



Kuva 1: Kaavamuutosalueen sijainti.

Westerberg IA

Asemakaavamuutos

Kaavaselostus

Koskee: Inkoon kunnan kiinteistöä 149-480-2-212.

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaava koskee:	Inkoon kunnan kiinteistöä 149-480-2-212.
Asemakaavalla muodostuu:	Asuinrakennusten korttelialuetta sekä lähivirkistysaluetta.
Kaava-alueen sijainti:	Alue sijaitsee Länsiväylän päässä, Westerbergin alueella.
Vireilletulo:	05.10.2021 § 73
Valmisteluaineisto nähtävillä:	15.10. – 15.11.2021
Ehdotus nähtävillä:	18.02. – 21.03.2022
Hyväksyminen	
Rakennus- ja ympäristölautakunta:	05.04.2022 § 40
Kunnanhallitus:	11.04.2022 § 66
Kunnanvaltuusto:	02.05.2022 § 13
Tullut voimaan:	24.06.2022
Kaavoittaja:	Inkoon kunta Rantatie 2 / PL 6 10211 INKOO kaavoituspäällikkö Aija Aunio sähköposti: aija.aunio@inga.fi kaavoitusarkkitehti Miia Nätyнки sähköposti: miia.natynki@inga.fi
Kaavan laatija:	kaavoituspäällikkö Aija Aunio

1.2. Kaavan nimi ja tarkoitus

Inkoon kunta muuttaa Westerberg asemakaavaa vastaamaan nykyistä kysyntää. Nykyisen asemakaavan mukaiselle pienelle yleisten rakennusten korttelialueelle ei ole alueella tarvetta, joten kaavamuutoksessa tarkastellaan sen muuttamista asuinrakennusten korttelialueeksi.

1.3. Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot.....	II
1.1. Tunnistetiedot.....	II
1.2. Kaavan nimi ja tarkoitus.....	II
1.3. Sisällysluettelo.....	III
1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	IV
1.5. Muut kaavaa koskevat asiakirjat, taustaselvitykset ja lähdemateriaali.....	IV
2. Tiivistelmä.....	1
2.1. Kaavaprosessin vaiheet.....	1
2.2. Kaavan keskeinen sisältö ja tavoitteet.....	1
2.3. Toteuttaminen.....	2
3. Lähtökohdat.....	2
3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista.....	2
3.1.1. Luonnonympäristö ja sijainti maisemarakenteessa.....	3
3.1.2. Rakennettu ympäristö.....	3
3.1.3. Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt.....	4
3.1.4. Kunnallistekniikka.....	4
3.1.5. Liikenne ja katuverkko.....	4
3.1.6. Maanomistus.....	4
3.2. Suunnittelutilanne.....	4
3.2.1. Maakuntakaava.....	4
3.2.2. Yleiskaava.....	5
3.2.3. Asemakaava.....	7
3.2.4. Rakennusjärjestys.....	8
3.3. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	8
3.3.1. Luontoselvitys.....	8
3.3.2. Maisemaselvitys.....	8
3.3.3. Manneralueen yleiskaavan laatimisen yhteydessä laaditut selvitykset.....	9
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	10
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve.....	10
4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	10
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö.....	10
4.3.1. Osalliset.....	10
4.3.2. Vireilletulo.....	10
4.4. Asemakaavalle asetetut tavoitteet.....	11
4.4.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	11
4.4.2. Kunnan asettamat tavoitteet.....	11
5. Asemakaavamuutoksen kuvaus.....	11
5.1. Yleisperustelu ja –kuvaus.....	11
5.2. Asemakaavan kuvaus.....	12
5.3. Mitoitus.....	17
5.3.1. Liikenne.....	17
5.3.2. Palvelut ja elinkeinot.....	18
5.3.3. Yhdyskuntatekninen huolto.....	18
5.3.4. Maaperän rakennettavuus ja puhtaus.....	18
5.3.5. Kaavan mukainen luonnonympäristö.....	18

5.4.	Kaavan mukaiset suojelukohteet	18
5.5.	Ympäristön häiriötekijät.....	18
5.6.	Nimistö	18
6.	Vaikutusten arviointi	18
6.1.	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön.....	18
6.2.	Liikenteelliset vaikutukset	19
6.3.	Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, esteettömyyteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisin oloihin ja kulttuuriin.....	19
6.4.	Vaikutukset luontoon, maisemaan sekä maa- ja kallioperään.....	19
6.5.	Kuntataloudelliset vaikutukset, toteutettavuus ja energiahuolto	19
7.	Asemakaavan toteutus.....	20

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Westerberg IA asemakaavamuutoksen seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Westerberg IA asemakaavamuutos, luonnos
4. Westerberg IA asemakaavamuutos, havainnekuva versio 1
5. Westerberg IA asemakaavamuutos, havainnekuva versio 2
6. Westerberg IA asemakaavamuutos, ehdotus

Selostuksen kuvat © Inkoon kunta, mikäli kuvatekstissä ei muuta mainita.

1.5. Muut kaavaa koskevat asiakirjat, taustaselvitykset ja lähdemateriaali

- Westerberg IA pohjatutkimus 2021, Geotiimi Oy.
- Inkoon Westerbergin alueen luontoselvitys, lokakuu 2010. Ympäristösuunnittelu Enviro Oy.
- Inkoon kirkonkylän luontoselvitys, rakennuskaavoitusta varten, marraskuu 1999. LT-konsultit Oy.
- Inkoon kirkonkylän maisemaselvitys rakennuskaavoitusta varten, syyskuu 1999. LT-konsultit Oy.
- Rakennustapa / havainnekuva
- Maankäyttöluonnos, 2010. Kari Ristola Oy.

Lisäksi työssä hyödynnetään manneralueen yleiskaavaprosessin yhteydessä laadittuja selvityksiä.

2. Tiivistelmä

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Rakennus- ja ympäristölautakunta on päättänyt Westerberg asemakaavan muuttamisesta. Kunnalla on tällä hetkellä pulaa myytävistä, yhtiömuotoiseen rakentamiseen soveltuvista tonteista, ja koska Westerberg I alueen asemakaavan muutos vie aikaa, tehdään ensimmäisessä IA vaiheessa kaavamuutos vain tälle alueelle. Voimassa olevassa Inkoon mannerosien osayleiskaavassa (hyv. 2002) alue on osoitettu asuntoalueeksi, jolla on suunnittelutarvetta (AC-U).

Kaavoituskatsaus 2021 ja kaavoitusohjelma 2021-2024 sisältävät Westerberg I asemakaavamuutoksen aloittamisen. Lisäksi kunnanhallitus on todennut 7.6.2021 § 130 maa- ja asuntopoliittisen ohjelman toteuttamisen seurannan yhteydessä, että kunnan omakotitalotontit tulevat loppumaan vuoden 2021 aikana, mikäli kysyntä jatkuu viime aikojen mukaisena. Kunnanhallitus päätti 7.6.2021 kokouksessaan mm. kaavoitusohjelmaan ja -katsaukseen viitaten painottaa Westerbergin alueen kehittämisen tärkeyttä. Rakennus- ja ympäristölautakunta on käynnistänyt 15.6.2021 § 55 päätöksellään Westerberg I asemakaavamuutoksen sekä päättänyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilleasettamisesta. Westerberg IA asemakaavamuutos laitettiin vireille 05.10.2021 § 73 rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksellä. Westerberg IA asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt syksyllä 2021. OAS ja kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 15.10.2021-15.11.2021. Kaavaehdotus oli nähtävillä 18.02.2022-21.03.2022.

29.3.2021 § 64 Kunnanhallitus, Kaavoitusohjelma 2021-2024

24.5.2021 § 113 Kunnanhallitus, Kaavoituskatsaus 2021

7.6.2021 § 130 Kunnanhallitus, maa- ja asuntopoliittinen ohjelma, toteutumisen seuranta

15.6.2021 § 55 Rakennus- ja ympäristölautakunta, Westerberg I asemakaavamuutoksen käynnistäminen

15.6.2021 Westerberg I asemakaavamuutoksen OAS nähtäville

05.10.2021 § 73 Rakennus- ja ympäristölautakunta, Westerberg IA asemakaavamuutos vireille

15.10.2021-15.11.2021 kaavaluonnos ja OAS nähtävillä

08.02.2022 § 10 Rakennus- ja ympäristölautakunta, Westerberg IA kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen

18.02.2022-21.03.2022 kaavaehdotus nähtävillä

05.04.2022 § 40 Rakennus- ja ympäristölautakunta

11.04.2022 § 66 Kunnanhallitus

02.05.2022 § 13 Kunnanvaltuusto hyväksynyt

24.06.2022 kaava saanut lainvoiman

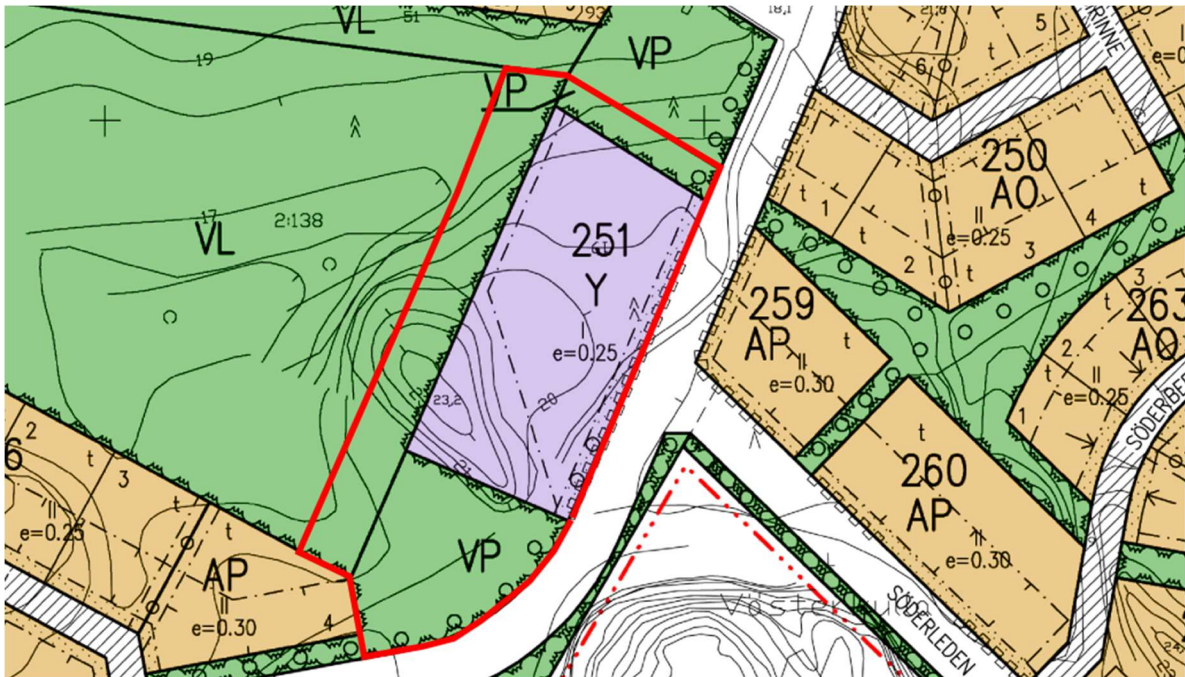
2.2. Kaavan keskeinen sisältö ja tavoitteet

Inkoon kunta muuttaa Westerberg asemakaavaa vastaamaan nykyistä kysyntää. Nykyisen asemakaavan mukaiselle pienelle yleisten rakennusten korttelialueelle ei ole alueella tarvetta, joten kaavamuutoksessa tarkastellaan sen muuttamista asuinrakennusten korttelialueeksi. Samalla tarkastellaan tontin kokoa ja muotoa.

Kaavamuutoksessa tuetaan alueen yhteisöllisyyden muodostumista yhteistiloja ja yhteispihan luonnetta määrittävillä kaavamääräyksillä, sekä ohjataan aurinkoenergian hyödyntämiseen.

Yleisten rakennusten korttelin 251 käyttötarkoitus muutetaan asumiseen (A) siten, että korttelialueelle voidaan rakentaa enintään kaksikerroksisia pienoiskerrostaloja (nk. luhtitaloja), rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin tai vanhusten palvelutaloksi. 10 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta saa käyttää sellaisena työ-, palvelu-

tai liiketilana, joka ei aiheuta häiriötä asumiselle. Korttelin 251 kokoa on laajennettu noin 2019 m². Kortteli on jaettu kahdeksi tontiksi.



Kuva 2: Westerberg IA kaavamuutosalueen alustava rajaus.

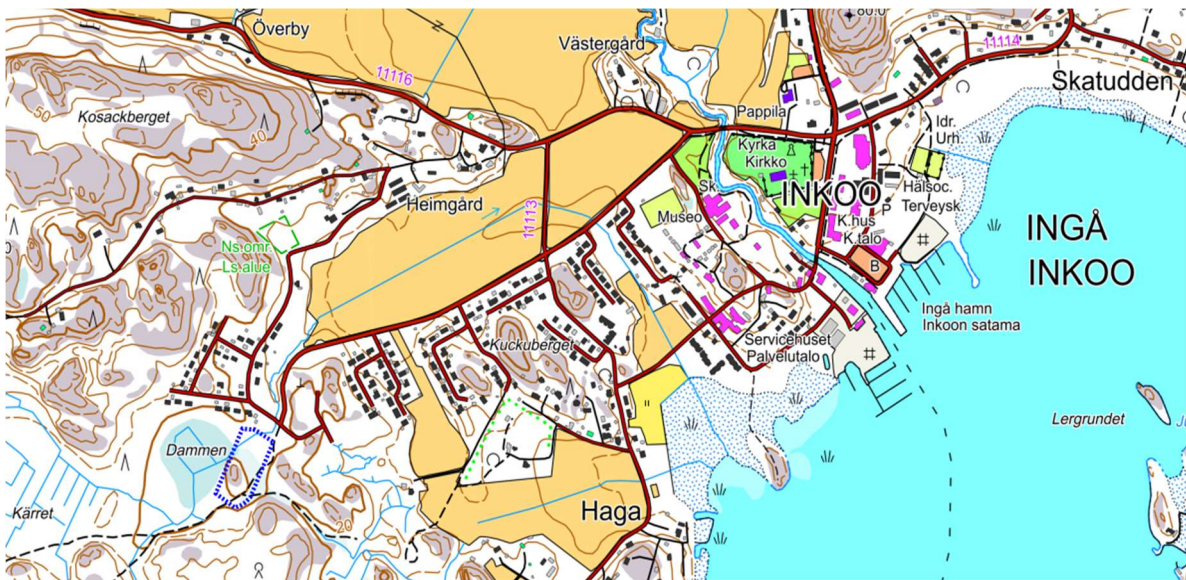
2.3. Toteuttaminen

Toteuttaminen käynnistyy katusuunnitelman ja rakentamissuunnitelmien laatimisella välittömästi kaavan saatua lainvoiman. Tavoitteena on aloittaa katu- ja kunnallistekniikan rakentaminen syksyllä 2022. Rakennusten rakentaminen voisi tällöin käynnistyä aikaisintaan alkuvuodesta 2023.

3. Lähtökohdat

3.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Suunnittelualue sijaitsee Inkoon kunnassa, kuntakeskuksen länsipuolella Länsiväylän päätteessä. Westerberg IA kaavamuutosalue on tällä hetkellä lähinnä kallioista metsämaata ja suota. Suunnittelualue sijaitsee topografialtaan vaihtelevassa metsämaastossa. Alueen kalliokumpu yltää +23 metrin korkeuskäyrälle, ja matalimmillaan maasto on +19 metrin korkeudella.



Kuva 3: Westerberg IA suunnittelun alueen sijainti suhteessa Inkoon kuntakeskukseen (Taustakartta: Maanmittauslaitos, 2021).

3.1.1. Luonnonympäristö ja sijainti maisemarakenteessa

Suunnittelun alue sijoittuu Länsiväylän jatkeeksi olemassa olevien asuinalueiden läheisyyteen. Suunnittelun alueen länsipuolella alue rajautuu metsäiseen suohon, ja eteläpuolella on kalliosta metsää. Suunnittelun alueella ei ole luonnonmaiseman kannalta merkittäviä maamerkkejä tai maisemaelementtejä.

3.1.2. Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue koostuu rakentamattomasta metsäalueesta. Välittömässä läheisyydessä Västerkullan peltoaukean etelä- ja länsipuolella on pientaloalueita, ja suunnittelun alueen kaakkois- ja lounaispuolelle on tarkoitus rakentaa uudet asuinalueet.

Asuminen

Suunnittelun alue on rakentamaton.

Työpaikat, palvelut ja elinkeinotoiminta

Alueella ei nykyisin ole palveluita tai varsinaisia työpaikkoja.

