en överföringslinje under vattnet till reningsverket i Joddböle

En utredning om alternativen för behandlingen av avloppsvatten i Bergvallaområdet har gjorts (Ecobio Oy, 2022). I avloppsvattenutredningen bedömdes det lokala avloppsvattenreningsverkets miljöverkningar jämfört med det i responsen framförda alternativet, där avloppsvattnen avleds genom ett undervattensrör till Joddböle reningsverk. Enligt utredningen överföringsledning kräver mer omfattande tillståndprocesser och separata studier än om avloppsvattnet behandlas lokalt. Genomförandet av ett lokalt reningsverk går snabbare, eftersom det bara krävs byggnadstillstånd och miljötillstånd, för vilka ansökningsprocesserna tar i genomsnitt 10 månader. Byggandet av överföringsledningen kommer att ta ganska lång tid, och de särskilda utredningarna och tillståndsförfarandena beräknas ta cirka två år.

När det gäller miljöpåverkan har det lokala reningsverket en mindre negativ inverkan än överföringsledningen. Projektet kommer inte att ha någon större inverkan än att det renade avloppsvattnet släpps ut i Barösund och hur näringsämnen i avloppsvattnet påverkar vattenkvaliteten och biotan. Utsläppet förväntas inte ha någon inverkan på vattenkvaliteten eller eutrofieringen, eftersom näringsnivåerna är låga och vattnet i sundet rör på sig, dvs. näringsämnen sprids över ett stort område och späds ut. Utsläppet av avloppsvatten kommer inte att påverka vare sig fritidsanvändning eller simning i vattenområdet. Miljökonsekvenserna av en överföringsledning är större, eftersom överföringsledningen måste röra sig genom många kilometer havsbotten och delar av land. Om rörledningen passerar genom naturskyddsområdet skulle rörledningens längd bli betydligt kortare, men detta kan påverka naturskyddsområdets naturvärden. Att lägga rörledningen i havet kan också kräva muddring, vilket innebär stor inverkan på vattenkvaliteten. Muddring leder till att bottensediment sprids i vattnet och att vattnet blir grumligt. Även den bottenfauna som finns i det muddrade området försvinner.

Reningsverket i Joddböle har en något högre reningseffektivitet än det reningsverk som skulle byggas lokalt i Bergvalla, vilket innebär att avloppsvattnets inverkan på vattenkvaliteten blir mindre. Skillnaden är dock inte märkbar, och valet spelar ingen roll ur vattenområdets synpunkt. När man bedömer den totala påverkan av projekten är det lokala reningsverket det bättre alternativet ur en miljösynpunkt.



### 6.3. Konsekvenser för klimatet

För bedömningen av stranddetaljplanen tillämpades miljöministeriets verktyg KILVA för klimathållbar planläggning i samband med utarbetandet av planförslaget. KILVA-verktyget lyfter fram klimathållbara lösningar vid planeringen av markanvändningen. Verktyget är avsett för lösningar på alla plannivåer samt för andra planer och beslut som styr samhällsstrukturen. En bärande princip är klimattoprioritet: att bevara det kol som kan bevaras och att producera så lite utsläpp man kan. I verktyget beaktas både bekämpning av klimatförändringen och anpassning till den.

De fyra huvudtemana för verktyget för en klimathållbar planläggning, framlyfta bedömningar:

