



Tid och plats 10.3.2025 18.27-19.14
Aika ja paikka Wilhelmsdal

Kallelse utfärdad den
Kutsu annettu 6.3.2025

Beslutande – Päättöksentekijät

Frånvarande – Poissa

Henrik Wickström, ordf.-pj., 18.27-19.11,
jäv/esteellinen § 69
Juha Kainulainen, I vice ordf. – varapj, § 60–69, 18.46–19.14
Patricia Wessman, II vice ordf. – varapj.
Marie Bergman-Auvinen
Andreas Elfving
Annika Wide
Ingrid Träskman
Niina Holmström
Tuomas Bergström

Övriga – Muut

Robert Nyman, kommundirektör – kunnanjohtaja
Johan Nilsson, förvaltningschef – hallintojohtaja, § 63–69, 19.00-
19.14
Robert Lemström, fullmäktiges ordf. – valtuuston pj
Kaj Karlstedt, fullmäktiges I vice ordf. – valtuuston I varapj.
Aija Aunio, planläggningschef – kaavoituspäällikkö

Sammanträdets laglighet och beslutförhet: § 55
Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus:

Paragrafer: § 56–69
Pykälät:

**Henrik Wickström § 55–68,
Juha Kainulainen § 69**
Ordförande – Puheenjohtaja

**Aija Aunio § 55–62,
Johan Nilsson § 63–69**
Protokollförare – Pöytäkirjanpitäjä

Patricia Wessman
Protokolljusterare – Pöytäkirjantarkastaja

Niina Holmström
Protokolljusterare – Pöytäkirjantarkastaja

Protokollet publiceras
Pöytäkirja julkaistaan

17.3.2025 på kommunens webbplats – kunnan verkkosivustolla

Intygar
Vakuuttaa

Johan Nilsson
Förvaltningschef – Hallintojohtaja

57 § Detaljplan - asemakaava Bergvalla III

Byggnads- och miljönämnden 24.1.2023 § 6

Bakgrund

I detaljplaneförslaget för Bergvalla III har man kombinerat två planer som har legat till påseende: stranddetaljplanen Bergvalla II och Bergvalla delgeneralplan. Beslutet baserar sig på möten med myndigheter samt de inkomna utlåtandena.

Området

Detaljplanen gäller en del av Barölandets ö i Ingå. Planeringsområdets areal är 27,6 ha. På området finns fyra fastigheter som är bosatta året runt, en småindustrihall samt en bastubyggnad i samband med hotellverksamheten. På planeringsområdet finns också tecken på tidigare bosättning. Den största ägaren på området är Ingå kommun, ungefär 23 ha. De bebyggda fastigheterna är privatägda.

Målsättning

Detaljplanens målsättning är att med de lokala förhållandena i åtanke styra byggande av bostäder, fritidsbostäder och turismfastigheter samt att utveckla möjligheter att använda området i rekreationssyfte. I detaljplanen bevaras och tas i beaktande de tidigare identifierade värdefulla områden och områden som bör skyddas.

Detaljplanen utarbetas på basen av den gällande generalplanen. I delgeneralplanen för den inre skärgården föreskrivs att en mer detaljerad delgeneralplan eller detaljplan bör uppgöras för RAT-området.

Respons och ändringar efter planutkastskeden

Det kom in 10 utlåtanden från myndigheterna och 8 åsikter från privatpersoner beträffande det framlagda programmet för deltagande och bedömning samt beredningsmaterialet för Bergvalla delgeneralplan. En av åsikterna hade tre underskrifter och ett hade sju. Det kom in 9 utlåtanden från myndigheterna och 8 åsikter från privatpersoner beträffande det framlagda programmet för deltagande och bedömning samt beredningsmaterialet för Bergvalla II stranddetaljplan. En av åsikterna hade två underskrifter, ett hade tre och ett hade sju. Responsen på beredningsmaterialet präglades av frågor beträffande lösningen på vattenförsörjningen i området, byggmängden som upplevdes överdriven, byggandets kvalitet och dess placering samt konsekvenserna av områdets utveckling för grannarna, naturen, kulturlandskapet och möjligheterna till rekreativ användning. Naturstigen

Rakennus- ja ympäristölautakunta 24.1.2023 § 6

Tausta

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

Alue

Asemakaava koskee osaa Inkoon Barölandetin saaresta. Suunnittelualue on kooltaan 27,6 ha. Alueella on neljä ympärivuotisesti asuttua kiinteistöä, yksi pienteollisuushalli sekä hotellitoiminnan yhteydessä sijaitseva saunarakennus. Suunnittelualueella on myös merkkejä aiemmasta asutuksesta.

Alueen suurin maanomistaja on Inkoon kunta, noin 23 ha. Rakennetut kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa.

Tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on ohjata paikalliset olosuhteet huomioiden alueelle sijoitettava asunto-, loma-asunto- ja matkailurakentamista sekä kehittää alueen virkistyskäyttömahdollisuuksia. Asemakaavassa säilytetään ja huomioidaan alueelta aikaisemmin tunnistetut arvokkaat ja suojeltavat alueet sekä kohteet.

