

Bergvalla II stranddetaljplan

Rapport om bemötanden

I detaljplaneförslaget för Bergvalla III har man kombinerat två planer som har legat till påseende: stranddetaljplanen Bergvalla II och Bergvalla delgeneralplan. Bemötanden har utarbetats för de utlåtanden och åsikter som erhållits under framläggningstiden av planutkastet. De planutkastspecifika bemötandena finns i sina egna dokument. I det här dokumentet finns sammandragen av utlåtandena och deras bemötanden beträffande det framlagda programmet för deltagande och bedömning samt beredningsmaterialet för stranddetaljplanen Bergvalla II.

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

Utlåtanden i utkastskedet

Utlåtande 1. Nylands NTM-central

Nylands NTM-central har givit sitt utlåtande om utkastet och beredningsmaterialet för stranddetaljplanen Bergvalla II. Sammandrag av innehållet i utlåtandet:

1.1. Markanvändning som anvisats strandområdet

LV/VV-området är som smalast under 20 meter brett, så VL-1-området på strandområdet blir mycket smalt. Det blir alltså oklart hurvida VL-1-området har något faktiskt rekreativvärde när man tar i beaktande den markanvändning (RM-2, 450 k-m²) som anvisats i dess omedelbara närhet.

För VL-1-områdets ändamålsenliga användnings skull finns det skäl att ompröva RM-2-kvarterets storlek och byggrätt och presentera byggnadsytorna noggrannare. Även den ändamålsenliga användningen av LV-området kan förutsätta ett område som inte är avsett att byggas på mellan RM-kvarteret och LV-området.

VR-området på den styrande delgeneralplanen är enligt planbestämmelserna avsett för friluft- och rekreativ bruk. På området får byggas mindre konstruktioner och anordningar som betjänar sitt användningssyfte. I underhållet av området ska dess särdrag beaktas och de får inte äventyras.

Beträffande VR-området har man inte i tillräcklig omfattning beaktat den gällande generalplanen med rättsverkan (MBL 54 §), och generalplanen har inte tillräckligt tjänat till ledning i enlighet med § 42 i MBL.

I den samtidigt anhängiga delgeneralplanen för Bergvalla anvisas nytt boende i närheten av strandområdet vilket ytterligare ökar behovet av rekreation i strandområdet. Stränderna i närområdet är redan bebyggda. Vid utarbetandet av den styrande delgeneralplanen har man strävat efter att säkerställa invånarnas tillträde till stranden genom att anvisa ett rekreativområde (VR) mellan RAT-området och stranden. I delgeneralplanen har ett större AT-1-område på norra sidan av Orslandet anvisats för delgeneralplanläggning eller detaljpanelläggning. Att placera byggnadsytan av den sydvästra delen av

kvarter 3 RM-2 på det sätt som presenteras i planutkastet kommer i framtiden inte att säkerställa tillräckligt med strand som lämpar sig för rekreation.

I planmaterialet ska man beskriva planens förhållande till generalplanens och detaljplanens särskilda innehållskrav beträffande fritidsbebyggelse på strandområden såsom det är stiftat i § 73 i MBL och säkerställa att innehållskraven blir förverkligade.

1.2. Likvärdigt bemötande av markägarna

Byggrätten för Bergvalla I har dimensionerats så att det uppstår en byggplats. Byggrätten för Bergvalla II ska också behandlas i planbeskrivningen för bedömning av förverkligandet av principen för likvärdigt bemötande av markägarna.

1.3. Naturskydd

Bland de till begäran om utlåtande bifogade dokumenten fanns inte den naturutredning om Bergvalla från 2020 som finns på kommunens webbplats.

Naturutredningen som gjordes för Bergvalla detaljplan är färsk, korrekt utförd och omfattande (Luontotieto Keiron 21.11.2020). Naturen i planområdet är i huvudsak typisk för den inre skärgården. Ett kvartersområde för byggnader som betjänar turism (RM-2) har placerats på det lilla kärret (avdelning 1.16) som innehåller lokalt mycket värdefulla hotade naturtyper. Ett kvartersområde för byggnader som betjänar turism (RM-1) ligger i en lokalt värdefull bergstallskog (avdelning 1.7). Lavtäckets på berget är känsligt för slitage och förnyas långsamt. Man ska fästa särskild uppmärksamhet vid styrningen av gångtrafiken på berget.

1.4. Vattentjänster och vattenförsörjning

Vattenförsörjningen på Bergvallas stranddetaljplanområde ska lösas i enlighet med kommunens utvecklingsplan för vattenförsörjningen.

Beträffande vattenförsörjningen ska man iaktta eventuella anmälnings- och tillståndskrav. Uttag av grundvatten som överstiger 100 m³/dygn ska anmälas till Nylands NTM-central (vattenlagen 2 kap, 15 §). För uttag av vatten som överstiger 250 m³/dygn krävs ett tillstånd för vattenhushållning i enlighet med 3 kapitlet, 3 § i vattenlagen. Tillståndet behandlas av Regionförvaltningsverket i södra Finland.

Vattenkvaliteten i bergborrbrunnar bör fastställas genom undersökningar på förhand. För kvaliteten av hushållsvatten har man fastställt exakta krav som hushållsvattnet ska fylla.

