

16.3.2010
1.10.2009
6.4.2009
13.10.2008
3.3.2008
2.4.2007



Inkoon kunta

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kirkonkylä Grönkulla-Heimgård 1

KAAVASELOSTUS

Korttelit 304, 310–315 ja 416 sekä maa- ja metsätalous-, virkistys- katu- ja liikennealueet.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. *Tunnistetiedot*

Asemakaava ja asema- kaavan muutos koskee:	Inkoon kunnan Västerkullan kylän tiloja RN:o 2:4, 2:5, 2:14, 2:130, 2:131, 2:132, 2:138, 2:158, 2:159, 2:160, 2:162, 4:4 sekä AO-, VP-, M- ja katualueita.
Asemakaavalla ja asema- kaavan muutoksella muodostuu:	AO-korttelialueet 310-311 ja 314-315, AOR- korttelialueet 312-313, maa- ja metsäta- lousalueita (M, MA), EJ-1 korttelialue 304, AM-1 ja A-1 - korttelialue 416 sekä virkistys- ja katualueita.
Kaava-alueen sijainti:	Alue sijaitsee Inkoon kirkonkylän länsiosassa. Alueen sijainti on esitetty liitteessä 1.
Kaavatunnus:	- (generoitu kaavatunnus)
Vireilletulo:	18.4.2005 (kunnanhallitus)
Kunnanhallitus:	2.4.2007 (kaavaluonnos)
Nähtävillä:	1.5.-1.6.2007 (kaavaluonnos MRA 30§) 18.3.-21.4.2008 (kaavaehdotus MRA 27§) 20.10.-21.11.2008 (kaavaehdotus MRA 27§) 4.6.-7.8.2009 (kaavaehdotus MRA 27§) 21.12.2009-22.1.2010 (kaavaehdotus MRA 27§)
Kunnanhallitus: (tekn. lautakunta)	3.3.2008 (kaavaehdotus) 13.6.2008 (kaavaehdotus) 1.6.2009 (kaavaehdotus) 10.11.2009 (kaavaehdotus) tekn.ltk 16.3.2010 (kaavaehdotus) tekn. ltk - (asemakaava)
Kunnanvaltuusto:	- (asemakaava)
Laatija:	Arkkitehtuuritoimisto Kari Ristola Oy Urheilukatu 24 A 1 00250 Helsinki puh. (09) 634 151 faksi (09) 634 157 – Kari Ristola TkL arkkitehti SAFA – Mika Savela arkkitehti. yo

1.2. *Kaavan nimi ja tarkoitus*

Kaavan nimi on Kirkonkylä – Grönkulla-Heimgård 1.

Asemakaavan yleisenä tavoitteena on mahdollistaa uusien asuinalueiden rakentaminen ja laajentaa Inkoon kirkonkylän asemakaavaa. Tarkoituksena on vastata pientalotonttien kysyntään ja tarjota myös muita asumismuotoja. Kaavan tavoitteena on ohjata kaavallisin keinoin kunnan laajentumista ja rakentamista hallitusti keskustan tuntumaan ja kunnallisten palvelujen piiriin ottaen samalla huomioon olevan asutuksen tarpeen. Asemakaava sisältää myös muutoksen aiemmin vahvistetulle Heimgårdin asemakaava-alueelle. Keskustan läntisen laajentumisalueen kaavoitus toteutuu vaiheittain. Grönkulla –Heimgård 1 asemakaava kuuluu toiseen toteuttamisvaiheeseen. Hankkeen ensimmäisen vaiheen asemakaava Västerkulla III on tullut voimaan heinäkuussa 2006.

Sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

- 1.1 Tunnistetiedot
- 1.2 Kaava-alueen sijainti
- 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus
- Sisällysluettelo

2 TIIVISTELMÄ

- 2.1 Kaavaprosessin vaiheet
- 2.2 Asemakaava
- 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

3 LÄHTÖKOHDAT

- 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista
- 3.2 Suunnittelutilanne

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

- 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve
- 4.2 Suunnittelun käynnistämistä ja sitä koskevat päätökset
- 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö
- 4.4 Asemakaavan tavoitteet
- 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

- 5.1 Kaavan rakenne
- 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen
- 5.3 Aluevaraukset
- 5.4 Kaavan vaikutukset
- 5.5 Ympäristön häiriötekijät
- 5.6 Kaavamerkinnot ja – määräykset
- 5.7 Nimistö

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

- 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat
- 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus
- 6.3 Toteutuksen seuranta

LIITTEET

- Liite 1. Alueen sijainti
- Liite 2. Ote Läntisen Uudenmaan maakuntakaavasta
- Liite 3. Ote Inkoon mannerosien yleiskaavasta 2001
- Liite 4. Voimassa oleva asemakaava. Kaavakartta 1/4000.
- Liite 5. Viistokuvia alueesta
- Liite 6. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 7. Kaavakartta 1/4000
- Liite 8. Kaavamerkinnot ja – määräykset
- Liite 9. Havainnepiirustus 1/4000

2. TIIVISTELMÄ

2.1. *Kaavaprosessin vaiheet*

- Kunnanhallitus esitti kokouksessaan 18.4.2005 kunnanvaltuustolle alueen asemakaavoituksen käynnistämistä. Kunnanvaltuusto hyväksyi ehdotuksen 26.5.2005.
- Kunnanhallitus hyväksyi kokouksessaan 31.10.2005 kaavahanketta koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman.
- Kaavaluonnoksen laatimisessa on kuultu osallisten mielipiteitä. Västerkullan kaavahanketta esiteltiin 3.11.2005 pidetyssä yleisötilaisuudessa.
- Kunnanhallituksen asettama Inkoon keskustan kaavoitustyöryhmä on käsitellyt kaavahanketta ja luonnosvaihtoehtoja suunnittelun eri vaiheissa kokouksissaan ja alueeseen tutustumalla.
- Maanomistajiin on oltu yhteydessä luonnossuunnittelun aikana.
- Kunnanhallitus käsitteli kaavaluonnosta kokouksessaan 2.4.2007
- Kaavaluonnos on nähtävillä kesällä 2007 (1.5.–1.6.2007)
- Kaavaluonnoksen käsittelyä jatketaan kahtena erillisenä kaavaehdotuksena kaavoitustyöryhmän kokouksessa 25.2.2008
- Kunnanhallitus käsitteli kaavaehdotusta kokouksessaan 3.3.2008 ja päätti asettaa sen nähtävillä
- Kaavaehdotus oli nähtävillä 18.3.–21.4.2008
- Kaavoitustyöryhmä käsitteli kaavaehdotusta kokouksissaan 26.5.2008 ja 29.9.2008.
- Kaavaa koskeva työneuvottelu viranomaisten kanssa käytiin 12.9.2008.
- Kunnanhallitus käsitteli kaavaehdotusta kokouksessaan 13.6.2008.
- Kaavaehdotus oli nähtävillä 20.10.–21.11.2008
- Kaavoitustyöryhmä käsitteli kaavaehdotusta kokouksessaan 9.12.2008. Työryhmän toimintaa jatkaa tekninen lautakunta.
- Kaavaa koskeva työneuvottelu viranomaisten kanssa käytiin 23.1.2009.
- Tekninen lautakunta käsitteli kaavaehdotusta kokouksessaan 21.4.2009. Kunnanhallitus käsitteli kaavaehdotusta kokouksessaan 1.6.2009.
- Kaavaehdotus oli nähtävillä 4.6.–7.8.2009
- Viranomaisneuvottelu 28.9.2009
- Tekninen lautakunta käsitteli kaavaehdotusta kokouksessaan 10.11.2009.
- Kaavaehdotus oli nähtävillä 21.12.2009–22.1.2010
- Tekninen lautakunta käsitteli kaavaehdotusta kokouksessaan 16.3.2010.

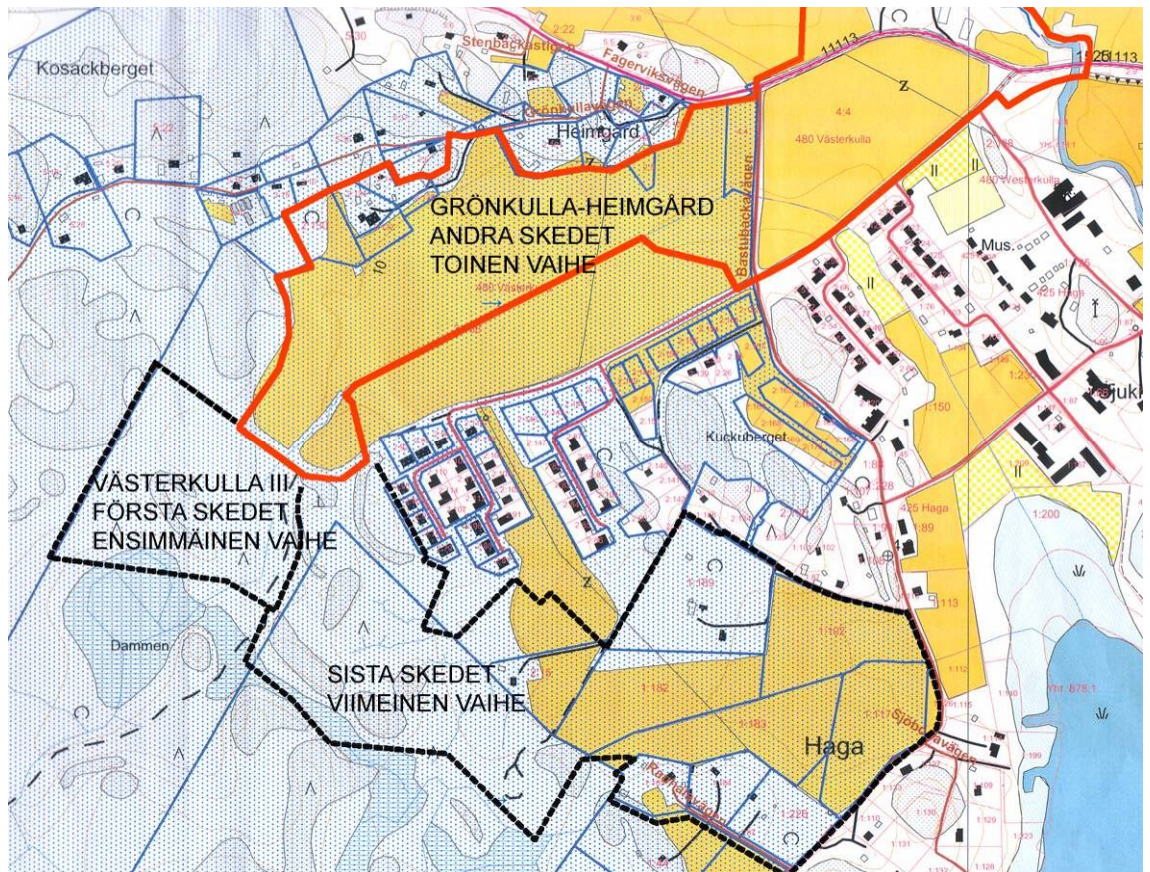
2.2. *Asemakaava*

Inkoon kirkonkylän 1970-luvun rakennuskaavan uudistamistyö on jatkunut kunnassa vuodesta 2000. Pääosin 1970-luvulla valmistunutta kirkonkylän asemakaavaa on pyritty uudistamaan osa-alueittain. Kunnan kasvun ja lisääntyneen omakotitonttien kysynnän vuoksi kirkonkylän asemakaava-alueelle on syntynyt myös laajentumispaaineita. Aiemmin valmistuneessa Västerkullan alueen kaavoitushankkeessa Inkoon kirkonkylän asemakaava-alueella on nyt laajennettu keskustan länsipuolelle 1970-luvun rakennuskaavan jo viitoittamaan laajentumissuuntaan, jossa ei ole voimassa aiempaa rakennus- tai asemakaavaa.

