

Bergvalla III ranta-asemakaava, vastineraportti

Ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutukset sekä kaavoittajan vastineet

Bergvalla III ranta-asemakaavassa on yhdistetty kaksi luonnoksena nähtävillä ollutta kaavaa, Bergvalla II ranta-asemakaava sekä Bergvalla osayleiskaava.

Bergvalla III on ollut aiemmin nähtävillä asemakaavaehdotuksena (1. ehdotus, kevät 2023).

Syksyllä 2023 nähtävillä olleessa Bergvalla III ranta-asemakaavaehdotuksessa (2. ehdotus, syksy 2023) aluerajausta on muutettu siten, että aiemmin nähtävillä olleesta asemakaavaehdotuksesta (1.) on poistettu pohjoisosa, jossa sijaitsi pääosa ympärivuotisesta asutuksesta. Jäljelle jäänyt alue sijoittuu rantaan ja sen välittömään läheisyyteen. Kaava-alueen pinta-ala pienentyi 27,6 hehtaarista 8,1 hehtaariin. Bergvalla III ranta-asemakaavaehdotuksesta (nähtävillä 30.0.-30.11.2023, ehdotus 2) saatiin 8 lausuntoa ja 4 muistutusta. Nämä vastineet koskevat tällöin vuonna 2023 saatuja lausuntoja ja muistutuksia.

Bergvalla III ranta-asemakaavaehdotus asetetaan nyt uudelleen nähtäville (3. ehdotus, kevät 2025). Ehdotukseen on tehty yksi muutos koskien jätevedenpuhdistamon aluevarausta (et-1 / res) sekä siihen kytkeytyvää putkialuevarausta. Puhdistamon reservialue mahdollistetaan uudessa ehdotuksessa viemäroinnin yleissuunnitelman (Ramboll 2023) vaihtoehdon 1 mukaisena AP-1-korttelialueelle, kun se aiemmin sijaitsi LPA-korttelialueella. Muutoksen yhteydessä myös kaavaselostusta on päivitetty. Edellisen kaavaehdotuksen jälkeen ranta-asemakaavaehdotukseen on tehty lisäksi pieniä teknisiä korjauksia, LV/VV- aluetta on pienennetty ja kaavamääräyksiä tarkennettu.

Sisällys

1. Uudenmaan ELY-keskus.....	3
1.1 Kaavamerkinnät	3
1.2 Hulevedet ja tulvariski.....	3
1.3 Vesihuolto ja jätevedet.....	3
1.4 Ilmastovaikutukset	4
2. Uudenmaan liitto	5
2.1 Lausunto	5
3. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos 23.11.2023	5
3.1 Tiestö	5
3.2 Turvallisuus.....	6
4. Caruna Oy.....	6
4.1 Nykyinen sähkönjakeluverkko	6
4.2 Vaikutukset sähkönjakeluun.....	6
4.3 Siirtokustannusten jako.....	6
5. Länsi-Uudenmaan museo	6
5.1 Rakennettu kulttuuriympäristö, maisema ja rakennussuojelu.....	6
5.2 Arkeologinen kulttuuriperintö.....	7
5.3 Vedenalainen kulttuuriperintö	8

6.	<i>Eteläkärjen ympäristöterveys</i>	8
7.	<i>Väylävirasto</i>	8
8.	<i>Inkoon-Siuntion Ympäristöyhdistys ry</i>	9
8.1	Yleistä	10
8.2	Asemakaavasta ranta-asemakaavaan	10
8.3	Rakentamisesta.....	10
8.4	Kaavamääräyksistä.....	11
8.6	Ranta-alueen rakentamisesta.....	12
8.7	Havainnekuvat	13
8.8	Energia – ja jätehuolto	14
8.9	Autopaikoitus.....	14
8.10	Kylpylähotelli.....	14
8.11	Vesi- ja jätevesihuolto	14
8.12	Valo ja melu	17
8.13	Liikkuminen alueella, viheryhteydet ja suojelukohteet.....	17
8.14	Ilmastovaikutukset ja ekologinen kompensatio.....	18
9	Muistutus 1, NN.....	19
9.1	RM-kortteli.....	19
10	Muistutus 2, NN.....	19
10.1	Lähtökohdat.....	19
10.2	Kaavamuutokset	20
10.3	Vaikutukset maisemaan	20
10.4	Yleisesti.....	21
11	<i>Muistutus 3. NN</i>	21
11.1	Yleistä	21
11.2	Vesi- ja jätevesihuolto	22
11.3	Ranta-alue.....	23
11.4	Rakennusoikeuden määrä	23
11.5	Muistutuksen yhteenveto	24
12	<i>Barösundin kylätoimikunta</i>	25
12.1	Ympärivuotisen asumisen tontit	25
12.2	Vesi- ja jätevesihuolto	25
12.3	Bergvallantie	26

1. Uudenmaan ELY-keskus

Lausunnon sisältö tiivistetysti:

1.1 Kaavamerkinnot

Asuinpientalojen korttelialueen (AP-1) kaavamääräys näyttäisi olevan vastaava kuin aiemmin nähtävillä olleessa asemakaavaehdotuksessa, missä AP-1 -alueiden määrä oli suurempi. Kaavamääräys kuuluu seuraavasti: "Asuinpientalojen korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin. Yhteenlaskettu kerrosala tonttia kohden ei saa ylittää 550 k-m². Tontin kerrosalasta enintään 50 % voidaan käyttää sellaisiin saariston elinkeinotoimintoihin, jotka eivät aiheuta haittaa asumiselle tai ympäristölle, kuten liike-, majoitus- ja verstastoimintoihin. 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." Tämä kaavamääräys tulee päivittää koskemaan nyt esillä olevaa kaavaehdotusta, missä on vain yksi AP-1 -alue, ja joka käsittää vain yhden korttelin. Määräyksestä tulee käydä ilmi, että koko korttelin kerrosala ei saa ylittää 550 k-m².

Edellisessä vaiheessa jätevesipuhdistamolle oli varattu alue korttelin 5 eli AP-1 -alueen läntisessä kulmassa. Tässä ehdotuksessa kyseinen alue on poistunut, ja vastaava alue on varattu LPA-1 -alueen eteläosasta. Kaavamerkinnoista puuttuu selite merkinnälle et-1. Sen sijaan on selite merkinnälle et-1/res, jota aluetta ei löydy kaavakartasta. Kaavamerkinnot ja aluevaraukset tulee tarkistaa ja korjata.

Kaavoittajan vastine:

AP-1-korttelialueen kaavamääräystä on muutettu lausunnon mukaisesti. AP-1-korttelialueen määräystekstin kerrosalaa koskeva osa on nyt kirjoitettu muotoon "Yhteenlaskettu kerrosala ei saa ylittää 550 k-m²".

Kaavamerkintä et-1/res on lisätty kaavakarttaan ja sille valittu jätevesiviemäröinnin yleissuunnitelman perusteella sijainti AP-1-korttelialueella.

1.2 Hulevedet ja tulvariski

Tulvariski on huomioitu hyvin. Kaava-alueella alin suositeltava rakentamiskorkeus N2000 +3,15 metriä on ELY-keskuksen aiemmassa vaiheessa antaman lausunnon mukainen.

Hulevesien käsittelyä koskevaa kaavamääräystä on syytä täydentää siten, että myös suunnitelma rakennustyön aikaisten työmaavesien käsittelystä on esitettävä rakennuslupaa haettaessa.

Kaavoittajan vastine:

Hulevesien käsittelyä koskevaa kaavamääräystä on muutettu lausunnon mukaisesti. Ranta-asemakaavan yleismääräyksiin on lisätty lause "Hulevesiä koskevassa selvityksessä tulee huomioida myös rakennustyömaan aikaisten hulevesien sekä mahdollisen tulipalon aiheuttaman sammutusveden käsittely."

1.3 Vesihuolto ja jätevedet

Bergvalla III:n kaavaselostuksessa on esitetty vaihtoehtoja jätevesien käsittelylle. Mahdolliselle paikalliselle jätevedenpuhdistamolle tulee hakea ympäristölupa Etelä-Suomen aluehallintovirastolta.

ELY-keskus katsoo, että jätevesien käsittely tulee olla ratkaistu ennen kaavan hyväksymistä, ja ratkaisu tulee osoittaa kaavamääräyksillä.

Kaavoittajan vastine:

Ranta-asemakaavan yleismääräyksiin on lisätty seuraavat lauseet: "Mikäli jätevesien käsittely toteutetaan paikallisessa jätevedenpuhdistamossa, on toiminnalle haettava asianmukainen ympäristölupa Etelä-Suomen aluehallintovirastolta. Ympäristölupa tulee esittää rakennuslupavaiheessa.

Kaavamääräykset ohjaavat toteuttamaan jätevesihuollon alueellisesti keskitetysti. Kaavamääräyksessä sanotaan: "Alueella sallitaan vesikäymälät, mikäli rakennukset voidaan liittää vesihuoltolaitoksen viemäriverkkoon tai alueella keskitetysti ympärivuoden toimintavarmaan puhdistamoon."

1.4 Ilmastovaikutukset

Kaava-aineistoon sisältyy KILVA-työkalulla tehty ilmastovaikutusten arviointi, mutta se painottuu hyvien puolien esiintuomiseen. Haitallisten vaikutusten lieventämiskeinoja on löydetty vain vähän. Alueen liikkuminen perustuu yksityisautoiluun ja ratkaisu pienentää hiilinielua ja varastoja pysyvästi asettaen haasteita kunnan ilmastotavoitteiden saavuttamiselle. Voidaankin katsoa, että rakentamisen ja etenkin asumisen lisääminen kyseisessä sijainnissa ei todennäköisesti edistä kunnan hiilineutraaliustavoitteen saavuttamista.

Kaava-alueen sijaitessa erillään yhdyskuntarakenteesta ja palveluista, ovat kestävän liikkumisen edellytykset ja kehitysmahdollisuudet huonot. Asumisen kannalta kävely- ja pyöräilymatkat lähimpiin palveluihin ovat liian pitkiä, eikä talvisin kerran päivässä kulkeva bussiyhteys ole kestävän liikkumisen kannalta riittävä. Kaavan haitallisia ilmastovaikutuksia lisää huono rakennettavuus sekä se, että uusiutuvan energian hyödyntämiskeinoja ei ole löydetty. Myöskään rakennusten energiatehokkuutta ei ohjata kaavalla.

On hyvä, että kaavassa ohjataan pyöräpysäköintiä, mutta kaavamääräyksessä ei ole mainintaa niiden määrästä tai sijainnista. Kaavamääräyksillä voidaan edellyttää myös sähköpyörien latausmahdollisuutta. Alueen sijainnin takia pyöräilyn merkitys on kuitenkin kyseisessä kaavaratkaisussa valitettavan pieni.

ELY-keskus katsoo, että toisin kuin kaavaselostuksessa todetaan, metsäalaa ei säästy kyseisessä kaavaratkaisussa merkittävässä määrin, joskin on hyvä, että kaavaratkaisuun sisältyy VL ja VL-1 alueita. On myös todettava, että rakennetun ympäristön viherryttämällä ei voida korvata aiheutettua metsäkatoa. Lisäksi puu ei ole hiiltä sitova rakennusmateriaali, vaan se on hiilen varasto ja tämä on syytä korjata kaavaselostukseen.

