



Aluesuunnittelu/H.Vauhkonen ja S. Silvennoinen

Inkoon kunta
kaavoitus@inkoo.fi

Inkoon Bergvallan osayleiskaava, luonnosvaihe

Inkoon kunta/ Rakennus- ja ympäristölautakunta pyytää lausuntoa Uudenmaan liitolta lausuntoa Bergvallan osayleiskaavan luonnoksesta 28.3.2022 mennessä.

Suunnittelualue ja -tavoitteet

Suunnittelualue (noin 45 ha) sijaitsee Barölandetin saarella, Barösundin väylän varrella. Alueelta on noin 20 kilometriä Inkoon keskustaan ja 1-2 kilometriä Barösundin kylään. Alueen suurin maanomistaja on Inkoon kunta.

Osayleiskaavan tavoitteena on ohjata alueelle sijoittuvaa asunto-, työpaikka- sekä loma-asuntorakentamista sekä virkistysreittien ja uusien teiden sijoittumista alueen ympäristön arvot huomioon ottaen. Sisäsaariston osayleiskaavassa on määrätty, että RAT-alueelle tulee laatia tarkempi osayleiskaava tai asemakaava.

Kaavaluonnos sisältää noin 20 uutta erillispientalojen rakennuspaikkaa (AO), joista kolmelle voidaan sijoittaa yritystoimintaa (AO/TY). Lisäksi kaavassa on todettu nykyiset 6 asuin- ja yritysikiinteistöä. Kaavassa todetaan voimassa oleva ranta-asemakaava sekä osoitetaan sille laajennusalue.

Kaavoitustilanne

Maakuntakaava

Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuus eli Helsingin seudun, Länsi-Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavat tulivat pääosin voimaan 24.9.2021 Helsingin hallinto-oikeuden käsiteltäyt kaavakokonaisuudesta jätetyt valitukset.

Hallinto-oikeus kumosi kuitenkin maakuntavaltuuston Uusimaa-kaavan hyväksymispäätökset siltä osin, kun päätöksillä oli kumottu aiempien maakuntakaavojen luonnonsuojelualueiden ja Natura 2000 -alueiden merkintöjä. Uudenmaan liiton tulkinta hallinto-oikeuden päätöksistä on, että



aiemmin voimassa olleiden maakuntakaavojen luonnonsuojelualueiden ja Natura 2000 -alueiden merkinnät jäävät voimaan. Lisäksi Uusimaa-kaavan suojelualueiden ja Natura 2000 -alueiden merkinnöistä voimaan tulivat ne uudet merkinnät, jotka eivät sisälly aiempien maakuntakaavojen ratkaisuihin.

Hallinto-oikeus kumosi myös taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden kaavamääräyksestä osan, joka koski vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajoja muualla kuin pääkaupunkiseudulla.

Uusimaa-kaavan kokonaisuuden muutoksenhakuprosessi on vielä kesken. Lainvoiman maakuntakaavat voivat saada vasta, kun jatkovalitukset on ratkaistu korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

Uusimaa-kaavan kokonaisuuden voimaan tulleiden osien ja aiempien maakuntakaavojen voimaan jäävien suojelumerkintöjen lisäksi Uudellamaalla voimassa on Östersundomin alueen vaihemaakuntakaava ja 4. vaihemaakuntakaavan tuulivoimaratkaisu.

Kun vallitsevaa kaavatilannetta tulkitaan, on kaikki voimassa olevat maakuntakaavat ja maakuntakaavamerkinnät huomioitava samanaikaisesti. Epäviralliseen kaavayhdistelmään voi tutustua osoitteessa: www.uudenmaanliitto.fi/maakuntakaavatvoimassa

Yleiskaava

Alue kuuluu vuonna 2018 hyväksytyyn, oikeusvaikutteiseen Sisäsaariston yleiskaavaan. Yleiskaavassa alue on pääosin merkitty loma-asutuskyläksi (RAT). Lisäksi alueelle on osoitettu retkeily- ja virkistysaluetta (VR), venesatama (LV), vesialuetta (W) sekä pieni osa alueesta on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M-2). Alueelle sijoittuu kaksi kiinteää muinaisjäännettä (sm), kolme luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta (luo), maisemallisesti arvokas alue (ma) sekä valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö (rky).