Virkistys

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

Taajamakuva

Nykyisellään metsäalueet eivät juuri erotu taajamakuvaan. Westerbergin alueen korkeimmat kalliollaet ja kummut muodostavat taustan kirkonkylän länsiosan taajamalle, jossa oleva asutus erottuu paikoittain metsän ja pellon rajalla.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

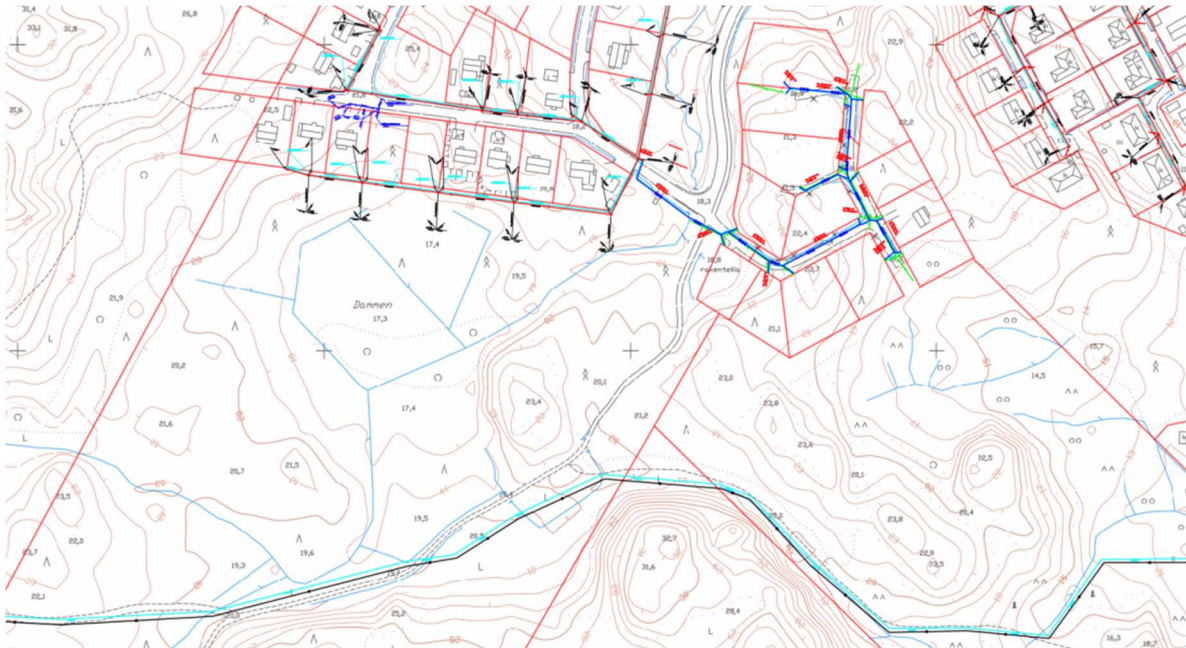
Metsäisellä kaava-alueella ei ole varsinaisia huomioon otettavia rakennetun kulttuuriperinnön kohteita. Viranomaislausuntojen perusteella alueella ei ole tiedossa esihistoriallisen tai historiallisen ajan kiinteitä muinaisjäänneitä eikä arkeologista inventointitarvetta. Alueella ei myöskään tunneta ensimmäisen maailmansodan aikaisia linnoituslaitteita.

3.1.3. Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueen ympäristössä ei ole erityisiä häiriötekijöitä eikä selvitysten mukaan tiedossa olevia suojelukohteita. Kaavan toteuttamisen yhteydessä tulee kiinnittää huomiota pintavesien johtamiseen ja tällaisiin järjestelyihin sekä välttää kallioleikkauksia ja maaston pengerryksiä.

3.1.4. Kunnallistekniikka

Suunnittelualueen vierestä kulkee paineviemäri linja sekä vesijohto. Alueen kunnallistekniikka on suunniteltu hyödyntämään olemassa olevaa linjausta.



Kuva 4: Ote vesihuoltoverkostokartasta (Inkoon kunta, 2021).

3.1.5. Liikenne ja katuverkko

Lähialueen nykyinen pääväylä on Länsiväylä, joka päättyy Västerkulla III – asemakaavan alueelle. Tie on asfalttipäällysteinen paikallistie, jolta johtaa tonttikatuja eteläpuolen pientaloalueille sekä liittymä Länsikaarelle. Liikenne on pääosin henkilöautoliikennettä pientaloalueille. Länsiväylälle on rakennettu uusi jalkakäytävä, jolle myös suunnittelualueen keskustaan suuntautuvaa kevyttä liikennettä on mahdollista johtaa. Suunnittelualueella ei tällä hetkellä ole katuverkkoa.

Joukkoliikenne

Joukkoliikenne ei liikennöi tällä hetkellä suunnittelualueen vierestä.

3.1.6. Maanomistus

Suunnittelualue koostuu kunnan omistamasta kiinteistöstä 149-480-2-212.

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1. Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050, joka pitää sisällään suunnittelualueella voimassa olevan Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavan sekä Uudenmaan rakennesuunnitelman. Maakuntavaltuusto hyväksyi Uusimaa-kaavan 25.8.2020 ja se tuli voimaan maakuntahallituksen päätöksellä 7.12.2021. Uusimaa-kaava on seutujen kaavojen taustavisiona toimiva yleispiirteinen rakennesuunnitelma, jossa esitetään kokonaiskuva maakunnan aluerakenteesta vuonna 2050. Maakuntakaavan perustiedot ja Westerberg IA kaavamuutosalueelle sijoittuvat merkinnät on kuvattu alla.

Uusimaa-kaavan rakennesuunnitelmassa on osoitettu seuraavat merkinnät suunnittelualueelle:

Muu maankäyttö:

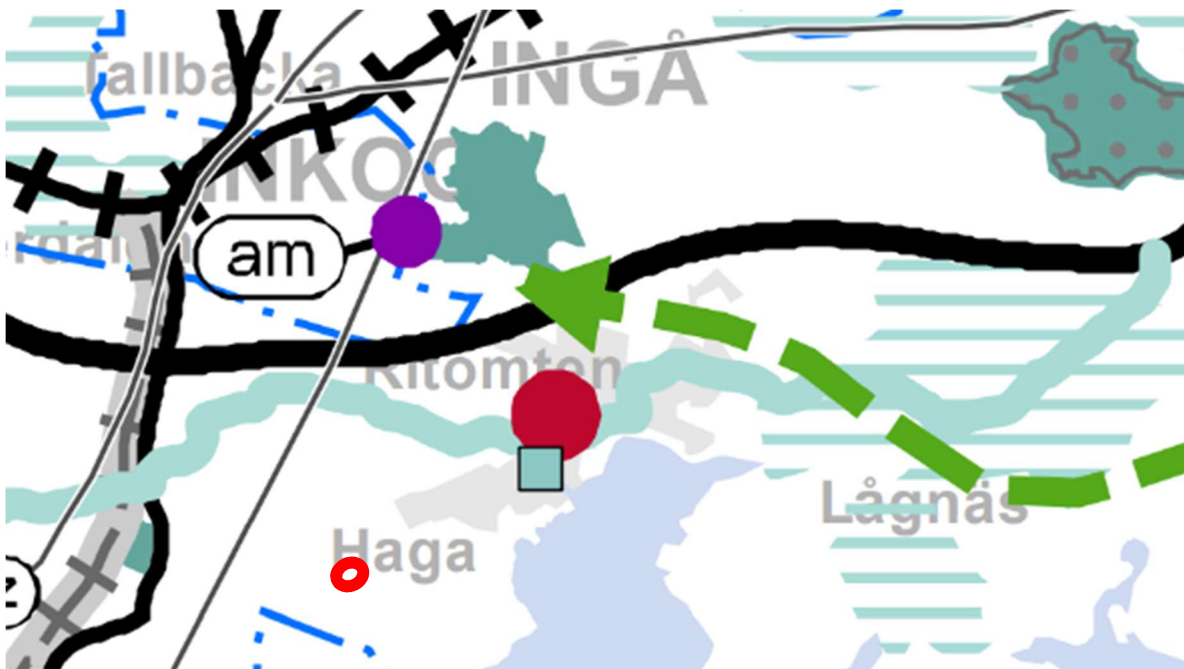
Pohjakartan kestävän kasvun vyöhykkeiden ulkopuolinen alue, jolla on maakunnallisia ja paikallisia asumisen, tuotannon ja viherrakenteen toimintoja.



Kuva 5: Uusimaa-kaava 2050, ote rakennesuunnitelmasta (Uudenmaan liitto, 2020). Sinisellä ympyrällä on osoitettu Westerberg IA suunnittelualueen likimääräinen sijainti.

Uusimaa-kaavan Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavassa on osoitettu seuraavat merkinnät suunnittelualueelle:

Uusimaa-kaavassa ei ole osoitettu alueelle merkintöjä.



Kuva 6: Uusimaa-kaava 2050, ote Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavasta (Uudenmaan liitto, 2020). Punaisella rajauksella on osoitettu Westerberg IA suunnittelualueen likimääräinen sijainti.

