



Kuva: Asemakaavan havainnekuva. Alueelle laaditaan erillinen rakentamistapaohje.

20.8.2019



Inkoon kunta

**ASEMAKAAVA**

**Inkoonportti 1**

**KAAVASELOSTUS**

Koskee: Inkoon kunnan Dalin kylän tilat rn:o 1:20 ja 3:63 sekä yleinen tiealue (Tähteläntie 149-895-2-13)

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava koskee:	Inkoon kunnan Dalin kylän tiloja rn:o 1:20 ja 3:63 sekä yleinen tiealue
Asemakaavalla muodostuu:	Korttelialue 619 ja 620 sekä katualuetta.
Kaava-alueen sijainti:	Alue sijaitsee Inkoon kirkonkylän pohjoispuolella Kantatie 51:n maastossa sijoittuen Tähteläntien liittymäalueen pohjoispuolelle.
Kaavatunnus:	
Vireilletulo:	15.2.2016 kuulutus
Luonnos nähtävillä:	17.5 – 16.6.2017
Ehdotus nähtävillä:	12.3.2018-12.4.2018
Hyväksyminen	
Rakennus- ja ympäristölautakunta:	20.8.2019 § 68
Kunnanhallitus:	26.8.2019 § xx
Kunnanvaltuusto:	
Kaavoittaja:	Inkoon kunta Rantatie 2 / PL 6 10211 INKOO  yhdyskuntatekninen johtaja Aija Aunio sähköposti: <a href="mailto:aija.aunio@inga.fi">aija.aunio@inga.fi</a>  kaavoituspäällikkö Minna Penttinen sähköposti: <a href="mailto:minna.penttinen@inga.fi">minna.penttinen@inga.fi</a>
Kaavan laatija:	FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy  Osmontie 34 / PL 950 00601 HELSINKI DI Maria Ouni sähköposti: <a href="mailto:maria.ouni@fcg.fi">maria.ouni@fcg.fi</a>

## 1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nimi on Inkoonportti 1.

Asemakaava-alue osoitetaan erityyppisille työpaikkatoiminnoille. Kaavaratkaisu suunnitellaan joustavaksi siten, että rakentaminen voidaan toteuttaa kysynnän ja markkinatilanteiden sanelemien tarkempien käyttötarkoitustarpeiden mukaan.

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 5,6 ha.

### 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	Mitoitus.....	2
2.4	Toteuttaminen.....	3
3	LÄHTÖKOHDAT.....	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
3.1.1	Luonnonympäristö ja sijainti maisemarakenteessa.....	4
3.1.2	Rakennettu ympäristö.....	4
3.1.3	Melu.....	5
3.1.4	Kunnallistekniikka.....	5
3.1.5	Liikenne ja katuverkko.....	6
3.1.6	Maanomistus.....	6
3.2	Suunnittelutilanne.....	6
3.2.1	Maakuntakaava.....	6
3.2.2	Yleiskaava.....	9
3.2.3	Asemakaava.....	11
3.2.4	Rakennusjärjestys.....	11
3.3	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	11
3.3.1	Luontoselvitys.....	11
3.3.2	Maisemaselvitys.....	12
3.3.3	Maisemallinen vetovoimasuunnitelma.....	13
3.3.4	Liikenteen toimivuustarkastelu.....	14
3.3.5	Hulevesien hallintasuunnitelma.....	14
3.3.6	Kaupallinen tarkastelu.....	16
3.3.7	Tasaussuunnitelma.....	16
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	18
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	18
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	18
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	18
4.3.1	Osalliset.....	18
4.3.2	Vireilletulo.....	18
4.3.3	Osallistuminen, vuorovaikutusmenettelyt ja viranomaisyhteistyö.....	18
4.4	Asemakaavalle asetetut tavoitteet.....	19
4.4.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	19
4.4.2	Kunnan asettamat tavoitteet.....	20
4.5	Asemakaavaluonnoksen laadinta.....	20
4.6	Asemakaavaehdotuksen laadinta.....	24
4.7	Hyväksymisaineiston laadinta.....	25

5	ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	26
5.1	Kaavan rakenne .....	26
5.1.1	Mitoitus .....	26
5.2	Asemakaavamääräykset (Päivitetään kun valmiit) .....	26
5.3	Kunnallistekniikka.....	26
5.3.1	Katusuunnittelu.....	26
5.3.2	Vesihuolto .....	27
5.3.3	Hulevesien käsittely.....	27
5.4	Nimistö .....	27
6	KAAVAN VAIKUTUKSET.....	28
6.1	Kaavan yleisarvio .....	28
6.1.1	Työmaan aikaiset vaikutukset.....	30
6.2	Kaupalliset vaikutukset.....	30
6.2.1	Vaikutukset palveluverkon ja palvelutarjonnan kehitykseen .....	30
6.2.2	Vaikutukset kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin .....	32
6.2.3	Vaikutukset kaupan palvelujen saavutettavuuteen .....	34
6.2.4	Vaikutukset Inkoon keskustan kaupan kehitykseen .....	34
6.3	Suhde kaavalle asetettuihin tavoitteisiin .....	34
6.3.1	Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja muihin valtakunnallisiin tavoitteisiin .....	34
6.3.2	Suhde maakuntakaavaan ja muihin seudullisiin tavoitteisiin.....	36
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	38

#### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Inkoonportti 1 asemakaavan seurantalomake
2. Inkoonportti 1 asemakaavaehdotuskartta ja määräykset
3. Inkoonportti 1 asemakaavaehdotuksen havainnekuva
4. Inkoonportti 1 –hulevesien hallintasuunnitelma
5. Ehdotusvaiheen lausuntojen vastineet

Selostuksen kuvat © FCG mikäli kuvatekstissä ei muuta mainita.

#### 1.5 Muut kaavaa koskevat asiakirjat, taustaselvitykset ja lähdemateriaali

- Tonttien tasaussuunnitelma (FCG 14.12.2017)
- Inkoonportin maisemaselvitys (FCG 26.10.2015)
- Inkoonportin liikenteen toimivuustarkastelu (FCG 2019)
- Inkoonportin asemakaava-alueen muinaisjäännösinventointi 2016 (Mikroliitti Oy 1.8.2016)
- Inkoonportin asemakaavan luontoselvitys (FCG 8/2016)
- Inkoon viisaan ja turvallisen liikkumisen suunnitelma 2016. Uudenmaan ELY-keskus ja Inkoon kunta.
- Inkoon kulttuurimaisemaselvitys (Anniina Sarlos 2012)
- Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Stadionark 2012)

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Suunnittelu aloitettiin vuonna 2015 kunnan hankittua omistukseensa laajoja maa-alueita kantatien 51 molemmin puolin Tähteläntien kohdalla. Voimassa olevassa yleiskaavassa (hyv. 2002) kunnan hankkima alue on pääosin osoitettu yritystoiminnalle (TC).

Asemakaavan laatiminen käynnistyi vuonna 2016. Kaavaluonnos- ja -ehdotus laadittiin kantatien 51 pohjoispuoleiselle alueelle Tähteläntien molemmin puolin. Kaavaehdotus oli nähtävillä keväällä 2018. Saatujen lausuntojen perusteella kaavaehdotuksen mukaisen ratkaisun toteuttaminen edellyttää mitattavia parantamistoimia kantien 51 ja Tähteläntien risteysalueelle. Koska tarve uusille yritystonteille kunnassa on suuri ja kiireellinen, päätettiin ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen viedä kaava hyväksymiskäsittelyyn vaiheittain. Nyt käsillä olevassa ensimmäisessä vaiheessa hyväksytään Tähteläntien itäinen puoli, noin 4 ha. Ratkaisusta neuvoteltiin Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa ja sen tueksi laadittiin liikenteen toimivuustarkastelu (FCG 2019).

30.10.2015 Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu

15.2.2016 kuulutus, asemakaava vireille

20.6.2016 liikennekysymyksiä koskeva viranomaisten työneuvottelu

15.2.-15.3.2016 OAS nähtävillä

23.8.2016 maankäyttövaihtoehdot yhdyskuntateknisessä lautakunnassa

20.12.2016 § 76 yhdyskuntatekninen lautakunta hyväksyy kaavaluonnoksen nähtävälle

17.5.-16.6.2017 kaavaluonnos nähtävillä

27.2.2018 § 18 rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyy kaavaehdotuksen nähtävälle

12.3.2018-12.4.2018 kaavaehdotus nähtävillä

Työneuvottelu Uudenmaan ELY-keskuksessa/liikenne 19.2.2019

Liikenteen toimivuustarkastelu, FCG 2019

Työneuvottelu Uudenmaan ELY-keskuksessa, maankäyttö ja liikenne 2.5.2019

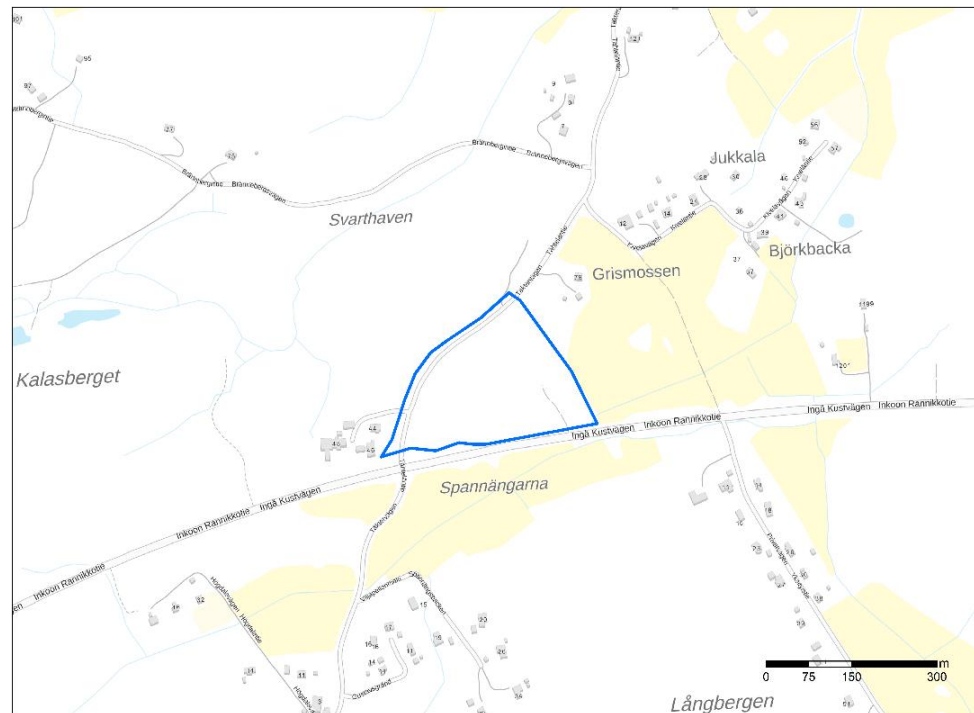
9.4.2019 § 35 rakennus- ja ympäristölautakunta päätti, että asemakaava vaiheistetaan ja kaavoitusta jatketaan ensimmäisessä vaiheessa Tähteläntien itäpuoleisella osalla.

### 2.2 Kaavan keskeinen sisältö ja tavoitteet

Inkoonportin ensimmäisen vaiheen asemakaavan suunnittelualue käsittää kantatien 51 pohjoispuolisen alueen Tähteläntien itäpuolella.

Alueelle osoitetaan 8 kpl noin 3 000 – 6 000 m<sup>2</sup> suuruisia yritystontteja, jolle voidaan rakentaa toimitilarakennuksia, kuten toimistorakennuksia tai ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Rakennusoikeus on tehokkuusluvun  $e=0.4$  mukainen. Alueen rakennusoikeus on yhteensä TKY-kortteilla 15 439 k-m<sup>2</sup>. Kunkin tontin rakennetusta kerrosalasta 10 % saa käyttää toimintaan liittyviä pääkäyttötarkoitukseen liittyvää muun kuin keskustahakuisen kaupan myymälä- ja muita siihen verrattavia tiloja varten. Tällaisen tilan huoneistoala saa olla enintään 200 m<sup>2</sup>. Päivittäistavarakauppaa ei sallita.

Lisäksi kaavassa osoitetaan peltoalue, jolla maisema tulee säilyttää avoimena. Peltoalue toimii myös hulevesien viivytysalueena.



Kuva 1 Inkoonportti 1 suunnittelualan rajaus (Taustakartta: Maanmittauslaitos 2019).

## 2.3 Mitoitus

Aluevarausalueet:

Aluevaraus	Pinta-ala[ha]	Kerrosala[k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]
KTY-1	3,8596	15 439	0,40
Katualueet	1,1850		
MA	0,5711		
<b>Kaikki</b>	<b>5,6158</b>	<b>15 439</b>	

## 2.4 Toteuttaminen

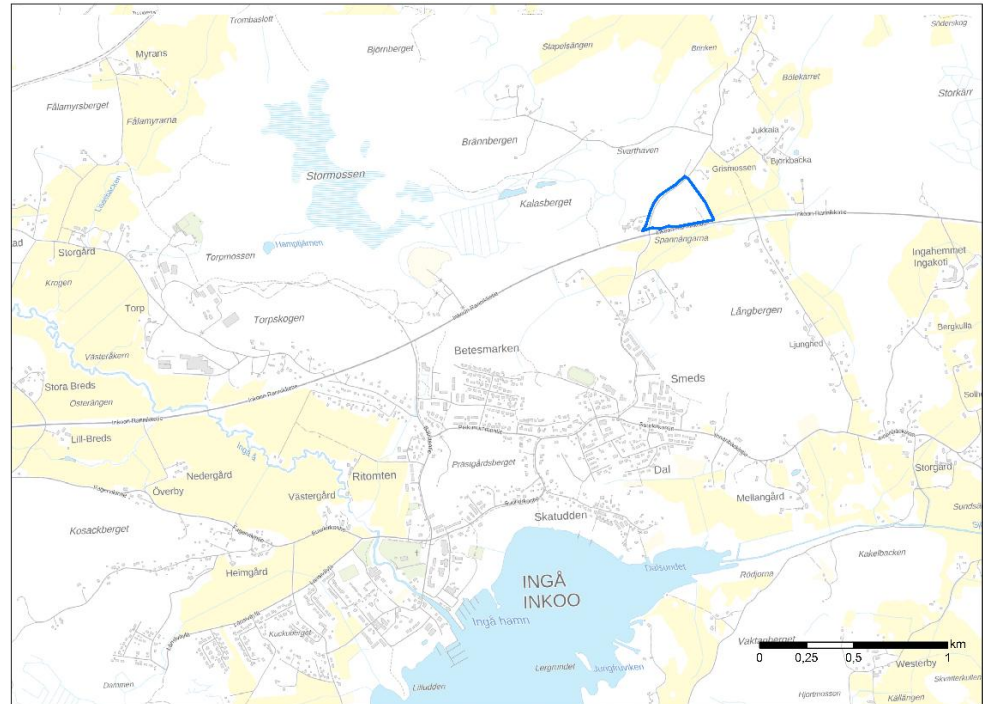
Toteuttaminen käynnistyy katusuunnitelman laatimisella ja maanrakennustöillä välittömästi kaavan saatua lainvoiman. Tavoitteena on aloittaa maarakennustyöt syksyn 2019 aikana. Katu- ja kunnallistekniikan rakentaminen olisi tuolloin mahdollista toteuttaa keväällä 2020, ja rakennusten rakentaminen voisi tällöin käynnistyä saman vuoden aikana.