Grönkulla-Heimgård 1 -asemakaava muodostaa erillispientalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AOR), mautilojen talouskeskusten (AM-1), asuinrakennusten (A-1) ja erillispientalojen (AO) korttelialueita sekä jätehuoltoalueen (EJ-1). Lisäksi kaavalla muodostuu maa-metsätalous-, puisto-, lähivirkistysalueita ja katualueita. Uusia rakentamattomia erillispientalotontteja muodostuu 18 kpl. Ennestään rakennettuja tontteja muodostuu 2 kpl. Tontteja rivitaloilla tai kytketyille asuinrakennuksille muodostuu 3 kpl. Tonttirajat ovat ohjeellisia. Alueen uudet tiet ja liikenneyhteydet liittyvät laajempaan liikenneverkkoon, jonka runkona ovat nykyiset itä-länsisuuntaiset Grönkullantie ja Länsiväylä sekä näitä pohjois-etelä-suuntaisesti yhdistävät kadut Länsikaari ja Heimgårdintie. Peltoalueen ylittää uusi kevyenliikenteenväylä Heimgårdinpolku.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Kaava-alue on osin kunnan ja osin yksityisessä omistuksessa. Kaavahanke toteutuu Västerkulla III – alueen rakentumisen jälkeen. Uusi kunnallistekniikka ja kadut tulevat liittymään Västerkulla III- asemakaavan yhteydessä rakennettuihin kunnallisteknisiin verkostoihin.



Kuva 1. Grönkulla-Heimgård 1 ja 2 (toinen vaihe) kaava-alue, Västerkulla III voimassaoleva kaava-alue ja alustava aluerajaus Västerkullan viimeiseen vaiheeseen.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. *Selvitys suunnittelualueen oloista*

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Alue sijoittuu Inkoon keskustan länsipuolen peltoalueille ja niiden reunamille. Alue alkaa Länsiväylän pohjoispuolen peltoalueelta jatkuen aukean pohjoisreunalle ja Heimgårdin rajalle. Idässä rajana on Inkoonjoki, lännessä Västerkulla III –alue.

Alueen sijainti on esitetty liitekartassa 1. Viistoilmakuvia alueesta on esitetty liitteessä 5.

3.1.2. Luonnonympäristö

Kasvimaantieteellisesti Inkoo kuuluu etelärannikon tammivyöhykkeeseen, joka on myös hemiboreaalin ilmastovyöhyke. Inkoo kuuluu Uudenmaan eliömaakuntaan sekä Suomen manneralueen parhaaseen kasvivyöhykkeeseen 1B.

Suunnittelualue sijaitsee topografialtaan vaihtelevassa maastossa. Länsiväylän pohjoispuolen peltoaukea nousee loivasti + 6 metrin tasolta kohti länttä ja metsänreunaa tasolle + 11–13 metriä. Peltoaukean keskellä kulkee valtaoja. Aukean pohjoisreunalla on asutuksen muodostama rajavyöhyke. Lännessä pelto rajoittuu metsään ja kallioalueeseen. Lehtipuiden ja pensaiden reunustama laskuoja kääntyy uomassaan kohti etelää. Sen varret ovat rehevän kasvillisuuden peitossa. Vanhojen kyläkeskusten vierillä sekä historiallisen Kuninkaantien varressa kasvaa tammia, vaahteroita ja muuta arvokasta puustoa. Kaava-alueen pelto- ja metsäalueet ovat toistaiseksi rakentamattomia. Grönkullantien varsi on sen sijaan vanhastaan asuttua aluetta, joka osin verhoutuu suojapuustoon.

Suunnittelun lähtökohtana ovat olleet alueen luonnonympäristöstä laaditut seuraavat selvitykset:

- Inkoon kirkonkylän luontoselvitys, rakennuskaavoitusta varten, marraskuu 1999, LT-konsultit Oy.
- Inkoon kirkonkylän maisemaselvitys rakennuskaavoitusta varten, syyskuu 1999. LT-konsultit Oy.

Luontoselvityksessä (marraskuu 1999. LT-konsultit Oy) käsitellään suunnittelu- aluetta ja sen ympäristöä.

Alueen metsäiseltä länsiosalta mainitaan seuraavaa (osa-alue 1):

- Kyseessä on melko yhtenäinen ja laaja metsäalue, jolta löytyy laajaa kallioaluetta karuine kalliomänniköineen, kalliosoistumia, alavampaa VT- ja MT-valtaista kangasmetsäaluetta, ojitettua ja osin jo pitkälle muuttunutta korpea ja umpeen kasvanut lampi laskupuroineen. Alueen metsät ovat talousmetsiä, joissa aviohakkuualueet, harvennetut metsät ja nuoret taimikot ovat vallitsevia.

Länsiväylän pohjoispuolisesta peltoalueesta muista osista mainitaan seuraavaa (osa-alue 2):

- Muuten (Inkoonjokea lukuun ottamatta) peltoaukean peltoaukean reuna-alueet ovat hyvinkin pitkälle rakennettuja eikä niiltä löydy arvokkaita tai edustavia kohteita.

Maisemaselvityksessä (syyskuu1999 LT-konsultit Oy) kirkonkylää tarkastellaan melko laaja-alaisesti ympäristön eri tekijöiden näkökulmasta. Maisemallisten suositusten pääkohdat ovat:

- Maisemakuvallisesti ja historiallisesti tärkeimmille alueille, kuten vanhat peltoalueet, ja – saarekkeet, ei tule esittää asumista.
- Rakennusten sijoittelussa tulisi pyrkiä perinteiseen kylämäiseen miljööseen. Teiden varsille voitaisiin muodostaa kylänraittimaista sijoittelua.
- Metsäalueilla tontit voivat olla laajahkoja, jotta olemassa olevaa puustoa voitaisiin säilyttää.
- Teollisuus rakentamista tulisi sijoittaa taajaman laitamille (osa-alueet 18 ja 20).
- Alueelle tulee varata viheryhteyksiä.

Varsinaisina toimenpidesuosituksina suunnittelualueen osalta (osa-alueet 3, 6 ja 7) päädytään esittämään seuraavaa:

- Metsävaltainen alue, taajaman virkistysalue. Rakentaminen jossain määrin kenties mahdollista. Pellon reunavyöhykkeen rikkoutumista vältettävä. Yhteydet metsäalueelle turvattava.
- Viljelysvaltainen alue, jolla sekä historiallista että maisemakuvallista merkitystä.
- Heimgård, yhtenäinen kulttuurihistoriallisesti tärkeä pientaloalue. Hyvin vähäisen ja hyvin hienovaraisen täydennysrakentamisen aluetta.

Valtioneuvoston periaatepäätöksessä valtakunnallisesti arvokkaista maisema-alueista (5.1.1995) on mainittu Inkoo osana Snabbertunanjoen-Fagervikin -aluekokonaisuutta. Vaikka päätös ei Inkoon osalta kaikilta osin tarkalleen koske suunnittelualuetta, siinä korostetaan avointen kulttuurihistoriallisesti merkittävien viljelyalueiden säilyttämistä.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

3.1.3.1. Väestö ja asuminen

Alue on pelto- ja metsäalueiltaan toistaiseksi rakentamaton. Välittömässä ympäristössä Västerkullan peltoaukean eteläpuolella on uudempia pientaloalueita. Peltoalueen pohjoisreunalla Heimgårdin ja Grönkullantien ympäristössä on harvempaa ja vanhempaa asutusta.

3.1.3.2. Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue koostuu rakennetusta Heimgårdin kaavamuuotosalueesta sekä rakentamattomista alueista. Kaava-alue sisältää osia ilman kaavaa toteutuneesta Grönkullantien varren kylämäisestä asutuksesta

3.1.3.3. Taajamakuva

Taajamakuva hallitsee Länsiväylän pohjoispuolen peltoaukea ja sitä ympäröivät rakennetut alueet. Rakennukset erottuvat hajanaisina ryhminä metsän ja pellon rajalla. Grönkullantien varrella asutus kaava-alueen pohjoispuolella muodostaa yhteisemmän ja tiiviinä hahmottuvan kokonaisuuden.

3.1.3.4. Työpaikat, elinkeinotoiminta

Alueella ei ole palveluita tai varsinaisia työpaikkoja. Peltoalueet ovat pääosin viljeltyjä.

3.1.3.5. Virkistys

Alueella ei ole mahdollista metsäalueiden virkistyskäyttöä lukuun ottamatta varsinaisia urheilu- tai vapaa-ajantoimintoja.

3.1.3.6. Liikenne

Alueen pääväylä on Länsiväylä, joka nykyisellään alkaa Suurkirkontieltä ja päättyy Västerkulla III – asemakaavan alueelle. Tie on asfalttipäällysteinen paikallistie, jolta johtaa tonttikatuja eteläpuolen pientaloalueille. Liikenne on pääosin henkilöautoliikennettä pientaloalueille. Länsiväylälle on rakennettu uusi jalkakäytävä, jolle myös suunnittelualueen ja pohjoisempien alueiden keskustaan suuntautuva kevyt liikenne on mahdollista johtaa. Suurkirkontie on osa alueen läpi kulkevaa historiallista Suurta Rantatie, ns.Kuninkaantietä.

3.1.3.7. Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueen kulttuurimaiseman tärkeimpiä tekijöitä ovat avoimen peltomaiseman ohella vanha Suuri Rantatie, reunuspuut ja tienvarren vanhat rakennukset. Vanhaan tie- maisemaan kuuluu myös Västergårdin tilakeskusta rajaava kivimuuri. Nykyisellään ympäristössä on myös uutta asutusta, mikä on tuonut uusia piirteitä ja kerrostumia perinteiseen kulttuuriympäristöön ja muuttanut alueen luonnetta.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kulttuuri- ja luonnonperintöä koskevien erityistavoitteiden mukaan alueiden käytössä on varmistettava valtakunnallisesti merkittävien kulttuuri- ja luonnonperinnön arvojen säilyminen. Museoviraston laatima ”Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt” (RKY 2009) mainitsee Inkooseen liittyen Suuren Rantatien.

Edellä mainitun valtakunnalliseen inventointiin perustuen on Uudenmaan maakuntakaavan liiteaineistossa esitetty Uudenmaan liiton inventoimat kulttuuriympäristöt. Inkoosta mainitaan juuri kirkonkylän alue sekä Inkoonjoen kulttuurimaisema. Liiteaineistossa esitetyn rajauksen perusteella nyt suunnitteilla oleva alue ei sisälly Inkoon kirkonkylän tai Inkoonjokilaakson merkittävimpiin kulttuuriympäristöihin. Paikallisessa historiassa alueella on kuitenkin merkitystä ja sen erityispiirteet tulee ot-

taa suunnittelussa huomioon mm. näkymien ja yhteyksien sekä uudisrakentamisen suhteen.

Museovirasto suoritti 25.–27.6.2008 muinaisjäännösten inventoinnin Grönkulla-Heimgård 1 asemakaavan alueella ja ympäristössä. Inventointityön tuloksena todettiin Västerkullan kylätontilla kaksi vuoden 1766 karttatietoihin perustuvaa talonpohjaa, jotka myöhempi maankäyttö on kuitenkin tuhonnut. Inventoinnin mukaisesti näitä jäännöksiä ei tarvitse huomioida kaavakartan merkinnöissä. Grönkulla-Heimgård 1 -kaava-alueen ulkopuolella havaittiin 1700-luvun rajapaikka, joka tulee kaavakartassa merkitä sm-kohdemerkinnällä, mikäli kyseinen alue myöhemmin kaavoitetaan.

3.1.3.8. Tekninen huolto

Västerkullan peltoaukean keskellä kulkee nykyisin viemäri linja. Suunnittelualueen kunnallistekniikka on suunniteltu hyödyntämään olemassa olevaa linjausta ja Västerkulla III – asemakaava-alueen rakentumisen myötä laajenevaa kunnallistekniikan verkkoa. Samalla ympäristön kiinteistöjen liittäminen kunnalliseen vesi- ja viemäri-verkkoon tulee mahdolliseksi myös Grönkullantien ympäristössä.