3.2.2. Yleiskaava

Valituksenalainen manneralueiden yleiskaava

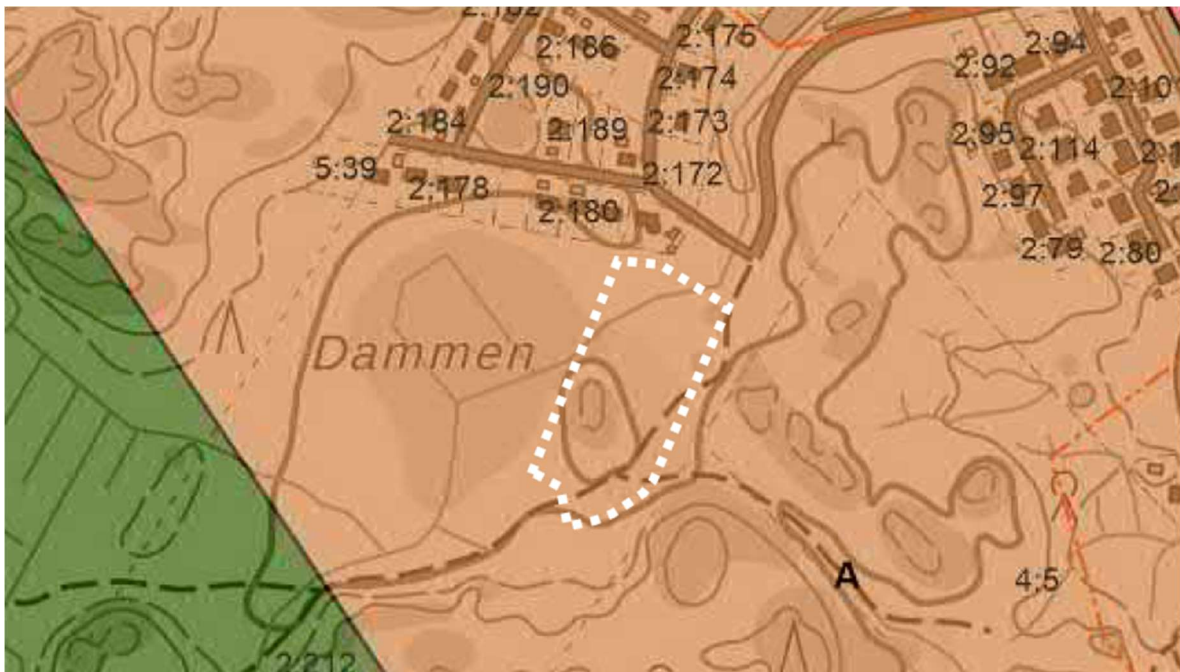
Inkoon manneralueiden yleiskaava ulottuu alueelle. Kunnanvaltuusto hyväksyi manneralueiden yleiskaavan 15.2.2021 kokouksessaan. Lisäksi valitusajan puitteissa kaavamateriaalissa huomattiin asiavirheitä, joiden johdosta kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan uudella päätöksellään 3.5.2021. Kaava ei ole saanut lainvoimaa. Kaavasta on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen.

Valituksenalaisessa manneralueiden yleiskaavassa on suunnittelualueella seuraavat merkinnät:

Taajamatoimintojen alue (A):

Merkinnällä osoitettavalla alueella pääasiallisia toimintoja ovat asuminen, palvelut, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot sekä näihin liittyvät liikenne-, virkistys- ja yhdyskuntateknisen huollon alueet. Suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota rakentamisen soveltamiseen maisemaan.

Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.



Kuva 7: Ote kunnanvaltuuston 3.5.2021 hyväksymästä manneralueiden yleiskaavasta (Inkoon kunta, 2021). Westerberg IA suunnittelualueen sijainti on osoitettu kuvassa valkoisella.

Lainvoimainen manneralueiden osayleiskaava

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt alueella voimassaolevan Inkoon manneralueiden yleiskaavan 12.12.2002.

Lainvoimaisessa manneralueen osayleiskaavassa on suunnittelualueella seuraavat merkinnät:

Asuntoalue, jolla on suunnittelutarvetta (AC-U):

Alue on tarkoitettu pääasiassa asumiseen siihen liittyvine toimintoineen.

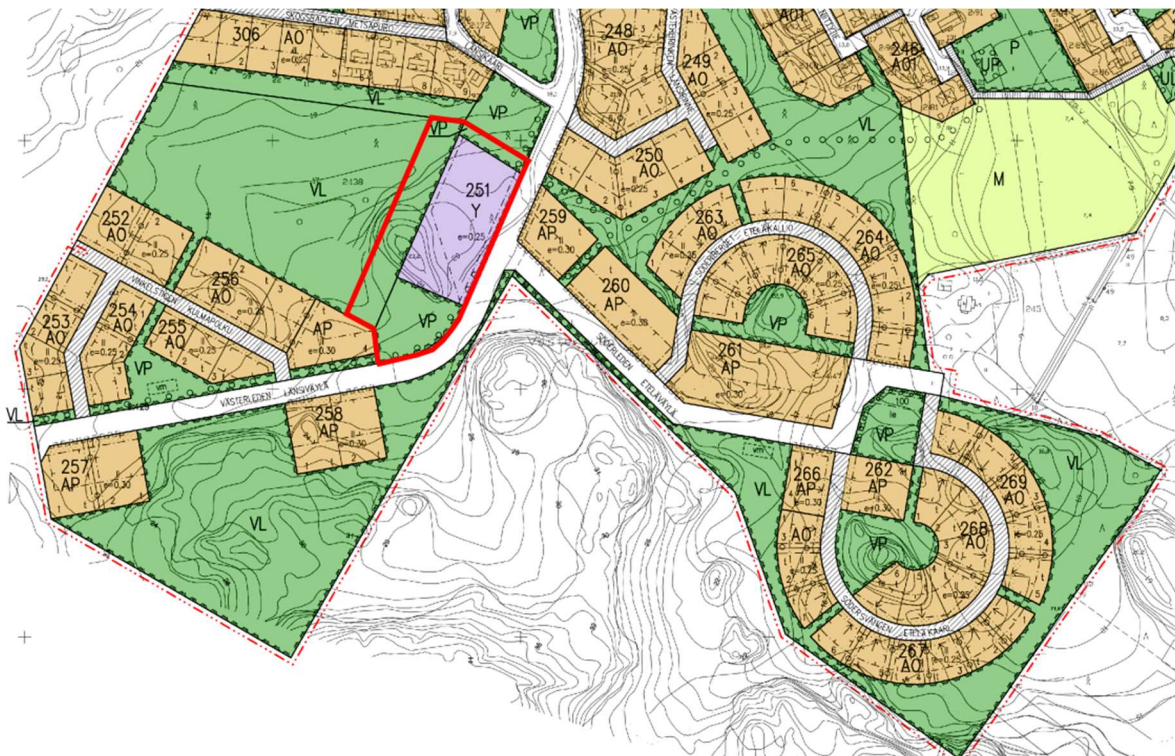


Kuva 8: Ote voimassa olevasta manneralueiden osayleiskaavasta (Inkoon kunta, 2002). Westerberg IA suunnittelualueen sijainti on osoitettu kuvassa valkoisella.

3.2.3. Asemakaava

Westerberg asemakaava

Alueelle on voimassa 9.5.2011 kunnanvaltuuston hyväksymä Westerberg -asemakaava.



Kuva 9: Ote voimassa olevasta Westerberg asemakaavasta (Inkoon kunta, 2011). Westerberg IA suunnittelualueen sijainti on osoitettu kuvassa punaisella.

Westerberg asemakaavassa on suunnittelualueella seuraavat merkinnät:

Yleisten rakennusten korttelialue (Y)

Puisto (VP)

Lähivirkistysalue (VL)

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan ($e=0.25$)

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. (I)

Rakennusala

Istutettava alueen osa

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

3.2.4. Rakennusjärjestys

Inkoon kunnan rakennusjärjestys on astunut voimaan vuonna 2002.

3.3. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Alueelle on laadittu selvityksiä Westerberg asemakaavan laatimisen yhteydessä sekä ennen sitä. Asemakaavoituksen käynnistämisen jälkeen alueelle on laadittu pohjatutkimus.

Aluetta koskevat selvitykset ja suunnitelmat on lueteltu alla:

- Westerberg IA pohjatutkimus 2021, Geotiimi Oy.
- Inkoon Westerbergin alueen luontoselvitys, lokakuu 2010. Ympäristösuunnittelu Enviro Oy.
- Inkoon kirkonkylän luontoselvitys, rakennuskaavoitusta varten, marraskuu 1999. LT-konsultit Oy.
- Inkoon kirkonkylän maisemaselvitys rakennuskaavoitusta varten, syyskuu 1999. LT-konsultit Oy.
- Rakennustapa / havainnekuva
- Maankäyttöluonnos, 2010. Kari Ristola Oy.

Lisäksi työssä hyödynnetään manneralueen yleiskaavaprosessin yhteydessä laadittuja selvityksiä.

3.3.1. Luontoselvitys

Westerbergin kaava-alueelle on laadittu luontoselvitys vuonna 2010 (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy). Selvityksen kaavoitusta koskevia pääkohtia ovat:

- Suunnittelualueella ei todettu vesilain 1 luvun 15a ja 17a §:n tarkoittamia kohteita (suojeltuja pienvesiä), metsälain 10 §:n mukaisia erityisen tärkeiden elinympäristöjä tai luonnonsuojelulain 29 §:n mukaan suojeltavia luontotyyppisiä. Selvitys ei paljastanut uhanalaisia kasvi- tai eläinlajeja, eikä merkittävien lajien mahdollisia elinympäristöjä.
- Suunnittelualueella ei havaittu merkkejä liito-oravan esiintymisestä.
- Westerbergin alueen länsiosan rakentamisalue sijoittuu pääosin hyväkasvuiselle metsäalueelle, josta osa on varattu kaavaluonnoksessa virkistyskäyttöön. Rakentaminen ei todennäköisesti ole mahdollista ilman tonttimaiden täyttämistä. Luonnonolojen kannalta parempi ratkaisu olisi korttelin rakennuspaikkojen siirtäminen Länsiväylän jatkeen eteläpuolelle hakkuualueelle ja voimakkaasti käsiteltyyn metsämaastoon.

Aikaisemmassa, vuonna 1999 laaditussa luontoselvityksessä (LT-konsultit Oy) käsitellään suunnittelualuetta ja sen ympäristöä. Keskustan läntisiltä metsäalueilta 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 aviohakualueet, harvennetut metsät ja nuoret taimikot ovat vallitsevia.