Kaavaan liittyy rakentamistapaohje, joka yhdessä kaavamääräysten kanssa ohjaa rakennusten massoittelemia, kattoratkaisua, julkisivumateriaaleja ja väriä.

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualue sijaitsee Inkoon kunnassa valtatie 51 eli Inkoon Rannikotien pohjoispuolella Tähteläntien risteuksen itäpuolella. Inkoonportti 1 on tällä hetkellä lähinnä kallioista metsämaata ja peltoa ja suota.



**Kuva 2 Inkoonportti 1 suunnittelualueen sijainti suhteessa Inkoon kuntakeskukseen (Tautakartta: Maanmittauslaitos 2019).**

##### 3.1.1 Luonnonympäristö ja sijainti maisemarakenteessa

Suunnittelualue sijoittuu kantatien 51 halkomalle metsäiselle selänteelle Inkoon kirkonkylän pohjoispuolella. Tähtelän liittymäalue rajautuu kapeaan peltoaukeaan, joka avautuu suunnittelualueen itäpuolella Grismossenin avoimeen peltomaisemaan. Suunnittelualueella ei ole luonnonmaiseman kannalta merkittäviä maamerkkejä tai maisemaelementtejä.

##### 3.1.2 Rakennettu ympäristö

###### Yhdyskuntarakenne

Yhdyskuntarakenteellisesti suunnittelualue edustaa uutta kerrostumaa, jossa kantatie 51 ohittaa Inkoon kirkonkylän taajaman pohjoispuolelta. Tähtelän liittymä on rakennettu paikkaan, jossa Tähtelän suuntaan johtava historiallinen maantie kohtaa uudemman kantatien 51:n. Liittymäalue ei historiallisesti ole osa vakiintunutta taajamaa, vaan ne muodostavat uuden taajamahistoriallisen kerrostuman.



### Asuminen

Suunnittelualue on rakentamaton. Lähin asuinrakennus sijaitsee Tähteläntien länsipuolella huoltoasemakiinteistöllä.

### Työpaikat, palvelut ja elinkeinotoiminta

Lähimmät palvelut ja työpaikat ovat Tähteläntien ja kantatien 51 liittymäalueen St1:n kylmäasema, näihin liittyvät kahvilapalvelut sekä pienyritysten liiketilat. Alue tarjoaa nykyisellään työpaikat noin 15 työntekijälle.

### Virkistys

Suunnittelualueelle ei sijoitu virkistystoimintoja.

### Taajamakuva

Kantatien 51 varsi on luonteeltaan uutta suurimittakaavaista maantiemiljöötä, johon ei sisälly erityisiä taajamakuvaallisia tunnusmerkkejä tai arvoja. Osin maastonmuodoistakin johtuen eivät kumpikaan Tähteläntien liittymistä nykyisellään erityisesti korosta ohiajavalle Inkoon taajaman olemassaoloa tai houkuttele poikkeamaan kantatieltä.

### Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alue on rakentamaton.

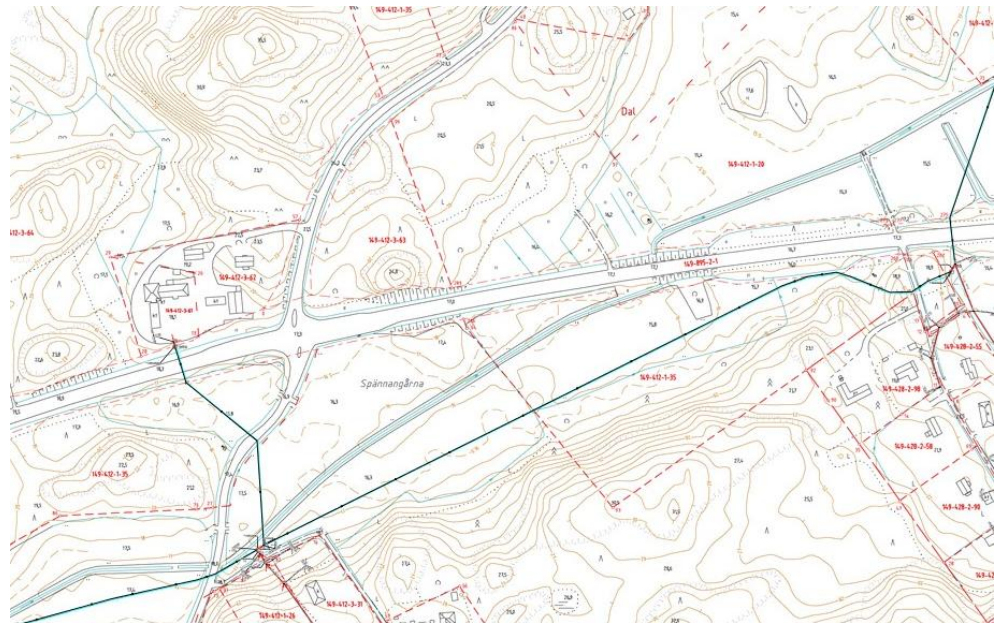
Mikroliitti Oy on kesällä 2016 inventoinut alueen mahdolliset muinaismuistot ja muut suojeltavaksi katsottavat kulttuurihistorialliset jäännökset. Inventoinnissa ei tutkimusalueelta havaittu kiinteitä muinaisjäännöksiä.

## 3.1.3 Melu

Asemakaavassa ei osoiteta alueelle asumista, eikä sitä varten siksi ole laadittu erillistä meluselvitystä. Suunnittelualue sijaitsee kauttaaltaan kantatien 51 vaikutusalueella.

## 3.1.4 Kunnallistekniikka

Suunnittelualueen lähialueella olemassa olevan huoltoaseman alueella on kunnallistekniikka.



**Kuva 3: Ote ajantasaisesta vesihuoltoverkostokartasta.**

### 3.1.5 Liikenne ja katuverkko

Suunnittelualueella sijaitseva Tähtelän historiallisen maantien ja kantatien 51 liittymä palvelee erityisesti kirkonkylän itäpuolta Smedsin taajama-alueita. Välittömästi Tähteläntien liittymän pohjoispuolelta on ajoyhteys kantatieltä näkyville jakeluasemille.

Kantatien 51 liikenne on suunnittelualueen kohdalla noin 7 350 ajoneuvoa /vrk, josta raskaan liikenteen osuus on noin 8,1%. Tähteläntien liikennemäärä on noin 1011 ajoneuvoa vrk.

Liikenneviraston ennusteen mukaan kantatien 51 liikennemäärän odotetaan kasvavan noin 8300 - 9500 ajoneuvoon / vrk vuoteen 2030 mennessä.

#### Joukkoliikenne

Inkoon kirkonkylän sekä Karjaan suunnan linja-autovuorot kulkevat suunnittelualueen läpi. Vuoroja on noin 8 arkivuorokaudessa. Etäisyys suunnittelualueelta Kirkkonummelle on vuorosta riippuen 16-33 min (Kantatien 51 rampille Kirkkonummella) ja Helsingin keskustaan vuorosta riippuen noin 50-60 min. Bussit pysähtyvät alueen kohdalla Tähtelän liittymässä.

### 3.1.6 Maanomistus

Suunnittelualue on kunnan omistuksessa lukuun ottamatta Tähteläntien tie-alueita, joka on valtion omistuksessa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa useita vaihemaakuntakaavoja, jotka täydentävät Uudenmaan maakuntakaavaa. Tekeillä on myös uusi Uusimaa-kaava 2050. Maakuntakaavojen perustiedot ja Inkoonportti 1 kaava-alueelle sijoittuvat merkinnät on kuvattu alla maakuntakaavoittain.

## Uudenmaan maakuntakaava

Aluetta koskee Uudenmaan maakuntakaava, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006 ja saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä vuonna 15.8.2007. Uudenmaan maakuntakaava määrittää yhdyskuntarakenteen peruslinjaukset. Kaava on kokonaismaakuntakaava, jossa on käsitelty kaikkia maankäyttömuotoja. Kaavassa on määriteltäviä rakentamiselle varattavat alueet, viherverkosto, liikenneverkosto ja kunnallistekniset ratkaisut, arvokkaat alueet, kuten luonnonsuojelu-, maisema- ja Natura 2000 alueet.

Uudenmaan maakuntakaavassa on osoitettu seuraavat merkinnät suunnittelualueelle:

### TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

#### YHDYSTIE

#### 1. vaihemaakuntakaava

Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava täydentää Uudenmaan maakuntakaavaa merkittäviä ympäristöhäiriöitä aiheuttavien teemojen osalta. Kaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 22.6.2010 ja saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 8.10.2012.

1. vaihemaakuntakaavassa ei ole osoitettu suunnittelualueelle merkintöjä.

#### 2. vaihemaakuntakaava

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava uudistaa, täydentää ja tarkistaa voimassa olevia Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan maakuntakaavoja. 2. vaihemaakuntakaavan tärkeimpiä ratkaisuja ovat toimiva ja kestävä yhdyskuntarakenne, rakennetta tukeva liikennejärjestelmä, kaupan palveluverkko ja maakunnallinen kyläverkko. Ympäristöministeriö vahvisti 2. vaihemaakuntakaavan 30.10.2014.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa ei ole osoitettu suunnittelualueelle merkintöjä.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava on kumonnut seuraavat merkinnät suunnittelualueella:

### TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

#### 4. vaihemaakuntakaava

Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava on hyväksytty uudenmaan maakuntavaltuustossa 24.5.2017. Maakuntahallitus päätti 21.8.2017, että kaava tulee voimaan ennen kuin se saa lainvoiman. Kaavan tavoitteena on tukea kestävästä kilpailukykyä ja hyvinvointia Uudellamaalla. Neljäs vaihemaakuntakaava on aiempia maakuntakaavoja strategisempi. Siinä määritellään suuret yhteiset kehittämissuunnitelmat elinkeino ja innovaatiotoiminnan, logistiikan, tuulivoiman, viherrakentamisen ja kulttuuriympäristöjen osalta.

Neljännessä vaihemaakuntakaavan ei ole osoitettu suunnittelualueelle merkintöjä.



Kuva 4 Ote maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta (Uudenmaan liitto). Inkoonportti 1 suunnittelualueen sijainti on osoitettu kuvassa sinisellä.

Lisäksi Uudenmaan maakuntakaavassa, 2. vaihemaakuntakaavassa ja 4. vaihemaakuntakaavassa on annettu seuraavat koko maakuntakaava-alueetta koskevat kehittämissuosituksset, jotka koskevat myös Inkoonportti 1 suunnittelualueetta:

Helsingin seudun ulkopuolisia valkoisia alueita koskeva kehittämissuositus:

Alue, jolle maakuntakaavakartalla ei ole osoitettu erityistä käyttötarkoitusta, on tarkoitettu ensisijaisesti maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien sivuelinkeinojen käyttöön. Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ohjattava taajamatoimintojen alueille ja kyliin. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa muutakin vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on selvitettävä ja otettava huomioon maiseman ja kulttuuriympäristön ominaispiirteet, sekä maa- ja metsätaloudellisesti, ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät pelto-, metsä ja muut luontoalueet ja vältettävä niiden tarpeetonta pirstomista. Helsingin seudun ulkopuolisia kuntia ovat Askola, Hanko, Inkoo, Karkkila, Lapinjärvi, Lohja, Loviisa, Myrskylä, Porvoo, Pukkila, Raasepori ja Siuntio.

Koko alueetta koskeva suunnittelumääräys:

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on 2000 k-m<sup>2</sup>, ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta ja ellei näissä suunnittelumääräyksissä muuta määrätä.

#### Uusimaa-kaava 2050

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

Tullessaan voimaan Uusimaa-kaava kumoaa sekä nyt voimassa olevat että lainvoimaiset maakuntakaavat, lukuun ottamatta Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan tuulivoimaratkaisua, jossa Itäiselle Uudellemaalle osoitetaan neljä tuulivoimatuotantoon soveltuvaa aluetta.

Uusimaa-kaava on nyt ehdotusvaiheessa, ja tulossa nähtäville syksyllä 2019.

Uusimaa kasvaa ennusteiden mukaan jopa 550 000 asukkaalla ja 290 000 työpaikalla vuoteen 2050 mennessä.

Kaavan päätavoitteet ovat:

- Kasvun kestävä ohjaaminen ja alueiden välinen tasapaino
- Ilmastonmuutokseen vastaaminen sekä luonnonvarojen ja luonnon kestävä käyttö
- Hyvinvoinnin ja vetovoimaisuuden lisääminen sekä
- Kestävä kilpailukyky.

Uusimaa-kaava on aiempia maakuntakaavoja strategisempi ja joustavampi, mutta samalla myös fokusoidumpi. Taustalla on aiemmista kaavoista saatu palaute sekä varautuminen toimintaympäristön muutoksiin.

Uusimaa-kaavassa 2050 ei ole osoitettu suunnittelualueelle merkintöjä.

### 3.2.2 Yleiskaava

Alueella on voimassa Inkoon manneralueiden osayleiskaava, joka on hyväksytty kunnan valtuustossa vuonna 2002.

