

Bergvalla
 Stranddetaljplan

Plan för deltagande och bedömning

Byggnads- och miljönämnden 26.9.2023



Bild 1. Avgränsning av stranddetaljplanområdet på guidekarta.

Planeringsområde

Detaljplanen gäller en del av ön Barölandet i Ingå. Planeringsområdets areal är 8,1 ha. Avgränsningen av stranddetaljplaneområdet har anvisats i bild 2.

Planeringsområdet ligger vid Barösunds farled på cirka 20 kilometers avstånd från Ingå centrum. Det finns en förbindelse till planeringsområdet från landsväg 1104 Barösundsvägen. Strandlinjen är ca 190 m.

I området finns en bastubyggnad i samband med hotellverksamheten. Grannfastigheten till planeringsområdet har fast bosättning, byggnader för småindustri samt fritidsbostäder. Planeringsområdet består till största delen av bergig blandskog som har underhållits som ekonomiskog. Också stranden är skogig och består till största delen av branta bergssluttningar. Naturutredningen 2020 (Keiron Oy) identifierar lokalt väldigt värdefulla kärrområden och gräsrika torrängar på området. I planeringsområdet finns inga naturskyddsområden eller områden som omfattas av skyddsprogram. I området finns inga riksomfattande eller landskapsmässigt betydande naturvärden. Hela området ingår i den riksomfattande värdefulla kulturmiljö (RKY) Barösunds farled.

På andra sidan av farleden bakom färjförbindelsen ligger Barösunds skärgårdsby och båthamn. I anslutning till hamnen finns service såsom restaurang och butik. Byn har cirka 60 fasta invånare.

Området som är föremål för stranddetaljplanen ägs i sin helhet av kommunen.

Utgångspunkterna för planerandet

Beslut om planeringens påbörjande

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

Bergvalla delgeneralplan

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



Bild 2. Avgränsning av stranddetaljplanområdet på terrängkarta.

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

Bergvalla II stranddetaljplan

En stranddetaljplan uppgjordes för Bergvallaområdet år 2020. I enlighet med planen har ett hotell och till detta tillhörande verksamhet byggts upp i området. På grund av den stora efterfrågan på hotelltjänster har de ansvariga för hoteldriften 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 hotellentreprenören gjort för området. Kommunfullmäktige beslöt 13.12.2022 § 95 att ge budgivaren rätt att påbörja förberedande av Bergvalla II stranddetaljplanen samt ändringen av Bergvalla I planen i enlighet med de angivna målen.

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

Planeringssituationen

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

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

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

Nylandsplanen 2050

För planeringsområdet gäller etappplansplanen 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 etappplansplan 4.

I Västra Nylands etappplansplan 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 Farleds beteckning och med beteckningen basfarled för båttrafik.

Generalplan

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

I delgeneralplanen är området huvudsakligen betecknat som fritidshusby (RAT). Stranden är fritids- och rekreationsområde (VR) samt båthamn (LV). Den del som sträcker sig över havet är vattenområde (W). Området ligger i sin helhet i ett landskapsmässigt värdefullt område (ma) samt i n riksomfattande värdefull kulturmiljö (rky).

Delgeneralbeteckningar gällande för området

RAT, byområde för fritidsboende

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

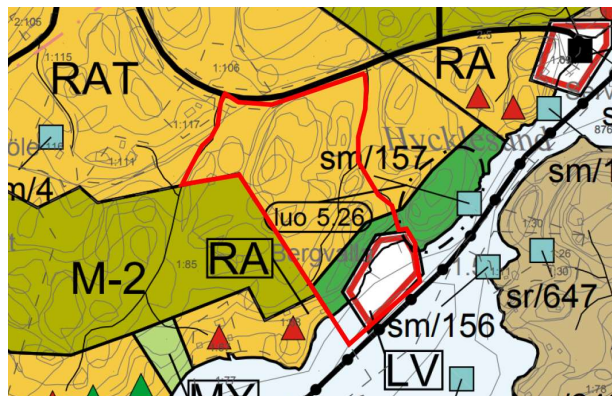


Bild 3. Utdrag ur den gällande delgeneralplanen för inre skärgården med preliminär avgränsning av planområdet

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.

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.

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.

