



Aluesuunnittelu / Suvi Silvennoinen ja Eija Hasu

Inkoon kunta
kaavoitus@inkoo.fi

Lausuntopyyntö 9.2.2023

Lausunto Bergvalla III asemakaavan ehdotuksesta

Inkoon kunnan rakennus- ja ympäristölautakunta on pyytänyt lausuntoa Bergvalla III asemakaavan ehdotuksesta 20.3.2023 klo 15.30 mennessä. Asemakaava yhdistää keväällä 2022 nähtävillä olleet Bergvallan osayleiskaavan luonnoksen sekä Bergvalla II ranta-asemakaavan luonnoksen.

Suunnittelualue (27,6 ha) sijaitsee Barölandetin saarella, Barösundin väylän varrella. Alueelta on noin 20 kilometriä Inkoon keskustaan ja 1-2 kilometriä Barösundin kylään. Alueen itäpuolella on vuonna 2021 toteutunut hotellialue, jonka laajenemistarpeisiin asemakaava vastaa.

Asemakaavan tavoitteena on ohjata alueelle sijoittuvaa asunto-, loma-asunto- ja matkailurakentamista sekä kehittää alueen virkistyskäyttömahdollisuuksia. Asemakaava sisältää 10 uutta tonttia erillispientalojen korttelialueella (AO), neljä uutta tonttia loma-asuntojen korttelialueella (RA), kolme matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM) sekä asuinpientalojen korttelialueen (AP-1). Lisäksi kaavassa on todettu nykyiset neljä asuin- ja palveluskiinteistöä erillispientalojen korttelialueina (AO-1).

Uudenmaan liitto on antanut keväällä 2022 lausunnot Bergvallan osayleiskaavan luonnoksesta sekä Bergvalla II ranta-asemakaavan luonnoksesta. Uudenmaan liiton lausunnoissa otettiin kantaa osayleiskaavan laatimisen tarpeeseen sekä alueen kaavaratkaisujen vaikutuksiin Barösundin kylään ja myös laajemmin arvioituna kunnan alue- ja yhdyskuntarakenteeseen. Uudenmaan liiton lausunnot on pääosin otettu huomioon.

Kaavatilanne

Yleiskaava

Alue kuuluu vuonna 2018 hyväksytyyn, oikeusvaikutteiseen Inkoon sisäsaariston osayleiskaavaan. Osayleiskaavassa suunnittelualue on pääosin merkitty loma-asuntokyläksi (RAT). RAT-alueelle saa sijoittaa pääasiassa tiivistä kylämaista loma-asutusta sekä pysyvää asumista ja



sellaisia saariston elinkeinotoimintoja, jotka eivät aiheuta haittaa asumiselle tai ympäristölle. Määräyksen mukaan alueelle tulee laatia tarkempi osayleiskaava tai asemakaava.

Lisäksi alueelle on osoitettu retkeily- ja virkistysaluetta (VR), venesatama (LV), vesialuetta (W) ja maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M-2). Alue on osa Barösundin maisemallisesti arvokasta aluetta (ma) ja valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä (rky). Alueelle sijoittuu yksi kiinteä muinaisjäänös (sm) sekä osittain yksi luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo).

Maakuntakaava

Maakuntakaava on oikeusvaikutteisen yleiskaavan ja asemakaavan alueella voimassa, kun laaditaan tai muutetaan yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä kun ryhdytään muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi (MRL 32 §).

Suunnittelualuetta koskee Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaava, joka on osa Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuutta. Uusimaa-kaavan kokonaisuuteen kuuluvat kolme vaihemaakuntakaavaa ovat saaneet lainvoiman 13.3.2022 korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä.

Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu ominaisuusmerkinnällä *Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue*. Alue on osa laajempaa maakunnallisesti merkittävää Inכון saariston kulttuurimaisemaa sekä Barösundin väylän valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

Barösundin väylälle on osoitettu viivamaiset kohdemerkinnät *laivaväylä* ja *veneilyn runkoväylä*.

Aluetta koskevat myös maakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset, erityisesti seuraavat:

- 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.

Lausunto

Uudenmaan liitto pitää oikeana ratkaisuna, että alueen kokonaisuutta käsitellään asemakaavassa osayleiskaavan ja ranta-asemakaavan sijaan.

Yhdyskuntarakenne

Liitto lausui Bergvällan osayleiskaavan luonnoksesta, että kaavassa tulee arvioida, miten kaavaratkaisu toteuttaa maakuntakaavan periaatteita ja tavoitteita. Lisäksi liitto edellytti osayleiskaavan vaikutusten laajempaa arviointia suhteessa kunnan alue- ja yhdyskuntarakenteeseen.

