



Kuva 1: Kaavamuutosalueen sijainti.

Westerberg IB

Asemakaavamuutos

Kaavaselostus

Koskee: Inkoon kunnan kiinteistöjä 149-480-4-5 ja 149-480-2-212.

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaava koskee:	Inkoon kunnan kiinteistöjä149-480-4-5 ja 149-480-2-212.
Asemakaavalla muodostuu:	Asuinpienalojen ja erillistalojen korttelialueita (AP, AO), lähivirkistysalueita (VL) sekä katualuetta.
Kaava-alueen sijainti:	Alue sijaitsee Länsiväylän päässä, Westerbergin alueella.
Vireilletulo:	Rakennus- ja ympäristölautakunta 8.2.2022 § 11, kuulutus 18.2.2022
Valmisteluaineisto nähtävillä:	18.2 – 7.3.2022
Ehdotus nähtävillä:	25.3. – 11.4.2022
Hyväksyminen	
Rakennus- ja ympäristölautakunta:	24.05.2022 § 54
Kunnanhallitus:	13.06.2022 § 129
Saanut lainvoiman:	02.08.2022
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

Kaavamuutoksen tarkoituksena on tarkistaa katuverkon toimivuus ja rakennettavuus. Samalla tarkistetaan tonttien kokoja, muotoja ja sijoittumisia alueella. Asemakaavoituksen yhteydessä on tarkoitus laatia kaavamuutosalueelle rakennustapaohje sekä katujen ja vesihuollon yleissuunnitelma. Kyseessä on vaikutuksiltaan vähäinen asemakaavamuutos.

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.....	5
3.2.1. Maakuntakaava.....	5
3.2.2. Yleiskaava.....	6
3.2.3. Asemakaava.....	8
3.2.4. Rakennusjärjestys.....	9
3.3. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	9
3.3.1. Luontoselvitys.....	9
3.3.2. Maisemaselvitys.....	9
3.3.3. Teerikartoitus.....	10
3.3.4. Manneralueen yleiskaavan laatimisen yhteydessä laaditut selvitykset.....	10
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	11
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve.....	11
4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	11
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö.....	11
4.3.1. Osalliset.....	11
4.3.2. Vireilletulo.....	11
4.4. Asemakaavalle asetetut tavoitteet.....	12
4.4.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	12
4.4.2. Kunnan asettamat tavoitteet.....	13
5. Asemakaavamuutoksen kuvaus.....	14
5.1. Yleisperustelu ja –kuvaus.....	14
5.2. Asemakaavan kuvaus.....	14
5.3. Mitoitus.....	18
5.3.1. Liikenne.....	19
5.3.2. Palvelut ja elinkeinot.....	19
5.3.3. Yhdyskuntatekninen huolto.....	19
5.3.4. Maaperän rakennettavuus ja puhtaus.....	19

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

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Westerberg IB asemakaavamuutoksen seurantalomake (lisätään hyväksymiskäsittelyyn)
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Westerberg IB asemakaavamuutos, luonnos
4. Westerberg IB asemakaavamuutos, havainnekuva
5. Westerberg IB asemakaavamuutos, ehdotus

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

1.5. Muut kaavaa koskevat asiakirjat, taustaselvitykset ja lähdemateriaali

- Teerikartoitus 2022, Avespaces Travels.
- 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.
- Katujen ja vesihuollon yleissuunnitelma (Sweco Oy, työ käynnissä)
- Luonnos rakennustapaohjeeksi

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 omakotitonteista.

Kaavoituskatsaus 2021 ja kaavoitusohjelma 2021-2024 sisältävät Westerberg I asemakaavam muutoksen aloittamisen. Lisäksi kunnanhallitus on todennut 7.6.2021 § 130 maa- ja asuntopoliittisen ohjelman toteuttamisen seurannan yhteydessä, että kunnan omakotitalotit 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 asemakaavam muutoksen sekä päättänyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä asettamisesta. Westerberg I alue jaettiin IA – kaava-alueeksi, joka koskee aiemman Y-tontin muuttamista asumiseksi, sekä IB-kaavahankkeeksi, joka koskee vähäisiksi katsottavia tarkistuksia kortteli- ja katualueiden rajauksiin sekä tonttirajoihin, ja näin ollen prosessi voidaan viedä eteenpäin nopeutetussa aikataulussa.

IB asemakaavamuuotos laitettiin vireille 8.2.2022 § 11 rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksellä. OAS ja kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä kunnan nettisivuilla 18.2-7.3.2022. Naapurikiinteistöjä tiedotettiin erillisin kirjein. Lausunnot antoivat Adven ja Fingrid, ja heillä ei ollut huomautettavaa. Huomautuksia saatiin 1kpl. Tekninen lautakunta sekä johtava rakennustarkastaja eivät anna lausuntoa valmisteluvaiheen aineistosta vaan lausuvat vasta kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotus oli nähtävillä 25.3.-11.4.2022. Tekninen lautakunta antoi lausunnon. Lausunnon mukaan Länsiväylä-Eteläväylä risteyksen katusuunnittelu sekä Westerberg IB asemakaavam muutoksen alueen kunnallistekninen yleisuunnittelu on käynnistynyt rinnakkain asemakaavan kanssa. Lausunnon mukaan alueen hulevesien suunnitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota.

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 asemakaavam muutoksen käynnistäminen

08.2.2022 § 11 Rakennus- ja ympäristölautakunta, Westerberg IB kaavaluonnoksen ja OAS:n nähtävillä asettaminen

