

INGÅ KOMMUN STRANDETALJPLAN 1:2000 BERGVALLA III

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

PLANE- 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 skärgårdsnäringar 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 förse med 1,2-2 m hög häck.

RM

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

På området får uppföras enskilda byggnader som motsvarar områdets användningsändamål och vars våningsyta inte överskrider 150 m²-vy och som får bestå av tre skilda lägenheter. Ytan för takbelagda terrasser får högst uppgå till 50% av byggnadens yta, förutom huvudbyggnaden där takbelagda terrasser får högst uppgå till 25 % av byggnadens yta. Förutom takbelagda terrasser får där till också byggas takbelagda gångbroar och skärmtak som förenar byggnaderna.

Dessutom får det på det skilda området som är reserverat för samvårdningsutrymmen byggas en huvudbyggnad som betjänar inkvarteringsverksamhet som kan bestå av flera separata eller kopplade delar. Den största tillåtna sammanhängande våningsytan är 200 m²-vy². Den högsta tillåtna totala våningsytan för samlingslokalsbyggnader är 800 m²-vy.

VL

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.

VL-1

Område för närekreation, skyddsskog. Området skall till sitt landskap och vegetation bevaras i naturtillstånd. På området tilläts 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 uppsamlingsystem som är belägen på kvartersområdet förse 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. Yhteensä laskettu kerrosala tontilla 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 verstaustoimintoihin. 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 toimilätkärakennuksia, 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 luonnontilaisena.

Alueelle saa rakentaa kevyitä rakennelmia, jotka edistävät alueen käyttöä virkistysalueena. Rakennelmien tulee soveltua maisemaan. Alueelle sijoituvien reittien tarkemmassa suunnittelussa tulee välittää kulunohjaamista kulutusherkän kasvillisuuden alueille.

Lähivirkistysalue, suojajetsä. Alue tulee säilyttää maisemaltaan ja kasvillisuudeltaan luonnontilaisena. Alueella sallitaan vain välittämättömät metsänhoidolliset toimenpiteet. Alueelle sijoituvien reittien tarkemmassa suunnittelussa tulee välittää kulunohjaamista kulutusherkän kasvillisuuden alueille.

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

W

Vattenområde.

LVVV

Småbåtshamn och badstrand.

På det skilt anvisade området får uppföras byggnader och anläggningar som betjänar småbåtshammnen, 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 uttåtande av det regionala ansvarsmuseet (Västra Nylands museum) begäras.

Byggnadsyta.

Byggnadsyta som reserverats för den existerande transformatorstationen.

Riktigivande byggnadsyta.

Riktigivande byggnadsyta, där det tilläts byggnation av samvårdningsutrymmen som betjänar kvartersområdet.

Riktigivande reservområde för avloppsreningsverk och infiltrationsbädd. Mindre tekniska utrymmen får byggas på området utöver den anvisade byggrätten.

Riktigivande 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.

Riktigivande 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.

Del av område som skall planteras.

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

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

Kraftledning.

Riktigivande 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.

Riktigivande tomtgräns.

Beteckning på vilken ett stängsel ska byggas.

251

Kvartersnummer.

2 Nummer på riktigivande tomt.

50 Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

II Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnad eller i en del därav.

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 utrymmen som inräknas i våningsytan.

(2-4) Sifforna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

1 § ÅTGÄRDSBEGRENSNING

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).

Uttåtande 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 närliggande 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 ägas särskild uppmärksamhet.

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

Vesialue.

Pienvenesatama ja uimaranta.

Alueella saa rakentaa erikseen osoitetulle alueelle pienvenesatamaa, uimarantaa ja matkailua palvelevia rakennuksia ja rakennelmia. Alueelle saa rakentaa veneilaitteita ja aallonmurtajia. Alueelle rakennettävien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla korkeintaan 150 k-m².