Asemakaava laaditaan voimassa olevan yleiskaavan ohjaamana. Sisäsaariston osayleiskaavassa on määrätty, että RAT-alueelle tulee laatia tarkempi osayleiskaava tai asemakaava.

Palaute ja muutokset kaavaluonnosvaiheiden jälkeen

Nähtävillä olleesta Bergvallan osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin 10 lausuntoa ja 8 mielipidettä yksityishenkilöiltä. Mielipiteistä yhdessä oli kolme allekirjoittajaa ja yhdessä 7. Bergvalla II ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin 9 lausuntoa 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

Kommunstyrelsen - Kunnanhallitus

samt småbåtshamnens och badstrandens funktionalitet väckte frågor. Dessutom tog NTM-centralens utlåtande ställning till generalplanens innehållskrav samt behovet av en detaljplan. Nylands förbunds utlåtande tog ställning till behovet av utarbetandet av en delgeneralplan samt till planlösningarnas konsekvenser för Barösunds by och kommunens områdes- och samhällsstruktur. De inlämnade utlåtandena och åsikterna och bemötandena till dem finns som bilaga till planmaterialet.

På basen av responsen på planutkastet har man börjat utarbeta en detaljplan för Bergvalla III. I stället för en stranddetaljplan och en delgeneralplan utarbetas en detaljplan i enlighet med utlåtandena. Antalet bostadstomter har minskats och byggandets läge har preciserats. Planbestämmelserna har preciserats så att detaljplanens konsekvenser för kulturlandskapet, rekreationen, naturen och grannarna är så ringa som möjligt. Vattenförsörjningens funktionalitet har undersökts med hjälp av utredningar och en översiktsplan för kommunaltekniken.

Ekonomiska konsekvenser: Kostnader av byggandet av kommunalteknik samt gator. Intäkter av försäljning av tomter samt annan eventuell markförsäljning eller andra avtal

Anknytning till strategin: Ett bra hem för alla; Ingå investerar ansvarsfullt och förnyas modigt

Beredare: planläggningschefen

Tilläggsuppgifter: eric.roselius(at)inga.fi, +358 40 670 6143

Föredragande: planläggningschefen

Förslag:

Byggnads- och miljönämnden föreslår för kommunstyrelsen att:

1. bemötandena till de utlåtanden och anmärkningar som lämnats in godkänns.
2. lägga fram planförslaget till påseende för minst 30 dygn.
3. be utlåtanden av de delaktiga myndigheterna och föreningarna som nämns i programmet för deltagande och bedömning
4. ordna ett invånarmöte under framläggningstiden

Bilagor:

Bilaga 1 Bemötanden till utlåtanden för Bergvalla II
Bilaga 2 Bemötanden till anmärkningarna för Bergvalla II & Bergvalla delgeneralplan
Bilaga 3 Bemötanden till utlåtanden för Bergvalla delgeneralplan
Bilaga 4 Planbeskrivning
Bilaga 5 Detaljplankarta & bestämmelser
Bilaga 6 Illustrationsbild
Bilaga 7 Protokollsutdrag för Bergvalla II
Bilaga 8 Protokollsutdrag för Bergvalla delgeneralplan

Beslut:

Godkändes.

Verkställare: planläggnings förvaltning, planläggningschefen

asemakaavan tarpeeseen. Uudenmaan liiton lausunnossa otettiin kantaa osayleiskaavan laatimisen tarpeeseen sekä alueen kaavaratkaisujen vaikutuksiin Barösundin kylään ja kunnan alue- ja yhdyskuntarakenteeseen. Saadut lausunnot ja mielipiteet sekä niihin laaditut vastineet ovat kaava-aineiston liitteenä.

Kaavaluonnoksista saadun palautteen perusteella on lähdetty työstämään Bergvalla III asemakaavaa. Ranta-asemakaavan ja osayleiskaavan tilalle laaditaan asemakaava lausuntojen mukaisesti. Asuintonttien määrää on vähennetty ja rakentamisen sijoittumista tarkennettu. Kaavamääräyksiä on täsmennetty siten, että asemakaavan toteuttamisesta aiheutuvat vaikutukset kulttuurimaisemaan, virkistykseen, luontoon ja naapureihin ovat mahdollisimman vähäisiä. Vesihuoltoratkaisun toimivuutta on tutkittu selvityksillä ja kunnallistekniikan yleissuunnitelmalla.

Taloudelliset vaikutukset: Kunnallistekniikan sekä katujen rakentamiskustannukset. Tuloja tontin myyneistä sekä mahdollisten muiden maakauppojen tai sopimusten kautta.