Kaavaratkaisun vaikutuksia arvioidessa ei voida olettaa, että uudet asukkaat olisivat hotellin työntekijöitä, vaan vaikutuksia tulee tarkastella kaavan mahdollistaman toiminnan mukaisesti. Tämä on syytä korjata kaavaselostukseen.

Kaavoittajan vastine:

Kaavaselostuksen vaikutustenarviointia on täydennetty ja korjattu lausunnon mukaisesti.

Ranta-asemakaavan yleismääräyksiin on lisätty passiivisen ja aktiivisen aurinkoenergian hyödyntämistä koskien: "Rakennusten suunnittelussa tulee huomioida passiivisen ja aktiivisen aurinkoenergian hyödyntäminen sekä yllämmöltä suojautuminen passiivisin keinoin.". Lisäksi edellytetään energia-arvioinnin esittämistä: "Rakennuslupaa haettaessa

tulee esittää energia-arviointi, jossa tarkastellaan rakennusten ja pihojen mahdollisuudet uusiutuvan energian hyödyntämiseen.”.

Asemakaavan ohella kunta voi ohjata omistamiensa alueiden käyttötarkoitusta myös eri sopimusten, kuten myynti- ja vuokraehtojen kautta. Niiden myötä kunta voi ohjata alueidensa käyttöä kaavaselostuksessa esitettyyn suuntaan.

Selostukseen on päivitetty tieto joukkoliikenteen palvelutasosata Inkoon keskustasta ja/tai Kirkkonummelta Barösundiin ja takaisin. Talvisin linja-auto liikennöi vähintään päivittäin, viime kesinä 2-4 kertaa arkipäivänä ja 3 kertaa viikonloppuisin.

Lisäksi selostuksen kuvausta Barösundin kaupallisista palveluista on täydennetty: Ympäri vuoden avoinna oleva ruokakauppa, sekä kesäaikaan ravintolapalveluita, pienvenesatama ja torimyyntiä.

2. Uudenmaan liitto

Lausunnon sisältö tiivistetysti:

2.1 Lausunto

Bergvalla III asemakaavaehdotuksesta on kaava-alueetta supistettu ranta-asemakaavaan kunnan saaman palautteen ja viranomaisten kanssa käytyjen keskustelujen perusteella ja poistettu aiemmin ympärivuotiselle asumiselle osoitetut alueet. Nyt ranta-asemakaavalla osoitetaan ainoastaan nykyisen hotellitoiminnan laajentamiseen varten tarvittavat alueet.

Uudenmaan liitto pitää tehtyä kaavaratkaisun rajaamista hyvänä ja ratkaisu on myös Uudenmaan aiempien lausuntojen mukainen.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi. Lausunnon pohjalta ei ole tehty tarkennuksia kaava-aineistoihin.

3. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos 23.11.2023

Lausunnon sisältö tiivistetysti:

3.1 Tiestö

Katujen ja tonttiliittymien suunnittelun yhteydessä huomioitava osoitteiden selkeys ja loogisuus. Tonttiliittymän tulee sijaita osoitteen mukaisessa kohdassa. Ajoyhteydet on rakennettava pelastuslaitoksen raskaalla ajoneuvokalustolla liikennöitäväksi. Päätyvät kadut on varustettava kääntöpaikalla.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi. Ranta-asemakaava ei sisällä katualueita. Ajoyhteyksien ja tonttiliittymien oikeanlainen toteutuminen varmistetaan lupa- ja -toteuttamisvaiheiden yhteydessä. Lausunnon pohjalta ei ole tehty tarkennuksia kaava-aineistoihin.

3.2 Turvallisuus

Rakennusten sijoittelussa tulee huomioida lähelle rakentamisen paloturvallisuudelle asettamat vaatimukset. Suunnittelualue sijaitsee vesistön välittömässä läheisyydessä. Tulipalon (esimerkiksi rakennuspalo tai liikennevälinepalo) aiheuttaman sammutusjäteveden hallintaan tulee kiinnittää suunnitteluvaiheessa huomiota.

Kaavoittajan vastine:

Merkittään tiedoksi. Rakennusten paloturvallisuutta ohjataan rakennuslupavaiheessa voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti, eikä sitä koskien ole lisätty määräyksiä ranta-asemakaavaan.

Kaavamääräyksiin on lisätty lause "Hulevesiä koskevassa selvityksessä tulee huomioida myös rakennustyömaan aikaisten hulevesien sekä mahdollisen tulipalon aiheuttaman sammutusveden käsittely."

4. Caruna Oy

Lausunnon sisältö:

4.1 Nykyinen sähkönjakeluverkko

Kaava-alueella on Caruna Oy:n sähkönjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti. Sinisellä viivalla on esitetty 20 kV johdot ja 0,4 kV johdot vihreällä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla.

Kaavoittajan vastine:

Merkittään tiedoksi. Lausunnon pohjalta ei ole tehty tarkennuksia kaava-aineistoihin.

4.2 Vaikutukset sähkönjakeluun

Kaava-alueen sähkönkulutus nousee uuden kaavan myötä ja alueelle tarvitaan uusia kaapelointeja.

Kaavoittajan vastine:

Merkittään tiedoksi. Lausunnon pohjalta ei ole tehty tarkennuksia kaava-aineistoihin.

4.3 Siirtokustannusten jako

Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Komponenttien siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Kaavoittajan vastine:

Merkittään tiedoksi. Lausunnon pohjalta ei ole tehty tarkennuksia kaava-aineistoihin.

5. Länsi-Uudenmaan museo

Lausunnon sisältö tiivistetysti:

5.1 Rakennettu kulttuuriympäristö, maisema ja rakennussuojelu

Rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja rakennussuojelun näkökulmista museo toteaa, että RKY-alueen lisäksi alue on edelleen myös osa yleiskaavassa osoitettua maisemallisesti arvokasta Barösundin kulttuurimaiseman aluetta (aiemman kaavaehdotuksen ma-1-rajaus). Tieto olisi hyvä säilyttää kaavassa ja voidaan lisätä esimerkiksi yleismääräysten 2§:ään: "Kaava-alue on lisäksi osa

maisemallisesti arvokasta aluetta, Barösundin kulttuurimaisema. Alueen maisemalliset ominaispiirteet tulee säilyttää. Alueella tapahtuva rakentaminen ja ympäristönhoito tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin, kulttuurihistoriallisiin, rakennustaiteellisiin ja ympäristöllisiin arvoihin." Maakuntakaavassa alue on kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta.

Rannan lähellä sijaitsevan RM-korttelin 3 osalta museo arvioi aiemmin, että korttelin rakennusoikeuden määrä vaikuttaa melko suurelta ja rakentamista voi olla vaikea yhteensovittaa maisemaan niin, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristön ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Näkyville paikoille rakentamista on Barösundin väylällä yleensä vältetty, ja museo ehdotti, että RM-korttelia 3 ja sen rakennusala siirrettäisiin kokonaisuudessaan jonkin verran taemmas rannasta, jolloin suojuuustoa rannan ja rakentamisen välille olisi mahdollista jättää enemmän. Kaavaselostukseen on lisätty havainnollistavaa kuvamateriaalia korttelin toteutuksesta (kuva 48, sivu 67). Mikäli rakentaminen toteutuu esitetyllä tavalla, se vaikuttaisi sopeutuvan kohtuullisesti miljööseen ja maisemaan. Museo katsoo, että rakentamisen siirtäminen kauemmas rannasta parantaisi tilannetta edelleen.

Muilta osin kaavaehdotuksen merkinnät ja määräykset vaikuttavat hyviltä ja asianmukaisilta ja vaikuttavat ottavan miljöön ja maiseman hyvin huomioon eikä museolla ole tässä vaiheessa muuta kommentoitavaa asiaan rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman tai rakennussuojelun osalta.

Kaavoittajan vastine:

Yleismääräyksiin on lisätty lausunnon mukaisesti "Kaava-alue on lisäksi osa maisemallisesti arvokasta aluetta, Barösundin kulttuurimaisema. Alueen maisemalliset ominaispiirteet tulee säilyttää. Alueella tapahtuva rakentaminen ja ympäristönhoito tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin, kulttuurihistoriallisiin, rakennustaiteellisiin ja ympäristöllisiin arvoihin."

Kortteliin 3 ei ole tehty muutoksia. Haastavien maastonmuotojen vuoksi rakennusalan siirtäminen kauemmas rannasta ei ole esitetyn toiminnan kannalta järkevää ilman laajempaa maanmuokkausta ja louhintaa. Rakennusalan siirtämisen johdosta rakentamisen vaikutukset luontoon ja maisemaan olisivatkin todennäköisesti suuremmat, kuin nyt esitetyllä sijainnilla.

RM-korttelialueen kaavamääräykseen on lisätty kokoontumisrakennuksen kattoja koskien: "Katot eivät yhdessä rakennusten kanssa saa muodostaa mittakaavaltaan maisemaan sopimatonta, massiivista ja korkeaa elementtiä.". Kyseisellä lauseella pyritään vähentämään maisemaan kohdistuvia vaikutuksia.

5.2 Arkeologinen kulttuuriperintö

Arkeologista kulttuuriperintöä koskien museo toteaa, että kaavaehdotuksen aluerajaukseen tehdyn muutoksen jälkeen kaava-alueella ei sijaitse tunnettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita kulttuuriperintökohteita. Aiemman ehdotuksen mukaisella kaava-alueella sijaitseva muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama kiinteä muinaisjäännös Barölandet Storböle (tunnus muinaisjäännösrekisterissä 1000009519) jää nykyisen kaava-alueen ulkopuolelle eikä sitä ole tarvetta merkitä kaavaan. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitseva muu kulttuuriperintökohde Bergavalla (1000038723) on merkitty suojeltavana muuna kulttuuriperintökohteena Bergavalla I ranta-asemakaavaan.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi. Lausunnon pohjalta ei ole tehty tarkennuksia kaava-aineistoihin.

5.3 Vedenalainen kulttuuriperintö

Vedenalaisen kulttuuriperinnön osalta Länsi-Uudenmaan museo on kuullut Bergvallan kaavan valmistelun yhteydessä Museovirastoa, jolla ei ollut asiassa huomautettavaa.

Asemakaavaselostukseen on Länsi-Uudenmaan museon osayleiskaavaa koskevan lausunnon mukaisesti lisätty maininta tehdystä vedenalaisinventoinnista ja sen tuloksista.

Näin ollen museolla ei ole arkeologisen tai vedenalaisen kulttuuriperinnön osalta huomautettavaa asemakaavaehdotukseen.

Kaavoittajan vastine:

Merkittään tiedoksi. Lausunnon pohjalta ei ole tehty tarkennuksia kaava-aineistoihin.

