



Aluesuunnittelu/Heli Vauhkonen

Inkoon kunta
kaavoitus@inkoo.fi

Lausuntopyyntö 18.2.2022

Inkoo Bergvalla II ranta-asemakaavan luonnos

Inkoon kunta/ Rakennus- ja ympäristölautakunta pyytää Uudenmaan liitolta lausuntoa Bergvalla II ranta-asemakaavan luonnoksesta 28.3.2022 mennessä.

Suunnittelualue ja kaavan tavoite

Suunnittelualue sijaitsee Barölandetin saarella, Barösundin väylän varrella.

Suunnittelualan länsiosassa on voimassa Bergvalla I ranta-asemakaava, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 7.9.2020. Ranta-asemakaavan mukaisesti alueelle on rakentunut hotelli ja siihen liittyviä toimintoja.

Kaavamuutos laaditaan hotellyrittäjän aloitteesta ja sen pyrkimyksenä on vastata hotellin laajentumistarpeisiin. Tavoitteena on rakentaa uudelle alueelle päärakennus, majoitusrakennuksia, asuntoja hotellin työntekijöille sekä varastotilaa. Yhteensä tavoitellaan rakennusoikeutta noin 3 000 k-m².

Hanke on osa koko Barösundin kehittämistä. Bergvallan osayleiskaavan laatiminen on käynnistetty samanaikaisesti ranta-asemakaavan kanssa, mutta erillisenä prosessina.

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, vuonna 2018 hyväksytty Sisäsaariston yleiskaava, joka ohjaa ranta-asemakaavan laatimista.



Maakuntakaava

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

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

Epäviralliseen kaavayhdistelmään voi tutustua osoitteessa:
www.uudenmaanliitto.fi/maakuntakaavatvoimassa

Voimassa olevassa Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavassa alueelle ei ole osoitettu erityisiä aluevarausmerkintöjä, jolloin suunnittelualueetta koskee yleiset suunnittelumääräykset, linkki: [Merkinnät ja määräykset. Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaava \(uudenmaanliitto.fi\)](#)

Yleiset suunnittelumääräykset korostavat alueiden- ja maankäytössä kestävä kehityksen mukaista maankäyttöä. Yleisistä suunnittelumääräyksistä suunnittelualueetta koskevat erityisesti seuraavat määräykset:

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

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

Maakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaan:

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

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

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.

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



Paula Autioniemi
Va. aluesuunnittelun johtaja



Ilona Mansikka
Kaavoituspäällikkö

Jakelu

Inkoon kunta
Uudenmaan liitto / Kirjaamo

Tiedoksi

Uudenmaan ELY-keskus/lida Kämäri ja Mona Sundman



Regionplanering/
Heli Vauhkonen

Ingå kommun
kaavoitus@inkoo.fi

Begäran om utlåtande 18.2.2022

Utkast till stranddetaljplan Bergvalla II i Ingå

Byggnads- och miljönämnden i Ingå kommun begär ett utlåtande om utkastet till stranddetaljplan för Bergvalla II i Ingå kommun senast 28.3.22.

Planeringsområde och planens mål

Planeringsområdet är beläget på ön Barölandet, invid Barösunds farled.

I den västra delen av planeringsområdet gäller stranddetaljplanen Bergvalla I, som godkänts av kommunfullmäktige 7.9.2020. I enlighet med stranddetaljplanen har ett hotell och till detta tillhörande verksamhet byggts upp i området.

Planändringen utarbetas på initiativ av hotellföretagaren och den avser att bemöta hotellets utvidgningsbehov. Avsikten är att uppföra en huvudbyggnad, bostadsbyggnader, lägenheter för hotellanställda och förråd i det nya området. Totalt eftersträvas en byggrätt om cirka 3 000 m²-vy.

Projektet är en del av utvecklingsåtgärderna för hela Barösund. På området gäller den av kommunfullmäktige 7.9.2020 godkända stranddetaljplanen Bergvalla. Utarbetandet av delgeneralplanen har inletts och pågår samtidigt som arbetet med stranddetaljplanen, men är en separat process.

Utlåtande

Enligt 32 § 1 mom. i markanvändnings- och bygglagen tjänar landskapsplanen till ledning när generalplaner och detaljplaner utarbetas och ändras samt när åtgärder annars vidtas för att reglera områdesanvändningen.

På området gäller den år 2018 godkända generalplanen för inre skärgården med rättsverkningar, och den styr utarbetandet av delgeneralplanen.



Landskapsplanen

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

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

Man kan bekanta sig med den inofficiella plansammanställningen på adressen: [Gällande landskapsplaner - Uudenmaan liitto](#)

I den gällande etappplansplanen för västra Nyland anvisas inga särskilda områdesreserveringsbeteckningar för området i fråga, vilket innebär att de allmänna planeringsbestämmelserna gäller på planeringsområdet. Länk:

[Merkinnat ja maaraykset LANSI SV.pdf \(uudenmaanliitto.fi\)](#)

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:

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 skärgårdsnäringsnätets 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 landskapsvärden. 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 markanvändningen samt landskaps- och kulturmiljöernas värden bedömas och samordnas.

Området ska planeras med särskild noggrannhet så att det nya byggandet lämpar sig för en värdefull och känslig skärgårdsmiljö. Bevarandet och vördandet av områdets värden ska komma fram i planbestämmelserna.



Paula Autioniemi
Regionplaneringsdirektör



Ilona Mansikka
Planläggningschef

Distribution

Ingå kommun
Nylands förbund / Registraturen

För kännedom
NTM-centralen i Nyland/lida Kämäri och Mona Sundman