Yhteys strategiaan: Hyvä koti kaikille; Inkoo investoi vastuullisesti ja uudistuu rohkeasti

Valmistelija: kaavoituspäällikkö, kaavoitusarkkitehti

Lisätietoja eric.roselius(at)inga.fi, +358 40 670 6143

Esittelijä: kaavoituspäällikkö

Esitys:

Rakennus- ja ympäristölautakunta esittää kunnanhallitukselle, että:

1. asemakaavasta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin annettavat vastineet hyväksytään
2. asettaa kaavaehdotuksen nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi
3. pyytää lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainituilta viranomaisilta
4. että nähtävilläolon aikana järjestetään asukastilaisuus

Liitteet:

Liite 1 Bergvalla II lausuntojen vastineet
Liite 2 Bergvalla II & Bergvalla osayleiskaavan muistutusten vastineet
Liite 3 Bergvalla osayleiskaavan lausuntojen vastineet
Liite 4 Kaavaselostus
Liite 5 Asemakaavakartta & määräykset
Liite 6 Havainnekuva
Liite 7 Pöytäkirjaote Bergvalla II
Liite 8 Pöytäkirjaote Bergvalla osayleiskaava

Päätös:

Hyväksyttiin.

Täytäntöönpanija: kaavoituksen hallinto, kaavoituspäällikkö

Kommunstyrelsen - Kunnanhallitus

Delgivning: enligt beslut

Ändringssökande: ingen rätt att söka ändring, gäller beredning

Kommunstyrelsen 30.1.2023 § 25

Ekonomiska konsekvenser: Kostnader av byggandet av kommunalteknik samt gator. Intäkter av försäljning av tomter samt annan eventuell markförsäljning eller andra avtal

Anknytning till strategin: Ett bra hem för alla; Ingå investerar ansvarsfullt och förnyas modigt

Beredare: planläggningschefen

Tilläggsuppgifter: eric.roselius(at)inga.fi, +358 40 670 6143

Föredragande: planläggningschefen

Förslag:

Kommunstyrelsen bestämmer att:

1. bemötandena till de utlåtanden och anmärkningar som lämnats in godkänns.
2. lägga fram planförslaget till påseende för minst 30 dygn.
3. be utlåtanden av de delaktiga myndigheterna och föreningarna som nämns i programmet för deltagande och bedömning
4. ordna ett invånarmöte under framläggningstiden

Bilagor:

Bilaga 1 Bemötanden till utlåtanden för Bergvalla II
Bilaga 2 Bemötanden till anmärkningarna för Bergvalla II & Bergvalla delgeneralplan
Bilaga 3 Bemötanden till utlåtanden för Bergvalla delgeneralplan
Bilaga 4 Planbeskrivning
Bilaga 5 Detaljplankarta & bestämmelser
Bilaga 6 Illustrationsbild
Bilaga 7 Protokollsutdrag för Bergvalla II
Bilaga 8 Protokollsutdrag för Bergvalla delgeneralplan
Bilaga 9 Program för deltagande och bedömning

Beslut:

Godkändes.

Verkställare: planläggningens förvaltning, planläggningschefen

Delgivning: enligt beslut

Ändringssökande: ingen rätt att söka ändring, gäller beredning

Byggnads- och miljönämnden 26.9.2023 § 60

Bakgrund

I detaljplaneförslaget för Bergvalla III har man efter den inkomna responsen samt diskussion med myndigheter beslutat att ändra på planområdet och bortta de idet tidigare planförslaget anvisade områden för fastboende. Planområdet motsvara nu i hög grad planområdet för den tidigare stranddetaljplanen Bergvalla II. På grund av dessa ändringar behandlas och framläggs detaljplanen på nytt som ett detaljplanförslag.

Området

Tiedoksi: päätöksen mukaisesti

Muutoksenhaku: ei muutoksenhakua, koskee valmistelua

Kunnanhallitus 30.1.2023 § 25

Taloudelliset vaikutukset: Kunnallistekniikan sekä katujen rakentamiskustannukset. Tuloja tontin myyneistä sekä mahdollisten muiden maakauppojen tai sopimusten kautta.

Yhteys strategiaan: Hyvä koti kaikille; Inkoo investoi vastuullisesti ja uudistuu rohkeasti

Valmistelija: kaavoituspäällikkö, kaavoitusarkkitehti

Lisätietoja eric.roselius(at)inga.fi, +358 40 670 6143

Esittelijä: kaavoituspäällikkö

Esitys:

Kunnanhallitukselle päättää, että:

1. asemakaavasta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin annettavat vastineet hyväksytään
2. asettaa kaavaehdotuksen nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi
3. pyytää lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainituilta viranomaisilta
4. että nähtävilläolon aikana järjestetään asukastilaisuus

Liitteet:

Liite 1 Bergvalla II lausuntojen vastineet
Liite 2 Bergvalla II & Bergvalla osayleiskaavan muistutusten vastineet
Liite 3 Bergvalla osayleiskaavan lausuntojen vastineet
Liite 4 Kaavaselostus
Liite 5 Asemakaavakartta & määräykset
Liite 6 Havainnekuva
Liite 7 Pöytäkirjaote Bergvalla II
Liite 8 Pöytäkirjaote Bergvalla osayleiskaava
Liite 9 Osallistumis ja arviointisuunnitelma

Päätös:

Hyväksyttiin.