#### 1. Användningen av naturresurser minimeras

- Man strävar efter att använda befintlig infrastruktur i betydande omfattning beträffande vägnätet i området. Utnyttjandet av befintliga vägar som grund för planlösningen minimerar längden på infrastrukturens nätverk och minskar konsekvenserna som medföljer av byggandet av det.
- Tillägsbyggandet effektiviserar markanvändningen vilket höjer användningsgraden av infrastrukturen i området.
- I området finns utöver den bastubyggnad som blir kvar inget befintligt byggnadsbestånd vars bevarande man kan inverka på genom planen.
- Förverkligandet av stranddetaljplanen förutsätter schaktning i planområdet. Jordbearbetning frigör kol som har bundits i marken. Man har strävat efter att minska bearbetningen av marken och berggrunden och medföljande klimatkonsekvenser genom planbestämmelser. Planen tar inte ställning till återanvändning av jordmassorna.
- På de områden som ska byggas består områdets jordmån i huvudsak av berg, så jordens betydelse som kolsänka är minimal. Att bygga på lera kan emellertid i vissa fall kräva grundmetoder som är utmanande för sina koldioxidutsläpp. Den konstruktion som planen möjliggör är av sådan karaktär att den knappast förutsätter grundbygge som orsakar koldioxidutsläpp i större mängder.
- Skogen bevaras till betydande delar. För att trygga trädbeståndet och växtligheten har man i planen bestämt att bevara RM-, VL- och VL-1-områdena i naturligt tillstånd beträffande landskapet och växtligheten. På VL-1-områdena tillåts endast de mest nödvändiga skogsvårdsåtgärderna. På AP-1-kvartersområdet ska befintlig växtlighet bevaras, och område som ska planteras har anvisats på kanterna av kvartersområdet. Bilplatserna ska delas upp med antingen busk- eller trädplanteringar. Så strävar man efter att trygga grönnäten i området för att bevara naturens mångfald samt för mikroklimatet, landskapet och trivselen. Även om planen strävar efter att bevara befintlig natur i så stor grad som möjligt möjliggör den ändå byggande och nya verksamheter på skogsområdet vilket minskar dess grad av naturligt tillstånd och betydelse för områdets ekosystem.
- Kol består i de kommande konstruktionerna delvis genom bevarandet och planteringen av grönområden. Arealen med växtlighet minskar dock något. Artificiella lösningar för kolbindning (biokol) har man inte tagit ställning till.
- Enligt planbestämmelserna ska byggnaderna i huvudsak byggas i trä och fasaderna ska vara i huvudsak i trä. Trä är ett byggnadsmaterial som binder kol och vid framställningen av trävaror ger upphov till relativt små mängder koldioxidutsläpp.

#### 2. En hållbar livsstil möjliggörs

- Markanvändningen enligt stranddetaljplanen ökar biltrafiken till en viss grad och området är i huvudsak beroende av privatbilism på grund av att läget är avskilt från samhällsstrukturen och servicen. Detta ökar utsläppen som användningen av området medför. AP-1-

kvartersområdets byggrätt på 550 k-m<sup>2</sup> gör det möjligt att 11 nya invånare flyttar till området (1inv./50 k-m<sup>2</sup>). Hotellentreprenören planerar att använda kvartersområdet i fråga för att inhysa anställda vilket minskar pendeltrafiken som hotellverksamheten medför. Att planområdet är avskilt från samhällsstrukturen och servicen medför dock privatbilism särskilt under fritiden på AP-1-kvartersområdet vilket ökar utsläppen som användningen av området medför. Utsläppen som användningen av RM-kvartersområdena förverkligade enligt stranddetaljplanen medför uppstår på grund av hotellgästernas trafik, övrig pendeltrafik samt servicetrafik. Antagandet är att hotellgästerna utnyttjar hotellets tjänster vilket minskar behovet av privatbilism.

