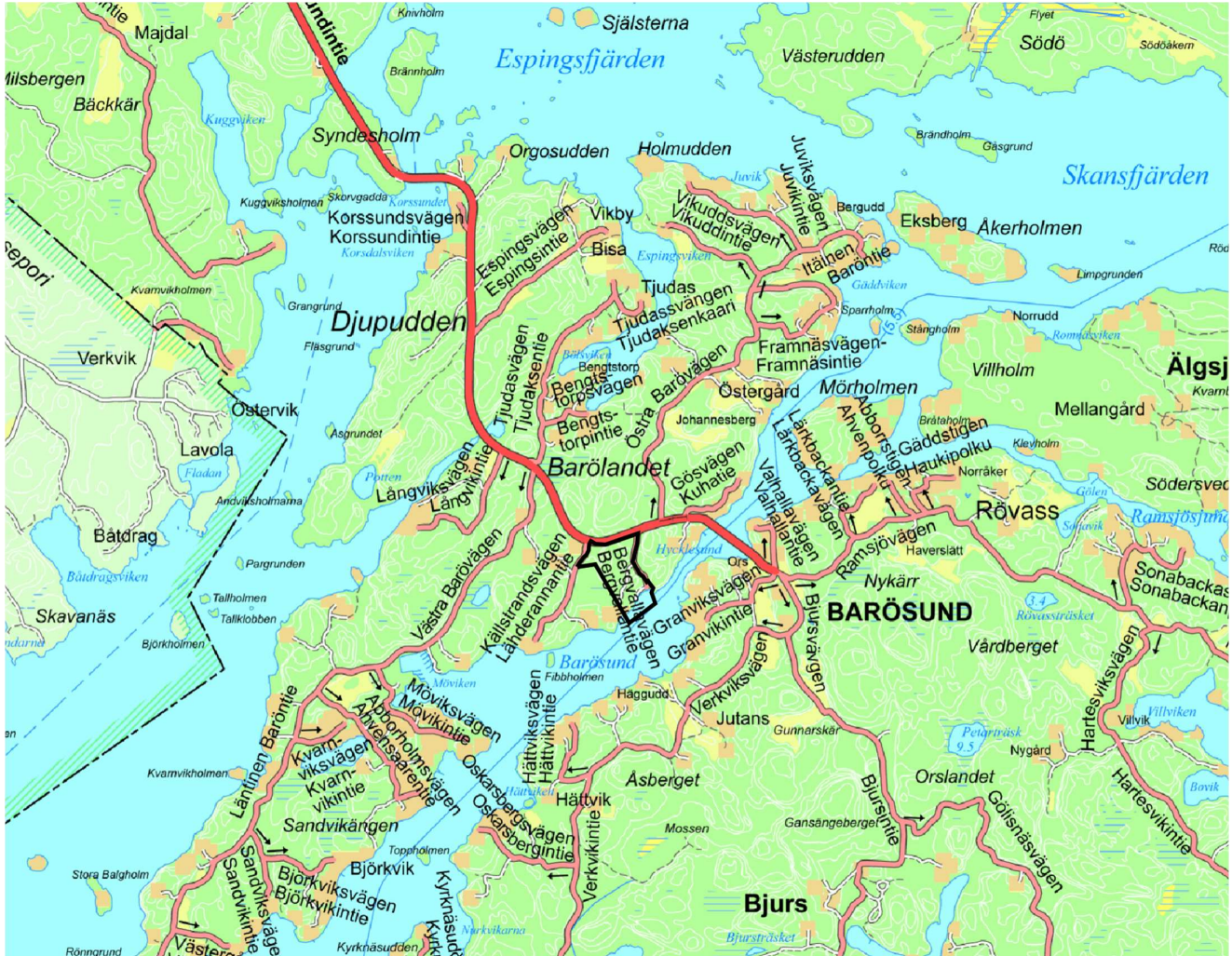


Bergvalla III
 Ranta-asemakaava

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Rakennus- ja ympäristölautakunta 26.9.2023



Kuva 1. Ranta-asemakaava-alueen sijainti opaskarttapohjalla.

Suunnittelualue

Ranta-asemakaava koskee osaa Inkon Barölandetin saaresta. Suunnittelualue on kooltaan 8,1 ha. Ranta-asemakaava-alueen rajaus on osoitettu kuvassa 2.

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

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

Suunnittelualue on pääosin kallioista sekametsää, jota on hoidettu talousmetsänä. Ranta on metsäinen ja suurelta osin jyrkkärinteistä kalliota. Luontoselvityksessä 2020 (Keiron Oy) alueelta on tunnistettu paikallisesti erittäin arvokasta korpea ja heinäketoa. Suunnittelualueella ei sijaitse luonnonsuojelualueita tai suojeluohjelmien alaisia alueita. Alueella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä luontoarvoja. Koko suunnittelualue kuuluu Barösundin väylän valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön (RKY).

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

Ranta-asemakaavoitettava alue on kokonaan kunnan omistuksessa.

Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelun käynnistämistä koskevat päätökset

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

Bergvalla osayleiskaava

Kunnanvaltuusto päätti 13.12.2021 § 95 Bergvallan hotellitoiminnan kehittämistä koskevista toimenpiteistä ja samalla kehotti rakennus- ja ympäristölautakuntaa käynnistämään Bergvallan



Kuva 2. Ranta-asemakaava-alueen rajaus maastokartalla.

osayleiskaavan laatimisen viivytyksettä. Bergvallan osayleiskaavan laatiminen sisältyy kunnanhallituksen 29.3.2021 hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuonna 2022 aloitettavana hankkeena. Kunta ryhtyi Bergvallan osayleiskaavan laatimiseen omaloitteisesti.