RAT- loma-asutuskyläalueelle saa sijoittaa pääasiassa tiivistä kylämäistä loma-asutusta sekä pysyvää asumista ja sellaisia saariston elinkeinotoimintoja, jotka eivät aiheuta haittaa asumiselle tai ympäristölle. Alueelle tulee laatia tarkempi osayleiskaava tai asemakaava.

Asemakaavat

Alueella on voimassa kunnanvaltuuston 7.9.2020 hyväksymä Bergvallan ranta-asemakaava. Ranta-asemakaavan muutos on vireillä yhtäaikaan osayleiskaavan kanssa.

Lausunto

Maankäyttö- ja rakennuslain 32 § 1 momentin mukaan maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Sisäsaariston yleiskaava, jonka mukaan alueelle tulee laatia tarkempi osayleiskaava tai asemakaava. Yleiskaava on hyväksytty vuonna 2018. Kaavassa osoitetut maankäytön periaatteet ja tavoitteet ovat vastaavia kuin nyt nähtävillä ja lausunnolla olevassa osayleiskaavan luonnoksessa.

Osayleiskaavan laatimisen tarve jää epäselväksi. Hyväksytty osayleiskaava mahdollistaa asemakaavan laatimisen alueelle. Osayleiskaavan aineistosta ei käy ilmi, onko tarkoituksena käyttää osayleiskaavaa suoraan rakennusluvan perusteena.

Myös maakuntakaavan rooli alueidenkäytön suunnittelujärjestelmässä osayleiskaavaa ohjaavana kaavana jää kaava-aineistossa epäselväksi, sillä kaavaselostuksessa kerrotaan, että Sisäsaariston yleiskaava ohjaa osayleiskaavan laatimista. Jos jatkosuunnittelussa edetään laatimalla alueelle osayleiskaava, tulee maakuntakaava ottaa huomioon suunnittelussa maankäyttö- ja rakennuslaissa määritellyllä tavalla.

Voimassa olevassa Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavassa alueelle ei ole osoitettu erityisiä aluevarausmerkintöjä, jolloin suunnittelualueutta koskee yleiset suunnittelumääräykset, linkki: [Merkinnät ja määräykset](https://www.laaksi.fi/merkinnaet-ja-maaraeykset). [Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaava \(uudenmaanliitto.fi\)](https://www.laaksi.fi/laaksi-udenmaan-vaihemaakuntakaava-uudenmaanliitto-fi) Yleiset suunnittelumääräykset korostavat alueiden- ja maankäytössä kestäväen kehityksen mukaista maankäyttöä. Yleisistä suunnittelumääräyksistä suunnittelualueutta koskevat erityisesti seuraavat määräykset:

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

Lisäksi alue on osoitettu maakuntakaavassa kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeä alue -ominaisuusmerkinnällä. Suunnittelualue on osa laajempaa maakunnallisesti merkittävää Inkoon saariston kulttuurimaisemaa. Alue on myös Museoviraston inventoimaa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY2009), *Barösundin väylä*. Maakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaan: "Yksityiskohtaisemmassa alueiden suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on turvattava valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot. Maakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot on otettava huomioon alueita kehitettäessä. Alueen suunnittelussa on arvioitava ja

sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvot.”

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

Vaikka suunnittelualueelle ei ole osoitettu maakuntakaavassa erityisiä alueidenkäytön merkintöjä, eikä osayleiskaavan luonnoksessa osoitettu vakituisen asumisen ja työpaikkojen määrä ei ole suuri, tulee alueen jatkosuunnittelussa ja vaikutusten arvioinnissa ottaa huomioon maakuntakaavan kestävä kehityksen tavoitteet ja yleisten suunnittelumääräysten periaate: ”Alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä ilmastonmuutoksen hillinnän ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen kannalta kestäviä ratkaisuja.” Osayleiskaavan kaavaratkaisut tulee arvioida suhteessa maakuntakaavan: toteuttaako osayleiskaava maakuntakaavan periaatteita ja tavoitteita.