3.3.2. Maisemaselvitys

Vuoden 1999 maisemaselvityksessä (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.
- Teollisuusrakentamista tulisi sijoittaa taajaman laitamille (osa-alueet 18 ja 20).
- Alueelle tulee varata viheryhteyksiä.

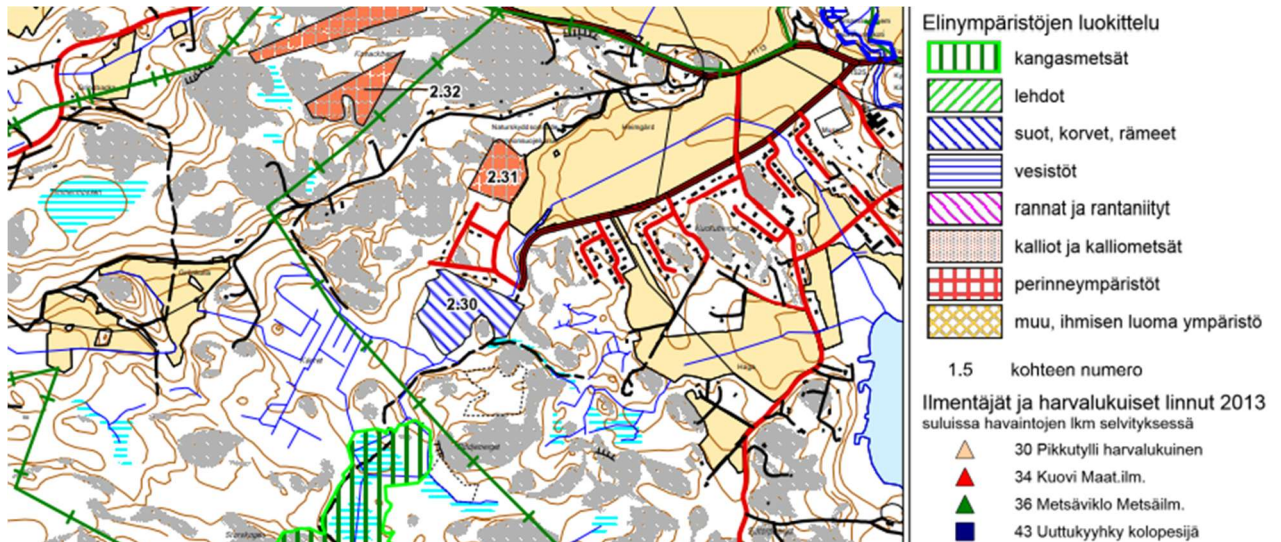
Varsinaisina toimenpidesuosituksina suunnittelualueen osalta (osa-alueet 1 ja 3) päädytään esittämään seuraavaa:

- Taajaman reuna-alue, hajanaista asutusta. Taajaman mahdollinen laajenemissuunta. Maisemallisesti sopivaa lisärakentamisaluetta. Suositeltava rakentaminen pientalotyyppistä.
- Metsävaltainen alue, taajaman virkistysalue. Rakentaminen jossain määrin kenties mahdollista. Pellon reunavyöhykkeen rikkoutumista vältettävä. Yhteydet metsäalueelle turvattava.

3.3.3. Manneralueen yleiskaavan laatimisen yhteydessä laaditut selvitykset

Luontoselvitys 2013

Inkoon manneralueen yleiskaavan laatimisen yhteydessä tehdyn luontoselvityksessä (Luontotieto Keiron Oy, 2015) suunnittelualueen suoalueen on tunnistettu kuuluvan luonnoltaan Dammenin suoalueeseen (kohde 2.30). Selvityksessä luonnoltaan erityisemmät kohteet on rajattu luontokohteiksi. Luontokohteen elinympäristö on luokiteltu tyyppiin ja arvoon. Dammenin luontokohteen arvoksi on selvityksessä määritetty 2. Luontoselvityksessä arvokkailla kohteilla tarkoitetaan rajattuja kohteita tai vähintään arvoluokkiin 3 ja 4 arvoitettuja kohteita, joten suunnittelualueelta tunnistettua luontokohdetta ei ole määritetty arvokkaaksi kohteeksi, eikä sille ole osoitettu erityisiä suosituksia jatkokäytön varalle. Dammen on selvityksen mukaan mahdollinen METSO-ohjelman kohde.



Kuva 10: Ote luontoselvityksen liitekartasta 19 (Luontotieto Keiron Oy, 2015).

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Westerberg asemakaavaa muutetaan kunnanvaltuuston hyväksymän kaavoitusohjelman mukaisesti. Hanke on käynnistetty kunnan aloitteesta ja sen tarkoitus on päivittää voimassa olevaa asemakaavaa vastaamaan nykyistä tarvetta. Toteuduttuaan hanke lisää ja monipuolistaa kunnan asuintonttitarjontaa sekä tuo alueelle mahdollisuuksia yhteisöllisiin ja energiaviisaisiin ratkaisuihin.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Westerberg IA asemakaavamuutos aloittaa Westerbergin asemakaavan muuttamisen. Kunta on ryhtynyt Westerbergin asemakaavan muuttamiseen oma-aloitteisesti.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

Suunnittelutyön aikana ollaan vuorovaikutuksessa niiden henkilöiden ja yhteisöjen kanssa, joiden oloihin ja etuihin suunnittelutyö vaikuttaa. Kaikilla niillä, joiden oloihin ja etuihin kaavalla on merkitystä, on oikeus osallistua kehittämissuunnitelman ja kaavan laadintaan (MRL 6 §).

4.3.2. Vireilletulo

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen tiedottaminen kaavoituksen vireilletulosta on tehty 15.10.2021.

4.3.3. Osallistuminen, vuorovaikutusmenettelyt ja viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitetty osallistumis- ja vuorovaikutusmenettely (MRL 63 §). Siinä on lisäksi kuvattu mm. suunnittelun kohde, kaavoituksen lähtökohdat ja suunnittelussa käsiteltävät keskeiset asiat sekä osalliset, joita suunnittelu koskee.

Viranomaistahoja tiedotetaan kunnan toimesta erikseen.

Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto olivat nähtävillä 15.10.-15.11.2021 Inkoon kunnantalolla ja kunnan kotisivuilla. Nähtävillä asettamisesta kuulutettiin paikallislehdissä ja kunnan kotisivuilla. Osallisille varattiin mahdollisuus nähtävillä olon aikana jättää valmisteluaineistosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kirjallisen mielipiteensä. Viranomaisilta pyydettiin lausunnot. Valmisteluaineistosta ei saatu mielipiteitä tai lausuntoja.

Kaavaluonnos tarkistettiin kaavaehdotukseksi, joka asetettiin nähtävillä Inkoon kunnantalolla ja kunnan kotisivuilla. Kaavaehdotus oli nähtävillä 18.2.-21.3.2022. Nähtävillä asettamisesta kuulutettiin paikallislehdissä ja kunnan kotisivuilla. Osallisille varattiin mahdollisuus nähtävillä olon aikana jättää kaavaehdotuksesta kirjallinen muistutus. Viranomaisilta pyydettiin lausunnot. Annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet. Niille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, ilmoitetaan kunnan perusteltu kannanotto muistutukseen. Kaavaehdotuksesta ei saatu mielipiteitä tai lausuntoja.

Inkoon kunnanhallitus esittää kaavan hyväksymistä kunnanvaltuustolle. Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan kunnan kotisivuilla sekä lähetetään tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa (MRL 67§). Muutosta kaavan hyväksymispäätökseen voidaan hakea valittamalla Helsingin hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden ratkaisusta on mahdollista valittaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

4.4. Asemakaavalle asetetut tavoitteet

4.4.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaa laadittaessa tulee ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, edistää niiden toteuttamista ja arvioida toimenpiteidensä vaikutuksia aluerakenteen ja alueiden käytön kannalta. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista vuonna 2000. 14.12.2017 valtioneuvosto hyväksyi uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, jotka astuvat voimaan 1.4.2018.

Maakunnan suunnittelussa ja muussa alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista (MRL 24 §).

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on jaettu yleis- ja erityistavoitteisiin sen perusteella, millaista alueidenkäyttöä ja sen suunnittelua ohjaavia vaikutuksia niillä on.

Yleistavoitteet tulee ottaa huomioon maakuntakaavoituksessa ja muussa maakunnan suunnittelussa, yleiskaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Erityistavoitteet koskevat kaikkea kaavoitusta, mikäli tavoitetta ei ole erityisesti kohdennettu koskemaan vain tiettyä kaavatasoa. Suuri osa erityistavoitteista koskee maakuntakaavoitusta.

Westerberg IA asemakaavamuutosta laadittaessa esiin nousivat erityisesti seuraavat erityistavoitteet (vuonna 2000 hyväksytyjen VAT:en mukaisesti):

- Alueidenkäytön suunnittelussa uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta.
- Alueidenkäytössä tulee edistää energian säästämistä sekä uusiutuvien energialähteiden ja kaukolämmön käyttöedellytyksiä.

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

- Ekologisten yhteyksien säilymistä suojelualueiden sekä tarpeen mukaan niiden ja muiden arvokkaiden luonnonalueiden välillä edistetään.