Manneralueen osayleiskaavassa on suunnittelualueella seuraavat merkinnät:

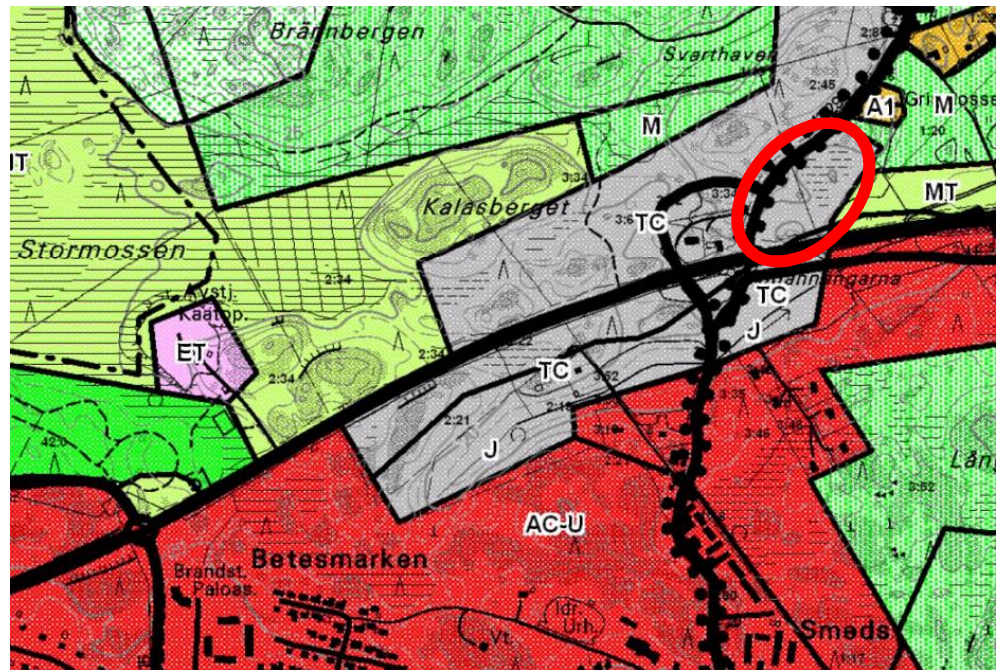
**YRITYSTOIMINNAN ALUE, JOSSA SUUNNITTELUTARVETTA (TC)**

**MAASEUTUELINKEINOJEN ALUE (MT)**

**MAASEUTUELINKEINOJEN ALUE (M)**

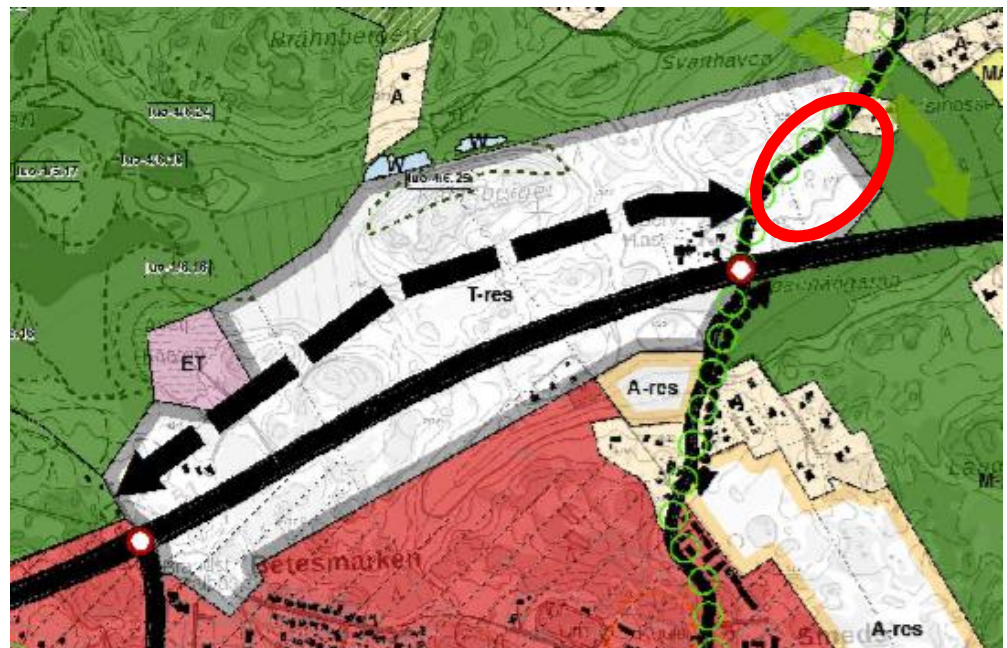
YHDYSTIE

HISTORIALLINEN TIE



Kuva 5 Ote Manneralueiden osayleiskaavasta. Inkoonportti 1 suunnittelualueen sijainti on osoitettu kuvassa punaisella.

Alueelle ollaan laatimassa tällä hetkellä Inkoon kunnan manneralueen yleiskaavaa. Kaavan tavoitteena on päivittää aiemmin laadittu manneralueiden yleiskaava. Manneralueen yleiskaavan kaavaehdotus on ollut nähtävillä 20.3.-23.4.2017. Ehdotus asetetaan uudelleen nähtäville syksyn 2019 aikana.



Kuva 6 Ote valmisteilla olevasta Inkoon strategisesta yleiskaavaehdotuksesta. Inkoonportti 1 suunnittelualueen sijainti on osoitettu kuvassa punaisella.

### 3.2.3 Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

### 3.2.4 Rakennusjärjestys

Inkoon kunnan rakennusjärjestys on astunut voimaan vuonna 2002.

## 3.3 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Osa selvityksistä on laadittu Kantatien 51 reuna-alueelta Inkoon kirkonkylän läheisyydestä osana suurempaa Inkoonportin kokonaisuutta. Selvitysalue sisältää Inkoonportti 1 asemakaava-alueen.

Asemakaavan valmistelevana työnä alueelle on laadittu liikenne, luonto- ja muinaismuistoseelvitys sekä maisemallisia vetovoimatekijöitä kartoittava taustaselvitys. Selvityksiä on laadittu varsinaista suunnittelualuetta laajemmille alueille. Ensimmäisessä ehdotusvaiheessa laadittiin lisäksi suunnittelualueelle liikenneselvityksen päivitys, hulevesien hallintasuunnitelma ja tasaussuunnitelma.

Ehdotuksen nähtävillälön jälkeen tavoitteiden tarkistamisen ja kaavan vaiheistamisen yhteydessä on laadittu liikenteen toimivuustarkastelu sekä kaupallinen selvitys ja hulevesiselvityksen päivitys. Viimeksi mainitut on liitetty selostukseen.

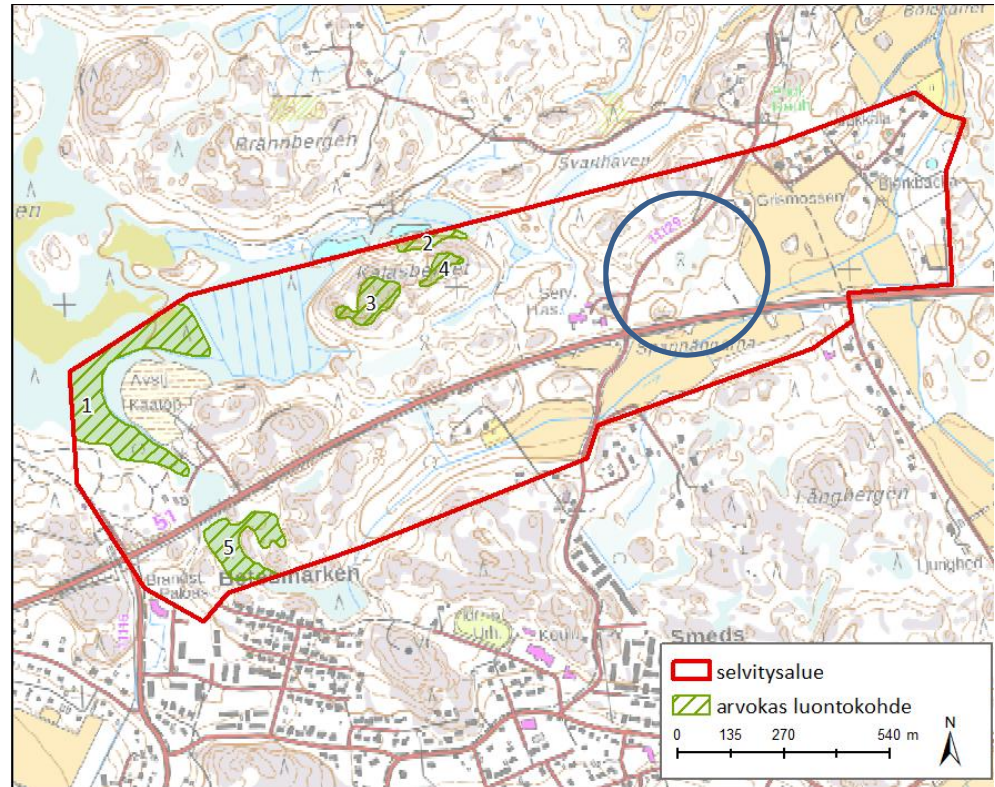
Aluetta koskevat selvitykset ja suunnitelmat on lueteltu alla:

- Liikenteen toimivuustarkastelu (FCG 2019)
- Inkoonportti I –hulevesien hallintasuunnitelma (FCG 13.12.2017, päivitetty 2019, ks. selostus)
- Kaupallinen selvitys (ks. selostus)
- Tonttien tasaussuunnitelma (FCG 14.12.2017)
- Inkoonportin maisemaselvitys (FCG 26.10.2015)
- Inkoonportin liikenneselvitys (FCG 15.3.2016, päivitetty 22.12.2017)
- Inkoonportin vetovoimatekijät – maisemallinen vetovoimasuunnitelma (FCG 29.3.2016)
- Inkoonportin asemakaava-alueen muinaisjäännösinventointi 2016 (Mikroliitti Oy 1.8.2016)
- Inkoonportin asemakaavan luontoselvitys (FCG 8/2016)
- Inkoon ja Siuntion liikenneturvallisuuksuunnitelma, Tiehallinto, Uudenmaan tiepiiri, 2008
- Länsi-Uudenmaan tieliikenteen meluselvitys, Tiehallinto, Uudenmaan tiepiiri 1999
- Inkoon kulttuurimaisemaselvitys (Anniina Sarlos 2012)
- Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Stadionark 2012)

### 3.3.1 Luontoselvitys

Inkoonportin alueelle on laadittu luontoselvitys vuonna 2016 (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy). Selvitysalueelle ei sijoitu Natura- tai luonnonsuojelualueita tai suojeluohjelmien kohteita. Suunnittelualueelle ei myöskään sijoitu luonnon arvokohteita.

Suunnittelualan läheisyydessä sijaitsevat luonnon arvokohteet ovat maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaita ojittamattomia suoalueita sekä vähäpuustoisia kallioalueita, joille sijoittuu mahdollisia Metsälain 10§:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Lisäksi Kalasbergetin kallioalueen pohjoispuolelle sijoittuu kasvillisuudeltaan ja linnustoltaan arvokas varttunut kuusi-kangasmetsä. Nämä suunnittelualan läheiset luontokohteet on huomioitu kaavasunnittelussa, vaikka ne eivät sijaitsekaan kaava-alueella.



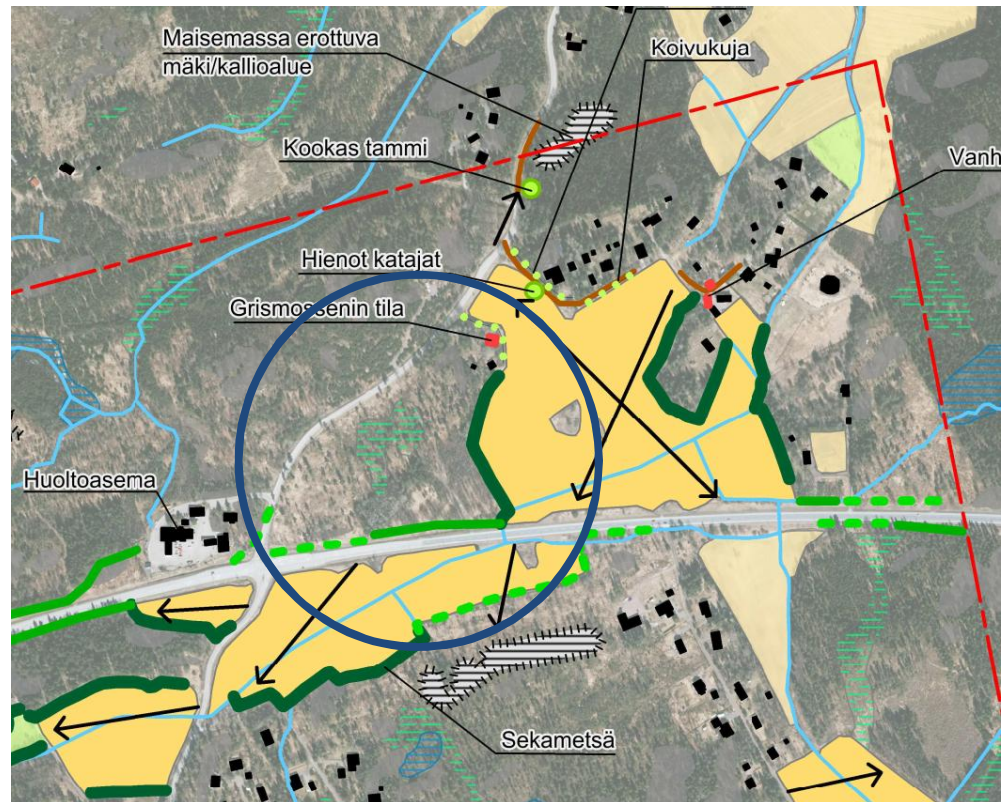
Kuva 7 ote luontoselvityksestä (FCG 2016). Vihreät merkinnät osoittavat arvokkaat luontokohteet. Luontoselvitys on laadittu punaisella osoitetulta alueelta. Sinisellä ympyrällä on osoitettu Inkoonportti 1 suunnittelualan sijainti.

### 3.3.2 Maisemaselvitys

Maisemaselvityksen (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2015) mukaan kantatie 51 rajautuu suunnittelualueella pääosin suljettuihin tai puoliavoimiin metsänreunoihin sekä kallioihin. Alueen itäosassa kantatien varrelta avautuu näkymä peltoaukeaa pitkin pohjoiseen, jossa maisematilaa rajaa polveileva metsänreuna. Tähteläntien risteyksen kohdalla avautuu viljelymaisema etelään.

Suunnittelusuositusten mukaisesti suunnittelualan itärajan tärkeä reuna-vyöhyke metsän vaihtuessa peltoaukeaksi olisi hyvä huomioida suunnittelussa.





**Kuva 8:** Ote maisemaselvityksen maisema-analyysikartasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu sinisellä ympyrällä.

### 3.3.3 Maisemallinen vetovoimasuunnitelma

Inkoonportin alueelta on laadittu myös vetovoimatekijätarkastelu, jonka mukaisesti Inkoonportin vahvuudet liittyvät maisemaan. Tarkastelussa on selvitetty erilaisia näkymiä, maisemia ja maiseman maamerkkejä, joita korostamalla aluetta saisi nostettua paremmin esiin kantatiellä 51 liikkuville autoilijoille.

Tähteläntien ja Bollstantien välinen vt51:n osuus on suositeltavaa kehittää valaistuksen ja kiintopisteiden korostamisen keinoilla sekä muilla vastaavilla ympäristösuunnittelun keinoilla siten, että alueesta tulee mieleenpainuva.

Inkoonportin ja keskustaajaman keskinäiseen yhteyteen ja kytkeytyneisyyteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Tähän tarvitaan sekä yhdyskuntarakenteen kannalta hyvää liikenteellistä liittymäratkaisua, että maiseman mitakaavaan soveltuvia liikennejärjestelyjä.