Täytäntöönpanija: kaavoituksen hallinto, kaavoituspäällikkö

Tiedoksi: päätöksen mukaisesti

Muutoksenhaku: ei muutoksenhakua, koskee valmistelua

Rakennus- ja ympäristölautakunta 26.9.2023 § 60

Tausta

Bergvalla III:n asemakaavaehdotuksessa on palautteen perusteella ja viranomaisten kanssa käytyjen keskustelujen jälkeen päätetty muuttaa kaava-alueita ja poistaa ympärivuotista asumista varten tarkoitettuja alueita. Kaava-alue vastaa nyt pitkälti aiemman ranta-asemakaavan Bergvalla II:n kaava-alueita. Näiden muutosten vuoksi asemakaava käsitellään ja asetetaan nähtäville uudelleen asemakaavaehdotuksena.

Alue

Kommunstyrelsen - Kunnanhallitus

Stranddetaljplanen gäller en del av ön Barölandet i Ingå. Planområdets areal är 8,1 ha. Det ligger intill Hycklesunds färjfäste söder om Barösundsvägen. Strandlinjen är ca 190 m. Planområdet inkluderar en del av fastigheten 149-402-1-115. Området som är föremål för stranddetaljplanen ägs i sin helhet av kommunen. I enlighet med kommunfullmäktiges beslut 13.12.2021 § 95 ges kommunfullmäktigen befogenhet att förhandla om ett föravtal gällande försäljningen av ett område på ca 5,9 ha av fastigheten 149-402-1-115. Det ifrågavarande området ingår i planområdet.

Målsättning

Stranddetaljplanens målsättning är att med de lokala förhållandena i åtanke styra byggande av bostäder och turismfastigheter samt att utveckla möjligheter att använda området i rekreationssyfte. I stranddetaljplanen bevaras och tas i beaktande de tidigare identifierade värdefulla områden och områden som bör skyddas.

Stranddetaljplanen utarbetas på basen av den gällande generalplanen. I delgeneralplanen för den inre skärgården föreskrivs att en mer detaljerad delgeneralplan eller detaljplan bör uppgöras för RAT-området.

Ändringar efter det förra planförslaget

På basen av inkommen respons samt förhandlingar med myndigheter har det beslutats att bortta de tidigare anvisade områden för fast boende och återgå till att bara planlägga de strandområden som är tilltänkta för utvidgningen av den nuvarande hotellverksamheten. Det kan konstateras att kanske det största hindret för planerandet av fast boende på området är vattenförsörjningen. I dagsläget kan anses det inte vara möjligt för kommunen att planlägga områden för fast boende till Bergvalla som skulle uppfylla innehållskraven i MBL gällande vattenförsörjning för fast boende på detaljplanerat område. Därmed har nu största delen av de tidigare anvisade fasta boende borttagits och i detaljplaneförslaget anvisas nu huvudsakligen bara kvartersområden för fritidsboende. Förutom denna stora ändring har mindre justeringar gjorts till planbestämmelser och planbeteckningar samt uppdaterats konsekvensbedömningarna på basen av inkommen respons.

Ekonomiska konsekvenser: eventuella kostnader av byggandet av kommunalteknik. Intäkter av eventuell markförsäljning eller andra avtal.

Anknytning till strategin: Ett bra hem för alla; Ingå investerar ansvarsfullt och förnyas modigt

Beredare: planläggningschefen

Tilläggsuppgifter: eric.roselius(at)inga.fi, +358 40 670 6143

Föredragande: planläggningschefen

Ranta-asemakaava koskee osaa Inkoon Barölandetin saaresta. Kaava-alue on kooltaan 8,1 ha. Se sijaitsee Hycklesundin lauttarannan tuntumassa Barösundintien eteläpuolella. Rantaviivaa on noin 190 m. Kaava-alue pitää sisällään osan kiinteistöstä 149-402-1-115.

Ranta-asemakaavoitettava alue on kokonaan kunnan omistuksessa. Kunnanvaltuuston päätöksen 13.12.2021 § 95 mukaan kunnanhallitukselle on annettu valtuudet neuvotella esisopimuksesta kaava-alueella olevan, n. 5,9 ha alueen myynnistä kiinteistöstä 149-402-1-115.

Tavoitteet

Ranta-asemakaavan tavoitteena on ohjata paikalliset olosuhteet huomioiden alueelle sijoittuvaa asunto- ja matkailurakentamista sekä kehittää alueen virkistyskäyttömahdollisuuksia. Ranta-asemakaavassa säilytetään ja huomioidaan alueelta aikaisemmin tunnistetut arvokkaat ja suojeltavat alueet sekä kohteet.