Stranddetaljplanbeteckningar gällande för området

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

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

LV, småbåtshamn

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

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

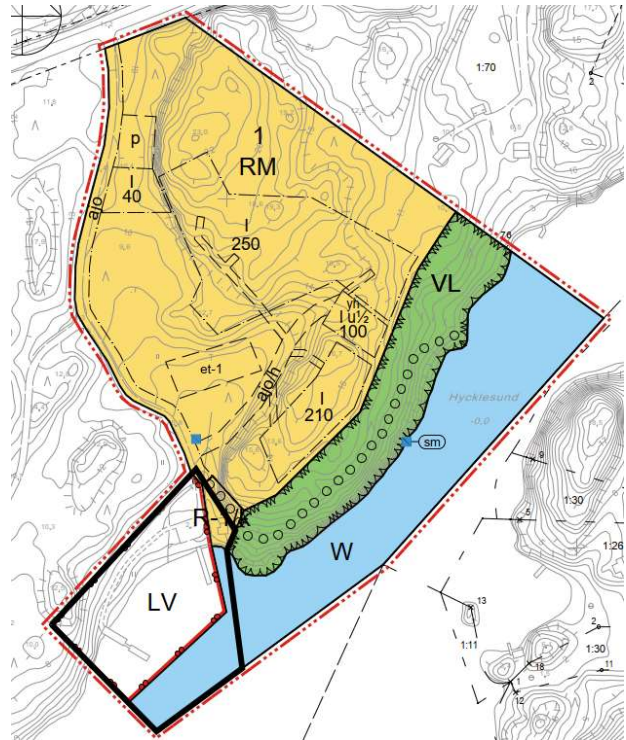


Bild 4. Stranddetaljplan Bergvalla I, godkänd av kommunfullmäktige 7.9.2020. Planen gäller endast för området markerat med svart vilket är den del som sträcker sig till stranddetaljplaneområdet Bergvalla III. Den resterande delen av stranddetaljplanen Bergvalla I har ersatts stranddetaljplaneändringen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

RM, Kvartersområde för byggnader som betjänar turism:

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

Byggnadsordning

Ingå kommuns byggnadsordning trädde i kraft 2002.

Markägoförhållanden och besittning

Planområdet omfattar Ingå kommuns fastighet 149-402-1-115.

Planeringens definition och målsättningar

Stranddetaljplanens målsättning är att med de lokala förhållandena i åtanke styra byggande av bostäder, fritidsbostäder och turismfastigheter samt att utveckla möjligheter att använda området i rekreationssyfte. I 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.

Beskrivning av planen

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

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 närrekreation (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.

Materialet från planens förslagsskede finns i slutet av denna plan för deltagande och bedömning.

Planeringens framskridande

Ingå kommunstyrelse föreslår att planen godkänns av kommunfullmäktige. Information om godkännande sänds både till de kommuninnevånare samt de som

gjort anmärkningar och har skriftligen begärt om det och som har uppgett sin adress när planen varit till påseende (MBL 67§). Ändring av beslutet om godkännande av en plan kan sökas genom att överklaga till förvaltningsdomstolen i Helsingfors. Det är möjligt att överklaga förvaltningsdomstolens beslut till högsta förvaltningsdomstolen.

Utredningar

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

Uppgjorda utredningar:

- Bergvalla/Barösund kunnallistekniikka - jätevesiviemäröinnin yleissuunnitelma. Ramboll Oy, 2023 (översiktsplan för avloppshantering).
- Kilva-checklista Bergvalla III, Ingå kommun, 2023.
- Uträkning om reningseffekten hos Vestelli Biokube Mars 4000. Laskelma Vestelli Biokube Mars 4000:n puhdistustehokkuudesta. Vestelli Oy, 2022.
- Utredning om alternativen till behandlingen av avloppsvatten. Selvitys jätevesien käsittelyn vaihtoehtoista. Ecobio Oy, 2022.
- Bergvalla detaljplan, naturinventeringen 2020. Luontotieto Keiron Oy, 2020.
- Markanvändningsutkast för Bergvallaområdet. Ingå kommun, 2020.
- Granskning av vattendrags- och grundvatteneffekterna vid justeringen av Ingå inre skärgårds delgeneralplan. Ralf Holmberg, Minttu Peuraniemi och Anu Suonpää, 2016.
- Arkeologisk undervattensinventering i Ingå inre skärgård. Inkoon sisäsaariston arkeologinen vedenalaisinventointi, ARK-sukellus. Rami Kokko, 2012.
- Ingå Inre Skärgård fornlämningsinventering. Mikrolitti Oy, 2012.
- Ingå – Utredning om den byggda kulturmiljön. STADIONARK, 2012.
- Ingå inre skärgårds delgeneralplan, Naturinventering 2011-2012. Luontotieto Keiron Oy, 2013.
- Inkoon kulttuurimaisemaselvitys; Maisemalliset suosituksset yleiskaavoitusta varten. Diplomarbete, Aalto-universitet. Annina Sarlos, 2012.

