

Inkoonrannan asemakaava

Kaavaselostus

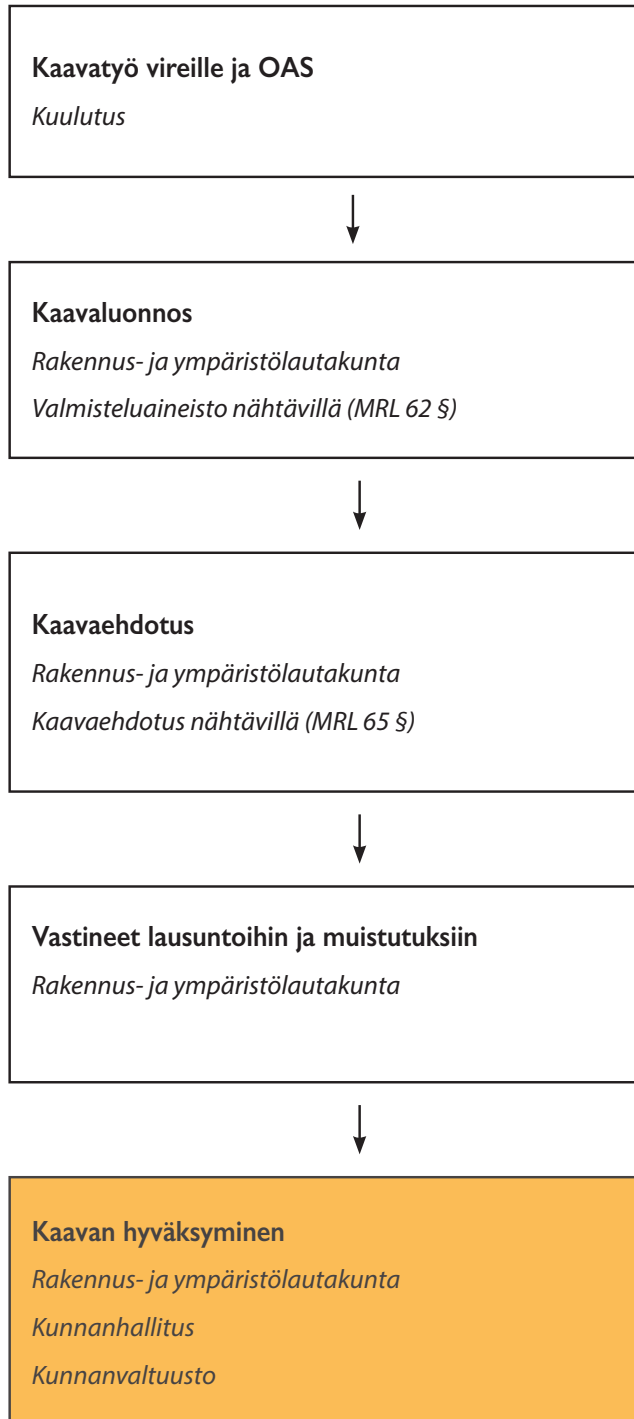
Tullut voimaan 6.8.2019 (kuulutus)

Hyv. KV 3.6.2019 § 29

20.5.2019



Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet



Kaavan laatijat

Inkoon kunta

Aija Aunio
kaavoitusarkkitehti

Minna Penttilä
Kaavoituspäällikkö

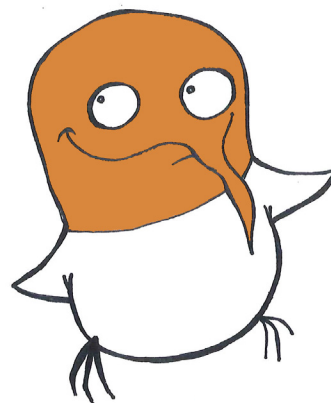
Arkkitehtitoimisto A-Konsultit Oy

Staffan Lodenius
Arkkitehti SAFA, YKS-576

Hasse Hägerström
Arkkitehti SAFA

Matti Heikkinen
Arkkitehti SAFA, YKS-639

Yhteystiedot raportin lopussa.



Sisällysluettelo

| | |
|---|-----------|
| 1. Perus- ja tunnistetiedot | 4 |
| 1.1. Perustiedot | 4 |
| 1.2. Kaava-alueen sijainti | 4 |
| 1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus | 4 |
| 2. Yhteenveto ja kaavaprosessin vaiheet | 5 |
| 2.1. Kaavaprosessin vaiheet | 5 |
| 2.2. Asemakaavan keskeinen sisältö | 7 |
| 2.3. Asemakaavan toteuttaminen | 7 |
| 3. Suunnittelualan kuvaus | 8 |
| 3.1. Historia | 8 |
| 3.2. Nykytilanne | 9 |
| 3.3. Maisema | 10 |
| 3.4. Luonnonympäristö | 11 |
| 3.5. Maaperä | 11 |
| 3.6. Rakennettu ympäristö | 12 |
| 3.7. Maanomistus | 15 |
| 3.8. Suunnittelutilanne | 16 |
| 3.9. Alueelle tehdyt selvitykset | 18 |
| 4. Asemakaavamuutoksen tavoitteet | 19 |
| 4.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja maakuntakaavan tavoitteet | 19 |
| 4.2. Kunnan ja alueen toimijoiden tavoitteet | 20 |
| 5. Asemakaavan kuvaus | 21 |
| 5.1. Kaavan rakenne | 21 |
| 5.2. Mitoitus | 21 |
| 5.3. Palvelut | 22 |
| 5.4. Yhdyskuntatekninen huolto | 22 |
| 5.5. Korttelialueet | 23 |
| 5.6. Muut alueet | 26 |
| 5.7. Liikenne ja liikkuminen | 27 |
| 5.8. Rakentamisen ohjaus ja lähiympäristö | 31 |
| 6. Vaikutusten arviointi | 32 |
| 7. Asemakaavan toteuttaminen ja aikataulu | 34 |
| 8. Yhteystiedot | 34 |
| 9. Liitteet | 35 |
| 9.1. Kaavakartan pienennös | 35 |
| 9.2. Asemakaavamerkinnot ja -määräykset | 36 |
| 9.3. Tilastolomake | 44 |

I. Perus- ja tunnistetiedot

I.1. Perustiedot

Asemakaavan muutos koskee Inkoon kirkonkylän korttelin 105 osaa, kortteleita 107 ja 108 ja muodostettuja kortteleita 133–136 sekä niihin liittyviä katu-, liikenne-, virkistys- ja vesialueita.

Kaavan nimi: Inkoonrannan asemakaava
Asemakaavan tunnus:
Asemakaavaluonnoksen pvm: 25.9.2018
Asemakaavaehdotuksen pvm: 22.1.2019
Kaavan laatija: Arkkitehtitoimisto A-Konsultit Oy
Vireille tulosta ilmoitettu 25.6.2018

I.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Inkoon keskustassa Rantatien, Suurkirkontien ja Katajanokatie sekä Inkoonjoen ja Kyrkfjärden-nimisen merenlahden välissä. Se on pinta-alaltaan noin 24,1 ha. Alueen eteläpäässä on Inkoon satama ja kauppakeskus Strand.

I.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

Inkoonrannan asemakaava.

Kaavoituksen tavoitteena on suunnitella alueella järjestetyn arkkitehtuurikilpailun kahden voittosijan jakaneen kilpailuehdotuksen ideoiden perusteella toteutettava asemakaava, joka sisältää keskusta- ja venesatamapalveluita, asumista ja viheralueita.

Asemakaava laaditaan samanaikaisesti Kirkonkylän sataman asemakaavahankkeen kanssa. Hankkeiden yhteydessä selvitetään olevien toimintojen jatkuvuus Inkoon kirkonkylän ranta-alueella ja siirretään pysäköinnin painopistettä läntiselle puolelle Inkoonjoen suuta. Ne mahdollistavat myös yhtenäisen rantaraitin muodostamisen ja siihen liittyvien ulkoilualueiden ja uimarannan kehittämisen.



Ortoilmakuva alueesta.

2. Yhteenveto ja kaavaprosessin vaiheet

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Inkoon kunta ja Inkon keskustakehitys Oy järjestivät alueen kehityksestä viiden arkkitehtitoimiston välillä kutsukilpailun 1.2.–23.3.2018. Kilpailu ratkesi 20.4.2018 ja ensimmäinen sija jaettiin kahden ehdotuksen, 'Oihonna' ja 'View' kesken. Voittajaehdotusten laatijat, UKI Arkkitehdit ja Haroma & Partners Oy laativat suunnitelmista yhdistelmän 13.7.2018.

Kaavahankkeen ohjaamiseksi perustettiin ohjausryhmä, jossa ovat mukana kunnan, kiinteistökehittäjän sekä kaavakonsultin edustajat. Ryhmä on kokoontunut 6 kertaa välillä 30.5. – 11.12.2018. Arkkitehtitoimisto A-Konsultit on toiminut hankkeen kaavakonsulttina vuonna 2016 tehdyn julkisen hankintapäätöksen mukaisesti.



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) hyväksyttiin 12.6.2018. Siitä saatiin yhteensä 8 lausuntoa keskeisiltä viranomaisilta sekä yksi asukasmielipide.

Kesäkuussa 2018 järjestettiin kunnan päättäjäille ja virkamiehille kysely ensimmäisistä kaavan ensimmäisistä työluonnoksista.

7.8.2018 järjestettiin asukastilaisuus, jossa esiteltiin kilpailuehdotuksia ja järjestettiin kävely- ja keskustelutilaisuus kaava-alueella. Kävelylle osallistui n. 60 asukasta sekä median edustajia. Kävelyn yhteydessä kerätyn kyselyn tulokset koottiin muistioon (päivätty 16.8.2018).

Kaavahanke esiteltiin kunnanvaltuutetuille seminaarissa Naantalissa 7. – 8.9.2018.



Inkoonranta-hankkeen ideointia varten järjestettiin keväällä 2018 arkkitehtuurikutsukilpailu. Ensimmäinen sija jaettiin ehdotusten 'Oihonna' (vasemmalla) ja 'View' (oikealla).

11.9.2018 järjestettiin ELY-keskuksessa aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu. Neuvottelussa esiteltiin hankkeen lähtökohdat ja tavoitteet, siihenastinen vuorovaikutustoiminta, alustavat kaavaluonnokset sekä 4.9. päivätty kaavaselostuksen työluonnos sekä alustava vaikutusten arviointi. Viranomaiset kommentoivat alustavaa aineistoa jatkotyösuunnitelmia. Tapaamisen muistio on päivätty 9.10.2018.

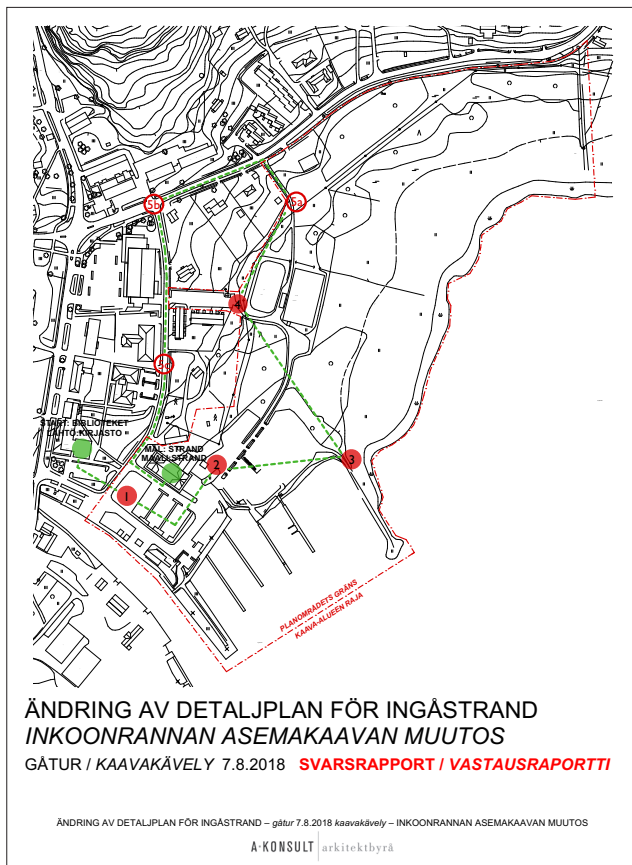
Kaavaluonnos laadittiin syyskuussa 2018 ja rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi sen nähtäville asetettavaksi 25.9.2018. Luonnos oli nähtävillä 5.10. – 5.11.2018 ja siitä saatiin 8 lausuntoa 12 mielipidettä.

Asemakaava on myös digitaalisen asemakaavan tietomallin pilottihanke.

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville 22.1.2019. Ehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä 8.2.-11.3.2019. Ehdotuksesta saatiin 10 lausuntoa ja kaksi muistutusta. Lyhennelmät lausunnoista ja muistutuksista ovat kaavan liiteasiakirjana.

Katujen, kunnallistekniikan ja puistojen yleissuunnitelmat laadittiin keväällä 2019 ja niiden johdosta kaavaehdotukseen tehtiin vähäiseksi katsottavia tarkistuksia.

Tarkistettu kaavaehdotus käsiteltiin rakennus- ja ympäristölautakunnassa 20.5.2019 § 52 ja kunnanhallituksessa 27.5.2019 § 52. Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavan 3.6.2019 § 29.



Vuorovaikutuksen keskeinen vaihe oli 7.8.2018 järjestetty kaavakävely.

2.2. Asemakaavan keskeinen sisältö

Asemakaavan päälinjat ovat:

- Rantatien ja Suurkirkontien väliselle ranta-alueen keskustatoimintoja kehitetään osoittamalla uusia keskusta- ja asuintoimintojen kortteleita n 12 000 k-m², joka jakautuu kerrostalojen (5 746 k-m²), enintään 2-kerroksisten asuintalojen (3 761 k-m²) ja liike- ja asuintalojen (1848+700 k-m²) kortteleiden kesken.
- Kauppakeskus Strandille osoitetaan laajenemisvaraa 1 500 k-m².
- Muita kaava-alueen kortteleita voidaan täydentää päivitetyn asemakaavan mukaisesti.
- Oleva pienvenesatama ei laajene olevan kaavan mukaisesti, vaan venepaikkojen määrää vähennetään hieman. Pitkäaikaispysäköintipaikkoja alueella vähennetään reilusti ja veneiden talvisäilytyspaikat poistuvat. Näitä pienvenesataman toimintoja ohjataan voimakkaammin viereiselle satama-alueelle toiselle puolen jokea.
- Nykyiset vapaa-ajantoiminnot siirretään uusiin paikkoihin kirkonkylän alueella, ja ranta-alueita käsitellään ja hoidetaan selkeämmin sen luonnonarvojen huomioimisen ja suojelun kannalta.
- Veneilijöitä palveleva jätekeräyspiste sijoitetaan satama-alueelle. Koko keskusta-alueella palvelevalle kierrätyspisteelle selvitetään parhailaan uusia sijoitusvaihtoehtoja.
- Toria yhdessä jokivarren ja venesataman laituri-alueiden kanssa kehitetään kirkonkylän tärkeimpänä julkisena tilana / tilasarjana.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Uudet korttelit rakennetaan kunnan ja kiinteistökehitysyhtiön yhteishankkeena, ja kunta vastaa asuinrakentamiselle välttämättömän infran rakentamisesta. Venesatamasta vastaa kunnan omistama yhtiö. Muilta osin kaava toteutetaan tavanomaiseen tapaan maanomistajan, kunnan ja muiden toimijoiden keskinäisten sopimusten mukaisesti.