4.4.2. Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on lisätä tonttitarjontaa päivittämällä voimassa olevia toteutumattomia asemakaavoja nykyisen kysynnän mukaiseksi.

5. Asemakaavamuutoksen kuvaus

5.1. Yleisperustelu ja –kuvaus

Alue on osoitettu voimassa olevassa Westerberg asemakaavassa yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Nykyisen asemakaavan mukaiselle pienelle yleisten rakennusten korttelialueelle ei ole alueella tarvetta, joten kaavamuutoksessa käyttötarkoitus muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi A. Samalla rakennusoikeutta nostetaan tehokkuusluvun $e=0.25$ mukaisesta $e=0.3$:een.

Korttelin toteuttaminen edellyttää Länsiväylä- kadun jatkamista nykyisestä päätepisteestä noin 170 m sekä vesihuoltoverkoston rakentamista noin 125 m.

5.2. Asemakaavan kuvaus

Asemakaavamuutos sisältää asuinrakennusten korttelialueen (A) sekä lähivirkistysaluetta (VL).

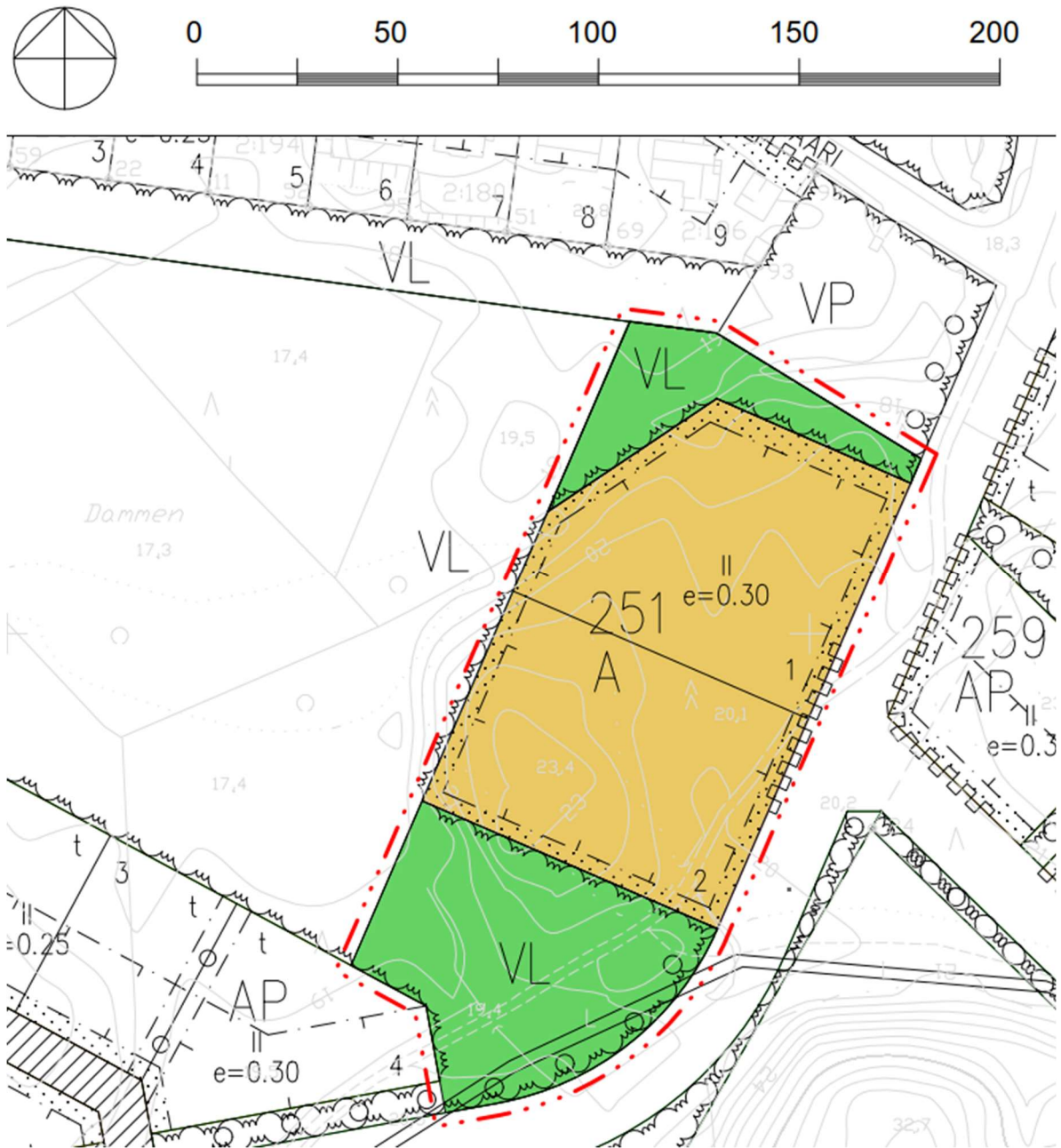
Asuinrakennusten korttelialueelle voidaan rakentaa pienkerrostaloja, rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin tai vanhusten palvelutaloksi. 10 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta saa käyttää sellaisena työ-, palvelu- tai liiketilana, joka ei aiheuta häiriötä asumiselle.

Autopaikkoja tulee rakentaa seuraavasti: 1 ap / 80 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap / asunto, vieraspaikat 1 ap / 600 k-m², palvelu- ja liiketiloja varten vähintään 1 ap / 50 k-m². Palveluasumisen autopaikkojen vähimmäismäärät määritellään erillisen selvityksen perusteella. Pysäköinti tulee järjestää ensisijaisesti maantasopysäköintinä tai erillisiin autosuojiiin. Pyöräpysäköintipaikkoja tulee rakentaa sisätiloihin vähintään 1 pp / 60 k-m² asuintilaa, kuitenkin vähintään 1 pp / asunto.

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, kuten pesutupa, talosauna sekä kokoontumis- ja harrastetilat, talotekniikan vaatimat tekniset tilat ja kuilut, jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat sekä autokatokset.

Rakennuksissa tulee olla harjakatto, jonka kaltevuus on 1/3 -1/1. Kattomateriaalin, värityksen sekä kattokulman tulee olla yhtenäinen koko korttelialueella. Aurinkokeräimien sijoittaminen tai integroiminen katon lappeisiin on suositeltavaa. Julkisivujen tulee olla pääosin puusta. Värityksessä tulee huomioida alueen luonnonläheinen ilme. Valkoisen sävyjä ei sallita. Maanpinnan tasossa tai lähellä maanpintaa sijaitsevia asuntopihoja tai terasseja ei saa sijoittaa kadun puolelle.

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. Koko korttelialueella piha-alue tulee suunnitella yhtenäisenä kokonaisuutena. Tontteja ei saa aidata toista asuintonttia vastaan. Asuntokohtaiset pihat saa aidata rakennuksen arkkitehtuuriin sopivalla tavalla. Tonttien viherrakentaminen toteutetaan rakentajan toimesta laadittavan erillisen pihasuunnitelman mukaisesti. Lähivirkistysalueeseen rajautuvat tontin osat on kallioalueita lukuun ottamatta rajattava pensasaidalla.



Kuva 11: Ote asemakaavamuutoksen kaavaehdotuksen kaavakartasta (Inkoon kunta 2/2022).

INGÅ KOMMUN KYRKBY

DETALJPLANEÄNDRING 1:2000

Westerberg IA

Detaljplaneändringen berör kvarter 251 samt park- och närrekreationsområde.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMLER



Kvartersområde för bostadsbyggnader. På området kan uppföras låghus, radhus, kopplade småhus och fristående småhus som används för boende eller som servicehus för äldre.

10 % av den i planen angivna byggrätten får användas som sådant arbets-, service- och affärsutrymme, som inte medför störningar för boendet.



Närrekreationsområde.



Linje 3 meter utanför planeändringsområdets gräns.



Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Gräns för delområde.



Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.



Riktgivande tomtgräns.

251

Kvartersnummer.

2

Nummer på riktgivande tomt.

e=0.30

Exploateringsstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.

VÄSTERLEDEN

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

II

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnad eller i en del därav.

INKOON KUNTA KIRKONKYLÄ

ASEMAKAAVAN MUUTOS 1:2000

Westerberg IA

Asemakaavan muutos koskee korttelia 251 sekä puisto- ja lähivirkistysaluetta.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

Asuinrakennusten korttelialue.

Alueelle voidaan rakentaa pienkerrostaloja, rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin tai vanhusten palvelutaloksi.

10 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta saa käyttää sellaisena työ-, palvelu- tai liiketilana, joka ei aiheuta häiriötä asumiselle.

Lähivirkistysalue.

3 m kaavamuuotosalueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

Ohjeellinen tontin raja.

Korttelin numero.


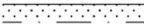


Ohjeellinen tontin numero.

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

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

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

Kuva 12: Asemakaavamerkinnät ja -määräykset, ehdotus (Inkoon kunta 2/2022).

	Byggnadsyta.	Rakennusala.
	Del av område som skall planteras.	Istutettava alueen osa.
	Gata.	Katu.
	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart förbjuden.	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei sa järjestää ajoneuvoliittymää.