3.1.3.9. Erityistoiminnot

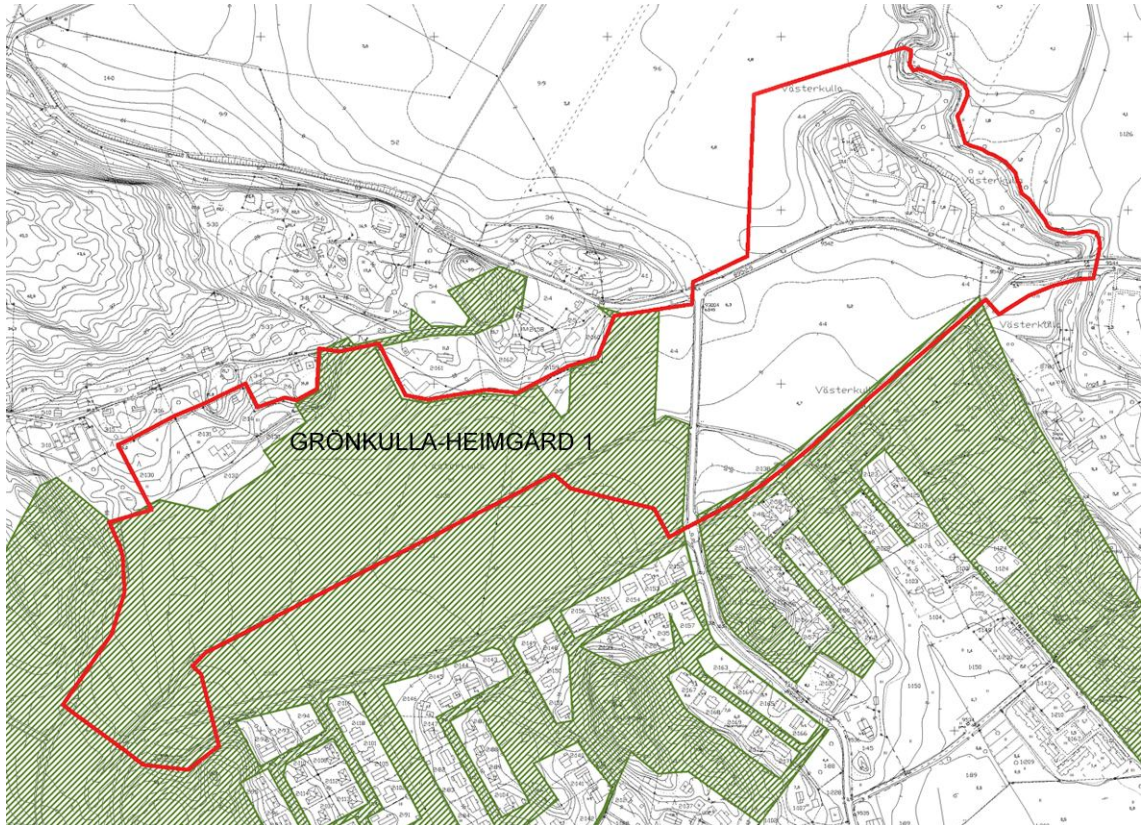
Alueella ei ole varsinaisia erityistoimintoja eikä tällaisia alueita, rakennuksia tai laitteita.

3.1.3.10. Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueen ympäristössä ei ole erityisiä häiriötekijöitä eikä suojelukohteita. Alueen läpi kulkeva puro ja sen varren kasvillisuus on kuitenkin huomioon otettava luontokohde. Kaavan toteuttamisen yhteydessä tulee kiinnittää huomiota pintavesien johtamiseen ja tällaisiin järjestelyihin.

3.1.4. Maanomistus

Suunnittelualue on rakennettavaksi suunnitelluilta alueiltaan pääosin kunnan omistuksessa. Suunnitellun Länsikaaren tieyhteyden varrella ja alueen itäosan peltoaukealla maa on osittain yksityisessä omistuksessa.



Kuva 2. Kunnan maanomistus (rasteroitu vihreä alue) ja Grönkulla-Heimgård 1 -kaava-alue) Kartassa ei ole otettu huomioon vuonna 2006 vahvistetun Västerkulla III -alueen kaavan aiheuttamia muutoksia kyseisellä kaava-alueella.

3.2. **Suunnittelutilanne**

3.2.1. **Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset**

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan marraskuussa 2001. Tarkistettujen alueidenkäyttötavoitteiden tulivat voimaan 1.3. 2009. Alueidenkäyttötavoitteissa ei ole varsinaisia suunnittelualueita koskevia erityistavoitteita. Laadittu asemakaava on kuitenkin piirteiltään yleis- ja erityistavoitteiden mukainen. Näitä piirteitä ovat mm. toimintojen eheyttävä sijoittaminen yhdyskuntarakenteeseen ja kulttuuri- ja luonnonperinnön kohteiden ja arvojen huomioon ottaminen.

Maakuntakaava

Inkoo kuuluu Uudenmaan liiton toimialueeseen.

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Uudenmaan maakuntakaavan 14.12.2004. Ympäristöministeriö vahvisti kaavan 8.11.2006. Kaavassa Läntisen Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

Maakunnan hallituksen 17.12.2007 hyväksymässä Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaavaehdotuksessa suunnittelualueelle ei ole osoitettu merkintöjä.

Ote 8.11.2006 vahvistetusta Läntisen Uudenmaan maakuntakaavasta on esitetty liitteessä 2.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Inkoon mannerosien osayleiskaava, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 12.12.2002. Yleiskaavassa alue on merkitty asuntoalueeksi, jolla on suunnittelutarvetta (AC-U). Peltoalueelle on merkitty ohjeellinen rajausta kulttuurimaisemasta (km). Merkintä koskee kulttuurihistoriallisesti arvokkaita alueita. Ympäristön tilaan vaikuttavia toimenpiteitä suoritettaessa on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei alueen maisemallisia, kulttuurihistoriallisia tai luonnonolosuhteista johtuvia arvoja vaaranneta tai heikennetä. Normaali metsänhoito on kuitenkin sallittua.

Ote Inkoon mannerosien yleiskaavasta on esitetty liitteessä 3.

Asemakaava

Osalla aluetta on voimassa pääosin 17.11.1978 vahvistettu rakennuskaava, jossa osa peltoalueista on merkitty maa- ja metsätalousalueeksi (M). Suunnittelualue rajautuu vuonna 2006 voimaantulleeseen Västerkulla III -asemakaavan alueeseen. Suunnittelualueen läntisellä ja pohjoisella osalla ei puolestaan ole voimassa asemakaavaa.

Voimassa oleva asema- ja rakennuskaava on esitetty liitteessä 4.

Rakennusjärjestys

Kunnanvaltuusto hyväksyi kokouksessaan 12.12.2001 Inkoon kunnan rakennusjärjestyksen, jota on alettu noudattaa 1.1.2002 alkaen.

Rakennuskielto

Aluetta ei ole asetettu rakennuskieltoon asemakaavan muuttamiseksi.

Pohjakartta

Asemakaavan pohjakartta on hyväksytty 18.1.2007.

Selvitykset

Kaavoitustyössä on ollut käytettävissä muun ohella seuraavia aluetta koskevia selvityksiä:

- De ryska befästningsverken I, Ingå 1914-1918, Hilding Haglund, Ingå 1999.
- Inkoon kirkonkylän maisemaselvitys rakennuskaavoitusta varten. LT-konsultit Oy, 1999.
- Inkoon kirkonkylän rakennuskaavan tarkistaminen, Ohjelmointi, luonnos 14.12.1999. Maa ja vesi Oy, 1999.
- Inkoon kirkonkylän rakennuskaava-alueen luontoselvitys, raportti 25.8.1999. LT-konsultit Oy, FM Thomas Bonn, 1999.
- Inkoon tieverkko- ja liikenneturvallisuussuunnitelma, Utredning över vägnätet och trafiksäkerheten i Ingå kommun. Uudenmaan tiepiiri ja Inkoon kunta, 1995.

- Rapport över bebyggelseinventering inom Ingå centrumområde. Sigbritt Backman ja Tammisaaren museo, 1999.
- Keskustan liikenneverkon kehittäminen. Yleissuunnitelman luonnos. LT-konsultit Oy, DI Björn Silfverberg, 2001. (käsitelty kunnanhallituksessa 5.2.2001, ei julkaistu).
- Inkoon kunta. Keskustan alueiden rakennuskelpoisuus selvitys. Työ 0359-C1047 27.11.2000. Suunnittelukeskus Oy, 2000.
- Uudenmaan maakuntakaavan liitekartat ja selvitykset.
- Rakennettavuustutkimus Västerkulla III. Metsäpuro, Västerkullantie, Heimgårdintie, 2006. Ympäristösuunnittelu Nivala Oy.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Inkoon keskusta-alueita koskevan 17.11.1978 vahvistetun rakennuskaavan uudistamista ryhdyttiin kunnassa selvittämään 1990-luvun lopulla. Uudistustyön ohjelmointia varten kunnassa perustettiin työryhmä, jonka työtä tukemassa toimi konsulttina Maa ja Vesi Oy. Työryhmän raportti valmistui 14.12.1999. Raportin pohjalta päätettiin kunnassa ryhtyä käytännön toimiin kaavan uudistamiseksi.

Kaavoitustyötä on toteutettu osa-alueittain. Tällä hetkellä pääosa keskustasta on uudistetun asemakaavan piirissä, mutta paikoin voimassa on yhä 70-luvun kaava. Tarvetta on tullut myös uusien alueiden kaavoittamiselle sekä yleis- ja maakunnallisen kaavoituksen että yleisten kehitysnäkymien pohjalta. Nyt käsillä oleva asemakaava on osa keskustan asemakaava-alueen laajentamista.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus esitti 18.4.2005 alueen asemakaavoittamista. Kunnanvaltuusto hyväksyi ehdotuksen 26.5.2005.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan osallisia kaavoitushankkeessa ovat mm. maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia ovat:

- Alueen maanomistajat ja asukkaat
- Lähialueiden maanomistajat ja asukkaat
- Viranomaiset:
 - o Uudenmaan ympäristökeskus
 - o Uudenmaan liitto
 - o Tiehallinto
 - o Tammisaaren museo

- o Museovirasto
- o Tekninen lautakunta
- o Rakennuslautakunta
- o Ympäristölautakunta
- Asukas- ja muut yhdistykset:
 - o Inkoon-Siuntion ympäristöyhdistys

4.3.2. Vireilletulo

Kaavoitustyö on käynnistetty kunnanhallituksen päätöksellä 18.4.2005. Kunnanhallitus hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman 31.10.2005. Suunnitelmasta ja vireilletulosta on ilmoitettu kunnan tiedotuskanavia käyttäen.

4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavoitustyöstä on tiedotettu sen eri vaiheissa osallisille kunnan soveltamia tiedotustapoja ja – välineitä käyttäen. Västerkullan kokonaishankkeesta järjestettiin yleinen tiedotustilaisuus kunnassa 3.11.2005. Aukkaat ovat antaneet mielipiteitään osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä Västerkulla III-asemakaavan laatimisen yhteydessä. Yksittäisiin maanomistajiin on myös oltu yhteydessä. Mielipiteet, kommentit ja toivomukset on suunnittelussa otettu huomioon kaavan yleisten tavoitteiden puitteissa.

Grönkulla-Heimgårdin kaavaluonnos oli nähtävillä kesällä 2007. Kesällä ja syksyllä useat asianosaiset jättivät luonnosta koskevia mielipiteitä.

Grönkulla-Heimgård 1 –alueen kaavaehdotus oli nähtävillä keväällä 2008. Ehdotuksesta pyydettiin viranomaisten lausunnot, joita saatiin 9 kpl. Kaavaehdotusta koskevia muistutuksia jätettiin 3 kpl.

Muokattu kaavaehdotus oli uudestaan nähtävillä loppuvuodesta 2008. Viranomaisille annettiin mahdollisuus lausunnon antamiseen. Lausuntoja saatiin 9 kpl. Kaavaehdotusta koskevia muistutuksia jätettiin 7 kpl.