6. Eteläkärjen ympäristöterveys

Lausunnon sisältö tiivistetysti:

6.1 Radon

Radontiiviin rakentamisen tarve on selvitettävä. Majoitus- ja elintarviketoiminta on raportointivelvollisuuden alaista ja sitä valvotaan terveydensuojelu- ja elintarvikelainsäädännön mukaisesti. Myös juoma- ja uimavesi kuuluvat terveystarkastuksen piiriin. Rannan sijoittaminen venesataman viereen ei ole paras ratkaisu veden saastumisvaaran vuoksi.

Kaavoittajan vastine:

Rakennusjärjestyksellä ohjataan huomioimaan maaperän mahdollinen radonpitoisuus. Inkoon ei Säteilyturvakeskuksen aineistojen mukaan sijoitu radonin riskialueelle. Säteilyturvakeskuksen mukaan Inkoon pientaloista mitattujen radonpitoisuuksien keskiarvo on vuonna 2020 ollut 127 Bq/m³, kun suurin sallittu radonpitoisuus uusissa asunnoissa on 200 Bq/m³ (Sosiaali- ja terveysministeriön asetus ionisoivasta säteilystä 1044/2018). Inkoossa on mitattu 200 Bq/m³:n ylityksiä 18,0 %:ssa kohteista, 300 Bq/m³:n ylityksiä 8,0 %:ssa kohteista, 400 Bq/m³:n ylityksiä 3,0 %:ssa kohteista ja 1000 Bq/m³:n ylityksiä 0,0 %:ssa kohteista. (Lähde: <https://www.stuk.fi>) Näin ollen kaavoituksen yhteydessä ei katsota tarpeelliseksi vaatia radonturvallista rakentamista.

LV/VV-aluetta on pienennetty. Pienentämisen myötä alueelle mahtuu aikaisempaa vähemmän venepaikkoja, mikä vähentää venesataman käyttäjämäärää. Lisäksi LV/VV-aluetta koskien on lisätty seuraava määräys: "Alueelle rakentaminen on tehtävä siten, että vesiliikenteelle tai vesistön muulle käytölle ei aiheudu tarpeetonta haittaa."

7. Väylävirasto

Lausunnon sisältö tiivistetysti:

Hankealueen läheisyydessä kulkee Väyläviraston ylläpitämä Abborgrundet-Inkoo väylä, joka on luokiteltu kauppamerenkulun väyläksi. Julkiset kulkuväylät on osoitettu merenkulun käyttöön vesilain mukaisessa menettelyssä lupaviraston määräyksellä ja osalla hankealuetta sijaitsevan väylän omistaja ja ylläpitäjä on Väylävirasto.

Ranta-asemakaavan ehdotuksen asiakirjoista ei selviä riittävällä tarkkuudella lupahakemuksen kohteena olevien suunniteltujen laitureiden sijaintia suhteessa olemassa olevaan Abborrhundet-Inkoo väylään ja sen väyläalueeseen.

Graafisen tarkastelun perusteella osa laitureista sijoittuu hyvin lähelle Abborrhundet-Inkoo väylän väyläaluetta tai rajautuu väyläalueelle. Väylävirasto katsoo, että hankkeesta vastaavan tulee tarkastaa Abborrhundet-Inkoo väylän väyläalueen sijainti suhteessa suunniteltuihin laitureihin.

Suunnitellut laiturit sijaitsevat paikassa, jossa vesiliikenne on kesäisin vilkasta ja väylällä liikkuu kesäkaudella myös isoja aluksia. Laitureiden suunniteltu sijainti aivan vesiväylän välittömässä läheisyydessä voi olla uhka yleiselle vesiliikenteen turvallisuudelle.

Laiturirakenteet sekä siihen kiinnittyneinä olevat veneet ovat myös alttiita aaltoilulle, jota väylän vesiliikenne aiheuttaa, huolimatta alueella olevasta nopeusrajoituksesta ja aallokon aiheuttamisen kiellosta.

Laiturirakenteet eivät saa ulottua väyläalueelle. Laitureiden ankkuroinnit tulee myös sijoittaa väyläalueen ulkopuolelle. Laituri on kiinnitettävä ja ankkuroitava paikoilleen siten, että se pysyy kaikissa oloissa paikallaan.

Uusien suunniteltujen laitureiden sijaitessa väyläalueen välittömässä läheisyydessä, hankkeesta vastaavan tulee huolehtia myös niiden rakennusvaiheessa, että laiturirakenteet pysyvät väyläalueen ulkopuolella. Suunnitellut laiturit ovat suunniteltu toteutettaviksi vilkkaasti liikennöidyn väylän välittömään läheisyyteen, jonka johdosta toteutettavissa rakenteissa tulee huomioida väylän vesiliikenteestä aiheutuvat aaltovaikutukset.

Rakentaminen on tehtävä siten, että vesiliikenteelle tai vesistön muulle käytölle ei aiheudu tarpeetonta haittaa.

Tämän perusteella väylävirasto esittää, että laiturihanke toteutetaan kauemmaksi väylä alueen välittömästä läheisyydestä.

Kaavoittajan vastine:

LV/VV-aluetta on pienennetty siten, että se mahtuu kokonaisuudessaan väyläalueen ulkopuolelle. Ranta-asemakaavaan on lisätty seuraavat LV/VV-aluetta koskevat määräykset: "Alueelle rakentaminen on tehtävä siten, että vesiliikenteelle tai vesistön muulle käytölle ei aiheudu tarpeetonta haittaa. Laiturirakenteet tai laitureiden ankkuroinnit eivät saa ulottua väyläalueelle. Laituri on kiinnitettävä ja ankkuroitava paikoilleen siten, että se pysyy paikallaan olosuhteista riippumatta. Laiturirakenteiden tulee pysyä väyläalueen ulkopuolella myös rakentamisvaiheessa. Toteutettavissa rakenteissa tulee huomioida väylän vesiliikenteestä aiheutuvat aaltovaikutukset."

8. Inkoon-Siuntion Ympäristöyhdistys ry

Lausunnon sisältö tiivistetysti:

Toistamme aiemmin, Bergvalla III asemakaavaehdotuksen yhteydessä lausumamme ja syvennämme lausumaamme seuraavassa.

8.1 Yleistä

Valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön rakentamiselle asettamien vaatimusten sekä luonnonmonimuotoisuuden säilyttämisen tulee ohjata alueen kaavoitusta ja käyttöä.

Luontoarvojen, kuten pohja- ja pintavesien säilyminen puhtaana, metsien ja soiden hiilinielujen säilyminen, jne. on huomioitava kaavassa.

Kaavoittajan vastine:

Ranta-asetmakaavaa laadittaessa on otettu huomioon alueen maisemalliset ja kulttuurihistorialliset arvot sekä luontoarvot. Kaavaselostuksessa on arvioitu ranta-asetmakaavan toteuttamisesta aiheutuvia vaikutuksia.

Lausunnon pohjalta ei ole tehty tarkennuksia kaava-aineistoihin.

8.2 Asemakaavasta ranta-asetmakaavaan

Bergvalla-III ranta-asetmakaavasta on poistettu Bergvalla-III asemakaavassa olleet omakotiasumisen alueet ja muunnettu lähes kaikki rakentaminen vapaa-ajan asumiseksi. Tämä muutos ei käytännössä vähennä loma-asuntojen käyttöä eikä ympärivuotisen asumisen määrää, sillä lomailua ja etätöskentelyä harrastetaan lähellä pääkaupunkiseutua nykyisin kaikkina vuodenaikoina.

Merkittävin vaikutus ko. kaavamuutoksella on se, ettei kunnalla ole velvollisuutta rakentaa kunnallistekniikkaa eli vesijohtoa ja viemärintiä alueelle. Kaavassa ei myöskään mainita katuja, vain alueen sisäisiä teitä, joita kunnan ei myöskään tarvitse ylläpitää.

Kaavoittajan vastine:

Ranta-asetmakaavassa ei ole katualueita. Koska ranta-asetmakaava on laadittu ensisijaisesti matkailu- ja vapaa-ajan käyttöä varten, ei alueelle ole tarkoituksenmukaista osoittaa katualueita, vaan yhteydet korttelialueille voidaan turvata ajoyhteyksillä.

Ranta-asetmakaavan ratkaisu perustuu sisäsaariston osayleiskaavaan. Bergvallan alue on osoitettu voimassa olevassa kaavassa loma-asutokyläksi (RAT). RAT-alueella rakentamisen tulee painottua lukumäärällisesti loma-asutukseen pysyvän asumisen sijaan.

Kaavamääräyksiä on tarkennettu vesi- ja jätevesihuollon osalta. Kts. vastine 1.2. Hulevedet ja tulvariski.

8.3 Rakentamisesta

Luonnon kantokyvyn kannalta on hyvä, että rakentamista on aiemmista suunnitelmista vähennetty. Kaavassa on joka tapauksessa kysymys rakentamisesta metsään ja kauas kunnan palveluista. Lomamökkien määrää tulee vieläkin karsia, sillä sadat ja tuhannet hotellivieraat kuluttavat luontoympäristöä raskaasti. Erityistä huomiota on kiinnitettävä myös ilmasto- ja muiden ympäristöhaittojen vähentämiseen ja edelleen niiden kompensointiin.

Kaavoittajan vastine:

Kaavaselostuksessa on arvioitu ranta-asetmakaavan toteuttamisesta aiheutuvia vaikutuksia. Vaikutustenarviointi sisältää arviot ranta-asetmakaavan vaikutuksista ilmastoon ja luontoympäristöön.

Ranta-asetmakaavan uusiutuvaa energiaa koskevia määräyksiä on tarkennettu. Kts. vastine 1.4. Ilmastovaikutukset.

Ranta-asetmakaavassa ei ole määrätty ekologisesta kompensoitiosta.

8.4 Kaavamääräyksistä

On tärkeätä, että kaikki kaavamääräykset ovat kirjatut itse kaavaan. Sen lisäksi niitä voidaan avata ja tarkemmin selittää kaavaselostuksessa.

Kaavoittajan vastine:

Kaikki kaavamääräykset on kirjattu ranta-asemakaavaan. Lausunnon pohjalta ei ole tehty tarkennuksia kaava-aineistoihin.

RM-alueiden kaavamääräyksiin tulee yhdenmukaisesti AP-1 -alueen kaavamääräysten kanssa lisätä, että "On erityisesti varmistettava, ettei toiminta aiheuta raskasta ajoneuvoliikennettä, löyhkää tai melua."

Kaavoittajan vastine:

RM-korttelialueen kaavamääräyksessä edellytetään, että alueelle rakentaminen ei saa aiheuttaa haittaa asumiselle tai ympäristölle. Tämän katsotaan riittävästi ohjaavaan alueen käytön luonnetta. AP-1-korttelialueen kaavamääräyksen mukaan "Tontin kerrosalasta enintään 50 % voidaan käyttää sellaisiin saariston elinkeinotoimintoihin, jotka eivät aiheuta haittaa asumiselle tai ympäristölle, kuten liike-, majoitus- ja verstastoimintoihin. Tällöin on erityisesti katsottava, ettei toiminta aiheuta raskasta ajoneuvoliikennettä, melua tai löyhkää.", kun taas RM-korttelialueen kaavamääräyksen mukaan "Alueelle saa rakentaa majoitusrakennuksia ja vapaa-ajan asuntoja sekä muita matkailua palvelevia rakennuksia ja saariston elinkeinotoimintaan liittyviä toimitilarakennuksia, jotka eivät aiheuta haittaa asumiselle tai ympäristölle.". AP-1-korttelialueella sallitaan siis rajoitetusti saariston elinkeinotoiminta, ja RM-korttelialueella rajoitetusti saariston elinkeinotoimintaan liittyvien toimitilarakennusten rakentaminen. RM-korttelialueen kaavamääräyksellä ei siis AP-1-korttelin tapaan sallita mahdollisesti raskasta ajoneuvoliikennettä, melua tai löyhkää aiheuttavia elinkeinotoimintoja, joiden sallittuja vaikutuksia AP-1-korttelialueen kaavamääräyksellä rajoitetaan.