**Kuva 9: Maisemallisessa vetovoimasuunnitelmassa esiin nostettu idea kallioliikkausten korostamisesta valaistuksen keinoin.**

Inkoonportti 1 asemakaavan suunnittelualueella maisemallista vetovoimaa voisi tuoda esiin parhaiten korostamalla metsänreunoja.

### 3.3.4 Liikenteen toimivuustarkastelu

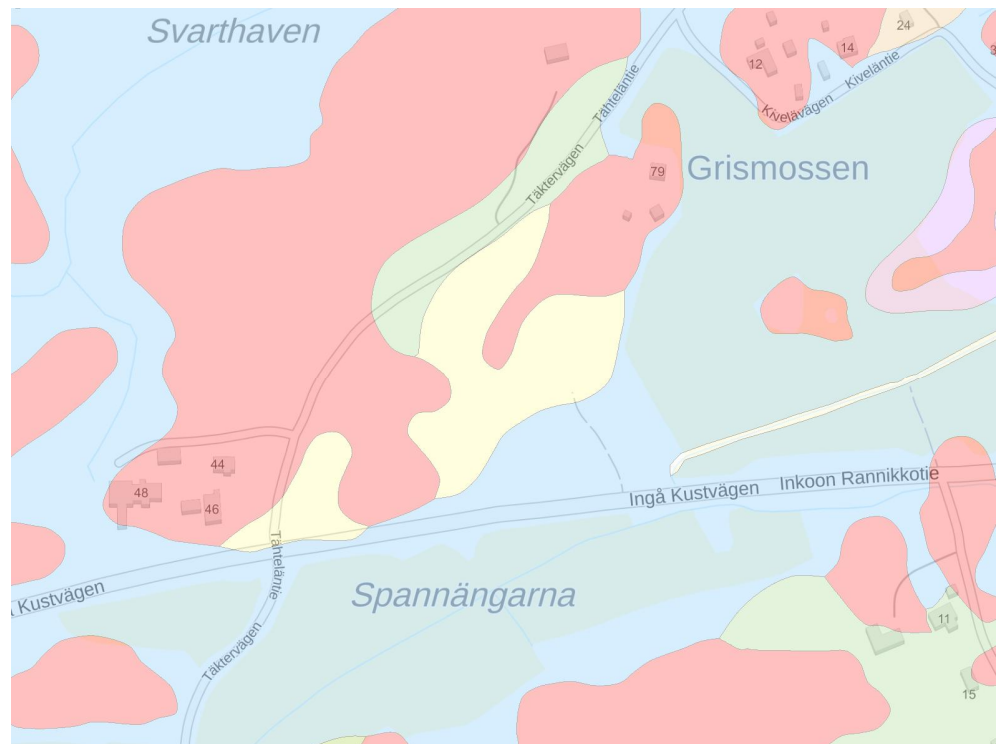
Inkoonportti 1 asemakaavaa varten on laadittu liikenteen toimivuustarkastelu (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2019), jonka tavoitteena oli selvittää kantatien 51 ja Tähteläntien liittymän toimivuus.

Tarkastelun tarkoituksena oli tutkia, voidaanko kantatien 51 ja Tähteläntien liittymän parantaminen toteuttaa vaiheittain maankäytön kehittymisen mukaan. Tarkastelussa selvitettiin, voiko Tähteläntien itäpuoleinen maankäyttö (Inkoonportti 1 asemakaava) toteutua jo ennen liittymän porrastamista.

Toimivuustarkastelujen perusteella kantatien 51 ja Tähteläntien nykyinen nelihaaraliittymä kestää Tähteläntien itäpuolelle suunnitellun uuden maankäytön liikennetuotoksen. Tarkastelun perusteella liittymän parantamisen vaiheistus on mahdollinen siten, että ensimmäisessä vaiheessa toteutetaan Tähteläntien tasaukseen sekä kävelyn ja pyöräilyn alikulkuun liittyvät toimenpiteet. Toisessa vaiheessa, jossa Tähteläntien länsipuoleinen maankäyttö toteutuisi, toteutetaan liittymän porrastaminen.

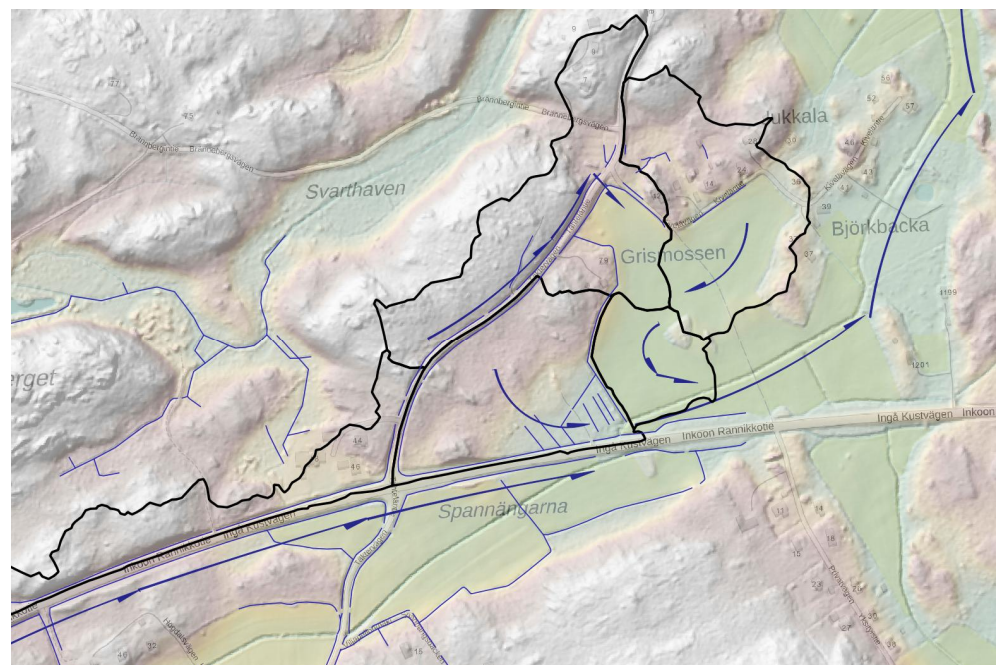
### 3.3.5 Hulevesien hallintasuunnitelma

Kaava-alue on nykyisin Tähteläntien osuutta lukuun ottamatta rakentamaton metsikkö. Kuvassa 9 on esitetty suunnittelualueen maaperä, joka on kalliota, karkeaa hietaa, savea ja pieneltä osin hiekkaa. Hulevesien viivytykseen osoitettu MA-alue on huonosti vettä läpäisevää savea, eikä se siis sovellu imeytykseen. Nykytilaiselta kalliolta muodostuu nykytilassakin keskimääräistä metsää enemmän hulevesiä, vaikka kallion päällä onkin kasvillisuuden peittämää.



**Kuva 10: Suunnittelualueen maaperä on kalliota (punaisella), karkeaa hietaa (keltaisella), savea (sinisellä) ja hiekkaa (vihreällä) (GTK Maaperä 1/20 000).**

Suunnittelualue sijoittuu Ingarskilaan valuma-alueelle. Hulevedet kulkeutuvat koilliseen Storängsbäckeniin ja edelleen Ingarskilaan-jokeen. Suunnittelualueella tai sen lähistöllä ei ole merkittäviä pohjavesialueita.



**Kuva 11: Suunnittelualueen lähiympäristön valuma-alueet ja virtaussuunnat.**

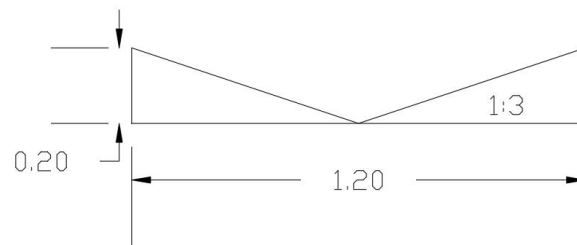
Kaava-alueella on läpäisemätöntä pintaa nykytilassa n. 15 000 m<sup>2</sup> (27 %) ja tulevassa tilassa 39 000 m<sup>2</sup> (69 %), eli läpäisemättömän pinnan määrä kasvaa n. 24 000 neliometrillä. Hulevesien viivytys järjestetään MA-alueella viherpainanteessa, jonka mitoituksiksi suositellaan 1 m<sup>3</sup> / 100 m<sup>2</sup> läpäisemätöntä pintaa eli 240 m<sup>2</sup>. Keskiyvyydellä 0,30 m painanteelle

vaadittava tilavaraus on 800 m<sup>2</sup>. Viherpainanne on maahan muotoiltu kasvillisuuden peittämä painanne, jonka purkupäässä vettä viivytetään esimerkiksi luonnonkivistä kootulla patorakenteella. Maaperän ollessa saavaa tulee tehdä jonkin verran massanvaihtoa kasvien kasvukerrosta varten. Painanteen rakentamisen työvaiheet ovat kaivaminen, massan poiskuljetus, kasvukerroksen toteutus, kasvien istutus ja patorakenteen rakennus. Hinta-arvio painanteelle on n. 20 000 – 25 000 euroa. Viivyttämisen lisäksi viherpainanne parantaa vedenlaatua kasvillisuuden ja kiintoaineen laskeutumisen kautta.

Hulevedet tulee johtaa painanteeseen pinnalla ojissa, jotta purku maanpäälliseen painanteeseen onnistuu. Ojat ovat suositeltava johtamiskeino myös niiden viivyttävän ja kasvillisuuden puhdistavan vaikutuksen vuoksi, etenkin jos tonteilla ei tehdä hulevesien hallintaa. Ojan alustava tilavaraus on 1,2 m, jolloin syvyydellä 0,2 m saavutetaan 1:3 luiskakaltevuus (kuva alla). Kadun leveys on 12 m, josta ajoradat vievät n. 7 m, joten ojille on hyvin tilaa. Hulevedet johdetaan kadun ali rummussa (alustava koko 315 M, kun kaltevuus 15 ‰). Vedet on johdettava painanteeseen tonttien rajaa pitkin, sillä korkeusasemat eivät mahdollista johtamista Tähteläntien kautta. Tonttien rajalle vaaditaan siis rumpua ja ojaa varten rasite, tai vaihtoehtoisesti VL-kaista. MA-alueella vedet johdetaan edelleen ojassa viherpainanteeseen, ja puretaan siitä nykyiseen ojaan.

Tontin 5 tasauksesta riippuen tontin 6 hulevesiä ei välttämättä saada johdettua tonttien reunaa pitkin viherpainanteeseen, sillä reitillä on nykyisellään kalliokumpare. Tällöin hulevedet voidaan joutua johtamaan Tähteläntien ojaan.

Hulevesisuunnitelma on kaavaselostuksen liitteenä nro 4.



**Kuva 12: Ojan poikkileikkaus**

### 3.3.6 Kaupallinen tarkastelu

Asemakaavan laadinnan yhteydessä on tehty kaupallinen tarkastelu, jossa on selvitetty Inkoon kaupallisten palvelujen nykytilanne ja kehitysnäkymät sekä arvioitu asemakaavan kaupalliset vaikutukset. Kaupallinen tarkastelu on esitetty kohdassa 6.2.

### 3.3.7 Tasaussuunnitelma

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy on laatinut vuonna 2017 Inkoonportti 1 asemakaava-alueelta tasaussuunnitelman. Korttelin 619 osalta kaivuuta joudutaan tekemään noin 9000 m<sup>3</sup> ja täyttää noin 9900 m<sup>3</sup> sekä louhintaa noin 6100 m<sup>3</sup>. Näin ollen maa-ainesta ei välttämättä jouduta kovin paljoa tuomaan

kaava-alueen ulkopuolelta. Maantasauksesta aiheutuvien kustannusten hintaa nostaa erityisesti louhinnan osuus, joka on suhteessa huomattavasti kaivuuta ja täyttämistä kalliimpaa.

Toteuttamisen edellyttämä louhinta ja murskaus ratkaistaan ympäristösuojelulain ja maa-aineslain mukaisessa lupamenettelyssä.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Inkoonportti 1 asemakaavaa laaditaan kunnanvaltuuston hyväksymän kaavoitusohjelman mukaisesti. Hanke on käynnistetty kunnan aloitteesta ja sen tarkoitus on mahdollistaa edustavan työpaikka- ja liikennepalvelualueen rakentuminen kantatien 51 vaikutusalueelle. Inkoonportti 1 muodostaa valmistuessaan edustavan ja houkuttelevan käyntikortin ja saapumisen Inkoon alueelle. Toteuduttuaan hanke monipuolistaa kunnan palvelutarjontaa ja tarjoaa yritystontteja kunnan työpaikkaomavaraisuuden parantamiseen.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunta on ryhtynyt asemakaavoitukseen oma-aloitteisesti sen jälkeen, kun pääosa alueen maanomistuksesta siirtyi kunnalle vuonna 2015. Alueen yksityisten maanomistajien kanssa laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimukset kaavoituksen edetessä.

### 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 tehtiin 15.2.2015.

#### 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.

Inkoonportti 1 asemakaavan viranomaisneuvottelu käytiin 30.10.2015 ennen hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelman käsittelyä yhdyskuntateknisessä lautakunnassa. Viranomaisneuvottelussa käytiin läpi mm. suunnittelun lähtötiedot, suunnittelutilanne, alustavat tavoitteet sekä hankkeen aikataulu. Hankkeen edetessä viranomaistahoja tiedotetaan kunnan toimesta erikseen.

Hankkeen liikenneasioiden tiimoilta pidettiin työpalaveri ELY:n liikennevastavaan kanssa 20.6.2016. Palaverissa tuotiin esille myös liikenneviraston kommenttiluonnos jatkosuunnittelua varten, päiväyksellä 19.5.2016.

Inkoonportin maankäyttövaihtoehdot MKL1 ja MKL2, jotka on esitetty kappaleessa 4.5, vietiin yhdyskuntateknisen lautakunnan käsittelyyn 23.8.2016. Lautakunta päätti, että suunnittelua jatketaan luonnoksen MKL1 pohjalta.

Asemakaavaluonnos vietiin yhdyskuntateknisen lautakunnan käsittelyyn 20.12. (yhdyskuntatekninen lautakunta 20.12.2017, § 76 / MRL 62 § ja MRA 30 §). Valmisteluaineisto asetettiin nähtäville ja siitä pyydettiin viranomais-

lausunnot. Valmisteluaineiston nähtävillä olon aikana järjestettiin yleisötilaisuus, jossa kaavahanketta esiteltiin osallisille ja muutoin hankkeesta kiinnostuneille.

Asemakaavaluonnoksesta työstettiin saadun palautteen ja laadittujen erilliselvitysten perusteella kaavaehdotus. Ehdotusvaiheessa tarkasteltiin korttelin 621 osalta kolmea erilaista vaihtoehtoa, joista rakennus- ja ympäristölautakunta valitsi edettävän ehdotusvaiheeseen kaksitonttisella vaihtoehdolla.