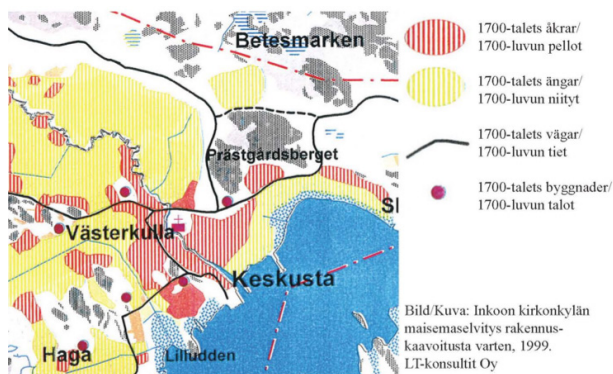
Osuuskunta Suomen asuntomessut aikoo 15.1.2018 tehdyn sopimuksen mukaan järjestää alueella tapahtuman kesällä 2022. Tapahtuman sisältö ja muoto suunnitellaan myöhemmässä vaiheessa, teemana asuminen ja hyvinvointi.

3. Suunnittelualueen kuvaus

3.1. Historia

Kirkonkylän kehityshistoriaa

Inkoon kirkonkylä on kehittynyt keskiaikaisten kulkuväylien, Suuren Rantatien ja Inkoonjoen solmu-kohtaan. Jokisuussa oli saaristolaisten satama, jonne johti tie (nykyinen Museotie) joen länsipuolitse. Nykyisen kirkon varhaiset vaiheet sijoittuvat 1200-luvun lopulle tai 1300-luvulle.



Inkoon kirkonkylän maisemarakenne 1700-luvulla. LT-Konsultit 1999.

1700-luvulla nykyisessä taajamassa ei kirkon lisäksi ollut kuin muutama asuintila, ks. oheinen kuva.

Vanhojen karttojen perusteella voidaan havaita, että kirkonkylän keskustan ilme on pysynyt 1900-luvun alkuvuosikymmeninä hyvin muuttumattomana. Vuodelta 1918 peräisin olevan kartan mukaan maisemaa hallitsivat laajat pelto- ja niittyalueet. Kirkon, tapulin ja seurakunnan rakennusten lisäksi kartalla näkyvät mm. apteekki ja Köpmansin rakennukset.



Kartta 1918.

Suuren Rantatien ja nykyisen Bollstantien varrelle on merkitty runsaasti pieniä rakennuksia - ilmeisesti kirkkotalleja. Kirkon pohjoispuolelle on osoitettu hautausmaan laajennusalue. Pappilasta johtaa kapea tie hautausmaan vieritse Inkoonjoen suuhun.

Pitäjänskartassa vuodelta 1935 kirkkoa, hautausmaata ja pappilaa ympäröi edelleen laajat peltoalueet. Ola Westmanin puistotie on rakennettu vanhan apteekin ja joen välille. Rakentamisen painopiste sijoittuu jokivarteen. Kaava-alueella sijaitsee kansakoulu Suurkirkontien varrella ja sen tuntumassa kunnantalo jokisuun vieressä.

Vuoden 1951 kartasta voi nähdä, että vajaan kahdenkymmenen vuoden aikana uusia rakennuksia on tullut vain muutamia kuten esim. joen eteläpuolelle rakennetut ruotsinkielinen koulu ja opettajien asuinrakennus.



Pitäjänskartta 1935.



Kartta 1951.



Kirkonkylä Kyrkfjärdenin suunnalta. Kuva: Synnöve Westerlund, 1950-luku.

3.2. Nykytilanne

Itä-länsisuuntainen Fagervikiin johtava vanha maantie, Suuri Rantatie (nykyään nimeltään Suurkirkontie) kulkee suunnittelualueen vieressä. Tien eteläpuolella sijaitseva keskiaikainen harmaakivikirkko ympäröivine hautausmaineen ja Ola Westmanin puistotien varren avoin ”kyläviheriö” muodostavat selkeän keskipisteen Inkoon kirkonkylän maisemassa. Inkoonjoen ylittävä silta lähikortteleineen muodostaa kirkon ohella Inkoon tärkeän identiteettitekijän.

Inkoonjoki virtaa syvässä ja reheväkasvustoisessa laaksossa Rantatien pohjoispuolisten peltoalueiden halki kirkonkylän satamaan. Jokeen ja merenlahteen rajautuvaa satama-aluetta rajaavat kunnantalo ja

kauppakeskus Strand. Strandin edessä on kirkonkylän tori. Kyrkfjärden muodostaa laajan puolisoljetun maisematilan jota kirkko ja kellotorni valvovat.

Rantatien ja Suurkirkontien varrella on omakoti- ja pientalorakentamista 1930–50 -luvulta; Rantatien rakentui kaduksi vuoden 1960 aikoihin jolloin rakennettiin myös ensimmäinen toimitalo Ola Westmanin Puistotielle. Ranta-alue oli pääosin luonnontilaista ja niukkakasvuista ja -kasvista 1970-luvulle saakka, jolloin sinne rakennettiin jääkiekkokaukalo. Urheilu- paikkoja on sittemmin rakennettu lisää ja alueella on myös mattojenpesupaikka. Kasvillisuus on lisääntynyt pienten koivikkojen noustua alueelle ja järviruoko on vallannut alaa vanhan rantalinjan molemmin puolin.



Kirkonkylä pohjoisesta. Kuva vuodelta 2010.

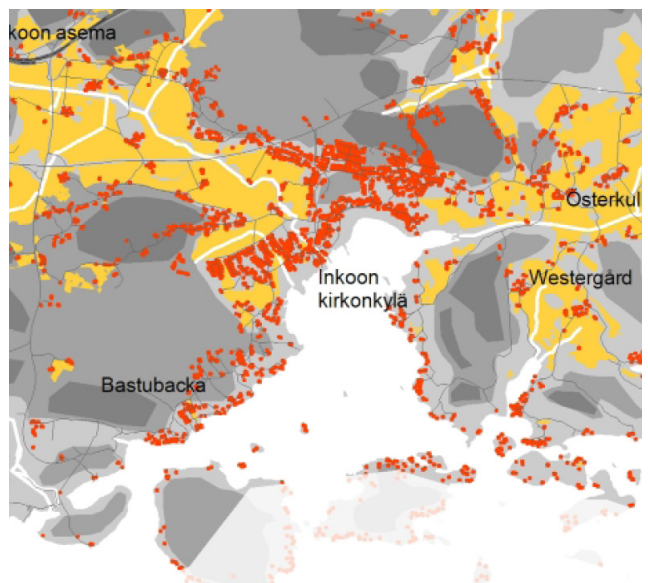
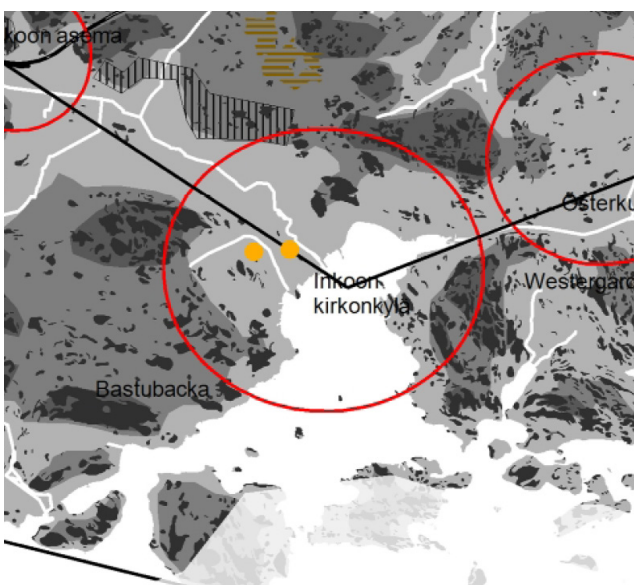
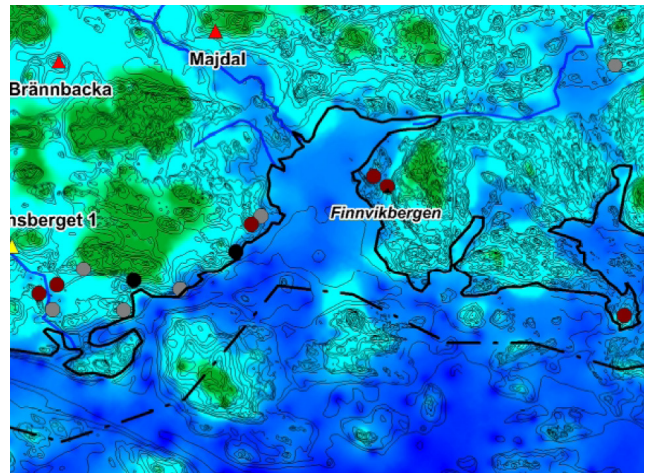


Kirkonkylä Kyrkfjärdenin suunnalta. Nykytilanne.

3.3. Maisema

Kaava-alue muodostaa kirkonkylän länsiosan merelle avautuvan julkisivun sijoittuen tasaiselle rantakais-taleelle Prästgårdbergin mäen ja toisaalta Inkoon kirkon edustalle. Alue on laakea ja ruovikoitunut; n. 1950-luvulle saakka ranta on ollut hiekkaranta, mut-ta merenlahden ruoppausten maamassat on läjitetty pääosin rannalle, jonka johdosta se on vähitellen kasvanut umpeen.

Inkoon kirkonkylä sijaitsee maisemarakenteen hierarkkisessa pisteessä. Kuvasarja näyttää meren ja maan välisen suhteen, topografisen maiseman päälinjat sekä viljelyalueiden ja asutuksen sijainnin maisemassa. Sarlos, Annina: Inkoon kulttuurimaisemaselvitys. Maisemalliset suositukset Inkoon yleiskaavaa varten. Diplomityö 2012.



3.4. Luonnonympäristö

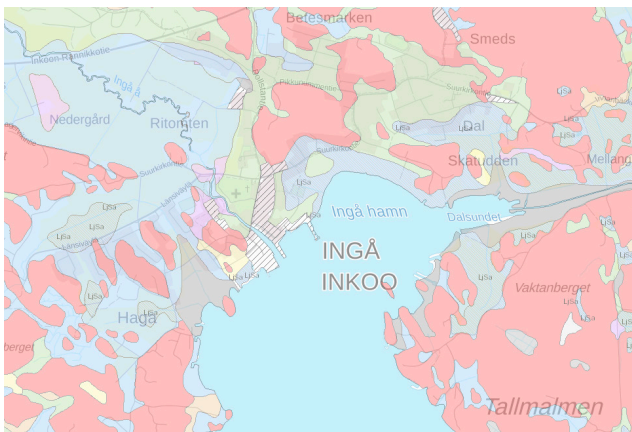
Vuonna 2012 laaditun (Luontopalvelu Vanamo) luontotyytit ja pesivän linnuston käsittävän luontoselvityksen mukaan kaava-alueen pohjoiskulman lehto ja mesiangervokasvuston peittämä luhtainen alue ovat paikallisesti arvokkaita ja niiden viereinen kostea tervaleppälehto paikallisesti erittäin arvokas.

Kyrkfjärdenin luontoselvitys vuodelta 2017 (Silvestris Oy) käsitti elinympäristö-, kasvillisuus-, viitasammakko- sekä linnustokartoituksen. Sen mukaan ranta-alueella on kaksi viitasammakon kutupaikkaa sekä havainto pajulinnun pesimisestä. Laajemmin lahti ja sen ranta kasvustoineen on usean uhanalaisen tai direktiivilajien lisääntymis-, ruokailu- tai levähdys-alue sekä tärkeä kalojen kutualue. Rannan näkinpartaisniitty on luontotyyppinä uhanalainen. Alue kokonaisuutena arvioitiin paikallisesti erittäin arvokkaaksi. Vuoden 2017 luontoselvitystä on täydennetty syksyllä 2018 laaditulla selvityksellä rakentamisen vaikutuksista viitasammakkoon ja linnustoon (Silvestris Oy).

3.5. Maaperä

Maaperä kaava-alueella on pääosin liejusavea, osin myös hiekkaa. Sataman alue on täyttömaata.

Rakennettavuusselvityksessä (Sipti infra Oy, 2017) todettiin silmämääräisesti alueen maakerrosten sisältävän vaihtelevissa määrin sulfidisavea. Sulfidisaven määrä ja laatu sekä sen vaikutukset rakennettavuuteen tulee huomioida myöhemmässä, tarkemmassa rakentamisen suunnittelussa.



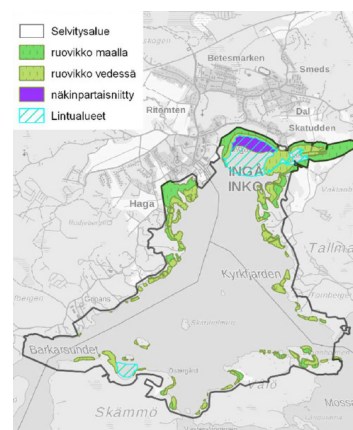
Maaperä. Liejusavi sinisellä, hiekka vihreällä, kallioma punaisella, kartoittamaton valkoisella raidoituksella.



Kyrkfjärdenin pohjoisrannan luontoarvokartta: luontoarvo 3 (punainen pystyviivoitus); luontoarvo 2 (keltainen vaakaviivoitus).



Luontoselvityksen 2017 kartta. Näkinpartaisniitty vihreällä kuviolla, viitasammakon kutupaikka virheällä nuolella, pajusirkku punaisella.



Kyrkfjärdenin arvokkaat elinympäristöt v. 2017 luontoselvityksen mukaan.

3.6. Rakennettu ympäristö

Asuminen ja väestö

Kirkonkylä on kunnan ainoa merkittävä asumiskeskittymä, jossa asuu noin puolet kunnan 5 500 asukkaasta; kirkonkylällä on vuoden 2016 lopussa ollut 2200 asukasta.

Kaava-alue sijaitsee aivan kirkonkylän keskellä, mutta se on kauppakeskus Strandia lukuun ottamatta rakentamaton tai hyvin harvakseltaan rakennettu. Alueella sijaitsee yhteensä 5 pientaloa: Suurkirkontien varrella (idästä länteen) kiinteistöt 149-452-6-6...8 ja Rantatien varrella 149-452-1-126, 149-452-11-16 ja 149-452-18-8, kuvat sivulla 12.