Bergvalla II ranta-asemakaava

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

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

Kaavoitustilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018. Alueidenkäyttötavoitteet tulee ottaa huomioon

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

Uusimaa-kaava 2050

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

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

Yleiskaava

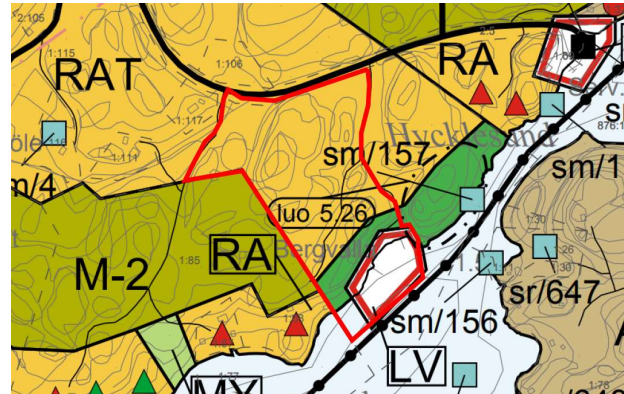
Alue kuuluu Inkoon sisäsaariston osayleiskaavaan, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 23.4.2018.

Osayleiskaavassa alue on pääosin merkitty loma-asuntokyläksi (RAT). Ranta on retkeily- ja virkistysaluetta (VR) sekä venesatamaa (LV). Merelle ulottuva osa on vesialuetta (W). Alue sijoittuu kokonaisuudessaan maisemallisesti arvokkaalle alueelle (ma) sekä valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön (rky).

Aluetta koskevat yleiskaavamerkinnot

RAT, loma-asuntokylä

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



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

VR, retkeily- ja virkistysalue

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

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

LV, venesatama

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

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

W, vesialue

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

ma, maisemallisesti arvokas alue

Alueen tarkemmassa suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon maataloustuotannon tarpeet ja sovitettava

toimenpiteet siten, ettei arvokkaan maisemakokonaisuuden arvoja heikennetä.

Alueen maisemalliset ominaispiirteet tulee säilyttää. Alueella tapahtuva rakentaminen ja ympäristönhoito tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin, kulttuurihistoriallisiin, rakennustaiteellisiin ja

ympäristöllisiin arvoihin. Ympäristön ja alueen kasvillisuuden hoidossa perinnemaiseman ennallistamista tulee edistää. Rakennustaiteellisesti ja miljööön yhtenäisyyden kannalta tärkeitä rakennuksia tai rakennusryhmiä ei saa purkaa eikä niiden ulkoasua muutata 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.

Ranta-asetmakaava

Osassa kaava-alueetta on voimassa 7.9.2020 kunnanvaltuuston hyväksymä Bergvalla I ranta-asetmakaava. Muilta osin kaava-alueella ei ole voimassaolevaa asetmakaavaa.

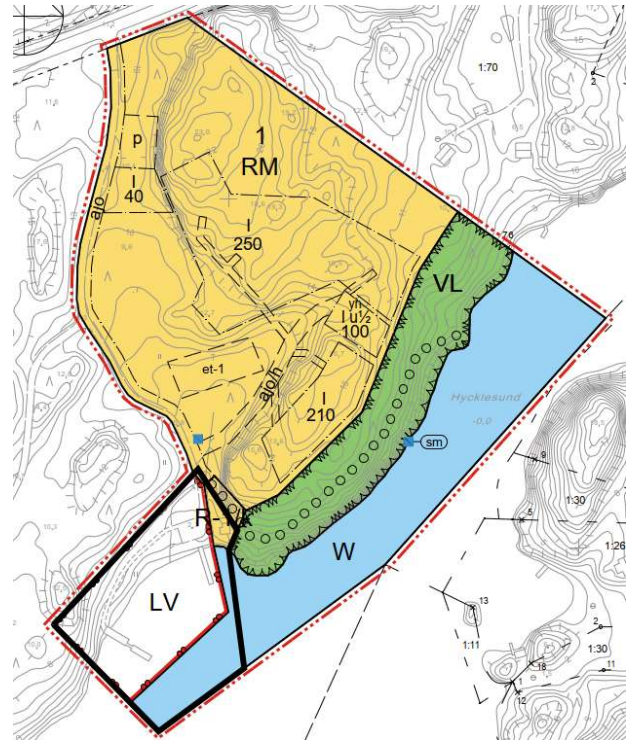
Aluetta koskevat ranta-asetmakaavamerkinnot

R-1/k, loma-alue, joka on varattu kunnan tarpeisiin
Alueelle saa rakentaa saunan, jonka kerrosala saa olla enintään 50 k-m². Katettua terassia saa olla korkeintaan 50 % rakennuksen pinta-alasta.

LV, venesatama

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

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



Kuva 4. 7.9.2020 kunnanvaltuuston hyväksymä Bergvalla I ranta-asetmakaava. Kaava on voimassa ainoastaan mustalla rajatulla alueella, joka on Bergvalla III ranta-asetmakaavan alueelle ulottuva osa. Loppuosa Bergvalla I ranta-asetmakaavasta on korvattu kunnanvaltuuston 10.10.2022 § 46 hyväksymällä Bergvalla I ranta-asetmakaavamuutoksella.

RM, Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue:
Alueelle saa rakentaa majoitusrakennuksia ja vapaa-ajan asuntoja sekä muita matkailua palvelevia rakennuksia ja saariston elinkeinotoimintaan liittyviä toimitilarakennuksia, jotka eivät aiheuta haittaa asumiselle tai ympäristölle. Rakentamisen ulkopuolelle jäävät alueet tulee säilyttää luonnontilaisina. Alueelle saa rakentaa yksittäisiä alueen käyttötarkoitusta vastaavia rakennuksia, joiden suurin sallittu kerrosala saa olla korkeintaan 40 k-m². Yksittäisiä rakennuksia voidaan kytkeä katoksella korkeintaan 3 rakennuksen ryhmiin. Katettua terassia saa olla korkeintaan 50 % rakennuksen pinta-alasta. Lisäksi alueen yhteiskäyttötiloja varten erikseen osoitetulle alueelle voidaan rakentaa yksi kokoontumisrakennus, jonka kerrosala saa olla korkeintaan 100 k-m². Korttelialueelle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla korkeintaan 600 k-m².