Kaavaehdotus oli nähtävillä keväällä 2018. Saatujen lausuntojen perusteella kaavaehdotuksen mukaisen ratkaisun toteuttaminen edellyttäisi mittavia parantamistoimia kantien 51 ja Tähteläntien risteysalueelle. Koska tarve uusille yritystonteille kunnassa on suuri ja kiireellinen, päätettiin ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen viedä kaava hyväksymiskäsittelyyn vaiheittain.

Nyt käsillä olevassa ensimmäisessä vaiheessa hyväksytään Tähteläntien itäinen puoli, noin 4 ha. Ratkaisusta neuvoteltiin Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa.

Asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Tavoitteena on asemakaavan hyväksyminen syksyllä 2019.

#### 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.

Inkoonportti 1 asemakaavaa laadittaessa esiin nousivat erityisesti seuraavat erityistavoitteet (vuonna 2000 hyväksytyjen VAT:en mukaisesti):

- Alueidenkäytön suunnittelussa uusia huomattavia asuin-, työpaikkaita tai palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta. Vähittäiskaupan suuryksiköt sijoitetaan tukemaan yhdyskuntarakennetta. Näistä tavoitteista voidaan poiketa, jos tarve- ja vaikutus selvityksiin perustuen pystytään osoittamaan, että alueen käyttöönotto on kestävä kehityksen mukaista.

- Yleis- ja asemakaavoituksessa on varauduttava lisääntyviin myrskyyhin, rankkasateisiin ja taajamatulviin.
- 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 edistään.

#### 4.4.2 Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on kehittää Inkoonportin alueesta tulevaisuuden Inkoon keskustan liikenteellinen julkisivu kantatielle 51. Se välittää autoilijalle kuntakeskuksen korkealaatuisen kulttuuri- ja viihtymisympäristön olemassaolon ja lisää Inkoon vetovoimaa.

Ensimmäisen vaiheen asemakaava-alueesta suurin osa osoitetaan erityyppisille työpaikkatoiminnoille. Kaavaratkaisu suunnitellaan joustavaksi siten, että alueita voidaan toteuttaa kysynnän ja markkinatilanteiden sanelemien tarkempien käyttötarkoitustarpeiden mukaan.

#### 4.5 Asemakaavaluonnoksen laadinta

Asemakaavoituksen aloitusvaiheessa on tutkittu kolmea eri idealuonnosta laajemmalle Inkoonportin alueen rakenteelle. Asemakaavan luonnosvaiheessa on tutkittu maankäyttöluonnoksia MKL1 ja MKL2.

Lisäksi on tarkasteltu eri liittymävaihtoehtoja alueelle kantatieltä 51, Tähteläntien liittymässä. Liittymävaihtoehtoista on valmisteluvaiheessa neuvoteltu ELY-keskuksen kanssa.

#### Idealuonnosvaihtoehto 1 (12/2015)



Kuva 13 Idealuonnosvaihtoehto 1. Inkoonportti 1 suunnittelualueen likimääräinen rajaus on osoitettu sinisellä.

Ensimmäisessä vaihtoehdossa Tähteläntien liittymäksi esitettiin nopean liikenteen kiertoliittymää.



Kuvassa alhaalla, Tähteläntien liittymän koillis sektorilla sijaitsee luonnoksessa esitettyä kaupan aluetta, nk. ”käsityöläiskortteli”. Liittymän luoteispuolella (kuvassa keskiosa alueesta) esitettiin pk-yritystontteja sekä laajenevaa huoltoasematoimintaa. Luonnos sisältää Tähteläntien liittymä-alueen lisäksi Kalasberget:in kallioalueet (kuvassa ylhäällä), joille osoitettiin laajaa, mm. logistiikkatoimintoja mahdollistavaa teollisuustonttirakentamista.

Tämän vaihtoehdon haasteita ovat kaupallisen toiminnan sijoittuminen ja mitoitus alueella, Kalasbergetin mittava louhinta, sekä kiertoliittymäratkaisun riittämättömyys kantatiellä.

### Idealuonnosvaihtoehto 2 (2/2016)



Kuva 14 Idealuonnosvaihtoehto 2. Inkoonportti 1 suunnittelun alueen likimääräinen raja on osoitettu sinisellä.

Toisessa vaihtoehdossa esitettiin muutoin samoja aiheita kuin ensimmäisessä, mutta Tähteläntien liittymän koillispuolen (kuvassa alhaalla) rakentaminen osoitettiin pk-yrityskäyttöön ja kiertoliittymän sijaan liittymäratkaisuksi valittiin porrastettu liittymä.

Vaihtoehdon haasteena todettiin olevan Kalasbergetin mittava louhinta.

### Idealuonnosvaihtoehto 3 (4/2016)



Kuva 15 Idealuonnosvaihtoehto 3. Inkoonportti 1 suunnittelualueen likimääräinen raja-  
rajaus on osoitettu sinisellä

Kolmannessa idealuonnosvaihtoehdossa Kalasbergetin alue jätettiin pois suunnittelualueesta.

Vaihtoehdon haasteena nähtiin Tähteläntien suorakulmaisen linjauksen vaatima louhinta rinnakkaistielle asti. Suorakulmainen katulinjaus ei myöskään vahvista Tähteläntien historiallista maisemallista luonnetta.

### Maankäyttöluonnokset, katuliittymän vaihtoehdot

Kokonaisrakenteen lisäksi tutkittiin erikseen mahdollisuutta siirtää Tähteläntien pohjoisliittymä nykyisen huoltoaseman länsipuolelle. Verrattuna kaavaluonnosratkaisuun tämä tarkoittaisi liittymän porrastamista toisin päin. Yhdyskuntatekninen lautakunta käsitteli nämä maankäyttöluonnokset 26.8.2016 ja valitsi MKL1:n jatkosuunnittelun pohjaksi. Alla olevissa kuvissa punainen ympyrä osoittaa liittymän sijainnin, johon aluerakenne perustuu.



MKL1

MKL2

Kuva 16 Maankäyttöluonnokset

### Asemakaavaluonnokseen valittu suunnitteluvaihtoehto



Kuva 17 Luonnokseen valittu suunnitteluvaihtoehto

Asemakaavaluonnoksessa päädyttiin mm. edellä olevista syistä esittämään Tähteläntien nykyisen katulinjan säilyttävä rakenne ja liittymäratkaisu. MKL1, oikea-vasen porrastus. Sitä on arvioitu seuraavasti:

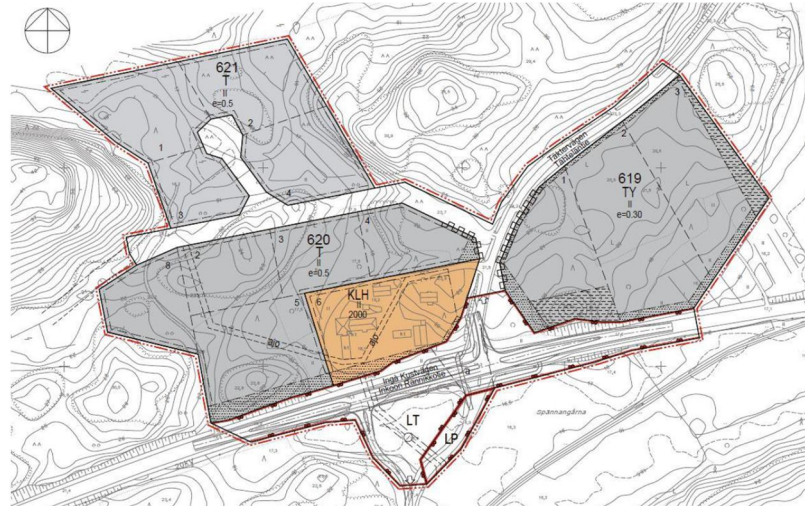
- + Linja-autopysäkin saavutettavuus ei välttämättä edellytä Tähteläntien ylittämistä
- + Tähteläntietä pohjoisesta tulevan liikenteen ei turhaan tarvitse kiertää uuden alueen kautta
- + Tähteläntieltä etelästä Tähteläntie pohjoiseen helposti saavutettavissa
- + Tonttien ja kunnallistekniikan rakentaminen on vaiheistettavissa omana kokoojakatunaan eikä perustu toteutustahdiltaan Tähteläntien linjauksen uusimiseen.
- Alikulku joudutaan rakentamaan 4 kaistan ali
- linja-autopysäkit sijaitsevat kaukana toisistaan ja liittymistä
- Pysäkeille kulkuun muodostunee turvallisuuden kannalta huonoja ”epävirallisia” ylitysreittejä, tämä riippuu alikulun sijainnista.

## 4.6 Asemakaavaehdotuksen laadinta

Asemakaavaluonnoksesta saatiin 10 lausuntoa, joista kahdeksassa oli huomautettavaa kaavan sisällöstä. Kaavaluonnosta on muokattu kaavaehdotukseksi näiden perusteella. Saadun palautteen perusteella korttelia 621 muokattiin, jotta Kalasbergetin louhinta olisi mahdollisimman vähäistä.

### Vaihtoehtojen tarkastelu

Alustavaksi ehdotusvaiheen vaihtoehdoksi valittiin alla olevan kuvan mukainen kaavaratkaisu.



**Kuva 18 Ehdotusvaiheen suunnittelun ensimmäinen alustava vaihtoehto.**

Valitun vaihtoehdon pohjalta alettiin laatia liikenneselvityksen päivitystä sekä hulevesien hallintasuunnitelmaa. Hulevesisuunnitelman edetessä tuli kuitenkin esiin tarve laatia myös tasaussuunnitelma alueelle ja tarkastella maansiirrosta aiheutuvia kustannuksia erityisesti korttelin 621 osalta, joka sijoittuu alavalle savimaalle.

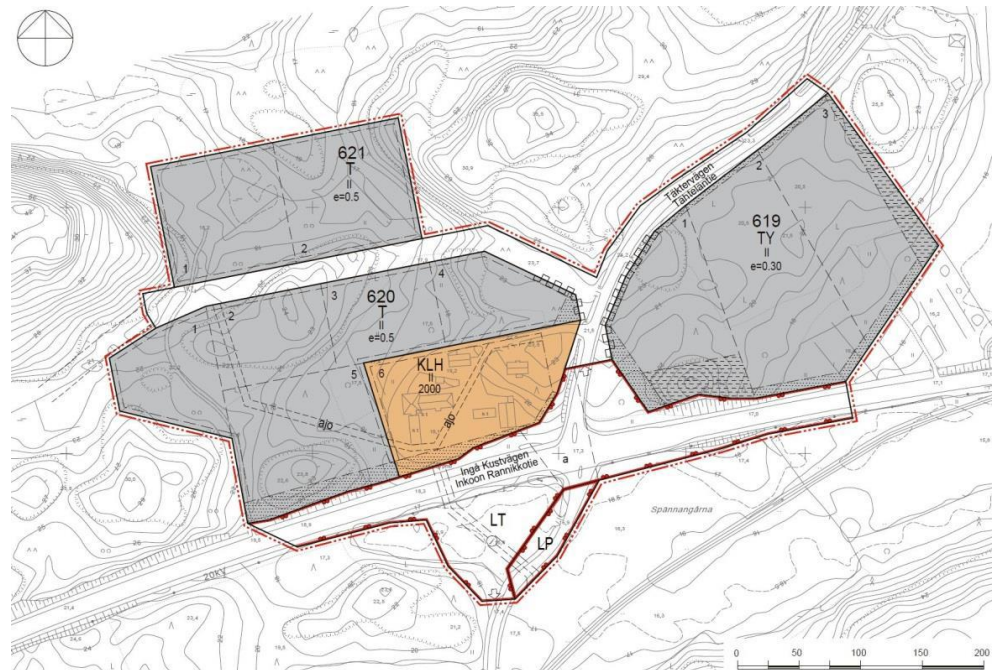
Maan tasauskustannuksista laadittiin tarkastelu kolmesta eri vaihtoehdosta, jotka olivat korttelin 621 osalta seuraavat:

- V1: Korttelin 621 kaikki 4 tonttia toteutetaan
- V2: Korttelin 621 tontit 3 ja 4 toteutetaan
- V3: Korttelin 621 tontit 1 ja 3 toteutetaan

Korttelit 619 ja 620 päätettiin säilyttää ehdotusvaiheen ensimmäisen version mukaisina.

### Asemakaavaehdotus

Lautakuntakäsittelyssä päädyttiin vaihtoehtoon V2, jonka perusteella päivitettiin vielä hulevesisuunnitelma ja tasaussuunnitelma. Ehdotukseksi valittu vaihtoehto on esitetty alla olevassa kuvassa.



Kuva 19 Ehdotukseen valittu suunnitteluvaihtoehto

#### 4.7 Hyväksymisaineiston laadinta

Ehdotusvaiheesta kaavasta saatiin seitsemän lausuntoa, joissa oli huomautettavaa kaavan sisällöstä. Lisäksi saatiin yksi muistutus. Kaavaa on tarkistettu lausuntojen ja muistutuksen perusteella.

Ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavaehdotus päätettiin viedä hyväksymiskäsittelyyn vaiheittain siten, että ensimmäisessä vaiheessa hyväksytään kaavaehdotuksen mukaisen korttelin 619 alue. Samalla korttelialueelle tehtiin seuraavia, vaikutuksiltaan vähäisiä katsottavia muutoksia:

- kaava-aluetta on laajennettu MA-alueen osalta ja muuten rajattu lähinnä ehdotuksen korttelia 619 koskevaksi
- käyttötarkoitus on tarkistettu TY-merkinnästä KTY-merkinnäksi
- suunnittelualueelle on osoitettu uusi katuyhteys ja korttelit 619 ja 620
- kortteli on jaettu useampiin ohjeellisiin tontteihin
- tehokkuusluku on nostettu 0.3:sta 0.4:n
- kaavan hulevesien järjestämistä on tarkastettu
- Istutettavien alueenosien rajauksia on tarkistettu ja metsäisenä / luonnontilaisena hoidettava alueen osa on poistettu
- yleismääräyksiä on tarkistettu autopaikkojen, hulevesien ja rakennustavan suhteen.

Ratkaisulla parannetaan joustavuutta vastata eri kokoisten yritysten toimintatarpeisiin. KTY-merkintää on kaavamääräyksessä täsmennetty kaupallisen toiminnan rajoittamiseksi, mikä on ollut välttämätöntä mm. liikenteellisistä syistä.

Kaavan tarkistusvaiheessa on myös rinnakkain kaavan hyväksymisaineiston laadinnan kanssa tehty rakentamistapaohjeet kaavan toteuttamisen tueksi.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Inkoonportti 1 asemakaavoitus parantaa Inkoon kirkonkylän näkyvyyttä kantatielle 51 päin ja toteuttaa työpaikkatonttitarjontaa alueelle sijoittuville yrityksille.