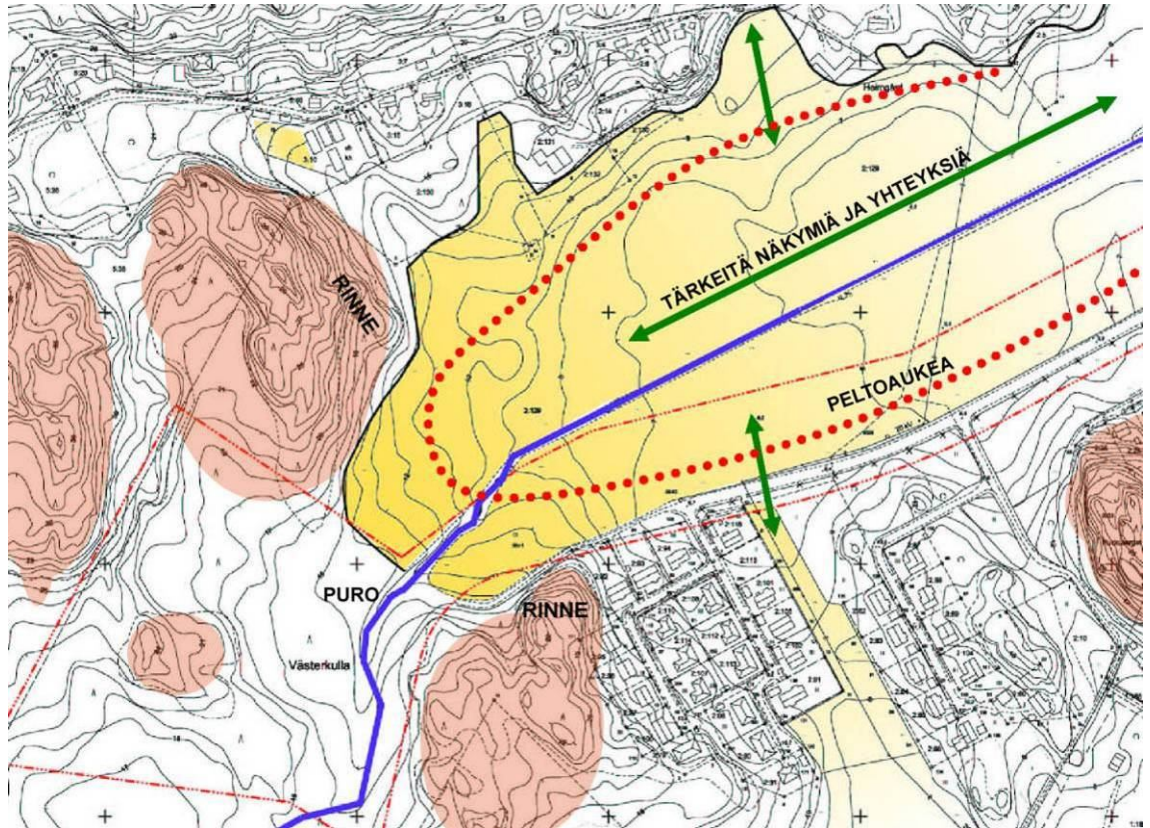
Kaavaehdotus oli toistamiseen nähtävillä kesällä 2009. Viranomaisilta ja muilta osallisilta saatiin 6 kpl lausuntoja ja 4 kpl muistutuksia.

4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Kirkonkylän rakennuskaavan uudistamisesta on aiempien hankkeiden järjestetty useita Maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n tarkoittamia viranomaisneuvotteluja, joissa on keskusteltu myös lähialueiden kaavaratkaisujen periaatteista. Västerkullan aluetta koskien viranomaisneuvottelu on järjestetty 31.1.2006. Grönkulla-Heimgårdin aluetta koskevat neuvotteluja on pidetty 12.9.2008, 23.1.2009 ja 28.9.2009. Viranomaisiin on oltu yhteydessä myös viranomaisneuvottelujen ulkopuolella.

4.4. Asemakaavan tavoitteet

Nyt käsillä oleva asemakaava liittyy Inkoon kirkonkylän rakennuskaavan 2000-luvun alusta jatkuneeseen uudistamistyöhön. Laadittu kaava laajentaa keskustan kaavaa alueille, joilla ei aiemmin ole ollut voimassa rakennus- tai asemakaavaa.



Kuva 3. Maisemalliset lähtökohdat

Kirkonkylän kaavan tarkistamiseksi laaditussa ohjelmointiraportissa 14.12.1999 esitettiin koko keskustan kaava-alueita koskevat seuraavat yleiset tavoitteet, jotka on katsottu päteviksi lähtökohdiksi myös uusien keskustan lähialueiden kaavoittamiselle:

- Toteutumattomien rakennuspaikkojen käyttöönottoa pyritään edistämään. Reuna-alueiden asuinkerrostalo- ja rivitalotontteja pyritään muuttamaan omakotialueiksi. Asuinkerrostalotontteja pyritään sijoittamaan palvelujen läheisyyteen.
- Esitettyihin omakotitonttien laajentamisedotuksiin suhtaudutaan positiivisesti.
- Työpaikka-alueita ei ole tarpeen lisätä vanhalla rakennuskaava-alueella.
- Teiden ja kevytliikenteen väylien sekä tiealueiden kuivatuksen tilavaraukset tarkistetaan.
- Viemäriverkon piirissä olevien alueiden käyttöönotto on ensisijaista.
- Piha-alueita ei suunnitella +2,0 tason alapuolelle ja vesivahingoille alttiita rakennusosia ei sijoiteta +2,5 alapuolelle.

Kaavoitustyön tavoitteet ovat täsmentyneet luonnossuunnittelun aikana, sekä kunnanhallituksen työtä valvomaan asettaman työryhmän käsittelyissä että asukkaiden ja viranomaisten aloitteesta. Yleiseltä sisällöltään tavoitteet eivät ole muuttuneet.

Uusien alueiden rakentaminen on osa laajempaa Västerkullan ja Hagan alueen suunnittelua, jotta myös tulevaisuudessa suunniteltavat alueet liittyvät luontevasti kirkonkylän taajamarakenteeseen sekä liikenneyhteyksiin. Tämä asemakaava on osa suunnitelman toista vaihetta. Toisen vaiheen asemakaavoja ovat Grönkulla-Heimgård 1 ja 2.

Asemakaava on olevan toimintojen sijoittamisen osalta voimassaolevan yleiskaavan sekä maakuntakaavan mukainen ja niiltä osin se toteuttaa myös valtakunnalli-

sia alueiden käyttötavoitteita. Asemakaavan laatimisen tärkeimpänä lähtökohtana on ollut uusien pientaloalueiden kaavoittaminen sekä olevan asutuksen kehittäminen osana keskustan muita alueita. Samalla on pyritty luomaan toteuttamiskelpoisia vaihtoehtoja perinteiselle pientalorakentamiselle mm. tutkimalla erilaisia tonttikokoja ja rivitalojen rakentamista alueelle. Kunnan tavoitteena on muodostaa viihtyisiä ja toimivia asuinalueita Inkoon keskustan tuntumaan.

Tärkeät maisemalliset arvot, kuten peltoalueen rajautuminen ja alueen halki kulkevaa puro kasvustoineen on pyritty ottamaan huomioon suunnitelmassa. Peltoaukea tulee länsi- ja pohjoisreunalle sijoitetusta uudesta rakentamisesta huolimatta säilyttämään avoimen kokonaishahmonsaa. Aukean uusina reunoina tulevat olemaan suojaistutukset ja piha-alueet. Tärkeimmät pitkät näkymät ja viheryhteydet säilyvät. Laskuojan kulku on otettu huomioon teiden linjauksessa ja uusien alueiden rajauksessa.

4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Tutkitut vaihtoehdot

Maankäytön laajuutta ja liikenneratksuista tutkittiin alustavissa luonnoksissa. Erityisesti luonnosvaiheen suunnittelussa tutkittiin peltoaukean rakentamista. Maaperän rakennettavuudesta ja maaston ominaispiirteistä on saatu kaavoituksen edetessä tarkempia tietoja ja mittaustuloksia. Maankäytön perustana ovat olleet maakunta- ja yleiskaavan mukaiset rakennusalueet sekä aluetta koskevat selvitykset (koskien maisemaa, luonnonarvoja ja maaperän rakennettavuutta).

Osa Grönkulla-Heimgård 1 ja 2 asemakaavan alueista on ollut vaihtelevasti mukana Västerkulla III – asemakaavan luonnossuunnittelun rajauksessa.

4.5.2. Vaihtoehtojen arviointi ja vertailu

4.5.2.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Nykyisellään Länsiväylän pohjoispuolinen peltoaukea rajoittuu suoraan leveähkään tiealueeseen, jonka eteläpuolella on hajaisempaa pientaloasutusta. Peltoaukean pohjoislaita on jo nykyisellään asuttua. Uusia, peltoa reunustavia nauhamaisia pientalokortteleita on esitetty aukean pohjois- ja länsireunoille uuden Länsikaaren katulinjauksen laidalle.

4.5.2.2. Ympäristövaikutukset

Suunnittelun yhteydessä on selvitetty peltoalueen rakentamista maiseman näkökulmasta. Peltoaukean pohjoisreunalle on nähty voitavan rakentaa hallitusti, ilman että alueen maisemallisesti avoimuus vaarantuisi. Tärkeimmät näkymät voidaan säilyttää uusien rajojen mukaillessa olevia pellon reunoja. Pihat ja istutettavat alueet muodostavat aukean uuden reunavyöhykkeen. Alueen läpi kulkevat pinta-vesiuomat joudutaan osittain rakentamaan uusien katujen yms. rakentamisen yhteydessä. Peltoalueelle toteutettava uusi Heimgårdinpolun kevyen liikenteen väylä ei tule olennaisesti muuttamaan avoimen peltomaiseman luonnetta.

4.5.2.3. Muut vaikutukset

Taloudellisten vaikutusten osalta vaihtoehtoissa tutkittiin rakentamiskohteiden määrää sekä kunnallisteknisten hankkeiden laajuutta.

4.5.3. Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Västerkullan sekä Grönkulla-Heimgårdin kaavahankkeista järjestettiin yleisötilaisuus 3.11.2005. Tilaisuudessa ja sen jälkeen kaavan valmisteluvaiheessa esitettiin suunnittelualueita koskien muun muassa seuraavia mielipiteitä:

- *Alueella kulkeva puro tulee ottaa huomioon suunnittelussa.*
- *Suunnitelmassa otettava huomioon, että Inkoon kirkon maisema on valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö.*
- *Peltoalueelle ei tulisi rakentaa mitään maisemallisten syiden ja perustusolojen vuoksi.*
- *Heimgårdin asutuksen lähelle ei tule sijoittaa kevyenliikenteen väylää maiseman suojelemiseksi ja asukkaille koituvien häiriöiden välttämiseksi.*
- *Kunnan tulee tehostaa tiedotustaan ulkopaikkakuntalaisille kaavan osallisille.*
- *Uusille alueille tarvitaan leikkipuisto.*
- *Länsiväylän liikenneturvallisuutta parannettava (jalkakäytävä, hidasteet jne.)*

Peltoalueen osittaiselle rakentamiselle ei ole periaatteessa nähty esteitä selostuksessa edellä mainittujen seikkojen vuoksi (muun muassa kohdat 3.1.3.7 ja 4.5). Kaava-alueille varataan alueita, joille on mahdollista toteuttaa leikki- ja pelikenttiä.

Västerkullan sekä Grönkulla-Heimgårdin alueiden kaavoituksesta järjestettiin viranomaisneuvottelu 31.1.2006 Uudenmaan ympäristökeskuksen tiloissa. Keskustelussa käsiteltiin sekä alueen yleisratkaisua että nyt käsillä olevaa osa-alueita. Keskustelussa esitettiin vielä tutkittavaksi Länsiväylän varrelle suunniteltujen erillispientalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten AOR-korttelialueiden laajuutta ja yksityiskohtia.