18.2-7.3.2022 Kaavaluonnos ja OAS nähtävillä

25.3.-11.4.2022 Kaavaehdotus nähtävillä

24.05.2022 § 54 Rakennus- ja ympäristölautakunta

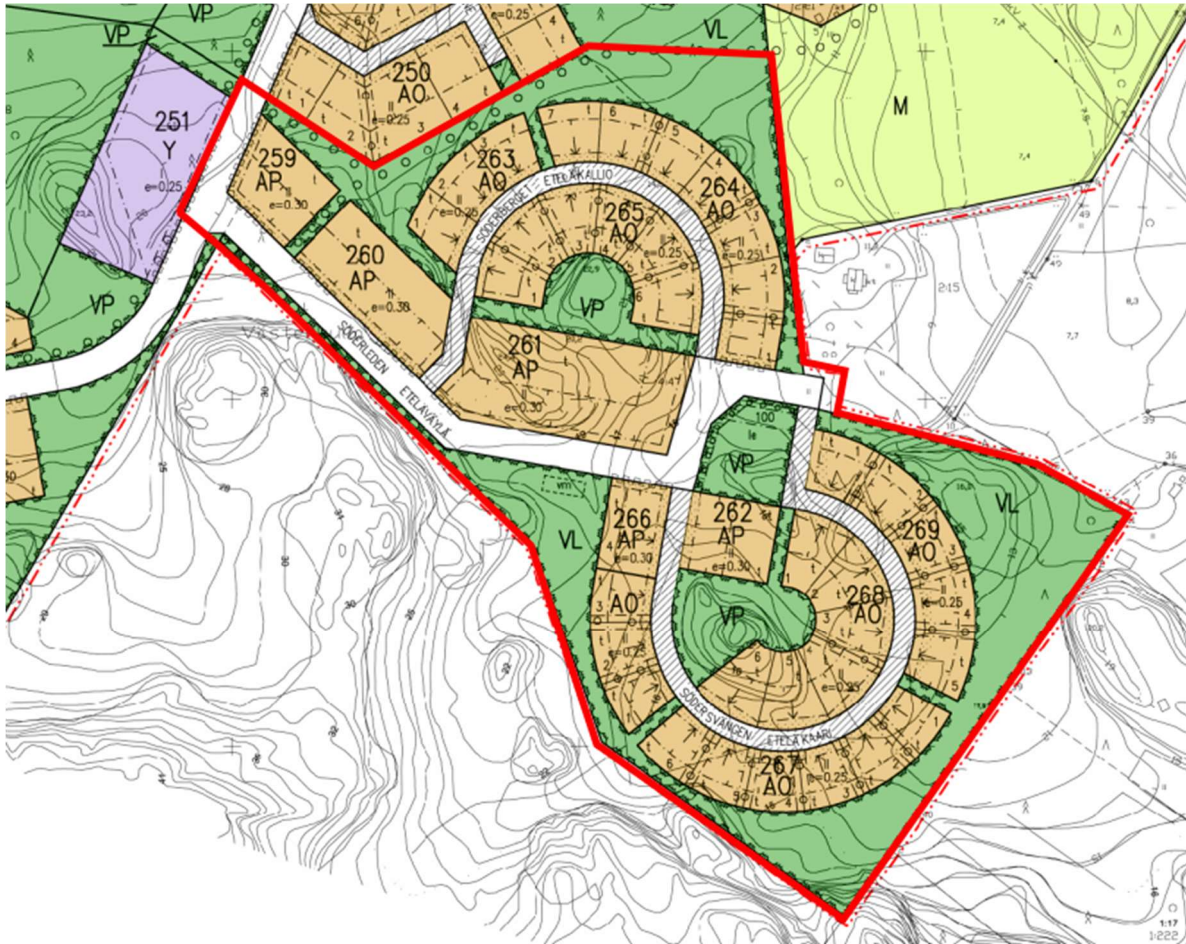
13.06.2022 § 129 Kunnanhallitus

02.08.2022 kaava saanut lainvoiman

2.2. Kaavan keskeinen sisältö ja tavoitteet

Alue on maastonmuodoiltaan haasteellista kallioaluetta, jossa korkeuserot ovat suuret. Kaavam muutoksen tarkoituksena on tarkistaa katuverkkoa ja kortteli- ja tonttirajoja siten, että kunnallistekniset rakennuskustannukset pysyvät kohtuullisina ja tonteista saadaan mahdollisimman helposti rakennettavia. Alueelle on käynnistetty kunnallisteknisen yleissuunnitelman laatiminen. Suunnitelma valmistuu kevään aikana ja katurajoja voidaan sen perusteella tarkistaa edelleen ennen hyväksymiskäsittelyä.

Alue on maastonmuodoiltaan haasteellista kallioaluetta, jossa korkeuserot ovat suuret. Kaavam muutoksen tarkoituksena on tarkistaa katuverkkoa ja kortteli- ja tonttirajoja siten, että kunnallistekniset rakennuskustannukset pysyvät kohtuullisina ja tonteista saadaan mahdollisimman helposti rakennettavia. Alueelle on käynnistetty kunnallisteknisen yleissuunnitelman laatiminen. Suunnitelma valmistuu kevään aikana ja katurajoja voidaan sen perusteella tarkistaa edelleen ennen hyväksymiskäsittelyä.



Kuva 2: Westerberg IB kaavamutosalueen alustava rajaus.

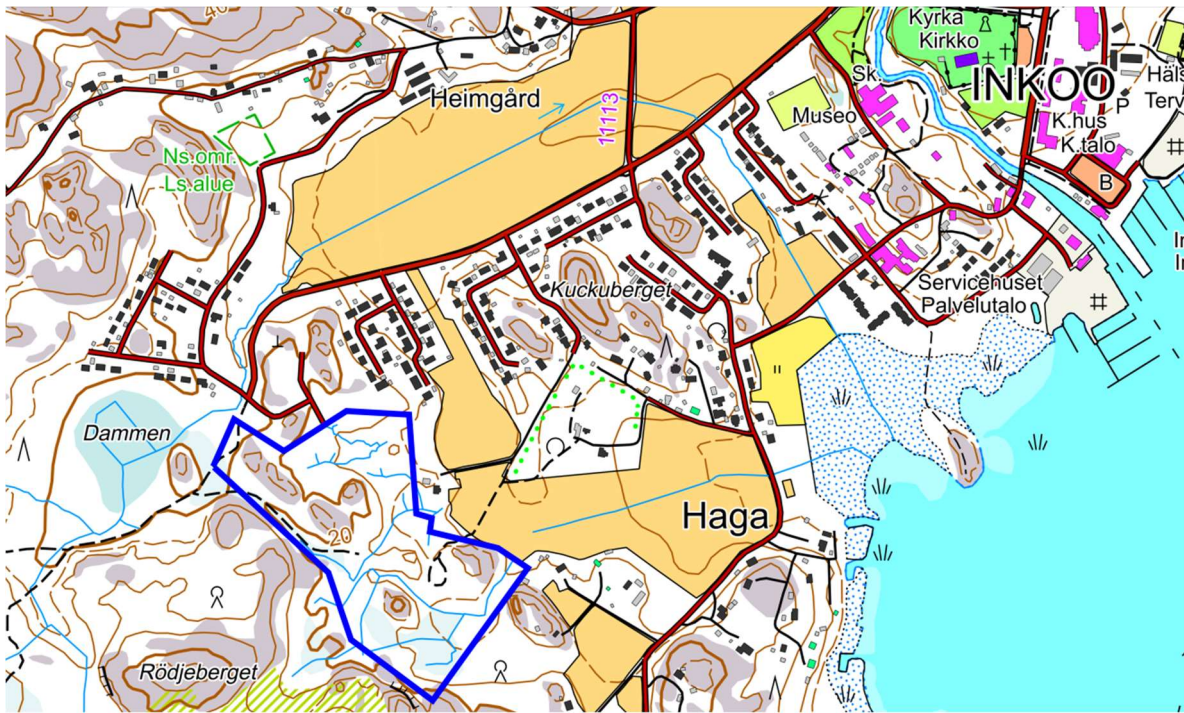
2.3. Toteuttaminen

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

3. Lähtökohdat

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualue sijaitsee Inkoon kunnassa, kuntakeskuksen länsipuolella Länsiväylän päätteessä. Westerberg IB kaavamutosalue on tällä hetkellä lähinnä kallioista metsämaata. Suunnittelualue sijaitsee topografialtaan vaihtelevassa metsämaastossa. Alueen korkeimmat kalliokummut yltyvät +24 metrin korkeuskäyrälle, ja matalimmillaan maasto on +11 metrin korkeudella.



Kuva 3: Westerberg IB suunnittelualan sijainti suhteessa Inkoon kuntakeskukseen (Taustakartta: Maanmittauslaitos, 2021).