Lausunnon pohjalta ei ole tehty tarkennuksia kaava-aineistoihin.

Rakennettaville alueille tulee antaa määräykset huleveden käsittelystä. Rakennusjärjestyksestä näitä ei löydy. Kunnan vastuulla on hulevesien hallinta (MRL §103), mutta se on mahdotonta hoitaa, jollei tiedetä, miten hulevedet käsitellään rakennettavilla alueille. Eli kaavamääräyksiin tulee lisätä kuinka suuri osa hulevesistä täytyy imeyttää tonteilla, tarvitaanko jotain viivytysrakenteita ja mikä niiden mitoitus on.

LPA-alueen osalta on mainittu, että hulevesien käsittelyjärjestelmän tulee sisältää öljyn erottelu. Hulevesijärjestelmän mitoitus pitäisi olla myös mainittuna, jotta järjestelmä toimii myös rankemmilla sateilla. Ehdotamme, että viivytyspainanteiden, altaiden tai säiliöiden mitoituslavuuden tulee olla vähintään 1,0 m³/100 m² vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia.

Mikäli RM- ja AP-1 -alueella on autopaikkoja, niiden hulevesijärjestelmässä pitää olla öljynerotus. Hulevesiä ei saa päästää luo-alueille, soille, vesistöihin tai metsiin puhdistamattomina.

Kaavoittajan vastine:

Hulevesiä koskevia kaavamääräyksiä on tarkennettu. Kaavamääräyksiin on lisätty seuraava kappale: Hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä paikallisesti maaperään imeyttämällä. Rakennettavien pysäköintialueiden ja muiden vettä läpäisemättömien piha-alueiden hulevedet on johdettava eteenpäin hulvesirakenteen kautta. Hulvesirakenteen mitoituslavuuden tulee olla puoli kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden.

Kaavamääräysten mukaan selvitys hulevesien käsittelystä on esitettävä rakennuslupaa haettaessa. Hulevesiä koskevaa selvitystä on kaavamääräyksissä tarkennettu myös siten, että siinä tulee huomioida myös rakennustyömaan aikaisten hulevesien sekä mahdollisen tulipalon aiheuttaman sammutusveden käsittely.

Kaavamääräyksiin tulee lisätä, että "Paikoitusalueen rajat on varustettava 1,2-2 m korkealla pensasaidalla sekä puuistutuksin." Näin saadaan puitten kaatamiselle ja muulle luonnon hävittämiselle hiukan kompensatiota.

Kaavoittajan vastine:

LPA-1-korttelialueen kahdelle reunalle on osoitettu istutettavaa aluetta, ja kaavamääräyksen mukaan LPA-1-korttelialueella olevaa kasvillisuutta tulee säilyttää mahdollisimman paljon. Yleismääräysten mukaan autopaikat on jäseneltävä joko puu- tai pensasistutuksin. Edellä mainittujen kaavamääräysten lisäksi ei LPA-1-korttelialueen määräystekstiin nähdä tarpeelliseksi lisätä velvoitetta varustaa paikoitusalueen rajat pensasaidalla tai puuistutuksilla.

Lausunnon pohjalta ei ole tehty tarkennuksia kaava-aineistoihin.

8.6 Ranta-alueen rakentamisesta

On hyvä, että laituirannan alkuperäinen käyttötarkoitus saaristolaisten rantautumispaikkana ja yhteytenä mantereelle säilyy. Lisäksi sauna ja kunnan uimaranta ovat kaikkien kuntalaisten vapaasti käytettävissä. Ne tulee viitoittaa selvästi maantieltä asti.

Kaavoittajan vastine:

*Merkitään tiedoksi. Kaavamääräysten mukaan luontopolku tulee suunnitella siten, että reitti on selkeästi opastettu. Muuten opasteiden sijoittamiseen ei oteta kantaa ranta-
asemakaavassa, vaan niiden tarkempi suunnittelu tehdään toteutus- ja rakennuslupavaiheessa.*

Lausunnon pohjalta ei ole tehty tarkennuksia kaava-aineistoihin.

Ilmastonmuutoksen vaikutukset tulee ottaa aiempaa enemmän huomioon rakennettaessa rantatonteille. Uimarannan ja laiturialueen rantakaistale on hyvin kapea, sillä meri tulee ainakin ajoittain nousemaan nykyistä korkeammalle. Aluetta tulee mahdollisuuksien mukaan laajentaa mantereelle päin.

Kaavoittajan vastine:

Ranta-asemakaavassa annettu alin rakentamiskorkeus +3,15 m ottaa huomioon ilmastonmuutoksen aiheuttaman mahdollisen merenpinnan nousun ja lisääntyvät tulvat. Uudenmaan ELY-keskus on todennut Bergvalla III ranta-asemakaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossa 1.2. Tulvariski seuraavaa: "Tulvariski on huomioitu hyvin. Kaava-alueella alin suositeltava rakentamiskorkeus N2000 +3,15 metriä on ELY-keskuksen aiemmassa vaiheessa antaman lausunnon mukainen."

Lausunnon pohjalta ei ole tehty tarkennuksia kaava-aineistoihin.

Rannan ja korttelien 3 ja 4 väliin on piirretty ajoyhteys. Kortteleiden rakennukset on suunniteltu aivan kortteleiden eteläreunaan. Tällöin mitään suojaavaa puustoa ei jäisi peittämään lomahuviloita Barösundin väylältä katsottaessa. Ranta-alueen ja korttelien 3 ja 4 väliin on jätettävä kaavaan piirrettyä leveämpi puustoinen suojavyöhyke, jotta rakennukset eivät näy RKY-alueelle.

Kaavoittajan vastine:

LV/VV-alueen ja korttelin 4 ajoyhteyttä on lyhennetty. VL-alueita ei ole kasvatettu. Arvioidaan, että puuston säilyttämiseen ohjaavat kaavamääräykset sekä korttelin 3 ja LV/VV-alueen välinen VL-alue turvaavat riittävällä tavalla suojaavan puustoisien vyöhykkeiden säilymistä.

8.7 Havainnekuvat

Kaavaselostuksessa on havainnekuvia, joiden on tarkoitus maisemallisesti hahmottaa rakennettua lopputulosta.

Havainnekuvat (kuvat 48, 49) eivät anna oikeaa tietoa tilanteesta:

- Hiekkaranta on kuvassa paljon todellista laajempi alue.
- Kalliot, joiden päälle kylpylärakennus ja isoimmat lomahuvilat on tarkoitus rakentaa, ovat kuvan esittämää korkeammat.
- Puusto ei edes kasvettaakaan kuvan esittämiin mittoihin voisi kasvaa kalliolla ja peittää rakennuksia.
- Rakennukset on asetettu kuvaan (myös muissa kuvissa) paaluineen kaikkineen syväälle kalliioon, joten ne näyttävät todellista matalammilta (vrt valokuvat toteutuneista mökeistä kallioiden).

Tähän mennessä Bergvallan rantakallioille ja veden äärelle rakennetut uudet parakkimaiset rakennukset poikkeavat ikävästi perinteisestä rakennustyylistä. Kaavamääräyksissä sanotaan selvästi, että rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin puuta. Siksi suuri-ikkunaisia, valoja räikeästi heijastavia mökkejä ei tule enää rakentaa. Suuret ikkunapinnat heijastavat petollisesti myös metsän kuvaa, jolloin linnut herkästi lentävät niitä päin ja saavat surmansa.

Rakentaminen on Bergvalla-III asemakaava-alueella sijoitettava alemmaksi ja sisemmäksi maalle siten, ettei se näy valtakunnallisesti arvokkaalle rakennetulle alueelle, Barösundin väylä (RKY), joka on kaavoihin merkitty myös arvokkaana maisema-alueena. Siksi alueelle suunnitellut kylpylä-mökkikylän rakennukset eivät saa näkyä meriväylälle.

Kaavoittajan vastine:

Mainitut havainnekuvat esittävät alueelle laadittujen, alustavien suunnitelmien mukaista toteutustapaa riittävällä tarkkuudella. Kaavaselostukseen on lisätty visualisointien kuvateksteihin seuraavat maininnat: "Visualisointi on hotellitoimijan alueelle laatimien alustavien suunnitelmien mukainen, ja alueen lopullinen toteutustapa voi poiketa visualisoinnista hyväksyttävän ranta-asemakaavan puitteissa."

Jo toteutuneen hotellialueen rakennukset sopeutuvat ja sulautuvat museoviranomaisen mukaan hyvin miljööseensä. Länsi-Uudenmaan museo on todennut Bergvalla II ranta-asemakaavan luonnoksesta antamassaan lausunnossaan seuraavaa (Bergvalla II ranta-asemakaava, vastineraportti, lausunto 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."

8.8 Energia – ja jätehuolto

Kaavamääräyksiin tulee lisätä suositus aurinkokeräinten käytöstä. Siksi myös määräys taitekatoista on paikallaan. Kattojen suunnat on jo kaavassa määrättävä siten, että katoille asennettavista aurinkokeräimistä saadaan paras hyöty.

Kaavasta puuttuu jätepiste. Alueella on oltava yhteinen jätejakeiden keräyspiste. Pyydämme lisäämään kaavaan ja kaavamääräyksiin koko aluetta palvelevan jätejakeiden keräyspisteen mahdollisimman lähelle maantietä keräilyautojen ajomatkan vähentämiseksi.

Kaavoittajan vastine:

Ranta-asemakaavan uusiutuvaa energiaa koskevia määräyksiä on tarkennettu. Kts. vastine 1.4. Ilmastovaikutukset.

Ranta-asemakaavaan on lisätty jätehuoltoa koskien seuraavat määräykset: "Kaava-alueen jätehuolto tulee järjestää ensisijaisesti LPA-1-alueella. Jätehuollon järjestämisessä tulee pyrkiä alueellisesti keskitettyyn ratkaisuun."

8.9 Autopaikotus

On hyvä, että autojen ja muiden moottoriajoneuvojen paikoitusalue sijoittuu maantien varteen. Mökkien ja huviloitten parkkipaikkoja voitaisiin vastaavasti vähentää niin, että mökin nurkalla sallittaisiin pysäköinti vain liikuntarajoitteisille.

Kaavoittajan vastine:

Autopaikotus on säilytetty ennallaan. Ranta-asemakaavassa sallitaan kortteleiden 2-4 autopaikkojen sijoittaminen LPA-1-korttelialueelle.

Lausunnon pohjalta ei ole tehty tarkennuksia kaava-aineistoihin.