Behandlingen av avloppsvatten för en personekvivalent på minst 100 personer kräver miljötillstånd i enlighet med § 27 i miljöskyddslagen.

1.5. Vattenskydd

Planmaterialet ska innehålla en motiverad uppskattning/utredning om de maximala tillåtna utsläppen (näringsämnen, biologisk syrekonsumtion, bakterier) från klosett- och gråa avloppsvatten i havet och om deras konsekvenser för havs- och strandområdets vattenkvalitet och tillstånd. Dessutom ska man i uppskattningen beakta ytvattnets konsekvenser under byggskedet och vid behov utfärda en bestämmelse om behandlingen av ytvatten under byggskedet t.ex. genom fördröjning. Det eventuella uppsamlingssystemet av dagvatten på parkeringsområdet (LPA) ska förses med oljeavskiljning, och det finns skäl att vid behov tillägga det i planbestämmelsen.

1.6. Översvämningsrisk

I planbestämmelsen om risken för havsöversvämning ska ingå en reservation för vågsvall och då blir den lägsta bygghöjden N2000 +3,15 meter.

På basen av granskningen av markytans höjdförhållanden ligger inte byggplatserna omedelbart i influensområdet för havsöversvämningsrisken. Rekommendationen ska dock beaktas förutom för själva byggnadernas del även för samhällsteknikens konstruktioner och apparatur (bl.a. energidistribution, vattenförsörjning, datakommunikation, trafikdirigering). T.ex. vid behandlingen av gråvatten ska man beakta översvämningsrisken höjd, och den ska ske så långt från stranden att avloppsvattnet inte blandas i havsvattnet när vattenytan eventuellt stiger.

1.7. Byggd kulturmiljö och landskapsskydd

RM-kvarterens effektivitet stiger märkbart från 600 k-m² till nästan 4 000 k-m² vilket har konsekvenser för miljön. Särskilt byggnadsytorna på en till en och en halv våning som uppgår till sammanlagt över 1 000 k-m² och ligger vid stranden kommer att vara synliga och ändra på nuläget.

Det av planen möjliggjorda byggandet på 1 250 k-m² i strandzonen verkar stort med tanke på den känsliga kulturmiljön. På en del av byggnadsytan tillåts dessutom byggnader på en och en halv våning. Därför är det viktigt i synnerhet för effektiviteten att byggandets konsekvenser för det värdefulla landskapet bedöms med fotomontage och perspektivillustrationer. Efter det ska man bedöma om det finns skäl att minska byggrätten.

På slutningarna och krönen ska byggandet anpassas efter omgivningen, och det ska inte skapa en alltför stark kontrast till nuläget. Det här ska undersökas noggrant för att bevara den balanserade dialogen mellan den bebyggda miljön och naturen. Markanvändningen ska heller inte stå i strid mot delgeneralplanens planbestämmelser för det landskapsmässigt värdefulla området, och det finns skäl att tillägga det även i stranddetaljplanen.

Ur kulturmiljöns synvinkel är den gällande av stranddetaljplanen Bergvalla I möjliggjorda markanvändningen ändamålsenlig, och dess lösningar går att utnyttja bl.a. i placeringen av byggnaderna och för dimensionens del, och den skapar goda villkor för beaktandet av kulturmiljön i markanvändningen.

Enligt de riksomfattande målen för områdesanvändningen ska RKY 2009-områdenas värden tryggas i planläggningen.

1.8. Trafik

För att kunna garantera trafiksäkerheten ska man vid kanten av LPA-området vid landsvägen anvisa ett 5 meter brett område som ska planteras.

1.9. Planmaterial

Planmaterialet ska kompletteras enligt följande:

- Till planmaterialet ska bifogas en lagenlig planbeskrivning (MBF 25 §).
- I planmaterialet ska man beskriva stranddetaljplanens förhållande till generalplanens och detaljplanens särskilda innehållskrav beträffande fritidsbebyggelse på strandområden såsom det är stiftat i § 73 i MBL och säkerställa att innehållskraven blir förverkligade, bedömningen av konsekvenserna ska kompletteras med en bedömning i MBL § 73.
- I planförslagsskedet ska plankartan kompletteras så att den fyller de krav som lagen ställer. Det finns skäl att noggrannare presentera byggnadsytorna med beaktande av områdets värden.

Bemötande till utlåtande 1.

1.1. Markanvändning som anvisats strandområdet

VL-området mellan LV/VV-området och RM-kvartersområdena har utökats. RM-kvartersområdenas byggnadsytor och kvartersgränser har specificerats.

Närrekreationsområdena har uppdelats i VL- och VL-1-områden. I planbestämmelserna för VL- och VL-1-områdena har man lagt till en punkt enligt vilken man vid den noggrannare planeringen av lederna på området ska undvika att leda trafiken till områden där växtligheten är känslig för slitage. VL- ja VL-1-områdena skall till sitt landskap och vegetation bevaras i naturtillstånd.

På basen av utkastet till stranddetaljplanen Bergvalla II och Bergvalla generalplan har man utarbetat detaljplanen Bergvalla III. Det är inte längre fråga om utarbetandet av en stranddetaljplan.

1.2. Likvärdigt bemötande av markägarna

En bedömning om planens konsekvenser för markägarnas likvärdiga bemötande har lagts till i planbeskrivningen i enlighet med utlåtandet.