3.1.1. Luonnonympäristö ja sijainti maisemarakenteessa

Suunnittelualue sijoittuu Länsiväylän jatkeeksi olemassa olevien asuinalueiden läheisyyteen. Suunnittelualue rajautuu itäpuolella Hagan peltoaukeaan ja eteläpuolella on kallioista metsää. Suunnittelualueella ei ole luonnonmaiseman kannalta erityisen merkittäviä maamerkkejä tai maisemaelementtejä, mutta metsää käytetään virkistykseen.

3.1.2. Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue koostuu rakentamattomasta metsäalueesta. Suunnittelualue rajautuu länsipuolella Westerberg IA kaava-alueeseen ja pohjoispuolella rakenteilla olevaan Länsirinteen asuinalueeseen. Välittömästi suunnittelualan itärajalla on yksi omakotitalo.

Asuminen

Suunnittelualue 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 kallionlaet ja kummut muodostavat taustan kirkonkylän länsiosan taajamalle, jossa oleva asustus erottuu paikoittain metsän ja pellon rajalla.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

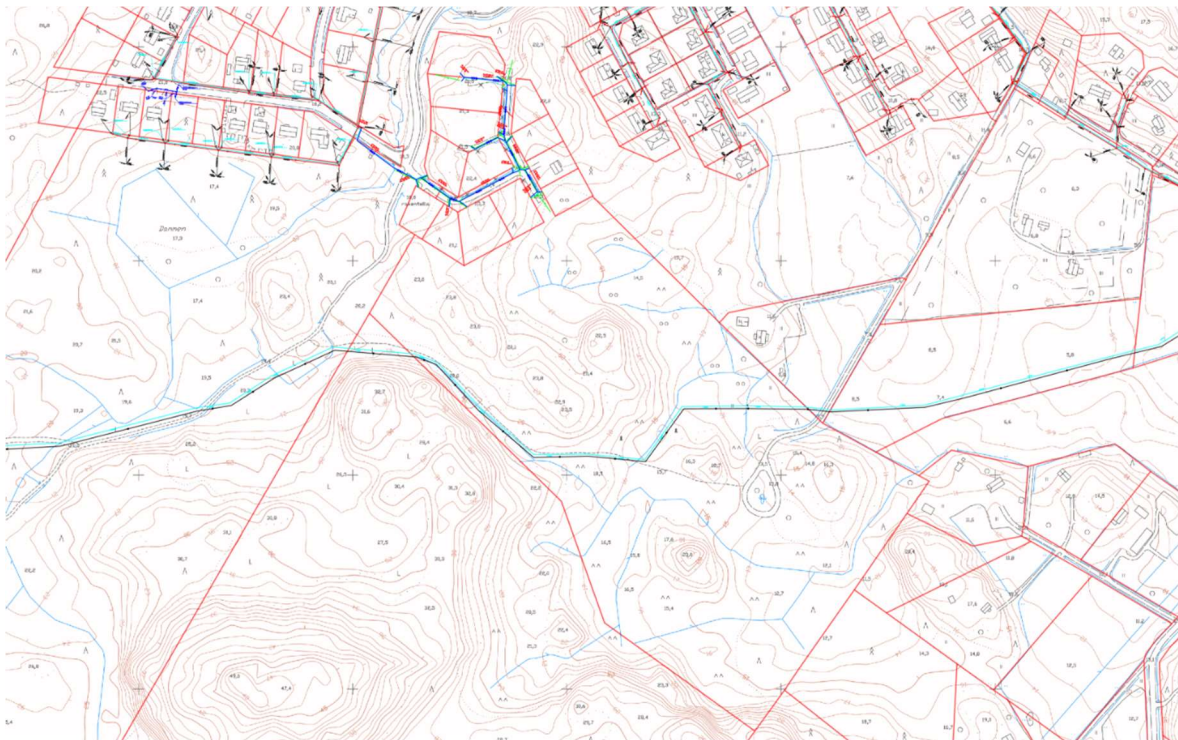
Metsäisellä kaava-alueella ei ole varsinaisia huomioon otettavia rakennetun kulttuuriperinnön kohteita. Viranomaislausuntojen perusteella alueella ei ole tiedossa esihistoriallisen tai historiallisen ajan kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä arkeologista inventointitarvetta. Alueella ei myöskään tunneta 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 läpi 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 keskusta 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 on kunnan omistuksessa.

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 kaavamuuotosalueelle sijoittuvat merkinnät on kuvattu alla.

Uusimaa-kaavan rakennesuunnitelmassa on osoitettu seuraavat merkinnät suunnittelualueelle:

Muu maankäyttö:

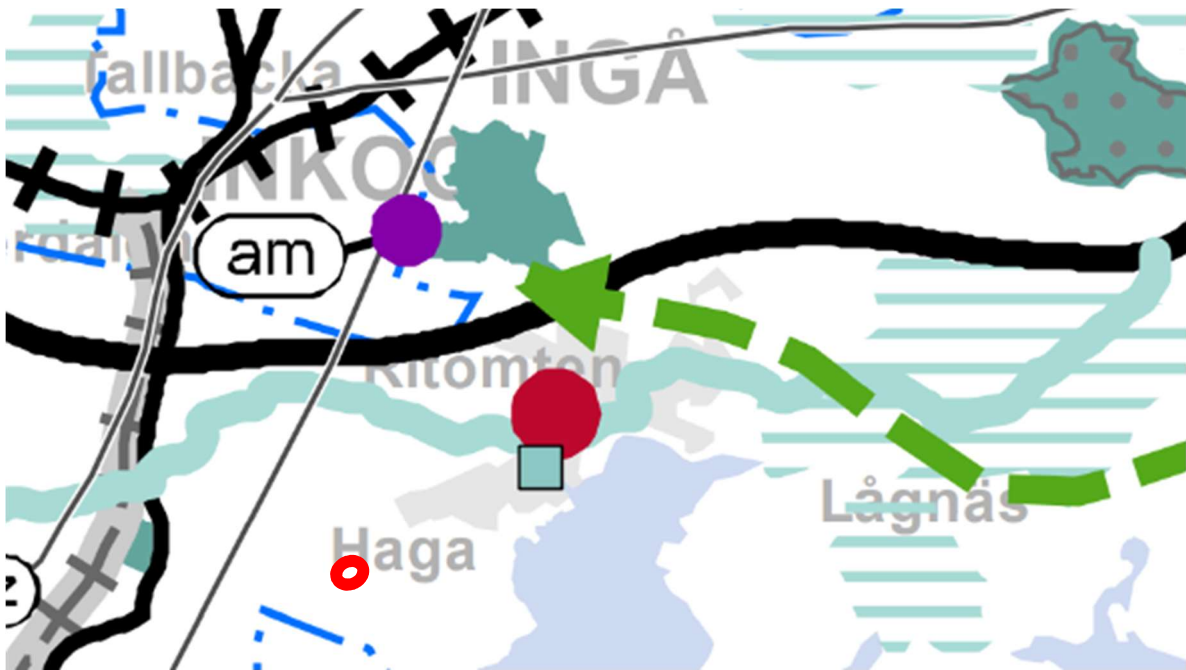
Pohjakartan kestävän kasvun vyöhykkeiden ulkopuolinen alue, jolla on maakunnallisia ja paikallisia asumisen, tuotannon ja viherrakenteen toimintoja.