- Området ligger invid glest trafikerade kollektivtrafikförbindelser. Om markanvändningen som stranddetaljplanen möjliggör förverkligas, förbättrar den sannolikt kollektivtrafikens användningsgrad särskilt under sommarsäsongen.
- Planlösningen utvecklar friluftslederna i området.
- I planen har man beaktat områdets användbarhet inom ramen för planlösningen och placeringen av funktioner. Funktionerna i området är synergistiska.
- Det finns miljöer och funktioner i området som främjar trivseln. Främjandet av trivseln har man beaktat som bas för hela planlösningen.
- Det centrerade parkeringsområdet styr den ringa biltrafiken inom stranddetaljplaneområdet.
- LPA-1- och AP-1-kvartersområdena ska enligt planens allmänna bestämmelse ha beredskap för laddstolpar för elbilar vilket i sin tur gör det möjligt för områdets användare att välja ett färdmedel med mindre utsläpp.
- Med hjälp av planbestämmelserna strävar man efter att underlätta användandet av cykel. Enligt planens allmänna bestämmelser ska överbyggda cykelplatser ska förverkligas på området och cykelplatserna utanför ska ha möjlighet till ramlåsning.
- Planlösningen strävar efter att minska miljöolägenheterna bl.a. med hjälp av planbestämmelser som styr områdenas användningsändamål samt vattentjänster och avloppshantering, dagvatten och småbåtshamnens buller.
- Inkvarteringsbyggnaderna är till sin natur inte särskilt konvertibla och lämpar sig därför inte så bra för många olika slags användningsområden. Byggnadens konvertibilitet bidrar till att förlänga dess livslängd. Planen ställer inga skyldigheter beträffande byggnadernas konvertibilitet.

### 3. Utsläpp från förbrukning minimeras

- Möjligheterna till produktion av förnybar energi har avvägts i planlösningen, men endast få sätt har hittats för att beakta möjligheten att använda förnybara energikällor.
- Planbestämmelserna tillåter placeringen av termiska solfångare i området.
- På grund av funktionerna i området vilka antas vara småskaliga och som endast används under en del av dygnet, möjliggör planen i princip inga omfattande intelligenta energilösningar. Intelligenta energilösningar kunde stödja sig på koncentrerade parkeringsanläggningar och en mångsidig markanvändning som är aktiv under olika delar av dygnet. Småskaligare smarta energilösningar kan dock tas i bruk.
- Planbestämmelserna styr bevarandet av trädbeståndet i området. Trädbeståndet som blir kvar fungerar som skydd mot solgass vilket å sin sida minskar energiförbrukningen som nedkylningen av byggnaderna medför.
- Planen tar inte ställning till byggnadernas tekniska lösningar för energieffektivitet.
- Sopstationens placeringsställe bestäms inte i planen. Planlösningen styr byggandet av ett centraliserat parkeringsområde på LPA-1-området, och området är planerat att förverkligas så att fordonstrafikmängden är så liten som möjligt innanför området. Ovan nämnda utgångspunkter gör det naturligt att placera sopstationen i anslutning till LPA-1-området så att avfallshanteringen kan förverkligas smidigt och med så lite trafik som möjligt.

#### 4. Beredskap för risker som orsakas av klimatförändringen

- I området har man identifierat risker som har förorsakats av klimatförändringen och de gäller främst trivselen i invånarnas service- och livsmiljöer, mikroklimatet, förändringarna i havsnivån och kontrollen av dagvatten. Störtregn belastar tidvis behandlingen av dagvatten. Den bergiga marken i området är inte särskilt absorberande. Byggandet i området är dock småskaligt och glest, och markytan är i stor utsträckning i naturtillstånd, vilket underlättar absorberingen av dagvatten och den lokala organisationen. Planen har berett för det ökande vågsvallet som höjningen av havsytan och stormar medför med en tillräckligt hög lägsta byggnivå, och största delen av byggandet är placerat högre upp i terrängen.
- Hanteringen av dagvatten har beaktats i planbestämmelsen samt i tomternas och gatuområdenas placering. På avrinningsområdena till kärrområdena som ligger intill planområdet tillåts endast de mest nödvändiga skogsvårdsåtgärderna (VL-1-områdena), vilket främjar bevarandet av skyddsskogen och den skyddande växtligheten. Det har också getts bestämmelser om hanteringen av dagvatten under byggarbetet. Enligt planbestämmelserna ska dessutom en utredning om dagvattenhanteringen presenteras i samband med bygglovsansökan. Så här kan man säkerställa att dagvattnet behandlas på korrekt sätt.
- Planlösningen beaktar säkerställandet av samhällets grundfunktioner så att man strävar efter att skydda de viktiga funktionerna och strukturerna mot klimatriskernas konsekvenser. Planen anger bestämmelser beträffande vattentjänster och avloppshantering. Enligt planbestämmelserna ska vattentjänsterna och avloppshanteringen arrangeras så funktionssäkert som möjligt så att de uppfyller användningsändamålet och inte orsakar hälso- eller miljöolägenheter. Avloppsreningsverkets och infiltrationsbäddens reservområde (et-1/res) har placerats på ett mer höglänt område där det inte ligger på ett område med översvämningsrisk.
- I planlösningarna har man beaktat närmiljöns hållbarhet som särskilt skulle kunna förstärkas genom att i den fortsatta planeringen bevara så mycket som möjligt av trädbeståndet.

