

Bergvalla II ranta-asemakaava

Vastineraportti

Bergvalla III asemakaavaehdotuksessa on yhdistetty kaksi luonnoksena nähtävillä ollutta kaavaa, Bergvalla II ranta-asemakaava sekä Bergvalla osayleiskaava. Kaavaluonnosten nähtävilläolon aikana saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin on laadittu vastineet. Kaavaluonnoskohtaiset vastineet on laadittu omiin dokumentteihinsa. Tässä dokumentissa on Bergvalla II ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatujen lausuntojen tiivistelmät ja niiden vastineet.

Bergvalla II ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin 9 lausuntoa viranomaisilta ja 8 mielipidettä yksityishenkilöiltä. Mielipiteistä yhdessä oli kaksi allekirjoittajaa, yhdessä kolme ja yhdessä 7. Valmisteluaineistoista saadussa palautteessa korostuivat kysymykset alueen vesihuollon ratkaisemisesta, liialliseksi koettu rakentamisen määrä, sen laatu ja sijoittuminen sekä alueen kehittämisen vaikutukset naapureihin, luontoon, kulttuurimaisemaan ja virkistyskäytön mahdollisuuksiin. Luontopolun sekä pienvenesataman ja uimarannan toimivuus herätti kysymyksiä. Lisäksi ELY-keskuksen lausunnossa otettiin kantaa yleiskaavan sisältövaatimukseen sekä asemakaavan tarpeeseen. Uudenmaan liiton lausunnossa otettiin kantaa osayleiskaavan laatimisen tarpeeseen sekä alueen kaavaratkaisujen vaikutuksiin Barösundin kylään ja kunnan alue- ja yhdyskuntarakenteeseen.

Luonnosvaiheen lausunnot

Lausunto 1. Uudenmaan ELY-keskus

Uudenmaan ELY-keskus on lausunut Bergvalla II ranta-asemakaavan luonnoksesta ja valmisteluaineistosta. Lausunnon sisältö tiivistetysti:

1.1. Ranta-alueelle osoitettu maankäyttö

LV/VV-alue on kapeimmillaan alle 20 metriä leveä, ja ranta-alueelle jäävä VL-1-alue on hyvin kapea, jolloin jää epäselväksi, onko VL-1-alueella todellista virkistyskäyttöarvoa, kun otetaan huomioon sen välittömään läheisyyteen osoitettu maankäyttö (RM-2, 450 k-m2).

VL-1-alueen tarkoituksenmukaista käyttöä varten on syytä tarkastella RM-2-korttelin laajuutta ja rakennusoikeutta uudelleen ja rakennusalat esitettävä tarkemmin. Myös LV-alueen tarkoituksenmukainen käyttö saattaa vaatia RM-korttelin ja LV-alueen välille aluetta, jota ei ole tarkoitettu rakentamiseen.

Ohjaavan osayleiskaavan VR-alue on kaavamääräysten mukaan tarkoitettu ulkoilu- ja virkistyskäyttöön. Alueelle saa rakentaa alueen käyttötarkoitusta palvelevia pienehköjä rakennelmia ja laitteita. Alueen hoidossa tulee ottaa huomioon sen ominaispiirteet ja niitä ei saa vaarantaa.

VR-alueen osalta oikeusvaikutteista yleiskaavaa ei ole kaavaratkaisussa riittävästi otettu huomioon (MRL 54 §), eikä yleiskaava ole ollut riittävästi ohjeena MRL 42 §:ssä tarkoitettulla tavalla.

Samanaikaisesti vireillä olevassa Bergvallan osayleiskaavassa ollaan osoittamassa ranta-alueen läheisyyteen uutta asumista, jolloin virkistykseen tarve ranta-alueella kasvaa entisestään. Lähiympäristön rannat ovat jo rakennettuja. Ohjaavan osayleiskaavan laadinnan yhteydessä on pyritty turvaamaan kansalaisten pääsy rantaan osoittamalla RAT-alueen ja rannan välinen alue virkistysalueeksi (VR). Osayleiskaavassa Orslandetin puolella isohko AT-1-alue on määrätty osayleis- tai asemakaavoitettavaksi. Korttelin 3 RM-2 lounaisen osan rakennusalan sijoittaminen kaavaluonnoksessa esitetyllä tavalla ei tulevaisuudessa turvaa alueella riittävää vapaata virkistykseen käyttökelpoista rantaa.

Kaava-aineistossa tulee kuvata kaavan suhde MRL 73 §:ssä säädettyihin ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleis- ja asemakaavan erityisiin sisältövaatimuksiin ja varmistaa näiden toteutuminen.

1.2. Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu

Bergvalla I:n rakennusoikeus on mitoitettu siten, että siitä muodostuu yksi rakennuspaikka. Myös Bergvalla II-alueen osalta tulee rakennusoikeus käsitellä kaavaselostuksessa maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatteen toteutumisen arviointia varten.

1.3. Luonnonsuojelu

Lausuntopyyntöasiakirjoihin ei ollut liitetty kunnan internetsivuilla olevaa Bergvallan luontoselvitystä 2020.

Bergvallan asemakaavaa varten tehty luontoselvitys on tuore, asianmukaisesti tehty ja kattava (Luontotieto Keiron 21.11.2020). Kaavoitusalueen luonto on pääsääntöisesti tavanomaista sisäsaariston luontoa.

Paikallisesti erittäin arvokkaan uhanalaisia luontotyyppisiä sisältävän pienialaisen suon (kuvio 1.16) päälle on sijoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM-2). Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM-1) sijaitsee paikallisesti arvokkaassa kalliomännikössä (kuvio 1.7). Kallion jäkälikkö kuluu herkästi ja uudistuu hitaasti. Kulunohjaamiseen kallioalueilla tulee kiinnittää erityishuomiota.

1.4. Vesihuolto ja vedenhankinta

Bergvallan ranta-asemakaava-alueen vesihuoltoratkaisun tulee olla kunnan vesihuollon kehittämissuunnittelun mukainen.