Kuva 5: Uusimaa-kaava 2050, ote rakennesuunnitelmasta (Uudenmaan liitto, 2020). Sinisellä ympyrällä on osoitettu Westerberg IB 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 IB 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 sovittamiseen maisemaan.

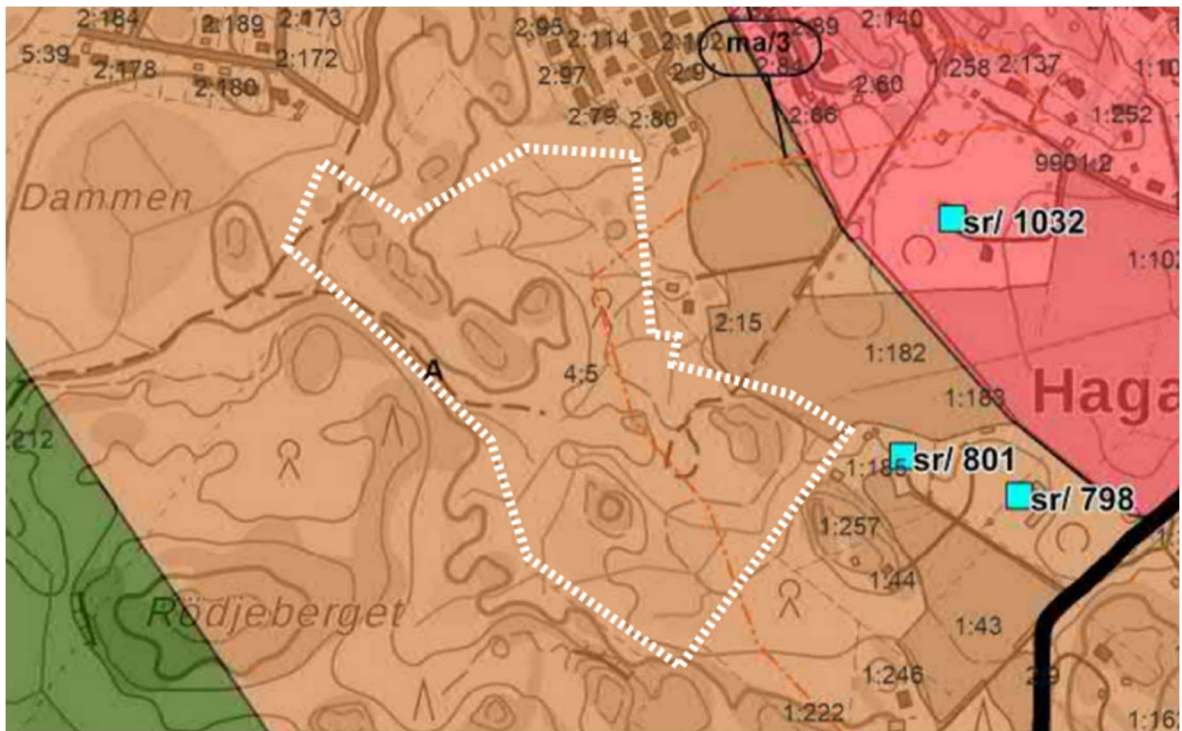
Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Maisemallisesti arvokas alue (ma):

Alueen tarkemmassa suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon maataloustuotannon tarpeet ja sovitettava toimenpiteet siten, ettei arvokkaan maisemakokonaisuuden arvoja heikennetä.

Alueen maisemalliset ominaispiirteet tulee säilyttää. Alueella tapahtuva rakentaminen ja ympäristönhoito tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin, kulttuurihistoriallisiin, rakennustaiteellisiin ja ympäristöllisiin arvoihin. Ympäristön ja alueen kasvillisuuden hoidossa perinnemaiseman ennallistamista tulee edistää. Rakennustaiteellisesti ja miljööön yhtenäisyyden kannalta tärkeitä rakennuksia tai rakennusryhmiä ei saa purkaa eikä niiden ulkoasua muuttaa siten, että niiden maisemakuvan kannalta arvokas luonne heikkenee. Alueen tarkemman suunnittelun ja alueelle tehtävien merkittävien toimenpiteiden yhteydessä on kuultava museoviranomaisia.

Indeksinumero viittaa kaavaselostuksen liitteenä olevaan kohdeluetteloon.



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

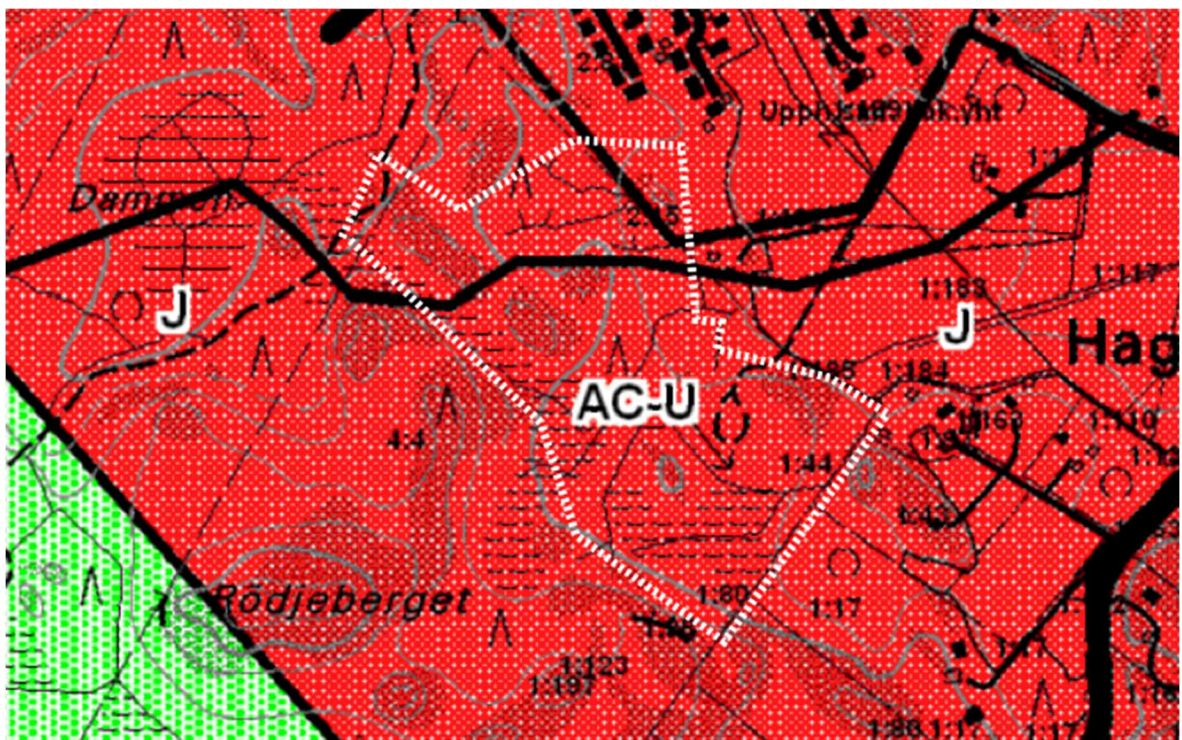
Lainvoimainen manneralueiden osayleiskaava

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.