Ranta-asemakaava laaditaan voimassa olevan yleiskaavan ohjaamana. Sisäsaariston osayleiskaavassa on määrätty, että RAT-alueelle tulee laatia tarkempi osayleiskaava tai asemakaava.

Muutokset edellisen kaavaluonnosvaiheiden jälkeen

Saadun palautteen ja viranomaisten kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella on päätetty poistaa aiemmin ympärikuutiselle asumiselle osoitetut alueet ja kaavoittaa ainoastaan nykyisen hotellitoiminnan laajentamiseen varten tarvittavat ranta-alueet. Voidaan todeta, että ehkä suurin este ympärikuutisen asumisen suunnittelu alueelle on vesihuolto. Tällä hetkellä kunta ei voida voi kaavoittaa Bergvallan alueelle ympärikuutista asumista tavalla, joka täyttäisi MRL:n sisältövaatimukset ympärikuutisen asumisen kannalta koskien vesihuolto. Näin ollen suurin osa aiemmin osoitetuista ympärikuutisen asumisen alueista on nyt poistettu ja kaavaehdotuksessa osoitetaan nyt lähinnä vain loma-asuntojen korttelialueita. Tämän merkittävän muutoksen lisäksi kaavamääräyksiin ja kaavamerkintöihin on tehty vähäisiä tarkistuksia sekä vaikutusarvioita on päivitetty saadun palautteen perusteella.

Taloudelliset vaikutukset: Mahdolliset kunnallistekniikan rakentamiskustannukset. Tuloja mahdollisten maakauppojen tai sopimusten kautta.

Yhteys strategiaan: Hyvä koti kaikille; Inkoo investoi vastuullisesti ja uudistuu rohkeasti

Valmistelija: kaavoituspäällikkö, kaavoitusarkkitehti

Lisätietoja eric.roselius(at)inga.fi, +358 40 670 6143

Esittelijä: kaavoituspäällikkö

Kommunstyrelsen - Kunnanhallitus

Förslag:

Byggnads- och miljönämnden föreslår för kommunstyrelsen att:

1. bemötandena till de utlåtanden och anmärkningar som lämnats in godkänns.
2. lägga fram planförslaget till påseende för minst 30 dygn.
3. be utlåtanden av de delaktiga myndigheterna och föreningarna som nämns i programmet för deltagande och bedömning
4. ordna ett invånarmöte under framläggningstiden

Bilagor:

Bilaga 1 Bemötanden till utlåtanden för Bergvalla II
Bilaga 2 Bemötanden till anmärkningarna för Bergvalla II & Bergvalla delgeneralplan
Bilaga 3 Bemötanden till utlåtanden för Bergvalla delgeneralplan
Bilaga 4 Planbeskrivning
Bilaga 5 Detaljplankarta & bestämmelser
Bilaga 6 Illustrationsbild
Bilaga 7 Protokollsutdrag för Bergvalla II
Bilaga 8 Protokollsutdrag för Bergvalla delgeneralplan
Bilaga 9 Program för deltagande och bedömning

Beslut:

Godkändes.

Verkställare: planläggningens förvaltning, planläggningschefen

Delgivning: enligt beslut

Ändringssökande: ingen rätt att söka ändring, gäller beredning

Kommunstyrelsen 23.10.2023 § 195

Ekonomiska konsekvenser: eventuella kostnader av byggandet av kommunal teknik. Intäkter av eventuell markförsäljning eller andra avtal.

Anknytning till strategin: Ett bra hem för alla; Ingå investerar ansvarsfullt och förnyas modigt

Beredare: planläggningschefen

Tilläggsuppgifter: eric.roselius(at)inga.fi, +358 40 670 6143

Föredragande: planläggningschefen

Förslag:

Kommunstyrelsen beslutar att:

1. bemötandena till de utlåtanden och anmärkningar som lämnats in godkänns.
2. lägga fram planförslaget till påseende för minst 30 dygn.
3. be utlåtanden av de delaktiga myndigheterna och föreningarna som nämns i programmet för deltagande och bedömning
4. ordna ett invånarmöte under framläggningstiden

Bilagor:

Bilaga 1 Bemötanden till utlåtanden för Bergvalla II
Bilaga 2 Bemötanden till anmärkningarna för Bergvalla II & Bergvalla delgeneralplan
Bilaga 3 Bemötanden till utlåtanden för Bergvalla delgeneralplan

Esitys:

Rakennus- ja ympäristölautakunta esittää kunnanhallitukselle, että:

1. asemakaavasta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin annettavat vastineet hyväksytään
2. asettaa kaavaehdotuksen nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi
3. pyytää lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainituilta viranomaisilta
4. että nähtävilläolon aikana järjestetään asukastilaisuus

Liitteet:

Liite 1 Bergvalla II lausuntojen vastineet
Liite 2 Bergvalla II & Bergvalla osayleiskaavan muistutusten vastineet
Liite 3 Bergvalla osayleiskaavan lausuntojen vastineet
Liite 4 Kaavaselostus
Liite 5 Asemakaavakartta & määräykset
Liite 6 Havainnekuva
Liite 7 Pöytäkirjaote Bergvalla II
Liite 8 Pöytäkirjaote Bergvalla osayleiskaava
Liite 9 Osallistumis ja arviointisuunnitelma

Päätös:

Hyväksyttiin.