Sisäsaariston yleiskaavassa on osoitettu Barösundin kylä, joka on suunnittelualueen läheisyydessä. Jatkosuunnittelussa tulee arvioida, miten alueen kaavaratkaisut tukevat Barösundin kylän kehittämistä ja sen palvelujen, saariston elinkeinojen ja kestävien liikkumismuotojen, kuten joukkoliikenteen edellytysten parantamista. Lisäksi tulee arvioida osayleiskaavan suhde kunnan alue- ja yhdyskuntarakenteeseen.

Lisäksi kaavaselostuksen maakuntakaavaa koskevaa kappaletta tulee korjata ja täydentää:

- Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuuteen kuuluu maakunnan visiona toimiva yleispiirteinen, oikeusvaikutukseton rakennesuunnitelma sekä oikeusvaikutteiset kolme vaihemaakuntakaavaa: Länsi-Uudenmaan, Helsingin seudun ja Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavat, jotka tulivat voimaan Helsingin hallinto-oikeuden päätöksellä 24.9.2021.
- Maakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset ovat voimassa tällä alueella

Lisäksi, jos alueen jatkosuunnittelu etenee osayleiskaavalla, tulee maakuntakaavan ohjausvaikutus yleiskaavojen osalta huomioida s. 4.3.3. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet -kappaleessa.



Paula Autioniemi
Va. aluesuunnittelun johtaja



Ilona Mansikka
Kaavoituspäällikkö

Liite

Ote: voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallinen yhdistelmä 2021.
Uudenmaan liiton tulkinta 11.11.2021.

Jakelu

Inkoon kunta

Uudenmaan liitto / Kirjaamo

Tiedoksi

Uudenmaan ELY-keskus/lida Kämäri ja Mona Sundman



Regionplanering/H. Vauhkonen och S. Silvennoinen

Ingå kommun
kaavoitus@inkoo.fi

Bergvalla delgeneralplan i Ingå, utkastfas

Ingå kommun/byggnads- och miljönämnden begär ett utlåtande av Nylands förbund om utkastet till Bergvalla delgeneralplan senast 28.3.2022.

Planeringsområde och planeringsmål

Planeringsområdet (cirka 45 ha) ligger på Barölandets ö vid Barösunds farled. Området ligger på cirka 20 kilometers avstånd från Ingå centrum och på 1–2 kilometers avstånd från Barösunds by. Den största markägaren på området är Ingå kommun.

Syftet med delgeneralplanen är att styra bostads-, arbetsplats- och fritidsbostadsbyggandet och placeringen av rekreationsleder och nya vägar i området med beaktande av områdets miljövärden. I delgeneralplanen för inre skärgården finns bestämmelser om att på RAT-området bör uppgöras en noggrannare delgeneralplan eller detaljplan.

I planutkastet ingår ca 20 nya byggplatser för fristående småhus (AO). På tre av dem kan placeras företagsverksamhet (AO/TY). Därtill har man i planen också konstaterat de sex befintliga bostads- och företagsfastigheterna. I planen konstateras den gällande stranddetaljplanen och det anvisas ett utvidgningsområde för den.

Planläggningssituation

Landskapsplanen

Helheten Nylandsplanen 2050, det vill säga Helsingforsregionens, västra Nylands och östra Nylands etapplandskapsplaner trädde i huvudsak i kraft 24.9.2021 efter att Helsingfors förvaltningsdomstol hade behandlat besvären över planhelheten.

Förvaltningsdomstolen upphävde emellertid landskapsfullmäktiges beslut om att godkänna Nylandsplanen till den del som man genom dessa beslut hade upphävt beteckningar för naturskyddsområden och Natura 2000-



områden i tidigare landskapsplaner. Nylands förbunds tolkning av förvaltningsdomstolens beslut är att beteckningarna för naturskyddsområden och Natura 2000-områden i de landskapsplaner som tidigare var i kraft förblir i kraft. När det gäller Nylandsplanens beteckningar för skyddsområden och Natura 2000-områden trädde de nya beteckningar i kraft som inte ingår i lösningarna i de tidigare landskapsplanerna.