Asemakaavassa varaudutaan kaavoituksen jatkamiseen. Nähtävillä olleen kaavaehdotuksen mukaan seuraava vaihe sisältää liikennepalvelujen kehittämisen Tähteläntien liittymän tuntumassa, liittymän perusparantamisen ja kokonaan uuden ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman työpaikka-alueen toteutumisen liikennepalvelualueen Tähteläntien länsipuolelle ja takamaastoon. Tähteläntien liittymän maastoon osoitetaan aluevaraus linja-autoliikenteen liityntäpysäköinnille.

### 5.1 Kaavan rakenne

Inkoonportti 1. asemakaavan suunnittelualue käsittää kantatien 51 pohjoispuolisen alueen Tähteläntien itäpuolella.

Alueelle osoitetaan 8 kpl noin 3 000 – 6 000 m<sup>2</sup> suuruisia yritystontteja, joille voidaan rakentaa toimitilarakennuksia, kuten toimistorakennuksia tai ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Rakennusoikeus on tehokkuusluvun  $e=0.4$  mukainen. Alueen rakennusoikeus on yhteensä TKY-kortteilla 15 439 k-m<sup>2</sup>. Kunkin tontin rakennetusta kerrosalasta 10 % saa käyttää toimintaan liittyviä pääkäyttötarkoitukseen liittyvää muun kuin keskustahakuisen kaupan myymälä- ja muita siihen verrattavia tiloja varten. Tällaisen tilan huoneistoala saa olla enintään 200 m<sup>2</sup>. Päivittäistavarakauppaa ei sallita.

Lisäksi kaavassa osoitetaan peltoalue, jolla maisema tulee säilyttää avoimena. Peltoalue toimii myös hulevesien viivytysalueena.

#### 5.1.1 Mitoitus

Korttelit 619 ja 620 (KTY-1):

- toimitilarakennusten kerrosala 15 439 k-m<sup>2</sup>
- kaupan tilojen kerrosala maksimissaan 1 600 k-m<sup>2</sup>

Autopaikat:

- Autopaikkojen teoreettinen kokonaismäärä on 154 ap KTY-1 kortteissa, eli noin 20 ap / tontti.

### 5.2 Asemakaavamääräykset, ks. kaavakartta (selostuksen liite nr 2)

### 5.3 Kunnallistekniikka

#### 5.3.1 Katusuunnittelu

Inkoonportti 1 alueen katusuunnittelu käynnistyy asemakaavan saatua lainvoiman.

Tähteläntien liittymä kantatielle säilyy ensimmäisessä vaiheessa nykyisellään. Risteysalueen toimivuus on tarkistettu liikenteen toimivuustarkastelulla (FCG 2019).

### 5.3.2 Vesihuolto

Nykyinen vesihuoltoverkosto ulottuu suunnittelualueen välittömään läheisyyteen. Asemakaava-alue on tarkoitus liittää vesihuollon piiriin kokonaisuudessaan.

### 5.3.3 Hulevesien käsittely

Kaava-alueelle on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma, jonka mukaisesti hulevesien hallinta on suositeltavaa toteuttaa.

### 5.4 Nimistö

Asemakaava-alueen katunimistö on täydennetty kaavaan ehdotusvaiheessa.

Nykyinen nimistö: Täckervägen / Tähteläntie

Uusi nimistö: Ingåport / Inkoonportti

## 6 KAAVAN VAIKUTUKSET

Asemakaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin (MRL 9 §). Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Vaikutusten arviointi seuraa kaavan laatimista koko laatimisprosessin ajan. Keskeisesti se kertoo, kuinka hyvin lopputulos vastaa niitä valtakunnallisia, seudullisia ja paikallisia tavoitteita, jotka kaavalle on työn alussa ja sen kuluessa asetettu.

Seuraavassa on eritelty kaavaluonnoksen toteutumisen vaikutuksia. Vaikutusten arviointia on päivitetty kaavaehdotukseen ja edelleen hyväksymisvaiheeseen kaavaratkaisun muutosten edellyttämällä tavalla.

### 6.1 Kaavan yleisarvio

Taulukkotarkastelussa on osa-alueittain arvioitu Inkoonportti 1 asemakaavan vaikutuksia. Tarkastelussa on käytetty seuraavaa arviointiluokitusta:

0	ei vaikutusta nykytilanteeseen
+	paranee vähäisesti nykytilanteesta
++	paranee nykytilanteesta
+++	paranee merkittävästi nykytilanteesta
-	huononee vähäisesti nykytilanteesta
--	huononee nykytilanteesta
---	huononee merkittävästi nykytilanteesta
( )	suluissa oleva merkintä riippuu toteuttamisesta.

OSA-ALUE	ARVIO	PERUSTELU
Ihmisen elinolot ja elinympäristö	+	<p>Asemakaava hyödyntää vajaakäytössä olevaa liittymäaluetta potentiaalisesti vetovoimaisen toimitilarakennusalueen luomiseen. Alueelle saa rakentaa myös vähäisissä määrin kaupallisia toimintoja. Kaava luo alueelle korkeatasoista rakennettua ympäristöä.</p> <p>Asemakaava-alue on pääosin kantatien 51 liikennemelualuetta eikä sitä voida hyödyntää esim. asumiseen tai virkistykseen.</p> <p>Alueelle sijoittuu paikallista liiketoimintaa ja työpaikkoja, jotka tarjoavat mahdollisuuden lisätä kunnan työpaikkaomavaraisuutta ja sitä kautta vähentää kuntalaisten työpaikkaliikennettä kunnan ulkopuolelle.</p> <p>Mahdollisuus kaupalliseen toimintaan nostaa alueen potentiaalia palvelu kunnan oman väestön lisäksi myös kantatietä 51 ajavia autoilijoita. Vähäinen kaupallinen toiminta voi parhaimmillaan nostaa Inkoon profiilia läpiajoliikenteen silmissä, kuitenkin vaarantamatta Inkoon keskustan asemaa kaupallisena keskuksena.</p>
Maa- ja kallioperä	---	<p>Asemakaavan toteuttaminen edellyttää maansiirtotöitä ja massanvaihtoa suunniteltualueella. Kalliomursketta voidaan hyödyntää paikallisesti maarakentamisessa. Toteuttamisen edellyttämä louhinta ja murskaus ratkaistaan ympäristösuojelulain ja maa-aineslain mukaisessa lupamenettelyssä. Työn aikaisia vaikutuksia on kuvattu tarkemmin kappaleessa 6.2.1.</p>



Vesi, ilmanlaatu ja pienilmasto	--	<p>Asemakaavan toteuttaminen merkitsee laajojen alueiden päällystämistä, joka vahvistaa hulevesien valuntahuippuja. Alueelle on laadittu hulevesien hallinta-suunnitelma, jonka perusteella hulevedet ovat hallittavissa alueella.</p> <p>Asemakaavan tuottama seudullinen ja paikallinen autoliikenne yhdistettynä pääväylien liikenteeseen merkitsee ilmanlaadun vähäistä heikkenemistä suunnittelu-alueella. Ilmanlaatu vaikuttaa alueella työskenteleviin. Asemakaava-alueelle ei sijoitu uutta asumista. Suunnittelualue sijaitsee etäällä asuntoalueista, joten rakentamisen odotettu vaikutus ei erotu kantatien 51 yleisvaikutuksesta. Suuret rakennusmassat ja avoimet liikennealueet heikentävät paikallisesti pienilmastoa ja lisäävät tuulisuutta.</p> <p>Toimitilojen luonteesta riippuen ilmanlaatuun ja pienilmastoon saattaa kohdistua negatiivisia vaikutuksia.</p>
Ilmasto	(-)	<p>Autoliikenteeseen nojautuva työpaikkatoiminta on erittäin haastavaa toteuttaa hiilineutraalisti. Lisäksi kaavan mahdollistaman rakentamisen toteuttaminen aiheuttaa ilmastopäästöjä. Toisaalta alueen toteuttaminen vähentää potentiaalisesti työmatkaliikennettä kunnan ulkopuolelle.</p> <p>Kaavan mahdollistamat työpaikkarakennukset ovat hyvin valjastettavissa paikallisen energiantuotannon tarpeisiin (maalämpö, laajat kattopinnat aurinkosähkön tuotantoon, pienet rakennusten katolle sijoitettavat tuulivoimalat, hallitilojen jäähdytyslämmön talteenotto). Korttelien energiaratkaisu olisi todennäköisesti toteutettavissa lämmön ja sähkön osalta omavaraisesti.</p>
Kasvi- ja eläinlajit, luonnon monimuotoisuus	(0)	<p>Alueella ei ole mainittavaa merkitystä luontoalueena, ja nykyisen luonnonympäristön väistyminen köyhdyttää luonnon monimuotoisuutta vain paikallisesti. Kaavan toteuttamisella ei ole vaikutusta lähistöllä sijaitseviin arvokkaisiin luontokohteisiin.</p> <p>Alueelle toteutettavat istutusalueet on mahdollista suunnitella siten, että ne lisäävät paikallisesti elinympäristöjen monimuotoisuutta.</p>
Luonnonvarat	-	<p>Alueen toteuttamisella ei ole tavanomaista rakentamista suurempaa vaikutuksia luonnonvaroihin.</p> <p>Korttelialueilla toteutettavien louhintatöiden tuottamaa kiviainesta voidaan käyttää alueen maanrakennustöissä.</p> <p>Pääosin betoni-, puu- tai teräsrakenteisena toteutettavat hallien ylläpidon energiatase on mahdollista toteuttaa lähes neutraalina. Rakenteet voidaan suurelta osin kierrättää.</p> <p>Alueelle suunniteltu toiminta perustuu autoliikenteeseen, mikä nykyisellään merkitsee öljynkulutusta.</p>
Luonto ja luonnonympäristö	0	<p>Kaava ei hävitä sellaisia tiedossa olevia luonnonympäristöjä, joilla olisi paikallista laajempaa arvoa.</p>
Alue- ja yhdyskuntarakenne	+	<p>Kaava mahdollistaa taajama-alueiden ulkopuolisen työpaikka- ja liikennepalvelu-alueen rakentamisen, jonka laajuus ja vaikutus on lähinnä paikallinen. Liikennejärjestelmässä se sijaitsee keskeisen yhdistävän väylän varrella autoliikennettä vahvasti painottaen. Alueen yhdistää ympäröivään yhdyskuntarakenteeseen bus-siliikenne ja paikallisesti palveleva kevyenliikenteen verkosto.</p> <p>Kuntarakenteessa työpaikka-alueen sijainti on johdonmukainen ja vahvistaa kunnan houkuttelevuutta ja näkyvyyttä kantatielle 51. Kantatien läheisyyden takia aluetta ei ole mielekästä toteuttaa virkistys- tai asumiskäyttöön.</p>
Yhdyskunta- ja energiatalous	++	<p>Kaavaratkaisu tukeutuu olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja energiahuollon verkostoihin. Kaavassa ei ole erityisiä varauksia uudistuvien energialähteiden käytön edistämiseksi.</p> <p>Kaavan toteuttamisen myötä kunnalle syntyy kuluja katuverkon ja kunnallistekniikan rakentamisesta. Tuloja kunnalle syntyy verotulojen kautta.</p>

Liikenne ja liikkuminen	+	<p>Alueen toiminta tukeutuu pitkälti seudulliseen maantieliikenteeseen. Alue on hyvin autoliikenteen saavutettavissa kantatien 51 varrella.</p> <p>Tähteläntien katuhulehulea ja korkeussuhteita parannetaan, mikä parantaa liittymän ja jakeluasemille suuntautuvan liikenteen liikenneturvallisuutta ja toimivuutta erityisesti liukkaana kelin aikaan.</p> <p>Alue on kävely- ja pyöräilyetäisyyden sisällä Inkoon kirkonkylän taajamasta.</p>
Kaupunkikuva ja maisema	++	<p>Tähteläntien liittymäalueella maantiemiljöön muutos on vähäinen, koska aluetta leimaa jo nykyisellään jakeluasemien asiointimiljöö. Kaava luo edellytykset korkealaatuiselle rakennustavalle, joka toteutuessaan lisää positiivisella tavalla Inkoon kirkonkylän huomioarvoa kantatien 51 varressa. Alueen positiivista viestiä vahvistaa laadukkaasti toteutetut ja hoidetut katu- ja liikennealueiden istutukset ja muut maisemaelementit. Asemakaavan taustaselvityksenä on lisäksi rakennusta-paohjeet ja maisemallinen vetovoimasuunnitelma kantatie 51:n maiseman veto-voiman huomioimiseksi.</p>
Kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö	++	<p>Alueelta ei ole tiedossa merkittäviä kulttuuriperintöön tai rakennettuun ympäristöön liittyviä arvoja.</p> <p>Alueen toteuttaminen luo uuden maisemallisen kiintopisteen kantatien 51 varteen ja lisää Inkoon kirkonkylän huomioarvoa kantatieltä käsin.</p>
Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittyminen		<p>Asemakaava luo edellytykset kunnan elinkeinoelämän kehittymiselle mahdollistamalla pienyrityksien sijoittumisen alueelle.</p>

### 6.1.1 Työmaan aikaiset vaikutukset

Maansiirtotyöt ja kallion louhinta aiheuttanevat lyhytkestoista paikallista häiriötä työmaavaiheessa.

## 6.2 Kaupalliset vaikutukset

### 6.2.1 Vaikutukset palveluverkon ja palvelutarjonnan kehitykseen

#### *Nykyinen palveluverkko*

Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin mukaan Inkoossa oli vuonna 2017 yhteensä 24 vähittäiskaupan myymälää: 5 päivittäistavaramyymälää, 2 päivittäistavaroiden erikoismyymälää, 1 pienoistavaratalo (Kodintavaratalo Inkoo), 4 tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälää (rautakauppa sekä veneiden ja veneilytarvikkeiden kauppa), 10 muun erikoiskaupan myymälää (mm. alko, apteekki, kangas-/lankakauppa, lahjatavarakauppa, kukka-kauppa, antiikki) sekä 1 moottoriajoneuvojen varaosamyymälä ja 1 huolto-asema. Myymälät ovat pieniä ja palvelevat lähimyymälöinä Inkoon kunnan vakituksia ja vapaa-ajan asukkaita.

Inkoon kaupalliset palvelut sijaitsevat pääosin Inkoon keskustassa Suurkirkontien, Ola Westmanin puistotien, Rantatien ja sataman lähiympäristössä. Ola Westmanin puistotien varressa sijaitsevat S-market ja Kodintavaratalo Inkoo, pankkipalveluja sekä terveyskeskus, kunnanvirasto ja kirjasto. Sataman läheisyydessä sijaitsee Kauppakeskus Strand, jossa toimii mm. alko, kahvila- ja ravintolapalveluja, parturi-kampaamo, sisustusliike ja vaateliike. Keskustan lisäksi kaupallisia palveluja on Degerbyssä ja Barösundissa.

Suunnittelualueetta lähimmät palvelut ovat Tähteläntien ja kantatien 51 liittymäalueen St1:n kylmäasema, jonka yhteydessä on myös kahvila ja pienyritysten liiketiloja.

Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin mukaan Inkoon vähittäiskaupan myymälöiden kokonaismäärä on vähentynyt vuosina 2012-2017, eniten ovat vähentyneet muun erikoiskaupan myymälät.

Inkoon vähittäiskaupan toimipaikat (Tilastokeskus, toimipaikkarekisteri):

	2012	2017
Päivittäistavarakauppa	6	7
Päivittäistavaramyymälät	4	5
Päivittäistavaroiden erikoismyymälät	2	2
Tavaratalokauppa	1	1
Muu erikoiskauppa	16	10
Alkot, apteekit ym.	2	2
Muotikauppa	1	0
Tietotekninen erikoiskauppa	1	0
Muu erikoiskauppa	12	8
Tilaa vaativa kauppa	6	4
Huonekalukauppa	2	0
Kodinkonekauppa	0	0
Rautakauppa	2	2
Muu tilaa vaativa kauppa	2	2
Moottoriajoneuvojen ym. kauppa	1	1
Huoltamot	0	1
YHTEENSÄ	30	24

#### *Arvio Inkoon ostovoiman siirtymästä*

Ostovoiman siirtymä on kunkin alueen vähittäiskaupan myynnin ja ostovoiman erotus. Kun ostovoiman siirtymä on positiivinen eli myynti suurempi kuin ostovoima, kaupan palvelut ovat vetovoimaisia ja saavat ostovoimaa alueen ulkopuolelta. Kun ostovoiman siirtymä on negatiivinen eli myynti on pienempi kuin ostovoima, palvelutarjonta ei vastaa kysyntää ja ostovoimaa siirtyy alueen ulkopuolelle.

Vähittäiskaupan palvelut eivät Inkoossa vastaa kysyntää erityisesti erikoiskaupassa. Koko vähittäiskaupassa Inkoon oman väestön ostovoimasta siirtyy kunnan ulkopuolelle noin 64 %, päivittäistavarakaupassa noin 26 %, muussa erikoiskaupassa noin 63 % ja tilaa vaativassa erikoiskaupassa noin 90 %.

Päivittäistavarakaupassa Inkoon asioinneista varsin suuri osa suuntautuu omaan kuntaan, mutta Inkoosta asioidaan paljon myös Kirkkonummella ja pääkaupunkiseudulla. Erikoiskaupassa Inkoon asioinnit suuntautuvat pääkaupunkiseudun lisäksi myös Lohjalle ja Saloon.

#### *Vaikutukset palveluverkon ja palvelutarjonnan kehitykseen*

Inkoonportin asemakaavassa osoitettujen toimitilarakennusten korttelialueiden rakennetusta kerrosalasta voi kaavamääräyksen mukaan käyttää 10 % pääkäyttötarkoitukseen liittyviä muun kuin keskustahakuisen kaupan myymälätiloja ja muita siihen verrattavia tiloja varten. Tällaisen tilan huoneistoala saa olla enintään 200 m<sup>2</sup>. Alueelle ei sallita päivittäistavarakauppaa. Asemakaavan mukaisella tonttijaotuksella alueelle voi sijoittua noin 1 450 - 1 550 m<sup>2</sup> myymälä- tai muita vastaavia tiloja.

Asemakaava mahdollistaa kaupallisten palvelujen sijoittumisen Tähteläntien ja kantatien 51 liittymän läheisyyteen. Alueelta on matkaa Inkoon keskusta noin 2,5 kilometriä. Alueelle sijoittuvat palvelut lisäävät ja monipuolistavat Inkoon kaupallisten palvelujen tarjontaa, joka ei tällä hetkellä vastaa Inkoon oman väestön kysyntää. Seututasolla palvelutarjonnan lisääntyminen vahvistaa Inkoon kaupallista vetovoimaa ja vähentää ostovoiman vuotoa kunnan ulkopuolelle, joten asemakaava luo edellytyksiä Länsi-Uudenmaan kaupan palveluverkon alueellisesti tasapainoiselle kehitykselle.

Kunnan sisäisen palveluverkon näkökulmasta Inkoon keskustan tulee olla kaupan ensisijainen sijaintipaikka. Asemakaava ei mahdollista päivittäistavarakaupan eikä keskustahakuisen kaupan sijoittumista, joten alueelle sijoittuvat palvelut eivät kilpaile Inkoon keskustan palvelujen kanssa. Alueelle sijoittuvat uudet palvelut täydentävät kunnan tällä hetkellä kysyntään nähden puutteellista palvelutarjontaa ja palveluverkkoa.

## 6.2.2 Vaikutukset kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin

### *Arvio Inkoon ostovoiman ja liiketilatarpeen kehityksestä*

Inkoon ostovoiman ja liiketilatarpeen kehityksen arvioinnissa on käytetty samoja laskentaperusteita kuin Uudenmaan liitossa tehdyissä koko maakuntaa koskevilla selvityksillä. Ostovoima on arvioitu väestömäärän ja asukas-kohtaisten kulutuslukujen avulla ja ostovoiman kehitys väestöennusteen ja yksityisen kulutuksen kasvu- ja arvioiden pohjalta. Yksityisen kulutuksen kasvuarviona on käytetty päivittäistavarakaupassa 1 % / vuosi sekä muussa erikoiskaupassa 1,9 %/vuosi ja tilaa vaativassa kaupassa ja autokaupassa 1,7 %/vuosi. Väestöennusteena on käytetty Tilastokeskuksen vuonna 2015 julkaisemaa väestöennustetta.

Inkoon väestömäärä oli vuoden 2018 lopussa 5 403 asukasta. Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan Inkoon väestömäärä on vuonna 2025 noin 5 530 asukasta ja vuonna 2030 noin 5 560 asukasta. Uusimaa 2050 maakuntakaavan kaupan mitoitus perustuu Uudenmaan liitossa laadittuihin aluetalouden skenaarioihin. Monikeskittyvän kasvun skenaariossa Inkoon väestömääräksi on arvioitu 6 560 asukasta vuonna 2030 eli noin 1 000 asukasta enemmän kuin Tilastokeskuksen ennusteessa.

Inkoon oman väestön ostovoima oli vuonna 2018 noin 61 milj.€. Ostovoima kasvaa vuoteen 2030 mennessä noin 14,7 milj.€. Ostovoiman kasvusta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 2,8 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 4,9 milj.€ sekä tilaa vaativaan erikoiskauppaan ja autokauppaan noin 7,0 milj.€.

### Arvio ostovoiman kehityksestä vuoteen 2030 mennessä:

Inkoon ostovoima, milj.€ (vuoden 2018 rahassa)	2018	2025	2030	Muutos 2018-30
Päivittäistavarakauppa	17,4	19,0	20,1	2,8
Muu erikoiskauppa	16,7	19,5	21,6	4,9
Tilaa, autokauppa ja huoltamot	27,0	31,1	34,1	7,0
<b>KAUPPA YHTEENSÄ</b>	<b>61,1</b>	<b>69,7</b>	<b>75,8</b>	<b>14,7</b>

Kaupan liiketilatarve on arvioitu ostovoiman perusteella muuttamalla ostovoima liiketilatarpeeksi kaupan keskimääräisen myyntitehokkuuden (€/myynti-m<sup>2</sup>) avulla. Inkoon oman väestön ostovoiman laskennallinen liiketilatarve oli vuonna 2018 noin 17 500 k-m<sup>2</sup>. Kysynnän kasvun mahdollistama liiketilalan lisätarve vuoteen 2030 mennessä on noin **4 500 k-m<sup>2</sup>**. Liiketilalan li-

sätarpeesta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 600 k-m<sup>2</sup>, muuhun erikoiskauppaan noin 1 900 k-m<sup>2</sup> sekä tilaa vaativaan erikoiskauppaan ja auto-kauppaan noin 2 000 k-m<sup>2</sup>.

#### Arvio liiketilan lisätarpeesta vuosina 2018-2030:

Inkoon laskennallinen liiketilatarve, k-m <sup>2</sup>	2018	2025	2030	Muutos 2018-30
Päivittäistavarakauppa	3 500	3 900	4 100	600
Muu erikoiskauppa	6 400	7 500	8 300	1 900
Tiva, autokauppa ja huoltamot	7 600	8 800	9 600	2 000
KAUPPA YHTEENSÄ	17 500	20 200	22 000	4 500

Ostovoiman kehitysarvio kuvaa tietyn alueen väestömäärään perustuvaa ostovoimapotentiaalia, mutta ei sitä, missä ostovoima toteutuu myyntinä. Ostovoimalaskelmassa ei ole otettu huomioon ostovoiman siirtymiä. Koska Inkoosta siirtyy ostovoimaa huomattava määrä kunnan ulkopuolelle, on vuoden 2018 laskennallinen liiketilatarve suurempi kuin Inkoossa olemassa oleva liiketila. Suomen ympäristökeskuksen mukaan vähittäiskaupan sijaintirakennusten kerrosala on Inkoossa noin 5 700 k-m<sup>2</sup>, josta noin 2 900 k-m<sup>2</sup> on päivittäistavarakauppaa, noin 2 500 k-m<sup>2</sup> muuta erikoiskauppaa ja noin 300 k-m<sup>2</sup> tilaa vaativaa kauppa.

Mikäli tavoitteena olisi ostovoiman vuodon vähentäminen nolnaan eli kysynnän ja tarjonnan tasapaino, olisi Inkoossa liiketilan lisätarve (= vuosien 2018-2030 kysynnän kasvun mahdollistama liiketila + vuoden 2018 laskennallisen liiketilatarpeen ja olemassa olevan liiketilan erotus) vuosina 2018-2030 päivittäistavarakaupassa noin 1 200 k-m<sup>2</sup> (600 + 600), muussa erikoiskaupassa noin 5 800 k-m<sup>2</sup> (1 900 + 3 900) sekä tilaa vaativassa kaupassa ja autokaupassa noin 9 300 k-m<sup>2</sup> (2 000 + 7 300) eli yhteensä noin **16 300 k-m<sup>2</sup>**.

Päivittäistavarakaupassa kysynnän ja tarjonnan tasapainoa voidaan pitää tavoitteena. Erikoiskaupassa sen sijaan kysynnän ja tarjonnan tasapaino ei käytännössä tule Inkoossa toteutumaan. Pääkaupunkiseudun, Lohjan ja Karjaan monipuolisesta tarjonnasta johtuen osa Inkoossa asioinneista tulee aina kohdistumaan suurempiin keskuksiin. Erikoiskaupassa voidaan kuitenkin pitää tavoitteena mahdollisimman monipuolista palvelutarjontaa ja ostovoiman vuodon merkittävää vähentämistä nykyisestä.

#### *Vaikutukset kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin*

Inkoonportin asemakaava mahdollistaa kaavan mukaisella tonttijaolla pääkäyttötarkoitukseen liittyviä muun kuin keskustahakuisen kaupan myymälätiloja tai muita niihin verrattavia tiloja enintään 1 450 - 1 550 m<sup>2</sup>. Tilaa vaativan kaupan ostovoiman vuodon vähentäminen mahdollistaa jo nykytilanteessa Inkoon oman väestön kysyntään perustuen uutta liiketilaa noin 7 300 k-m<sup>2</sup>. tämän lisäksi vuosien 2018-2030 kysynnän kasvu mahdollistaa vielä noin 2 000 k-m<sup>2</sup> uutta liiketilaa.

Inkoon väestön nykyinen kysyntä ja kysynnän kasvu mahdollistavat asemakaavan mahdollistaman liiketilan rakentamisen, joten kaavan toteuttamisella ei ole odotettavissa haitallisia vaikutuksia Inkoon nykyisen kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Inkoon oman väestön kysyntä mahdollistaa tilaa vaativan erikoiskaupan kehityksen tarvittaessa myös muualla Inkoossa.

Asemakaava ei mahdollista päivittäistavarakaupan eikä keskustahakuisen kaupan sijoittumista alueelle, joten kaavan toteuttaminen ei heikennä Inkoon keskustan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiä. Päivittäistavarakaupan ja keskustahakuisen kaupan uusi liikerakentaminen tulee ohjata

### *Vaikutukset toimivan kilpailun edellytyksiin*

Maankäyttö- ja rakennuslakiin 1.4.2015 tulleen lakimuutoksen myötä kilpailun toimivuuden edistämisen näkökulman tulee olla mukana alueidenkäytön suunnittelun tavoitteissa ja kaavojen vaikutusten arvioinnissa kaikilla kaavatasoilla. Käytännössä kilpailun toimivuuden edistäminen merkitsee sitä, että kaupalle osoitetaan riittävästi sijaintipaikkoja olemassa olevaan tai suunniteltuun yhdyskuntarakenteeseen ja että myös uusilla kaupan toimijoilla on edellytykset sijoittua kilpailukykyisille liikepaikoille. Inkoonportin asemakaava mahdollistaa uusien toimijoiden sijoittumisen alueelle, joten asemakaava luo edellytykset myös toimivan kilpailun toteutumiselle.

#### 6.2.3 Vaikutukset kaupan palvelujen saavutettavuuteen

Uusien kaupallisten palvelujen sijoittuminen Inkoonportin alueelle lisää ja monipuolistaa palvelutarjontaa ja valintamahdollisuuksia Inkoon asukkaille sekä kantatietä 51 liikkuville. Palvelutarjonnan ja valintamahdollisuuksien lisääntyminen parantaa kaupallisten palvelujen koettua saavutettavuutta. Myös fyysinen saavutettavuus (etäisyys myymälään) paranee, kun suurempien keskusten (Lohja, Kirkkonummi, pääkaupunkiseutu) sijaan ja rinnalla voidaan asioida lähempänä olevissa palveluissa. Kantatien 51 varressa Inkoonportin asemakaava-alue on hyvin saavutettavissa autoillen. Sen sijaan lähiasutuksen vähäinen määrä ei edistä kävellen ja pyöräillen tapahtuvaa asiointia.

#### 6.2.4 Vaikutukset Inkoon keskustan kaupan kehitykseen

Asemakaavan vaikutukset Inkoon keskustaan ovat riippuvaisia kaava-alueen kaupan mitoituksesta ja kaupan laadusta. Asemakaava mahdollistaa muun kuin keskustahakuisen kaupan sijoittumisen alueelle, joten kaavan toteuttamisella ei ole haitallisia vaikutuksia Inkoon keskustan kaupan toimintaan ja kehitysedellytyksiin. Inkoon keskustassa on tällä hetkellä päivittäistavara-kaupan ja muun erikoiskaupan tarjontaa, joten asemakaavan mahdollistamat pääosin tilaa vaativan kaupan palvelut täydentävät keskustan palvelutarjontaa. Inkoon oman väestön tilaa vaativan kaupan kysyntä mahdollistaa asemakaavan mitoituksen lisäksi tilaa vaativan kaupan liikerakentamisen tarvittaessa myös Inkoon keskustassa ja muualla kunnassa.