#### 6.4. Konsekvenser för växt- och djurarter och naturens mångfald

##### Konsekvenser för växtarter

Förverkligandet av planen förstör inte kända värdefulla växtarter. Träd och annan vegetation måste i viss utsträckning avlägsnas från byggområdena. Med planlösningar och -bestämmelser strävar man efter att bevara så mycket som möjligt av områdets växtlighet i naturtillstånd och att beakta ömtålig växtlighet.

##### Konsekvenser för djurarter

I området finns inga kända värdefulla djurarter som skulle påverkas av genomförandet av planen. Byggandet av området i den utsträckning planen visar minskar de naturliga livsmiljöerna till en del. Byggandet enligt planen är dock glest och de områden som inte bebyggs bevaras i naturligt tillstånd, vilket främjar bevarandet av djurarter i området. I planen har man genom VL- och VL-1-områden anvisat grönförbindelser som gör det möjligt för djur att röra sig fritt.

##### Konsekvenser för biologisk mångfald

På planområdet har i samband med de tidigare terrängbesöken inte upptäckts några naturvärdesobjekt som kräver skydd. Genom planbestämmelserna försöker man minimera effekterna av byggnation, och till området har bildats grönförbindelser. Som helhet uppskattas att planen inte har betydande försvagande konsekvenser för naturens mångfald.

Obebyggda områden som är identifierade som särskilt viktiga för den biologiska mångfalden har i planen lämnats orörda med undantag för naturstigen som markeras i terrängen och ledningslinjerna.



## 6.5. Konsekvenser för region- och samhällsstrukturen, samhällsekonomin och trafiken

### Konsekvenser för region- och samhällsstrukturen

På området finns redan fast bosättning samt hotellverksamhet. Det finns också fritidsboende i omedelbar närhet till planområdet. Den planerliga markanvändningen skulle förtäta områdets samhällsstruktur, men i huvudsak bevara den rymlighet som karaktäriserar området.

Till området har inte anvisats sådana nya verksamheter som inte redan skulle finnas på området. Det nya AP-1-kvartersområdet passar till användningsändamålet in med de omgivande fastigheterna. De nya RM-kvartersområdena utvidgar den befintliga turistverksamheten på området. Förverkligandet av planen medför således inte betydande samhällsstrukturella förändringar ur lokal synvinkel betraktat. Utvidgandet av turistverksamheten som planen möjliggör ökar antalet övernattnings och besök i området. Utvecklingen av Bergvalla turismområde beräknas också påverka Barösundsområdet eftersom personer som besöker och övernattar sannolikt också ökar efterfrågan på tjänsterna i Barösund.

Betraktat på hela kommunens skala ökar den stranddetaljplaneriga markanvändningen i viss mån Ingås och skärgårdens dragningskraft. Turistverksamheten i utveckling ökar å sin sida Ingås och skärgårdens dragningskraft ur turismens synvinkel och samtidigt blir de bekanta för de besökande turisterna. Genom turism är det möjligt att få positiva erfarenheter och föreställningar om områdets trivsel, fritidsmöjligheter och serviceutbud vilket å sin sida inverkar på valet av bostadsort. Det är sannolikt att turister som besöker området också besöker andra platser i Ingå. Detta kan å sin sida öka efterfrågan på tjänster som finns på längre avstånd från planområdet.