Vedenhankinnan osalta tulee huomioitavaksi mahdollinen ilmoitus- ja luvantarve. Yli 100 m³ /vrk otettavan pohjaveden määrästä tulee ilmoittaa Uudenmaan ELY-keskukseen (vesilaki 2 luku, 15 §). Yli 250 m³ /vrk vesimäärän ottaminen edellyttää vesilain 3 luvun 3 § mukaisen vesitalousluvan, jonka käsittelee Etelä-Suomen aluehallintovirasto.

Kallioporakaivojen veden laatu tulisi varmistaa etukäteen tehtävillä tutkimuksilla. Talousveden laadulle on asetettu tarkat laatuvaatimukset ja -tavoitteet, jotka jaeltavan talousveden tulee täyttää.

Asukasvastineluvultaan vähintään 100 henkilön jätevesien käsitteleminen vaatii ympäristönsuojelulain 27 §:n mukaisen ympäristöluvan.

1.5. Vesiensuojelu

Kaava-aineistossa on esitettävä perusteltu arvio/selvitys kaavan salliman käymälä- ja harmaiden jätevesien käsittelyn mukaisista enimmäispäästöistä (ravinteet, biologinen hapenkulutus, bakteerit) mereen ja niiden vaikutuksista meri- ja ranta-alueen vedenlaatuun ja tilaan. Lisäksi arvioissa on huomioitava rakentamisen aikaisten työmaavesien vaikutukset ja tarvittaessa annettava määräys työmaavesien käsittelystä esim. viivyttämällä. Pysäköintialueen (LPA) mahdollinen hulevesien keräysjärjestelmä on varustettava öljynerotuksella, mikä on syytä tarvittaessa lisätä kaavamääräykseen.

1.6. Tulvariski

Meritulvariskiä koskevaan kaavamääräykseen tulee sisällyttää valmiiksi aaltoiluvara, jolloin rakennusten alin rakentamiskorkeus olisi N2000 +3,15 metriä.

Maanpinnan korkeussuhteiden tarkastelun perusteella rakennuspaikat eivät sijaitse meritulvariskin välittömässä vaikutuspiirissä. Suositus tulee kuitenkin ottaa varsinaisten rakennusten lisäksi huomioon myös yhdyskuntatekniikan rakenteiden ja laitteiden kohdalla (mm. energianjakelu, vesihuolto, tietoliikenne, liikenteenohjaus). Esim. harmaiden jätevesien käsittely tulee tapahtua em. tulvariskikorkeutta huomioiden niin kaukana rannasta, ettei mahdollisen vedenpinnan nousun seurauksena jätevedet pääse sekoittumaan meriveteen.

1.7. Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisemansuojelu

RM-kortteleiden tehokkuus kasvaa huomattavasti 600 k-m²:sta liki 4 000 k-m²:iin, millä on vaikutuksia maisemaan. Etenkin rantaan sijoittuvat yhteensä yli 1 000 k-m²:n yhdestä puoleentoista kerroksiset rakennusalat tulevat olemaan maisemassa näkyviä ja nykytilannetta muuttavia.

Rantavyöhykkeelle sijoittuva 1 250 k-m²:n mahdollistama rakentaminen vaikuttaa herkkä kulttuuriympäristö huomioiden suurelta. Osalla rakennusosalasta sallitaan lisäksi puolitoistakerroksista rakentamista. Tästä johtuen on tärkeää, etenkin esitetyn tehokkuuden vuoksi, että rakentamisen vaikutusta arvokkaaseen maisemaan arvioidaan kuvasovittein ja perspektiivipiirroksin. Tämän jälkeen tulee arvioitavaksi, onko rakennusoikeutta syytä pienentää.

Rinteesiin ja lakialueille sijoittuvan rakentamisen tulee sopeutua ympäristöönsä, eikä se saa luoda liian voimakasta vastakohtaisuutta nykytilanteeseen. Asia tulee tutkia tarkoin, jotta rakennetun ja luonnon ympäristön tasapainoinen vuoropuhelu säilyy. Maankäyttö ei myöskään voi olla ristiriidassa osayleiskaavan maisemallisesti arvokkaan alueen kaavamääräyksen kanssa, ja se on syytä lisätä myös ranta-asemakaavaan.

Kulttuuriympäristön näkökulmasta voimassa oleva Bergvalla I:n ranta-asemakaavan mahdollistama maankäyttö on asianmukainen ja sen ratkaisut ovat hyödynnettävissä mm. rakennusten sijoittelun ja mittakaavan osalta ja antaa hyvät reunaehdot maiseman ja kulttuuriympäristön huomioimiselle maankäytössä.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan RKY 2009-alueiden arvot tulee turvata kaavoituksessa.

1.8. Liikenne

Liikenneturvallisuuden takaamiseksi tulee maantien varteen LPA-alueen reunaan osoittaa 5 metrin levyinen istutettavan alueen osa.

1.9. Kaava-aineisto

Kaava-aineistoa on täydennettävä seuraavasti:

- Kaava-aineistoon on liitettävä lainmukainen kaavaselostus (MRA 25 §).
- Kaava-aineistossa tulee kuvata ranta-asemakaavan suhde MRL 73 §:ssä säädettyihin ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleis- ja asemakaavan erityisiin sisältövaatimuksiin ja varmistaa näiden toteutuminen, ja vaikutusten arviointi tulee täydentää arvioinnilla MRL 73 §:ään.
- Kaavakartta tulee kaavaehdotusvaiheessa täydentää siten, että se täyttää lain asettamat vaatimukset. Alueen arvot huomioon ottaen rakennusalat on syytä esittää tarkemmin.

Vastine lausuntoon 1.

1.1. Ranta-alueelle osoitettu maankäyttö

LV/VV-alueen ja RM-korttelialueiden väliin on lisätty VL-aluetta. RM-korttelialueiden rakennusaloja ja korttelirajoja on tarkennettu.