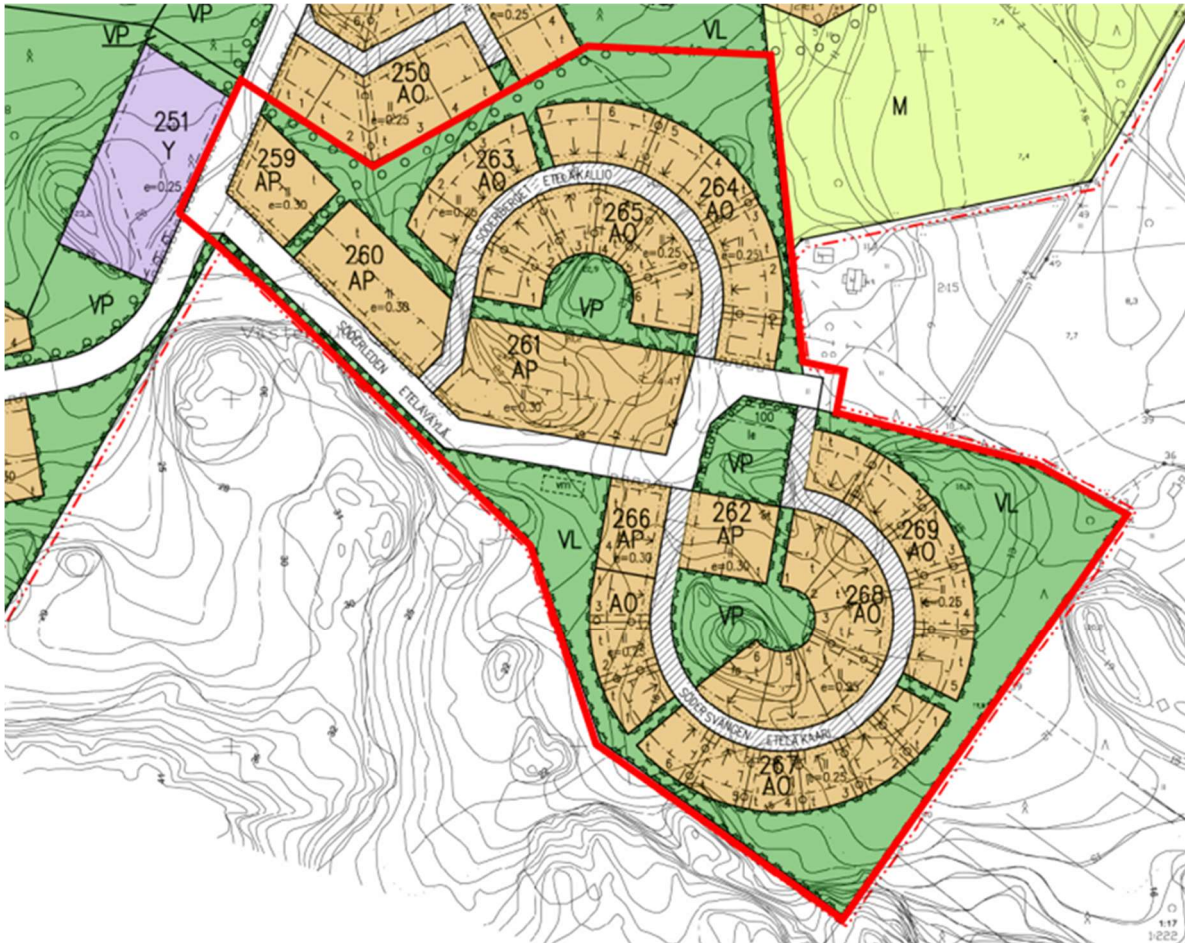


Kuva 8: Ote voimassa olevasta manneralueiden osayleiskaavasta (Inkoon kunta, 2002). Westerberg IB suunnittelualueen sijainti on osoitettu kuvassa valkoisella.

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 IB suunnittelualueen sijainti on osoitettu kuvassa punaisella.

Westerberg asemakaavassa on suunnittelualueella seuraavat merkinnät:

Erillispientalojen korttelialue (AO):

Alueelle voidaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja (omakotitaloja) asumistarkoituksiin.

Asuinpienalojen korttelialue (AP):

Alueelle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin.

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. Työssä hyödynnetään manneralueen yleiskaavaprosessin yhteydessä laadittuja selvityksiä.

Aluetta koskevat selvitykset ja suunnitelmat

- Teerikartoitus, 2022. Avespaces Travel.
- 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.
- Katujen ja vesihuollon yleissuunnitelma (Sweco Oy, työ käynnissä)
- Luonnos rakennustapaohjeeksi

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.

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 laajalaisesti 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. Teerikartoitus

Westerbergin kaava-alueelta on laadittu teerikartoitus keväällä 2022 Westerbergin kaavamuutosten laatimisen yhteydessä (Avespaces Travels Oy).

Havainnointi suoritettiin auringon noususta eteenpäin. Sää oli optimaalinen, tyyni ja lämpötila nollan tuntumassa. Teeret olivat jo erittäin aktiivisia soitimella, joten ajankohta kuuntelulle oli erinomainen.

Kartoituksessa havaittiin yksi laulava teeri. Laulupaikka ei ollut kartoitusalueen sisällä. Laulu kuului muutamia kertoja ja aina samasta suunnasta. Laulu ei ollut aktiivista ja loppui nopeasti auringon noustessa. Teeri joko siirtyi muualle tai yksinäisenä lintuna lauluaktiivisuus loppui nopeasti. Laulupaikka on melko tyypillinen yksittäisten teerten soitimelle, taimikkoa ja jättöpuita. Puiden latvoissa soidintavat linnut saattavat vaihtaa paikkaa, jolloin se voi vieraila myös kartoitusalueella.

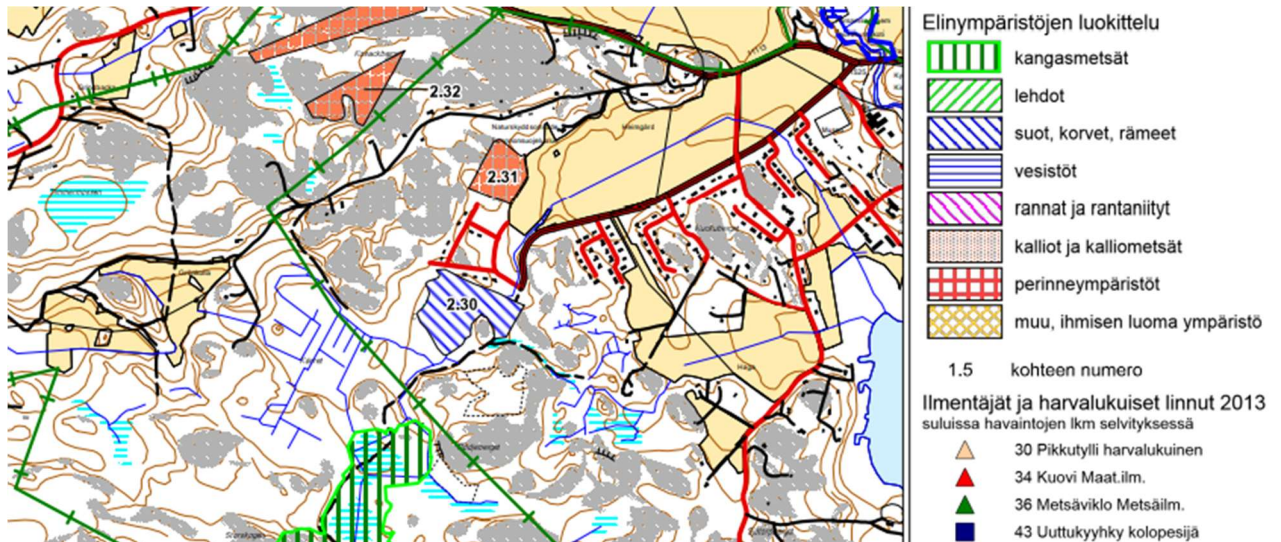
Alueen sisällä ei ole tyypillistä teerille soveltuvaa ryhmäsoidinpaikkaa, poikkeuksena peltoala. Asutuksen ja muiden häiriöiden vaikutus luultavasti estää sen käyttämisen soitimena.