Palvelut työpaikat ja elinkeinot

Kirkonkylän toiminnallinen keskus, joka käsittää sekä julkisia ja kaupallisia palveluita on keskittynyt ennen kaikkea kortteliin 149 Ola Westmanin Puistotien ja Rantatien välille. Myös Suurkirkontien pohjoispuolen kortteliin on sijoittunut keskustatoimintoja. Viime vuosina keskusta on laajentunut kohti rantaa ja kaava-alueen eteläosassa sijaitsee merkittävä osa Inkoon keskustan palveluita: venesatama oheispalveluineen ja polttoainemasemineen sekä kauppakeskus Strand, jossa toimii mm. erikoismyymälöitä, Alko, kuntosali, ravintola sekä parturi-kampaamo. Kauppakeskuksen korttelissa toimii huonekaluverhoomo vanhassa puutalossa.

Alueen asuinrakennusten yhteydessä toimii mm. kalevalainen jäsenkorjaaja.

Liikenne

Suunnittelualuetta rajaavat Rantatie ja Suurkirkontie ovat osa Inkoon keskustan pääliikenneverkkoa. Alueen eteläosassa sataman ja Strandin välinen tori- ja pysäköintialue on Inkoon keskustan laajin yksittäinen pysäköintialue. Sen reunalla pysähtyvät myös Inkoon kautta kulkevat linja-autot. Ranta-alueella on vain sorapintaisia kävelyteitä.



Vierassatama. Näkymän päättänä harmaakivikirkon paanukatto.



Kirkonkylän tieverkko.



Rantatie 5, huonekaluverhoonni.



Rantatie 7.



Rantatie 11(1960), lasten päiväkoti.



Suurkirkontie 7 (1956).



Suurkirkontie 9 (1961).



Suurkirkontie 11 (1948).

Virkistys

Kauppakeskuksessa sijaitsevan kuntosalin ohella suunnittelualueella sijaitsee liikuntapaikka, jossa on kaksi tenniskenttää, kaksi sulkapallokenttää, katukoripallokenttä sekä jääkiekkokaukalo pukutiloineen sekä huoltorakennus. Liikuntapaikan vieressä on mattojenpesupaikka.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Aluetta koskee rakennetun kulttuuriympäristön osalta kaksi kohdetta; Suuri Rantatie (=Suurkirkontie) rajaa kaava-alueita osalta alueen pohjoisrajaa ja Inkoon kirkko ja pappila sijaitsevat kaava-alueen välittömässä läheisyydessä. RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä 22.12.2009 otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen.

Kaava-alueella ei sijaitse yhtään merkittäviä kulttuuriympäristökohteita. Suurkirkontie 5:n (146-152-6-6) rakennusta on pidetty klassismia ja funktionalismia yhdistelevällä tyyllillään paikallisesti arvokkaana. Vuonna 1993 yleiskaavoita varten tehdyssä ja v. 1999 päivitettyssä inventoinnissa kohde on noteerattu osana kirkonkylän liikekeskustaa. Suosituksissa ei anneta ohjeita alueen tai muiden rakennusten kuin pankkikiinteistön suojelusta, vaan puhutaan lähimiljöön kuten pysäköintialueiden ja istutusten kohentamisesta. Lisäksi todetaan, että ”rakennushankkeiden suunnittelussa, kasvillisuuden hoidossa ja mahdollisissa istutustöissä tulisi pyrkiä parantamaan näkymiä merelle ja siten lisätä merellisyyden tunnetta, jonka pitäisi olla keskeinen tekijä kirkonkylän ympäristössä” (Backman 1999).



Ilmakuva vuodelta 1960. Kuvasta huomaa Inkoonjoen suualueen merkityksen keskeisenä solmukohtana. Kunnantalo ja tori sijaitsivat heti sillan eteläpuolella.

Voimassa olevassa asemakaavassa ko. rakennusta ei ole suojeltu, eikä sen säilyttäminen olisi kaavaratkaisun puitteissa mahdollista. Asemakaavan muuotoksessa Suurkirkontien kolmen rakennuksen rivin säilyttäminen on ollut lähtökohtana siten, että tonttien eteläosat täydennysrakentamalla voidaan toteuttaa tonttien käyttämätön rakennusoikeus. Näin on katsottu voitavan tarkoitusemukaisimmin vaalia rakennettua ympäristöä siihen liittyviä erityisiä arvoja hävittämättä (MRL 54§).

Kuninkaan kartastossa (1776–1805) suunnittelualaue on merkitty pelloksi ja niityksi sekä markkinapaikaksi, joka on nykyisen liikekeskuksen pysäköintialueen kohdalla. Esihistoriallisille muinaisjäänöksille alue sijaitsee liian alhaalla merenpintaan nähden eikä sotahistoriallisia kohteita ole löydetty. Museoviraston käsityksen mukaan on epätodennäköistä, että alueella olisi havaitsemattomia historiallisia rakenteita eikä arkeologisten selvitysten tekeminen ole tarpeen. Myöskään kahden aallonmurtajan väliin sijoittuvan venesatamankohdalla ei ole vedenalaisen kulttuuriperinnön selvittämistarvetta v. 2012 tehdyn kartoituksen jälkeen. (Museovirasto, lausunto 16.7.2018.)

Suunnittelualueella ei sijaitse muinaismuistoja.

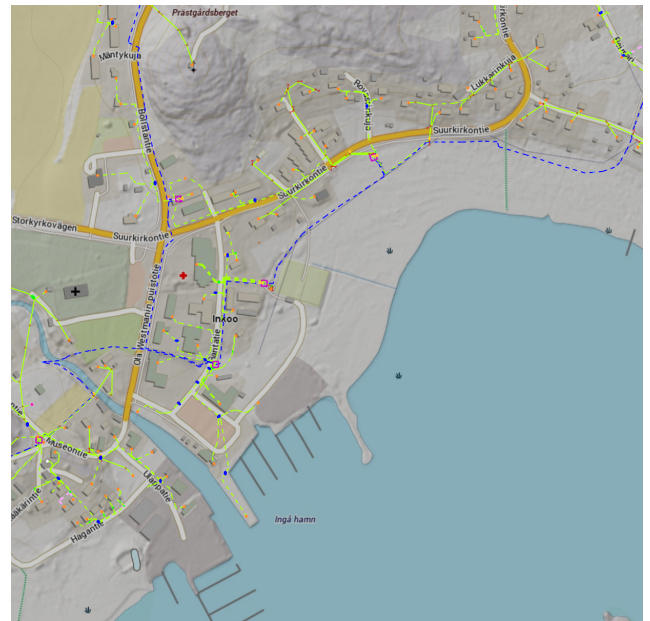
Tekninen huolto

Alue on yhdyskuntateknisen huollon piirissä. Kaava-alueen pohjoisosan läpi kulkee 20 kV maakaapeloitu johto ja alueella sijaitsee kolme puistomuuntamoaa.

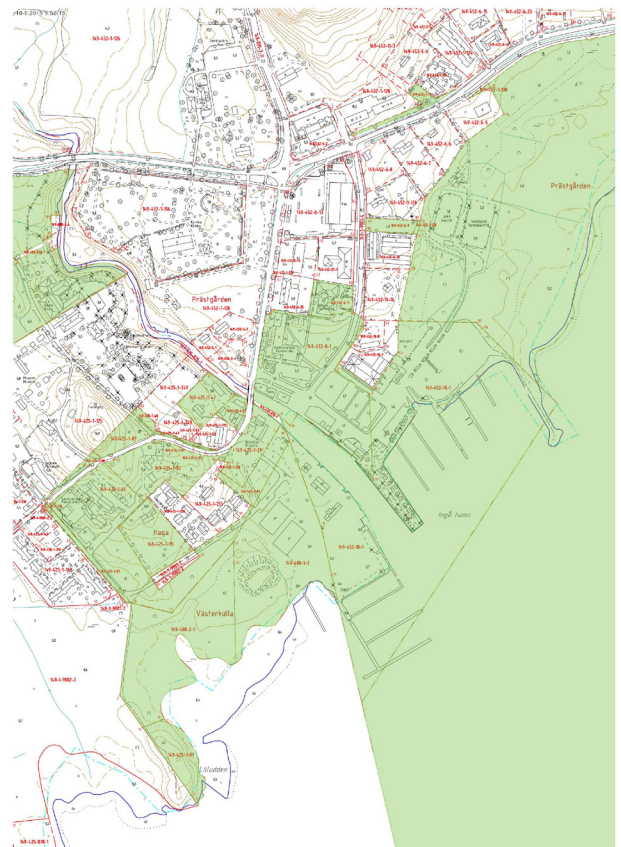
Strandin ostoskeskuksen takana sijaitsee sataman jätepiiste, joka palvelee myös kirkonkylän asutusta. Rannassa on sataman yhteydessä polttoaineasema.

3.7. Maanomistus

Rakentamaton alue kuuluu Inkoon kunnalle. Rakennetut tontit ovat yksityisomistuksessa.



Sähköjaketuverkko.



Kunnan maanomistus alueella.

3.8. Suunnittelutilanne

Maakuntakaavoitus

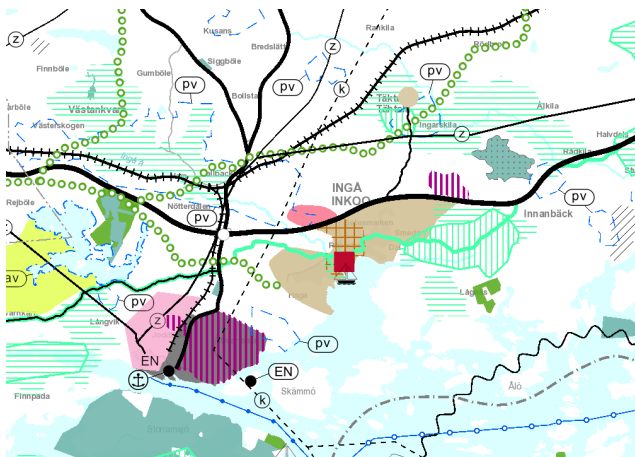
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja ovat tarkemman suunnittelun ohjeena. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on osaltaan tukea ja edistää maankäyttö- ja rakennuslain yleisten tavoitteiden ja laissa määriteltyjen alueidenkäytön suunnittelun tavoitteiden saavuttamista. Keskeisimpiä näistä tavoitteista ovat kestävä kehitys ja hyvä elinympäristö. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät paikallisuunnitteluun ensisijaisesti maakuntakaavoituksen kautta.

Voimassa oleva maakuntakaava

Voimassa olevista maakuntakaavoista suunnittelualueeseen tai sen välittömään läheisyyteen kohdistuvat merkinnät:

- Keskustatoimintojen alue
- Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (Suuri Rantatie & Inkoon kirkko ja pappila)
- Tiivistettävä alue
- Vierassatama



Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä

Valmisteilla oleva maakuntakaava

Kaksiportainen Uusimaa-kaava kattaa koko Uudenmaan alueen, ja sen aikatahtain on vuodessa 2050. Kaikki maankäytön keskeiset teemat yhteen kokoava kaava valmistellaan vuosina 2016–2019.

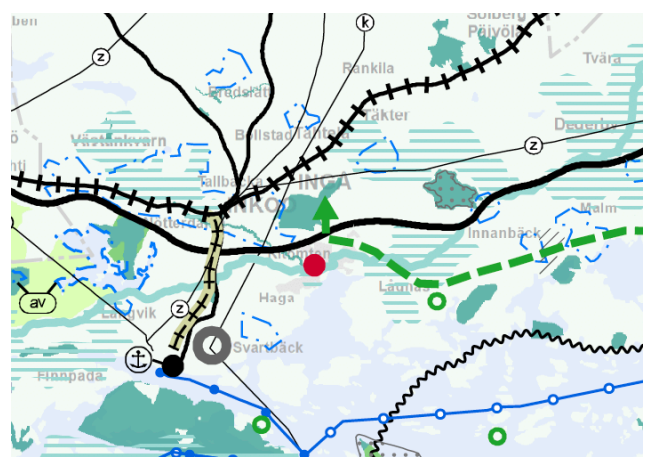
Uusimaa-kaava koostuu oikeusvaikutuksettomasta rakennekaavasta ja sitä tarkentavista vaihekaavoista.

Rakennekaavan luonnos on ollut nähtävillä 27.2. – 13.4.2018. Inkoon keskusta on merkitty siihen keskustan merkinnällä.

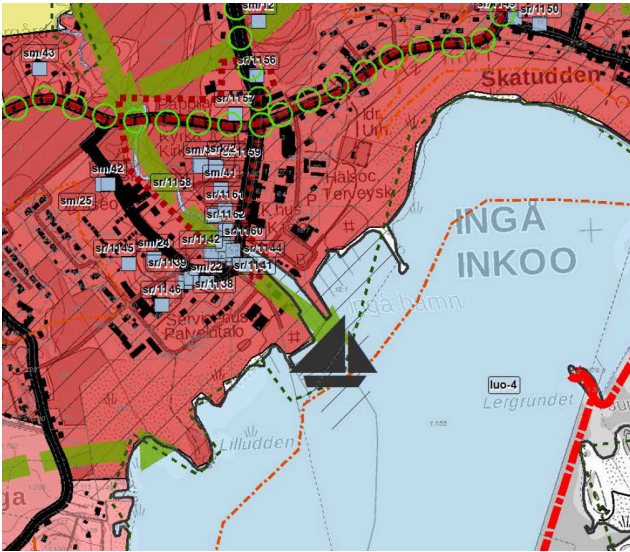
Uusimaa 2050 -kaavan koko maakuntaa koskeva luonnos on nähtävillä 8.10. – 9.11.2018. Siinä Inkoon kirkonkylä on merkinnällä keskustatoimintojen alue, pieni keskus. Muita suunnittelualueen välittömään läheisyyteen kohdistuvia merkintöjä ovat:

- Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (Suuri Rantatie & Inkoon kirkko ja pappila)
- Suojelualue

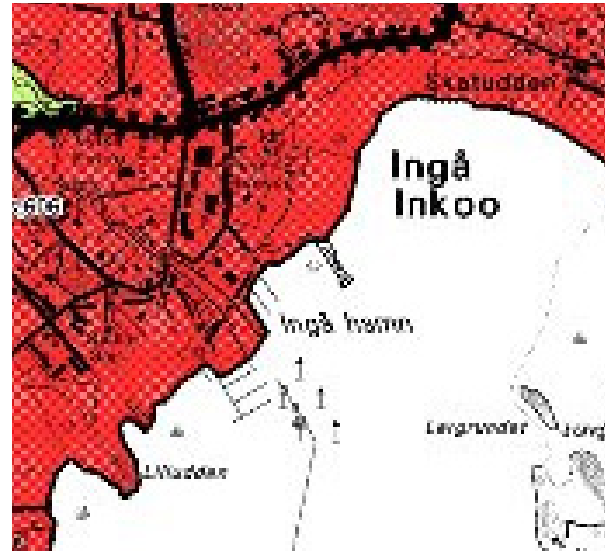
Ehdotus Uusimaa 2050-kaavaksi tulee nähtäville 2019 Kaavaehdotus on ollut kunnissa lausunnolla 21.3.–24.5.2019. Ehdotukseen ei ole odotettavissa Inkoon keskustaa koskevia muutoksia.