Förvaltningsdomstolen upphävde också den del av en planbestämmelse för utvecklingszoner för tätortsfunktioner som gällde den undre gränsen för storleken på stora detaljhandelsenheter någon annanstans än i huvudstadsregionen.

Besvärprocessen gällande helheten Nylandsplanen är ännu inte avslutad. Landskapsplanerna kan vinna laga kraft först när de fortsatta besvären har prövats i högsta förvaltningsdomstolen.

Utöver de delar av helheten Nylandsplanen som trädde i kraft och de skyddsbeteckningar i tidigare landskapsplaner som förblir i kraft är etapplandskapsplanen för Östersundomområdet och vindkraftslösningen i etapplandskapsplan 4 också i kraft i Nyland.

När den rådande plansituationen tolkas ska alla gällande landskapsplaner och landskapsplanebeteckningar beaktas samtidigt. Man kan bekanta sig med den inofficiella plansammanställningen på adressen: www.uudenmaanliitto.fi/maakuntakaavatvoimassa

Generalplan

Området ingår i generalplanen för inre skärgården med rättsverkningar som godkändes år 2018. I generalplanen anges området i huvudsak som byområde för fritidsboende (RAT). I området anvisas också friluftsför- och rekreationsområde (VR), båthamn (LV) och vattenområde (W), och en liten del av området anvisas som jord- och skogsbruksdominerat område (M-2). På området finns två fasta fornlämningar (sm), tre områden av särskild betydelse för den biologiska mångfalden (luo), ett landskapsmässigt värdefullt område (ma) samt en nationellt värdefull kulturmiljö (rky). På byområdet för fritidsboende (RAT) får placeras i huvudsak tät bymässig bebyggelse för fritidsboende samt fast boende och sådana skärgårdsnäringsområden som inte förorsakar men för boendet eller miljön. För området bör uppgöras en noggrannare delgeneralplan eller detaljplan.

Detaljplaner

På området gäller den av kommunfullmäktige 7.9.2020 godkända stranddetaljplanen Bergvalla. En ändring av stranddetaljplanen pågår samtidigt som arbetet med delgeneralplanen.

Utlåtande

Enligt 32 § 1 mom. i markanvändnings- och bygglagen ska landskapsplanen tjäna till ledning när generalplaner och detaljplaner

utarbetas och ändras samt när åtgärder annars vidtas för att reglera områdesanvändningen.

På området gäller generalplanen för inre skärgården med rättsverkningar, och enligt generalplanen bör en noggrannare delgeneralplan eller detaljplan uppgöras för området. Generalplanen godkändes år 2018. De i planen anvisade principerna och målen för markanvändning motsvarar de principer och mål som ingår i det utkast till delgeneralplan som nu är framlagt och på remiss.

Det är oklart varför delgeneralplanen behövs. Den godkända delgeneralplanen möjliggör utarbetandet av en detaljplan för området. Av materialet till delgeneralplanen framgår det inte, om avsikten är att direkt tillämpa delgeneralplanen som grund för bygglov.

Också landskapsplanens roll som en plan som styr delgeneralplanen i planeringssystemet för områdesanvändning förblir oklar i planmaterialet, för i planbeskrivningen står det att generalplanen för inre skärgården styr utarbetandet av delgeneralplanen. Om man i den fortsatta planeringen utarbetar en delgeneralplan för området, ska landskapsplanen beaktas i planeringen på ett sätt som fastställs i markanvändnings- och bygglagen.