Rakennusjärjestys

Inkoon kunnan rakennusjärjestys on astunut voimaan vuonna 2002.

Maanomistus ja hallinta

Suunnittelualue sijaitsee Inkoon kunnan omistamalla kiinteistöllä 149-402-1-115.

Suunnittelun määrittely ja tavoitteet

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

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

Suunnitelman kuvaus

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

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

Kaavan ehdotusvaiheen aineisto on tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa.

Suunnittelun eteneminen

Inkoon kunnanhallitus esittää kaavan hyväksymistä kunnanvaltuustolle. Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan kunnan kotisivuilla sekä lähetetään tieto

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

Selvitykset

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

Laadittuja selvityksiä:

- Bergvalla/Barösund kunnallistekniikka - jätevesiviemäröinnin yleissuunnitelma. Ramboll Oy, 2023.
- Kilva-tarkistuslista Bergvalla III, Inkoon kunta, 2023.
- Laskelma Vestelli Biokube Mars 4000:n puhdistustehokkuudesta. Vestelli Oy, 2022.
- Selvitys jätevesien käsittelyn vaihtoehtoista. Ecobio Oy, 2022.
- Bergvallan asemakaava, luontoselvitys 2020. Luontotieto Keiron Oy, 2020.
- Bergvallan aluetta koskeva maankäyttöluonnos. Inkoon kunta, 2020.
- Inkoon sisäsaariston yleiskaavatarkistuksen vesistö- ja pohjavesivaikutusten tarkasteleminen. Ralf Holmberg, Minttu Peuraniemi ja Anu Suonpää, 2016.
- Inkoon sisäsaariston arkeologinen vedenalaisinventointi, ARK-sukellus. Rami Kokko, 2012.
- Inkoon sisäsaariston muinaisjäännösinventointi. Mikroliitti Oy, 2012.
- Inkoo – rakennetun kulttuuriympäristön selvitys. STADIONARK, 2012.
- Inkoon sisäsaariston osayleiskaava, Luontoselvitys 2011-2012. Luontotieto Keiron Oy, 2013.
- Inkoon kulttuurimaisemaselvitys; Maisemalliset suositukset yleiskaavoitusta varten. Diplomityö, Aalto-yliopisto. Annina Sarlos, 2012.
- Inkoon sisäsaariston kulttuurimaiseman ominaispiirteet, uhat ja mahdollisuudet. Aalto-yliopisto, Maisema-arkkitehtuuri. Kaisa Laine, 2011.

- METSO – kohteiden inventointi, Kunta-METSO - ohjelma. Luontotieto Keiron Oy, 2011.
- Perinteisten saaristokyläelementit Inkoon saaristossa. Aalto yliopisto, Maisema-arkkitehtuuri. Anni-Maija Fincke, 2011.

Arvioitavat vaikutukset

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

Maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetty vaikutukset:

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

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

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

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

Osalliset ja osallisten kuuleminen

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

Tässä ranta-asemakaavassa osallisia ovat:

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

Osallistumisen järjestäminen ja tiedottaminen

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

Viranomaistahoja tiedotetaan kunnan toimesta erikseen.

Suunnittelun päätöksentekovaiheet, vaikutusten arviointi sekä osallistumismenettelyt

Kaavoituksen vireilletulo

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

Mielipiteen esittäminen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavan valmisteluaineistosta

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

Kaavaehdotus

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

Ensimmäisen kaavaehdotuksen ja siitä saadun palautteen pohjalta on laadittu toinen kaavaehdotus, joka asetetaan nähtäville Inkoon kunnantalolla ja kunnan kotisivuilla. Nähtäville asettamisesta

kuulutetaan kunnan kotisivuilla. Kaavehdotuksen nähtävilläoloaikana järjestetään asukastilaisuus. Osalliset voivat nähtävillä olon aikana jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen. Viranomaisilta pyydetään lausunnot. Annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet. Niille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, ilmoitetaan kunnan perusteltu kannanotto muistutukseen.

Kaavan hyväksyminen

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

Alustava aikataulu

Ajankohta	Kaavavaihe
2022	
helmikuu	Kaavan käynnistämisen vaiheen viranomaisneuvottelu
helmikuu- maaliskuu	Kaavoituksen vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävälle asettaminen. Järjestetään asukastilaisuus.
huhti-joulukuu	Selvitysten täydentäminen
marras-joulukuu	Kaavaehdotuksen laatiminen
2023	
helmi-maaliskuu	Kaavaehdotus nähtävillä. Järjestetään asukastilaisuus.
kesä-elokuu	Vastineiden antaminen, toisen kaavaehdotuksen laatiminen
syys-lokakuu	Kaavaehdotus nähtävillä. Järjestetään asukastilaisuus.
loka-marraskuu	Vastineiden antaminen, asiakirjojen tarkistukset
marras- joulukokuu	Kaavan hyväksymiskäsittely
tammikuu →	Kaava lainvoimainen