Lähivirkistysalueet on jaettu VL- ja VL-1-alueiksi. VL- ja VL-1-alueiden kaavamääräyksiin on lisätty kohta, jonka mukaan alueelle sijoittuvien reittien tarkemmassa suunnittelussa tulee välttää kulunohjaamista kulutusherkän kasvillisuuden alueille. VL- ja VL-1-alueet tulee säilyttää maisemaltaan ja kasvillisuudeltaan luonnonmukaisena.

Bergvalla II ranta-asemakaavan ja Bergvalla osayleiskaavan luonnosten pohjalta on laadittu Bergvalla III asemakaava, eikä kyseessä enää ole ranta-asemakaavan laatiminen.

1.2. Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu

Kaavaselistukseen on lisätty lausunnon mukaisesti arvio kaavan vaikutuksista maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun toteutumiseen.

1.3. Luonnonsuojelu

Ohjeellisen luontopolun kaavamääräykseen on lisätty kohta, jonka mukaan luontopolku tulee suunnitella siten, että reitti on selkeästi opastettu, se sopeutuu luontevasti maastoon ja herkkiä luontokohteita suojellaan kulumiselta.

RM-korttelialueen kaavamääräyksen mukaan rakentamisen ulkopuolelle jäävät alueet tulee pääosin säilyttää maisemaltaan ja kasvillisuudeltaan luonnontilaisina.

Kts. myös 1.1. Ranta-alueelle osoitettu maankäyttö.

1.4. Vesihuolto ja vedenhankinta

Merkitään tiedoksi. Käyttömäärän ja mahdollisten lupien suhteen noudatetaan voimassa olevaa lainsäädäntöä.

1.5. Vesiensuojelu

Kaava-aineistoon on lisätty lausunnon mukaisesti The Barö hotellin jätevesille laadittu arvio jätevesipuhdistuslaitoksen toiminnasta sekä laskelma hotellialueella käytetyn Vestelli Biokube Mars 4000:n puhdistustehokkuudesta.

Kaavamääräyksiin on lisätty lausunnon mukaisesti vaatimus työmaavesien käsittelystä sekä velvoite LPA-korttelialueelle sijoittuvan hulevesijärjestelmän varustamisesta öljynerotuksella.

1.6. Tulvariski

Kaavaan on merkitty lausunnon mukaisesti rakennuksen sekä yhdyskuntatekniikan rakenteiden ja laitteiden alimmaksi rakentamiskorkeudeksi N2000 +3,15 metriä.

1.7. Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisemansuojelu

Rakennusaloja on tarkennettu. Kaavaselistukseen on lisätty perspektiivikuvia, jotka havainnollistavat rakentamisen vaikutusta maisemaan. Lisäksi kaavaselistukseen on lisätty kaavan mukaisen rakentamisen laajuutta ja alueella jo olevaa rakennuskantaa havainnollistavia karttamuotoisia havainnekuvia.

Maisemallisesti arvokas alue on merkitty kaavakarttaan sekä mukana kaavamääräyksissä.

Kaavan yleismääräyksissä ohjataan rakentamista siten, että se sopeutuu läheisiin rakennuksiin, alueen luonnonympäristöön ja maisemakokonaisuuteen sekä kulttuuriympäristöön. RM- ja LV/VV-alueella yksityiskohtaiselta suunnittelulta ja alueen toteutukselta edellytetään korkeatasoista rakentamista.

Rakennuksia sijoitettaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota mereltä avautuvaan näkymään.

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

1.8. Liikenne

Maantien varteen LPA-alueen reunaan on osoitettu lausunnon mukaisesti 5 metrin levyinen istutettavan alueen osa.

1.9. Kaava-aineisto

Kaava-aineistoon on liitetty lainmukainen kaavaselistus lausunnon mukaisesti.

Kts. myös 1.1. Ranta-alueelle osoitettu maankäyttö sekä 1.7. Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisemansuojelu.

Lausunto 2. Inkoon kunta, rakennusvalvontapäällikkö Mikael Wikström

Inkoon kunnan rakennusvalvontapäällikkö on lausunut Bergvalla I ja II ranta-asemakaavojen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta. Lausunnon sisältö tiivistetysti:

2.1. Selvitykset

Suunnittelun aloitusvaiheen selvitykset ovat puutteellisia. Kattavampien selvitysten perusteella on mahdollista määrittää, minne on kannattavaa sijoittaa rakentamista ja missä määrin. Aineistosta puuttuvat seuraavat selvitykset:

- selvitykset alueen rakennusoikeuksista
- tarkemmat luontoselvitykset
- koko Bergvallan alueen vesi- ja viemärisuunnitelmat
- selvitys liikenne- ja pysäköintitarpeista
- kattava arvio suunnittelualueelle ja sen ympäristöön aiheutuvista vaikutuksista suunnitellussa laajassa rakentamisessa.

2.2. Rakennusoikeus ja ranta-alueelle osoitettu maankäyttö

Alueelle esitetty rakennusoikeus on suuri, ja sen pienentämistä tulee harkita. Rakennusalat on merkitty 30 m päähän rannasta ja ranta-alueelle esitetty satama-alueita ja uimarantaa. Rakennusalojen eteen ei jää suojaavaa kasvillisuutta. Suuret rakennukset tulisi sijoittaa kauemmas rannasta. Rakennusjärjestyksen mukaan 150 m²:n kokoisen asuinrakennuksen tulisi sijaita vähintään 50 metrin päässä rannasta.

2.3. Kortteleiden koot ja rakennusalat

Kortteleiden ei tarvitse olla niin suuria ja yhtenäisiä. Rakennusaloja on hyvä tarkentaa ja niiden väliset alueet määrittää VL-alueiksi.

2.4. Luontopolut

Luontopolut tulee määrätä rakennettaviksi/merkittäviksi maastoon.

2.5. Kulttuuriympäristö

Kaava-alue on RKY 2009-alueella, eikä sitä ole otettu riittävästi huomioon asemakaavassa.