- Inkoon sisäsaariston kulttuurimaiseman ominaispiirteet, uhat ja mahdollisuudet. Aalto-universitet, Landskapsarkitektur. Kaisa Laine, 2011.
- METSO – kohteiden inventointi, Kunta-METSO -programmet. Luontotieto Keiron Oy, 2011.
- Perinteisten saaristokyläen elementit Inkoon saaristossa. Aalto universitet, Landskapsarkitektur. Anni-Maija Fincke, 2011.

Konsekvenser som bedöms

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

Konsekvenser som stadgas i markanvändnings- och bygglagen:

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

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

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

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

Intressenter och hörande av dem

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

Intressenter i denna plan är:

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

Deltagande och delgivande av information

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

Myndigheterna informeras skilt av kommunen.

Beslutsskeden i planeringen, konsekvensbedömning samt sätt att delta

Anhängiggörande av planläggningen

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

Åsikter om planen för deltagande och bedömning samt planens beredningsmaterial

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

Planförslag

Två planförslag har utarbetats utgående från planutkastet. Det första planförslaget var framlagt till påseende på kommundgården 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 kommundgård 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 påminnelse.

Godkännande av planen

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

Preliminär tidtabell

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

Kontaktuppgifter

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

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

Planens beredningsmaterial, preliminära planer

Utkast till Bergvalla delgeneralplan

OSAYLEISKAVALUONNOS
 08.02.2022

0 50 100 150 200

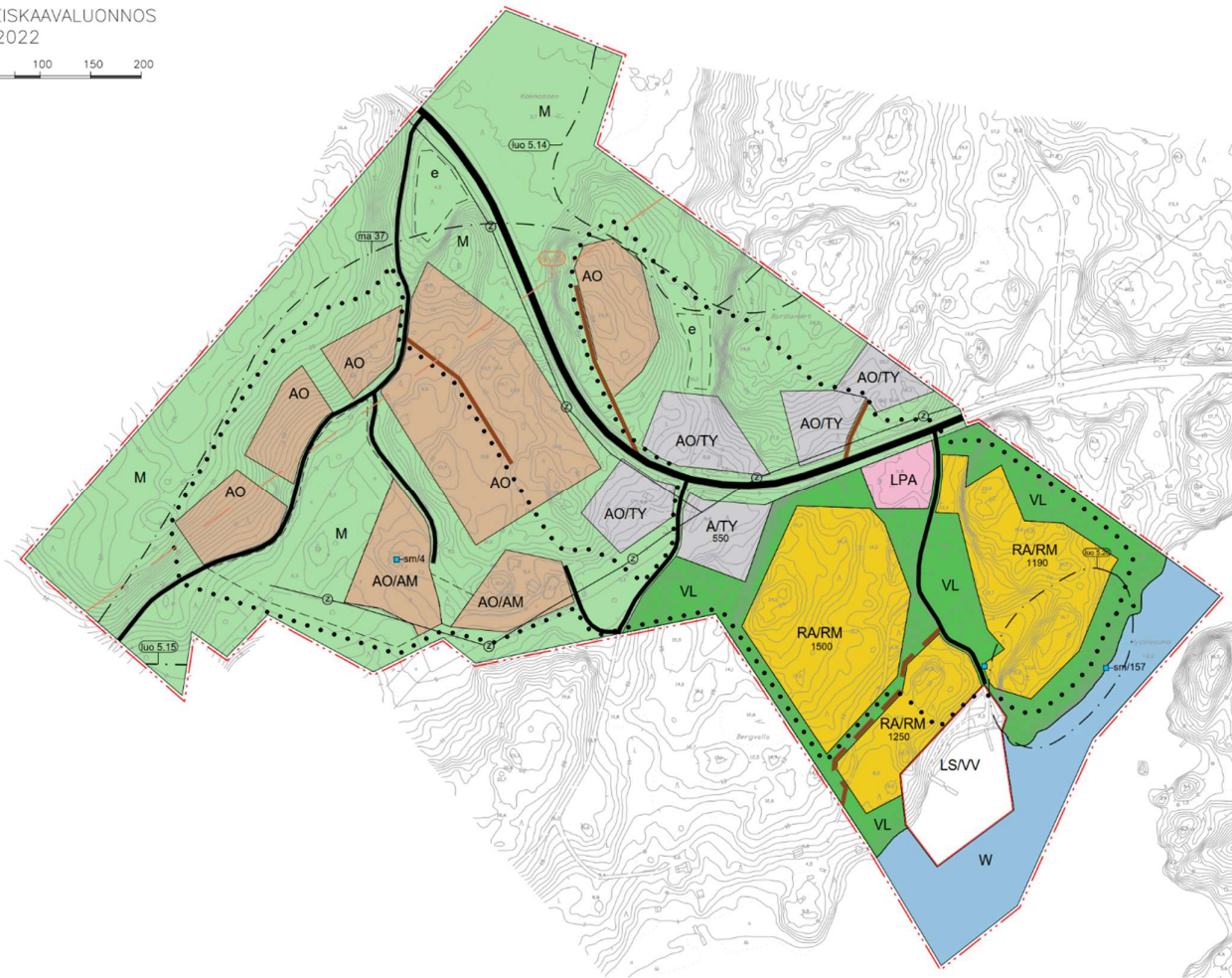


Bild 6. Utkast till Bergvalla delgeneralplan (Ingå kommun, 02/2022).