Grönkulla-Heimgård kaavaluonnos oli nähtävillä kesällä 2007. Nähtävilläoloaikana ja sen jälkeen annettiin mm. seuraavia suunnittelualueita koskevia mielipiteitä:

- *Kaavaluonnoksesta poistettu Länsikaaren jatko Grönkullantielle tulee palauttaa.*
- *Yleiskaavan merkintää AL-U ei ole noudatettu, vaan alueita on osoitettu maa- ja metsätalousalueiksi.*
- *Metsälampi kiinteistön kohdalla 2:130 tulee ottaa paremmin huomioon.*
- *Kiinteistöjä ei tule jakaa tonteiksi*
- *Grönkullantietä ei pidä leventää*
- *Jätepiste tulee siirtää.*
- *Peltoalueen rakentamista on vähennettävä.*
- *Kunnallisteknisiä linjauksia tulee tarkistaa tonttirajojen, olevien ojien yms. mukaan*

Grönkulla-Heimgårdin kaavaluonnos on jaettu jatkokäsittelyä varten kahdeksi kaavaehdotukseksi. Osa 1 käsittää eteläosan ja osa 2 Grönkullantien alueen. Pääasiallisena syynä on maankäyttösopimusten tarve osan 2 alueilla. Annetut mielipiteet on pyritty ottamaan huomioon kaavan yleisten tavoitteiden antamisissa puitteissa.

Grönkulla-Heimgård 1 – kaavaehdotus oli nähtävillä keväällä 2008. Nähtävilläoloaikana vastaanotettiin 9 kpl lausuntoja ja 3 kpl muistutuksia. Lausunnoissa ja muistutuksissa esitettiin mm. seuraavia näkökohtia:

- *Kevyen liikenteen väylä tulee siirtää kulkemaan peltoalueen poikki Länsiväylälle*
- *Peltoalueelle rakentamista tulee välttää, rakentamisen määrää vähennettävä*
- *Ehdotukseen lisätty kortteli 416 tulee käsitellä erillisenä kaavahankkeena*
- *Kortteliin 416 esitettyä rakentamista on vähennettävä*
- *Alueen mahdolliset muinaisjäänteet on selvitetävä inventoimalla*
- *Maisemallista arvoa osoittava MA-kaavamerkintä lisättävä peltoaukealle*
- *Olemassa olevat maisemavauriot tulisi korjata istuttamalla suojapuustoa peltoalueen reunoille*

Lausuntojen ja muistutusten johdosta kaavaehdotukseen tehtiin tarkistuksia liittyen mm. kevyen liikenteenväylän (Heimgårdinpolku) linjaukseen, AOR-korttelien laajuuteen ja yksityiskohtiin sekä peltoalueiden kaavamerkintöihin. Rakennusten sijoittelua korttelissa 416 tarkistettiin. Kuten edellä on todettu, alue on inventoitu museoviraston toimesta.

Kaavaehdotus asetettiin muutosten jälkeen uudestaan nähtävillä loppuvuodesta 2008. Nähtävilläoloaikana ja sen jälkeen vastaanotettiin 9 kpl lausuntoja ja 7 kpl muistutuksia, joissa esitettiin mm. seuraavia näkökohtia:

- *Kaavassa tulisi määrätä jokivarren istuttamisesta, puulajeista ja puiden määrästä*
- *Kortteliin 416 ei tule sallia hotelli- ja liikerakentamista, korttelialueen ei tulisi ulottua jokeen asti, uudisrakentamiseen osoitetut paikat ovat liian ahtaita*
- *Peltoaluetta tulee hoitaa niin, että se säilyy avoimena*
- *Kortteliin 416 tulee merkitä muuntamon rakennusala*
- *Fagervikintien katualue tulee merkitä suojelumerkinnällä*
- *Kortteli 416 tulee merkitä suojelumerkinnällä*
- *Länsiväylän varren korttelialueiden rakentamisen määrä on liian suuri, rakentamisen pitäisi olla vaihtelevampaa ja kylämaisempää*
- *Heimgårdintietä ei pitäisi rakentaa*
- *Suunnitelmasta tulisi esittää enemmän havainnekuvia*

Lausuntojen ja muistutusten johdosta, sekä viranomaisneuvottelujen tuloksena kaavaehdotukseen tehtiin yhä tarkistuksia.

Kaavaehdotus oli nähtävillä kesän 2009 aikana. Nähtävilläoloaikana ja sen jälkeen vastaanotettiin 6 kpl lausuntoja ja 4 kpl muistutuksia, joissa esitettiin pääosin edellisten nähtävilläolojen aikana esitettyjä asioita. Erityisesti viranomaislausuntojen Länsiväylän pohjoispuolen rakentamiseen ottaman voimakkaamman kannan vuoksi uudesta kaavaehdotuksesta päätettiin jättää pois aikaisemmissa vaiheissa mukana olleet peltoalueen eteläreunan asuinkorttelit. Myös Heimgårdin alue on jätetty nyt kaavoitettavan alueen ulkopuolelle, alueen sisäisten kulkuyhteysten järjestelyistä esitettyjen erilaisten muistutusten vuoksi, eikä voimassaolevaa Heimgårdin asemakaavaa siten muuteta.

Ehdotus oli uudestaan nähtävillä 21.12.2009–22.1.2010. Nähtävilläoloaikana ja sen jälkeen vastaanotettiin 7 kpl lausuntoja ja 2 kpl muistutuksia. Ehdotusta koskevat viranomaislausunnot eivät antaneet aiheutta toimenpiteisiin. Muistutusten pohjalta ehdotuksessa tarkennettiin etenkin korttelin 416 rakentamista koskevia määräyksiä.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

5.1.1. Mitoitus

KAAVAMERKINTÄ	PINTA-ALA (ha)	TONTTEJA / ASUNTOJA (kpl)
AO	2,90	20 kpl (rakentamattomia 18 kpl)
AOR	0,66	3 kpl (rakentamattomia)
AM-1	2,02	1 kpl
A-1	0,54	2 kpl (rakentamattomia)
VP	1,10	-
M ja MA	16,49	-
W	0,15	-
EJ-1	0,20	-
KADUT	3,18	-
YHTEENSÄ	27,24	-

Kaava-alueella on ohjeellisesti esitetty 20 tonttia AO-korttelialueella, joista rakentamattomia uusia tontteja on 18. AOR-alueille on esitetty 3 uutta rivitalotonttia ja A-1 alueille 4 uutta rakennuspaikkaa.

Asemakaavan seurantalomake on esitetty liitteessä 6.

5.1.2. Palvelut

Alueella ei sijaitse varsinaisia palveluja. Inkoon kirkonkylän palvelut sijaitsevat n. 1,5 kilometrin päässä. Suunnitelmassa on esitetty varaus kunnalliselle jätepiesteelle, sekä ulkoilureittien linjauksille.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suunnittelutyölle asetettuja laadullisia tavoitteita ei ole muutettu työn aikana.

5.3. Aluevaraukset

5.3.1. Korttelialueet

AO

Kortteleissa 310, 311, 314 ja 315 on käytetty kaavamerkintää AO. Kaavan merkinnän mukaan tontille saa rakentaa enintään kaksi asuntoa käsittävän omakotitalon taikka kahden asunnon paritalon.

Rakennusoikeus on annettu tehokkuuslukuna $e=0,15-0,25$, lukuun ottamatta Heimgårdin kaavamuuotosaluetta, jossa rakennusoikeus on vanhan kaavan mukaisesti annettu rakennusaloittain suurimpana sallittuna kerrosalana. AO-korttelialueilla suurin sallittu kerrosluku on yksi, jonka lisäksi ullakon tasolla voidaan käyttää ker-

rosalaan laskettavaksi tilaksi 2/3 rakennuksen suurimman kerroksen alasta. Rakennukset tulee varustaa harjakatolla, kaltevuudeltaan 2/3-2/4. Julkisivujen pääasiallisen materiaalin tulee olla maalattu puu.

Autopaikat (1 ap / 80kem² tai 2 ap / asunto) on osoitettu tonteille.

AOR

Kortteleissa 312 ja 313 on käytetty kaavamerkintää AOR. Merkintä sallii erillispienalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten rakentamisen.

Rakennusoikeus on annettu kortteleissa 312 ja 313 tehokkuuslukuna $e=0,30$. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Rakennukset tulee varustaa pulpetti- tai harjakatolla, kaltevuudeltaan 2/3-2/4. Asuinrakennusten, autokatosten ja muiden rakennusten julkisivujen pääasiallisen materiaalin tulee olla maalattu puu.

Autopaikat (1 ap / 80 kem² tai 2 ap / asunto) on osoitettu tonteille.

AM-1

Korttelissa 416 on käytetty kaavamerkintää AM-1. Merkintä sallii maaseudun talouskeskukseen liittyvien rakennusten rakentamisen sekä korttelin pääkäyttötarkoitukseen liittyvän majoitustoiminnan rakennusten rakentamisen.

Rakennusoikeus on annettu rakennusalaan kohti 1650 kem². AM-1 -korttelin suurin sallittu kerrosluku on kaksi kerrosta ja ½ ullakkokerros. Erilliselle talousrakennukselle on osoitettu 450 kem² rakennusala, jolla suurin sallittu kerrosluku on yksi. Rakennukset tulee varustaa harjakatolla.

Autopaikat (1 ap / 80 kem²) on osoitettu tontille. Autopaikat tulee rajata piha-alueesta istutuksin ja ne tulee sijoittaa vähintään 8 m etäisyydelle katualueesta.

A-1

Korttelissa 416 on käytetty kaavamerkintää A-1. Merkintä sallii asuinrakennusten rakentamisen sekä korttelin pääkäyttötarkoitukseen liittyvän majoitustoiminnan rakennusten rakentamisen.

Rakennusoikeus on annettu rakennusala-kohtaisesti. Osalla A-1 -alueita suurin sallittu kerrosluku on yksi ja ½ ullakkokerros. Osassa alueita suurin sallittu kerrosluku on yksi tai kaksi ja näiden lisäksi 2/3 kellarikerros. Rakennukset tulee varustaa harjakatolla. Rakennusten korkeutta on osassa alueita rajoitettu ilmoittamalla ylin sallittu rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeusasema. Korttelin 416 itäpäädyn A-1 -korttelialueella on tarkoitus ohjata mahdollisten kellarikerrosten rakentamista tontilla siten, että kellarikerrokset ovat Suurkirjon tien suunnalla maan alla ja voivat tarvittaessa avautua rinteeseen pihan puolelle.

Autopaikat (1 ap / 80kem²) on osoitettu tontille. Autopaikat tulee rajata piha-alueesta istutuksin ja ne tulee sijoittaa vähintään 8 m etäisyydelle katualueesta.

5.3.2. Muut alueet

Osia kaava-alueesta on osoitettu maa- ja metsätalousalueiksi, puistoalueiksi ja jäteenkäsittelyalueeksi (EJ-1). Virkistysalueet toimivat viheryhteyksinä ja läpikulku-

reitteinä sekä puistoalueina asuinkortteleiden sisällä. Kaavassa on myös esitetty uusia katualueita (Länsikaari, Heimgårdintie ja Heimgårdinpolku). Suurkirkontielle on esitetty istutettava puurivi. Merkinnän tarkoituksena on nykyisten puiden hoito ja täydentäminen paikkaan soveltuvalla puulajilla (esimerkiksi tammi).

5.4. Kaavan vaikutukset

5.4.1. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Nyt käsillä oleva asemakaava on Västerkullan kaavahankkeen toista vaihetta. Hankkeen myötä Inkoon kirkonkylän länsiosiin muodostetaan uusia asuinalueita ja liikenneväyliä. Samalla kirkonkylän laajenemiselle luodaan kehys, jossa uusia rakennuspaikkoja voidaan ottaa käyttöön. Keskustan tuntumassa olevien alueiden rakentaminen ja liittäminen toisiinsa on tärkeää tiiviin ja taloudellisen yhdyskuntarakenteen muodostamiseksi.

Grönkulla-Heimgård 1 -asemakaava tulee yhdistämään Västerkulla III – asemakaavan muodostaman uuden asuinalueen olemassa olevaan asutukseen Grönkullantien eteläpuolella sekä keskusta-alueeseen.



Kuva 4. Havainnekuva korttelin 416 rakentamisesta.

5.4.2. Vaikutukset kulttuuriympäristöön, luontoon ja luonnonympäristöön

Maiseman perusominaisuudet ovat olleet lähtökohtina kaavaratkaisulle. Avoimen kulttuurimaiseman perusmuoto ja luonne sekä päänäkymät kohti kirkonkylää tulevat säilymään. Alueen lisärakentaminen tulee muuttamaan ympäristöä keskustamaisemmaksi ja tiiviimmäksi asuinalueeksi samalla, kun alueella perinteinen peltojen viljelykäyttö ja vanhat asutuksen osat tulevat puolestaan myös säilymään.