Yhteystiedot

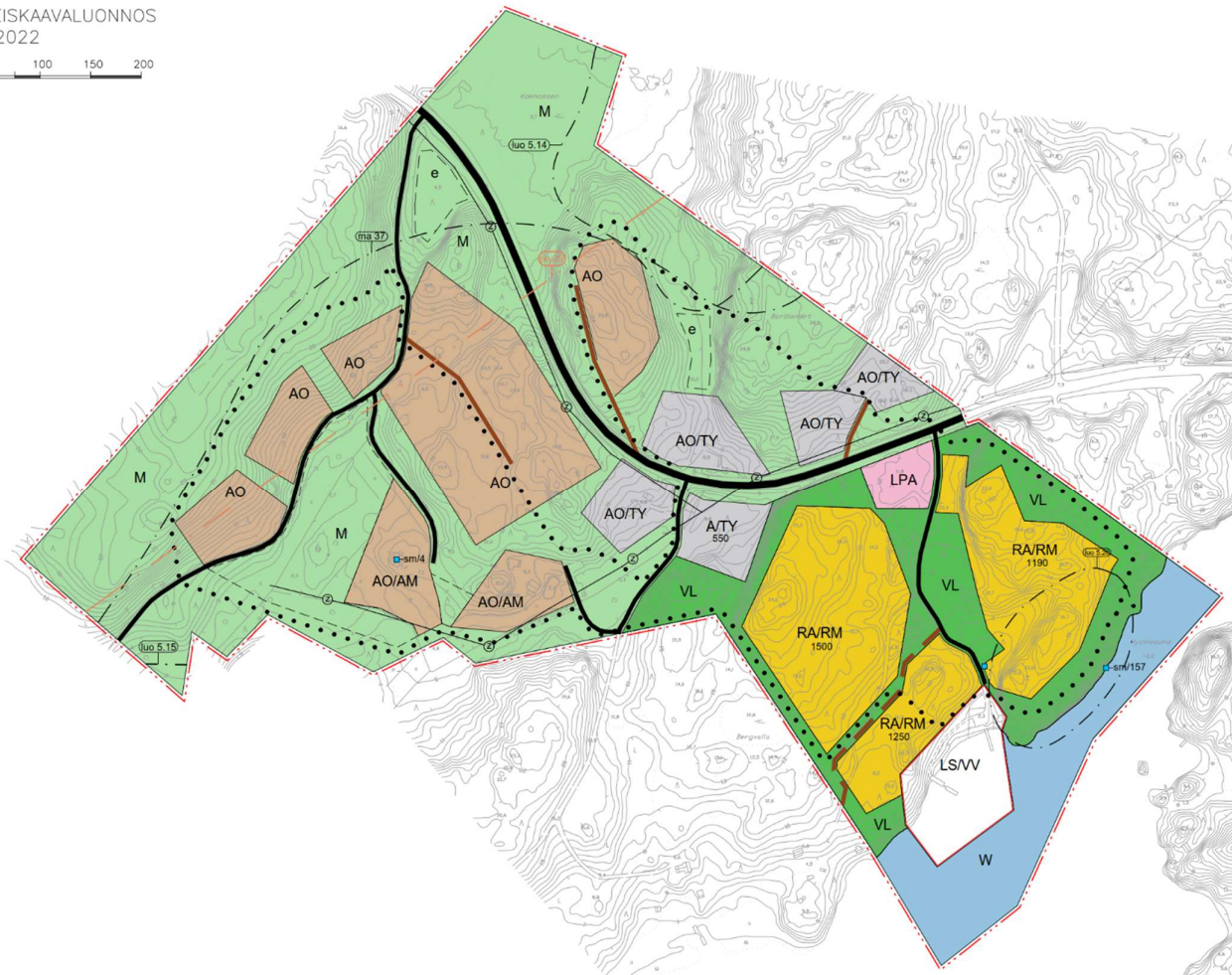
Eric Roselius
Inkoon kunta
Kaavoituspäällikkö
Puh. 040 670 6143
eric.roselius@inkoo.fi
Postiosoite: Inkoon kunta, PL 6, 10211 Inkoo
Käyntiosoite: Rantatie 2, 10210 Inkoo