Alueen kaavamuutoksilla ei ole merkittävää vaikutusta lähialueiden teerikannalle.

3.3.4. Manneralueen yleiskaavan laatimisen yhteydessä laaditut selvitykset

Luontoselvitys 2013

Inkoon manneralueen yleiskaavan laatimisen yhteydessä tehdyn luontoselvityksessä (Luontotieto Keiron Oy, 2015) suunnittelualueelta ei ole tunnistettu huomionarvoisia kohteita.



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

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavamuutoksen tavoitteena on tuottaa kunnalle myytäväksi omakotitontteja ja pientalotontteja. Westerberg asemakaavaa muutetaan kunnanvaltuuston hyväksymän kaavoitusohjelman mukaisesti. Hanke on käynnistetty kunnan aloitteesta ja sen tarkoitus on päivittää voimassa olevaa asemakaavaa kunnallistekniikan rakentamisen ja talorakentamisen helpottamiseksi haasteellisessa maastossa.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Westerberg IB asemakaavamuutos jatkaa Westerberg asemakaavan muuttamista. Kunta on aloittanut Westerberg IB alueen kaavoittamisen omasta aloitteestaan.

Suunnittelua koskevat päätökset:

- 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
- 08.2.2022 § 11 Rakennus- ja ympäristölautakunta, Westerberg IB kaavaluonnoksen ja OAS:n nähtäville asettaminen

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 §). Kaava-alueen rajanaapureita on tiedotettu kirjeitse.

4.3.2. Vireilletulo

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen tiedottaminen kaavoituksen vireilletulosta on tehty 18.2.2022.

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 18.2-7.3.2022 Inkoon kunnantalolla ja kunnan kotisivuilla. Nähtäville asettamisesta kuulutettiin kunnan kotisivuilla sekä kirjeitse rajanaapureille. Osallisille varattiin mahdollisuus nähtävillä olon aikana jättää valmisteluaineistosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kirjallisen mielipiteensä. Viranomaisilta pyydettiin lausunnot. Valmisteluaineistosta saatiin kaksi lausuntoa johtotoimijoilta (Adven Oy, Fingrid Oy), eikä lausujilla ollut huomautettavaa kaavasta. Mielipiteitä ei saatu.

Kaavaluonnos tarkistettiin kaavaehdotukseksi. Alueelle on laadittu rakentamistaohje. Rakennus- ja ympäristölautakunta asetti ehdotuksen nähtäville 14 vrk:n ajaksi (MRA 27 §). Ehdotus oli nähtävillä 25.3.-11.4.2022. Nähtäville asettamisesta kuulutettiin kunnan kotisivuilla. Ehdotus

asetettiin nähtäville kunnan ilmoitustaululle sekä kunnan kotisivuille. Osallisilla oli nähtävillä olon aikana mahdollisuus jättää kaavaehdotuksesta kirjallinen muistutus. Viranomaisilta pyydettiin lausunnot. Annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet. Niille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, ilmoitetaan kunnan perusteltu kannanotto muistutukseen. Tekninen lautakunta antoi lausunnon.

Koska kaavamuutos on vaikutuksiltaan vähäinen, kaavan hyväksyy Inkoon kunnanhallitus. 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

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää.

Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys,
- toimia kaavoituksen ennakoivan ja vuorovaikutteisen viranomaistyön välineenä valtakunnallisesti merkittävissä alueidenkäytön kysymyksissä sekä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet vuonna 2018 hyväksytyjen VAT:en mukaisesti:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen:

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin 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.

Tehokas liikennejärjestelmä:

- Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.
- Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.

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.
- Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin.
- Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.
- Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja rajavalvonnan tarpeet ja turvataan niille riittävät alueelliset kehittämisedellytykset ja toimintamahdollisuudet.

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 riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta. Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävästä hyödyntämisestä.
- Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsäalueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.

Uusiutumiskykyinen energiahuolto:

- Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin. Tuulivoimalat sijoitetaan ensisijaisesti keskitetysti usean voimalan yksiköihin.
- Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.

4.4.2. Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on tuottaa houkuttelevaa tonttitarjontaa kohtuullisin kunnallisteknisin kustannuksin.

5. Asemakaavamuutoksen kuvaus

5.1. Yleisperustelu ja –kuvaus

Alue sijaitsee kunnallistekniikan piirissä ja liittyy olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Asemakaavan päivittäminen kunnan tonttitarjonnan lisäämiseksi on kaavataloudellisesti edullinen ratkaisu.

Kunnallisteknisiä ratkaisuja suunnitellaan ja kustannuksia seurataan käynnissä olevassa yleissuunnittelussa yhteistyössä teknisen toimen kanssa. Tarvittavia kevytliikenne- ja virkistysyhteyksiä laajemmalla alueella, erityisesti itään rannan suuntaan ja keskustaan selvitetään kaavoitusohjelmaan 2022-24 (RAY 8.3.2022) sisältyvässä Kuntakeskuksen yleissuunnitelmassa.

5.2. Asemakaavan kuvaus

Asemakaavalla muodostuu erillispientalojen korttelialuetta (AO), asuinpientalojen korttelialuetta (AP), lähivirkistysaluetta (VL), hidaskatua (hk) ja katua. Alueelle on merkitty ulkoreittejä. Osa lähivirkistysalueesta on varattu leikki- ja oleskelualueeksi. Lähivirkistysalueelle on merkitty ohjeellinen muuntamon sijoituspaikka.