1.3. Naturskydd

Planbestämmelsen om den riktgivande naturstigen har kompletterats med en punkt enligt vilken naturstigen ska planeras så att leden är tydligt utmärkt i terrängen, den passar naturligt in i terrängen och så att de känsliga naturobjekten skyddas mot slitage.

Enligt planbestämmelserna för RM-kvartersområdet ska områden som inte bebyggs i huvudsak bevaras i naturligt tillstånd beträffande landskap och växtlighet.

Se även 1.1. Markanvändning som anvisats strandområdet.

1.4. Vattentjänster och vattenförsörjning

Antecknas för kännedom. Beträffande användningsmängden och eventuella tillstånd tillämpas den gällande lagstiftningen.

1.5. Vattenskydd

Till planmaterialet har i enlighet med utlåtandet bifogats en bedömning av avloppsreningsverkets funktion som gjordes för hotell The Barös avloppsvatten samt en beräkning av reningseffekten hos Vestelli Biokube Mars 4000 som används på hotellområdet.

Till planbestämmelserna har i enlighet med utlåtandet tillagts ett krav på behandling av ytvatten under byggarbetet samt en skyldighet att förse dagvattensystemet på LPA-området med oljeavskiljning.

1.6. Översvämningsrisk

Den lägsta bygghöjden för byggnaden och för samhällsteknikens konstruktioner och apparatur har i enlighet med utlåtandet markerats som N2000 +3,15 meter i planen.

1.7. Byggd kulturmiljö och landskapsskydd

Byggnadsytorna har preciserats. Perspektivillustrationer som förtydligar byggandets konsekvenser för landskapet har tillagts i planbeskrivningen. Därtill har man i planbeskrivningen tillagt illustrationer i kartform som förtydligar omfattningen av det planenliga byggandet och det redan befintliga byggnadsbeståndet i området.

Det landskapsmässigt värdefulla området har markerats i plankartan och det finns med i planbestämmelserna.

I planens allmänna bestämmelser styr man byggandet så att det anpassas efter de närliggande byggnaderna, naturen och landskapshelheten samt kulturmiljön. Man förutsätter högkvalitativt arbete i den mer detaljerade planeringen och byggandet av RM- och LV/VV-området. Vid placeringen av byggnaderna bör utsikten från havet ägnas särskild uppmärksamhet. Dokumentationen för byggnadslovsansökningen ska innehålla illustrerande planer som beskriver situationen i hela kvarteret samt

de åtgärder som planerats för kvarteret och i vilka de ovannämnda aspekterna har anvisats med godtagbar precision.

1.8. Trafik

Man har anvisat ett 5 meter brett område som ska planteras vid kanten av LPA-området vid landsvägen i enlighet med utlåtandet.

1.9. Planmaterial

En lagenlig planbeskrivning har bifogats till planmaterialet i enlighet med utlåtandet.

Se även 1.1. Markanvändning som anvisats strandområdet samt 1.7. Byggd kulturmiljö och landskapsskydd.

Utlåtande 2. Ingå kommun, byggnadstillsynschef Mikael Wikström

Byggnadstillsynschefen för Ingå kommun har gett sitt utlåtande om programmet för deltagande och bedömning samt beredningsmaterialet för stranddetaljplanerna Bergvalla I och II. Sammandrag av innehållet i utlåtandet:

2.1. Utredningar

Utredningarna i den inledande fasen av planeringen är bristfälliga. Då behövliga utredningar finns att tillgå kan man bestämma var det är lämpligt att planera bebyggelse och i vilken omfattning. I materialet saknas följande utredningar:

- utredningar om byggrätterna på området
- noggrannare naturutredningar
- vatten- och avloppsplaner för hela Bergvalla-området
- utredning om trafik- och parkeringsbehov
- helhetsbedömning av konsekvenserna för planområdet och dess miljö av det omfattande byggandet som planeras

2.2. Byggrätt och markanvändning som anvisats strandområdet

Den tilltänkta byggrätten för området är omfattande och man bör överväga en minskning av den. Byggnadsytorna har markerats 30 m från stranden, och på strandområdet har även anvisats hamnområde och badstrand. Ingen skyddande växtlighet blir kvar framför byggnadsytorna. De stora byggnaderna bör placeras längre från stranden. Enligt byggnadsordningen ska en bostadsbyggnad på 150 m² placeras 50 meter från stranden.

2.3. Kvarterens storlekar och byggnadsytor

Kvarteren behöver inte vara så stora och enhetliga. Byggnadsytorna borde specificeras och områdena mellan dem borde anvisas som VL-områden.

2.4. Naturstigar

Naturstigarna vara byggda/definierade i terrängen.

2.5. Kulturmiljö

Planområdet ligger på RKY 2009-området vilket inte har beaktats i detaljplanen i tillräcklig omfattning.

2.6. Vatten- och avloppsvattenförsörjning

Enligt programmet för deltagande och bedömning samt beredningsmaterialet ska vatten- och avloppsvattenförsörjningen preliminärt skötas av andelslag. I det preliminära planutkastet har man ritat in områden (e-områden) där det eventuellt kunde byggas infiltrationsbäddar för avloppsvatten. Områdena ligger på låglänta och fuktiga områden. Det är oklart huruvida områdena är lämpliga för infiltrationsbäddar. På grund av den omfattande byggrätten på området och det därav följande stora behovet av ett

avloppsreningsverk bör man vid planeringen göra en noggrann vatten- och avloppsplan. Detta och byggandet av ett avloppssystem kan man inte besluta om i samband med byggloven för enskilda byggprojekt.