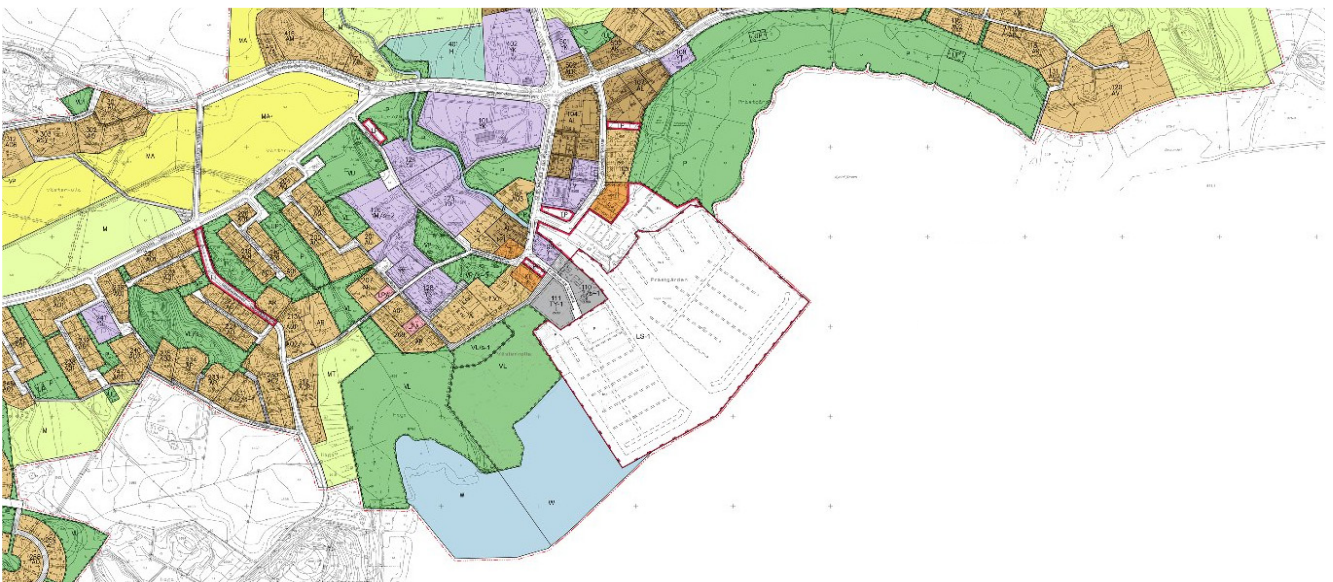
Ote Uusimaa-kaavan 2050 luonnoksesta 8.10.2018.



Ote manneralueiden yleiskaavaluonnoksesta, 2017.



Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.



Voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmä.

Yleiskaavoitus

Alue on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Tilanne tulee pysymään samana parhaillaan käynnissä olevien yleiskaavojen sisällössä.

Asemakaavoitus

Alueelle kohdistuu useita asemakaavoja. Voimassa olevista asemakaavoista vanhin on vuodelta 1975. Silloinen rakennuskaava loi puitteet perinteisen, väljän kirkonkylän muuttumiselle kunnan "moderniksi keskustaajamaksi". Tämä pyrkimys toteutui vain paikoin. Alueelle kohdistuvia merkintöjä ovat mm.

- Pysäköintialue
- Pienvenesatama-alue
- Asuinrakennusten korttelialue
- Asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialue
- Kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialue
- Liike- ja toimistorakennusten korttelialue

3.9. Alueelle tehdyt selvitykset

Luonto ja maisema:

- Inkoonrannan asemakaava. Maankäytön vaikutukset linnustoon ja viitasammakkoon. Silvestris luontoselvitys Oy. 2018.
- Inkoon kirkonkylän Västerkullan ja Prästgårdenin alueen luontoselvitys – luontotyypit ja pesivä linnusto. Luontopalvelu Vanamo. 2012.
- Inkoon Kyrkfjärden, luontoselvitys. Silvestris luontoselvitys oy. 2017.
- Inkoon Kyrkfjärdenin lahden tila. Länsi-Uudenmaan Vesi ja Ympäristö ry. 2018.
- Vattenvegetation i Kyrkfjärden. Catherine Munsterhjelm. 2016.
- Inkoon kulttuurimaisemaselvitys; Maisemalliset suositukset yleiskaavoitusta varten. Diplomityö, Aalto-yliopisto. Annina Sarlos. 2012.

Maaperä ja rakennettavuus:

- Pohjatutkimuksen 2017 täydennys. Sipti Infra. 2018.
- Inkoonranta – rakennettavuusselvitys. Sipti Infra Consulting. 2017.
- Arvio [sataman pohjoispuolisen] ranta-alueen rakennettavuudesta, Ramboll Finland Oy 28.6.2012
- Maaperäselvitykset, täydennys 2019, Ramboll Oy.

Rakennettu ympäristö:

- Rapport över bebyggelseinventering inom Ingå centrumområde. Sigbritt Backman. 1999.
- Inkoon – rakennetun kulttuuriympäristön selvitys. STADIONARK. 2012
- Inkoon kirkonkylän luontoselvitys rakennuskaavoitusta varten. LT-Konsultit Oy. 1999.
- Inkoon kirkonkylän maisemaselvitys rakennuskaavoitusta varten. LT-Konsultit Oy. 1999.

Liikenne

- Inkoon kirkonkylän kevyenliikenteen ja joukkoliikenteen reitistön yleissuunnitelma. Luonnos 22.1.2019. WSP Oy.
- Inkoon viisaan ja turvallisen liikkumisen suunnitelma 2016. ELY-keskus ja Inkoon kunta.
- Länsi-Uudenmaan liikenneturvallisuussuunnitelma 2035. Uudenmaan liiton julkaisuja C72-2014.

Asemakaavan ehdotusvaiheessa laaditut tarkemmat selvitykset ja suunnitelmat

- Katujen ja kunnallistekniikan yleissuunnitelmat, Ramboll Oy 2019
- Virkistysalueen yleissuunnitelma, Ramboll Oy 2019 (maisema ja luonnonympäristö, hulevedet)
- Torialueen ja lähiympäristön yleissuunnitelma (liikenne- ja pysäköintijärjestelyt).



Kauppakeskus Strand ja venesataman pysäköintiä.

4. Asemakaavamuutoksen tavoitteet

4.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja maakuntakaavan tavoitteet

Valtioneuvosto teki päätöksen valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden uudistamisesta loppuvuodesta 2017, ja uusi VAT tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön ohjauksjärjestelmää. Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n mukaan valtion viranomaisten toiminnassa, maakunnan suunnittelussa ja muussa alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

Tehdyn päätöksen tavoitteena on vähähiilinen yhteiskunta, jossa ihminen ja luonto voivat hyvin ja yrityksillä on mahdollisuus uusiutua. Kestävät alueidenkäytön ratkaisut ovat välttämättömiä. Hyvinvointia tuova lähiympäristö, monimuotoinen luonto, kestävä kaupunkirakenne ja järkevät energiaratkaisut luovat tavoitteissa eheän kokonaisuuden.

Alueidenkäyttötavoitteista kaavoitusta ohjaavia kokonaisuuksia ovat:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Kaavahankkeen näkökulmasta keskeiset tavoitteet ovat seuraavat:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyvin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittäväydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä.

4.2. Kunnan ja alueen toimijoiden tavoitteet

Kunnan keskeiset kehitystavoitteet ja visiot on määritetty Inkoon kuntastrategiassa 2018-2022.

Kunnan keskeisiä tavoitteita ovat kuntakeskuksen toiminnallinen, sosiaalinen ja ympäristöllinen vahvistaminen ja siten satama on kirkon ohella yksi kunnan merkittävimmistä vetovoima- ja tunnettuustekijöistä. Kunnan omistama Inkoon Venesatamat Oy operoi n. 550 vuokrattavan venepaikan satamaa molemmin puolin Inkoonjoen suuta ja sen kehittäminen on ajan-kohtainen haaste.

Yhdessä alueen toimijoita edustavan Inkoon Keskuskehitys Oy:n kanssa kunta järjesti keväällä 2018 arkkitehtuurikutsukilpailun, jonka tarkoituksena oli ”löytää ainutlaatuiselle rakennuspaikalle arkkitehtuuriltaan ja tilalliselta sovituksestaan korkeatasoinen ja kiinnostava kokonaissuunnitelma asemakaavoituksen ja toteutuksen pohjaksi.” ”Tavoitteena on elävöittää Inkoon keskustan ranta-alueita ja luoda uniikki saaristolaisidentiteetti lähelle kasvavaa ja tiivistyvää pääkaupunkiseutua. Hankkeessa ajatellaan asukkaan hyvinvointia ja maaseutumaista asuinympäristöä uudella tavalla.”

Keskeisimmät tavoitteet ovat: houkuttaa alueelle sijoittajia ja operaattoreita, tuoda asiakas- ja asukasvirtoja Inkoon kuntaan, tuottaa kunnalle verotu-

loja palveluiden, matkailun ja asumisen muodossa, kasvattaa alueen ostovoimaa sekä tuottaa korkeatasoista arkkitehtuuria niin asunnoissa kuin liike- ja palvelurakennuksissa.” (Inkoonranta, Arkkitehtuurikutsukilpailu, Kilpailuohjelma 7.2.2018.)

Kaava-alue on tarkoitettu toteuttamaan niin, että voidaan järjestää Asuntomessu-tapahtuma v. 2022.

Valmistelussa on samanaikaisesti kaksi asemakaavamuutosta, 'Inkoonranta' Inkoonjoen suun itäpuolella sekä 'Kirkonkylän satama' joen länsipuolella. Kirkonkylän satama-kaavahankkeessa tutkitaan jokivarren kortteleiden hyödyntämistä esim. matkailupalveluille, mikä lisäksi elävöittäisi ja avaisi nykyistä yritystila-alueita. Lisäksi selvitetään mahdollisuudet siirtää Inkoonrannasta poistuvia toimintoja Kirkonkylän sataman puolelle. Myös pysäköinnin painopisteen siirtoa joen länsipuolelle selvitetään. Hanke mahdollistaa myös yhtenäisen rantaraitin muodostamisen sekä liikuntapaikan ja uimarannan kehittämisen.



Julkisivukaavio kaavan luonnosvaiheesta, Hasse Hägerström.

5. Asemakaavan kuvaus

Kaavakartta määräyksineen on tämän selostuksen liitteenä (sivut 35–43).

5.1. Kaavan rakenne

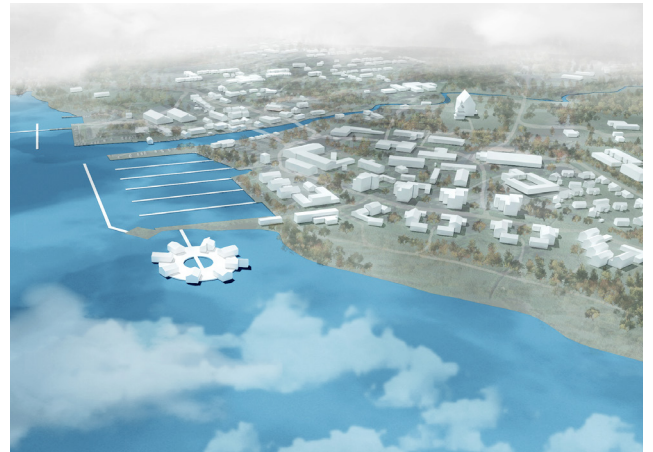
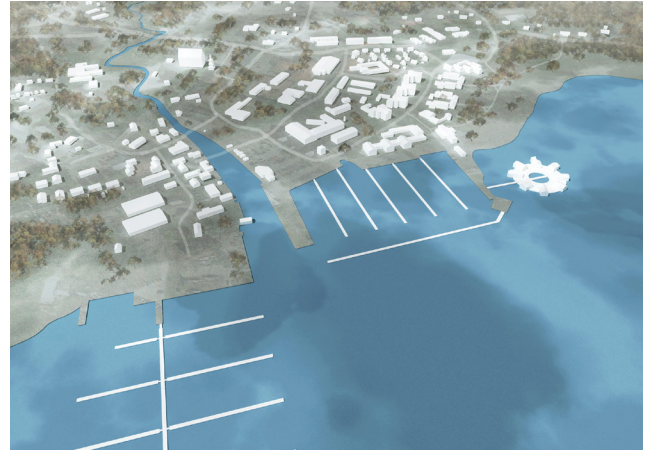
Kaavahanke tähtää kirkonkylän ja sen keskustan vahvistamiseen. Toteutuessaan hanke korostaa kuvaa dynaamisesta kuntakeskuksesta, jossa yhdistyvät maa ja meri sekä toisaalta historia ja kehitys.

Kaavoituksen taustaksi järjestettiin alkuvuodesta 2018 arkkitehtuurikilpailu, jonka voittajiksi valittujen kahden ehdotuksen periaatteita on sovellettu kaavan perusrakenteeseen. Kaavassa osoitetaan olevaan asutukseen ja satama-alueen ympäristöön kytkeytyvää uutta asuinrakentamista kahteen rannan suuntaa mukailevaan korttelirivistöön. Korttelien väliin sijoittuva katuyhteys kytkee alueen osaksi Inkoon keskustaa laajentaen sitä. Uusi asuinrakentaminen täydentää olevaa asutusta, vahvistaa keskustan alueen palvelutarjontaa ja selkeyttää satama-alueen liikennejärjestelyjä sekä merellistä julkisivua.

5.2. Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on n. 24,1 ha. Korttelialuetta on yhteensä 5,6 ha, virkistys- ja viheraluetta 6,0, satama- ja pysäköinti- ja muita alueita 7,2 ha ja vesialuetta 5,3 ha.

Uutta asuinrakentamista alueelle on osoitettu yhteensä 11 253 k-m². Alueen asukasluvuksi tulee n. 225 kun mitoituksena käytetään 1 asukas/50 k-m².



Kaavan luonnosvaiheessa tutkittiin myös kelluvien asuntojen rakentamista. Ajatuksesta luovuttiin kuitenkin mm. johtuen niiden vaikutuksista luonto- ja vesioloihin.





Näkymä Katajanokan rannalta (vrt. kuva sivulla 8). Uudisrakentaminen pysyy selkeästi kirkon ja metsäselänteiden muodostaman siluetin alapuolella.

Tässä vaiheessa ei voida arvioida, kuinka suurta osaa toteutettavista asunnoista tullaan käyttämään ensisijaisina asuntolina ja kuinka suurta osaa tilapäisasuntoina tai vapaa-ajan ns. kakkosasuntolina.

Autopaikkojen mitoituserusteena n käytetty:

- Kerrostaloasunnoille 1 ap/ 80 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap / asunto + vieraspaikat 1 ap / 600 k-m²
- pientaloille 2 ap/asunto
- liiketiloille 1 ap/50 k-m²
- pienvenesatamassa 1 ap / 0,6 venepaikkaa. Osa voidaan toteuttaa alueen ulkopuolella erillisen suunnitelman mukaan.