I den gällande etapplandskapsplanen för västra Nyland anvisas inga särskilda områdesreserveringsbeteckningar för området i fråga, vilket innebär att de allmänna planeringsbestämmelserna gäller på planeringsområdet. Länk: [Beteckningar och bestämmelser. Västra Nylands etapplandskapsplan \(uudenmaanliitto.fi\)](#)

I de allmänna planeringsbestämmelserna betonas markanvändning som är förenlig med målen för hållbar utveckling när det gäller områdes- och markanvändning. Av de allmänna planeringsbestämmelserna gäller speciellt följande bestämmelser planeringsområdet:

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

Dessutom anges området i landskapsplanen med en egenskapsbeteckning för område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården. Planeringsområdet ingår i en större kulturlandskapshelhet i Ingå skärgård som är av betydelse på landskapsnivå. Området ingår också i den av Museiverket inventerade byggda kulturmiljön av riksintresse (*RKY2009 Barösunds farled*). Enligt landskapsplanens planeringsbestämmelse: "I den mer detaljerade

planeringen av områden samt vid byggandet och användningen ska värdena hos kulturmiljöerna av riksintresse och naturarvet tryggas. Värdena hos kulturmiljöerna av intresse på landskapsnivå och naturarvet ska tas i beaktande i utvecklingen av områdena. I planeringen av området ska den i landskapsplanen åsyftade, ändamålsenliga markanvändningen samt områdets landskaps- och kulturmiljövärden bedömas och samordnas.”

Barösunds farled anges också med landskapsplanens linjebeteckningar Farled och Basfarled för båttrafik. Beteckningen omfattas av bygginskränkning enligt 33 § i MBL, vilket innebär att man inte ska anvisa sådan markanvändning eller byggnation vid farleden som medför olägenhet för handelssjöfart eller annan trafikering på farleden.

Även om det i landskapsplanen inte anges särskilda beteckningar för områdesanvändningen i planeringsområdet och mängden fast boende och arbetsplatser inte är stor enligt utkastet till delgeneralplan, ska man vid den fortsatta planeringen av området och konsekvensbedömningen beakta landskapsplanens mål för hållbar utveckling och principen i de allmänna planeringsbestämmelserna: ”Vid planeringen av områdesanvändningen ska man främja hållbara lösningar för stävjandet av klimatförändringen och anpassningen till klimatförändringen.” Delgeneralplanens planlösningar ska bedömas i förhållande till landskapsplanen: huruvida delgeneralplanen genomför landskapsplanens principer och mål.

I generalplanen för inre skärgården anges Barösunds by som ligger i närheten av planeringsområdet. I den fortsatta planeringen ska man bedöma hur områdets planlösningar stöder utvecklingen av Barösunds by och förbättringen av förutsättningarna för dess tjänster, skärgårdsnärings och hållbara färdsätt, t.ex. kollektivtrafik. Dessutom ska man bedöma delgeneralplanens förhållande till kommunens region- och samhällsstruktur.

Dessutom ska planbeskrivningens avsnitt om landskapsplanen justeras och kompletteras:

- Helheten Nylandsplanen 2050 omfattar en översiktlig strukturöversikt utan rättsverkningar som fungerar som landskapets vision samt tre etapplandskapsplaner med rättsverkningar: Västra Nylands, Helsingforsregionens och Östra Nylands etapplandskapsplaner, vilka trädde i kraft genom Helsingfors förvaltningsdomstols beslut 24.9.2021.
- Landskapsplanens allmänna planeringsbestämmelser gäller på detta område.

Om den fortsatta planeringen av området framskrider genom delgeneralplanen, ska landskapsplanens styrande verkan i fråga om generalplaner också beaktas i kapitlet 4.3.3 Målen som utstakas i utgångspunktsmaterialet.



Paula Autioniemi
Direktör för regionplanering



Ilona Mansikka
Planläggningschef

Bilaga

Utdrag ur inofficiell sammanställning av gällande landskapsplaner 2021.
Nylands förbunds tolkning 11.11.2021.