1970-luvun kaavan myötä on uusi asutus jo tavoittanut peltoalueen reunan ja tuonut maisemaan uusia, perinteelle vieraita tekijöitä. Käsillä olevan kaavan ja kaavamuutoksen mahdollistama uusi asutus tulee mukailemaan olevaa asutusta sekä olemassa olevia pellon ja metsäalueen rajoja.

Alueella ei ole tiedossa kiinteitä muinaisjäännöksiä. Museovirasto on suorittanut alueella arkeologisen inventoinnin, jonka tulokset on otettu huomioon kaavaehdotuksen viimeistelyssä.

5.4.3. Muut vaikutukset

Hankkeen pitkäaikaisia vaikutuksia tulevat olemaan uusien asuinalueiden rakentuminen ja asukasmäärän maltillinen kasvu. Alueen rakentaminen hyödyntää nykyistä kunnallistekniikan verkostoa ja katuverkkoa, sekä mahdollistaa myöhemmin kaukaisempien alueiden liittämisen kunnallisteknisiin verkkoihin.

Alueen yleisluonne tulee muuttumaan rakennetummaksi. Ympäristö tulee rakentamaan vähitellen, jolloin tarvetta syntyy myös virkistysalueiden- ja reittien toteuttamiselle. Istutukset ja piha-alueet tulevat muodostamaan uudet rajat peltoaukealle. Sosiaalinen ympäristö tulee muuttumaan mm. lisääntyneen asukasmäärän, liikenteen ja muun toiminnan vuoksi.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Asemakaava-alueella ei ole erityisiä häiriötekijöitä.

5.6. Kaavamerkinnät ja – määräykset

Kaavakartassa esitetyt merkinnät ja kaavamääräykset on selostettu kohdassa 5.3. sekä esitetty kaavaselostuksen liitteessä 7.

5.7. Nimistö

Nimistö on vanhan tiestön osalta säilytetty kaava-alueella ennallaan. Uusien teiden ja väylien nimet (Heimgårdintie ja Heimgårdinpolku) on johdettu ympäristön nimistöstä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutuksesta ei ole laadittu erityistä suunnitelmaa kaavan havainnollistavien suunnitelmien ja kaavamääräysten lisäksi.

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Kunnan omistamat alueet voivat toteutua tarpeen ja kysynnän mukaan.

6.3. Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutusta seurataan kunnan normaalin toiminnan puitteissa Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 2§:n 4 momentin tarkoittamalla tavalla.

Helsingissä 16.3.2010

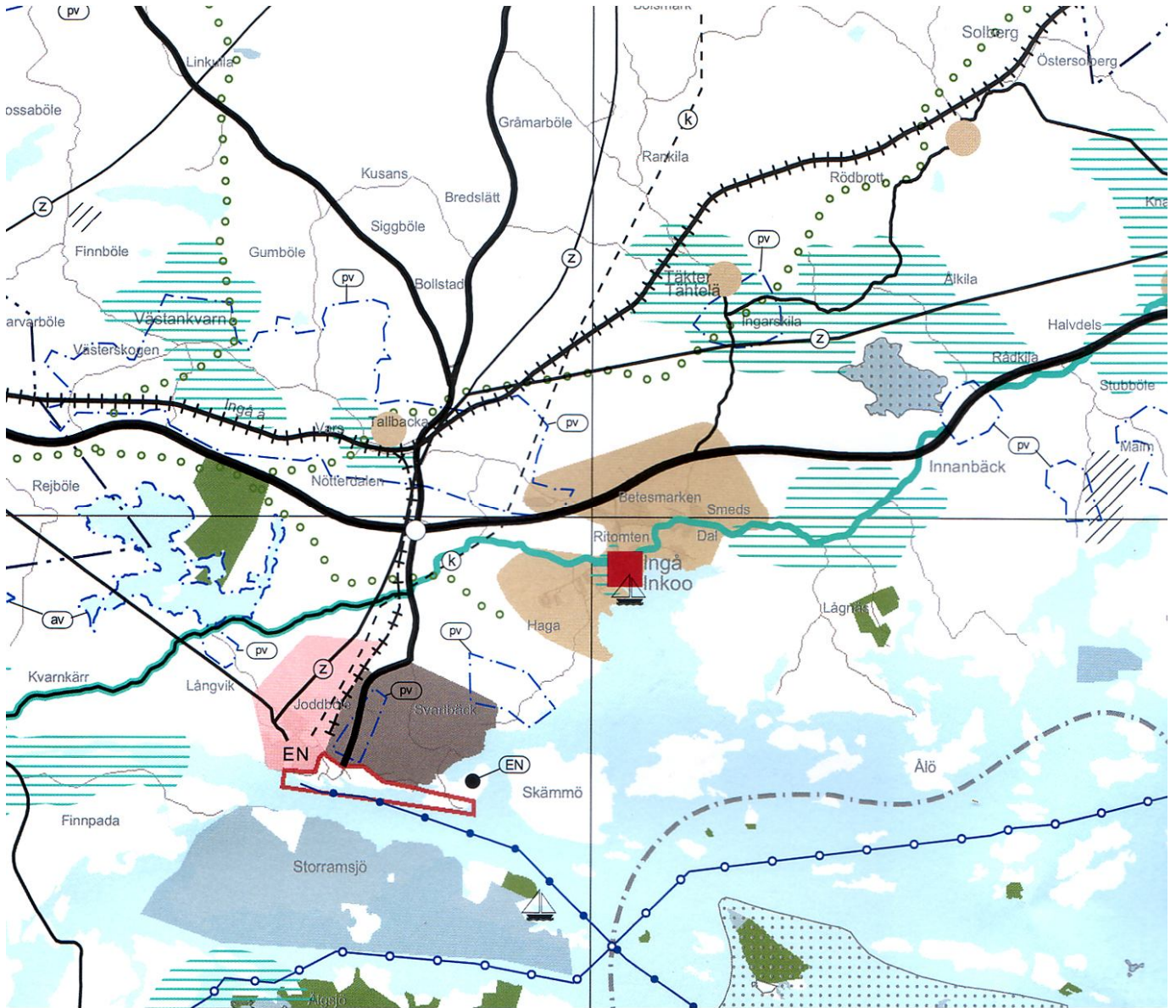
(kaavaluonnos 2.4.2007, kaavaehdotus 3.3.2008, kaavaehdotus 13.10.2008, kaavaehdotus 6.4.2009, kaavaehdotus 1.10.2009, kaavaehdotus 16.3.2010)

Kari Ristola TKL arkkitehti SAFA

Arkkitehtuuritoimisto Kari Ristola Oy
urheilukatu 24 A 1 00250 Helsinki
puh. (09) 634 151 faksi (09) 634 157






















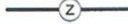

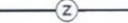










Liite 1: Alueen sijainti (ei mittakaavassa)

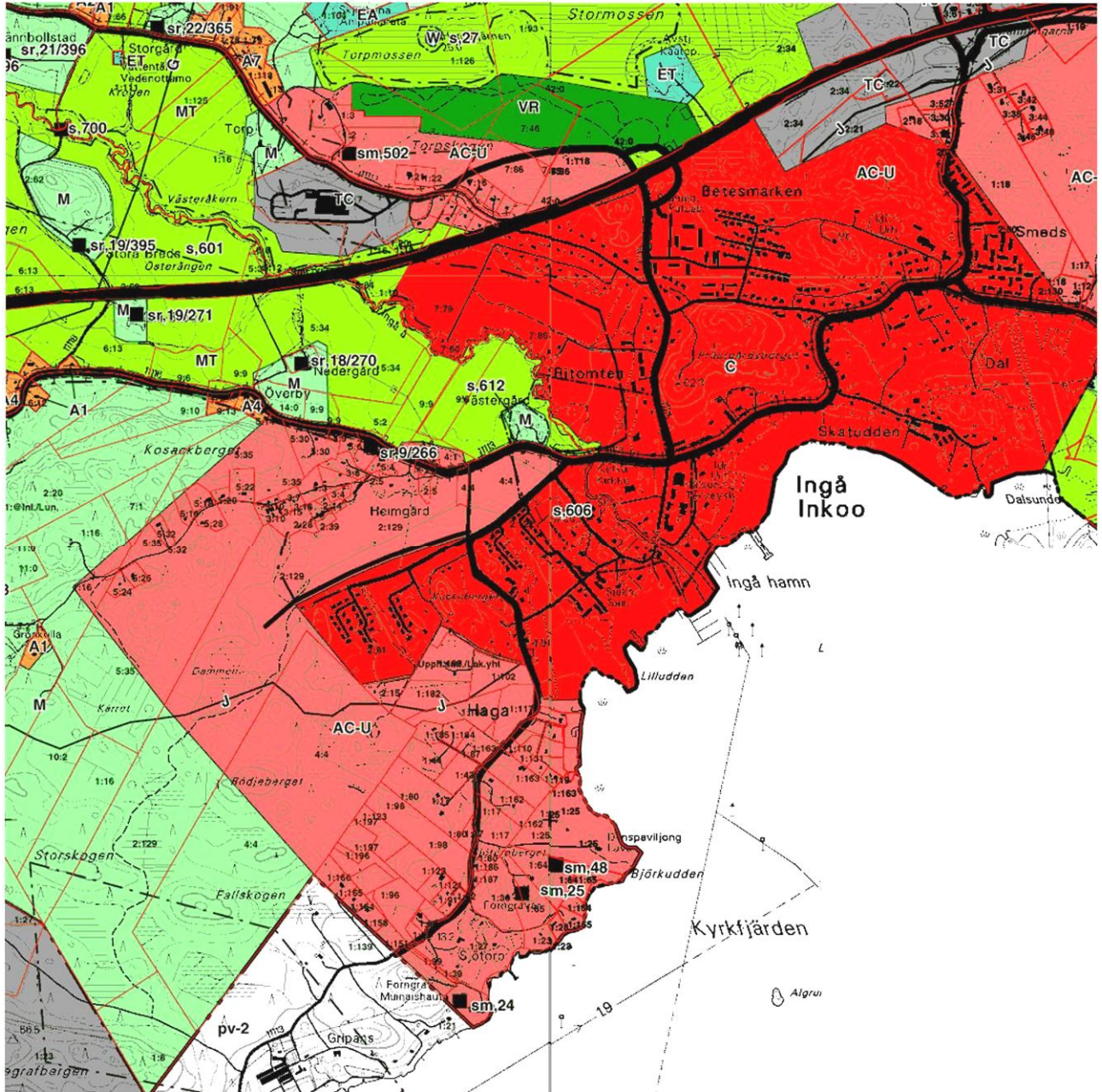


Liite 2.1: Ote Uudenmaan maakuntakaavasta 8.11.2006 (1:100 000)

