



44/2022

### § 13 Bergvalla II stranddetaljplan - Bergvalla II ranta-asemakaava

Uppgörandet av Bergvalla II stranddetaljplan ingår i byggnads- och miljönämndens budget för år 2022. Planprojektet gäller utvidgandet av hotellverksamheten västerut från det år 2020 godkända Bergvalla I planområdet samt att ändra den gällande planen. Planen uppgörs vid sidan om Bergvalla delgeneralplan.

Uppgörandet av planen grundar sig på hotellaktörens köpeanbud för området. Kommunfullmäktige beslutade 13.12.2021 § 95 ge anbudsgivaren rätt, att på egen risk, inleda beredningen av Bergvalla II stranddetaljplan samt justerandet av Bergvalla I stranddetaljplan enligt de framförda målsättningarna. I första skedet ingås ett föravtal om markaffären, i vilket man kommer överens om affärens villkor.

Planen uppgörs som konsultarbete och det är hotellaktören som gett anbudet som svarar för kostnaderna. I planeringen utnyttjas utredningarna i generalplanen för inre skärgården och de kompletteras vid behov. Behövliga tilläggsutredningar är åtminstone en justering av naturinventeringen samt en översiktsplan för vattenförsörjningen.

#### Planeringsområde och planens syfte

Planområdets markområde är totalt ca 11,5 ha varav 5,5 ha ingår i den gällande planens område och 6 ha är utvidgningsområde. Vattenområdet är ca 3 ha. Planeringsområdet ligger längs Barösundsfarleden på ca 20 km avstånd från Ingå centrum.

I generalplanen för inre skärgården har området reserverats för byområde för fritidsboende och enligt planbe-teckningen får på området placeras tät bymässig bebyggelse för fritidsboende samt fast boende och sådana skärgårdsnäringsar som inte förorsakar men för boendet eller miljön. Stranden har reserverats för närrökreation (VL) och en småbåtshamn (LV). Planeringsområdet ingår i Barösunds farleds nationella värdefulla kulturmiljö (RKY).

Det preliminära syftet är att på det nya området möjliggöra byggrätter om ca 1950 m<sup>2</sup> våningsyta för inkvarteringsbyggnader, 550 m<sup>2</sup> våningsyta för fast bosättning samt 800 m<sup>2</sup> våningsyta för service- och hjälplokaler. På den gällande planens område strävar man efter att

Utdragets riktighet bestyrker  
Otteen oikeaksi todistaa

Ingå torsdag den 19 januari 2023  
Inkoo torstai, 19. tammikuuta 2023

Bergvalla II ranta-asemakaavan laatiminen sisältyy rakennus- ja ympäristölautakunnan vuoden 2022 talousarvioon. Kaavahanke koskee hotellitoiminnan laajentamista vuonna 2020 hyväksytyyn Bergvalla I kaavalueen länsipuolelle sekä nykyisen kaavan muuttamista. Kaava laaditaan rinnakkain Bergvallan osayleiskaavan kanssa.

Kaavan laatiminen perustuu hotellitoimijan alueesta tekemään ostotarjoukseen. Kunnanvaltuusto päätti 13.12.2021 § 95 antaa tarjouksen tekijälle oikeuden aloittaa Bergvalla II ranta-asemakaavan valmistelun sekä Bergvalla I kaavan muuttamisen esitettyjen tavoitteiden mukaisesti. Maakaupasta laaditaan ensi vaiheessa esisopimus, jossa sovitaan kaupan ehdoista.

Kaava laaditaan konsulttityönä ja kustannuksista vastaa tarjouksen tehnyt hotellitoimija. Suunnittelussa hyödynnetään Sisäsaariston yleiskaavan selvityksiä ja niitä täydennetään tarpeen mukaan. Tarvittavia lisä selvityksiä ovat ainakin luontoinventoinnin tarkistus sekä vesihuollon yleissuunnitelma.

#### Suunnittelualue ja kaavan tavoitteet

Suunnittelualueen maa-alue on kooltaan yhteensä noin 11,5 ha, josta 5,5 ha on voimassa olevan kaavan aluetta ja 6 ha laajennusaluetta. Vesialuetta on noin 3 ha. Suunnittelualue sijaitsee Barösundin väylän varrella noin 20 km etäisyydellä Inkoon keskustasta.

Sisäsaariston yleiskaavassa alue on varattu loma-asuntokylälle (RAT), jonne kaavamääräyksen mukaan saa sijoittaa pääasiassa tiivistä kylämäistä loma-asutusta sekä pysyvää asumista ja sellaisia saariston elinkeinotoimintoja, jotka eivät aiheuta haittaa asumiselle tai ympäristölle. Ranta on varattu lähivirkistykseen (VL) sekä pienvenesatamalle (LV). Suunnittelualue kuuluu Barösundin väylän valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön (RKY).