Av de allmänna bestämmelserna för stranddetaljplanen får man den uppfattningen att avloppsvattnet

även kan behandlas separat från enskilda byggnader trots att det i planeringsmaterialet föreslås att behandlingen av avloppsvatten ska förverkligas centraliserat för hela Bergvalla-området.

Planbestämmelserna måste granskas på den här punkten.

2.7. Zon med växtlighet på LPA-området

En zon med skyddande växtlighet skulle kunna planeras mellan Barösundsvägen och LPA-kvartersområdet.

2.8. Stranddetaljplanen Bergvalla II i relation till Bergvalla generalplan och ändringen av stranddetaljplanen Bergvalla I

På Bergvalla-området pågår för närvarande två andra planläggningar som påverkar helheten, och de borde också förverkligas och behandlas samtidigt.

2.9. Trädfällning på området Bergvalla I

På området Bergvalla I där det enligt stranddetaljplanen finns gällande åtgärdsbegränsningar har man fällt träd. Trädfällningen ska vara tillståndspliktig.

Bemötande till utlåtande 2.

2.1. Utredningar

En naturutredning har gjorts för området, och resultaten av den har beaktats i utarbetandet av detaljplanen. Nylands NTM-central har i sitt utlåtande ansett att den ifrågavarande naturutredningen är färsk, korrekt utförd och omfattande (Utlåtande 1, 1.3. Naturskydd). Vi anser inte att det finns behov för en noggrannare naturutredning. Naturutredningen har bifogats som bilaga till detaljplanen. Motiveringar beträffande vatten- och avloppsplanerna presenteras nedan. I planbeskrivningen har man presenterat detaljplanens konsekvensbedömning samt en uppskattning av de planenligt förverkligade trafik- och parkeringsbehoven.

2.2. Byggrätt och markanvändning som anvisats strandområdet

Se 1.1. Markanvändning som anvisats strandområdet samt 1.7. Byggt kulturmiljö och landskapsskydd.

2.3. Kvarterens storlekar och byggnadsytor

Områdena mellan byggnadsytorna är anvisade som närrekreationsområden i enlighet med utlåtandet.

Se även 1.1. Markanvändning som anvisats strandområdet.

2.4. Naturstigar

Se 1.3. Naturskydd.

2.5. Kulturmiljö

Se 1.7. Byggt kulturmiljö och landskapsskydd.

2.6. Vatten- och avloppsvattenförsörjning

Planbestämmelserna har preciserats beträffande vatten- och avloppshanteringen. I förslagsskedet har man utarbetat en utredning om alternativen för behandlingen av avloppsvatten i planområdet (Ingå kommun, 2022), och den har man bifogat till planmaterialet. I utredningen har man jämfört ett lokalt reningsverk med ett överföringsrör till reningsverket i Joddböle, tillstånd som projektet förutsätter samt miljökonsekvenser. I samband med utarbetandet av planförslaget har man därtill utarbetat en

översiktsplan för kommunalteknik i området Bergvalla. På plankartan har et-1-området samt avloppsrensningens linje placerats i enlighet med översiktsplanen för kommunalteknik.

Se även 1.5. Vattenskydd.

2.7. Växtzon på LPA-området

Se 1.8. Trafik.

2.8. Strandedetaljplanen Bergvalla II i relation till Bergvalla generalplan och ändringen av stranddetaljplanen Bergvalla I

Ändringen av stranddetaljplanen Bergvalla I har godkänts med kommunfullmäktiges beslut 10.10.2022 § 46. Utkasten till stranddetaljplanen Bergvalla II och Bergvalla delgeneralplan har kombinerats till detaljplanen Bergvalla III.

2.9. Trädfällning på området Bergvalla I

På planområdet utfästs en åtgärdsbegränsning i enlighet med § 128 i MBL.

Utlåtande 3. Ingå kommun, miljöchef Julia Scheinin

Miljöchefen för Ingå kommun har gett sitt utlåtande om programmet för deltagande och bedömning samt beredningsmaterialet för stranddetaljplanen Bergvalla II. Sammandrag av innehållet i utlåtandet:

3.1. Byggplatserna och byggrätten

Byggplatserna ska anvisas noggrannare. Den stora byggrätten ska övervägas särskilt i förhållande till andra motsvarande områden i kommunen. Därtill ska dess konsekvenser för naturen, landskapet och kulturmiljön övervägas. Den stora byggrätten för hotell- och restaurangbyggnaden och dess placering ser särskilt problematisk ut med tanke på bevarandet av en tillräcklig fri strandzon.

På planområdet finns värdefull natur. Byggplatsernas placering och användningssyfte ska anpassas efter informationen i den senaste naturutredningen (Luontotieto Keiron, 2020).

3.2. VL-områdena och naturstigen

Det är bra att grönområdena har betecknats som VL-område samt att en naturstig har anvisats i planen. Naturstigen ska planeras så att den skyddar känsliga objekt från slitage och tydligt styr rekreativ användare från att komma för nära granntomternas gårdar. VL-området i väster är för smalt för att det ska fungera som skyddande skog mot granntomten. I planen ska man säkerställa en tillräcklig skyddsskog mot granntomterna, och i bestämmelserna ska man fastställa tillräckliga krav för underhåll av grönområdena.