Täytäntöönpanija: kaavoituksen hallinto, kaavoituspäällikkö

Tiedoksi: päätöksen mukaisesti

Muutoksenhaku: ei muutoksenhakua, koskee valmistelua

Kunnanhallitus 23.10.2023 § 195

Taloudelliset vaikutukset: Mahdolliset kunnallistekniikan rakentamiskustannukset. Tuloja mahdollisten maakauppojen tai sopimusten kautta.

Yhteys strategiaan: Hyvä koti kaikille; Inkoo investoi vastuullisesti ja uudistuu rohkeasti

Valmistelija: kaavoituspäällikkö, kaavoitusarkkitehti

Lisätietoja eric.roselius(at)inga.fi, +358 40 670 6143

Esittelijä: kaavoituspäällikkö

Esitys:

Kunnanhallitus päättää, että:

5. asemakaavasta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin annettavat vastineet hyväksytään
6. asettaa kaavaehdotuksen nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi
7. pyytää lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainituilta viranomaisilta
8. että nähtävilläolon aikana järjestetään asukastilaisuus

Liitteet:

Liite 1 Bergvalla II lausuntojen vastineet
Liite 2 Bergvalla II & Bergvalla osayleiskaavan muistutusten vastineet
Liite 3 Bergvalla osayleiskaavan lausuntojen vastineet
Liite 4 Kaavaselostus
Liite 5 Asemakaavakartta & määräykset
Liite 6 Havainnekuva

Kommunstyrelsen - Kunnanhallitus

Bilaga 4 Planbeskrivning
Bilaga 5 Detaljplankarta & bestämmelser
Bilaga 6 Illustrationsbild
Bilaga 7 Protokollsutdrag för Bergvalla II
Bilaga 8 Protokollsutdrag för Bergvalla delgeneralplan
Bilaga 9 Program för deltagande och bedömning

Beslut:

Godkändes.

Verkställare: planläggningens förvaltning, planläggningschefen
Delgivning: enligt beslut
Ändringssökande: ingen rätt att söka ändring, gäller beredning

Byggnads- och miljönämnden 4.3.2025 § 18

Ärendet gäller planens 3:e framläggning. Stranddetaljplanen som nu behandlas har tidigare varit framlagt i olika former:

- 18.2–28.03.2022 delgeneralplanen Bergvallas beredningsmaterial och PDB framlagt, stranddetaljplanens beredningsmaterial och PDB framlagt (en delgeneralplan och en mer omfattande stranddetaljplan under arbete)
- 9.2–20.3.2023 detaljplaneförslaget Bergvalla III (1:a) framlagt (en detaljplan under arbete)
- 30.10–30.11.2023 stranddetaljplaneförslaget Bergvalla III (2:a) framlagt

Detaljplaneförslaget Bergvalla III som var framlagt i början av år 2023 omfattade också den nordvästra delen av fastigheten Bergvalla, den s.k. periferin. Utgående från responsen på planförslaget och förhandlingarna med myndigheterna beslöt man att stryka de områden som hade anvisats för åretruntboende och att endast planlägga strandområdena som behövs för att utvidga den nuvarande hotellverksamheten. Man kom fram till den lösningen på grund av utmaningarna med kommunaltekniken, särskilt beträffande anordnandet av vattentjänster. Projektet fortsatte som stranddetaljplanen Bergvalla III.

För att utreda möjligheterna till åretruntboende i den sydvästra delen av fastigheten Bergvalla inleds ett separat planläggningsprojekt. I det planläggningsprojekt som nu behandlas förbereder man sig på att planlägga den s.k. periferin genom att anvisa trafikförbindelser och en plats för ett avloppsreningsverk för området på plankartan.

Stranddetaljplaneförslaget som var framlagt hösten 2023 läggs igen fram till påseende på grund av ett processfel. Planläggarens bemötanden som presenterades i samband med den föregående framläggningen hänförde sig till den tidigare planversionen.

Liite 7 Pöytäkirjaote Bergvalla II
Liite 8 Pöytäkirjaote Bergvalla oasyleiskaava
Liite 9 Osallistumis ja arviointisuunnitelma

Päätös:

Hyväksyttiin.