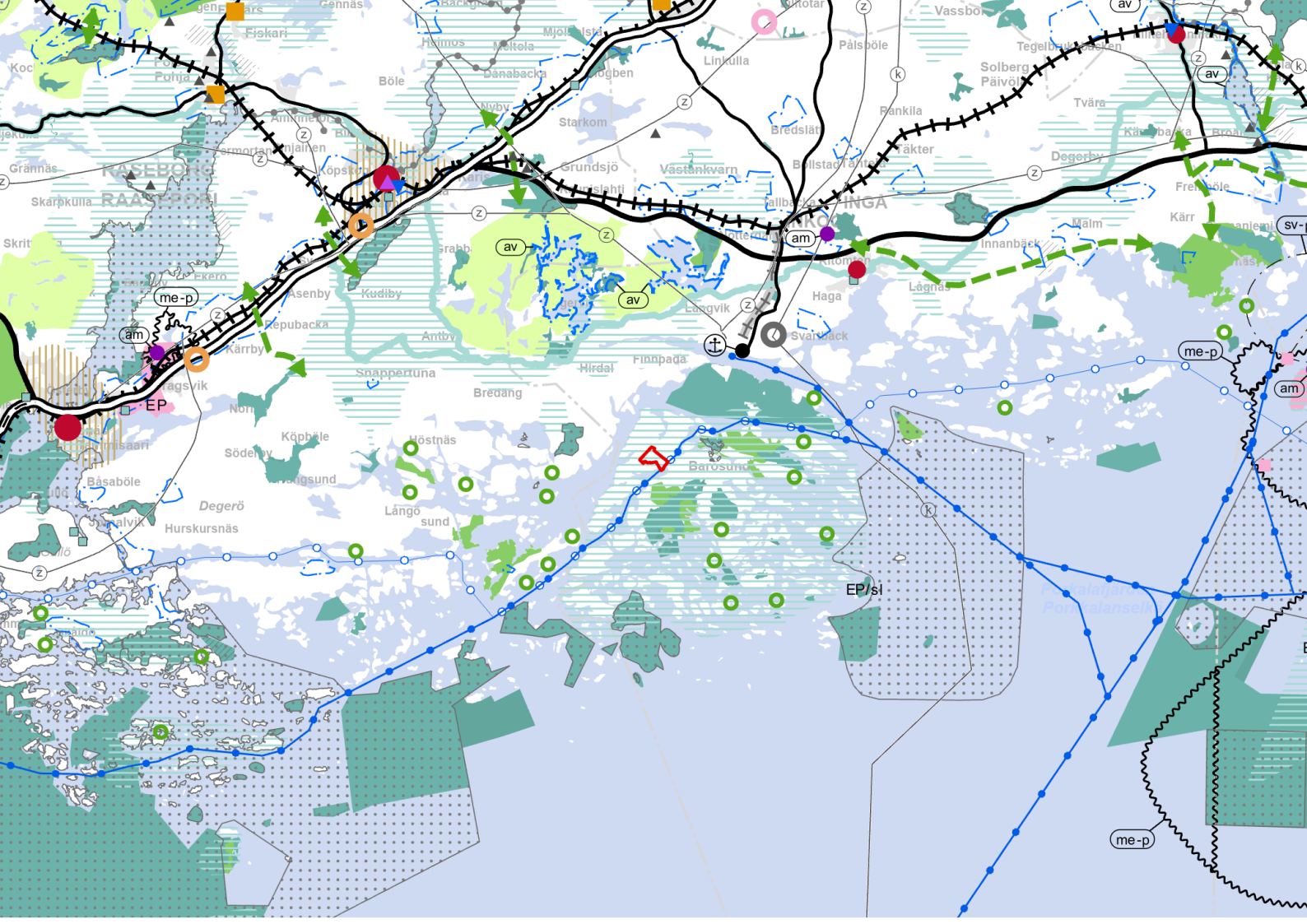
Distribution

Ingå kommun

Nylands förbund / Registraturen

För kännedom

NTM-centralen i Nyland/lida Kämäri och Mona Sundman






Bergvalla osayleiskaava, luonnos
Bergvalla delgeneralplan, utkast

 Suunnittelualue
Planeringsområde

Uudenmaan liitto
Lausunnon liite 1
53/06.02.00/2022

Voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallinen yhdistelmä.
Uudenmaan liiton tulkinta 11.11.2021.
Inofficiell sammanställning av gällande landskapsplaner.
Nylands förbunds tolkning 11.11.2021.

-  Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue
Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården
-  Laivaväylä
Farled
-  Veneilyn runkoväylä
Basfarled för båttrafik