ALMÄNNA BESTÄMMELSER YLEISET MÄÄRÄYKSET

1 § PARKERING

Bilplatser bör anläggas enligt följande:

- 1 bp / 80 v-m², minst 1 bp / bostad,
- gästparkering 1 bp / 600 v-m²,
- för service- eller affärsutrymmen minst 1 bp / 50 v-m²,

Minimiantalet bilplatser för serviceboende fastställs enligt separat utredning.

Parkeringen bör ordnas i första hand som parkering i markplanet eller i separata garage/ skyddstak.

Cykelplatser bör anläggas inomhus minst 1 cp / 60 v-m² bostadsyta, dock minst 1 cp / bostad.

1 § PYSÄKÖINTI

Autopaikkoja tulee rakentaa seuraavasti:

- 1 ap / 80 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap / asunto,
- vieraspaikat 1 ap / 600 k-m²,
- palvelu- ja liiketiloja varten vähintään 1 ap / 50 k-m².

Palveluasumisen autopaikkojen vähimmäismäärät määritellään erillisen selvityksen perusteella.

Pysäköinti tulee järjestää ensisijaisesti maantasopysäköintinä tai erillisiin autosuojiiin.

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

2 § TILLÄGGSBYGGRÄTT

Utöver den i detaljplanen angivna byggrätten får uppföras

- förrådsutrymmen utanför bostäderna,
- gemensamma utrymmen för de boende, såsom tvättstuga, gemensam bastu samt samlingsoch hobbyutrymmen,
- tekniska utrymmen och schakt som hustekniken förutsätter,
- utrymmen för avfallshantering och fastighetsskötsel,
- biltak

2 § LISÄRAKENNUSOIKEUS

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa

- asuntojen ulkopuoliset varastotilat,
- asukkaiden yhteistilat, kuten pesutupa, talosauna sekä kokoontumis- ja harrastetilat,
- talotekniikan vaatimat tekniset tilat ja kuilut,
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat,
- autokatokset

3 § BYGGNADSSÄTT

Byggnader ska utrustas med åstak, lutning 1/3 – 1/1. Takmaterialen, färgerna och taklutningen bör vara enhetliga inom hela kvartersområdet.

Placeringen/integreringen av solfångare i takfallet rekommenderas.

Fasaderna bör vara huvudsakligen i trä. Vid färgsättningen bör beaktas områdets naturnära karaktär. Vita nyanser är inte tillåtna.

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

Kuva 13: Asemakaavamerkinnet ja -määräykset, ehdotus (Inkoon kunta 2/2022).

3 § RAKENTAMISTAPA

Rakennuksissa tulee olla harjakatto, jonka kaltevuus on 1/3 –1/1. Kattomateriaalin, värikyksen sekä kattokulman tulee olla yhtenäinen koko korttelialueella.

Aurinkokeräimien sijoittaminen/integroiminen katon lappeisiin on suositeltavaa.

Julkisivujen tulee olla pääosin puusta. Värikyksessä tulee huomioida alueen luonnonläheinen ilme. Valkoisen sävyjä ei sallita.

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

4 § 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 hela kvartersområdet bör gårdsområdet planeras som en enhetlig helhet. 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 kvartersområde bör tomtdelar som angränsar till närreklamationsområde avgränsas med häckar, dock inte på bergsområden.

4 § PIHAJÄRJESTELYT

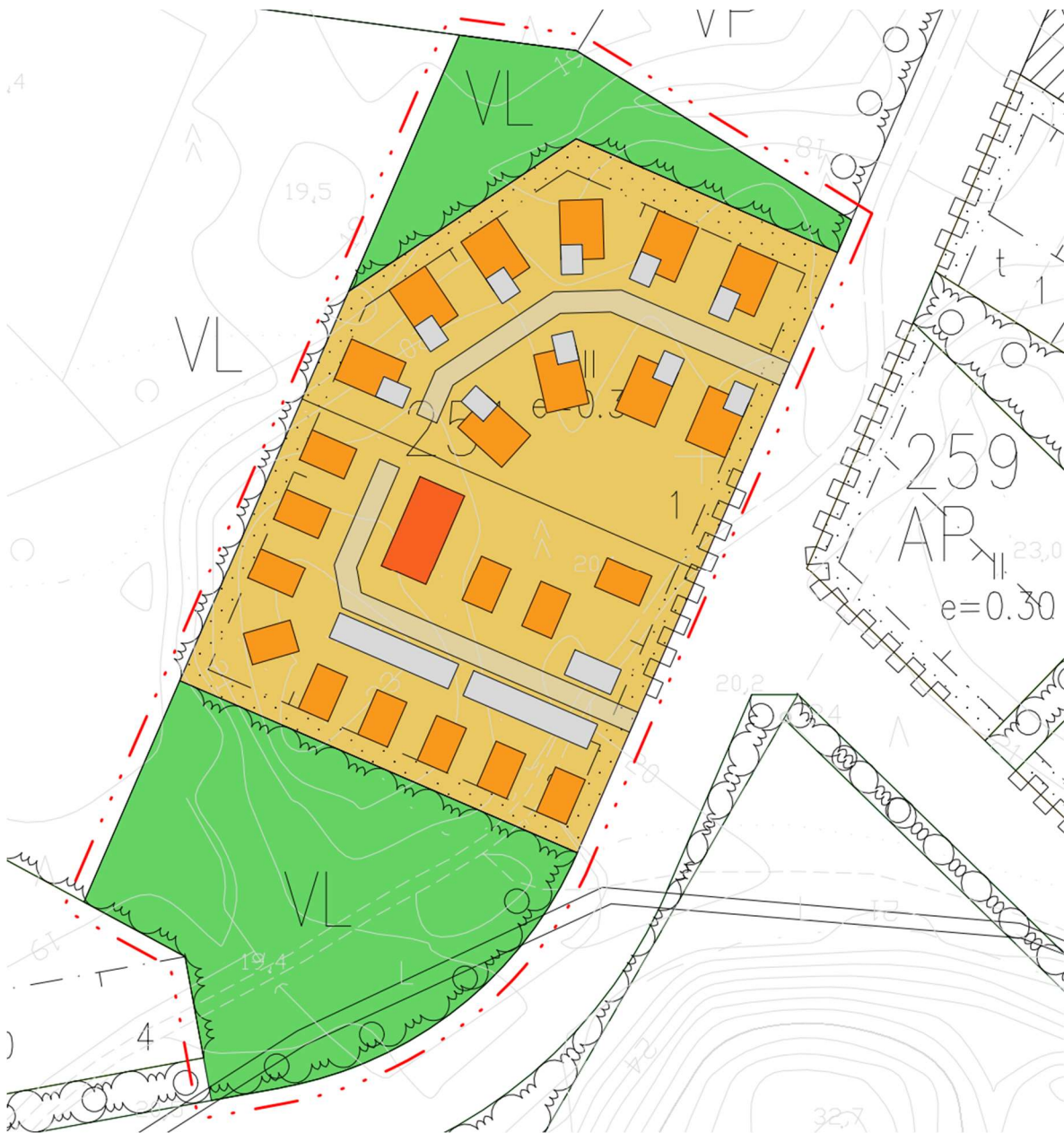
Polkupyörä- ja jätekatokset, varastot ja muut aputilat voidaan sijoittaa rakennusalan rajoista riippumatta, ei kuitenkaan siten, että se rajoittaa rakentamista naapuritontille. Julkisivujen tulee olla kaupunkikuvalliselta tasoltaan asuinrakennuksia vastaavia.

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

Koko korttelialueella piha-alue tulee suunnitella yhtenäisenä kokonaisuutena. Tontteja ei saa aidata toista asuintonttia vastaan. Asuntokohtaiset pihat saa aidata rakennuksen arkkitehtuuriin sopivalla tavalla. Tonttien viherrakentaminen toteutetaan rakentajan toimesta laadittavan erillisen pihasuunnitelman mukaisesti.

Lähivirkistysalueeseen rajautuvat tontin osat on kalliialueita lukuun ottamatta rajattava pensasaidalla.

Kuva 14: Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, ehdotus (Inkoon kunta 2/2022).



Kuva 15: Havainnekuva suunnittelualueesta (Inkoon kunta 2/2022).

5.3. Mitoitus

Alueen kokonaismitoitus on esitetty seuraavassa taulukossa.

Kaavamuuutosalueen laajuus	Kokonaisrakennusoikeus	Aluetehokkuus e
1,46 ha	2742,0 k-m ²	0,19

A- korttelialueen pinta-ala on 9140,5 m²

Korttelialueen rakennusoikeus on 2742,0 k-m²

Korttelialueen tehokkuus on e=0,3

Kaavan mukainen rakennusoikeus mahdollistaa noin 54 uuden asukkaan muuttamisen alueelle (1 as. /50 k-m²).

5.3.1. Liikenne

Kaavamuuutosalueen asuinkortteli tukeutuu Westerbergin alueen läpi rakennettavaan Länsiväylän jatkeeseen. Asemakaavamuuotuksessa asuinkorttelialue (A) on Westerbergin asemakaavassa

esitetyn Eteläväylän kohdalla. Ajoyhteyden rakentaminen tonteille on kielletty Eteläväylän kohdalta.