### Konsekvenser för samhällsekonomin

Förverkligandet och underhållet av de områden som anvisats för inkvarteringsverksamhet medför inga nya kostnader för kommunen eftersom den som svarar för inkvarteringsverksamheten förverkligar ändringarna i området. Kommunen gynnas av utvecklingen av inkvarteringsverksamhet genom samfundsskatt och nya arbetsplatser.

Kommunen äger de områden som omfattas av stranddetaljplanen. Kommunen får intäkter genom att sälja och arrendera sina områden.

Byggandet av området stöder sig starkt till det befintliga vägnätet och förverkligandet förutsätter inte byggande av nya gator. Området kopplas inte till kommunalteknikens nät. Genomförandet av den riktgivande friluftsleden orsakar kostnader för kommunen och de bedöms i samband med att planeringen av leden preciseras. Friluftsleden anvisas som riktgivande i stranddetaljplanen och binder inte kommunen, utan det är fråga om en beteckning som möjliggör en mer detaljerad planering av en friluftsled. Stranddetaljplanens VL-områden förblir i kommunens ägo, och förverkligandet och underhållet av dem är kommunens uppgift.

Ställvis påverkas byggkostnaderna av områdets lerjord. De områden som förutsätter byggande har främst placerats på bergsområden, men ett AP-1-kvartersområde ligger nästan helt på lerjord. Eftersom området i fråga ligger på det område vars försäljning kommunen preliminärt utreder, kräver byggandet av det sannolikt inte insatser av kommunen.

### Konsekvenser för trafik

Byggandet som anvisats i planen baserar sig i huvudsak på det befintliga vägnätet. Markanvändningen i enlighet med stranddetaljplanen ökar trafiken på Bergvallavägen och en aning på Barösundsvägen. Stranddetaljplanen anvisar inga nya anslutningar till Barösundsvägen.

Stranddetaljplanen tillåter att cirka 11 nya invånare flyttar in i området (1 bostad/50 km-vy). Den nya bostadsbebyggelse som planen tillåter är rimlig. I AP-1-kvarter kommer den måttliga ökningen av trafiken att ske på Källstrandsvägen.

I RM-kvartersområdet kommer 24 nya inkvarteringsbyggnader att byggas enligt de preliminära planerna. Dessutom planeras en restaurang i anslutning till hotellverksamheten. Hotelloperatören uppskattar att hotellverksamheten i Bergvalla III området kommer att öka trafiken på Barösundsvägen med i genomsnitt 40 bilar per dygn i en riktning. Dessutom beräknas restaurangverksamheten öka trafiken i en riktning med cirka 15 bilar per dag på sommaren. Den ökade trafiken i RM-kvarteret område sker främst på Barösundsvägen.

Trafiken som är förknippad med hotellverksamheten och boendet fördelas på hela dagen vilket minskar dess momentana belastning. Trafiken till hotellet är som livligast på sommaren. Vädret samt hotellets eventuella evenemang inverkar på hotell- och restaurangverksamhetens efterfrågan, vilket där med också påverkar trafikmängderna.

Förbindelserna till RM-kvartersområdet och till stranden går huvudsakligen till fots från en parkeringsplats som anvisats längs Barösundsvägen. På det område som hotellet förvaltar över är det meningen att låta bygga 93 nya bilplatser så att det tillsammans med bilplatserna på Bergvalla I område kommer att finnas ca 128 bilplatser. Området är även tillgängligt med båt och utvecklandet av hotellfunktionerna kan öka efterfrågan på gästplatser i småbåtshamnen.

Förutsättningarna för användningen av kollektivtrafik förbättras något i och med att antalet turister ökar. I samband med områdets fortsatta planering kan det löna sig att överväga placeringen av en ny busshållplats på Barösundsvägen.

Byggandet enligt stranddetaljplanen beräknas inte medföra några negativa konsekvenser för handelssjöfarten eller övrig trafik på Barösunds farled.