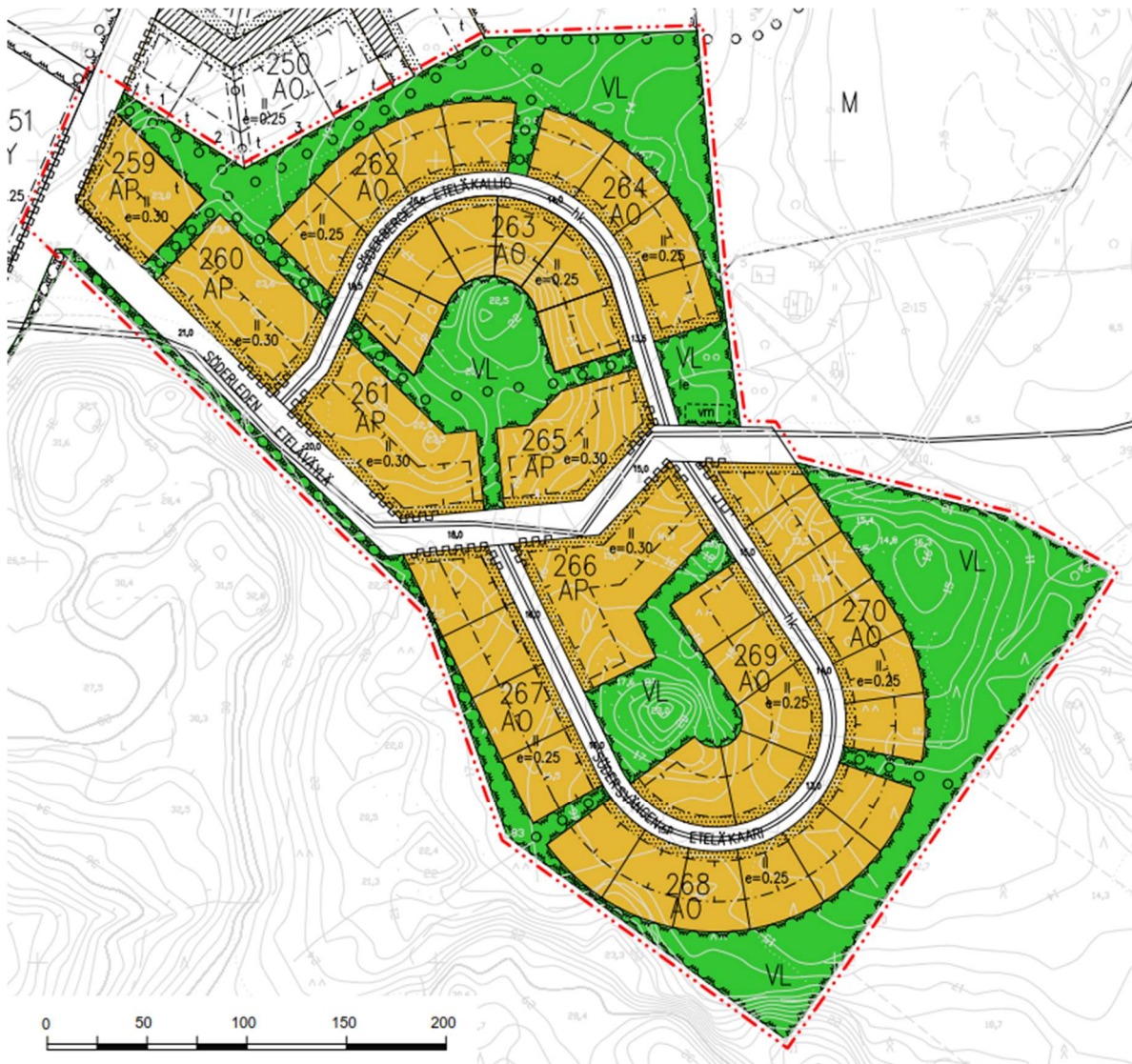
Asuinalueen sisäiset tiet Eteläkallio ja Eteläkaari on merkitty hidaskaduiksi. Kadun- ja hidaskadun puoleiset osat tonteista on merkitty istutettavaksi alueen osaksi. Kaava-alueella suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Tontin ajoneuvoliittymää ei saa järjestää katujen ja hidaskatujen risteyskohtien kohdalla olevien korttelialueiden kulmien kohdalta.

AO-korttelialueella voidaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja (omakotitaloja) asumistarkoituksiin. AO-korttelialueilla rakentamisen tehokkuusluku on $e=0,25$.

AP-korttelialueella voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin. AP-korttelialueilla rakentamisen tehokkuusluku on $e=0,30$. Jokaisella rivitaloasunnolla on oltava tarkoituksenmukaisesti näkösuojattu asuntoon liittyvä pihatila. AP-korttelialueilla saa tontin kerrosalasta enintään 30 % käyttää liike- ja verstastiloina. Tällöin on erityisesti katsottava, ettei toiminta aiheuta raskasta ajoneuvoliikennettä, melua tai löyhkää.

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat AO- ja AP-tonteilla 2ap/asunto tai 1ap/80 as m². Vähintään 1 ap/asunto tulee sijoittaa autotalliin tai –katokseen. Rakennukset ja autokatokset tulee varustaa harjakatolla tai pulpettikatolla. Harjaton tulee olla kaltevuudeltaan 1/3-1/1. Julkisivujen pääasiallisen materiaalin tulee olla puu. Tontinrajat on varustettava pensasaidalla rakentamistapaohjeen mukaisesti. AP-korttelialueilla tontteja ei saa aidata niin, että le-alueiden yhteiselle käytölle korttelissa aiheutuu haittaa. Rakennukset tulee sovittaa rakennuspaikan olevaan maastoon. Kallioleikkauksia ja maaston pengerryksiä tulee välttää.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä on laadittu Westerberg IB aluetta koskeva rakennustapaohje. Rakentamisessa tulee noudattaa aluetta koskevaa rakentamistapaohjetta. Rakennustapaohje on asemakaavaselostuksen liitteenä.



Kuva 11: Ote asemakaavamuutoksen kaavaehdotuksen kaavakartasta (Inkoon kunta 3/2022).

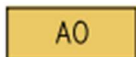
INGÅ KOMMUN KYRKBY

DETALJPLANEÄNDRING 1:2000

Westerberg 1B

Detaljplaneändringen berör kvarter 260–269, gatu- och gårdgataområde samt park- och närrekreationsområde.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER



Kvartersområde för fristående småhus. På området får uppföras småhus med en eller två bostäder (egna hemshus) för boendeändamål.



Kvartersområde för småhus. På området får uppföras radhus, kopplade småhus och separata småhus för boendeändamål.



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.

260

Kvartersnummer.

2

Nummer på riktgivande tomt.

100

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

$e=0.30$

Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.

INKOON KUNTA KIRKONKYLÄ

ASEMAKAAVAN MUUTOS 1:1000

Westerberg 1B

Asemakaavan muutos koskee kortteileita 260–269, katu- ja pihakatualueita sekä puisto- ja lähivirkistysaluetta.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Erillispientalojen korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa yksi- ja kaksiasuntoisia pientaloja (omakotitaloja) asumistarkoituksiin.

Asuinpientalojen korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin.

Lähivirkistysalue.

3 m kaavamuutosalueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

Ohjeellinen tontin raja.

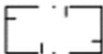
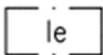
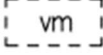


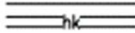

Korttelin numero.

Ohjeellinen tontin numero.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Kuva 12: Asemakaavamerkinnät ja -määräykset, ehdotus (Inkoon kunta 3/2022).