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

Kaavan valmisteluaineisto, alustavat suunnitelmat

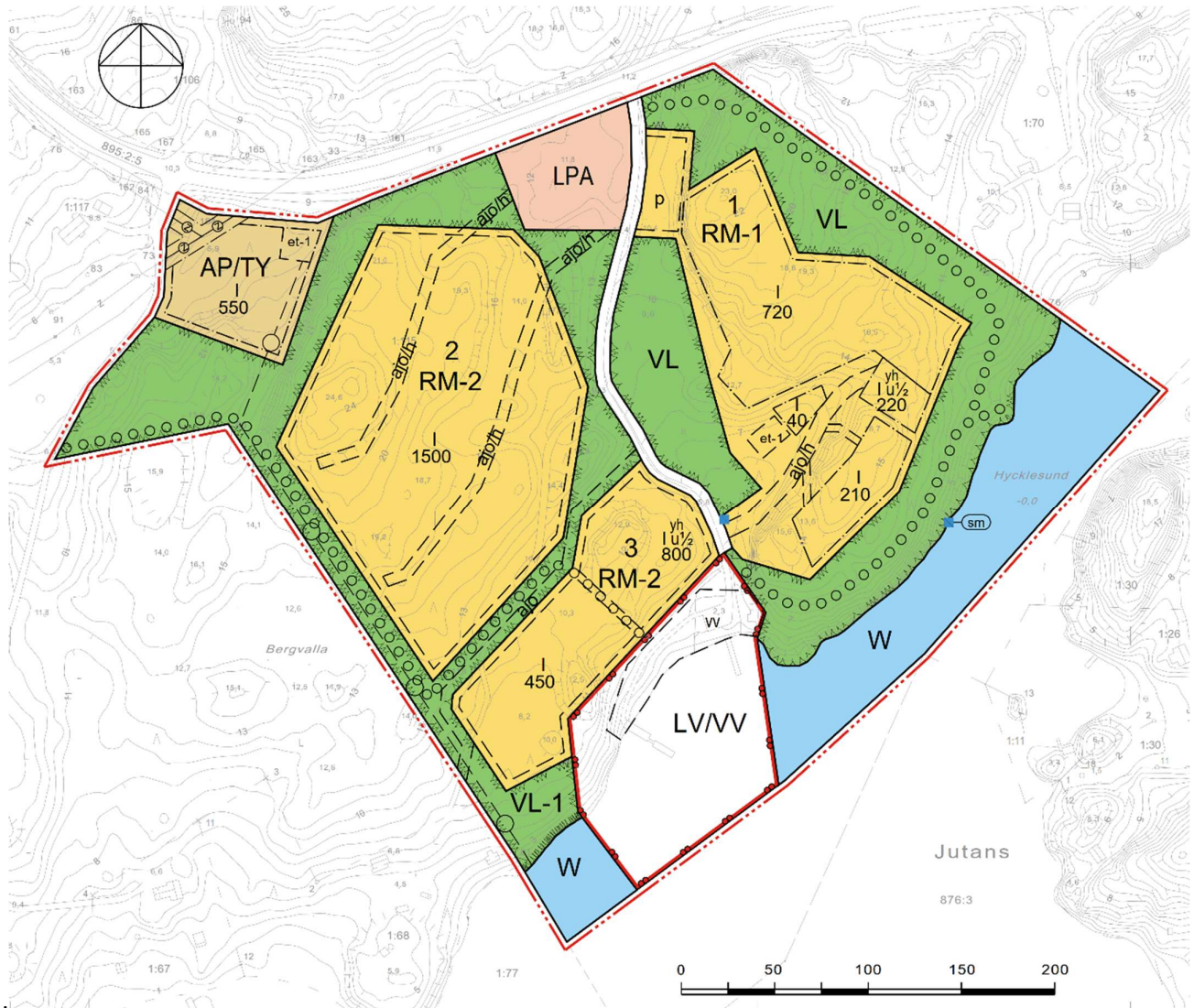
Bergvalla osayleiskaavaluonnos

OSAYLEISKAVALUONNOS
 08.02.2022



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

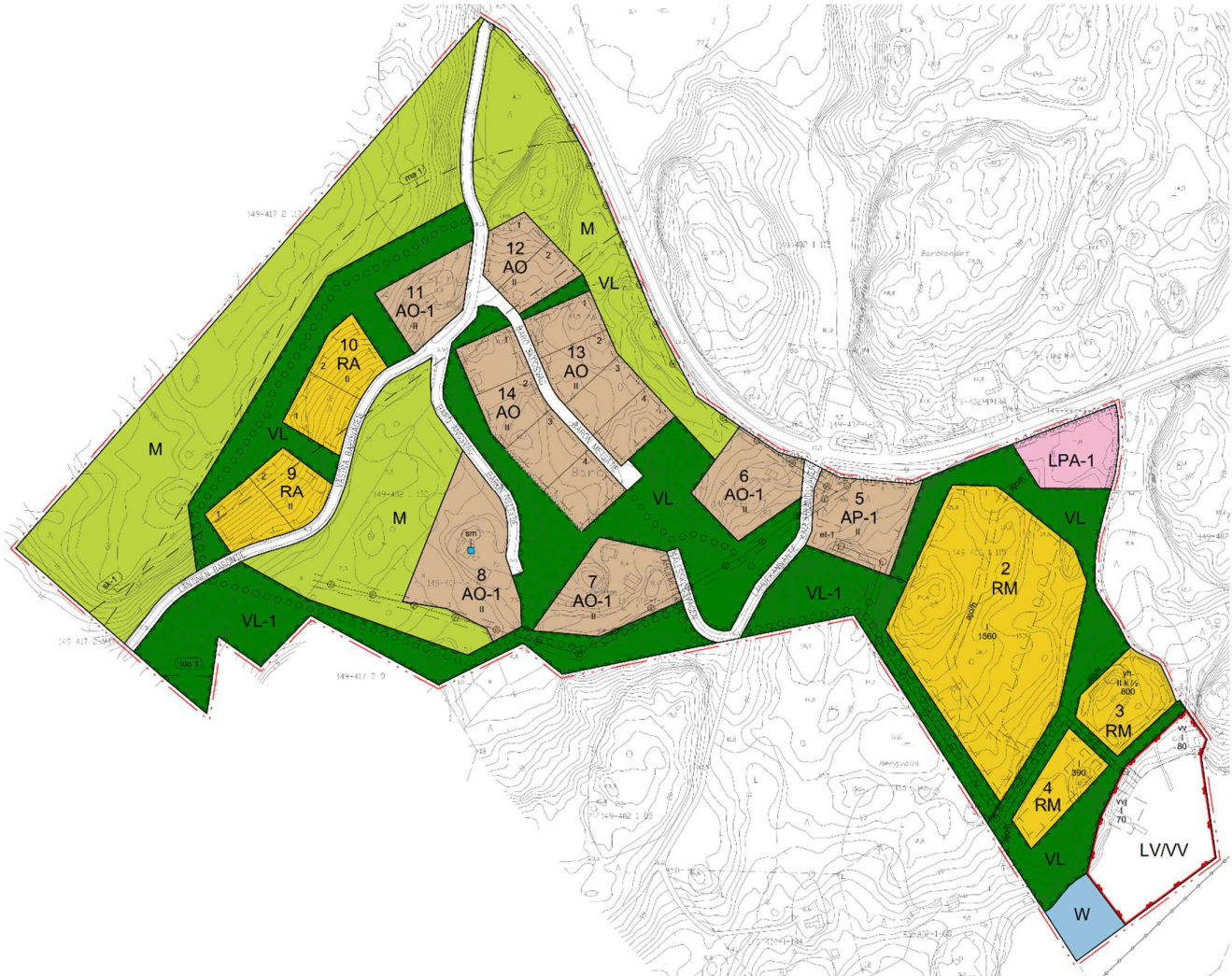
Bergvalla II ranta-asemakaava



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

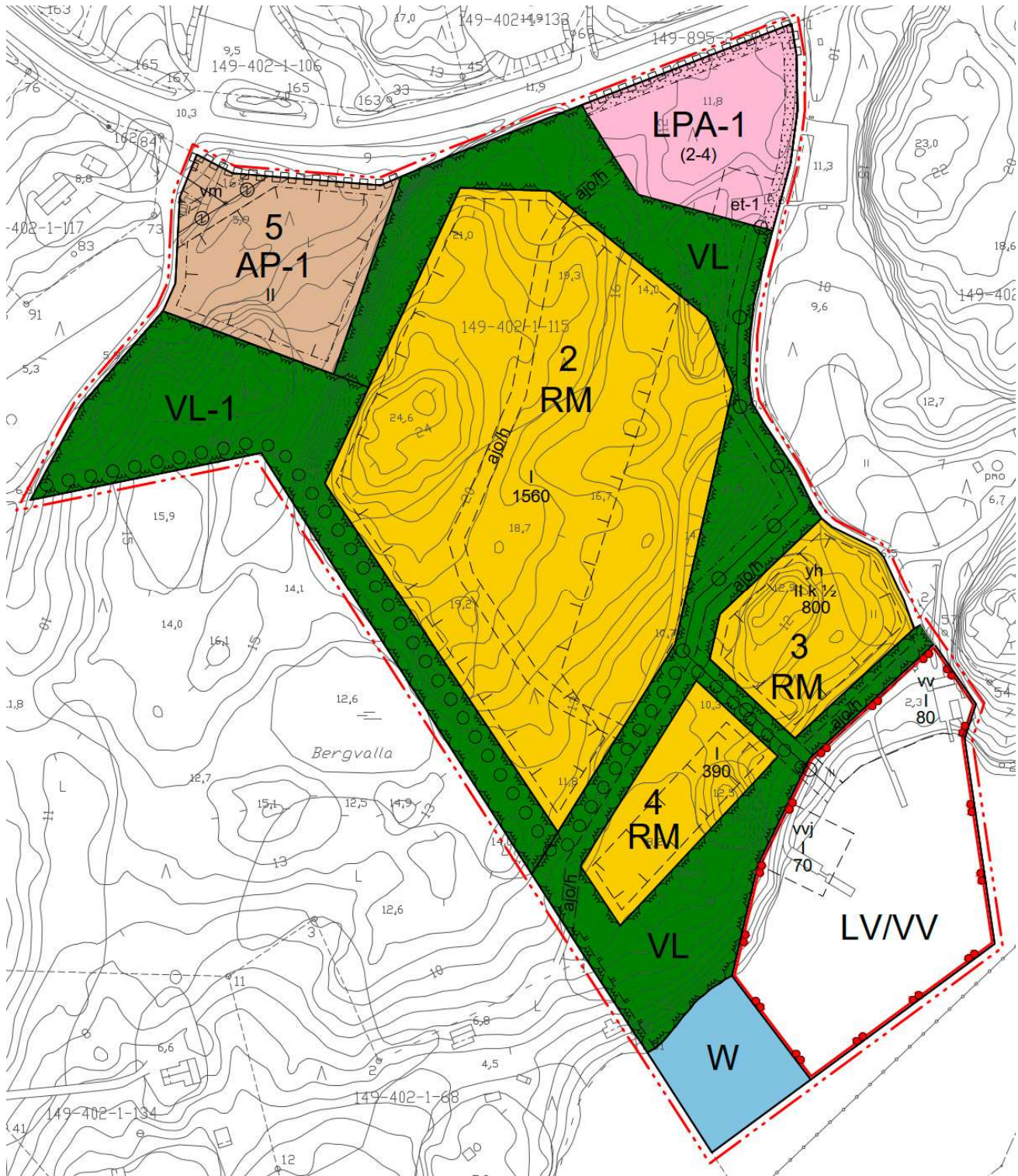
Kaavaehdotukset

9.2.-20.3.2023 nähtävillä ollut Bergvalla III asemakaavaehdotus



Kuva 8. Bergvalla III asemakaavaehdotus (Inkoon kunta 01/2023).

Bergvalla III ranta-asemakaavaehdotus



Kuva 9. Bergvalla III ranta-asemakaavaehdotus, määräykset ja merkinnät (Inkoon kunta 09/2023).

INGÅ KOMMUN
STRANDETALJPLAN 1:2000
BERGVALLA III

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

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 m²-vy. Högst 50 % av tomtens våningsyta får användas för sådana skärgårdsnärings som inte förorsakar men för boendet eller miljön såsom affärs-, inkvarterings- och verkstadsverksamhet. Härvid bör speciellt tillägs att verksamhet inte medför tung trafik, störande ljud eller lukt. Så mycket som möjligt av växtligheten i området ska bevaras. Tomtgränser bör förses med 1,2-2 m hög häck.

RM

Kvartersområde för byggnader som betjänar turism. På området får uppföras sådana fritidsbostäder och byggnader för inkvartering samt andra byggnader som betjänar turism och kontorsbyggnader som berör skärgårdens näringsliv som inte orsakar skada åt boendet eller naturen. Områden som förblir obebyggda ska huvudsakligen bevaras för växtlighetens och landskapets del i naturtillstånd.