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

Rakennus- ja ympäristölautakunta 4.3.2025 § 18

Kyseessä on kaavan 3. nähtävilläolo. Nyt käsiteltävä ranta-asemakaava on aiemmin eri muodoissa ollut nähtävillä:

- 18.2.-28.03.2022 Bergvallas osayleiskaavan valmisteluaineisto ja OAS nähtävillä, ranta-asemakaavan valmisteluaineisto ja OAS nähtävillä (laadittavana oli osayleiskaava ja laajempi ranta-asemakaava)
- 9.2.-20.3.2023 Bergvalla III asemakaavaehdotus (1.) nähtävillä (laadittavana oli asemakaava)
- 30.10.-30.11.2023 Bergvalla III ranta-asemakaavaehdotus (2.) nähtävillä

Alkuvuodesta 2023 nähtävillä ollut Bergvalla III asemakaavaehdotus sisälsi myös Bergvalla-kiinteistön luoteisosa, nk. takamaan. Kaavaehdotuksesta saadun palautteen ja viranomaisten kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella päätettiin nyt käsiteltävästä kaavahankkeesta poistaa ympärivuotiselle asumiselle osoitetut alueet ja kaavoittaa ainoastaan nykyisen hotellitoiminnan laajentamiseen varten tarvittavat ranta-alueet. Ratkaisun päädyttiin kunnallistekniikan, erityisesti vesihuollon järjestämistä koskevien haasteiden vuoksi. Hanketta jatkettiin Bergvalla III ranta-asemakaavana.

Ympärivuotisen asumisen mahdollisuuksien selvittämiseksi Bergvalla-kiinteistön lounaisosaan käynnistetään erillinen kaavahanke. Nyt käsiteltävässä kaavahankkeessa varaudutaan nk. takamaan kaavoittamiseen varaudutaan osoittamalla kaavakarttaan kulkuyhteyksiä sekä paikka alueelliselle jätevedenpuhdistamolle.

Syksyllä 2023 nähtävillä ollut ranta-asemakaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtävillä prosessivirheen vuoksi. Edellisen nähtävilläolon yhteydessä esillä olleet kaavan laatijan vastineet liittyivät aikaisempaan kaavaversioon.

Kaavaehdotuksesta (2.) saadun palautteen perusteella

Kommunstyrelsen - Kunnanhallitus

Utgående från responsen på planförslaget (2:a) görs en ändring i planens lösning för avloppshanteringen i samband med den nya 3:e framläggningen. Så som det redan konstaterades förbereder man sig i planförslaget på att förverkliga ett större område för skärgårdsboende i nordväst med ett separat planläggningsprojekt som blir aktuellt i ett senare skede. Därför har reserveringen av avloppsreningsverkets et-1 / res-område flyttats tillbaka till AP-1-kvarteret i planområdet västra del där den fanns i det tidigare 1:a planförslaget. Lösningen motsvarar översiktsplanen för avloppshanteringen (Ramboll 2023). Den riktgivande områdesreserveringen för reningsverket omfattar de södra delarna av kvarteret nu mer omfattande än tidigare, så i den fortsatta planeringen kan reningsverket inom kvarteret granskas längre bort från det nuvarande bostadsbyggandet i närheten.

Ändringen gör det möjligt för de befintliga bostadstomterna som planeras på västra sidan att i framtiden anslutas till samma modulariskt utvidgade avloppsreningsverk med hotellet. Ändringen har varit föremål för separata arbetssamråd med hotellaktören och NTM-centralen.

Kommunstyrelsen godkände intentionsavtalet om utvidgningen av hotellverksamheten 24.2.2025. I enlighet med intentionsavtalet utarbetas ett avtal om försäljning eller arrende av området med den aktör som ansvarar för hotellverksamheten på de grunder som anges i intentionsavtalet. Enligt beslutet förblir bl.a. området som har anvisats som småbåtshamn och badstrand i alla fall i kommunens ägo.

Ekonomiska konsekvenser: Intäkter via möjlig markförsäljning eller jordlegoavtal.

Anknytning till strategin: enligt strategin: Bättre förutsättningar för arbete; Ett livskraftigt och företagervänligt Ingå

Beredare: planläggningschefen
Tilläggsuppgifter: aija.aunio(at)inga.fi , +358 40 5247056
Föredragande: planläggningschefen

Förslag:

Byggnads- och miljönämnden föreslår för kommunstyrelsen att:

1. bemötandena till de inlämnade utlåtandena och anmärkningarna om detaljplanen godkänns
2. kommunstyrelsen lägger fram planförslaget till påseende i minst 30 dygn
3. utlåtanden begärs från de myndigheter som nämns i programmet för deltagande och bedömning
4. ett invånarmöte arrangeras medan planförslaget ligger framlagt

tehdään uuden 3. nähtävilläolon yhteydessä muutos kaavan jätevesihuoltoratkaisuun. Kuten aiemmin todettu, kaavaehdotuksessa varaudutaan laajemman luoteispuolisen saaristoasuinalueen toteuttamiseen erillisessä myöhemmässä kaavahankkeessa. Tästä johtuen jätevesipuhdistamon et-1 / res -aluevaraus on siirretty takaisin kaava-alueen länsiosan AP-1-kortteliin, jossa se oli aiemmassa 1. kaavaehdotuksessa. Ratkaisu vastaa jätevesiviemäroinnin yleissuunnitelmaa (Ramboll 2023). Puhdistamon ohjeellinen aluevaraus kattaa korttelin eteläosat nyt entistä laajempaan, joten jatkosuunnittelussa puhdistamoa voidaan korttelin sisällä tarkastella etäämmälle läheisestä nykyisestä asuinrakentamisesta.