VL-områdets planbestämmelse ska preciseras så att det tydligt framgår vilket slags byggande är tillåtet i området.

Naturstigen ska planeras så att den inte försvagar kärrets naturtillstånd.

3.3. Nybyggets konsekvenser för de närmast belägna öarna

Konsekvenserna av det planliga nybygget för de närmast belägna öarna bör utredas.

Bemötande till utlåtande 3.

3.1. Byggplatserna och byggrätten

Se 1.1. Markanvändning som anvisats strandområdet, 2.1. Utredningar samt 2.2. Byggrätt och markanvändning som anvisats strandområdet.

3.2. VL-områdena och naturstigen

Se 1.1. Markanvändning som anvisats strandområdet samt 1.3. Naturskydd.

Därtill får man på VL-området bygga lätta konstruktioner som betjänar områdets syfte som rekreatiomsområde. Konstruktionerna ska passa in i landskapet. På VL-1-området tillåts endast de mest nödvändiga skogsvårdsåtgärderna. VL-1-områdena är placerade på avrinningsområdena till de i planeändringsområdet identifierade lokalt mycket värdefulla livsmiljöerna.

Den i planen märkta riktgivande naturstigens placering har granskats på basen av naturutredningen som utarbetades i området. Endast en liten del av naturstigen går på kärrområdet och dessutom på en sluttning som är en del av kärrets avrinningsområde. Det smala närrekreatiomsområdet i väster har markerats som VL-1-område för att bevara skyddsskogen. Med den riktgivande beteckningen kan naturstigens placering definieras noggrannare i samband med den fortsatta planeringen.

3.3. Nybyggets konsekvenser för de närmast belägna öarna

Se 1.7. Byggd kulturmiljö och landskapskydd.

Utlåtande 4. Ingå-Sjundeå Miljöförening rf

Ingå-Sjundeå Miljöförening har gett ett utlåtande om stranddetaljplanen Bergvalla II. Sammandrag av innehållet i utlåtandet till den del det gäller området Bergvalla II:

4.1. Byggandet på området Bergvalla II

Byggandet på området Bergvalla II presenteras inte utförligt. Planen saknar helt uppgifter om byggnadsytor.

Utgående från de uppgifter som finns tillgängliga verkar byggandet för tätt för att det ska passa in i landskapet och för att det ska vara lugnt och trivsamt.

Det viktigaste är att placera byggandet längre in på land så att det inte syns mot den byggda kulturmiljön av riksintresse, Barösunds farled (RKY). Den beskrivna byggnadsstilen avviker helt från det traditionella byggandet i området. Byggandet, såväl renovering som nybygge, förutsätts förverkligas i traditionell skärgårdsstil. Särskilt den stora, massiva spahotellbyggnaden ska byggas långt från stranden.

Byggandet av en parkeringsplats i närheten av landsvägen och målsättningen att man rör sig till fots i stugbyn är bra. Byggandet av bilvägar fram till varje stugdörr ska inte förstöra den här idén.

4.2. Byggandet av stranden

Det är bra att syftet med bryggstranden bevaras som skärgårdsbornas strandhugg och förbindelse till fastlandet. Badstranden ska skyltas tydligt ända från landsvägen.

Avfallshanteringen ska genomföras bra för att skydda vattnet och badstranden.

4.3. Parkering

Det är bra att parkeringsområdet byggs vid landsvägen. Spahotellet skulle kunna byggas intill parkeringsplatsen eftersom man då kan undvika att bygga bilvägar och vändplatser ända fram till stranden.

Hotellområdets ursprungliga idé om närheten till naturen och idén om att förverkliga verksamheten så att man värnar om skärgårdsmiljön och gynnar kollektivtrafiken syns inte i planen.

4.4. Att röra sig i området och grönförbindelserna

Förutom det täta byggandet och bilvägarna finns det stigar runt om i planområdet. Det är inte nödvändigt att trampa över hela naturområdet. Ett promenadstråk skulle kunna ledas längs de skogsbilvägar som ska byggas medan man låter naturen vara vid gränserna till granntomterna. En stig måste finnas från färjefästet längs stranden till bryggstranden.

I planen måste man markera en bergig, 20 m bred skyddsskog vid stranden längs hela området.

Grönförbindelserna måste innebära områden som reserveras för djuren och som skyddar naturen mot människorna.

VL-1-området i stranden ska tillsammans med bryggområdet lämnas kvar i kommunens ägo.

4.5. Vattenförsörjningen

Ursprungligen var det tänkt att bygga torrklosetter som lämpar sig för den bergiga skärgården i stället för vattenklosetter. Det här var också NTM-centralens förutsättning för byggandet. Nu har Bergvalla I förverkligats med traditionella vattenklosetter med hjälp av ett litet lokalt bioreningsverk. Till sist rinner vattnet ut i havet.