2.6. Vesi- ja jätevesihuolto

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston mukaan vesi- ja jätevesihuolto on alustavasti suunniteltu järjestettäväksi osuuskuntaperusteisesti. Alustavassa suunnitelmaluonnoksessa on piirretty alueita (e-alueita), joihin mahdollisesti voitaisiin rakentaa jäteveden imeyttämiskenttiä. Alueet sijaitsevat matalilla ja kosteilla alueilla. On epäselvää, ovatko alueet sopivia imeyttämiskentille. Laajojen rakennusoikeuksien ja siten jätevesilaitoksen suuren tarpeen vuoksi käynnissä olevan suunnittelun yhteydessä tulisi tehdä huolellinen vesi- ja viemärintisuunnitelma. Tästä ja alueen viemärijärjestelmien rakentamisesta ei voida päättää alueen yksittäisten rakennushankkeiden rakennuslupien yhteydessä.

Ranta-asemakaavan yleismääräyksistä saa vaikutelman, että jätevedet voidaan käsitellä myös erillään yksittäisistä rakennuksista huolimatta siitä, että kaava-aineistossa on esitetty, että jätevesien käsittely toteutetaan keskitetysti koko Bergvallan alueelle. Kaavamääräykset tulee tarkistaa tämän osalta.

2.7. LPA-alueen kasvillisuusvyöhyke

Barösundintien ja LPA-korttelialueen väliin voitaisiin suunnitella suojaava kasvillisuusvyöhyke.

2.8. Bergvalla II-ranta-asemakaavan suhde vireillä olevaan Bergvallan osayleiskaavaan sekä Bergvalla I-ranta-asemakaavan muutokseen

Bergvallan alueella parhaillaan käynnissä olevat kaksi muuta suunnitelmaa vaikuttavat kokonaisuuteen, ja ne tulisi myös toteuttaa sekä käsitellä samanaikaisesti.

2.9. Puiden kaataminen Bergvalla I alueella

Bergvalla I alueella, jolla on ranta-asemakaavan mukaan voimassa toimenpiderajoituksia, on kaadettu puita. Puiden kaatamisen tulee olla luvanvaraista.

Vastine lausuntoon 2.

2.1. Selvitykset

Alueelle on tehty luontoselvitys, jonka tulokset on huomioitu asemakaavaa laadittaessa. Uudenmaan ELY-keskus on katsonut lausunnossaan, että kyseinen luontoselvitys on tuore, asianmukaisesti tehty ja kattava (Lausunto 1, 1.3. Luonnonsuojelu). Tarkemmalle luontoselvitykselle ei katsota olevan tarvetta.

Luontoselvitys on lisätty asemakaavan liitteeksi. Vesi- ja viemäröintisuunnitelmien osalta on esitetty perustelut jäljempänä. Kaavaselostuksessa on esitetty asemakaavan vaikutusten arviointi sekä arvio asemakaavan mukaisesti toteutuneen alueen liikenne- ja pysäköintitarpeista.

2.2. Rakennusoikeus ja ranta-alueelle osoitettu maankäyttö

Kts. 1.1. Ranta-alueelle osoitettu maankäyttö sekä 1.7. Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisemansuojelu.

2.3. Kortteleiden koot ja rakennusalat

Rakennusalojen väliset alueet on määritelty lähivirkistysalueiksi lausunnon mukaisesti.

Kts. myös 1.1. Ranta-alueelle osoitettu maankäyttö.

2.4. Luontopolut

Kts. 1.3. Luonnonsuojelu.

2.5. Kulttuuriympäristö

Kts. 1.7. Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisemansuojelu.

2.6. Vesi- ja jätevesihuolto

Kaavamääräyksiä on tarkennettu vesi- ja jätevesihuollon osalta. Suunnittelualueelta on laadittu ehdotusvaiheessa selvitys jätevesien käsittelyn vaihtoehtoista (Inkoon kunta, 2022), joka on lisätty kaava-aineistoon. Selvityksessä on vertailtu paikallista puhdistamoa ja jäteveden siirtoputkea Joddbölen puhdistamolle, hankkeisiin vaadittavia lupia sekä ympäristövaikutuksia. Lisäksi kaavaehdotuksen laatimisen yhteydessä on laadittu kunnallistekniikan yleissuunnitelma Bergvallan alueelle. Kaavakartan et-1-alue sekä jätevesiputken kulkureitti on sijoitettu kunnallistekniikan yleissuunnitelman mukaisesti.

Kts. myös 1.5. Vesiensuojelu.

2.7. LPA-alueen kasvillisuusvyöhyke

Kts. 1.8. Liikenne.

2.8. Bergvalla II-ranta-asemakaavan suhde vireillä olevaan Bergvallan osayleiskaavaan sekä Bergvalla I-ranta-asemakaavan muutokseen

Bergvalla I ranta-asemakaavan muutos on hyväksytty kunnanvaltuuston päätöksellä 10.10.2022 § 46.

Bergvalla II ranta-asemakaavan sekä Bergvallan osayleiskaavan luonnokset on yhdistetty yhdeksi Bergvalla III asemakaavaksi.

2.9. Puiden kaataminen Bergvalla I alueella

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

Lausunto 3. Inkoon kunta, ympäristöpäällikkö Julia Scheinin

Inkoon ympäristöpäällikkö on lausunut Bergvalla II ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta. Lausunnon sisältö tiivistetysti:

3.1. Rakennuspaikat ja rakennusoikeus

Rakennuspaikkojen sijainti tulee määritellä tarkemmin. Suurta rakennusoikeutta tulee tarkastella erityisesti suhteessa kunnan muihin vastaaviin alueisiin sekä sen vaikutuksia luontoon, maisemaan ja kulttuuriympäristöön. Hotelli- ja ravintolarakennuksen suuri rakennusoikeus ja sijainti vaikuttavat erityisen ongelmalliselta, kun otetaan huomioon riittävän, vapaan ranta-alueen säilyttäminen.

Suunnittelualueella on arvokasta luontoa. Rakennuspaikkojen sijainti ja käyttötarkoitus tulee mukauttaa viimeisimmän luontoselvityksen (Luontotieto Keiron, 2020) tietoihin.