8.10 Kylpylähotelli

Mikäli kylpylähotelli on välttämätön rakentaa, tulee se sijoittaa lähelle parkkipaikkaa, jolloin luontoalue kuluisi mahdollisimman vähän. Näin sen vaatima liikenne, kuten huoltoajot, asiakkaat, jne. aiheuttaisi vähemmän haittaa. Myös luontoselvityksessä äärimmäisen uhanalaiseksi luontotyyppiä merkitty heinäketo säästyisi.

Kaavoittajan vastine:

Korttelialueet ja niillä sallittu rakentaminen on säilytetty ennallaan. Luontoselvityksessä paikallisesti erittäin arvokkaaksi arvioitu heinäketo, joka on merkitty luontoselvityksen karttaan kuviolla 1.5 (kaavaselostus kuva 20), sijoittuu suurelta osin ranta-asemakaavan VL-alueelle sekä RM-korttelialueen rakentamisalan ulkopuoliselle alueelle, mikä edesauttaa sen säilymistä luonnonmukaisena.

Lausunnon pohjalta ei ole tehty tarkennuksia kaava-aineistoihin.

8.11 Vesi- ja jätevesihuolto

Satoja lomailijoita ympärivuotisesti palveleva lomakeskus edellyttää aivan samanlaista vesihuoltoa ja vesihuoltosuunnitelmaa kuin yhtä laaja asuintaajama.

Kuten alueella tehdyistä selvityksistä käy ilmi, puhdasta pohjavettä ei alueella voida taata riittävästi ympärivuotiseen asumiseen. Kaavasta poistettiin kuusi omakotitaloa, mutta hotellissa, ravintolassa ja mökkikylässä majoittuisi satoja ihmisiä lomakausina tai vuosittain. Vaille vastausta jää, miten vesi

riittäisi ympärivuotiseen loma-asumiseen ja vieläpä kylpylään. Kylpylähotellin rakentamisesta tulisi näin ollen luopua.

Suomenlahden rannikko Insoon ja Raaseporin edustalla on erittäin rehevöitynyt. Sen tila on välttävä. Lomakylähanke ei saa heikentää pintavesimuodostuman ekologista tai kemiallista tilaa tai vaarantaa pintavesien hyvän tilan saavuttamista. Hyvää tilaa tavoitellaan vuoteen 2027 mennessä.

Kaavoittajan vastine:

Ranta-asemakaavan vesi- ja jätevesihuoltoa koskevia määräyksiä on tarkennettu. Kts. vastine 1.3. Vesihuolto ja jätevedet.

Ranta-asemakaavan yleismääräysten mukaan talousveden hankinnan ja jätevesien käsittelyn tulee perustua koko aluetta koskevaan vesihuoltosuunnitelmaan, joka tulee esittää ja hyväksyttävä kunnalla rakennuslupavaiheessa. Lisäksi on osoitettava, että puhdasta juomakelpoista vettä on riittävästi saatavissa.

Kaavamääräysten mukaan vesi- ja jätevesihuolto tulee järjestää mahdollisimman toimintavarmaksi, käyttöä vastaavaksi sekä terveys- ja ympäristöhaittoja aiheuttamattomaksi. Lisäksi ranta-asemakaavan yleismääräysten mukaan Talousveden hankinnan ja jätevesien käsittelyn tulee perustua koko aluetta koskevaan vesihuoltosuunnitelmaan, joka tulee esittää ja hyväksyttävä kunnalla rakennuslupavaiheessa. Kaavaehdotusvaiheessa on laadittu Barösundin venesataman ja Bergvallan alueiden jätevesiviemäroinnin yleissuunnitelma (Ramboll, 2023), joka sisältää eri viemärintivaihtoehtoja alueelle. Kts. vastine 1.3. Vesihuolto ja vedenhankinta.

Yleissuunnitelmassa vaihtoehtoiksi on esitetty Bergvallan alueella olevan pienpuhdistamon laajentamista sekä uuden pienpuhdistamon rakentamista ranta-asemakaavan et-1/res-alueelle. Viereisen Bergvalla I ranta-asemakaavan alueella käytössä olevan jätevesijärjestelmän toimivuutta on tarkasteltu huhtikuussa 2022, jolloin alueelle tehtiin kuuden mittauksen kohdennettu mittaussarja, jonka tulokset on hyväksytetty terveystarkastajalla. Mittausten mukaan jätevesijärjestelmä täyttää luvatut puhdistustehot.

Se, että alle 100 hengen pienpuhdistamoja käytettäessä ei edellytetä ympäristölupaa, ei tarkoita sitä, etteikö jätevesistä olisi haittaa ympäristölle ja etteivät ne rehevöittäisi ja saastuttaisi merta ja muita vesistöjä.

Kaavoittajan vastine:

Ranta-asemakaavan vesi- ja jätevesihuoltoa koskevia määräyksiä on tarkennettu. Kaavamääräysten mukaan ympäristölupa vaaditaan, mikäli jätevesien käsittely toteutetaan paikallisessa jätevedenpuhdistamossa. Kts. vastine 1.3. Vesihuolto ja jätevedet.

Kaavaselostuksessa luetellaan sisäsaariston yleiskaavan mukaiset jätevesien käsittelyn vaihtoehdot tärkeysjärjestyksessä:

1. Kuivakäymälä
2. Vähän vettä käyttävä vesikäymälä, käsittely paikan päällä, käymälävesi ja harmaavedet eroteltu erikseen
3. Perinteinen vesikäymälä, käsittely paikan päällä, käymälävesi ja harmaavedet eroteltu erikseen
4. Vesikäymälä varustettuna umpisäiliöllä, jätevesi kuljetetaan muualle pudistettavaksi

Tämä jätevesien priorisointi ja luettelo tulee toistaa myös ranta-asemakaavan kaavamääräyksissä.

Kunnan tulee kaavoituksessaan vaalia luontoympäristöä ja sen monimuotoisuutta sekä ottaa huomioon myös rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen. Herkällä saaristoalueella Inkoon kunnan tulee kaavamääräyksissä vaatia ympäristölupa ainakin kaupallisilta yrityksiltä, jotka toiminnassaan palvelevat suuria ihmismääriä, kuten majoitus-, matkailu-, ravintola- ja kylpyläalojen yritykset. Tässä kaavassa se koskee kaikkien kortteleiden rakentamista ja viemärintiä.

Kaavoittajan vastine:

Luettelointia ei ole lisätty kaavamääräyksiin. Ranta-asemakaavan vesi- ja jätevesihuoltoa koskevia määräyksiä on tarkennettu. Kaavamääräysten mukaan ympäristölupa vaaditaan, mikäli jätevesien käsittely toteutetaan paikallisessa jätevedenpuhdistamossa. Kts. vastine 1.3. Vesihuolto ja jätevedet.

Kaavaselostuksessa kerrotaan huhtikuussa 2022 tehdyn kuuden mittauksen kohdennetun mittaussarjan osoittaneen, että pienpuhdistamo on riittävän tehokas alueen jätevesien käsittelyyn. Mittausta ja sen tuloksia ei esitetä.

On kuitenkin huomattava, että mittaus tehtiin lomakauden ulkopuolella, jolloin majoittuvia asiakkaita lienee kovin niukalta. Näiden määrää ei kerrottu. Mittaustulos ei siis voi olla luotettava perusta kasvavan matkailijamäärän jätevesien käsittelyn suunnitteluun. Jätevesimittaukset olisi pitänyt tehdä vilkkaimpaan lomailukauteen, kuumaan kesäaikaan, jolloin pikkuiset jätevesipuhdistamot ovat tosi koetuksella. Ja luonnolle aiheutuvat haitat suurimmat.

Mallia suunnitteluun kannattaisi ottaa vaikkapa läheisestä Strömsöön lomakylästä. Siellä on jo pitkään ollut ongelmia vesikäymäläjätteen käsittelyssä pikkupuhdistamoiden avulla. Siellä todettuja ongelmia ja virheitä ei pidä toistaa Bergvallassa.

Kaavoittajan vastine:

Kaavaselostuksessa viitattu puhdistusteholaskelma on ollut nähtävillä kunnan verkkosivuilla yhdessä muiden ranta-asemakaavan laatimiseen liittyvien selvitysten kanssa.

Ranta-asemakaavan vesi- ja jätevesihuoltoa koskevia määräyksiä on tarkennettu. Kaavamääräysten mukaan ympäristölupa vaaditaan, mikäli jätevesien käsittely toteutetaan paikallisessa jätevedenpuhdistamossa. Kts. vastine 1.3. Vesihuolto ja jätevedet.

Jätevedet tulee sisäsaariston yleiskaavan määräysten mukaisesti erotella mustiin ja harmaisiin vesiin. Koska suunnittelualue sijaitsee saarella, jonne on hyvä maantieyhteys ja silta, voidaan mustien jätevesien käsittelyssä edellyttää tyhjennettäviä umpisäiliöitä kuten muuallakin kunnan haja-asutusalueilla. Näin pienennetään mereen laskettavaa jätekuormaa varsinkin typen ja fosforin osalta ja vähennetään meren rehevöitymistä.

Harmaat vedet voitaisiin puhdistaa paikallisessa keskitetyssä pienpuhdistamossa. Myös harmaista vesistä tulee poistaa luonnolle vaaralliset kemikaalit, lääkeaineet ja mikromuovi.

Selostuksessa esitetään imeytyskenttää vaihtoehdoksi osittain puhdistetun veden mereen pumpaamiselle. On varmistettava, etteivät jätevedet mahdollisine myrkkyyneen ja ravinteineen pääse valumaan suojeltaville luo-alueille.

Kaavoittajan vastine:

Alueella voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti jätevedet tulee yleiskaavan alueella ensisijaisesti johtaa yhteiseen viemäriverkostoon tai ne on käsiteltävä rakennuspaikalla asianmukaisesti kestävin ratkaisuin. Yleiskaavan selostuksessa on todettu, ettei

*umpisäiliöratkaisua eli jäteveden kuljettamista muualle käsiteltäväksi voida yleisesti pitää kestäväenä ratkaisuna liikennevaikutukset huomioiden. Tämän lisäksi myöskään ranta-
asemakaavan mahdollistaman toiminnan laajuuden näkökulmasta ei umpisäiliötä voida pitää mahdollisena ratkaisuna.*

Selostuksessa esitetyt mahdolliset vaihtoehdot osittain puhdistettujen jätevesien pumppaamiselle mereen tulee joka tapauksessa täyttää sekä lain että mahdollisen ympäristöluvan mukaiset arvot.

8.12 Valo ja melu

Ranta-asemakaavassa ei mainita valaistuksesta. Luontoalueilla ja niiden läheisyydessä tulee keinovalaistusta välttää ja rakentaa sitä maltillisesti. On tärkeätä, että valaistusta on turvallisuuden kannalta riittävästi niillä pihoilla ja reiteillä, jotka on tarkoitettu ihmisten jalan kuljettaviksi. Valaistus on kohdistettava matalalta vain maahan eikä se saa häikäistä kulkijaa lähellä taikka kauempana. Muita alueita ei tule valaista lainkaan. Kaavamääräyksiin tulee lisätä ohje valaistuksesta niin, ettei mökkikylä loista RKY -alueelle.