Planen Bergvalla II presenterar en likadan hantering av avloppsvatten. Reningsverket samlar förutom fasta ämnen även fosfor och kväve. Planen nämner inte hur övriga föroreningar såsom mikroplaster, läkemedel, gifter osv. ska avlägsnas. Att delvis pumpa ut det renade avloppsvattnet i havet är ingen hållbar lösning. Att släppa ut giftiga eller i övrigt farliga ämnen i havet är förbjudet.

Området måste få kommunalteknik innan det byggs ut.

4.6. Bedömning av konsekvenser

Konsekvenser och deras bedömning saknas:

- Konsekvenser för boende, rekreation och trafik
 - Produktion och användning av energi
- Konsekvenser för jordmånen och berggrunden
 - Brunnar
 - Ytvatten
- Konsekvenser för kulturmiljön
 - Barösunds farled med stränder, till vilket även Bergvalla hör, är en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY). Det är viktigt att göra det känt för att byggandet i området eller i närheten av det inte förverkligas okontrollerat och/eller för att inte inleda verksamhet som hotar kulturmiljöns värde eller fortbestånd.
- Konsekvenser för naturens mångfald
 - Djurens grönförbindelser
 - Behandlingen av avloppsvatten
 - Belysning och buller

4.7. Ny framläggning av planen

För att konsekvensbedömningen ska vara möjlig måste planen läggas fram till påseende igen.

Bemötande till utlåtande 4.

4.1. Byggandet på området Bergvalla II

Byggnadsytorna har markerats i detaljplanen. Det planenliga byggandet förtydligas med perspektivillustrationer i planbeskrivningen, och byggrätten som planen tillåter är ordnad i tabellform enligt områdestyp.

Se även 1.1. Markanvändning som anvisats strandområdet, 1.7. Byggd kulturmiljö och landskapsskydd, samt 2.2. Byggrätt och markanvändning som anvisats strandområdet.

Inkvarteringsbyggnaderna ska kunna nås med räddningsfordon och därför behövs också tillräckliga bilvägar.

4.2. Byggandet av stranden

Antecknas för kännedom. Se även 2.6. Vatten- och avloppsvattenförsörjning.

4.3. Parkering

Det är motiverat att placera bastuutrymmena nära stranden eftersom de som en helhet betjänar syftet med de bastu-och hotelltjänster som redan finns där. Byggnader som betjänar turism kan i det planerliga byggandet även placeras längre från stranden.

När området förverkligas planerligt ökar antalet boende och besökare i området vilket potentiellt också ökar användningsgraden av kollektivtrafiken och således stöder utvecklingen av den.

4.4. Att röra sig i området och grönförbindelserna

Se 1.1. Markanvändning som anvisats strandområdet samt 2.4. Naturstiggar. Strandområdet förblir i kommunens ägo.

4.5. Vattenförsörjningen

Se 1.5. Vattenskydd samt 2.6 Vatten- och avloppsvattenförsörjning.

4.6. Bedömning av konsekvenser

Detaljplanens konsekvensbedömning presenteras i planbeskrivningen.

4.7. Ny framläggning av planen

Detaljplanen läggs fram till påseende som planförslag.

Utlåtande 5. Fingrid

Fingrid har inga kraftledningar i området, så det finns inget behov för Fingrid att ta ställning till innehållet i planen.

Bemötande till utlåtande 5.

Utlåtandet förutsätter inga åtgärder.

Utlåtande 6. Västra Nylands museum

Västra Nylands museum har givit sitt utlåtande om stranddetaljplaneutkastet Bergvalla II. Sammandrag av innehållet i utlåtandet:

6.1. Byggd kulturmiljö och landskap

För den byggda kulturmiljöns och landskapets del är det möjligt att utvidga detaljplaneområdet. Särskilt byggandet som placeras nära stranden kommer att synas även i det nationellt värdefulla havslandskapet vid Barösunds farled. Byggnaderna som redan har förverkligats är anpassade efter och smälter bra in i miljön, och man har lyckats bevara naturen omkring dem mycket orörd. Om nybygget fortsätter att följa det befintliga byggsättet verkar det passa bra in i landskapet. Det vore bra om nybyggets byggnadsytor bl.a. i RM-kvarteren framgick mer ingående redan i planen. Nybygget närmast stranden verkar ganska storskaligt i jämförelse med de befintliga byggnaderna och med landskapet som det är nu, och därför bör man noggrannare granska dess anpassning efter landskapet och miljön innan man beslutar om nybyggets placering och omfattning nära stranden.

6.2. Riktgivande körförbindelser och stiggar

Det finns skäl att ge noggrannare bestämmelser om sättet att förverkliga de riktgivande körförbindelserna och stigarna även i planen och inte enbart i planbeskrivningen.

6.3. Anvisning om närmiljön och byggsättet

Eftersom området vid utvidgningen av detaljplaneområdet kommer att bli en mycket storskalig helhet vore det skäl att även utarbeta en separat anvisning om närmiljön och byggsättet som stöd för fortsatt planering och byggande.

6.4. Det arkeologiska kulturarvet och kulturarvet under vattenytan

De arkeologiska utredningarna gällande området är aktuella och tillräckliga.

Utlåtandet gällande kulturarvet under vattenytan har sammanställts i samarbete med Museiverket. Enligt Museiverket finns det inget att anmärka om det.