På området får uppföras enskilda byggnader som motsvarar områdets användningsändamål och vars våningsyta inte överskrider 150 m²-vy och som färbestå 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 sammanvåningsutrymmen byggas en huvudbyggnad som betjänar inkvarteringsverksamhet som kan bestå av flera separata eller kopplade delar. Den största tillåtna sammanhängande våningsytan är 200 m²-vy. Den högsta tillåtna totala våningsytan för samlingslokalsbyggnader är 800 m²-vy.

VL

Område för närrekreation. Området skall till sitt landskap och vegetation bevaras i naturtillstånd.

På området får upprättas småskaliga anläggningar, som främjar områdets användning som rekreativområde. Anläggningarna skall anpassas till landskapet. Vid den noggrannare planeringen av lederna på området ska man undvika att leda trafiken till områden där vegetationen är känslig för slitage.

VL-1

Område för närrekreation, skyddsskog. Området skall till sitt landskap och vegetation bevaras i naturtillstånd. På området tillåts endast de mest nödvändiga skogsårdsåtgärder. Vid den noggrannare planeringen av lederna på området ska man undvika att leda trafiken till områden där vegetationen är känslig för slitage.

LPA-1

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

INKOON KUNTA
RANTA-ASEMAKAAVA 1:2000
BERGVALLA III

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

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

Asuinpientalojen korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin. Yhteenlaskettu kerrosala tonttia kohden ei saa ylittää 550 k-m². Tontin kerrosalasta enintään 50 % voidaan käyttää sellaisiin saariston elinkeinotoimintoihin, jotka eivät aiheuta haittaa asumiselle tai ympäristölle, kuten liike-, majoitus- ja verstoimintoihin. Tällöin on erityisesti katsottava, ettei toiminta aiheuta raskasta ajoneuvoliikennettä, melua tai löyhkää. Alueella olevaa kasvillisuutta tulee säilyttää mahdollisimman paljon. Tontinrajat on varustettava 1,2-2 m korkealla pensasaidalla.