SÖDERLEDEN	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
II	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningari byggnaderna, i byggnad eller i en del därav.	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
t	Byggnadsyta där ekonomibygnad får placeras.	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
	Byggnadsyta.	Rakennusala.
	För lek och utvistelse reserverad del av område.	Leikki ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	Byggnadsyta där transformator får placeras, riktgivande läge.	Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon, ohjeellinen sijainti.
	Del av område som skall planteras.	Istutettava alueen osa.
	Gata.	Katu.
	Lågfartsgata.	Hidaskatu.
	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart förbjuden.	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
○○○○○○	Friluftsled.	Ulkoilureitti.
SÄRSKILDA BESTÄMMELSER		YLEISMÄÄRÄYKSET
1. Minimiantalet bilplatser: AO- och AP-tomt: 2 bp/bostad eller 1 bp/80m ² våningsyta.	2. Byggnaderna och biltaken ska utrustas med åstak eller pulpettak. Åstakets lutning måste vara 1/3–1/1. Fasadernas huvudsakliga material ska vara trä. Kvartersområdena planeras och byggs enligt principerna i den uppgjorda byggansvisningen.	1. Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat: AO- ja AP-tontti: 2ap/asunto tai 1ap/80 as m ² .
2. Tomtgränser bör förses med häck enligt byggansvisningen. På AP-kvartersområde får tomterna inte inhägnas så att ett gemensamt bruk av le-områdena försvåras i kvarteret.	3. Ätminstone 1 bp/bostad bör förläggas i garaget eller biltaket.	2. Rakennukset ja autokatokset tulee varustaa harjakatolla tai pulpettikatolla. Harjaton tulee olla kaltevuudeltaan 1/3–1/1. Julkisivujen pääasiallisen materiaalin tulee olla puu. Rakentamisessa tulee noudattaa aluetta koskevaa rakentamisaohjetta.
3. Byggnaderna bör placeras så att de passar i byggplatsens nuvarande terräng. Bergsprängningar och terrängutfyllnad bör undvikas.	4. Varje radhusbostad ska ha ett eget gårdsområde som ansluter till bostaden och som är ändamålsenligt skyddad.	3. Tontinrajat on varustettava pensasaidalla rakentamisaohjeen mukaisesti. AP-korttelialueilla tontteja ei saa aidata niin, että le-alueiden yhteiselle käytölle korttelissa aiheutuu haittaa.
4. På AP-kvartersområde:	7.1 På AP-kvartersområde får högst 30 % av tomtens våningsyta användas för affars- och verkstads- utrymme. Härvid bör speciellt tillses att verksamheten inte medför tung trafik, störande ljud eller lukt.	4. Vähintään 1 ap/asunto tulee sijoittaa autotalliin tai -katokseen. 5. Rakennukset tulee sovittaa rakennuspaikan olevaan maastoon. Kallioleikkauksia ja maaston pengerryksiä tulee välttää. 6. Jokaisella rivitaloasunnolla on oltava tarkoituksenmukaisesti näkösuojattu asuntoon liittyvä pihatila. 7. AP-korttelialueella: 7.1 AP-korttelialueilla saa tontin kerrosalasta enintään 30 % käyttää liike- ja verstastiloina. Tällöin on erityisesti katsottava, ettei toiminta aiheuta raskasta ajoneuvoliikennettä, melua tai löyhkää.

Kuva 13: Asemakaavamerkinnet ja -määräykset, ehdotus (Inkoon kunta 3/2022).



Kuva 14: Havainnekuva suunnittelualueesta (Inkoon kunta 3/2022).

5.3. Mitoitus

Alueen kokonaismitoitus on esitetty seuraavassa taulukossa.

Kaavamuuosalueen laajuus	Kokonaisrakennusoikeus	Aluetehekkuus e
12,3 ha	16 430,5 k-m ²	0,13

AO-korttelialueiden pinta-ala on yht. 42 523,0 m².

AO-korttelialueiden rakennusoikeus on yht. 10 631,0 k-m².

AO-korttelialueiden tehokkuus on e=0,25.

AP-korttelialueiden pinta-ala on yht. 19 331,5 m².

AP-korttelialueiden rakennusoikeus on yht. 5 799,5 k-m².

AP-korttelialueiden tehokkuus on e=0,30.

VL-alueiden pinta-ala on yht. 42 902,0 m².

Katualueen pinta-ala on yht. 9427,5 m².

Hidaskadun pinta-ala on yht. 9127,5 m².

Kaavan mukainen rakennusoikeus mahdollistaa noin 200 uuden asukkaan muuttamisen alueelle (1 as. /50 k-m² ja 2,5 asukasta/omakotitontti).

5.3.1. Liikenne

Kaava-alue tukeutuu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti Länsiväylästä idän suuntaan erkanevaan, rakennettavaan Eteläväylään. Kaavaratkaisussa ja kadun suunnittelussa huomioidaan kadun mahdollinen jatkaminen itään.

Kokoojakadun, Eteläväylän katualue on mitoitettu siten, että se mahdollistaa erillisen kevytliikenneväylän rakentamisen. Tonttikadut toteutetaan nk. hidaskatuina ilman erotettua jalkakäytävää tai kevytliikenneväylää.

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 paineviemäriin ja 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 ympäristöhäiriötä 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 käyttöön. Westerberg IA asemakaavamuutoksen kanssa Westerbergin alueelle pyritään tarkemmin kaavamääräyksin ja rakennustapaohjeella luomaan yhtenäinen ja laadukas ilme.

6.2. Liikenteelliset vaikutukset

Kaavalla muutetaan voimassa olevan asemakaavan pihakatu-merkintä hidaskaduksi. Kunnallisteknisessä suunnittelussa pihakatu- ja tonttikorkeuden toteuttaminen korkeudelta vaihtelevaan maastoon nähdään haasteellisena.

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

Katulinjausten selkeyttämisellä ja katu- ja tonttikorkeuden tarkemmalla suunnittelulla pyritään parantamaan alueen saavutettavuutta.

6.4. Vaikutukset luontoon, maisemaan sekä maa- ja kallioperään

Ei merkittäviä vaikutuksia.

6.5. Kuntataloudelliset vaikutukset, toteutettavuus ja energiahuolto

Inkoossa on kaavoitusprosessin aikana pulaa myytävistä omakoti- ja yhtiömuotoiseen rakentamiseen soveltuvista tonteista. Asemakaavamuutoksella vastataan tähän tarpeeseen.

7. Asemakaavan toteutus

Kunta vastaa kunnallistekniikan rakentamisesta. Rakentamisen toteuttaa tontin tuleva omistaja.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	149 Inkoo	Täyttämispvm	08.08.2022
Kaavan nimi	Westerberg IB		
Hyväksymispvm	13.06.2022	Ehdotuspvm	15.03.2022
Hyväksyjä	H-kunnanhallitus	Vireilletulosta ilm. pvm	18.02.2022
Hyväksymispykälä	129	Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus	149H130622A129		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	12,3434	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0115
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	12,3434

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	12,3434	100,0	16431	0,13	0,0115	785
A yhteensä	6,1855	50,1	16431	0,27	0,3046	785
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	4,3024	34,9	0		-0,7362	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,8555	15,0	0		0,4431	0
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	12,3434	100,0	16431	0,13	0,0115	785
A yhteensä	6,1855	50,1	16431	0,27	0,3046	785
AP	1,9332	31,3	5800	0,30	0,0463	139
AO	4,2523	68,7	10631	0,25	0,2583	646
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	4,3024	34,9	0		-0,7362	0
VP	0,0000		0		-0,9930	0
VL	4,3024	100,0	0		0,2568	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,8555	15,0	0		0,4431	0
Kadut	0,9420	50,8	0		0,2586	0
Hidaskadut	0,9135	49,2	0		0,1845	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						