Alustavana tavoitteena on mahdollistaa uudelle alueelle rakennusoikeutta majoitusrakennuksille noin 1950 k-m<sup>2</sup>, ympärivuotisille asunnoille 550 k-m<sup>2</sup> sekä palvelu- ja aputiloille 800 k-m<sup>2</sup>. Voimassa olevan kaavan alueelle rakennusoikeutta on tavoitteena lisätä yhteensä 500

Susanna Niiranen  
Förvaltningsplanerare/Hallinnon suunnittelija



Organ – Toimielin  
Byggnads- och miljönämnden -  
Rakennus- ja ympäristölautakunta

Sammanträdesdatum  
Kokouspäivä 08.02.2022

Paragraf – Pykälä  
13  
Sida  
Sivu  
2

utöka byggrätten med totalt 500 m<sup>2</sup> våningsyta för in-  
kvarteringsbyggnader och hjälplokaler.

k-m2 majoitusrakennuksille ja aputiloille.

Bostäderna behövs främst för företags arbetstagare.

Asuntoja tarvitaan ensisijaisesti yrityksen työntekijöille.

### Utkast till stranddetaljplan

I utkastet till stranddetaljplan anvisas tre kvartersområ-  
den för turismtjänster (RM-1 och RM-2), ett kvartersom-  
råde för fast bosättning och företagsverksamhet  
(AP/TY), ett parkeringsområde (LPA), ett båthamns-  
och badstrandsområde (LV/VV) samt rekreationsområ-  
den.

### Luonnos ranta-asemakaavaksi

Ranta-asemakaavaluonnoksessa osoitetaan kolme  
matkailupalveluille varattua korttelialuetta (RM-1 ja RM-  
2), ympärivuotiseen asumiseen ja yritystoimintaan va-  
rattu korttelialue (AP/TY) pysäköintialue (LPA) venesa-  
tama- ja uimaranta-alue (LV/VV) sekä virkistysalueita.

Därtill anvisas förbindelser samt naturstigar som betjä-  
nar rekreationsanvändningen. Friluftslederna anvisas  
som riktgivande naturstigar till rekreationsområdena  
och deras placering preciseras med hänsyn till terräng-  
förhållandena då planprocessen framskrider. På  
strandområdet reserveras ett område för en småbåts-  
hamn som möjliggör utvecklandet av hamnen och byg-  
gandet av de byggnader som betjänar badstranden och  
hamnen. Kommunen har som avsikt att stranden och  
småbåtshamnen förblir öppna för kommuninvånarna.

Lisäksi osoitetaan kulkuyhteydet sekä virkistyskäyt-  
töäpalvelevat luontopolut. Virkistysreitit osoitetaan oh-  
jeellisina luontopolkuina virkistysalueille ja niiden sijain-  
tia tarkennetaan kaavaprosessin edetessä maaston-  
muodot huomioiden. Ranta-alueelle varataan alue  
pienvenesatamalle, joka mahdollistaa sataman kehittä-  
misen ja pienten uimarantaa ja satamaa palvelevien  
rakennusten rakentamisen. Kunnan tavoitteena on, että  
ranta ja pienvenesatama pysyvät avoimina kuntalaisille.

Till utvidgningsområdet anvisas byggrätter om totalt  
3 300 m<sup>2</sup> våningsyta och till detaljplaneändringsområdet  
byggrätter om totalt 1 190 m<sup>2</sup> våningsyta. Det anvisas  
alltså byggrätter om totalt 4 490 m<sup>2</sup> våningsyta till ett  
område på 11,5 ha. Områdets exploateringstal (e) blir  
således 0,04. Det största tillåtna exploateringstalet för  
områden utanför detaljplaner är enligt Ingås byggnads-  
ordning e = 0,1.

Rakennusoikeutta osoitetaan laajennusalueelle yhteen-  
sä 3 300 k-m2 ja asemakaavamuutoksen alueelle yh-  
teensä 1 190 k-m2. Rakennusoikeutta osoitetaan yh-  
teensä 4 490 k-m2 kooltaan 11,5 ha suuruiselle alueel-  
le. Aluetehokkuusluvuksi (e) muodostuu 0,04. Suurin  
sallittu tehokkuusluku asemakaavojen ulkopuolisilla  
alueilla Inkoossa on rakennusjärjestyksen mukaan e=  
0.1.

### Planens konsekvenser

Utvidgandet av den befintliga hotellverksamheten mot-  
svarar målsättningarna i generalplanen och i den för  
området utarbetade markanvändningsplanen  
(19.5.2020).

### Kaavan vaikutukset

Nykyisen hotellitoiminnan laajentaminen vastaa yleis-  
kaavan sekä alueelle on laaditun maankäyttösuunni-  
telman (19.5.2020) tavoitteita.

Byggnaderna får byggas endast i ett plan och övriga  
krav gällande byggandet preciseras i förslagsskedet.  
De landskapsmässiga verkningarna för RKY-området  
utreds när planläggningen framskrider.