3.2. VL-alueet ja luontopolku

On hyvä, että viheralueet on määritetty VL-alueiksi ja luontopolku merkitty kaavaan. Luontopolku tulee suunnitella siten, että herkkiä kohteita suojataan kulumiselta ja virkistysalueen käyttäjiä ohjataan pääsemästä liian lähelle naapurikiinteistöjen alueita. Lännen ohut VL-alue on liian kapea, jotta se toimisi suojaavana metsänä naapuritonttia vasten. Kaavassa tulee varmistaa riittävä suojametsä viereisiin tontteihin ja määräyksissä esittää riittävät vaatimukset viheralueiden hoidolle.

VL-alueen kaavamääräystä tulee täsmentää siten, että on selvää, minkälaisen rakennelmien rakentaminen on sallittua alueella.

Luontopolku tulee suunnitella siten, ettei se heikennä suon luonnontilaa.

3.3. Uudisrakentamisen vaikutukset lähimpiin saariin

Kaavan mukaisen uudisrakentamisen vaikutukset lähimpiin saariin tulisi selvittää.

Vastine lausuntoon 3.

3.1. Rakennuspaikat ja rakennusoikeus

Kts. 1.1. Ranta-alueelle osoitettu maankäyttö, 2.1. Selvitykset sekä 2.2. Rakennusoikeus ja ranta-alueelle osoitettu maankäyttö.

3.2. VL-alueet ja luontopolku

Kts. 1.1. Ranta-alueelle osoitettu maankäyttö sekä 1.3. Luonnonsuojelu.

Lisäksi VL-alueelle saa rakentaa kevyitä rakennelmia, jotka edistävät alueen käyttöä virkistysalueena. Rakennelmien tulee soveltua maisemaan. VL-1-alueella sallitaan vain välttämättömät metsänhoidolliset toimenpiteet. VL-1-alueet sijoittuvat kaavamuutosalueen yhteydestä tunnistettujen paikallisesti erittäin arvokkaaksi luokiteltujen elinympäristöjen valuma-alueille.

Kaavaan merkityn ohjeellisen luontopolun sijoituspaikkaa on tarkasteltu alueelta laaditun luontoselvityksen pohjalta. Luontopolku menee vain vähäisiltä osin suoalueen päälle, sijoittuen kuitenkin rinteeseen, joka on osa suoalueen valuma-aluetta. Lännen kapea lähivirkistysalue on merkitty VL-1-alueeksi suojametsän säilyttämiseksi. Ohjeellisella merkinnällä esitettyä luontopolun paikka voidaan määrittää tarkemmin jatkosuunnittelun yhteydessä.

3.3. Uudisrakentamisen vaikutukset lähimpiin saariin

Kts. 1.7. Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisemansuojelu.

Lausunto 4. Inkoon-Siuntion Ympäristöyhdistys ry

Inkoon-Siuntion Ympäristöyhdistys ry on lausunut Bergvalla II ranta-asemakaavaluonnoksesta. Lausunnon sisältö tiivistetyksi niiltä osin, kuin se koskee Bergvalla II aluetta:

4.1. Rakentaminen Bergvalla II alueelle

Rakentaminen Bergvalla II alueelle esitetään hyvin ylimalkaisesti. Suunnitelmasta puuttuvat kokonaan rakennusmäärien tiedot.

Käytettävissä olevilla tiedoilla rakentaminen vaikuttaa liian tiiviiltä sopeutuakseen maisemaan ja ollakseen rauhallista ja viihtyisää.

Tärkeintä on rakentamisen sijoittaminen sisemmäksi maalle siten, ettei se näy valtakunnallisesti arvokkaalle rakennetulle alueelle, Barösundin väylä (RKY). Kuvailtu rakentamisen tyyli poikkeaa täysin alueen perinteisestä rakentamisesta. Perinteistä saaristolaistyyliä edellytetään väylän varrelle rakentamiselta, sekä korjaus- että uudisrakentamiselta. Erityisesti suuri, massiivinen kylpylähotellirakennus tulee rakentaa kauas rannasta.

Parkkipaikan rakentaminen maantien läheisyyteen ja tavoite mökkikylässä kulkemisesta jalan on hyvä, eikä autoteiden rakentamisen jokaisen mökin ovelle tule pilata tätä ajatusta.

4.2. Rannan rakentaminen

On hyvä, että laiturirannan alkuperäinen käyttötarkoitus saaristolaisten rantautumispaikkana ja yhteytenä mantereelle säilyy. Uimaranta tulee viitoittaa selvästi maantieltä asti.

Jätehuolto tulee toteuttaa hyvin vesien suojelemiseksi ja uimarannan vuoksi.

4.3. Paikoitus

On hyvä, että paikoitusalue rakennetaan maantien varteen. Kylpylähotelli voitaisiin rakentaa lähelle parkkipaikkaa, jolloin autoteitä ja kääntöpaikkoja ei tarvitsisi rakentaa rantaan saakka.

Hotellialueen alkuperäinen idea luonnonläheisyydestä ja liiketoiminnan toteuttamisesta siten, että vaalitaan saaristoympäristöä julkisia kulkuvälineitä ja kevyttä liikennettä suosien ei näy suunnitelmassa.

4.4. Liikkuminen alueella ja viheryhteydet

Tiheään rakentamisen ja autoteiden lisäksi kaavakartassa on polkuja ympäri suunnitelma-alueetta. Kaikkea luontoaluetta ei ole tarpeen tallata, ja kävelyreitti voitaisiin ohjata rakennettavia metsäautoteitä pitkin jättäen naapuritonttien rajat luonnolle. Lauttarannasta tulee olla polku rannan suuntaisesti laiturirantaan.

Kaavaan tulee merkitä rantaan kallioinen, 20 m leveä suojapuusto koko alueen mitalta.

Viheryhteyksien tulee tarkoittaa eläimille varattuja alueita, joilla luonto suojellaan ihmisiltä.

Rannan VL-1-alue tulee jättää laiturialueen kanssa kunnan omistukseen.