Utkast till Bergvalla II stranddetaljplan

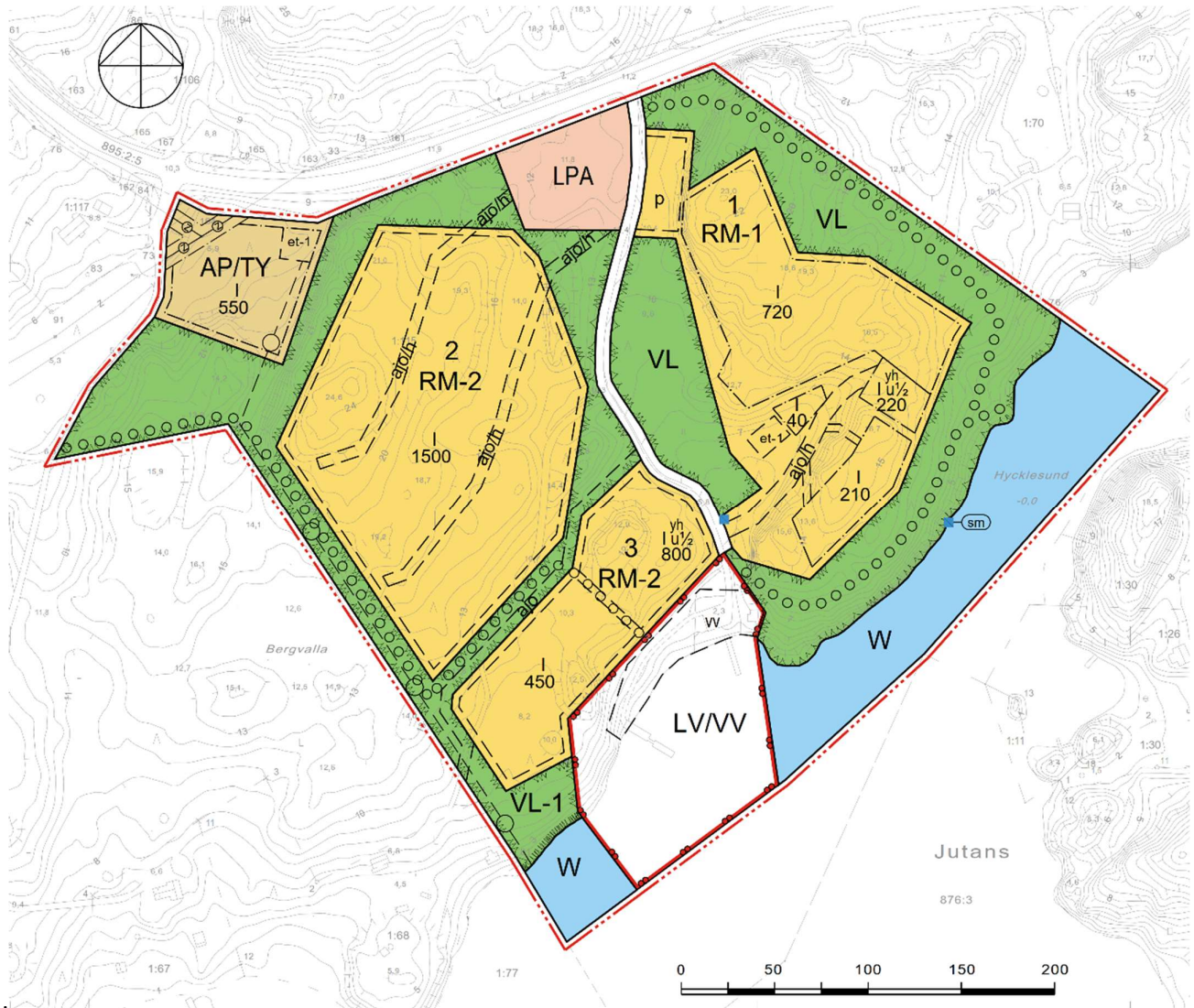


Bild 7. Det framlagda utkastet till Bergvalla II stranddetaljplanen, som sedan indelades i två delar efter framläggandet (FCG 2/2022).