5.3. Palvelut

Asemakaavassa on erityisesti asuin- ja liikekorttelialueilla AL pyritty ns. sekoittuneeseen maankäyttöön eli osoitettu mahdollisuus rakentaa joustavasti tilaa eri käyttötarkoituksia varten. Havainnekuvassa on esitetty lähipalveluille n. 500–1000 k-m² ja liiketoiminnalle yhteensä n. 5500–6500 k-m², johon sisältyvät jo rakennetut toimitilat. Osoitetut palvelut

täydentävät Inkoon keskustan palveluita. Useimmat kaavassa osoitetun uuden asumisen tarvitsemat päivittäispalvelut ovat saatavilla alueen välittömästä läheisyydestä.

Keskustan satama-alueen painopistettä siirretään, ja samalla suunniteltua veneiden määrää ja siltojen laajuutta on supistettava. Tarkoituksena on, että joen toisella puolella sijaitsevalla satama-alueella tehdään vastaavia korotuksia vuoden 2018 lopulla alkaneen asemakaavan tarkastuksen yhteydessä.

5.4. Yhdyskuntatekninen huolto

Alueen tontit ovat liitettävissä olemassa olevaan vesi- ja viemäriverkostoon. Olevan ja uuden asutuksen väliin jäävän 20 kV sähkölinjan sijainti on huomioitu kaavassa osoittamalla ko. alueelle puistokaistale.

5.5. Korttelialueet

A – asuinrakennusten korttelialue

Rantavyöhykkeelle, kerrostalojen eteen uuden Kapteeninkadun varteen sijoittuu matalampaa asuinrakentamista yhteensä 3770 k-m². Rakennusten sijoittelulla ja suuntauksella on maksimoitu näkymät sekä asunnoista että kadulta niiden välistä meren suuntaan.

Suunniteltua asuntomessukäyttöä ajatellen kaava on muotoiltu mahdollisimman joustavaksi ja se mahdollistaa erilaiset rakennusten ryhmittelytavat, talotyypit sekä hallintamuodot. A-merkinnällä asunnot voidaan sijoittaa myös päällekkäin ja esittämällä rakennusoikeus tehokkuusluvulla mahdollistetaan korttelin jako pienempiin tontteihin. Korttelin eteläpäähän voidaan sijoittaa toiminnollisesti ja arkkitehtonisesti poikkeava rakennus jossa yhdistetään asumista, satamatoimintoja sekä keskustatoimintoja.

Tarkoituksena on että AK- ja A- korttelit muodostavat kaavamääräysten ja rakennustapansa kautta harmonisen kokonaisuuden. A-korttelissa 134 ja AK-kortteleissa 106 ja 107 tulee pyrkiä yhteiseen viitesuunnitteluun.

AK – Asuinkerrostalojen korttelialue

Kaava-alueen lähinnä keskustaa olevaan osaan on osoitettu kerrostalorakentamista 5746 k-m². Alueen merellisessä julkisivussa taustalle jäävät, korkeudeltaan hillityt kerrostalot täydentävät keskustan asuntotarjontaa ja parantavat alueen palveluiden toimintaedellytyksiä. Rakennusten sijoittelulla – yhdessä AL- ja A-merkittyjen korttelien rakennusten sijoittelun kanssa – mahdollistetaan mahdollisimman laajat esteettömät näkymät meren suuntaan.

AL-1 – Asuin-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialue

Suurkirkontien varressa sijaitsevat kolme olevaa erillispientaloa on merkitty olevassa asemakaavassa liikerakennuksiksi, joille kullekin kuuluu 860 k-m² yhdessä tasossa ja pysäköintialue tien vieressä. Koska olevaa kaavaa voidaan pitää vanhentuneena, on ne merkitty AL-kortteleina kaksikerroksisiksi asuinrakennuksiksi, joissa voi olla myös liike- palvelu tai työtiloja. Havainnekuviissa (s. 24) on esitetty kaksi ratkaisuvaihtoehtoa: 6 paritaloa rantapuistoon avautuvan yhteispihan äärellä sekä lyhyet rivitalot täydentämään olevia, mahdollisesti laajennettavia omakotitaloja. Myös muut ratkaisut ovat mahdollisia ja koska tontit sijaitsevat kirkonkylän keskustassa, sallitaan kaavassa myös muita käyttötarkoituksia ilman tiukkoja rajoituksia.

Rakennusoikeutta on tarkistettu vähäisesti sallien väistyvän kaavan mukaisen rakennusoikeuden 860 k-m² lisäksi aputiloja tai palvelurakentamista tontinomistajien esittämien toiveiden mukaisesti. Tällä tarkisteuksella on tasattu tonttien rakennusoikeus siten, että tonttitehokkuudeksi kaikilla AL-1- tonteilla muodostuu yhtenäisesti noin $e = 0,35$.



Asemakaavan havainnekuva.

AL-2 – Asuin-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialue

Strandin ja venesataman välissä on kortteli, johon on osoitettu liiketoimintaa ja asumista yhteensä 1844 k-m2. Kortteliin voidaan sijoittaa esim. katu-tason liiketiloja ja/tai majoitustoimintoja. Kortteli soveltuu pienten käsityö- ja palvelutoimijoiden, ravintoloden ja kahviloiden yms. satamaympäristöön luontevasti liittyvien toimintojen paikaksi. Kaava on mahdollisimman väljä ja mahdollistaa kehittyvät suunnitelmat huomioiden suunnitellun asuntomesukäytön ja paikan keskeisen roolin keskustan kehityksessä.

KL – Liikerakennusten korttelialue

Kauppakeskus Strandille on osoitettu laajenemisvara n. 1 500 k-m2.

Strandin pohjoispuolella sijaitsevan tontin toiminnan (huonekaluverhoomo) jatkuminen mahdollistetaan kaavassa, mutta rakennuksen voi korvata myös suuremmalla kaksikerroksisella rakennuksella (800 k-m2), jonka yläkerrokseen voidaan sijoittaa myös asuntoja.



Rantavyöhykkeellä on mm. urheilutoimintoja kuten jääkiekko ja tennis, mutta nämä siirretään muualle. Kaava-alueella oleva venesatamaa kehitetään ja järjestellään uudelleen nykyisen laajuisena, mutta kenttäalueet osoitetaan rakentamiselle.



Rantavyöhykkeen alustava käyttö- ja hoitosuunnitelmaluonnos. Virkistyskäytön suhteen keskeisin tekijä on rantapolku, jonka on tarkoitus jatkaa Lilluddenilta keskustan satamalaitureita seuraten aina Katajanokalle asti. Polkuun liittyy käyttöniittyjä ja toimintapisteitä. Ympäristönäkökumasta taas viitasammakon suojelu, hulevesien hallinta ja rantaruovikon käsittely ovat kolme tärkeintä haastetta. Maisemaa rajaava, ekologisesti arvokas lehto säilyy luonnontilaisena. Ramboll Oy.

5.6. Muut alueet

ET – Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue

Suurkirkontien varressa olevalle yhdyskuntateknisen huollon rakennukselle (teletila) on varattu kaavassa oma alue.

VL, VL-1 – Lähivirkistysalue

Rantapuisto toimii jatkossakin kuntalaisten yhteisenä ulkoilupaikkana. Ranta on jätetty kauttaaltaan yhteiseen käyttöön luonnonsuojelullisten arvojen puitteissa. Satamasta Katajanokkaa kohti osoitetaan rantaa myötäilevä raitti. Oleville urheilutoiminnoille on suunnitteilla vaihtoehtoisia uusia sijoituspaikkoja koulujen lähialueilta.

Kaavamääräyksen mukaisesti lähimpänä satamaa ja A-korttelialuetta sijaitsevaa VL-aluetta hoidetaan avoimena puistoalueena ja pohjoisempi VL-1-alue säilytetään mahdollisimman luonnonmukaisena. VL-alueelle on kaavaehdotusvaiheessa laadittu yleisuunnitelma (Ramboll Oy 2019). Suunnitelmassa esitetään uusien korttelialueiden liittyminen alavaan virkistysalueeseen, rantaraitin sijoittuminen ja hoito alueen luontoarvot huomioon ottaen.

W-Vesialue

Vesialueen kokoa on kasvatettu ja aiemmin osoitettu laituri-alueen laajentumisalue on poistettu.

LV Venesatama

Venesataman yhteyteen on mahdollista rakentaa vierasvenesatamaa palvelevia rakennuksia sekä muita pienimuotoisia palvelurakennuksia ja rakennelmia yhteensä 400 k-m².

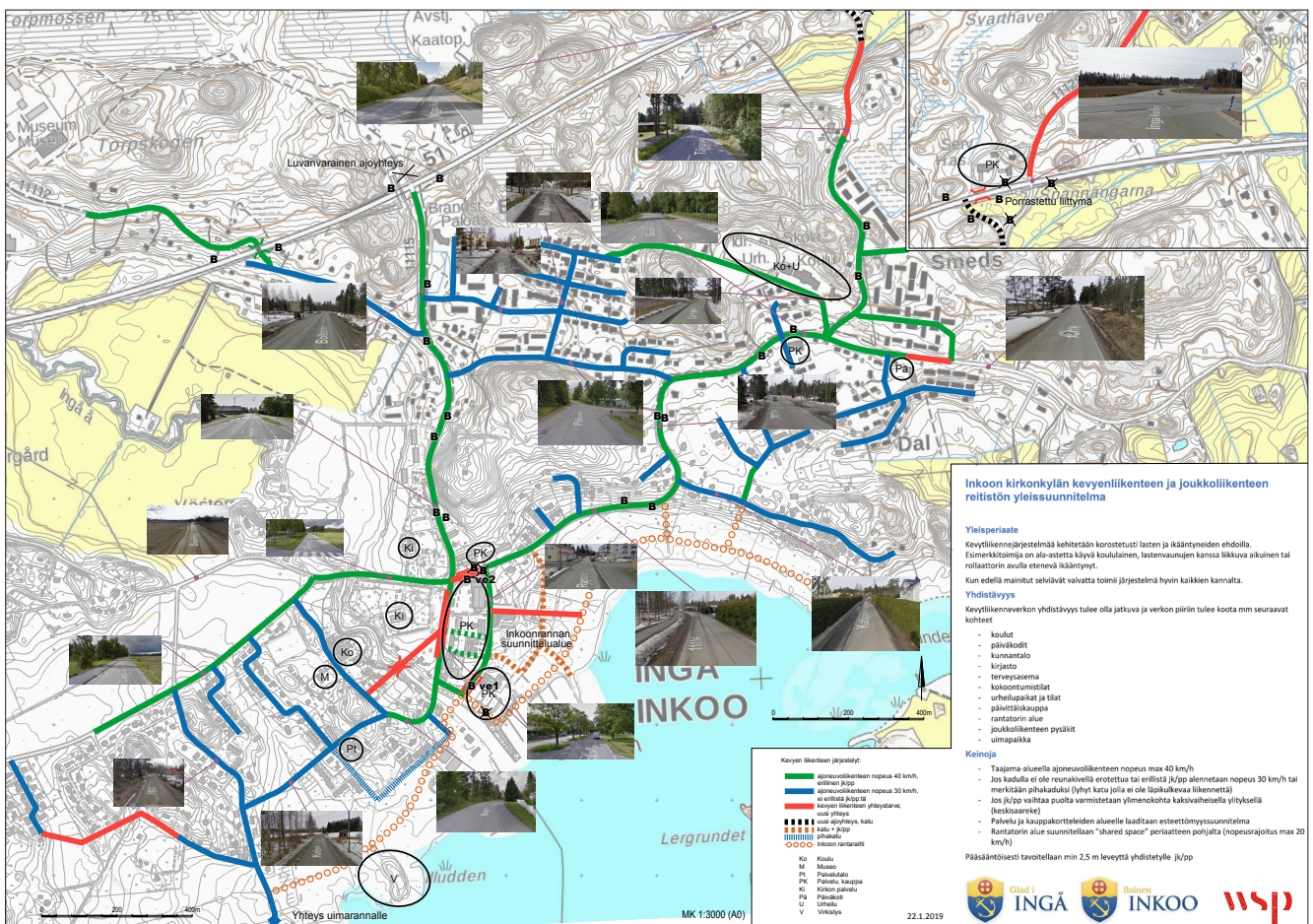
Venesataman pysäköinnille on osoitettu 0,6 auto-paikkaa venepaikkaa kohti. Ne on tarkoitettu lyhytaikaista pysäköintiä, kuten lastausta, varten ja niiden yhteyteen sijoitetaan myös jättepiste. Pitempiaikaisen pysäköinnin paikat sijoitetaan osin torialueelle, sataman länsiosaan tai lähialueelle erillisen suunnitelman mukaan. Venesatama-alueen järjestelyjä on tarkennettu tori- ja satama-alueen yleissuunnitelmassa (Ramboll Oy 2019).

5.7. Liikenne ja liikkuminen

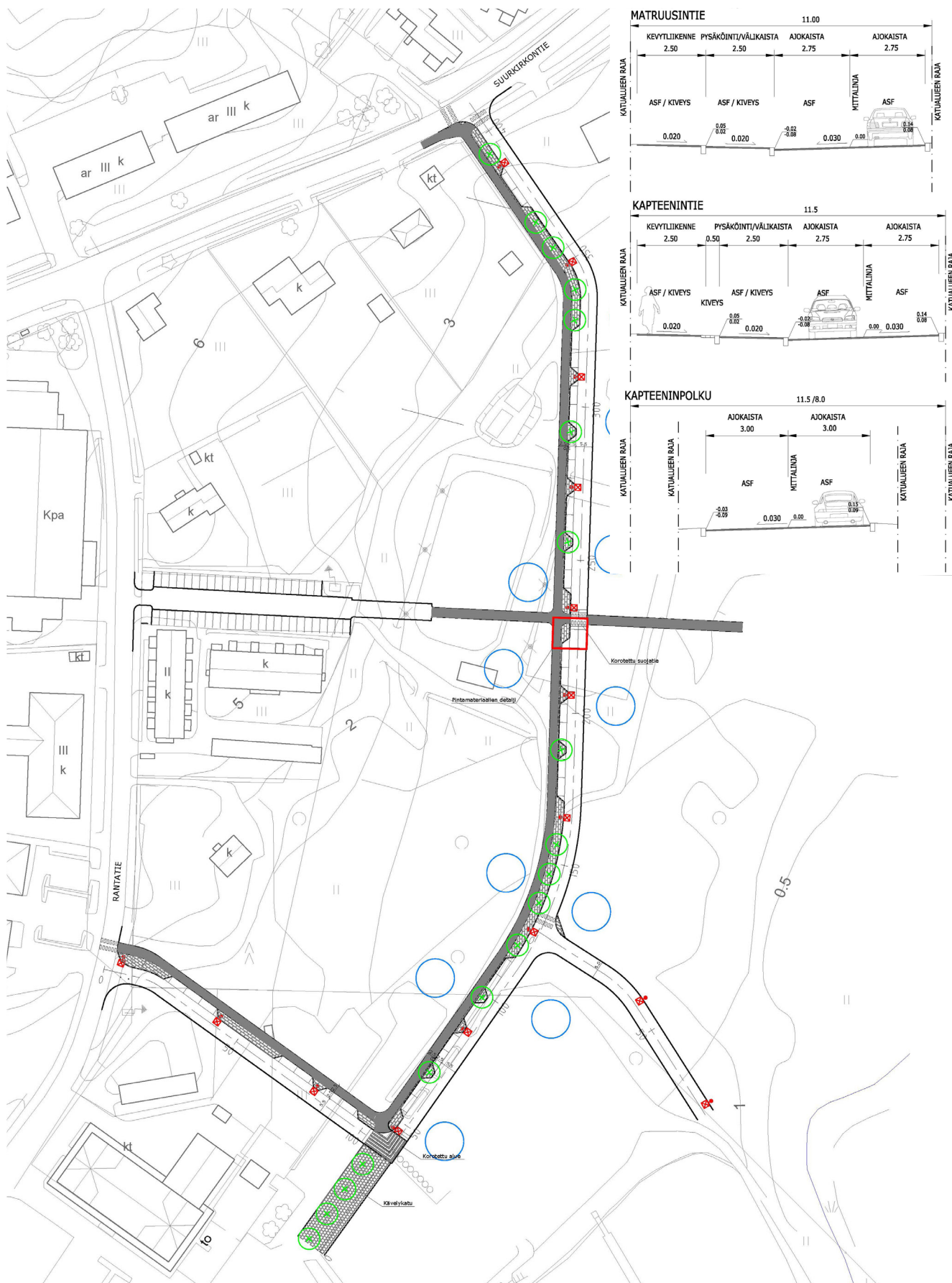
Ajoneuvoliikenne ja pysäköinti

Olevaa katuverkkoa on täydennetty kadella uudella kadulla: Rannan suuntaisella Kapteeninkadulla torilta Suurkirkontielle sekä Matruusinkadulla, joka yhdistää edellämainitun Rantatiehen Strandin koillispuolella. Ajoneuvoliikenneverkkoa täydentävät jalkakäytävät ja pyörävylät.