4.5. Vesihuolto

Alun perin alueella oli vesivessojen sijaan tarkoitus rakentaa kallioiseen saaristoon soveltuvat kuivakäymälät. Tämä oli myös ELY-keskuksen edellytys rakentamiselle. Nyt Bergvalla I on toteutettu perinteisen vesiklosetin varaan pienen paikallisen biopuhdistamon avulla. Lopulta vesi valuu mereen.

Bergvalla II suunnitelmassa jätevesien käsittely on esitetty toteutettavaksi samalla tavoin. Puhdistamo keräisi kiintoaineen lisäksi fosforia ja typpeä. Suunnitelmassa ei mainita miten muut epäpuhtaudet, kuten mikromuovi, lääkeaineet, myrkyt, jne. poistettaisiin. Osittain puhdistetun jäteveden pumppaaminen mereen ei ole kestävä ratkaisu. Myrkyllisten tai muuten vaarallisten aineiden laskeminen mereen on kiellettyä.

Ennen alueen jatkorakentamista on alueelle saatava kunnallistekniikka.

4.6. Vaikutusten arviointi

Vaikutukset ja niiden arviointi puuttuvat:

- Vaikutukset asumiseen, virkistykseen ja liikenteeseen
 - Energian tuottaminen ja käyttäminen
- Vaikutukset maa- ja kallioperään

- Kaivot
- Pintavedet
- Vaikutukset kulttuuriympäristöön
 - Barösundin väylä rantoineen, mihin myös Bergvalla kuuluu, on valtakunnallisesti merkittävää ja arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY). Tämä seikka on tärkeitä tehdä tunnetuiksi, jotta alueelle tai sen läheisyyteen ei rakenneta hallitsemattomasti ja/tai tuoda sen arvoja ja säilyvyyttä uhkaavaa toimintaa.
- Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen
 - Eläinten viheryhteydet
 - Jätevesien käsittely
 - Valaistus ja melu

4.7. Uudelleen nähtäville asettaminen

Jotta vaikutustenarviointi on mahdollista, on suunnitelma laitettava uudelleen nähtäville.

Vastine lausuntoon 4.

4.1. Rakentaminen Bergvalla II alueelle

Asemakaavaan on merkitty kerrosalat. Kaavaselostuksessa on havainnollistettu asemakaavan mukaista rakentamista mm. perspektiivikuvien sekä taulukoitu kaavan sallima rakennusoikeus aluetyypeittäin.

Kts. myös 1.1. Ranta-alueelle osoitettu maankäyttö, 1.7. Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisemansuojelu sekä 2.2. Rakennusoikeus ja ranta-alueelle osoitettu maankäyttö.

Majoitusrakennukset tulee olla saavutettavissa pelastusajoneuvoilla ja täten tarvitaan myös riittävät ajotiet.

4.2. Rannan rakentaminen

Merkitään tiedoksi. Kts. myös 2.6. Vesi- ja jätevesihuolto.

4.3. Paikoitus

Saunatilojen sijoittuminen lähelle rantaa on perusteltua, sillä ne palvelevat yhtenä kokonaisuutena siellä jo olevien sauna- ja hotellipalveluiden kanssa. Matkailua palvelevia rakennuksia voi asemakaavan mukaisessa rakentamisessa sijoittaa myös etäämmälle rannasta.

Asemakaavan mukaisesti toteutunut alue lisää sekä alueella asuvien, että alueella vierailevien määrää, mikä lisää myös potentiaalisesti joukkoliikenteen käyttöasetta ja tukee näin sen kehittymistä.

4.4. Liikkuminen alueella ja viheryhteydet

Kts. 1.1. Ranta-alueelle osoitettu maankäyttö sekä 2.4. Luontopolut. Ranta-alue säilyy kunnan omistuksessa.

4.5. Vesihuolto

Kts. 1.5. Vesiensuojelu sekä 2.6. Vesi- ja jätevesihuolto.

4.6. Vaikutusten arviointi

Kaavaselostuksessa on esitetty asemakaavan vaikutustenarviointi.

4.7. Uudelleen nähtäville asettaminen

Asemakaava laitetaan nähtäville kaavaehdotuksena.

Lausunto 5. Fingrid

Alueella ei ole Fingridin voimajohtoja, joten Fingridillä ei ole tarvetta ottaa kantaa kaavan sisältöön.

Vastine lausuntoon 5.

Lausunto ei edellytä toimenpiteitä.

Lausunto 6. Länsi-Uudenmaan museo

Länsi-Uudenmaan museo on lausunut Bergvalla II ranta-asemakaavan luonnoksesta. Lausunnon sisältö tiivistetysti:

6.1. Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema

Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta asemakaava-alueen laajentaminen on mahdollista. Etenkin rannan lähelle sijoittuva rakentaminen tulee näkymään myös valtakunnallisesti arvokkaan Barösundin väylän merimaisemassa. Jo toteutuneen rakentamisen osalta rakennukset sopeutuvat ja sulautuvat miljööseen hyvin ja niiden ympärillä oleva luonto on onnistuttu säilyttämään varsin koskemattomana. Mikäli uudisrakentaminen jatkaa olevan kaltaista toteutustapaa, se vaikuttuisi sopeutuvan maisemaan hyvin. Uudisrakentamisen rakennusalat mm. RM-2-kortteleissa olisi hyvä osoittaa tarkemmin jo kaavassa. Rannan lähelle sijoittuva uudisrakentaminen vaikuttaa melko suurikokoiselta ja mittavalta olevaan rakentamiseen ja maiseman nykytilaan verraten, mistä syystä sen sopeutumista maisemaan ja miljööseen tulee tarkastella tarkemmin ennen kuin rannan lähelle sijoittuvan uudisrakentamisen sijainnista ja laajuudesta päätetään.

6.2. Ohjeelliset ajoyhteydet ja polut

Ohjeellisten ajoyhteyksien ja polkujen toteutustavasta on syytä antaa tarkempia määräyksiä myös kaavassa, ei ainoastaan kaavaselostuksessa.