Mahdolliset vedenalaiset kiinteät muinaisjäänneksöt on otettava huomioon laiturirakenteiden ilmoitus- ja toimenpidelupakäsittelyyn yhteydessä ja pyydettyä 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 vesialue. 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 ympäristönsä sopivalla tavalla.

Venevajan ohjeellinen rakennusala, johon saa myös rakentaa ranta-alueita palvelevia tiloja. Alueella tapahtuva rakentaminen tulee toteuttaa ympäristönsä 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 suojelemaan kulumiselta.

Katuaueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliikennettä.

3 m kaavamuutosalueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

Ohjeellinen tontin raja.

Merkintä, jonka paikalle on rakennettava aita.

Korttelin numero.

Ohjeellinen tontin numero.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta kellarin tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

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.

Yksityiskohtaisella suunnittelulla ja alueen toteutuksella edellytetään korkeatasoista rakentamista. Rakennuksia sijoitettaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota merellä avautuvaan näkymään.

Rakennukset tulee toteuttaa pääosin puurakenteisina. Julkisivujen tulee olla pääosin puuta. Rakennusten värikyssä tulee käyttää saaristolouontoon soveltuvia luonnontunnekkaita ja maanläheisiä värejä.

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

Dokumentationen för byggnadslovsansöknigen 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 småbåtshammnen minst 6 bp.

Småbåtshammnen 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 småbåtshammnen. Bilplatserna ska delas upp med antingen träd- eller buskplanteringar. Träd- och buskplanteringarna ska om möjligt ersättas med befintliga träd och buskar som ska bevaras.

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

5 § BYGGNADSSÄTT INOM AP-1 KVARTERSOMRÅDET

Byggnaderna och bitlaken 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, jordmänsken och behov av utlopp samt möjligheter för hantering av avfallsvatten.

7 § SMÅBÅTSHAMN

För småbåtshammnen 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 § SOLFÄNGARE

Inom planområdet får placeras solfångare. Placeringen av solfångare styrs av de bestämmelser som berör byggnaderna 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 får 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 fördröjningsystem eller genom infiltration i marken så att det inte medför fara för att marken ska förorenas. Vid behov ska vattenkvaliteten utredas.

FÖRSLAG / EHDOTUS

Kommunfullmäktige / Kunnanvaltuusto hyväksynt			
Kommunstyrelsen / Kunnanhallitus			
Byggnads- och miljönämnden / Rakennus- ja ympäristövaltuutokunta			
Förslag framlagt / Ehdotus nähtävillä			
Byggnads- och miljönämnden / Rakennus- ja ympäristövaltuutokunta	26.9.2023 § xx		
Förslag framlagt / Ehdotus nähtävillä	9.2.-20.3.2023		
Kommunstyrelsen / Kunnanhallitus	30.1.2023 § 25		
Byggnads- och miljönämnden / Rakennus- ja ympäristövaltuutokunta	24.1.2023 § 6		
Utkast framlagt / Luonnos nähtävillä	18.2.-28.3.2022		
Byggnads- och miljönämnden / Rakennus- ja ympäristövaltuutokunta	08.2.2022 § 12, § 13		
INGÅ KOMMUN BERGVALLA III STRANDETALJPLAN Kvarter 2-5	INKOON KUNTA BERGVALLA III RANTA-ASEMAKAAVA Korttelit 2-5	Skala / Mittakaava Koordinatsystem Koordinaattijärjestelmä	1:2000 ETRS GK-24
Fi / Tiedosto	Bergvalla III_ranta-oseமாகাava.dwg	Datum / Päiväys	26.9.2023
Planläggare / Kaavoittaja	Eric Roselius, Planlängningschef / Kaavituspäättökki, 040 670 6143		
Planläägare / Kaavoittaja	Mila Näytynki, Planlängningsarkitekt / Kaavitusarkkitehti, 040 484 2648		

Ingå kommun Planlängning och markanvändning Strandvägen 2 10210 Ingå	Inkoon kunta Kaavutus ja maankäyttö Rantatie 2 10210 Inko
---	--