Melu on mainittu kaavamääräyksissä vain korttelin 5 osalta. Kaavamääräyksiin on kuitenkin kirjattava melun tuottamisen kielto koskien koko kaava-alueetta.

Kaavoittajan vastine:

Ranta-asemakaavassa on annettu alueen toteuttamista ja rakennustapaa ohjaavia määräyksiä, joiden mukaan mm. alueella tapahtuva rakentaminen ja ympäristöhoito tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja ympäristöllisiin arvoihin. Rakentamistapaa ohjaavat kaavamääräykset koskevat myös valaistusta.

Melun tuottamisen kieltoa ei ole lisätty koskemaan koko kaava-alueetta. RM-korttelialuetta koskien on määrätty, ettei alueelle rakentaminen saa aiheuttaa haittaa asumiselle tai ympäristölle.

Lausunnon pohjalta ei ole tehty tarkennuksia kaava-aineistoihin.

8.13 Liikkuminen alueella, viheryhteydet ja suojelukohteet

On hyvä, että ihmisten kulkeminen viheralueilla rajataan teihin ja polkuihin, jotta luonnolle aiheutuisi mahdollisimman vähä kulutusta ja muuta haittaa.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi. Lausunnon pohjalta ei ole tehty tarkennuksia kaava-aineistoihin.

Bergvalla-III ranta-asemakaavassa tulee jättää suojavyöhyke äärimmäisen uhanalaisen heinäkedon kohdalle, sillä keto kasvaa Bergvalla-I kaava-alueella, mutta on käytännössä aivan liian altis kulutukselle ja hävitykselle Bergvalla-III ranta-asemakaavaan suunniteltujen toimintojen vaikutuksesta.

Luonto- tai muut polut eivät saa sijoittua lähelle suojelukohteita, kuten rauhoitettujen kasvien kasvupaikkoja, jotta ne eivät vaarannu. Tällainen suojeltava kasvusto on mm. edellisessä kaavoitusvaiheessa jätetyissä lausunnoissa mainittu valkolehdokki. Sen kasvupaikat on jätettävä rauhaan.

Kaavoittajan vastine:

Luontoselvityksessä paikallisesti erittäin arvokkaaksi arvioitu heinäketo, joka on merkitty luontoselvityksen karttaan kuviolla 1.5 (kaavaselostus kuva 20), sijoittuu lähes kokonaisuudessaan ranta-asemakaavan VL-alueelle sekä RM-korttelialueen rakentamisalan ulkopuoliselle alueelle, mikä edesauttaa sen säilymistä luonnonmukaisena.

Alueelle on tehty luontoselvitys vuonna 2020, eikä selvityksen yhteydessä ole löydetty alueelta valkolehdokkia. Laadittu luontoselvitys on sekä laajuudeltaan että ajantasaisuudeltaan riittävä ohjaamaan alueen maankäytön suunnittelua.

Lausunnon pohjalta ei ole tehty tarkennuksia kaava-aineistoihin.

8.14 Ilmastovaikutukset ja ekologinen kompensatio

On paradoksaalista suunnitella luonnonläheistä lomailukohdetta, joka toteutuessaan pilaisi ympäristönsä nyt ja pitkälle tulevaisuuteen. Kaavoitushanke on ilmastovaikutusten takia selvästi sellainen, jota periaatteessa ei pitäisi lainkaan toteuttaa. Ympäristön kantokyvyn rajat ovat tulleet vastaan. Mereen ei saa laskea enempää jätevesiä. Kaikki herkälle saaristoalueelle rakentaminen on tehtävä äärimmäistä varovaisuutta noudattaen.

Mitään ekologista kompensatiota muutamia istutuksia lukuun ottamatta ei esitetä. Siksi kunnan tulee jättää kokonaan rakentamatta ja suojella Bergvallen alueella omistamansa tämän ranta-asemakaavan ulkopuoliset alueet.

Kaavoittajan vastine:

Kaavaselostuksessa on arvioitu ranta-asemakaavan toteuttamisesta aiheutuvia vaikutuksia. Vaikutustenarviointi sisältää arviot ranta-asemakaavan vaikutuksista ilmastoon ja luontoympäristöön.

Ranta-asemakaava ei salli jätevesien laskemista mereen. Mereen voidaan laskea ainoastaan puhdistettuja jätevesiä, joiden tulee täyttää niille asetetut lainsäädännön ja ympäristöluvan asettamat ohjeet.

Ranta-asemakaavan vesi- ja jätevesihuoltoa koskevia määräyksiä on tarkennettu. Kts. vastine 1.3. Vesihuolto ja jätevedet.

Ranta-asemakaavan uusiutuvaa energiaa koskevia määräyksiä on tarkennettu. Kts. vastine 1.4. Ilmastovaikutukset.

Ranta-asemakaavassa ei ole määrätty ekologisesta kompensatiosta. Ranta-asemakaavalla ei oteta kantaa sen ulkopuolisten alueiden suojeluun.

Ehdotusvaiheen muistutukset

9 Muistutus 1, NN

Muistutuksen sisältö:

9.1 RM-kortteli

Mielestämme jätevesien johtaminen Joddbölen puhdistamolle on paras vaihtoehto seuraavista syistä:

- isommassa puhdistamossa voidaan käyttää monipuolisempia puhdistusmenetelmiä
- isompi puhdistamo on myös varmatoimisempi varsinkin talvella
- kahden pienpuhdistamon päästöputkien sijoittaminen kaavaillun uimarannan ja meidän uimarantamme läheisyyteen tuntuu epämiellyttävältä ja voi aiheuttaa terveyshaittoja.

Kaavoittajan vastine:

Ranta-asemakaavan vesi- ja jätevesihuoltoa koskevia määräyksiä on tarkennettu. Kaavamääräysten mukaan ympäristölupa vaaditaan, mikäli jätevesien käsittely toteutetaan paikallisessa jätevedenpuhdistamossa. Kts. vastine 1.3. Vesihuolto ja jätevedet.

Suunnittelualueelta on laadittu ehdotusvaiheessa selvitys jätevesien käsittelyn vaihtoehtoista (Inkoon kunta, 2022). Selvityksessä on vertailtu paikallista puhdistamoa ja jäteveden siirtoputkea Joddbölen puhdistamolle, hankkeisiin vaadittavia lupia sekä ympäristövaikutuksia. Selvityksessä on todettu, että kokonaisvaikutuksia arvioitaessa paikallinen puhdistamo on ympäristön kannalta parempi vaihtoehto. Selvityksen mukaan käsitellyn jäteveden purusta mereen ei aiheudu havaittavia vaikutuksia. Mikäli alueen jätevesihuolto toteutetaan pienpuhdistamon kautta, ei ratkaisu poissulje alueen liittämistä tulevaisuudessa kunnallisen vesihuollon piiriin.

10 Muistutus 2, NN

Muistutuksen sisältö:

10.1 Lähtökohdat

Selostukseen tulisi päivittää ajantasaiset tiedot alueen rakennuksista ja palveluista etenkin Barösundin kylän puolella.

Selostuksessa tulisi olla myös kartalle merkittynä alue, jonka ostamisesta hotelliyrittäjä on esittänyt toiveen. Samoin tulisi kirjata tieto kauppaa koskevasta esisopimuksesta: onko sellaista tehty vai ei.

Myös Bergvallantien luonne ja kunnossapitovastuu olisi hyvä selventää. Bergvalla I ranta-asemakaavamuutoksen yhteydessä maankäyttösopimuksen hyväksyntäpäätöksen valmistelutekstissä lukee, että se on osoitettu kaavatieksi.

Kaavoittajan vastine:

Selostus on tarkistettu Barösundin palvelujen ja rakennusten osalta.

Kunnanhallitus päätti 24.2.2025, että nykyisen toimijan kanssa laaditaan aiesopimus hotellitoiminnan kehittämiseksi ja maa-alue myynnistä tai vuokrauksesta pitkäaikaisella vuokrasopimuksella. Kyseinen tieto on lisätään kaavaselostukseen kappaleeseen 3.1.7.

Bergvallantien kunnossapidosta on laadittu sopimus Bergvalla I rakentamisen käynnistyttyä. Sopimusta tullaan päivittämään Bergvalla III-alueen hallinnan muutoksen (myynti tai vuokraus) yhteydessä. Sopimuksessa tulee varmistaa, että kulkuyhteys Bergvallantietä rantaan on esteetön ja kuntalaisten aina käytettävissä. Tien ylläpitokustannusten jaosta sovitaan erillisellä sopimuksella. Tämä tieto on lisätty kaavaselostuksen kappaleisiin 7 sekä 5.3.2.

10.2 Kaavamääräykset

Selostuksessa kuvataan, että nyt voimassa olevan kaavan R-1/k alueella (loma-alue, joka on varattu kunnan tarpeisiin) sijaitseva sauna palvelisi hotellialueen lisäksi myös kuntalaisia. Tämä ei pidä paikkaansa.

Kaavamerkinnän muutoksen (esityksessä nyt LV/VV) ja rakennusoikeuden kasvattamisen tarvetta tulisi perustella.

Kaavoittajan vastine:

Laadittavan ranta-asemakaavan vv-alueelle sijoittuva saunarakennus on kokonaisalaltaan 56 m². Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa R-1/k-korttelialueella, jonne saunarakennus sijoittuu, on annettu rakennusoikeudeksi 50 k-m². Laadittavassa ranta-asemakaavassa vv-alueen rakennusoikeudeksi on annettu 80 k-m². Ranta-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta myös vvj-alueelle, jossa sen määräksi on asetettu 70 k-m². Ranta-alueen korkeampi rakennusoikeus mahdollistaa uimarannan, pienvenesatamaa sekä saaristolaisia palvelevien apurakennusten sijoittamisen alueelle.

Vvj-alueen kaavamääräys on muutettu muotoon: "Venevajan ohjeellinen rakennusala, johon saa myös rakentaa ranta-alueita, pienvenesatamaa ja saaristolaisia palvelevia tiloja. Alueella tapahtuva rakentaminen tulee toteuttaa ympäristöönsä sopivalla tavalla. Vähäarvoiset tilat saavat poiketa alimmasta rakentamiskorkeudesta.". Näin alueella sallittu rakentaminen osoitetaan yleisesti ranta-alueen ohella myös pienvenesataman ja saaristolaisten käyttöön.

Kts. myös vastine 11.3, Muistutus 2.

Alueella sijaitsevan saunarakennuksen käytöstä on laadittu sopimus, jonka mukaan saunarakennus on myös kuntalaisten käytössä. Kunta on ranta-asemakaavatyön yhteydessä muistuttanut hotellitoimijaa kuntalaisten oikeudesta saunan käyttöön.

10.3 Vaikutukset maisemaan

Kuva 48 näyttää huomattavasti nykyisestä laajentuvan ranta-alueen, jossa ei kuitenkaan ole esitetty olevia venepaikkoja, saati sataman laajennuksia. Useampi havainnekuva olisi tarpeen sekä valokuva koko rannan nykytilanteesta (selostuksessa vain rantasaunan puolen valokuvat).