### 6.6. Konsekvenser för landskapet och den byggda miljön

#### Konsekvenser för landskap

I stranddetaljplanen finns bestämmelser gällande byggsättet på hela planområdet. 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. Därtill ska enligt bestämmelserna de nya byggnaderna och konstruktionerna till proportionen, materialet, modellen och färgsättningen anpassas efter såväl närliggande byggnader som områdets natur, landskap och kulturmiljö. I den mera detaljerade planeringen och förverkligandet av området förutsätts högkvalitativ byggnation. Vid placering av byggnader ska utsikten från havet ägnas särskild uppmärksamhet. Det finns bestämmelser om fasadmaterial och byggnadernas färgsättning för hela planområdet, och de följer ett byggande som är karaktäristiskt för området och anpassar det nya byggandet efter skärgårdsmiljön. Det nya byggandet bedöms passa väl in i det omgivande landskapet.

För AP-1-kvartersområdet har byggsättet styrts med planbestämmelser så att det på kvartersområdet skapas en helhet som är enhetlig till utseendet och anpassad till sin omgivning. Enligt planbestämmelserna ska byggnaderna vara mörka till tonen eller rödmylleröda, och så mycket som möjligt av växtligheten på området ska bevaras.

Den stranddetaljplanenliga markanvändningen kräver att bilplatser byggs i området. Planen anger bestämmelser med vilka man har strävat efter att minska bilplatsernas inverkan på landskapet. Enligt planbestämmelserna ska bilplatserna delas upp med antingen träd- eller buskplanteringar. Träd- och buskplanteringarna ska om möjligt ersättas med befintliga träd och buskar som ska bevaras. Ett LPA-1-kvartersområde har anvisats vid Barösundsvägen och dess förverkligande ska

enligt planbestämmelserna anpassas i miljön och landskapet. Så mycket som möjligt av växtligheten i området ska bevaras. Växtligheten i anslutning till bilplatserna anpassar parkeringsområdena i sin omgivning.

De kvartersområdena för byggnader som betjänar turism (RM) som ligger närmast stranden placeras bakom småbåtshamnen och badstranden längst in i en liten bukt. Byggnaderna i de här RM-kvartersområdena är en aning synliga i landskapet vid Barösunds farled. Mellan RM-kvartersområdena och småbåtshamnen finns ett närrekreationsområde. Trädbeståndet som ska bevaras på VL- och RM-områdena täcker delvis byggnaderna i RM-kvartersområdena. Trädbeståndet som blir kvar och de närmast stranden liggande RM-kvartersområdenas läge längst in i bukten skynda av Bergvallas massiva strandklippa gör det nya byggandet mindre framträdande i landskapet. Därtill ska man enligt planbestämmelserna vid bygge i strandzonen fästa särskild uppmärksamhet vid byggnadernas höjdläge, form, yttre material och färgsättning. Byggandets konsekvenser för landskapet har undersökts med hjälp av visualisering (bild 48).

Den helhet av hotellbyggnader som i stranddetaljplanen Bergvalla III ligger intill planområdet utvidgas. Den är arkitektoniskt högkvalitativt genomförd och anpassad efter det värdefulla landskapet (bild 50). Hotellföretagarens målsättning är att vid sidan om de redan förverkligade hotellbyggnaderna på området Bergvalla III bygga små inkvarteringsbyggnader samt en spa- och huvudbyggnad som representerar samma enhetliga arkitektur och betjänar hotellverksamheten. I stranddetaljplanen finns omfattande bestämmelser som styr byggandet så att de nya byggnaderna passar diskret i landskapet vid Barösunds farled och i skärgårdsmiljön. Beträktat utgående från de här utgångspunkterna bedöms stranddetaljplanen inte medföra några negativa konsekvenser för landskapet.



Bild 48: Visualisering av ett i enlighet med planen genomfört hotellområde sett från havet (Lena Weckström, 10/2022). Byggnaderna blir delvis skynda av träden, och spa- och huvudbyggnaden som är störst i området ligger längst in i den lilla bukten.