De arkeologiska kulturarvsobjekten har presenterats i planbeskrivningen och de är märkta i plankartan på ett tillräckligt sätt. Som planbeteckning för övriga kulturarvsobjekt har Bergvalla-plankartan nu endast en objektbeteckning (blå kvadrat). Vi föreslår att man förtydligar beteckningen med en bokstavs-beteckning (t.ex. s eller kp) för att den ska gå att urskilja från beteckningar för fasta fornlämningar (sm). Planbestämmelserna för objekten är adekvata.

Bemötande till utlåtande 6.

6.1. Byggd kulturmiljö och landskap

Se 1.1. Markanvändning som anvisats strandområdet, 1.3. Naturskydd samt 1.7 Byggd kulturmiljö och landskapsskydd.

6.2. Riktgivande körförbindelser och stigar

Till planbestämmelsen om riktgivande körförbindelse har man tillagt en punkt enligt vilken man ska beakta terrängens form, jordmånen och naturvärdena i förverkligandet av körförbindelsen.

Se även 1.3. Naturskydd.

6.3. Anvisning om närmiljön och byggsättet

I den fortsatta planeringen undersöker man behovet av en ny anvisning gällande byggsättet för AO-kvartersområdena, och vid behov utarbetas en sådan anvisning. Det är inte motiverat att utarbeta en anvisning om byggsättet för RM-kvartersområdena eftersom detaljplanebestämmelserna för dem är omfattande och anpassar byggandet och miljövården i området efter områdets landskapsmässiga, kulturhistoriska och miljömässiga värden. Dessutom kommer hotellhelheten att förverkligas genom att utnyttja det intilliggande redan byggda hotellområdets enhetliga arkitektoniska lösning.

6.4. Det arkeologiska kulturarvet och kulturarvet under vattenytan

Det ifrågasvarande övriga kulturarvsobjektet ligger inte på planområdet för detaljplanen för Bergvalla III.

Utlåtande 7. Museiverket

Utlåtandet om kulturmiljön kommer från Västra Nylands museum. Det är inte nödvändigt för Museiverket att separat ge ett utlåtande.

Bemötande till utlåtande 7.

Utlåtandet förutsätter inga åtgärder.

Utlåtande 8. Västra Nylands räddningsverk

Västra Nylands räddningsverk har givit sitt utlåtande om stranddetaljplaneutkastet Bergvalla II. Västra Nylands räddningsverk ger följande utlåtande:

Adressernas tydlighet och logik ska beaktas vid planeringen av gatorna och tomtanslutningarna. Tomtanslutningen ska ligga på den plats som motsvarar adressen.

Körförbindelserna ska byggas så att de är tillgängliga för räddningsverkets tunga fordon.

Bemötande till utlåtande 8.

Antecknas för kännedom. Det korrekta förverkligandet av gatorna, körförbindelserna och tomtanslutningarna säkerställs i tillståndsskedet och vid förverkligandet.

Utlåtande 9. Sydspetsens miljöhälsa

Sydspetsens miljöhälsa har givit sitt utlåtande om stranddetaljplaneutkastet Bergvalla II. Sammandrag av innehållet i utlåtandet:

Småbåtshamnen och badstranden ska förverkligas så att man undviker risken att badvattnet förorenas av bränsleutsläpp och skräp. Den eventuella säkerhetsrisken som den livligt trafikerade farleden kan utgöra för användarna av badstranden ska beaktas.

Bemötande till utlåtande 9.

Man har begärt Tukes om ett utlåtande om stranddetaljplaneutkastet Bergvalla II. Tukes har inget att påpeka om stranddetaljplaneutkastet Bergvalla II. Säkerheten på badstranden granskas och den kan påverkas i tillståndsskedet och vid förverkligandet.

Utlåtande 10. Tekniska nämnden

Tekniska nämnden har givit sitt utlåtande om stranddetaljplaneutkastet Bergvalla II. Innehållet i utlåtandet:

10.1. Förverkligandet av kommunaltekniken

Ett planekonomiskt genomförandesätt som möjliggör byggandet i etapper ska säkerställas i planeringen av kommunaltekniken. Alternativa vattenförsörjningsarrangemang och deras tidtabellsmässiga och ekonomiska lämplighet som lösningar för projektet ska jämföras på lång och kort sikt samt med tanke på hela nätverket. Projektets vattenförsörjningsarrangemang förutsätter miljötillstånd, gränsen är 100 personer, projektets omfattning är 400 personer. Det är bra att genomföra byggandet enligt andelslagsprincipen.

10.2. Hamnen

Kommunen har för tillfället ca 15-20 platser i hamnen av vilka fyra används för tillfället. Hamninvesteringen ska också granskas ur den synvinkeln att kommunen har en annan, större småbåtshamn i närområdet. Den ökade användningen av området ökar sannolikt efterfrågan på platser och förbättrar båtförvaringssäkerheten.

10.3. Områdets användning för rekreation

I planen ingår stigar som avsetts för allmän rekreation samt kommunen badplats. I planen kunder rekreativ användning utökas om stignätverket skulle omfatta utsiktsplatser eller andra höjdpunkter. Dessutom borde det byggas pausplatser längs stigarna. Man kan med hjälp av skyltar och byggsätt påverka på att friluftsområdena upplevs som allmänna områden. Vägarna förblir som enskilda vägar. Området har bra förutsättningar för att förverkligas på ett sätt som stöder kommuninvånarnas rekreation och fritidssysselsättning.