**Merkinnät
Beteckningar**

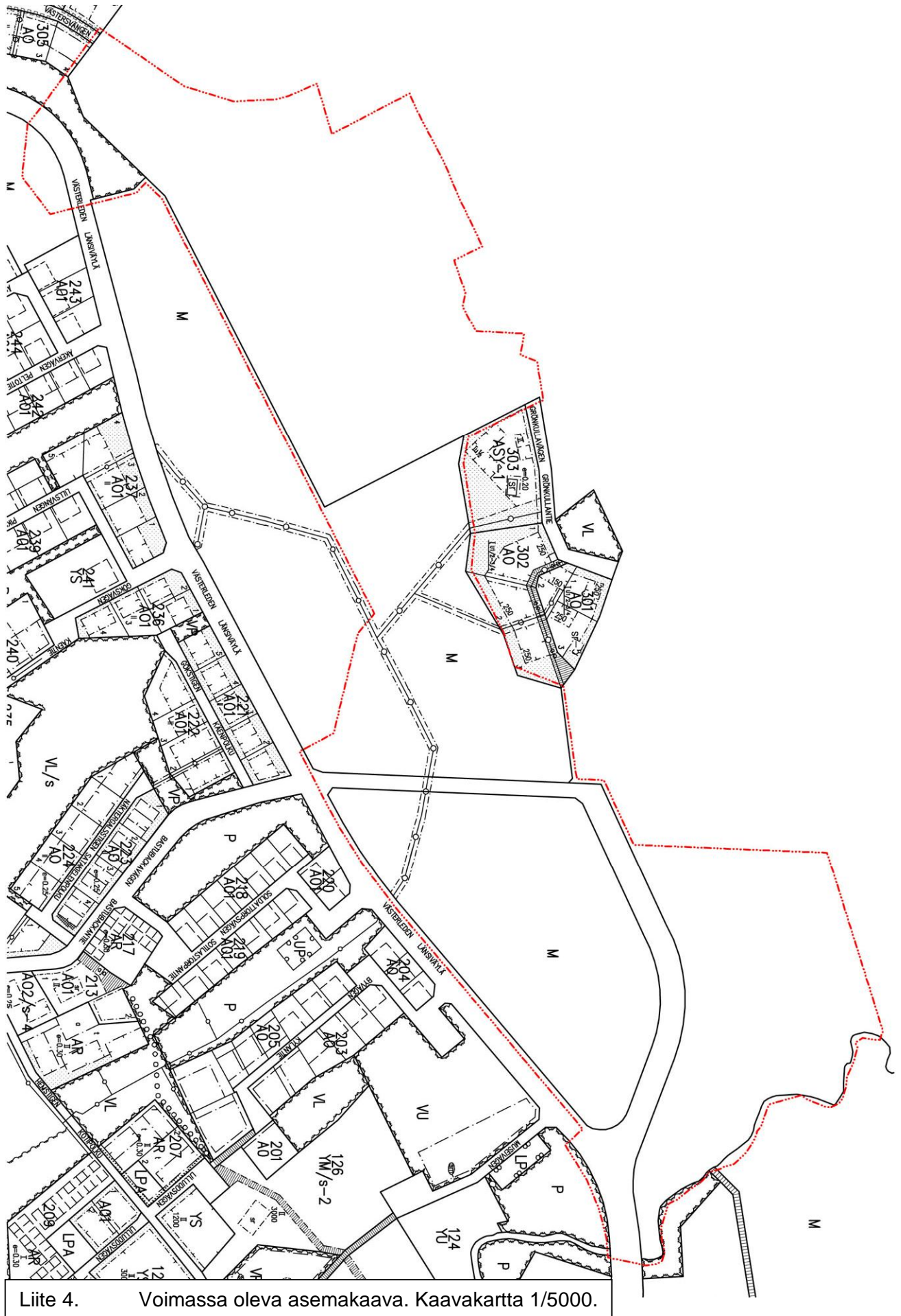
	Taajamatoimintojen alue Område för tätortsfunktioner		Valtatie / Kantatie Riksväg / Stamväg
	Kylä By		Seututie Regional väg
	Keskustatoimintojen alue Område för centrumfunktioner		Yhdystie Förbindelseväg
			Eritasoliittymä Planskild anslutning
	Palvelujen alue Område för service		Päärata Huvudbana
	Teollisuusalue Industriområde		Yhdysrata Förbindelsebana
	Virkistysalue Rekreatiomsområde		Seutuliiikenteen rata Bana för regional trafik
	Viheryhteystarve Behov av grönförbindelse		Laivaväylä Fartygsled
	Luonnonsuojelualue Naturskyddsområde		Veneväylä Småbåtsled
	Energiahuollon alue Område för energiförsörjning		Ulkoilureitti Friluftsled
			400 kV voimalinja 400 kV kraftledning
	Liikennealue Trafikområde		110 kV voimalinja 110 kV kraftledning
	Liikennealue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on taajamatoimintojen alue Trafikområde, vars sekundära användningsändamål är område för tätortsfunktioner		
	Vierassatama Gästhamn		
	Vedehankinnan kannalta arvokas pintavesialue För vattenförsörjning viktigt ytvattensområde		
	Pohjavesialue Grundvattensområde		
	Maakaasun runkoputki Naturgashuvudledning		
	Maakaasun runkoputken ohjeellinen linjaus Riktgivande sträckning för naturgashuvudledning		
	Energia- ja/tai jätehuoltoon varattu alue Område reserverat för energiförsörjning och/eller avfallshantering		
	Yhdyskuntateknisen huollon alue Område för samhällsteknisk försörjning		

Kaavamerkinnät

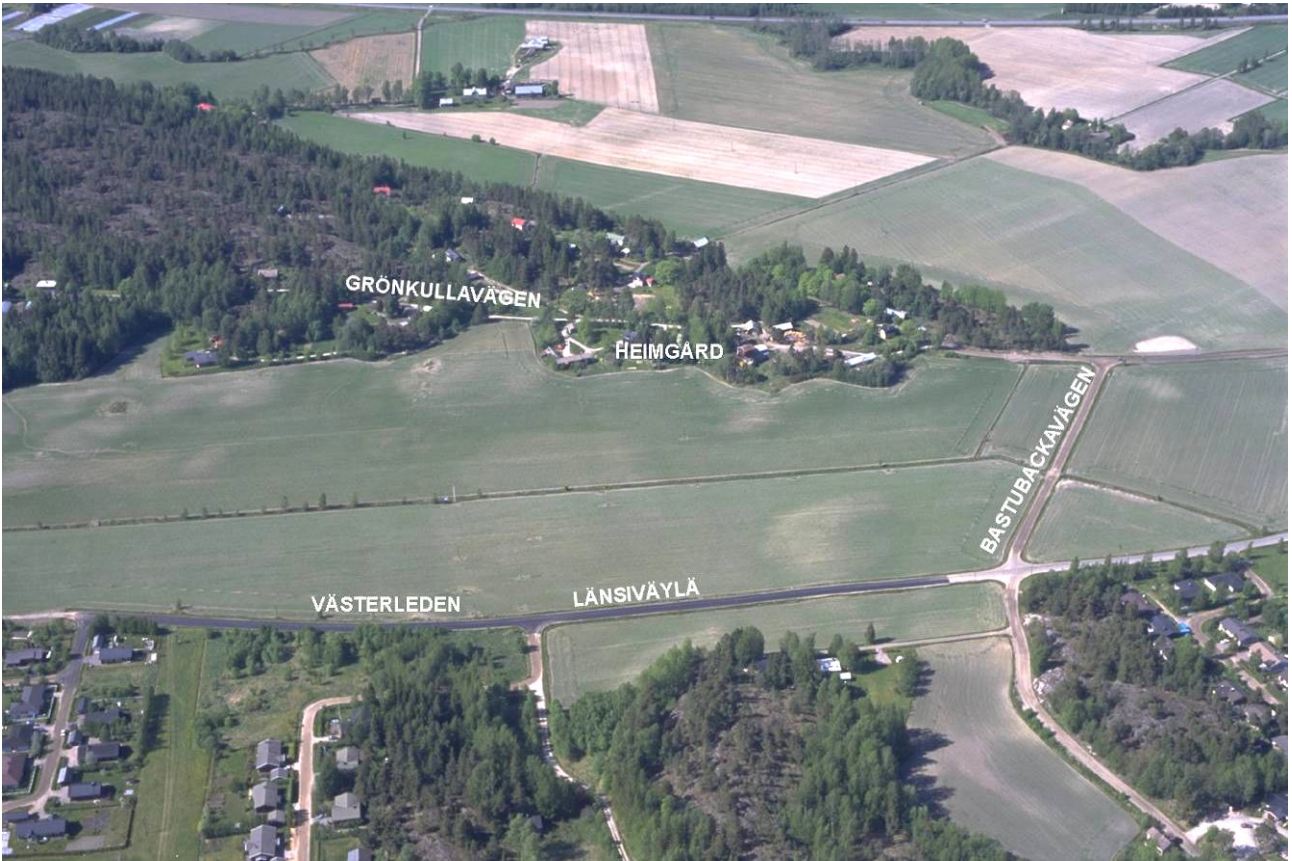


AC-U = ASUNTOALUE, JOSSA SUUNNITTELUTARVETTA

Liite 3. Ote Inkoon mannesrosien yleiskaavasta 2001 (ei mittakaavassa)



Liite 4. Voimassa oleva asemakaava. Kaavakartta 1/5000.



Liite 5.1 Viistokuvla alueesta. 1/2



Liite 5.2 Viistokuvla alueesta. 2/2

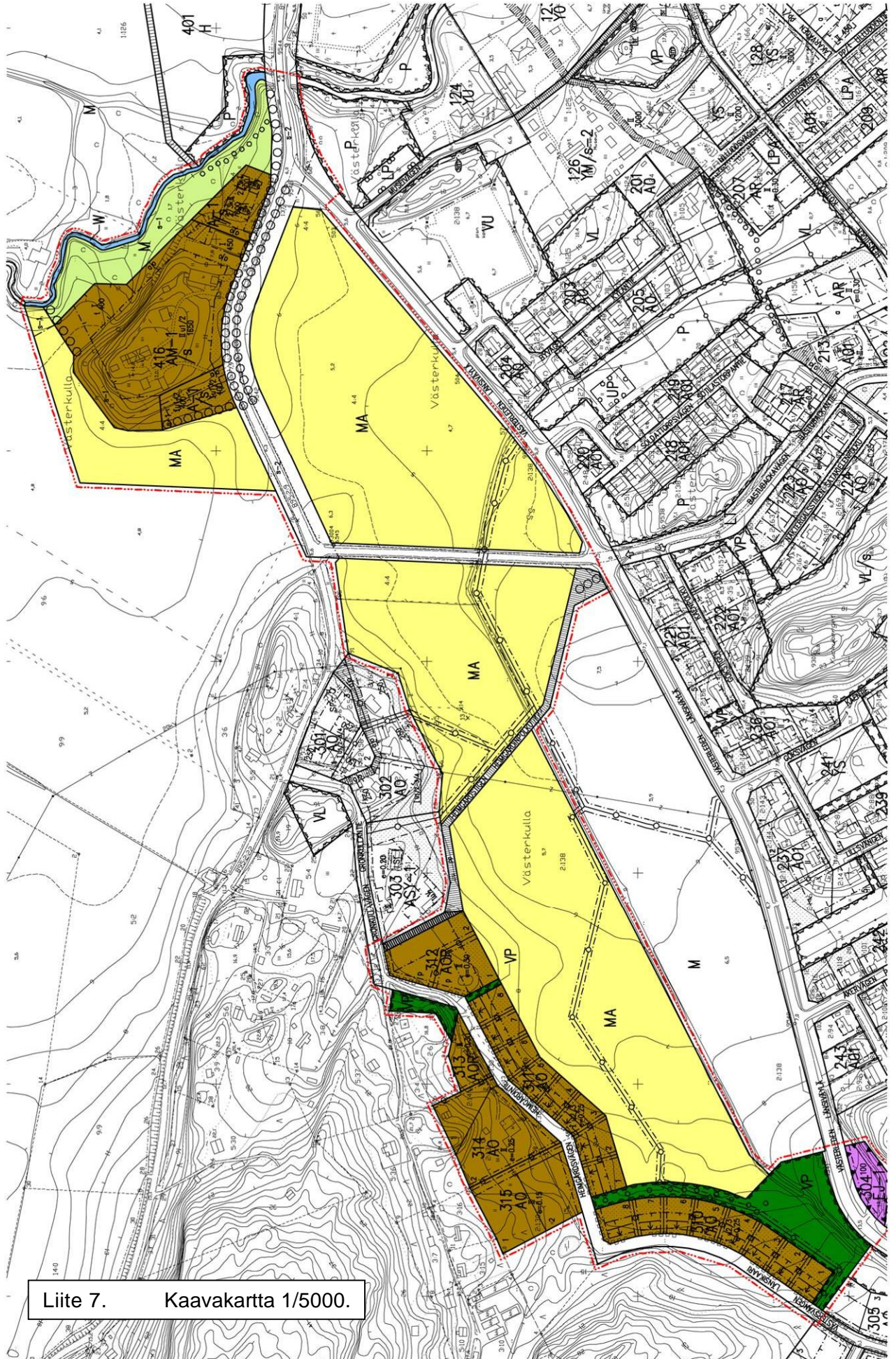
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	149 Inkoo	Täyttämispvm	01.10.2009
Kaavan nimi	Kirkonkylä	Grönkulla-Heimgård 1	
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	03.03.2008
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	18.04.2005
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	27,2427	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	12,2339
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	15,0088

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	27,2427	100,0	12925	0,05	15,0088	12925
A yhteensä	6,1358	22,5	12825	0,21	6,1358	12825
AO	2,8994	47,3	6625	0,23	2,8994	6625
A-1	0,5434	8,9	1700	0,31	0,5434	1700
AM-1	2,0272	33,0	2500	0,12	2,0272	2500
AOR	0,6658	10,9	2000	0,30	0,6658	2000
V yhteensä	1,1017	4,0	0		1,1017	0
VP	1,1017	100,0	0		1,1017	0
L yhteensä	3,1584	11,6	0		1,2405	0
Kadut	2,7950	88,5	0		0,8771	0
Kev.liik.kadut	0,3634	11,5	0		0,3634	0
E yhteensä	0,2014	0,7	100	0,05	0,2014	100
EJ-1	0,2014	100,0	100	0,05	0,2014	100
M yhteensä	16,4905	60,5	0		6,1745	0
M	0,9465	5,7	0		-9,3695	0
MA	15,5440	94,3	0		15,5440	0
W yhteensä	0,1549	0,6	0		0,1549	0
W	0,1549	100,0	0		0,1549	0

Liite 6. Asemakaavan seurantalomake.