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

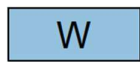
Alueelle saa rakentaa yksittäisiä alueen käyttötarkoitusta vastaavia rakennuksia, joiden suurin sallittu kerrosala on 150 k-m² ja jotka saavat koostua korkeintaan kolmesta eri huoneistosta. Katettua terrassia saa olla korkeintaan 50 % rakennuksen pinta-alasta, poislukien majoitustoimintaa palveleva päärakennus, jossa katettua terrassia saa olla korkeintaan 25 % rakennuksen pinta-alasta. Katettujen terrassien 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-m². Kokoonmistarakennuksen suurin sallittu kokonaiskerrosala on 800 k-m².

Lähivirkistysalue. Alue tulee säilyttää maisemaltaan ja kasvillisuudeltaan luonnonmukaisena. Alueelle saa rakentaa kevyitä rakennelmia, jotka edistävät alueen käyttöä virkistysalueena. Rakennelmien tulee soveltua maisemaan. Alueelle sijoittuvien reittien tarkemmassa suunnittelussa tulee välttää kulunohjaamista kulutusherkän kasvillisuuden alueille.

Lähivirkistysalue, suojametsä. Alue tulee säilyttää maisemaltaan ja kasvillisuudeltaan luonnonmukaisena. Alueella sallitaan vain välttämättömät metsänhoidolliset toimenpiteet. Alueelle sijoittuvien reittien tarkemmassa suunnittelussa tulee välttää kulunohjaamista kulutusherkän kasvillisuuden alueille.

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



Vattenområde.



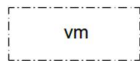
Småbåtshamn och badstrand.

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 åtgärdstillstånd för bryggor och vid behov bör utlåtande av det regionala ansvarsmuseet (Västra Nylands museum) begäras.



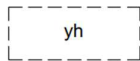
Byggnadsyta.



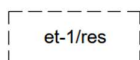
Byggnadsyta som reserverats för den existerande transformatorstationen.



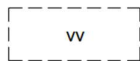
Riktgivande byggnadsyta.



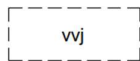
Riktgivande byggnadsyta, där det tillåts byggnation av sam anvädningsutrymmen som betjänar kvartersområdet.



Riktgivande reservområde för avloppsreningsverk och infiltrationsbädd. 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. Byggandet på området ska förverkligas på ett för omgivningen lämpligt sätt.



Riktgivande byggnadsyta för båtskjul där det även får uppföras utrymmen som betjänar strandområdet. Byggandet på området ska förverkligas på ett för omgivningen lämpligt sätt. Utrymmen av lågt värde får avvika från den lägsta tillåtna byggnadshöjden.



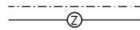
Del av område som skall planteras.



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



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



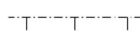
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.



Linje 3 m utanför planområdets gräns.



Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.

Vesialue.

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 muinaisjäännökset on otettava huomioon laiturirakenteiden ilmoitus- ja toimenpidelupakäsittelyjen yhteydessä ja pyydyttävä tarvittaessa alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) lausunto.

Rakennusala.

Rakennusala olemassa olevaa muuntajaa varten.

Ohjeellinen rakennusala.

Ohjeellinen rakennusala, jolla sallitaan korttelialuetta palvelevien yhteiskäyttötilojen rakentaminen.

Ohjeellinen jäteveden puhdistamon ja suodatuskentän reservialue. 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. Alueella tapahtuva rakentaminen tulee toteuttaa ympäristöönsä sopivalla tavalla.

Venevajan ohjeellinen rakennusala, johon saa myös rakentaa ranta-alueita palvelevia tiloja. Alueella tapahtuva rakentaminen tulee toteuttaa ympäristöönsä sopivalla tavalla. Vähäarvoiset tilat saavat poiketa alimmasta rakentamiskorkeudesta.

Istutettava alueen osa.

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 kaavamuutosalueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, kortteliinosan ja alueen raja.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

251	Kvartersnummer.	Korttelin numero.
2	Nummer på riktgivande tomt.	Ohjeellinen tontin numero.
50	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnad eller i en del därav.	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
II k ½	Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källaren för utrymme som inräknas i våningsytan.	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta kellarin tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
(2-4)	Siffrorna inom parentesen anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER1 § 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 reparationsbyggnad, bygg- och reparationsåtgärder på vägnätet och övriga åtgärder som förändrar miljön i området.

3 § BYGGNADSSÄTT

Ny- och reparationsbyggnad, 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 landskapskännetecken samt kulturmiljö.

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

Byggnaderna ska i huvudsak byggas i trä. Fasaderna ska i huvudsak vara i trä. Färgerna på byggnaderna skall vara jordnära och naturenliga så att de passar in i skärgårdsmiljön.

Byggnaderna bör placeras så att de passar byggplatsens nuvarande terräng. Bergsprängningar och terrängutfyllnad bör undvikas.

Dokumentationen för byggnadslovsansökningen ska innehålla illustrerande planer som beskriver situationen i hela kvarteret samt de åtgärder som planerats för kvarteret och i vilka de ovannämnda aspekterna har anvisats med godtagbar precision.

4 § PARKERING

Bilplatser bör anläggas enligt följande:

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

YLEISMÄÄRÄYKSET1 § TOIMENPIDERAJOITUS

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

2 § VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ

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

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

3 § RAKENTAMISTAPA

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

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

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

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

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

Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä havainnollistavia suunnitelmia, jotka kuvaavat koko korttelialueen tilannetta sekä sinne suunniteltuja toimenpiteitä ja joissa edellä mainitut asiat on osoitettu hyväksyttävällä tarkkuudella.