Planförslagen

Detaljplaneförslaget Bergvalla III som var framlagt till påseende 9.2.-20.3.2023



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

Förslag till Bergvalla III stranddetaljplan

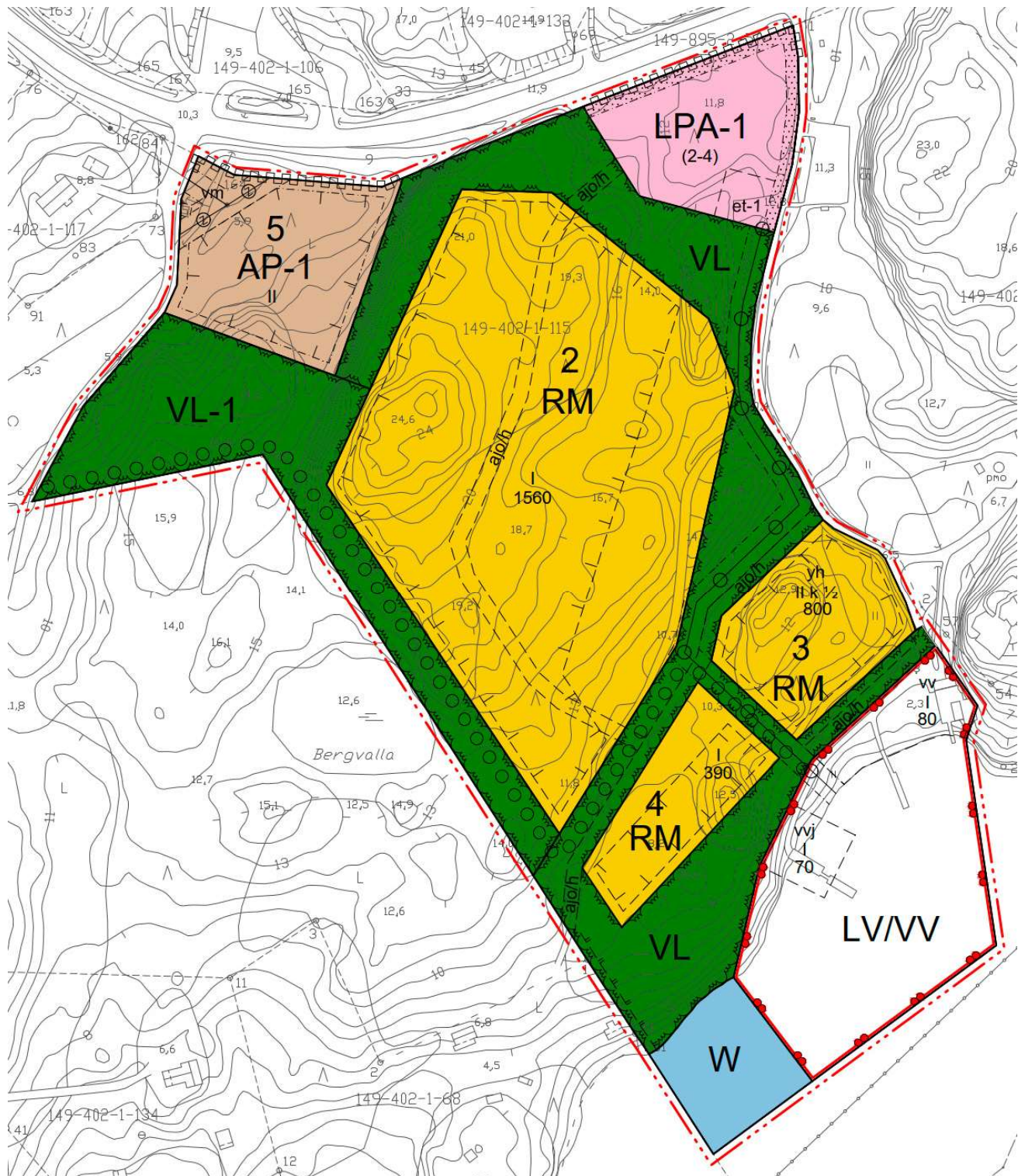


Bild 9. Förslag till Bergvalla III stranddetaljplan, beteckningar och föreskrifter (Ingå kommun, 09/2023).

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 m²-vy. 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 tillse 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-aseமாகাava 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. Kokoonumisrakennuksen suurin sallittu kokonaiskerrosala on 800 k-m².

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 miljöeseen ja maisemaan. Alueella olevaa kasvillisuutta tulee säilyttää mahdollisimman paljon.





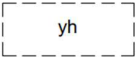
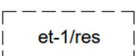



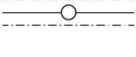
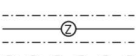





	Vattenområde.	Vesialue.
	Småbåtshamn och badstrand. På det skilt anvisade området får uppföras byggnader och anläggningar som betjänar småbåtshamnen, badstranden och turism. Båtbryggor och vågbrytare får byggas på området. Sammanlagda våningsytan får byggnaderna inom området får inte överskrida 150 m ² -vy. Eventuella fasta fornlämningar under vatten bör beaktas i samband med behandling av anmälan eller åtgärdstillstånd för bryggor och vid behov bör utlåtande av det regionala ansvarsmuseet (Västra Nylands museum) begäras.	Pienvenesatama ja uimaranta. Alueella saa rakentaa erikseen osoitetulle alueelle pienvenesatamaa, uimarantaa ja matkailua palvelevia rakennuksia ja rakennelmia. Alueelle saa rakentaa venelaitureita ja aallonmurtajia. Alueelle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla korkeintaan 150 k-m ² . Mahdolliset vedenalaiset kiinteät muinaisjäännökset on otettava huomioon laiturirakenteiden ilmoitus- ja toimenpidelupakäsittelyjen yhteydessä ja pyydyttävä tarvittaessa alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) lausunto.
	Byggnadsyta.	Rakennusala.