Kaavoittajan vastine:

Alueelta tehdyt visualisoinnit ja havainnekuva esittävät alueelle laadittujen, alustavien suunnitelmien mukaista toteutustapaa riittävällä tarkkuudella. Lähtökohtana on ollut, että visualisoinneilla kuvataan rakentamisen sijoittumista ympäristöönsä. Ranta- ja satama-alueen tarkempi suunnittelu tehdään toteuttamisvaiheen yhteydessä. Visualisoinneissa ja havainnekuvasissa esitetty ranta-alueen laajuus ei näin ollen välttämättä ole se vaihtoehto, mikä

*alueelle toteutuu. Kaavaselostukseen on lisätty visualisointien kuvateksteihin seuraavat maininnat: "Visualisointi on hotellitoimijan alueelle laatimien alustavien suunnitelmien mukainen, ja alueen lopullinen toteutustapa voi poiketa visualisoinnista hyväksyttävän ranta-
asemakaavan puitteissa."*

*Venepaikkoja sekä koko alueen rakentumista on havainnollistettu kaavaselostuksen havainnekuvassa (kuva 46), joka on mukana myös omana liitteenään nähtävillä olevassa aineistossa. LV/VV-alueita on pienennetty, ja havainnekuva on päivitetty vastaamaan tuoreinta ranta-
asemakaavaehdotusta.*

*Pienvenesatamaa varten tulee ranta-
asemakaavamääräyksen mukaan laatia oma satamasuunnitelmansa: "Pienvenesatamaa varten tulee laatia erillinen satamasuunnitelma, josta käy ilmi alueelle suunnitellut toiminnot, rakennukset ja rakenteet. Suunnitelmassa tulee esittää keinot yöaikaisen melun minimointiin." Erillisen satamasuunnitelman edellyttäminen ohjaa suunnittelemaan satama-
aluetta riittävällä tarkkuudella.*

10.4 Yleistä

Kaava-alueen rakennusoikeuden merkittävä määrä sekä sen mahdollistama erilaisten toimintojen mukanaan tuoma lisäkuormitus luonnolle vaikuttaa edelleen ylimitoitetulta ja muuttaa edelleen merkittävästi alueen maisemaa, vaikka puustoa pyrittäisiinkin säilyttämään.

Lähivirkistysalueiden kapeus ja sijoittelu rakennusten ympärille ei todennäköisesti tule lisäämään alueen virkistyskäyttöä, vaan pikemmin päinvastoin, kuten kävi jo aiemmin rakennetulla hotellialueella.

Kaavamuutokset tulevat myös vaikeuttamaan kunnan HINKU-tavoitteiden saavuttamista, mikä tulisi selostuksen ilmastovaikutusten arvioinnissa selkeästi todeta.

Kaavoittajan vastine:

*Kaavaselostuksessa on arvioitu ranta-
asemakaavan toteuttamisesta aiheutuvia vaikutuksia. Vaikutustenarviointi sisältää arviot ranta-
asemakaavan vaikutuksista myös ilmastoon, luontoympäristöön ja virkistyskäyttöön.*

*Vaikutustenarviointiin on lisätty ranta-
asemakaavan vaikutukset kunnan HINKU-tavoitteiden saavuttamiseen.*

11 Muistutus 3. NN

Muistutuksen sisältö:

11.1 Yleistä

Monien eri suunnittelukierrosten jälkeen on päädytty Bergvalla III -alueen ranta-
asemakaavaehdotukseen. Tämän tyyppinen suunnittelu hankaloittaa eri nimien ja suunnittelun käänteiden seuraamista. Tässäkin suunnitelmassa yleisesti ihmetyksiä herättää vesi- ja viemärijärjestelmän suunnittelu sekä ranta-
alueen massiivinen rakentaminen. Lisäksi LV/VV- ja VL-
alue herättää monia kysymyksiä, joihin on vastattava ennen kuin suunnitelma voidaan hyväksyä.

Merkittävänä voidaan pitää sitä, että kunta suunnittelee nyt kaavaa vain alueelle, jonka se aikoo myydä/vuokrata yritykselle. Tämä tarkoittaa sitä, että yritys saa suunnitelman, jota kunta tuskin vastustaa. Mikäli kunta olisi samaan aikaan pysynyt mukana Bergvallan jäljellä olevan osan

suunnittelussa olisi tilanne toinen. Tällöin kunnalla olisi erilainen intressi suunnitteluun kuin yrityksellä.

Kaavoittajan vastine:

Aikaisemmissa kaavavaiheissa Bergvallan alueelle esitettiin nyt suunnittelun alla olevan Bergvalla III ranta-asemakaava-alueen ulkopuolelle pysyvää asumista sekä loma-asumista. Bergvallan alue on osoitettu voimassa olevassa osayleiskaavassa loma-asuntokyläksi (RAT). RAT-alueella rakentamisen tulee painottua lukumäärällisesti loma-asutukseen pysyvän asumisen sijaan. Tämän lisäksi myös alueen etäinen sijainti suhteessa kuntakeskukseen ja palveluihin puoltaa sitä, ettei aluetta tule kehittää pysyvään asumiseen. Länsi-Uudenmaan maakuntakaavan yleisissä suunnittelumääräyksissä on todettu: "Maakuntakaavassa osoitettujen keskusten, palvelukeskittymien ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden ulkopuolella tapahtuvan asuin- ja työpaikkarakentamisen tulee ensisijaisesti sijoittua olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Rakentamisen ohjauksessa tulee huomioida olemassa olevan infrastruktuurin mahdollisimman tehokas hyödyntäminen, palveluiden saavutettavuus ja kestävä liikumisen edellytykset". Edellä mainituista syistä johtuen on päädytty nyt kyseessä olevan matkailupalvelujen alueen (RM) eteenpäin viemiseen ranta-asemakaavana. Edellisessä kaavavaiheessa pääasiassa ympärivuotiseen asumiseen osoitettua nk. Bergvallan manneraluetta ei kuitenkaan ole unohdettu. Kunta tutkii edelleen ympärivuotisen asumisen sijoittamismahdollisuuksia tälle alueelle yhdessä paikallisten maanomistajien ja muiden osallisten kanssa vuoden 2025 aikana, ja mikäli ratkaisu löydetään, tullaan siitä käynnistämään erillinen kaavaprosessi.

Muistutuksen pohjalta ei ole tehty tarkennuksia kaava-aineistoihin.

11.2 Vesi- ja jätevesihuolto

Kaava-alueelle suunnitellaan edelleen paikallista vesi- ja viemärijärjestelmää. Tämä tuo mukanaan erittäin suuria haasteita niin makean veden, kuin jäteveden käsittelynkkin osalta, joka edellyttää ympäristölupaa. Jatkossa paras ratkaisu olisi tehdä painelinja Joddböleen kunnallistekniikkaan. Tämä helpottaisi myös Orslandetin kyläkeskuksen jatkosuunnittelua. Mikäli nyt omaksutaan vesi- ja viemärintiimi sellainen lähestymistapa, ettei kaavoitetulla alueella sallita pysyvää asumista ilman kunnallistekniikan toteuttamista, ei vahvistetun yleiskaavan mukaista AT-1-aluetta voida koskaan toteuttaa. Ongelmana tässä on se, että on mahdollista miettiä ympärivuotisessa käytössä olevia vapaa-ajan asuntoja sadoille ihmisille, mutta ei vakituksia asuntoja muutamalle kymmenelle henkilölle. Yleiskaavan mukaan AT-1-alueelle sallittaisiin tiiviitä kylämaisia rakennuksia vakituiseen asumiseen, vapaa-ajan asumiseen ja sellaiseen saariston teollisuuteen, joka ei aiheuta haittaa asumiselle tai ympäristölle. Näiden pitäisi olla riittäviä perusteita siihen, ettei paikallista jätevedenkäsittelyä tule sallia ilman ympäristöluvan hakemista sekä kunnan vedenpuhdistamoon Joddböleen yhdistyvän painelinjan tarkempaa suunnittelua. Näin ratkaistaisiin useita Barösundin kyläkeskuksen tulevaisuuden kehittämisen ongelmia.

Kaavoittajan vastine:

Ranta-asemakaavan vesi- ja jätevesihuoltoa koskevia määräyksiä on tarkennettu. Kaavamääräysten mukaan ympäristölupa vaaditaan, mikäli jätevesien käsittely toteutetaan paikallisessa jätevedenpuhdistamossa. Kts. vastine 1.3. Vesihuolto ja jätevedet.

Selostuksen kohtaa 3.1.10 täydennetään.

Kts. myös vastine 9.1. RM-kortteli.

11.3 Ranta-alue

Jotta LV/VV-alueita voitaisiin käyttää jatkossa, on siitä todennäköisesti laadittava yksityiskohtaiset sopimukset ja suunnitelmat yrityksen omistajan kanssa.

Nyt laadittavana olevaan kaavaan on sisällytetty rakennus jo voimassa olevasta Bergvalla I kaavasta. Voimassa olevassa kaavassa vv-alueelle ("sauna", joka on rakennettu kunnan maalle) on annettu rakennusoikeudeksi 50 k-m². Nyt laadittavassa kaavassa rakennusoikeutta on nostettu 30 k-m² ja rakennusala on laajennettu kattamaan koko nyt suunnitellun uimaranta-alueen. Ymmärrämme, että nämä 30 neliometriä voivat olla tarkoitettu jonkinlaiseksi uimarannan huoltorakennukseksi, mutta sijaintia ei ole sisällytetty kuvaan. Lisäksi vvj-alueelle on annettu rakennusoikeudeksi 70 k-m². Kuvassa tälle alueelle on rakennettu venevaja veden päälle.

Vvj-alueen ja sen laiturin tulee olla jatkossa tarkoitettu myös paikallisten asukkaiden käyttöön, jolloin siellä olisivat tarkoituksenmukaisimpia esimerkiksi heidän tarpeitaan palvelevat rantamökkit (väliaikaista varastointia). Samanlaiset rantamökkit voisivat toimia uimarannan palvelutiloina. Ranta-alueen tieyhteys ja liikennejärjestelyt tulee varmistaa kaavassa. Ironista saattaa olla, että saaristossa paikallisille osoitetaan mairinnousualue ja samalla estetään autolla pääsy. Pysäköinti voidaan osoittaa toiselle alueelle, mutta vvj-alueelle on turvattava pääsy kohtuullisella tavalla.