Vaikutusten arvioinnissa on todettu, että ”kaavan mukainen maankäyttö tiivistäisi alueen yhdyskuntarakennetta, säilyttäen kuitenkin pääosin sille ominaisen väljyyden”. Kaavan vaikutuksia suhteessa kunnan alue- ja yhdyskuntarakenteeseen ei kuitenkaan ole arvioitu paikallista vaikutusta laajemmin. Uudenmaan liitto näkee tarkeänä, että arviointia tältä osin täydennettäisiin ehdotuksen hyväksymisvaiheessa: lisääkö suunniteltu maankäyttö laajemminkin kunnan vetovoimaisuutta, mitkä ovat vaikutukset palveluiden kysyntään laajemmin tarkasteltuna, ja niin edelleen. Laajempien vaikutusten määrittely edesauttaa samalla myöhempää tavoitteiden toteutumisen arviointia, ja esimerkiksi koko Barösundin kylän kehittämisen merkitystä suhteessa koko kunnan kehittämiseen.

Liitto pitää hyvänä, että kaavaehdotukseen on AO-alueiden määrää ja mitoitusta vähennetty suhteessa Bergvällan osayleiskaavan luonnoksessa esitettyyn. Lisäksi kaavaehdotuksessa on lisätty virkistysalueiden laajuutta. Kaava-alueita on myös rajattu koskemaan vain Barösundintien eteläpuolista aluetta. Ratkaisu vähentää suunnitellun ympärivuotisen asumisen määrää alueella, mikä on oikeansuuntainen ratkaisu ottaen huomioon alueen sijainti Inkoon alue- ja yhdyskuntarakenteessa.

Kulttuuriympäristöt

Liitto korosti aiemmissa lausunnoissaan, että alue on suunniteltava erityisen huolellisesti, jotta uusi rakentaminen sopeutuu arvokkaaseen ja herkkään saaristoympäristöön ja että alueen arvojen säilyttäminen ja vaaliminen on tuotava esille kaavamääräyksissä. Ehdotusvaiheen aineistoissa ja kaavamääräyksissä on liiton näkemyksen mukaan riittävästi huomioitu alueen erityiset kulttuuriympäristö- ja luontoarvot.

Ilmastovaikutukset

Uudenmaan liitto pitää myös hyvänä, että asemakaavan arvioimiseen on kaavaehdotusta laadittaessa sovellettu ympäristöministeriön ilmastokestävän kaavoituksen KILVA-työkalua ja selostuksessa on nostettu esiin tehdyt ilmastovaikutusten arvioinnin pääkohtia.

Lopuksi voidaan todeta, että ilmastovaikutusten arvioinnissa tunnistetaan alueen vahva henkilöautoriippuvuus. Uudenmaan liitto kannustaakin

sisällyttämään kaavamääräyksiin varautumisen sähköautojen latauspisteisiin, mikäli latauskapasiteettia ei muilla keinoin varmisteta.



Paula Autioniemi
Va. aluesuunnittelun
vastuualueen johtaja



Ilona Mansikka
Kaavoituspäällikkö

Jakelu

Uudenmaan liitto / Kirjaamo

Tiedoksi

Uudenmaan ELY-keskus / Kirjaamo



Regionplanering / Suvi Silvennoinen och Eija Hasu

Ingå kommun
kaavoitus@inkoo.fi

Begäran om utlåtande 9.2.2023

Utlåtande om förslaget till detaljplan för Bergvalla III

Ingå kommuns byggnads- och miljönämnd har begärt utlåtande om förslaget till detaljplan för Bergvalla III senast 20.3.2023 före kl. 15.30. Detaljplanen är en kombination av utkastet till delgeneralplan för Bergvalla och utkastet till stranddetaljplan för Bergvalla II som var framlagda på våren 2022.

Planeringsområdet (27,6 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. Öster om området ligger ett hotellområde som byggdes år 2021, och detaljplanen svarar på behoven att utvidga detta hotellområde.

Detaljplanens målsättning är att styra byggande av bostäder, fritidsbostäder och turismfastigheter samt att utveckla möjligheter att använda området i rekreationssyfte. Detaljplanen omfattar tio nya tomter på ett kvartersområde för fristående småhus (AO), fyra nya tomter på ett kvartersområde för fritidsbostäder (RA), tre kvartersområden för byggnader som betjänar turism (RM) samt ett kvartersområde för småhus (AP-1). Därtill har man i planen också definierat de fyra befintliga bostadsfastigheterna som kvartersområden för fristående småhus (AO-1).

Nylands förbund gav våren 2022 utlåtanden om utkastet till delgeneralplan för Bergvalla och utkastet till stranddetaljplan för Bergvalla II. I sina utlåtanden tog Nylands förbund ställning till behovet att utarbeta en delgeneralplan samt vilka konsekvenser planlösningarna för området har för Barösunds by och också ur ett vidare perspektiv för kommunens region- och samhällsstruktur. Nylands förbunds utlåtanden har i huvudsak beaktats.

Plansituation

Generalplan

Området ingår i delgeneralplanen för den inre skärgården i Ingå med rättsverkningar som godkändes år 2018. I delgeneralplanen anges planeringsområdet i huvudsak som byområde för fritidsboende (RAT). På



RAT-området får placeras i huvudsak tät bymässig bebyggelse för fritidsboende samt fast boende och sådana skärgårdsnäringsar som inte förorsakar men för boendet eller miljön. Enligt bestämmelsen bör en noggrannare delgeneralplan eller detaljplan uppgöras för området.