Muutos mahdollistaa länsipuolelle suunniteltavien ja erikseen sovittaessa nykyistenkin asuintonttien kytketymisen tulevaisuudessa samaan, modulaarisesti laajennettavaan jätevesipuhdistamoon hotellin kanssa. Muutoksesta on käyty erilliset työneuvottelut hotellitoimijan ja ELY-keskuksen kanssa.

Kunnanhallitus hyväksyi hotellitoiminnan laajentamista koskevan aiesopimuksen 24.2.2025. Aiesopimuksen mukaisesti alueen myymisestä tai vuokraamisesta laaditaan sopimus hotellitoiminnasta vastaavan kanssa aiesopimuksessa kuvatuin perustein. Päätöksen mukaan muun muassa pienvenesatamaksi ja uimarannaksi osoitettu alue jää kaikissa tapauksissa kunnan omistukseen.

Taloudelliset vaikutukset: Tuloja mahdollisen maakaupan tai maanvuokrasopimuksen kautta.

Yhteys strategiaan: Paremmat edellytykset työlle; Elinvoimainen ja yrittäjäystävällinen Inkoo

Valmistelija: kaavoituspäällikkö
Lisätietoja aija.aunio(at)inga.fi, +358 40 5247056
Esittelijä: kaavoituspäällikkö

Esitys:

Rakennus- ja ympäristölautakunta esittää kunnanhallitukselle, että:

1. asemakaavasta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin annettavat vastineet hyväksytään
2. kunnanhallitus asettaa kaavaehdotuksen nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi
3. pyytää lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainituilta viranomaisilta
4. että nähtävilläolon aikana järjestetään asukastilaisuus
5. valmistelulle annetaan tehtäväksi tuoda esitys koko Bergvalla-kiinteistön jatkosuunnittelusta seuraavan kaavoitusohjelman käsittelyn yhteydessä.

Kommunstyrelsen - Kunnanhallitus

5. beredningen ges i uppdrag att ge ett förslag om den fortsatta planeringen av hela Bergvalla-fastigheten i samband med behandlingen av nästa planlägningsprogram.

Bilagor:

Bilaga 1 Bemötandena till utlåtandena och anmärkningarna beträffande stranddetaljplanen Bergvalla III
Bilaga 2 Planbeskrivning
Bilaga 3 Detaljplane-karta & bestämmelser
Bilaga 4 Illustration

Beslut:

Godkändes.

Verkställare: planläggningsens förvaltning, planläggningschefen

Delgivning: i enlighet med beslutet

Ändringssökande: ändringar kan ej sökas, gäller beredning

Kommunstyrelsen 10.3.2025 § 57

Beredare: planläggningschefen

Tilläggsuppgifter: aija.aunio(at)inga.fi , +358 40 5247056

Föredragande: kommundirektören

Förslag:

Kommunstyrelsen beslutar att:

1. bemötandena till de inlämnade utlåtandena och anmärkningarna om detaljplanen godkänns
2. planförslaget läggs till påseende i minst 30 dygn
3. utlåtanden begärs från de myndigheter som nämns i programmet för deltagande och bedömning
4. ett invånarmöte arrangeras medan planförslaget ligger framlagt

Beslut:

Godkändes.

Verkställare: planläggningsens förvaltning, planläggningschefen

Delgivning: i enlighet med beslutet

Ändringssökande: ändringar kan ej sökas, gäller beredning

Liitteet:

Liite 1 Bergvalla III ranta-asebakaavasta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin annetut vastineet

Liite 2 Kaavaselostus

Liite 3 Asemakaavakartta & määräykset

Liite 4 Havainnekuva

Päätös:

Hyväksyttiin.

Täytäntöönpanija: kaavoituksen hallinto, kaavoituspäällikkö

Tiedoksi: päätöksen mukaisesti

Muutoksenhaku: ei muutoksenhakua, koskee valmistelua

Kunnanhallitus 10.3.2025 § 57

Valmistelija: kaavoituspäällikkö

Lisätietoja aija.aunio(at)inga.fi, +358 40 5247056

Esittelijä: kunnanjohtaja

Esitys:

Kunnanhallitus päättää, että:

1. asemakaavasta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin annettavat vastineet hyväksytään
2. asettaa kaavaehdotuksen nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi
3. pyytää lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainituilta viranomaisilta
4. että nähtävilläolon aikana järjestetään asukastilaisuus

Päätös:

Hyväksyttiin.

Täytäntöönpanija: kaavoituksen hallinto, kaavoituspäällikkö

Tiedoksi: päätöksen mukaisesti

Muutoksenhaku: ei muutoksenhakua, koskee valmistelua