4 § PYSÄKÖINTI

Autopaikkoja tulee rakentaa seuraavasti:

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

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

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

5 § BYGGNADSSÄTT INOM AP-1 KVARTERSOMRÅDET

Byggnaderna och 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, yttermaterial och färgsättning. Dessutom bör man beakta terrängformationer, jordmån och behov av avlopp samt möjligheter för hantering av avfallsvatten.

7 § SMÅBÅTSHAMN

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

8 § BEAKTANDE AV ÖVERSVÄMNINGSRISK

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

9 § SOLFÅNGARE

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

10 § VATTEN- OCH AVLOPPSVATTENHANTERING

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

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

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

11 § DAGVATTEN

En utredning om hanteringen av dagvatten ska presenteras vid 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 jäsenneltävä joko puu- tai pensasistutuksin. Puu- ja pensasistutukset tulee mahdollisuuksien mukaan korvata säilytettävillä, olevilla puilla ja pensailla.

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

5 § RAKENTAMISTAPA AP-1-KORTTELIALUEELLA

Rakennukset ja autokatokset tulee varustaa harjakatolla, jonka kaltevuus on 1:1-1:2,5. Korttelialueella on noudatettava yhtenäistä rakentamistapaa ja 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 sovittaminen maastoon luontevalla tavalla.

10 § VESI- JA JÄTEVESIHUOLTO

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

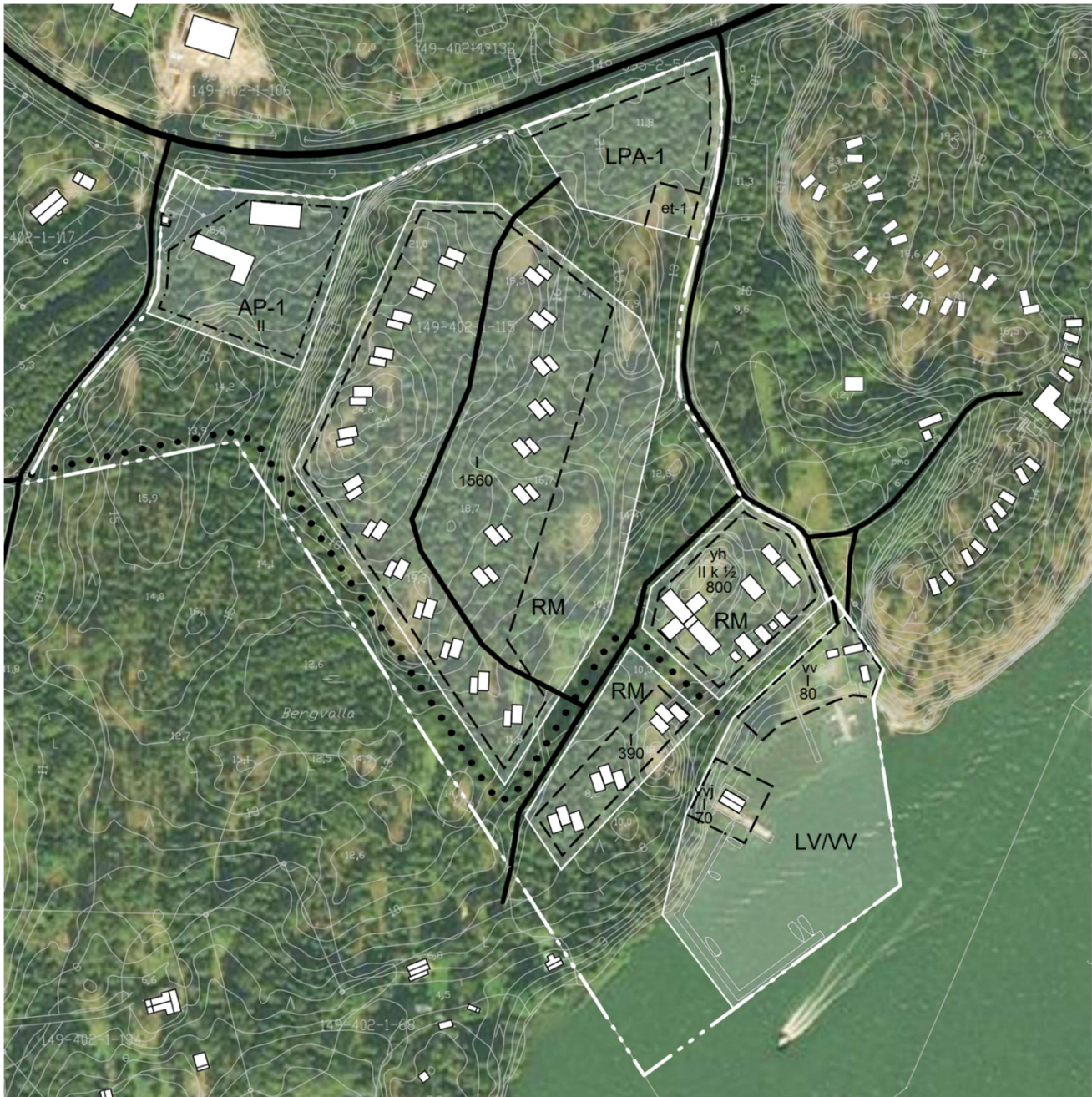
Talousveden hankinnan ja jätevesien käsittelyn tulee perustua koko aluetta koskevaan vesihuoltosuunnitelmaan, joka tulee esittää ja hyväksyttävä kunnalla rakennuslupavaiheessa. Lisäksi on osoitettava, että puhdasta juomakelpoista vettä on riittävästi saatavissa.

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

11 § HULEVEDET

Selvitys hulevesien käsittelystä on esitettävä rakennuslupaa haettaessa.

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



Kuva 14: Havainnekuva Bergvalla III ranta-asemakaavan mukaisesta rakentamisesta (Inkoon kunta 09/2023). Ranta-asemakaava-alueen itäpuolella sijaitseva hotellialue on esitetty sinne laadittujen, alustavien suunnitelmien mukaisesti.