5.3.2. Palvelut ja elinkeinot

Kaavamuutosalueella ei sijaitse erityisiä palveluita tai elinkeinoja.

5.3.3. Yhdyskuntatekninen huolto

Kaavamuutosalue tukeutuu alueella jo olevaan kunnallistekniseen verkostoon. Nykyinen paineviemäriinjohto sekä vesijohto kulkevat kaavamuutosalueen vierestä.

5.3.4. Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Kaavamuutosalue on rakentamatonta kallioperäistä metsäaluetta ja suota. Alueella ei oletettavasti sijaitse pilaantuneita maita.

5.3.5. Kaavan mukainen luonnonympäristö

Kaavamuutoksen mukaisen rakentamisen myötä poistuu enemmän metsäaluetta, kuin mitä muutettavan asemakaavan mukaisessa rakentamisessa olisi poistunut. Westerbergin asemakaavoituksen yhteydessä laaditussa luontoselvityksessä (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2010) ei ole tunnistettu kaava-alueelta luonnon kannalta oleellisia huomioitavia seikkoja.

Korttelialueelle on merkitty istutettavia alueen osia. Tavoitteena on sopeuttaa asuinkorttelialue maisemakuvallisesti ympäröiviin metsäalueisiin.

5.4. Kaavan mukaiset suojelukohteet

Kaava-alueella ei sijaitse suojelukohteita.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Uusi maankäyttö ei ole luonteeltaan ympäristöhäiriöitä tuottavaa, eikä se aiheuta merkittävää häiriötä naapureille.

5.6. Nimistö

Nykyinen nimistö säilyy.

6. Vaikutusten arviointi

6.1. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavamuutoksella saadaan jo kaavoitettu, mutta yhä rakentamaton alue todennäköisemmin käyttöön. Nykyisen asemakaavan mukaiselle pienelle yleisten rakennusten korttelialueelle ei ole puolestaan alueella tarvetta, kun taas yhtiömuotoiseen asumiseen soveltuvista tonteista on pulaa.

Asemakaavamuutoksen mukainen ratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan sekä kunnanvaltuuston hyväksymän, ei lainvoimaisen yleiskaavan mukainen. Kaavamuutoksessa Westerbergin asumiseen tarkoitettu alue laajenee luontevasti kohti jo rakennettua Länsikaaren ja Metsäpuron asuinaluetta.

Muuttuva kortteli sopeutuu ympäristöönsä. Asumiseen (A) muuttuvan korttelin 251 tapaan myös lähistöllä sijaitsevat asuinrakennukset ovat yksi- ja kaksikerroksisia sekä harjakattoisia. Korttelin 251 kasvava rakennusoikeus on Westerbergin asemakaava-alueen AP-korttelialueiden kanssa saman suuruinen. Korttelia 251 lähin AP-korttelialue on toteutumassa asemakaavan mukaisena.

Kaavamuutosalue on yksittäisenä alueena kuitenkin kooltaan pieni ja siten määrällisiltä vaikutuksiltaan rajattu.

Westerberg IA asemakaavamuutos kehittää yhdessä Eteläkalliota ja Etelärinnettä käsittelevän Westerberg IB kaavamuutoksen kanssa Westerbergin alueelle yhtenäisen ja laadukkaan ilmeen. Westerberg IA kaavamuutoksen julkisivumateriaalit sekä väritys ja kattokulma sopeuttavat uudet rakennukset lähialueiden asuinrakennuksiin.

6.2. Liikenteelliset vaikutukset

Korttelin 251 tonteille ajo on estetty Eteläväylän kohdalta, eikä asemakaavamuutos siten vaikuta Eteläväylälle kulkemiseen. Asemakaavamuutoksessa korttelin 251 tonttien määrä muuttuu yhdestä tontista kahteen. Rakentamisen toteutumisesta riippuen, tulee tonteilta näin toteutumaan joko yksi tai kaksi liittymää Länsiväylälle. Muutettavan asemakaavan mukainen yleisten rakennusten korttelialue muodostaisi todennäköisesti enemmän liikennettä kuin sen tilalle nyt sijoitettu asuinrakennusten korttelialue. Näin ollen asemakaavamuutos todennäköisesti jossain määrin vähentää korttelialueen muodostamaa liikennettä.

6.3. Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, esteettömyyteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Asemakaavamuutoksen myötä kortteliin 251 voidaan rakentaa pienkerrostaloja, rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin tai vanhusten palvelutaloksi. Erityyppisten asumismuotojen salliminen mahdollistaa eri väestöryhmien asumisen alueella, säilyttäen myös mahdollisuuden ikäihmisten asuttamiseen. Erityyppistä asumista mahdollistava asemakaava on joustava ikärakenteen ja asumistottumusten muuttuessa. Lähialueiden jo rakentuneet asuinrakennukset ovat pientaloja, joten uusien rakennustyyppien salliminen alueella mahdollistaa asumisratkaisujensa puolesta monipuolisen alueen kehittymisen. Eri väestöryhmien sekoittaminen puolestaan parantaa alueen sosiaalista tasapainoa.

Asuinrakennusten korttelialue tuo alueelle lisää asukkaita ja sitä myötä ympärivuorokautista elämää, kun taas yleisten rakennusten korttelialueen käyttö on luonteeltaan enemmän päiväaikaan rajoittuvaa. Asemakaavamuutoksella tuetaan asukkaiden välisen yhteisöllisyyden muodostumista. Yhteistilojen rakentaminen helpottuu, kun ne eivät vie rakennusoikeutta. Yhteistiloilla on sosiaalisia hyötyjä ja vaikutuksia asukkaiden viihtymiseen. Yhteistilat toimivat yhteisön omina paikkoina antaen samalla lisätilaa asukkaiden käyttöön.

Korttelialueen laajennus ei katkaise reittejä eikä se siten heikennä metsän käyttämistä virkistysalueena.

Alueella ei ole tiedossa merkittäviä kulttuuriperintöön tai rakennettuun ympäristöön liittyviä arvoja.

6.4. Vaikutukset luontoon, maisemaan sekä maa- ja kallioperään

Asemakaavamuutoksen myötä korttelialue 251 laajenee jonkin verran lähivirkistysalueelle. Näin ollen kaavan toteuttamisen myötä alueen metsää poistuu aikaisempaa enemmän ja alue muuttuu rakennetuksi. Alueella ei ole mainittavaa merkitystä luontoalueena ja nykyisen luonnonympäristön väistyminen köyhydyttää luonnon monimuotoisuutta vain paikallisesti. Korttelialueen laajennus ei katkaise viheryhteyksiä. Asuinkorttelialueen reunoille on määritetty istutettavaa aluetta, joka pehmentää rakentamisen ja luonnon välistä rajaa. Istutettava alue Länsiväylän puolella lisää katualueen viihtyisyyttä ja suojaa osaltaan tulevaa asuinrakentamista liikenteen haitoilta.

6.5. Kuntataloudelliset vaikutukset, toteutettavuus ja energiahuolto

Inkoossa on kaavoitusprosessin aikana pulaa myytävistä, yhtiömuotoiseen rakentamiseen soveltuvista tonteista, ja Westerberg IA asemakaavamuutoksella saadaan osaltaan vastattua tähän

tarpeeseen. Asemakaavamuutoksen alainen alue on kunnan omistuksessa. Kunta saa maa-alueidensa myymisestä ja vuokraamisesta tuloja, ja nykyisellä kysynnällä nyt muodostuvat tontit saadaan aikaisempaa todennäköisemmin myytyä ja rakennettua valmiiksi.

Asemakaavamuutos ei lisää merkittävästi alueen rakentamiskustannuksia, eikä sen toteuttaminen vaadi uusia tieyhteyksiä. Alue on yhä kytkettävissä luontevasti kunnallistekniseen verkostoon.

Asemakaavamuutoksessa ohjataan suosituksin aurinkokeräimien sijoittamiseen rakentamisen yhteyteen. Aurinkolämmön hyödyntäminen parantaa alueen energiaomavaraisuutta.

7. Asemakaavan toteutus

Kunta vastaa kunnallistekniikan rakentamisesta. Rakentamisen toteuttaa tontin tuleva omistaja.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	149 Inkoo	Täyttämispvm	20.06.2022
Kaavan nimi	Westerberg IA		
Hyväksymispvm	02.05.2022	Ehdotuspvm	08.02.2022
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	15.10.2021
Hyväksymispykälä	13	Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus	149V020522A13		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,4592	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,4592

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,4592	100,0	2742	0,19	0,0000	961
A yhteensä	0,9141	62,6	2742	0,30	0,9141	2742
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-0,7122	-1781
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,5451	37,4	0		-0,2019	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,4592	100,0	2742	0,19	0,0000	961
A yhteensä	0,9141	62,6	2742	0,30	0,9141	2742
A	0,9141	100,0	2742	0,30	0,9141	2742
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-0,7122	-1781
Y	0,0000		0		-0,7122	-1781
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,5451	37,4	0		-0,2019	0
VP	0,0000		0		-0,3678	0
VL	0,5451	100,0	0		0,1659	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						