I området anvisas också frilufts- och rekreationsområde (VR), båthamn (LV), vattenområde (W) och jord- och skogsbruksdominerat område (M-2). Området är en del av Barösunds landskapsmässigt värdefulla område (ma) och kulturmiljö av riksintresse (rky). På området ligger en fast fornlämning (sm) samt delvis ett område som är särskilt viktigt med tanke på den biologiska mångfalden (luo).

Landskapsplan

På området för en generalplan med rättsverkningar eller för en detaljplan gäller landskapsplanen när generalplaner och detaljplaner utarbetas och ändras samt när åtgärder annars vidtas för att reglera områdesanvändningen (MBL 32 §).

På planeringsområdet gäller Västra Nylands etapplandskapsplan som är en del av helheten Nylandsplanen 2050. Nylandsplanen omfattar tre etapplandskapsplaner som vann laga kraft 13.3.2022 genom Högsta förvaltningsdomstolens beslut.

I Västra Nylands etapplandskapsplan anges planeringsområdet med egenskapsbeteckningen *Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården*. Området är en del av en större kulturlandskaphelhet i Ingå skärgård som är av betydelse på landskapsnivå samt av Barösunds farled som är en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009).

Barösunds farled anges med linje- och objektbeteckningarna *farled* och *basfarled för båttrafik*.

På området gäller också landskapsplanens allmänna planeringsbestämmelser, speciellt följande:

- Region- och samhällsstrukturen ska utvecklas så att den stöder sig på den befintliga strukturen.
- Byggande 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.

Utlåtande

Nylands förbund anser det vara en rätt lösning att områdeshelheten behandlas i en detaljplan i stället för en delgeneralplan och stranddetaljplan.

Samhällsstruktur

Förbundet konstaterade i sitt utlåtande om utkastet till delgeneralplan för Bergvalla att planen ska innehålla en bedömning av hur planlösningen genomför landskapsplanens principer och mål. Dessutom förutsatte förbundet en mer omfattande bedömning av delgeneralplanens konsekvenser i förhållande till kommunens region- och samhällsstruktur.

I konsekvensbedömningen konstaterades det att "den planenliga markanvändningen skulle förtäta områdets samhällsstruktur, men i huvudsak bevara den rymlighet som karaktäriserar området". Planens konsekvenser i förhållande till kommunens region- och samhällsstruktur har dock inte bedömts utöver de lokala konsekvenserna. Nylands förbund anser det vara viktigt att bedömningen till denna del kompletteras i det skede när förslaget godkänns: ökar den planerade markanvändningen i större utsträckning kommunens dragningskraft, vilka är konsekvenserna för efterfrågan på tjänster mer allmänt betraktat och så vidare. En beskrivning av de mer omfattande konsekvenserna främjar också en senare bedömning av hur planens mål har förverkligats och till exempel betydelsen av utvecklingen av hela Barösunds by i förhållande till utvecklingen av hela kommunen.

Förbundet anser det vara bra att antalet AO-områden och deras dimensionering har minskats i planförslaget i förhållande till det som föreslagits i utkastet till delgeneralplan för Bergvalla. I planförslaget har man också ökat omfattningen av rekreativområdena. Planområdet har också begränsats så att planen gäller endast området söder om Barösundsvägen. Lösningen minskar omfattningen av det planerade åretruntboendet i området, vilket är en lösning i rätt riktning med beaktande av områdets läge i Ingås region- och samhällsstruktur.

Kulturmiljöer

Förbundet framhävde i sina tidigare utlåtanden att man ytterst omsorgsfullt ska planera området så att ny byggnation passar in i den värdefulla och känsliga skärgårdsmiljön och att bevarandet av och värnandet om områdets värden ska framgå av planbestämmelserna. Enligt förbundets uppfattning beaktar planmaterialet och planbestämmelserna i förslagsskedet på en tillräcklig nivå områdets särskilda kulturmiljö- och naturvärden.

Konsekvenser för klimatet

Nylands förbund anser det också vara bra att man har tillämpat Miljöministeriets KILVA-verktyg för klimathållbar planläggning vid bedömningen av detaljplanen när planförslaget utarbetades, och i beskrivningen har man lyft fram de viktigaste elementen i den utförda bedömningen av klimatkonsekvenserna.

Till slut kan man konstatera att områdets starka beroende av personbilar har identifierats vid bedömningen av klimatkonsekvenserna. Nylands förbund uppmuntrar således till att beredskap för laddningspunkter för elbilar inkluderas i planbestämmelserna, om laddningskapaciteten inte säkras på några andra sätt.



Paula Autioniemi
Direktör för ansvarsområdet,
regionplanering



Ilona Mansikka
Planläggningschef

Distribution

Nylands förbund / Registraturen

För kännedom

NTM-centralen i Nyland / Registraturen