Kaavoittajan vastine:

*Sopimukset eivät kuulu kaavoituksen piiriin, eikä niihin oteta kantaa ranta-
asemakaavoituksessa. Kaavaratkaisussa on huomioitu pienvenesataman käyttö tulevaisuudessa
sekä sen kehittämismahdollisuudet.*

*Vv- ja vvj-alueille on osoitettu kaavakartalla rajaukset, joiden sisälle rakentamisen tulee
sijoittua. Ranta-asemakaavan vv- ja vvj-alueiden rakennusoikeuksiin ei ole tehty muutoksia.
Alueella oleva saunarakennus on kokonaisalaltaan 56 m². Rakennusoikeuden nosto mahdollistaa
uimarannan käyttöön tarvittavien apurakennusten sijoittamisen alueelle.*

*Vvj-alueen kaavamääräys on muutettu muotoon: "Venevajan ohjeellinen rakennusala, johon saa
myös rakentaa ranta-alueita, pienvenesatamaa ja saaristolaisia palvelevia tiloja. Alueella
tapahtuva rakentaminen tulee toteuttaa ympäristöönsä sopivalla tavalla. Vähäarvoiset tilat
saavat poiketa alimmasta rakentamiskorkeudesta.". Näin alueella sallittu rakentaminen
osoitetaan yleisesti ranta-alueen ohella myös pienvenesataman ja saaristolaisten käyttöön.
Ranta-asemakaavassa edellytetään erillisen satamasuunnitelman laatimista.*

*Ranta-asemakaavalla ei estetä ranta-alueelle ajamista, eikä sillä muuteta Bergvallantietä.
Bergvallantie, jota pitkin ranta-alueelle kuljetaan, on mukana kunnanvaltuuston 10.10.2022
hyväksymässä Bergvalla I ranta-asemakaavamuutoksessa. Bergvallantie yhdistyy LV/VV-
alueeseen ajoyhdyden (ajo/h) kautta.*

*Kts. myös vastineet 10.1. Lähtökohdat, 10.2. Kaavamääräykset sekä 10.3. Vaikutukset
maisemaan.*

11.4 Rakennusoikeuden määrä

Aiemman suunnittelun yhteydessä huomautimme RM3- ja RM4-alueille suunnitellusta laajasta rakennusoikeudesta. Sitten mainitsimme RM3-alueen massiivisen rakennusrungon, ja nyt rakennusta on laajennettu edelleen 800 m² siten, että rakennus voidaan rakentaa yhdistetyiksi kokonaisuuksiksi. Lisäksi voidaan rakentaa katettuja terasseja, jotka voivat olla 25 % rakennuksen pinta-alasta. Kattoterassien lisäksi rakennuksiin voidaan rakentaa myös katettuja kävelysiltoja ja katoksia.

"Näemme mahdolliseksi sen, että rakennuksia sijoitetaan RM3-alueella kahteen kerrokseen ½ kellarikerroksen kanssa siten, että toteutus vastaisi havainnekuva. Lisäksi puhutaan jatkuvasti, ettei luonnossa tule tehdä mitään toimenpiteitä, kuten kallion räjäytyksiä. Kellarin rakentaminen ilman kallion räjäyttämistä tarkoittaa, että ollaan kolme kerrosta maanpinnan yläpuolella!"

Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että RM3-alueella rakennettava alue on paljon suurempi kuin sen rakennusoikeus. Myös RM4-alueen yhdistettyjen rakennusten koko ja sijainti voidaan kyseenalaistaa rajanaapurin saunan vieressä.

Kaavoittajan vastine:

Alueelta tehdyt visualisoinnit ja havainnekuva esittävät alueelle laadittujen, alustavien suunnitelmien mukaista toteutustapaa. Alueen tarkempi suunnittelu tehdään toteuttamisvaiheen yhteydessä. Kaavaselostukseen on lisätty visualisointien kuvateksteihin seuraavat maininnat: "Visualisointi on hotellitoimijan alueelle laatimien alustavien suunnitelmien mukainen, ja alueen lopullinen toteutustapa voi poiketa visualisoinnista hyväksyttävän ranta-asemakaavan puitteissa."

Kokoontumisrakennuksen kattojen ja rakennusten muodostama kokonaisuutta koskien ranta-asemakaavaan on lisätty RM-korttelialuetta koskeva määräys: "Katot eivät yhdessä rakennusten kanssa saa muodostaa mittakaavaltaan maisemaan sopimatonta, massiivista ja korkeaa elementtiä."

Ranta-asemakaavassa on osoitettu rajanaapurin saunan kohdalle merkintä, jonka paikalle on rakennettava aita. Aita toimii näkösuojana ja kulkuesteenä rajanaapurin suuntaan.

Kokoontumisrakennus voidaan sijoittaa ainoastaan kortteliin 3.

11.5 Muistutuksen yhteenveto

Lyhyen yhteenvedon tekemiseksi Bergvallan suunnittelusta toteamme tärkeimmiksi seuraavat seikat.

- Painejohto vedelle ja viemäriille Joddbölestä Barösundiin.
- LV/VV-alueelle ratkaisu, joka hyödyttää kaikkia kaava-alueen osapuolia ja jonka mukaan alueelle osoitetut julkiset palvelut ovat todella yleisön käytössä. Jotta alue toimisi yleisölle, on sinne suunniteltava selkeät reitit ja liikennejärjestelyt.
- Walhallan asukasillassa suunnittelijalta (Roselius) kysyttiin kaavassa olevasta VL-alueesta, jonka jälkeen hän sanoi, että VL-alue jää kunnan hallintaan. Kuka hoitaa tätä aluetta tulevaisuudessa ja rakentaa polkuja sekä vesi- ja viemäriinjoja alueelle? Bergvalla I-alueelle ei ole toistaiseksi rakennettu vaellusreittejä, kuten lupailtiin suunnitteluvaiheessa.
- Kysyttiin myös Bergvallan muun alueen jatkosuunnittelusta. Vastaus oli, että Bergvalla on tämän jälkeen täysin suunniteltu kunnan puolelta. Aikooko kunta tosiaan olla suunnittelematta Bergvallan jäljellä olevaa aluetta (n. 19 ha), vaan antaa asian olla? Tällöin yksityisten maanomistajien paine myydä tontteja yleiskaavassa osoitettuun ympärivuotiseen asumiseen lisääntyy, mikä johtaa yhtenäisten metsäalueiden pirstoutumiseen. Yleiskaavassa ympärivuotiseen asumiseen osoitetuilla rakennuspaikoilla ei ole vaatimuksia kunnallistekniikan osalta niissä jokaisen hoitaessa yksityisesti omat makea- ja jätevetensä.

Kaavoittajan vastine:

Nykytilanteessa kunnalla ei ole Bergvallan alueelle vireillä muita kaavahankkeita. Tämä ei kuitenkaan poissulje alueen tulevaa kehittämistä kaavoituksen kautta. Kunta tutkii edelleen ympärivuotisen asumisen sijoittamismahdollisuuksia tälle alueelle yhdessä paikallisten

maanomistajien ja muiden osallisten kanssa vuoden 2025 aikana, ja mikäli ratkaisu löydetään, tullaan siitä käynnistämään erillinen kaavaprosessi.

VL-alue on yleistä aluetta, mikä lähtökohtaisesti tarkoittaa alueen olevan yleisessä käytössä. Yleisen tavan mukaisesti yleiset alueet säilyvät kunnan omistuksessa, ja näin ollen myös niiden huoltovastuu on kunnalla, ellei sopimuksen kautta toisin sovita.

12 Muistutus 4. Barösundin kylätoimikunta

Muistutuksen sisältö tiivistetysti:

Kylävaltuusto käsitteli hallituksen kokouksessaan 30.11.2023 Bergvalla III:n kaavaehdotusta ja korostaa seuraavaa:

Hallitus viittaa aiemmin lähetettyihin kirjeisiin 1.12.2020, 10.1.2022 ja 27.3.2022 ja on edelleen yksimielisesti niiden takana.

12.1 Ympärivuotisen asumisen tontit

Valmistelussa on luovuttu Bergvalla II-alueen kaavoittamisesta, joka aikaisemmassa kaavaehdotuksessa on osoitettu ympärivuotiseen asumiseen. Kylätoimikunta uskoo, että suunnittelussa ei varsinaisesti ole edes yritetty löytää ratkaisua ympärivuotisen asumisen tonttiongelmiaan. On valitettavaa, että kunta aikoo vuokrata yhden viimeisistä Barösundissa omistamistaan maa-alueista vain matkailukäyttöön, yrittämättä samalla toteuttaa tonttitarjontaa ympärivuotiseen asumiseen.

Kaavoittajan vastine:

Kts. vastine 11.1. Muistutuksen pohjalta ei ole tehty tarkennuksia kaava-aineistoihin.

12.2 Vesi- ja jätevesihuolto

Tämän lisäksi kylävaltuuston hallitus katsoo, että vesi- ja jätevesiasioiden ratkaisemista tulee selvittää vielä tarkemmin. Tämä ei koske vain Bergvalla III –aluetta. Yhteinen ratkaisu Barösundin vesi- ja viemäriverkoston keskeisille osille tulisi tutkia perusteellisesti. Kaikki ajateltavissa olevat vaihtoehdot, kuten putki Inkoon kunnan puhdistamoon Joddböleen, voisivat olla vaihtoehtoina. Asiaan tulisi saada pysyvä ja kestävä ratkaisu, ennen kuin myönnetään lupa suurille uusille laitoksille, jotka lisäävät merkittävästi saaristoympäristön kuormitusta. Yksittäiset ympärivuotiseen asumiseen osoitetut tontit kylän keskustassa ja lähialueilla eivät aiheuta suuria ongelmia tässä yhteydessä. Hyväksytyihin suunnitelmiin ja lakiin on kirjoitettu ne asiat, mitkä säätelevät heidän velvoitteitaan sekä jätevesi- että muissa asioissa.

Kaavoittajan vastine:

Ranta-asemakaavan vesi- ja jätevesihuoltoa koskevia määräyksiä on tarkennettu. Kaavamääräysten mukaan ympäristölupa vaaditaan, mikäli jätevesien käsittely toteutetaan paikallisessa jätevedenpuhdistamossa.

Kts. vastineet 1.3. Vesihuolto ja jätevedet sekä vastine 9.1. RM-kortteli.

Barösundin pienvenesataman palvelujen johdosta nykyisen puhdistamon kapasiteetti on käynyt riittämättömäksi erityisesti sesonkiaikaan. Inkoon kunta on laatinut suunnitelman uudelle

jäteveden pienpuhdistamolle Barösundin keskustaasta sekä hakenut sille ympäristölupaa 29.12.2023 vireille tulleella hakemuksella.

12.3 Bergvallantie

Epäselvyytenä nyt esitetyissä suunnitelmissa on myös Bergvallantie, joka johtaa Barösundintieltä alas yleiselle kunnalliselle rannalle ja laiturille. Tie tulee luokitella yleiseksi tieksi tai kaduksi, jotta yleisön oikeus ja mahdollisuus päästä kyseiselle alueelle turvataan.

Kaavoittajan vastine:

Bergvallantie sijoittuu kaava-alueen ulkopuolelle. LV/VV-alueen luoteispuolelle on merkitty ajoyhteys (ajo/h), joka turvaa osaltaan pääsyn LV/VV-alueelle.

Kts. myös vastineet 10.1. Lähtökohdat sekä 11.3. Huomautukset 2. Kaavan myötä yhteydet eri alueille on turvattu. Yhteys Bergvallantien kautta rantaan turvataan kaavassa (kaavatie) sekä maakaupoissa tai maanvuokrasopimuksissa. Tien kunnossapidosta sovitaan sopimuksin hotelli-/matkailuyrittäjän kanssa.

Kaavaselostusta on täydennetty Bergvallantien statuksen ja kunnossapitovastuun osalta kappaleissa 7 sekä 5.3.2.