Liite 7. Kaavakartta 1/5000.



Erillispienalojen korttelialue.



Asuinrakennusten korttelialue. Alueelle voidaan lisäksi rakentaa kortteihin 416 pölkkykäytötarkoitukseen liittyviä majoituslaitteita rakennuksia. Erillispienalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.



Maatilojen talouskeskusten korttelialue. Alueelle voidaan lisäksi rakentaa pääkäytötarkoituksen yhteydessä tapahtuvaan majoituslaitteita liittyviä rakennuksia.



Puisto.



Maa- ja metsätalousalue.



Maisemallisesti arvokas peltoalue, joka on säilytettävä voimimana peltona.



Jätteenkäsittelyalue, joka on varattu jätteiden keräilyä varten. Alue on ympäröitävä näkösuojan ontovalla aidoilla tai istutuksin.



Vesialue.

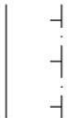
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Poikkeaviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.



Ohjeellinen tontin raja.

315

2

Korttelin numero.

Ohjeellinen tontin numero.

Tehokkuusluku ei kerrosalain suhde tontin pinta-alaan.

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Rakennuskoikeus kerrosalainmetreinä.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman soilitun kerrosluvun.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talourakennuksen.

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ulakon tasolla saa käyttää kerrosalain laskeutavaksi tilaksi.

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa keilainkerroksessa käyttää kerrosalain laskeutavaksi tilaksi.



Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauksen ylin korkeusarvo.



Rakennusala.



Nuoli osoittaa rakennusalan sen sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



Istutettava alueen osa.



Istutettava puurivi.



Katu.



Ulkoliuretti.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Jalankeululle ja polkupyöräilijälle varattu katu/tie.



Yleiselle jalankeululle varattu alueen osa.



Ajonlytys.



Johtoa tai ojaa varten varattu alueen osa.



Pysäköintipaikka.



Alueen osa, jolla ei saa suorittaa sen luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä.



Historiallinen tie, jonka linjous ja luonne tulee säilyttää.



Maatilanrajajojo, jolla ympäröivät säilytetään. Uudis- ja korjausrakentamisen tulee olla sellaista, että se sopeutuu sekä alueen omoaan, että ympäröivän alueen vanhaan arvokkaaseen maisemaan ja rakennuskantaan sen luonnella ja ilmeellä rikkomatta.

Liite 8.1

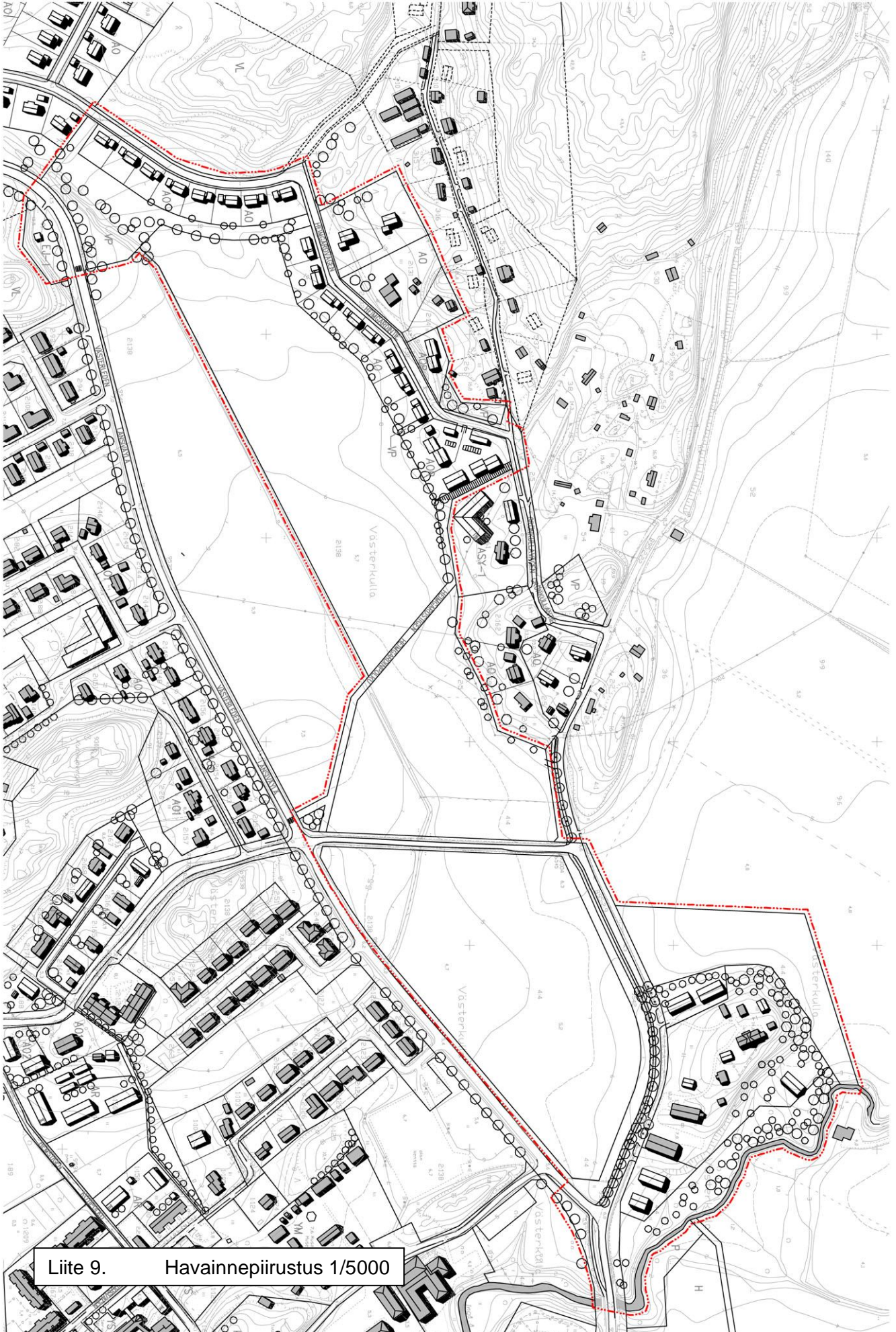
Kaavamerkinnät ja -määräykset 1/2

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

1. Byggnad får uppföras intill gräns mot granntomt inom anvisad byggnadsyta. I fasad mot granntomt bör inte placeras huvudfönster till rum om avståndet till gränsen är mindre än 8 m.
2. Minimiantal bilplatser:
AO- och AOR-tomt: 1bp/80 m² våningsyta eller 2bp/bostad.
A-1 och AM-1 -kvartersområde: 1bp/80 m² våningsyta eller enligt särskild behovsutredning. Bilplatser bör avskiljas från det övriga gårdsområdet med planteringar. Bilplatsernas avstånd till gatuumrådet skall vara minst 8 m.
3. På A-1-, AO- och AOR- kvartersområde:
 - 3.1 Byggnaderna och carportarna bör förses med åstak, taklutning 1/3 – 1/2. Fasadernas huvudsakliga material skall vara målade trä.
 - 3.2 På kvartersområden som angränsar till ett öppet landskap bör en tät randzon av trä och buskar planteras i delar av tomt som skall planteras. Då del av tomten som skall planteras gränsar mot gatuumråde bör tomten inhägnas med 1.2–2 m hög häck eller träplank.
 - 3.3 I AOR-kvarteren bör åtminstone 1 bp/bostad förläggas i biltaken.
 - 3.4 En enhetlig fasad får vara högst 20 meter lång.
 - 3.5 Vid byggnadsarbeten bör beaktas att byggnaden harmonierar med sin omgivning vad form, skala och material beträffar.
 - 3.6 I AO-kvarter får utöver den i detaljplanen antecknade byggrätten byggas ekonomibyggnader med en våningsyta på högst 35 m². Ekonomibyggnader och täckta bilplatser bör placeras på byggnadsytan.
4. På AM-1 kvartersområde:
 - 4.1 Byggnaderna bör förses med åstak, taklutning 1/3 – 1/2.
 - 4.2 En enhetlig fasad får vara högst 25 meter lång.
 - 4.3 Vid byggnadsarbeten bör beaktas att byggnaden harmonierar med sin omgivning vad form, skala och material beträffar.

ERITYISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ

1. Merkityn rakennusalan puiteissa rakennus saadaan sijoittaa naapurintontin rajaan kiinni. Naapurintontin vastaiseen seinään ei saa sijoittaa huoneen pääikkunaa, jos etäisyys rajaan on alle 8 m.
2. Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:
AO- ja AOR-tontti: 1ap/80 m² kerrosalaa tai 2ap/asunto.
A-1 ja AM-1 -korttelialue: 1ap/80 m² kerrosalaa tai erillisen selvityksen mukaisesti. Autopaikat tulee rajata istutuksin muusta piha-alueesta. Autopaikat tulee sijoittaa vähintään 8m etäisyydelle katualueesta.
3. A-1-, AO- ja AOR-korttelialueella:
 - 3.1 Rakennukset ja autokatokset tulee varustaa harjakatolla, kaltevuudeltaan 1/3–1/2. Julkisivujen pääasiallisen materiaalin tulee olla maalattu puu.
 - 3.2 Avoimeen alueeseen rajautuvien rakennuskortteleiden istutettaville tontin osille on istutettava puista ja pensaista tiheä reunavyöhyke. Istutettavan tontin osan rajoituksessa katualueeseen on tontti aidattava katua vastaan 1.2–2 m korkealla pensas- tai puuaidalla.
 - 3.3 AOR-kortteleissa vähintään 1 ap/asunto tulee sijoittaa autokatokseen.
 - 3.4 Yhtenäisen julkisivun pituus saa olla enintään 20 metriä.
 - 3.5 Uudisrakennustöiden yhteydessä on otettava huomioon, että rakennus muodoltaan, mittakaavaltaan ja materiaaliltaan soveltuu ympäristöönsä.
 - 3.6 AO-kortteleissa saa rakennusoikeuden lisäksi rakentaa enintään 35 kem² talousrakennuksia. Talousrakennukset ja autokatokset tulee sijoittaa rakennusalalle.
4. AM-1 -korttelialueella:
 - 4.1 Rakennukset tulee varustaa harjakatolla, kaltevuudeltaan 1/3–1/2.
 - 4.2 Yhtenäisen julkisivun pituus saa olla enintään 25 metriä.
 - 4.3 Uudisrakennustöiden yhteydessä on otettava huomioon, että rakennus muodoltaan, mittakaavaltaan ja materiaaliltaan soveltuu ympäristöönsä.



Liite 9. Havainnepiirustus 1/5000