Bemötande till utlåtande 10.

10.1. Förverkligandet av kommunaltekniken

Antecknas för kännedom. Se även 1.4. Vattentjänster och vattenförsörjning samt 2.6. Vatten- och avloppsvattenförsörjning.

Vatten- och avloppsvattenförsörjningen ska enligt planerna skötas av andelslag i samarbete med hotellet.

10.2. Hamnen

Antecknas för kännedom. I planen bevarar man den på området belägna småbåtshamnen och möjliggör utvecklingsåtgärder för den samt för byggandet av en badstrand. Om man i den fortsatta planeringen konstaterar att utvecklingen av hamnen inte är lönsam förutsätter planen inte att den byggs.

10.3. Områdets användning för rekreation

Antecknas för kännedom.

Se även 3.2. VL-områdena och naturstigen.

Utlåtande 11. Tukes

Tukes har inget att påpeka om stranddetaljplaneutkastet Bergvalla II.

Bemötande till utlåtande 11.

Utlåtandet förutsätter inga åtgärder.

Utlåtande 12. Nylands förbund

Nylands förbund har givit sitt utlåtande om stranddetaljplaneutkastet Bergvalla II. Sammandrag av innehållet i utlåtandet:

12.1. Allmänna planeringsbestämmelser

I den gällande etappplansplanen för västra Nyland anvisas inga särskilda områdesreserveringsbeteckningar för området i fråga, vilket innebär att de allmänna planeringsbestämmelserna gäller på planeringsområdet:

- Byggande av bostäder och arbetsplatser utanför centrum, servicekoncentrationer och utvecklingszoner för tätortsfunktioner som anges i landskapsplanen ska i första hand äga rum invid den befintliga samhällsstrukturen.
- På skärgårdsområden ska skärgårdsnäringsarnas verksamhets- och utvecklingsförutsättningar, möjligheterna att använda områdena för rekreation, åretruntboende, fritidsboende och turism tas i beaktande.
- I den mer detaljerade planeringen av området ska bevarandet av naturens, landskapets och kulturmiljöns värden, förbättrandet av miljöns tillstånd och främjandet av vattenvärden tas i beaktande.

12.2. Kulturmiljön och landskapet

Dessutom anges området i landskapsplanen med en egenskapsbeteckning för område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården. Planeringsområdet ingår i en större kulturlandskapshelhet i Ingå skärgård som är av betydelse på landskapsnivå.

Området ingår också i den av Museiverket inventerade byggda kulturmiljön av riksintresse (RKY2009) Barösunds farled.

Enligt landskapsplanens planeringsbestämmelse:

"I den mer detaljerade planeringen av områden samt vid byggandet och användningen ska värdena hos kulturmiljöerna av riksintresse och naturarvet tryggas. Värdena hos kulturmiljöerna av intresse på landskapsnivå och naturarvet ska tas i beaktande i utvecklingen av områdena. I planeringen av området ska den i landskapsplanen åsyftade markanvändningen samt landskaps- och kulturmiljöernas värden bedömas och samordnas."

Området ska planeras med särskild noggrannhet så att det nya byggandet lämpar sig för en värdefull och känslig skärgårdsmiljö. Bevarandet och vördandet av områdets värden ska komma fram i planbestämmelserna.

12.3. Farleden och basfarleden för båttrafik

Barösunds farled har också anvisats i landskapsplanens linjeformande objektbeteckningar farled och basfarled för båttrafik. Beteckningen omfattar en bygginskränkning i enlighet med § 33 i MBL vilket innebär att man vid farleden inte ska anvisa sådan markanvändning eller sådant bygge som skapar olägenheter för handelssjöfarten och övrig trafik på farleden.

12.4. Beaktandet av utlåtandet i fortsatt arbete med stranddetaljplanen

På området pågår samtidigt en utarbetning av Bergvalla delgeneralplan. Nylands förbund har givit ett utlåtande om delgeneralplanen. Det ska tas i beaktande i det fortsatta arbetet med stranddetaljplanen, i synnerhet om delgeneralplanen kommer att styra stranddetaljplanen.

Bemötande till utlåtande 12.

12.1. Allmänna planeringsbestämmelser

Landskapsplanens allmänna planbeskrivningar har presenterats i planbeskrivningen. De allmänna planbestämmelserna har beaktats i utarbetandet av detaljplanen.

12.2. Kulturmiljön och landskapet

I planbeskrivningen har man förklarat landskapsplanens egenskapsbeteckning för område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården samt berättat om kulturlandskapet vid Barösunds farled. Därtill har man i konsekvensbedömningen i beskrivningen bedömt detaljplanens konsekvenser för landskapet och kulturmiljön.

Se även 1.7. Byggd kulturmiljö och landskapsskydd.

12.3. Farleden och basfarleden för båttrafik

I planbeskrivningen har man förklarat landskapsplanens linjeformade objektbeteckningar farled och basfarled för båttrafik. Byggandet enligt detaljplanen beräknas inte medföra några negativa konsekvenser för handelssjöfarten eller övrig trafik på farleden.

12.4. Beaktandet av utlåtandet i fortsatt arbete med stranddetaljplanen

Utlåtandet har tagits i beaktande i utarbetandet av detaljplanen Bergvalla III.