Venesataman mitoittamista on pienennetty aiempaan kaavaan verrattuna ja merkittävä osa – noin sata kolmestasadasta laituripaikasta on tarkoitettu osoittaa alueen uusille asukkailla. Tämän ansiosta liikenne laitureille sekä lyhyt-, että pitkäkestoisen pysäköinnin tarve alueella vähenee merkittävästi nykyiseen verrattuna. Edellytykset laadukkaaseen ja miellyttävään julkisen ympäristön luomiselle ja päivittäiseen oleskeluun sekä myös erikoistapahtumiin ovat hyvät.



Inkoon kirkonkylän kevyenliikenteen ja joukkoliikenteen reitistön yleissuunnitelma. Luonnos 22.1.2019. WSP Oy.



Inkoonrannan liikennesuunnitelma ja katupoikkileikkauksia. Ramboll Oy.

Pysäköinti on esitetty oheisessa kaaviossa. Tarvittaessa myös torialueella voidaan sallia pysäköintiä.

Jalankulku ja pyöräily

Uusi alue on jalankulkuystävällinen ja helposti saavutettavissa pyöräillen eri suunnilta. Ajoneuvoliikenne on sallittua, mutta läpiajon ja muun häiritsevän liikenteen riski on vähäinen ja voidaan helposti korjata tarvittaessa. Jalankulkijoille, pyöräilijöille ja ulkoilijoille on osoitettu uusi houkutteleva reitti Lilluddesta länteen (kirkonkylän sataman suunnasta uuden kevyen liikenteen sillan kautta läpi torin satamalaiturin vieritse ja edelleen rantapolkua pitkin kohti Katajanokkaa). ”Rantapromenadilta” on luontaisia yhteyksiä eri suuntiin ja sillä on kaikki edellytykset tulevaisuudessa kehittyä houkuttelevaksi sunnuntai-iltapäivän kävelykohteeksi erilaisine virkistys- ja palvelutoimintoineen.

Rantapolku on suunniteltu toteutettavaksi olevaan maanpinnan tasoon ns. kelluvana rakenteena, joka stabiloidaan verkon avulla. Polku on kaikkien käytävissä ja se on mahdollista toteuttaa valaistuna ja esteettömänä.

Joukkoliikenne

Kirkonkylä on jatkossakin kumipyörillä toteutettavan joukkoliikenteen päässä. Mikäli henkilöliikenne In-koon asemalle saadaan palautettua, rautatieasemalta voidaan järjestää syöttöliikennettä kirkonkylälle ja tulevaisuudessa voidaan kehittää uusia palvelumuotoja autonomisten ajoneuvojen tullessa mahdollisiksi. Visioille yhteistä on keskustaan sijoittuva ”pääpysäkki” joka voi sijaita jatkossakin sataman kupeessa. Torialueelle laaditussa yleissuunnitelmassa esitetystä ratkaisusta torialueen reunaan muodostuu matkakeskus, jossa varataan paikat linja-autoille, takseille odottaville asiakkaille penkkeineen ja istutuksineen. Asemakaava kuitenkin mahdollistaa eri vaihtoehdot ajolle ja pysäkeille.

Kunta laatii yleissuunnitelmaa kevyenliikenteen ja joukkoliikenteen verkostoksi. 22.1.2019 päivätty luonnos on huomioitu kaavaratkaisussa. Suunnitelma valmistuu syksyn 2019 aikana.

5.8. Rakentamisen ohjaus ja lähiympäristö

Kottelit ja rakennukset

Koska kehityshankkeen ja asuntomessutapahtuman tarkoitus on kehittää ja esittää innovatiivisia esimerkkejä uusista asumismuodoista ja hyvinvointipalveluista, on asemakaavasta tehty lähtökohtaisesti joustava. Toisaalta kirkonkylän merenrantaympäristö on vaativa. Siksi suunnitelma sisältää määräyksiä, jotka koskevat:

- rakennuksen enimmäiskokoa (A, AL-2)
- käyttötarkoitusten sekoittamista (AL-2)
- kyläkuvan harmonista muodostumista (KL, AL-2, AK, A)
- puisia julkisivuja (A, AL-2)
- pohjakerroksen käyttöä ja ulkomuotoa
- kattomateriaalia ja -väriä, katon muotoa ja kaltevuutta
- ilmanvaihtokoneita ja aurinkokeräimiä
- varastojen, katosten yms. sijaintia
- pysäköintipaikkojen sijaintia

Lisäksi kaava sisältää mm. määräyksiä joilla huomioidaan tulvariskejä ts. määritetään vähimmäiskorkeudet rakennuksille ja rakenteille.

Kaavamääräyksissä edellytetään alueen toteuttamisesta harmonisena kokonaisuutena. Ennen rakentamisen aloittamista laaditaan uusille korttelialueille kokonaissuunnitelma (viitesuunnitelma).

Kadut ja tori, satama-alue ja virkistysalueet

Kunta toteuttaa infrastruktuurin ja julkiset alueet. Katujen ja torialueen rakentamista ohjaavat katusuunnitelmat laaditaan kaavan saatua lainvoiman ja ne asetetaan nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain määräysten mukaisesti. Lähivirkistysalueille VL- ja VL-1 laaditaan vastaavat puistosuunnitelmat. Satama-alueen rakentamista ohjataan laaditun yleissuunnitelman (Ramboll 2019) sekä tarkempien rakennussuunnitelmien kautta.

Kadut ja tori, satama-alue ja virkistysalueet

Kunnan tarkoituksena on toteuttaa infrastruktuuri ja julkiset alueet yhteistyössä keskustakehityshankkeen kanssa. Tarvittaessa laatua ja muita tekijöitä säännellään maankäyttö- ja yhteistoimintasopimuksin.

6. Vaikutusten arviointi

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. MRA 1 § mukaisesti arvioidaan kaavan vaikutukset:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavan toteutumisen myötä kirkonkylän eli kuntakeskuksen väestöpohja vahvistuu ja monipuolistuu. Alueen vetovoima pääkaupunkiseudun läntisenä ”etuvartiona” kasvaa. Yhdyskuntarakenne tiivistyy ja eheytyy. Rakennettu ympäristö saa uuden toiminnallisen ja arkkitehtonisen kerrostuman täydentämään toisaalta perinteistä kirkonkylää ja toisaalta 1970-luvun kuntataajamaa.

Koska hissillisten kerrostaloasuntojen ja yhtiömuotoisten pientaloasuntojen tarjonta palvelujen lähellä on ollut hyvin puutteellista, osa uusista asukkaista tulee olemaan inkoolaisia jotka muuttavat haja-asutusalueen omakotitaloista keskustaan palvelujen äärelle.

Inkoo kaavoittaa aktiivisesti uusia työpaikka-alueita Inkoonportin sekä Joddbölen alueille. Kuntaan tarvitaan asuntovarantoa Inkooseen investoivien yritysten työntekijöille.

Kunta panostaa joukkoliikenteeseen ostamalla lisävuoroja kustannuksellaan. Ongelmana ovat vähäiset käyttäjämäärät, joita kaavahankkeen odotetaan kasvattavan. Inkoonrannan 200 uutta asukasta auttaa turvaamaan riittävän määrän käyttäjiä julkiselle liikenteelle nykyisessä laajuudessa.

Toteutuessaan Inkoonranta tuo lisää asukkaita kävely- ja pyöräilyetäisyydelle Inkoon keskustan palveluita ja tukee näin alueen taloudellista toimeliaisuutta. Asutuksen keskittyminen keskustaan auttaa turvaamaan julkisen liikenteen yhteyksien säilymistä.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kyrkfjärdenin vesistön ja rantakasvillisuuden arvokkaat osat (lehto, rantaniitty, lintuvesi) on otettu huomioon asemakaavaratkaisussa. Rannan taustalueen maanpinnan korottaminen vähimmäistasoon + 2,0 mpy (rakennusten lattiatason osalta + 3,4 mpy) sekä rantapuiston muokkaaminen nykyistä aktiivisempaan käyttöön ja maisemallisesti avarammaksi muuttaa kuitenkin luonto-olosuhteita. Alueesta on kaavaehdotusvaiheessa laadittu yleissuunnitelma, jossa ratkaisut ottavat huomioon ja tukevat luontoarvojen säilymistä. Täyttö suunnitellaan ja toteutetaan tulva- ja hulevesitilanteet huomioon ottaen.

Voimassa olevaan kaavaan verrattuna venesataman laiturialueet on supistettu merkittävästi, jolloin myös ruoppaamisen tarve pysyy nykyisellään.

Kulttuuriset vaikutukset: vaikutukset maisema- ja kaupunkikuvaan sekä kulttuuriperintöön

Korkealaatuisen ranta-alueen toteuttaminen vahvistaa kirkonkylän ja koko kunnan vetovoimaa ja elinympäristön laatua. Monipuolisen uuden keskustasumisen ohella uudistettu tori, rantapromenaadit ja -puistot sekä muut julkiset alueet ovat oleellinen osa rakennetun ympäristön eheyttämisestä ja kohentamisesta. Rantajulkisivu ja -maisema Kyrkfjärdenin suuntaan muuttuu.

Suurkirkontien eli Suuren rantatien varsi eheytyy pienimittakaavaisesti kyläkeskittymää korostavan täydennysrakentamisen myötä. Vanhempaa pientalorakentamista ei ole pidetty niin arvokkaana, että sille olisi asetettu suojelumerkintöjä, mutta kuten nähdään, voidaan rakennukset säilyttää osana uutta rakennetta. Inkoon kirkko ja pappila -nimisen RKY-alueen kannalta merkityksellistä on lähinnä kirkon ja tapulin asema mereltä päin kyläkuva katsottaessa ja kerrostaloasutus on sijainniltaan, korkeudeltaan ja rytmitykseltään pyritty sopeuttamaan maisemakuvaan.

Vaikutukset palveluihin, työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan

Toteutuessaan alueen kehittämishanke tuo merkittävästi uutta asujaimistoa keskustaan ja vahvistaa siten palvelujen kysyntää. Hankkeen ja arkkitehtuurikilpailun yhteydessä on ideoitu monipuolisia kaupallisia, julkisia ja vapaa-ajan palveluja, joiden osittainkin toteutuminen tuo uutta elinkeinotoimintaa ja elinympäristön laatua kirkonkylään. Esimerkiksi kortteliin 107 suunniteltu museo- tai galleriatila kohentaisi keskustan kulttuuritarjontaa, vaikka toiminta onkin varsin pienimittakaavaista eikä vaikuta liikenevirtoihin tms.

Vaikutukset liikenteeseen ja liikkumiseen sekä tekniseen huoltoon

Kaavaratkaisu selkeyttää satama- ja ranta-alueen nykyisiä liikenneolosuhteita ohjaamalla autoliikenne rakennettaville uusille kaduille ja poistamalla laajat, pysäköinnille, venesäilytykselle ja huoltotoiminnoille varatut kentät. Läpikulkuliikenne ja ”kortteliralli” vähenevät mm. sosiaalisen kontrollin lisääntyessä. Linja-autopysäkki siirretään Rantakadun varrelle. Kaava toisaalta mahdollistaa myös pysäkin säilymisen nykyisellä paikallaan torin rannassa. Uudet torijärjestelyt parantavat jalankulun, oleskelun, asioinnin ja vapaa-ajan vieton olosuhteita. Satama-alueen luonteeseen kuuluu kuitenkin, että eri liikkumismuodot osittain sekoittuvat keskenään *shared space*-hengessä.

Uudet rakennukset ja toiminnot lisäävät kirkonkylän pääväylien, ensisijaisesti Suurkirkontien liikennettä. Kun ovat tonttiliittymät kevyenliikenteenväylän

poikki yhtä lukuun ottamatta poistetaan ja siirretään Rantatielle ja Kapteenintielle, voi liikenteen sujuvuus ja turvallisuus säilyä tai parantua.

Veneilyn suhteen kaavamuutos merkitsee voimassa olevaan kaavaan osoitetusta laajennuksesta luopumista - lisävenepaikat on tarkoitus osoittaa Inkoonjoen länsipuolella olevalle venesatama-alueelle. Kaava-alueen venepaikkoja varten osoitetaan vain lähipysäköinti, jolloin pitkäaikainen autojen säilytys järjestetään osin torin laidalla (LP) ja osin joen länsipuolella.

Alueella olevalle ekopisteelle on suunnitteilla uusi paikka paloaseman lähialueella. Veneilijöille järjestetään oma jäte-/ekopiste laitureiden kupeeseen. Asukkaita palvelevat edelleen jäteasema kantatie 51:n varrella sekä Dalin ekopiste.