6.3. Lähiympäristö- ja rakennustapaohje

Koska alueesta on asemakaava-alueen laajentuessa tulossa varsin mittava kokonaisuus, voisi olla syytä laatia alueelle myös erillinen lähiympäristö- ja rakennustapaohje tulevan suunnittelun ja rakentamisen tueksi.

6.4. Arkeologinen ja vedenalainen kulttuuriperintö

Kaava-aluetta koskevat arkeologiset selvitykset ovat ajantasaisia ja riittäviä.

Vedenalaisen kulttuuriperinnön osalta lausunto on valmisteltu yhteistyössä Museoviraston kanssa. Museoviraston mukaan asiassa ei ole siltä osin huomautettavaa.

Arkeologiset kulttuuriperintökohteet on esitelty kaavaselostuksessa ja merkitty kaavakarttaan riittävällä tavalla. Muun kulttuuriperintökohteen Bergvalla kaavamerkintänä kartalla on nyt pelkkä kohdemerkintä (sininen neliö). Ehdotetaan, että merkintää selvennetään kirjaintunnuksella (esimerkiksi s tai kp) sen erottamiseksi kiinteiden muinaisjäännösten merkinnöistä (sm). Kohteita koskevat kaavamääräykset ovat asianmukaiset.

Vastine lausuntoon 6.

6.1. Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema

Kts. 1.1. Ranta-alueelle osoitettu maankäyttö, 1.3. Luonnonsuojelu. sekä 1.7. Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisemansuojelu.

6.2. Ohjeelliset ajoyhteydet ja polut

Ohjeellisen ajoyhteyden kaavamääräykseen on lisätty kohta, jonka mukaan ajoyhteyden toteuttamisessa tulee ottaa huomioon maaston muoto, maaperä sekä luontoarvot.

Kts. myös 1.3. Luonnonsuojelu.

6.3. Lähiympäristö- ja rakennustapaohje

Alueen jatkosuunnittelussa tutkitaan tarvetta uusien AO-korttelialueiden rakennustapaohjeen laatimiselle, ja rakennustapaohje laaditaan niiden osalta tarpeen niin vaatiessa. RM-korttelialueiden osalta ei ole perusteltua laatia rakennustapaohjetta, sillä asemakaavamääräykset ovat niiden osalta kattavat sopeuttaen alueella tapahtuvaa rakentamista ja ympäristönhoitoa alueen maisemallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja ympäristöllisiin arvoihin. Lisäksi hotellikokonaisuus on toteutumassa viereisen, jo rakentuneen hotellialueen kanssa yhtenäistä arkkitehtonista ratkaisua hyödyntäen.

6.4. Arkeologinen ja vedenalainen kulttuuriperintö

Kyseinen muu kulttuuriperintökohde ei sijoitu Bergvalla III asemakaavan alueelle.

Lausunto 7. Museovirasto

Kulttuuriympäristön osalta hankkeesta lausuu Länsi-Uudenmaan museo. Museoviraston ei ole tarpeen antaa hankkeesta erikseen lausuntoa.

Vastine lausuntoon 7.

Lausunto ei edellytä toimenpiteitä.

Lausunto 8. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos on lausunut Bergvalla II ranta-asemakaavan luonnoksesta. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos on lausunut seuraavaa:

Katujen ja tonttiliittymien suunnittelun yhteydessä on huomioitava osoitteiden selkeys ja loogisuus. Tonttiliittymän tulee sijaita osoitteen mukaisessa kohdassa.

Ajoyhteydet on rakennettava pelastuslaitoksen raskaalla ajoneuvokalustolla liikennöitäväksi.

Vastine lausuntoon 8.

Merkitään tiedoksi. Katujen, ajoyhteyksien ja tonttiliittymien oikeanlainen toteutuminen varmistetaan lupa- ja -toteuttamisvaiheiden yhteydessä.

Lausunto 9. Eteläkärjen ympäristöterveys

Eteläkärjen ympäristöterveys on lausunut Bergvalla II ranta-asemakaavan luonnoksesta. Lausunnon sisältö tiivistetysti:

Pienvenesatama ja uimaranta tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että vältetään riski uimaveden saastumiseen polttoaineen päästöjen ja roskien osalta. Vilkkaasti liikennöidyn väylän aiheuttama mahdollinen turvallisuusriski uimarannan käyttäjille tulee huomioida.

Vastine lausuntoon 9.

Tukesilta on pyydetty lausunto Bergvalla II ranta-asemakaavaa koskien. Tukesilla ei ole lausuttavaa Bergvalla II ranta-asemakaavan luonnoksesta. Uimarannan turvallisuutta tarkastellaan ja siihen voidaan vaikuttaa sen lupa- ja -toteuttamisvaiheessa.

Lausunto 10. Tekninen lautakunta

Tekninen lautakunta on lausunut Bergvalla II ranta-asemakaavan luonnoksesta. Lausunnon sisältö:

10.1. Kunnallistekniikan toteuttaminen

Kaavataloudellinen, vaiheittaisen rakentamisen mahdollistava toteutustapa tulee varmistaa kunnallistekniikan suunnittelussa. Vaihtoehtoiset vesihuoltojärjestelyt ja niiden aikataulullinen ja taloudellinen soveltuvuus hankkeen ratkaisuksi tulee vertailla pitkällä ja lyhyellä tähtäimellä sekä koko verkoston kannalta. Hankkeen vesihuoltojärjestely vaatii ympäristöluvan, rajana on 100 hlö, hankkeen koko 400 hlö. Rakentaminen on hyvä toteuttaa osuuskuntapohjaisesti.

10.2. Satama

Satamassa kunnalla on tällä hetkellä noin 15-20 paikkaa, joista 4 on tällä hetkellä käytössä. Satamainvestointia tulee tarkastella myös siitä näkökulmasta, että kunnalla on lähialueella myös toinen, suurempi pienvenesatama. Alueen vilkastuminen todennäköisesti lisää paikkakysyntää ja lisää veneiden säilyttämisen turvallisuutta.