	Byggnadsyta som reserverats för den existerande transformatorstationen.	Rakennusala olemassa olevaa muuntajaa varten.
	Riktgivande byggnadsyta.	Ohjeellinen rakennusala.
	Riktgivande byggnadsyta, där det tillåts byggnation av 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. Byggandet 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. Byggandet 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-alueita palvelevia tiloja. Alueella tapahtuva rakentaminen tulee toteuttaa ympäristöönsä sopivalla tavalla. Vähäarvoiset tilat saavat poiketa alimmasta rakentamiskorkeudesta.
	Del av område som skall planteras. Riktgivande körförbindelse för servicetrafik. Tomtrafik tillåten. Vid förverkligandet av körförbindelsen ska man beakta terrängens form, jordmånens och naturvärdena.	Istutettava alueen osa. 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, jordmånens 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 11. Förslag till Bergvalla III stranddetaljplan, beteckningar och föreskrifter (Ingå kommun, 09/2023).

251	Kvartersnummer.	Korttelin numero.
2	Nummer på riktgivande tomt.	Ohjeellinen tontin numero.
50	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnad eller i en del därav.	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
II k ½	Ett bråketal 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 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 landskapskvaliteter 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 värikykseltään 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 värikyksessä tulee käyttää saaristoluontoon soveltuvia luonnonmukaisia ja maanläheisiä värejä.

Rakennukset tulee sovittaa rakennuspaikan olevaan maastoon. Kallioliikkauksia 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 velvoiteautopaidat 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 toimintavaraan 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.



Bild 14: En illustration av byggandet enligt stranddetaljplanen Bergvalla III (Ingå kommun, 09/2023). Hotellområdet öster om detaljplaneområdet presenteras enligt de preliminära planerna.