Asemakaavan toteuttaminen ja aikataulu

20.5.2018

Kaavoituksen käynnistäminen

12.6.2018

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville
asettaminen

25.9.2018

Kaavaluonnoksen nähtäville asettaminen

22.1.2019

Kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen

05-06/2019

Kaavan hyväksyminen

syksy 2019

Infrastruktuurin, miljöörakentamisen ja rakennusten
suunnittelu käynnistyy

syksy 2020

Infrastruktuurin, miljöörakentamisen ja rakennusten
rakentaminen käynnistyy

kesä 2022

Asuntomessutapahtuma

7. Yhteystiedot

Inkoon kunta:

Rantatie 2, 10210 Inkoo

Kaavoitusarkkitehti Aija Aunio

aija.aunio@inga.fi

Kaavoituspäällikkö Minna Penttinen

minna.penttinen@inga.fi

Kaavakonsultti:

Arkkitehtitoimisto A-konsultit Oy

Ratakatu 19, 00120 Helsinki

Staffan Lodenius

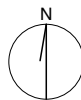
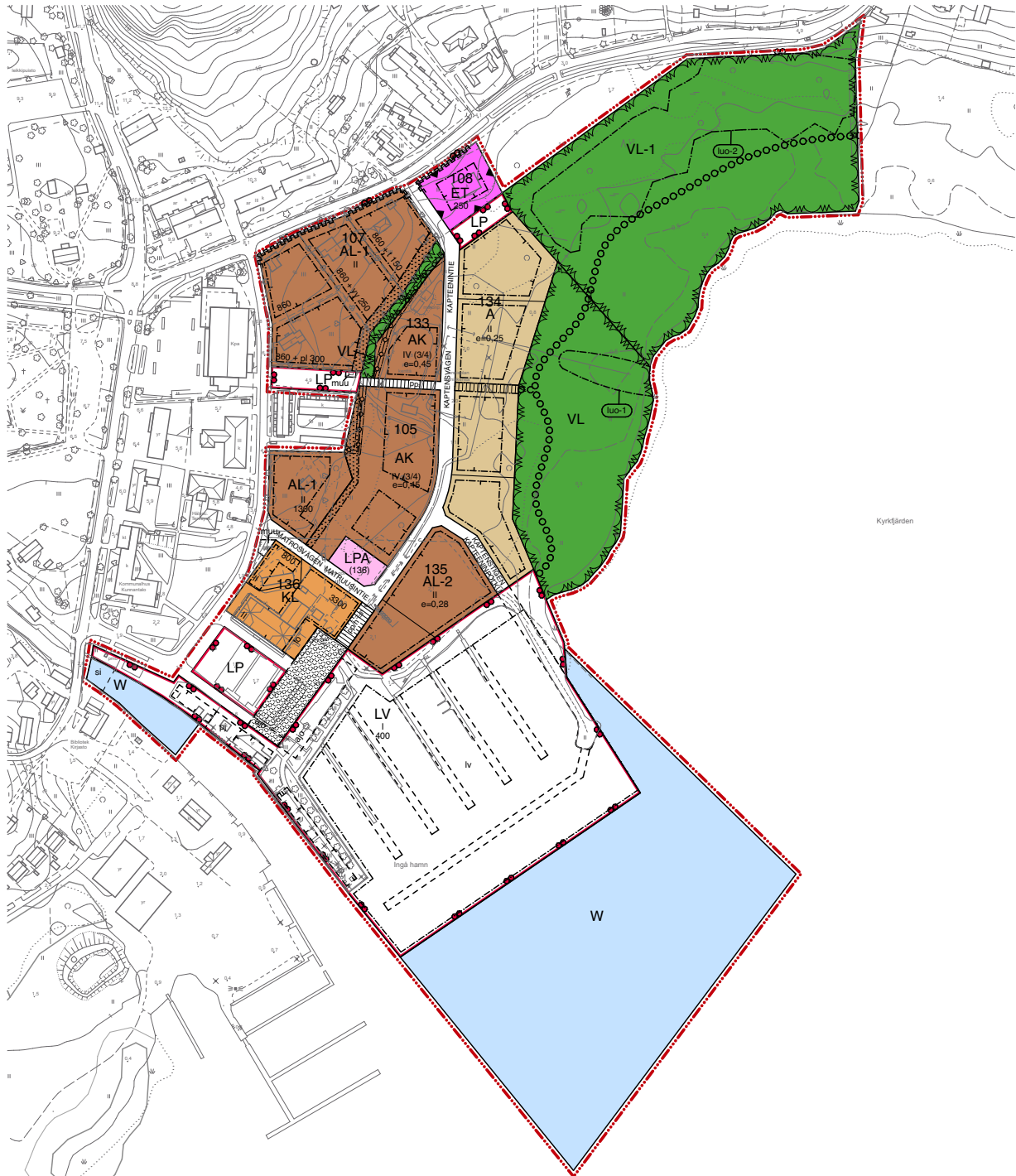
staffan.lodenius@a-konsultit.fi

Matti Heikkinen

matti.heikkinen@a-konsultit.fi

8. Liitteet

8.1. Kaavakartan pienennös



INGÅ KOMMUN
INKOON KUNTA

INGÅSTRAND DETALJPLAN
INKOONRANNAN ASEMAKAAVA
20.5.2019

SKALA
MITTAKAAVA
KORDINATSYSTEM
KOORDINAATTIJÄRJESTELMÄ
HÖJDSYSTEM
KORKEUSJÄRJESTELMÄ

1:2000

ETRS-GK24

N2000



A-KONSULT | arkitektyrö

arkitektitriivikommun@inko.fi
Långgatan 15, 00120 Helsingfors
tel. +358-9-6014110
fax +358-9-6010101
www.a-konsult.fi

8.2. Asemakaavamerkinnet ja -määräykset

| | |
|------|---|
| A | <p>Kvartersområde för bostadsbyggnader. Våningytan per byggnad får vara högst 600 v-m². Högsta höjd för en byggnad i två våningar är 7,5 m och byggnad i en våning 4,5 m. 10 % av den i planen angivna byggrätten får användas som sådant arbets-, service- eller affärsutrymme, som inte medför störningar för boendet. <i>Asuinrakennusten korttelialue.</i> <i>Rakennuskohtainen kerrosala saa olla enintään 600 k-m². Kaksikerroksisen rakennuksen enimmäiskorkeus on 7,5 m ja yksikerroksisen 4,5 m.</i> <i>10 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta saa käyttää sellaisena työ-, palvelu- tai liiketilana, joka ei aiheuta häiriötä asumiselle.</i></p> |
| AK | <p>Kvartersområde för flervåningshus. 10 % av den i planen angivna byggrätten får användas som sådant arbets-, service- eller affärsutrymme, som inte medför störningar för boendet. <i>Kerrostalojen korttelialue.</i> <i>10 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta saa käyttää sellaisena työ-, palvelu- tai liiketilana, joka ei aiheuta häiriötä asumiselle.</i></p> |
| AL-1 | <p>Kvartersområde för bostads-, affärs-, service- och kontorsbyggnader. På kvartersområdet får placeras bostäder och/eller affärs-, service- och kontorsutrymmen. Affärs- och kontorsutrymmena samt andra service- och arbetsutrymmen bör placeras i första våningen av byggnadsdel som angränsar till gaturummet. Minst 30 % av den i planen angivna byggrätten bör anvisas för bostäder. <i>Asuin-, liike-, palvelu- ja toimistorakennusten korttelialue.</i> <i>Korttelialueelle saa sijoittaa asuntoja ja/tai liike-, palvelu-, ja toimistotiloja. Liike-, palvelu-, ja toimistotilat tulee sijoittaa katutilaa rajaavan rakennusosan ensimmäiseen kerrokseen. Vähintään 30 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta on osoitettava asumiseen.</i></p> |
| AL-2 | <p>Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader. På kvartersområdet får placeras även inkvarteringsutrymmen. Av kvarterets våningsyta bör minst 10 % och högst 70 % användas för affärs- eller serviceändamål. Affärs- och kontorsutrymmena samt andra service- och arbetsutrymmen bör placeras i första våningen av byggnadsdel som angränsar till gaturummet. <i>Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.</i> <i>Korttelialueelle saa sijoittaa myös majoitustiloja. Korttelin kerrosalasta vähintään 10 % ja enintään 70 % on käytettävä työ- tai palvelutiloja varten. Liike- ja toimistotilat sekä muut työtilat tulee sijoittaa katutilaa rajaavan rakennusosan ensimmäiseen kerrokseen.</i></p> |
| KL | <p>Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader. I byggnadernas andra våning får även bostäder och inkvarteringsutrymmen placeras. <i>Liikerakennusten korttelialue.</i> <i>Rakennusten toiseen kerrokseen saa sijoittaa myös asuntoja ja majoitustiloja.</i></p> |
| VL | <p>Område för närrecreation. Över området bör uppgöras en parkplan. <i>Lähivirkistysalue.</i> <i>Alueelle tulee laatia puistosuunnitelma.</i></p> |

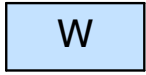


Område för närrekreation.

Området har naturvärden som ska särskilt beaktas och bör bevaras huvudsakligen i naturtillstånd. I området bör åkergrödans naturliga rörelse från stranden till skogen möjliggöras vid den noggrannare planeringen av bl.a. grönförbindelser och terrasseringsar.

Lähivirkistysalue.

Alueella on erityisesti huomioon otettavia luontoarvoja ja se on säilytettävä pääosin luonnontilaisena. Alueella tulee mahdollistaa viitasammakoiden luontainen liikkuminen rannalta metsään mm. viheryhteyksiä ja maaston pengerryksiä tarkemmin suunniteltaessa.



Vattenområde.

Vesialue.



Småbåtshamn.

Venesatama.



Område för allmän parkering.

Högst 50% av bilplatserna kan anvisas för fastighernas parkering. Via tomten kan ordnas körförbindelse till angränsande tomter.

Yleinen pysäköintialue.

Enintään 50% autopaikoista voidaan osoittaa kiinteistöjen pysäköintikäyttöön.

Alueen kautta voidaan järjestää ajoyhteys viereisille tonteille.



Kvartersområde för bilplatser.

Autopaikkojen korttelialue.



Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.



Linje 3 m utanför planområdets gräns.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



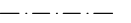
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



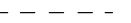
Riktgivande tomtgräns.

Ohjeellinen tonttiraja.



Gräns för delområde.

Osa-alueen raja.



Riktgivande gräns för område eller del av område.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

MATROSVÄ

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

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

135

Kvartersnummer.

Korttelinnumero.

1700

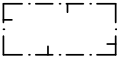
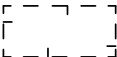
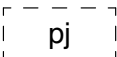
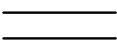
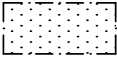


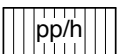
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

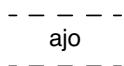
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

+ pl 300

Beteckningen anger hur många kvadratmeter som utöver den för huvudanvändningsändamålet angivna byggrätten får utnyttjas för utrymmen för närservice.

Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosneliometriä pääkäyttötarkoitukseen varatun rakennusoikeuden lisäksi saa käyttää lähipalveluja varten.

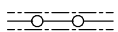
| | |
|---|---|
| + yy 250 | <p>Beteckningen anger hur många kvadratmeter som utöver den för huvudanvändningsändamålet angivna byggrätten får utnyttjas för utrymmen för kulturservice.</p> <p><i>Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosneliometriä pääkäyttötarkoitukseen varatun rakennusoikeuden lisäksi saa käyttää kulttuuripalveluja varten.</i></p> |
| + t 150 | <p>Beteckningen anger hur många kvadratmeter som utöver den för huvudanvändningsändamålet angivna byggrätten får utnyttjas för fristående ekonomibyggnader betjänande boendet.</p> <p><i>Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosneliometriä pääkäyttötarkoitukseen varatun rakennusoikeuden lisäksi saa käyttää erillisiä asumista palvelevia talousrakennuksia varten.</i></p> |
| II | <p>Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.</p> <p><i>Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.</i></p> |
| (136) | <p>Siffrorna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.</p> <p><i>Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.</i></p> |
| IV (3/4) | <p>Ett bråktal inom parentes efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning som får användas i byggnadens översta våning för ett utrymme som inräknas i våningsytan.</p> <p><i>Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.</i></p> |
| e = 0,2 | <p>Exploateringsstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.</p> <p><i>Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.</i></p> |
|  | <p>Byggnadsyta.</p> <p><i>Rakennusala.</i></p> |
|  | <p>Riktgivande gräns för byggnadsyta.</p> <p><i>Ohjeellinen rakennusalan raja.</i></p> |
|  | <p>Riktgivande gräns för område där försäljningsplats för drivmedel får placeras.</p> <p><i>Ohjeellinen sijainti alueelle, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.</i></p> |
|  | <p>Gata.</p> <p><i>Katu.</i></p> |
|  | <p>Del av område som skall planteras.</p> <p><i>Istutettava alueen osa.</i></p> |
|  | <p>Riktgivande läge för öppen plats/torg.</p> <p>På området får uppföras tillfälliga skyddstak och konstruktioner samt ordna tillfällig parkering.</p> <p><i>Katuaukion/torin ohjeellinen sijainti.</i></p> <p><i>Alueelle saa rakentaa tilapäisiä katoksia ja rakenteita sekä järjestää tilapäistä pysäköintiä.</i></p> |
| ○○○○○ | <p>Friluftsled.</p> <p><i>Ulkoilureitti.</i></p> |
|  | <p>Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.</p> <p><i>Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.</i></p> |
|  | <p>Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.</p> <p><i>Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.</i></p> |



Riktgivande läge för körförbindelse.
Ohjeellinen ajoyhteyden sijainti.



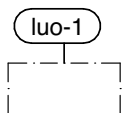
För allmän gångtrafik reserverad del av område.
Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.



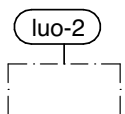
För underjordisk ledning reserverad del av område.
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



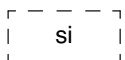
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



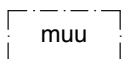
Åkergrundans förökningsplats. Dikesbädden och vassremorna på båda sidorna bevaras.
Viitasammakon lisääntymispaikka. Ojauoma ja järviruokokaistaleet sen molemmin puolin säilytetään.



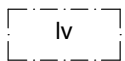
Område som är viktigt med tanke på naturens mångfald.
En lokalt värdefull lund. Området sköts genom att gallra buskskiktet så, att igenväxning undviks. Vid eventuell gallring av trädskiktet eftersträvas artrikedom, i synnerhet genom att främja gamla och höga aspar och alar.
Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue. Paikallisesti arvokas lehto. Aluetta hoidetaan harventamalla pensaskerrosta siten, että vältetään pusikoitumista. Puustoa mahdollisesti harvennetaessa suositaan monilajisuutta, erityisesti vanhoja ja suuria haapoja ja leppiä.



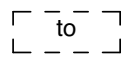
Område där en bro för gång- och cykeltrafik får placeras.
Alue, jolle voi sijoittaa jalankululle ja pyöräilylle tarkoitetun sillan.



Del av tomt eller område som är reserverad för en parktransformator.
Transformatorn kan även placeras i närstående byggnad.
Puistomuuntamolle varattu osa tontista tai alueesta. Muuntamo voidaan myös sijoittaa viereiseen rakennukseen.



Del av hamnområde där bryggor och hamnbassäng får placeras. Bryggorna och områdets andra konstruktioner bör i fråga om utseende och dimensioner anpassas till landskapet och miljön. Bryggorna ska placeras enligt en separat plan som ska godkännas av kommunen.
Satama-alueen osa, jolle saa sijoittaa laitureita ja satama-altaan. Laiturit ja muut alueen rakenteet tulee sopeuttaa maisemaan ja miljööseen ulkoasultaan ja mittasuhteiltaan. Laiturit on sijoitettava erillisen kunnan hyväksymän suunnitelman mukaisesti.