10.3. Alueen virkistyskäyttö

Suunnitelma sisältää yleiseen virkistyskäyttöön tarkoitetut polkuverkot ja kunnan uimarannan. Suunnittelussa virkistyskäyttöä voi lisätä, jos polkuverkosto sisältäisi näköalapaikkoja tai muita kohokohtia, lisäksi tulisi toteuttaa levähdyspaikkoja polkujen varsille. Opastein ja rakentamistavalla voidaan vaikuttaa siihen, että virkistysalueet koetaan yleisiksi alueiksi. Tiet jäävät yksityisteiksi. Alueella on hyvät edellytykset toteutua kuntalaisten virkistystä ja vapaa-ajanviettoa tukevalla tavalla.

Vastine lausuntoon 10.

10.1. Kunnallistekniikan toteuttaminen

Merkitään tiedoksi. Kts. myös 1.4. Vesihuolto ja vedenhankinta sekä 2.6. Vesi- ja jätevesihuolto.

Vesi- ja jätevesihuolto on suunniteltu järjestettäväksi osuuskuntaperusteisesti yhteistyössä hotellin kanssa.

10.2. Satama

Merkitään tiedoksi. Kaavassa säilytetään alueella sijaitseva pienvenesatama ja mahdollistetaan sen kehittämistoimenpiteet sekä uimarannan rakentaminen. Mikäli sataman kehittäminen koetaan jatkosuunnittelussa kannattamattomaksi, ei kaava edellytä sen rakentamista.

10.3. Alueen virkistyskäyttö

Merkitään tiedoksi.

Kts. myös 3.2. VL-alueet ja luontopolku.

Lausunto 11. Tukes

Tukesilla ei ole lausuttavaa Bergvalla II ranta-asemakaavan luonnoksesta.

Vastine lausuntoon 11.

Lausunto ei edellytä toimenpiteitä.

Lausunto 12. Uudenmaan liitto

Uudenmaan liitto on lausunut Bergvalla II ranta-asemakaavan luonnoksesta. Lausunnon sisältö tiivistetysti:

12.1. Yleiset suunnittelumääräykset

Voimassa olevassa Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavassa alueelle ei ole osoitettu erityisiä aluevarausmerkintöjä, jolloin suunnittelualuetta koskee yleiset suunnittelumääräykset. Yleisistä suunnittelumääräyksistä suunnittelualuetta koskevat erityisesti seuraavat määräykset:

- Maakuntakaavassa osoitettujen keskusten, palvelukeskittymien ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden ulkopuolella tapahtuvan asuin- ja työpaikkarakentamisen tulee ensisijaisesti sijoittua olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen.
- Saariston alueella on huomioitava saaristoelinkeinojen toiminta- ja kehittämisedellytykset, virkistyskäyttömahdollisuudet, ympärivuotinen asuminen, vapaa-ajan asuminen ja matkailu.
- Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon luonnon, maiseman ja kulttuuriympäristön arvojen säilyminen, ympäristön tilan parantaminen sekä vesiensuojelun edistäminen.

12.2. Kulttuuriympäristö ja maisema

Lisäksi alue on osoitettu maakuntakaavassa kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeä alue - ominaisuusmerkinnällä. Suunnittelualue on osa laajempaa maakunnallisesti merkittävää Inkoon saariston kulttuurimaisemaa. Alue on myös osa Museoviraston inventoimaan valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY2009), Barösundin väylä.

Maakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaan:

”Yksityiskohtaisemmassa alueiden suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on turvattava valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot. Maakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot on otettava huomioon alueita kehitettäessä. Alueen suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvot.”

Alue on suunniteltava erityisen huolellisesti, jotta uusi rakentaminen sopeutuu arvokkaaseen ja herkkään saaristoympäristöön. Alueen arvojen säilyttäminen ja vaaliminen on tuotava esille kaavamääräyksissä.

12.3. Laivaväylä ja veneilyn runkoväylä

Barösundin väylälle on osoitettu myös maakuntakaavan laivaväylä ja veneilyn runkoväylä –viivamaiset kohdemerkinnät. Merkintään liittyy MRL 33§:n mukainen rakentamisrajoitus, mikä tarkoittaa, ettei väylälle tule osoittaa sellaista maankäyttöä tai rakentamista, joka haittaa kauppamerenkulkua ja muuta liikennöintiä väylällä.

12.4. Lausunnon huomioiminen ranta-asemakaavan jatkotyössä

Alueella on vireillä samaan aikaan Bergvallan osayleiskaavan laatiminen. Uudenmaan liiton osayleiskaavasta antama lausunto tulee ottaa huomioon ranta-asemakaavan jatkotyössä, etenkin jos vireillä oleva osayleiskaava tulee ohjaamaan ranta-asemakaavaa.

Vastine lausuntoon 12.

12.1. Yleiset suunnittelumääräykset

Kaavaselostuksessa on esitetty maakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset. Yleiset suunnittelumääräykset on otettu huomioon asemakaavaa laadittaessa.

12.2. Kulttuuriympäristö ja maisema

Selostuksessa on avattu maakuntakaavan kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue -ominaisuusmerkintä sekä kerrottu Barösundin väylän kulttuurimaisemasta. Lisäksi selostuksen vaikutusten arvioinnissa on arvioitu asemakaavan vaikutuksia maisemaan ja kulttuuriympäristöön. Kts. myös 1.7. Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisemansuojelu.

12.3. Laivaväylä ja veneilyn runkoväylä

Selostuksessa on avattu maakuntakaavan laivaväylä ja veneilyn runkoväylä –viivamaiset kohdemerkinnät. Asemakaavan mukaisella rakentamisella ei arvioida olevan haitallisia vaikutuksia kauppamerenkulkuun tai muuhun liikennöintiin väylällä.

12.4. Lausunnon huomioiminen ranta-asemakaavan jatkotyössä

Lausunto on huomioitu Bergvalla III asemakaavan laatimisessa.