Bild 49: Förstoring av bild 49 (Lena Weckström, 10/2022). Byggnadsmassan består av mindre delar vilket underlättar anpassandet av byggnaderna i terrängens former och landskapet.



Bild 50: Bild av den redan byggda stugbyn. De små byggnaderna skymtar mellan träden. Stugorna urskiljs bäst i landskapet mot Barösunds farled under kvällen när ljuset från fönstren syns för passerande längs farleden. (Bild: The Barö)

### Konsekvenser för den byggda miljön

Traditionellt har byggnation vid Barösund-farleden undvikits på särskilt framträdande platser på strandklipporna, och villor har byggts längre bort från stranden, med undantag av lotsstationer, fiskebodas, bryggor och sjömärken, som i huvudsak har placerats precis vid stranden. Det har varit viktigt för sundets livskraft att det har funnits tydligt identifierbara områden längs den som inte har tillåtits att förändras så att sjöfolk kan identifiera var de rör sig. Som ett resultat har avverkning

av träd varit förbjudet på vissa platser, eftersom träden har fungerat som en lokaliseringsindikator i utvecklade områden. Å andra sidan har även mer synliga byggnader uppförts vid Barösunds farled under tidens gång. Som ett exempel kan nämnas en välbevarad skolbyggnad från sekelskiftet 1800–1900 som ligger på en klippa på den motsatta stranden vid Hycklesund. Byggnaden bildar ett karaktäriserande landmärke i landskapet vid byns centrum.

Planområdet är sedan tidigare i huvudsak obebyggt med undantag av en strandbastu och bryggor i båthamnen. I och med förverkligandet av stranddetaljplanen blir det utvecklade strandlandskapet en miljö byggd på ett sätt som är typiskt för skärgårdslandskap där byggnaderna skymtar fram bakom skogen. Öster om planområdet ligger de redan förverkligade småskaliga inkvarteringsbyggnaderna som passar i skogslandskapet. De har gett den bebyggda miljön vid Barösunds farled ett nytt modernt element som delas av de RM-områden som nu planläggs. Det nya bostadsbyggandet anpassas efter de närliggande bostadsbyggnaderna. Stranddetaljplanen förväntas inte ha några negativa konsekvenser för den byggda miljön.

### Konsekvenser för kulturmiljön

I semesterbyn, som består av små stugor, kombineras skärgårdens villabyggnader från sent 1800-tal med lotstraditioner till små semesterbyggnader på klipporna, vilket skapar en ny typ av skärgårdskulturmiljö för området. De redan förverkligade hotellområdet öster om planområdet har skapat skikt i kulturlandskapet vid Barösunds farled. Med stranddetaljplanen Bergvalla III möjliggörs en utvidgning av hotellområdet. Planbestämmelserna styr nybyggnationen så att den genomförs på ett högklassigt sätt och strikt reglerar byggnadernas storlek och ytmaterial. Det nya området för turistservice har ökat både de lokala invånarnas och turisternas medvetenhet om området, vilket för sin del främjar vården av kulturvärdena och byggnadsarvet vid Barösunds farled.

Bostadstomterna i området har traditionellt placerats i de inre delarna av ön eller åtminstone en bit från stranden. Så har man också gjort beträffande det AP-1-kvartersområdet i stranddetaljplanen Bergvalla III. Den nya bosättningen är dock anpassad till byggsättet efter kulturmiljön och det karaktäristiska byggandet i området, och den kompletterar det nyare byggnadsbeståndet på tomterna intill.

### Konsekvenser för fornlämningar

På planområdet finns inga fornminnen som man vet om och stranddetaljplanen beräknas inte ha några skadliga konsekvenser för fornlämningarna.

## 7. Förverkligande av stranddetaljplanen

Avloppshanteringen ordnas enligt de planer som utarbetades i förslagsskedet. Bostads- och turismbyggandet förverkligas av inkvarteringsentreprenören.