Del av kvartersområde, som till höjdläge och beläggning ska utformas som en del av angränsande torg.
Korttelialueen osa, joka on korkeusasemaltaan ja pinnoitteeltaan muotoiltava osaksi viereistä toria.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER YLEISET MÄÄRÄYKSET

1 § PARKERING

Bilplatser bör anläggas enligt följande:

- på A-, AK- och AL- samt KL-kvartersområden 1 bp / 80 v-m², minst 1 bp / bostad,
 - på AK-kvartersområde gästparkering 1 bp / 600 v-m²,
 - för affärsutrymmen minst 1 bp / 50 v-m²,
 - för utrymmen för närservice och offentliga verksamheter minst 1 bp / 100 v-m²,
 - för småbåtshamn minst 0,6 bp / båtplats avsedd för andra än på området bosatta;
- bilplatserna kan delvis placeras på LP-områden eller utanför planområdet i enlighet med en av kommunen godkänd plan.

Parkeringen bör ordnas i första hand som parkering i markplanet eller i separata garage/skyddstak. På AK- och AL-kvartersområden i fasad mot gata får garage inte placeras. Cykelplatser bör anläggas inomhus minst 1 cp / 60 v-m² bostadsyta, dock minst 1 cp / bostad. På LV-område bör cykelplatser anläggas minst 1 cp / 5 båtplatser. På ett LPA-kvartersområde anger siffrorna inom parentes de kvarter, där kvarterets bilplatser placeras.

1 § PYSÄKÖINTI

Autopaikkoja tulee rakentaa seuraavasti:

- A-, AK- ja AL- sekä KL-korttelialueilla 1 ap / 80 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap / asunto,
- AK-korttelialueella vieraspaikat 1 ap / 600 k-m²,
- liiketiloja varten vähintään 1 ap / 50 k-m²,
- lähipalvelutiloja ja julkisia toimintoja varten vähintään 1 ap / 100 k-m²,
- venesatamaa varten 0,6 ap / muille kuin alueella asuville tarkoitettu venepaikka; autopaikat voidaan sijoittaa osittain LP-alueille tai kaava-alueen ulkopuolelle kunnan hyväksymän suunnitelman mukaisesti.

Pysäköinti tulee järjestää ensisijaisesti maantasopysäköintinä tai erillisiin autosuojiiin. AK- ja AL-korttelialueilla kadunpuoleisille julkisivuille ei saa sijoittaa autotalleja.

Pyöräpysäköintipaikkoja tulee rakentaa sisätiloihin vähintään 1 pp / 60 k-m² asuintilaa, kuitenkin vähintään 1 pp / asunto.

LV-alueella pyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 pp / 5 venepaikkaa.

LPA-korttelialueella suluissa olevat numerot osoittavat ne korttelit, joilta korttelin autopaikat osoitetaan.

2 § TILLÄGGSBYGGRÄTT

Utöver den i detaljplanen angivna byggrätten får uppföras

- förrådsutrymmen utanför bostäderna,
- gemensamma utrymmen för de boende, såsom tvättstuga, gemensam bastu samt samlings- och hobbyutrymmen,
- delar av trapphuset överstigande 15 v-m² i varje våning, ifall detta ökar trapprummets trivsamt eller tillgång till dagsjus,
- tekniska utrymmen och schakt som hustekniken förutsätter,
- utrymmen för avfallshantering och fastighetsskötsel,
- biltak på platser visade i planen,
- utrymmen för befolkningsskydd,
- transformatorutrymmen som eldistributionen förutsätter.

2 § LISÄRAKENNUSOIKEUS

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa

- asuntojen ulkopuoliset varastotilat,
- asukkaiden yhteistilat, kuten pesutupa, talosauna sekä kokoontumis- ja harrastetilat,
- porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta,
- talotekniikan vaatimat tekniset tilat ja kuilut,
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat,
- autokatokset kaavassa osoitetuille paikoille,
- väestönsuojatilat,
- sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat.

3 § BYGGNADSSÄTT INOM KL- OCH AL-2 - KVARTERSOMRÅDEN

Kvarterens arkitektur bör stadsbildsmässigt sammanjämkas med varandra så, att en harmonisk, till skärgårdslandskapet anpassad helhet bildas. Fasaderna bör vara huvudsakligen i trä.

Fasaderna i byggnadernas markvåning får inte ge ett slutet intryck, med undantag av KL-kvarterets servicegård.

På AL-kvartersområden får ventilationsmaskinrum inte placeras på taken. Taklandskapet ska vara enkelt och prydligt.

3 § RAKENTAMISTAPA KL- JA AL-2 -KORTTELIALUEILLA

Kortteleiden arkkitehtuuri tulee sovittaa kaupunkikuvallisesti yhteen siten, että muodostuu harmoninen, saaristomaisemaan soveltuva kokonaisuus. Julkisivujen tulee olla pääosin puusta.

Rakennusten maantasokerrosten julkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa, KL-korttelien huoltopihaa lukuun ottamatta.

AL-korttelialueella ilmanvaihtokonehuoneita ei saa sijoittaa katoille. Kattoilmeen tulee olla selkeä ja siisti.

4 § BYGGNADSSÄTT INOM AK- OCH A-KVARTERSOMRÅDEN

Takmaterialen och färgerna bör vara enhetliga inom alla AK- och A-kvartersområden.

Taklutningen bör vara enhetlig inom och mellan båda AK-kvartersområdena, och enhetlig inom hela A-kvarterområdet.

Placeringen/integreringen av solfångare i takfallet rekommenderas.

Fasaderna inom A-kvartersområdena bör vara huvudsakligen i trä och till färgsättningen mörkare än inom AK-kvartersområdena. Vid färgsättningen bör beaktas Kyrkfjärdens naturnära och maritima karaktär. Vita nyanser är inte tillåtna.

Byggnadernas lägsta våning mot gata får inte ge ett slutet intryck.

Bostadsgårdar eller terrasser får inte placeras i eller nära gatuplanet på gatusidan.

Ventilationsmaskinrum får inte placeras på taken. Taklandskapet ska vara enkelt och prydligt.

4 § RAKENTAMISTAPA AK- JA A-KORTTELIALUEILLA

Kattomateriaalin ja -väriytyksen tulee olla yhtenäinen kaikilla AK- ja A-korttelialueilla.

Kattokulman tulee olla yhtenäinen molemmilla AK-korttelialueilla ja niiden välillä sekä yhtenäinen koko A-korttelialueella.

Aurinkokeräimien sijoittaminen/integroiminen katon lappeisiin on suositeltavaa.

A-korttelialueilla julkisivujen tulee olla pääosin puusta ja väriykseltään AK-korttelialueita tummempia. Väriyksessä tulee huomioida Kyrkfjärdenin luonnonläheinen ja merellinen ilme.

Valkoisen sävyjä ei sallita.

Rakennusten alimmat kerrokset kadun puolella eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Maanpinnan tasossa tai lähellä maanpintaa sijaitsevia asuntopihoja tai terasseja ei saa sijoittaa kadun puolelle.

Ilmanvaihtokonehuoneita ei saa sijoittaa katoille. Kattoilmeen tulee olla selkeä ja siisti.

5 § GÅRDSARRANGEMANG

Cykel- och sopskydd, förråd och andra hjälputrymmen kan placeras oberoende av byggnadsytornas gränser, dock inte så, att det begränsar byggandet på granntomt.

Fasaderna bör till sin stadsbildsmässiga standard motsvara bostadsbyggnaderna fasader.

Sophanteringen bör förverkligas i enlighet med en separat sophanteringsplan som byggaren uppgör i samband med bygglovsanhållan.

På AK-kvartersområde 105 bör gårdsområdet planeras som en enhetlig helhet oberoende av tomtindelningen. Tomterna får inte inhägnas mot en annan bostadstomt. Bostädernas enskilda gårdar får inhägnas på ett till byggnadens arkitektur anpassat sätt. Tomternas grönbyggande förverkligas enligt en på byggarens försorg uppgjord separat planteringsplan. På gårdsområdet bör planteras frodiga träd- och buskgrupper utan att utsikterna ändå skyms.

På A-kvartersområde bör tomtdelar som angränsar till närrekreationsområde avgränsas med häckar. Nivåskillnaden mellan kvartersområdet och närrekreationsområdet bör utjämnas på tomtens sida i första hand med slänter och vid behov med låga murkonstruktioner. Nivåskillnaden bör såvitt möjligt döljas med planteringar.

5 § PIHAJARJESTELYT

Polkupyörä- ja jätekatokset, varastot ja muut aputilat voidaan sijoittaa rakennusalan rajoista riippumatta, ei kuitenkaan siten, että se rajoittaa rakentamista naapuritontille. Julkisivujen tulee olla kaupunkikuvalliselta tasoltaan asuinrakennuksia vastaavia.

Jätehuolto on toteutettava rakentajan toimesta rakennuslupahakemuksen yhteydessä laadittavan erillisen jätehuoltosuunnitelman mukaisesti.

AK-korttelialueella 105 piha-alue tulee suunnitella yhtenäisenä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta. Tontteja ei saa aidata toista asuintonttia vastaan. Asuntokohtaiset pihat saa aidata rakennuksen arkkitehtuuriin sopivalla tavalla. Tonttien viherrakentaminen toteutetaan rakentajan toimesta laadittavan erillisen pihasuunnitelman mukaisesti. Piha-alueelle tulee istuttaa reheviä puu- ja pensasryhmiä, näkymiä kuitenkin estämättä.

A-korttelialueella lähivirkistysalueeseen rajautuvat tontin osat on rajattava pensasaidalla.

Korttelialueen ja lähivirkistysalueen välinen korkotasooero tulee tasata tonttien puolella ensisijaisesti luiskaavmalla ja tarvittaessa matalilla muurirakenteilla. Korkeustasooero tulee pyrkiä häivyttämään istutuksin.

6 § BEAKTANDE AV ÖVERSVÄMNINGSRISK

Vid nybyggnad ska översvämningsrisken beaktas. Det högsta högvattenståndet är +3,00 m.ö.h. och marginalen för vågorna ytterligare 30 cm. Havsvattnet kan skada konstruktioner som ligger under +3,30 m.ö.h. (N2000). Konstruktioner som tar skada när de blir fuktiga får inte placeras under denna höjdnivå utan ändamålsenlig isolering mot vatten. Lägsta höjdläge för körled som fungerar som utrymningsväg är + 2,50 m.ö.h.

6 § TULVARISKIN HUOMIOON OTTAMINEN

Uudisrakentamisessa tulee huomioida tulvariski. Ylin tulvakorko alueella on +3,00 mpy ja aaltoiluvara 30 cm. Korkeustason + 3,30 mpy (N2000) alle rakennettaessa merivesi voi vaurioittaa rakenteita. Sen alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita ilman asianmukaista vesieristystä.

Poistumistienä toimivan kulkuväylän alin sallittu korkeusasema on + 2,50 mpy.

7 § BYGGANDE PÅ LV-OMRÅDE

På området får placeras service för gästhamnen samt andra småskaliga service- och affärsbyggnader och konstruktioner.

På området får placeras försäljningsplats för drivmedel betjänande båtverksamheten.

På området får placeras ett fågel-/utsiktstorn.

Genom området, från den planerade lätrafikbron till VL-området, bör i den noggrannare planeringen anvisas en sammanhängande, trygg och belyst gång- och cykelförbindelse.

Behovet av tillstånd enligt vattenlagen för åtgärder som görs på området bör klarläggas sv den myndighet som övervakar tillämpningen av vattenlagen.

7 § RAKENTAMINEN LV-ALUEELLE

Alueelle saa sijoittaa vierasvenesataman palveluja sekä muita pienimuotoisia palvelu- ja liikerakennuksia ja rakennelmia.

Alueelle saa sijoittaa veneilytoimintaa palvelevan polttoaineen jakelupisteen.

Alueelle saa sijoittaa lintu-/näköalatornin.

Alueen läpi, suunnitellulta kevytliikennesillalta VL-alueelle, tulee tarkemmassa suunnittelussa osoittaa yhtenäinen, turvallinen ja valaistu kävely- ja pyöräilyreitti.

Alueella tehtävien toimenpiteiden vesilain mukaisen luvan tarve tulee selvittää vesilakia valvovalta viranomaiselta.

8 § DAGVATTENHANTERING

Från parkeringsområdena och andra gårdsområden med ogenomsläpplig beläggning bör dagvattnen ledas genom en dagvattenkonstruktion, vars dimensionerande volym är en halv kubikmeter per 100 m² ogenomsläpplig markyta.

8 § HULEVESIEN HALLINTA

Rakennettavien pysäköintialueiden ja muiden vettä läpäisemättömien piha-alueiden hulevedet on johdettava eteenpäin hulevesirakenteen kautta. Hulevesirakenteen mitoitustilavuuden tulee olla puoli kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemättömä pintaneliometriä kohden.

9 § NÄRREKREATIONSOMRÅDENA VL OCH VL-1

Genom områdena ska placeras en strandstig som följer strandlinjen. Strandstigen ska placeras på minst 30 m avstånd från strandlinjen.

På VL-områden hålls strandlandskapet öppet genom slätter eller bete i enlighet med en separat plan.

På området får placeras dagvattenbassänger och våtmarker med beaktande av landskapet och det centrala läget.

I parkplaneringen bör åkergradans särbehov beaktas i enlighet med en separat plan.

9 § LÄHVIRKISTYSALUEET VL JA VL-1

Alueiden läpi tulee sijoittaa rantalinjaa myötäilevä rantaraitti. Rantaraitti tulee sijoittaa vähintään 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

VL-alueella rantamaisema pidetään avoimena niittämällä tai laiduntamalla erillisen selvityksen mukaisesti.

Alueelle saa sijoittaa hulevesialtaita ja kosteikkoalueita maisema ja keskeinen sijainti huomioon ottaen.

Puistosuunnittelussa tulee huomioida viitasammakon erityistarpeet erillisen selvityksen mukaisesti.

10 § UTREDANDE AV MARKGRUNDENS KVALITET

Mängden av och kvaliteten i sulfidlerorna bör utredas före inledandet av byggåtgärder och resultatet bör beaktas till nödiga delar vid planeringen av byggarbetena.

10 § MAAPERÄN LAADUN SELVITTÄMINEN

Maaperän sulfidisavien määrä ja laatu on selvitettävä ennen rakentamiseen ryhtymistä ja tulokset huomioida tarvittavilta osin rakennustöitä suunniteltaessa.

8.3. Tilastolomake

| Alue | Alue (ha) | k-m2 |
|-----------------|------------------|--------------|
| A | 1,50 | 3761 |
| AK | 1,28 | 5746 |
| AL-1 | 1,62 | 5440 |
| AL-2 | 0,65 | 1844 |
| ET | 0,24 | 250 |
| KL | 0,52 | 4100 |
| LP | 0,48 | |
| LPA | 0,10 | |
| LV | 5,24 | 400 |
| VL | 2,05 | |
| VL-1 | 3,92 | |
| W | 5,34 | |
| Tiealue | 1,16 | |
| Yhteensä | 24,09 | 17780 |

Glad i INGÅ
Iloinen Inkoo