Rakentaminen on osoitettu yhteen kerrokseen, muutoin  
rakentamiselle asetettavia vaatimuksia tarkennetaan  
ehdotusvaiheessa. Maisemallisia vaikutuksia RKY-  
alueeseen selvitetään kaavoituksen edetessä.

### Genomförandet av planen

Om markaffären förverkligas är det markägaren som  
svarar för genomförandet av planen. Angående änd-  
randet av den gällande stranddetaljplanen är avsikten  
att kommunen och den som svarar för hotellverksam-  
heten förhandlar om den ersättning som avses i 91 b § i  
markanvändnings- och bygglagen och som erläggs för  
tilläggsbyggrätten.

### Kaavan toteuttaminen

Mikäli maakauppa toteutuu, kaavan toteuttamisesta  
vastaa tuleva maanomistaja. Voimassa olevan ranta-  
asemakaavan muuttamista koskien kunnan ja hotelli-  
toiminnasta vastaavan kesken on tarkoitus neuvotella  
maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukaisesti lisära-  
kennusoikeudesta maksettavasta korvauksesta.

Utdragets riktighet bestyrker  
Otteen oikeaksi todistaa

Ingå torsdag den 19 januari 2023  
Inkoo torstai, 19. tammikuuta 2023

Susanna Niiranen  
Förvaltningsplanerare/Hallinnon suunnittelija



Organ – Toimielin  
Byggnads- och miljönämnden -  
Rakennus- ja ympäristölautakunta

Sammanträdesdatum  
Kokouspäivä 08.02.2022

Paragraf – Pykälä  
13  
Sida  
Sivu  
3

Man kommer överens om användningen av strandens rekreatiomsområde och småbåtshamn i samband med markaffären eller vid behov genom separata avtal.

**Ekonomiska konsekvenser:** Försäljningsintäkter till kommunen, därtill kan man förvänta sig att utvidgandet av verksamheten hämtar mer arbetsplatser till området både under byggtiden och när verksamheten inleds

**Anknytning till strategin:** näringsliv i utveckling

**Beredare:** planläggningschefen  
**Tilläggsuppgifter:** aija.aunio(at)inga.fi, 050 3498949  
**Föredragande:** planläggningschefen

#### Förslag:

Byggnads- och miljönämnden beslutar

1. kungöra anhängiggörandet av planen enligt 62 § i markanvändnings- och bygglagen
2. lägga fram programmet för deltagande och bedömning samt beredningsmaterialet till påseende enligt det syfte som avses i 30 § i markanvändnings- och bygglagen.
3. be utlåtanden av de intressentmyndigheter och föreningar som nämns i programmet för deltagande och bedömning
4. ordna ett invånarmöte under framläggningstiden

#### Bilagor:

Bilaga 1: Bergvalla II Program för deltagande och bedömning  
Bilaga 2: Bergvalla II Utkast till stranddetaljplan  
Bilaga 3 Utdrag ur naturutredningen, Keiron 2013  
Bilaga 4. Projektbeskrivning

#### Beslut:

Godkändes.

**Verkställare:** planläggningens förvaltning, planläggningschefen  
**Delgivning:** enligt beslutet  
**Ändringssökande:** ingen rätt att söka ändring

Rannan virkistysalueen ja pienvenesataman käytöstä sovitaan maakaupan yhteydessä tai tarvittaessa erillisin sopimuksin.

**Taloudelliset vaikutukset:** Kunnalle myyntituloja, lisäksi oletettavaa on, että toiminnan laajentaminen tuo alueelle työpaikkoja sekä rakentamisaikana että toiminnan käynnistyessä

**Yhteys strategiaan:** kehittyvä elinkeinotoiminta

**Valmistelija:** kaavoituspäällikkö  
**Lisätietoja:** aija.aunio(at)inga.fi, 050 3498949  
**Esittelijä:** kaavoituspäällikkö

#### Esitys:

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

1. kuuluttaa kaavan vireille MRL 62 §:n mukaisesti
2. asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävälle MRL 30 §:n mukaisessa tarkoituksessa
3. pyytää lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasa mainituilta osallisilta viranomaisilta ja yhdistyksiltä
4. että nähtävilläolon aikana järjestetään asukastilaisuus

#### Liitteet:

Liite 1 Bergvalla II, Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Liite 2 Bergvalla II, ranta-asemakaavan luonnos  
Liite 3 Ote luontoselvityksestä, Keiron Oy 2013  
Liite 4. Suunnitelmaselostus

#### Päätös:

Hyväksyttiin.

**Täytäntöönpanija:** kaavoituksen hallinto, kaavoituspäällikkö  
**Tiedoksi:** päätöksen mukaisesti  
**Muutoksenhaku:** ei muutoksenhakua

Utdragets riktighet bestyrker  
Otteen oikeaksi todistaa

Ingå torsdag den 19 januari 2023  
Inkoo torstai, 19. tammikuuta 2023

Susanna Niiranen  
Förvaltningsplanerare/Hallinnon suunnittelija