### 6.3 Suhde kaavalle asetettuihin tavoitteisiin

#### 6.3.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja muihin valtakunnallisiin tavoitteisiin

Seuraavassa on arvioitu asemakaavan suhdetta tämän kaavan kannalta merkittäviin valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.

Arvioinnissa on käytetty seuraavaa luokittelua:

+++	edistää merkittävästi valtakunnallisen tavoitteen toteutumista
++	edistää hyvin valtakunnallisen tavoitteen toteutumista
+	edistää valtakunnallisen tavoitteen toteutumista
/	riippuu toteuttamistavasta.
-	lievä ristiriita valtakunnallisen tavoitteen kanssa
--	ristiriita valtakunnallisen tavoitteen kanssa
---	merkittävä ristiriita valtakunnallisen tavoitteen kanssa

TAVOITE	ARVIO	PERUSTELU
<b>Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen</b>		
Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyvin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.	+	Paikallisessa mittakaavassa Inkoonportti 1 tukee Inkoon kirkonkylän taajaman työpaikkatarjontaa ja parantaa liikennepalvelujen alueen kehitysmahdollisuuksia. Asemakaava luo edellytyksiä elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi.
Luodaan edellytykset vähähiilisellem ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.	++	Asemakaava-alue sijaitsee hyvien olemassa olevien liikenneyhteyksien varrella.
Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.	+	Inkoonportti 1 asemakaava-alueen toimitilarakennusten korttelialueet ovat saavutettavissa hyvin myös julkisen liikenteen kannalta. Kävelyn ja pyöräilyn saavutettavuus paranee alueen kehittyessä ja laajentuessa tulevaisuudessa koko Inkoonportin alueelle.
<b>Tehokas liikennejärjestelmä</b>		
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.	++	Asemakaava-alue sijaitsee hyvien olemassa olevien liikenneyhteyksien varrella.
<b>Terveellinen ja turvallinen elinympäristö</b>		
Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.	+	Korttelialueiden hulevesisuunnittelussa varaudutaan tilastollisiin rankkasateisiin.
Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja	+	Alueelle ei sijoitu ympäristö- tai terveyshaittoja aiheuttavia toimintoja, eikä asutusta.
<b>Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat</b>		
Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.	+	Alueelle ei sijoitu luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita alueita tai ekologisia yhteyksiä.
Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.	+	Alueen rakentuminen ei vähennä virkistysalueita.
Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävä hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsäalueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.	+	Alueen suunnitteluratkaisu luo edellytykset paikallisen bio- ja kiertotalouden kehittämiseksi.

Uusiutumiskykyinen energiahuolto		
Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin. Tuulivoimalat sijoitetaan ensisijaisesti keskitetysti usean voimalan yksiköihin.	+	Alueen suunnitteluratkaisu luo edellytykset paikalliselle kiinteistökohtaiselle energiatuotannolle.

### 6.3.2 Suhde maakuntakaavaan ja muihin seudullisiin tavoitteisiin

Seuraavassa kaavahanketta on verrattu Uudenmaan liiton asettamiin Uudenmaan kehittämistä koskeviin tavoitteisiin, jotka on kirjattu Uudenmaan maakuntakaavan selostukseen (Uudenmaan liitto 2007).

+++	edistää merkittävästi maakunnallisen tavoitteen toteutumista
++	edistää hyvin maakunnallisen tavoitteen toteutumista
+	edistää maakunnallisen tavoitteen toteutumista
/	riippuu toteuttamistavasta.
-	lievä ristiriita maakunnallisen tavoitteen kanssa
--	ristiriita maakunnallisen tavoitteen kanssa
---	merkittävä ristiriita maakunnallisen tavoitteen kanssa

TAVOITE	ARVIO	PERUSTELU
<p>Maakunnan kansainvälinen ja kansallinen asema vahvistuu.</p> <p>Uusimaa on valtakunnan hyvinvoinnin veturi. Sen vahva asema parantaa koko maan kilpailukykyä ja menestymistä. Maakunnassa on toiminnallisesti monipuolinen, tehokkaasti jäsentynyt ja elinvoimainen metropolialue. Liikenne- ja tietoliikenneyhteydet ovat kansainvälistä huipputasoa.</p> <p>Yritys- ja asuinympäristönä Uusimaa on korkeatasoinen ja turvallinen. Innovatiivisella osaamis- ja koulutusympäristöllä on tärkeä asema yritysten sijoittumisessa ja kehittämisessä. Elinkeinoelämän toimintaedellytykset paranevat.</p> <p>Elinkeinoelämän kilpailukyky on maakunnan kehityksen keskeinen tekijä. Uusimaa on vetovoimainen alue. Aluerakenne mahdollistaa toiminnallisesti tarkoituksenmukaiset, turvalliset yritys ympäristöt ja yritysten sijaintipaikat. Laaja väestöpohja turvaa sekä työvoiman että asiakaskunnan saatavuuden. Liikenne- ja yhdyskuntahuollon verkostot toimivat tehokkaasti sekä työvoiman, logistiikan että energiahuollon kannalta.</p>	++	<p>Asemakaava luo edellytykset Inkoon kirkonkylän huomioarvon paranemiselle kantatien 51 suunnasta sekä vetovoimaisen ja omaleimaisen työpaikka-alueen rakentamiselle liikenteellisesti suotuisalle paikalle. Alue tarjoaa mielenkiintoisia sijoittumismahdollisuuksia myös pienyrityksille.</p> <p>Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset paranevat.</p>
<p>Asukkaiden hyvinvointi kasvaa ja maakunta kehittyy tasapuolisesti.</p> <p>Uusmaalaiset kaupungit, taajamat ja maaseutualueet tarjoavat asukkaille viihtyisiä, monipuolisia ja turvallisia asuinympäristön vaihtoehtoja inhimillisen kokoisissa yhdyskunnissa. Kasvanut väestö on sijoittunut alueelle tasapuolisesti, kuntien vastaanotokyvyn mukaisesti ja tukee sekä palvelujen kehittymistä että paikallistaloutta maakunnan eri osissa.</p> <p>Alueella on joustava ja yksityisautoilun kanssa kilpailukykyinen joukkoliikenne, joka säästää työ- ja asiointimatkoihin kuluva aikaa ja muita resursseja. Palvelujen tarjonta on tasapuolista.</p>	+	<p>Alueen bussiliikenne palvelee erityisesti Inkoon työmatkalaisia.</p> <p>Alueelle suunnitellun kaupan asioinnin luonteeseen ei luontevasti kuulu joukkoliikenteen käyttö, mutta liikenneyhteydet tarjoavat siihen mahdollisuuden.</p>



Korkealaatuinen luonto ja virkistysmahdollisuudet ovat lähellä asukasta.		
<p>Ympäristön hyvä tila ja monipuolisuus ovat maakunnan voimavara.</p> <p>Uudenmaan yhdyskuntarakenne on tiivis ja toimiva ja sitä ympäröivät laajat, yhtenäiset luontoalueet. Sekä luonnonympäristö että rakennettu ympäristö on rikasta ja monipuolista. Luonto- ja kulttuuriperintö on turvattu. Riittävä ja toimiva ekologinen verkosto luo hyvät elinolosuhteet eläin- ja kasvilajistolle. Alueidenkäyttörahoituksilla on täytetty ilmasto- ja Itämeren suojelua koskevien sopimusten velvoitteet. Uusimaa on sekä kansallisesti että kansainvälisesti aktiivisen ympäristöpolitiikan maakunta.</p>	+	<p>Asemakaava ei vaaranna erityisiä luontoarvoja.</p> <p>Asemakaava mahdollistaa kestävästi energiahuoltoratkaisun toteuttamisen alueelle.</p>

## 7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Inkoon kunnassa on valmius aloittaa alueen toteuttaminen Inkoonportti 1- asemakaavan valmistuttua.

Toteuttaminen käynnistyy katusuunnitelman laatimisella ja maanrakennustöillä välittömästi kaavan saatua lainvoiman. Tavoitteena on aloittaa maarakennustyöt syksyn 2019 aikana. Katu- ja kunnallistekniikan rakentaminen olisi tuolloin mahdollista toteuttaa keväällä 2020, ja rakennusten rakentaminen voisi tällöin käynnistyä saman vuoden aikana.

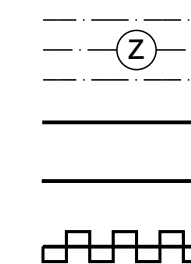
Kaavaan liittyy rakentamistapaohje, joka yhdessä kaavamääräysten kanssa ohjaa rakennusten massoittelemia, kattoratkaisua, julkisivumateriaaleja ja väri- tystä.

## BILAGA / LIITE 2

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Katualue.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Del av område som reserverats för underjordisk ledning.

Gatuområde.

Del av gatuområdets gräns där det är förbjudet att ordna in- och utfart för fordon.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Bilplatser:

Bilplatsernas minimimängder är (följande):  
1 bilplats / 40 v-m<sup>2</sup> kontors- och affärs våningsyta  
1 bilplats 100 v-m<sup>2</sup> industri våningsyta  
1 bilplats 200 v-m<sup>2</sup> lager våningsyta

Dagvatten

Dagvatten som uppkommer på tomten skall ledas via fördröjningsområde för dagvatten. Dimensioneringsvolymen för dagvattnets fördröjningsområde skall vara en kubik per hundra kvadratmeter av ogenomtränglig yta och konstruktionerna ska vara försedda med överflöde.

Byggsätt och gårdsområden

Byggnadernas och konstruktionernas material bör vara av hög kvalitet speciellt till de delar som är synliga till stamväg 51.

Byggnadernas minimiavstånd till granntomtens gräns är 6 m.

De delar av KTY-1 tomter som används för lagring skall inhägnas med ett 2 m högt staket.

Obebygda delar av tomter som inte används för fottrafik eller för parkering skall planteras eller annars ses till att det är väl omskött.

Det är tillåtet att placera skyltar på området för att underlätta trafikmidigheten och navigering. Skyltarna placeras enligt ett enhetligt utseende och så att de passar ihop med byggnadernas arkitektur

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Autopaikat:

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:  
1 autopaikka / 40 k-m<sup>2</sup> toimisto- ja liikekerrosalaa  
1 autopaikka / 100 k-m<sup>2</sup> teollisuuskerrosalaa  
1 autopaikka / 200 k-m<sup>2</sup> varastokerrosalaa

Hulevedet

Tontilla muodostuvat hulevedet on johdettava hulevesien viivytysalueen kautta. Hulevesien viivytysalueen mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden ja rakenteessa tulee olla ylivuoto.

Rakennustapa ja piha-alueet

Rakennusten julkisivujen tulee olla suunnittelultaan ja materiaaleiltaan korkealaatuisia erityisesti niiltä osin, kun ne näkyvät kantatielelle 51.

Rakennusten etäisyys naapuritontin rajasta tulee olla vähintään 6 m.

KTY-1 tonttien varastointiin käytettävät osat on aidattava umpinaisella 2 m korkealla aidalla.

Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä jalankulkuun tai pysäköintiin, on istutettava tai muuten saatettava hoidettuun kuntoon

Alueelle voidaan sijoittaa liikenteen sujuvuuden ja navigoinnin helpottamiseksi alueopasteita. Alueopasteet suunnitellaan yhtenäistä ilmettä käyttäen ja rakennusten arkkitehtuuriin soveltuena.

Kommunfullmäktige / Kunnanvaltuusto hyväksynyt		
Kommunstyrelsen / Kunnanhallitus		
Förslag framlagt / Ehdotus nähtävillä	12.3.2018-12.4.2018	
Byggnads- och miljönämnden / Rakennus- ja ympäristölautakunta	27.2.2018 § 18	
Utkast framlagt / Luonnos nähtävillä	17.5 - 16.6.2017	
Samhallstetkniska nämnden / Yhdyskuntatekninen lautakunta	20.12.2016 § 76	
INGÅ KOMMUN INGÅPORT 1 DETALJPLAN Kvarter 619 och 620	INKOON KUNTA INKOONPORTTI 1 ASEMAKAAVA Korttelit 619 ja 620	Skala / Mittakaava Koordinatsystem Koordinaattijärjestelmä
		1:2000 ETRS GK-24
FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy Osmontie 34, 00601 Helsinki Puh. 0104090 www.fcg.fi		Bransch, arbetsnummer och ritningens nummer Suunnittelualue, työnumero ja piirustuksen numero <b>YKS</b> P29342
Datum / Päiväys 20.8.2019 Ansvarlig planläggare Maria Ouni Pääsuunnittelija		Ritare / Piirtäjä J.Alatalo Kontaktperson / Yhteyshenkilö Maria Ouni Fil / Tiedosto Q:\HKI\P293\P29342_Inkoonportin_aseமாகাা

## INKOON KUNTA INKOONPORTTI 1 ASEMAKAAVA

Tälle asemakaava-alueelle laaditaan erikseen sitova tonttijako.

Korttelit: 619 ja 620 sekä katu- ja liikennealueita

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

Toimitilarakennusten korttelialue.  
Tontin rakennetusta kerrosalasta enintään 10% saa käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyvää muun kuin keskustahakuisen kaupan myymälä- ja muita siihen verrattavia tiloja varten. Tällaisen tilan huoneistoala saa olla enintään 200 m<sup>2</sup>. Päivittäistavarakauppaa ei sallita.

Maisemallisesti arvokas peltoalue.  
Maisema tulee säilyttää avoimena.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Korttelin numero.

Ohjeellinen tontin numero.

Kadun nimi.

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/ rakennuspaikan pinta-alaan.

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

Maanpinnan likimääräinen tonttikohmainen korkeus- asema.

Istutettava alueen osa.

Hulevesien johtoreitin rasite tai viivytysalue.

Ohjeellinen mainospylonin sijainti.  
Pylonin korkeus saa olla korkeintaan 30 metriä.

## INGÅ KOMMUN INGÅPORT 1 DETALJPLAN

För detta detaljplaneområde utarbetas en separat bindande tomtindelning.

Kvarter: 619 och 620 samt gatu- och trafikområden.

PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.  
På högst 10% av tomtens bebyggda våningsyta får den huvudsakliga användningen av utrymmen vara annan än centrumriktad butiksverksamhet eller till detta gemförbar verksamhet. Golvytan för ett sådant utrymme får inte överskrida 200 m<sup>2</sup>. Dagligvaruhandel är inte tillåten.

Landskapsmässigt värdefullt åkerområde.  
Landskapet skall bevaras som öppet.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande tomtgräns.

Kvartersnummer.

Riktgivande tomtnummer.

Namn på gata.

Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.

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

Ungefärligt tomtvis markhöjd.

Del av område som skall planteras.

Servitut för ledning av dagvatten eller fördröjningsområde för dagvatten.

Riktgivande plats för reklampylon  
Pylonen får vara inte vara högre än 30 meter.

KTY-1

MA

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande tomtgräns.

Kvartersnummer.

Riktgivande tomtnummer.

Namn på gata.

Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.

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

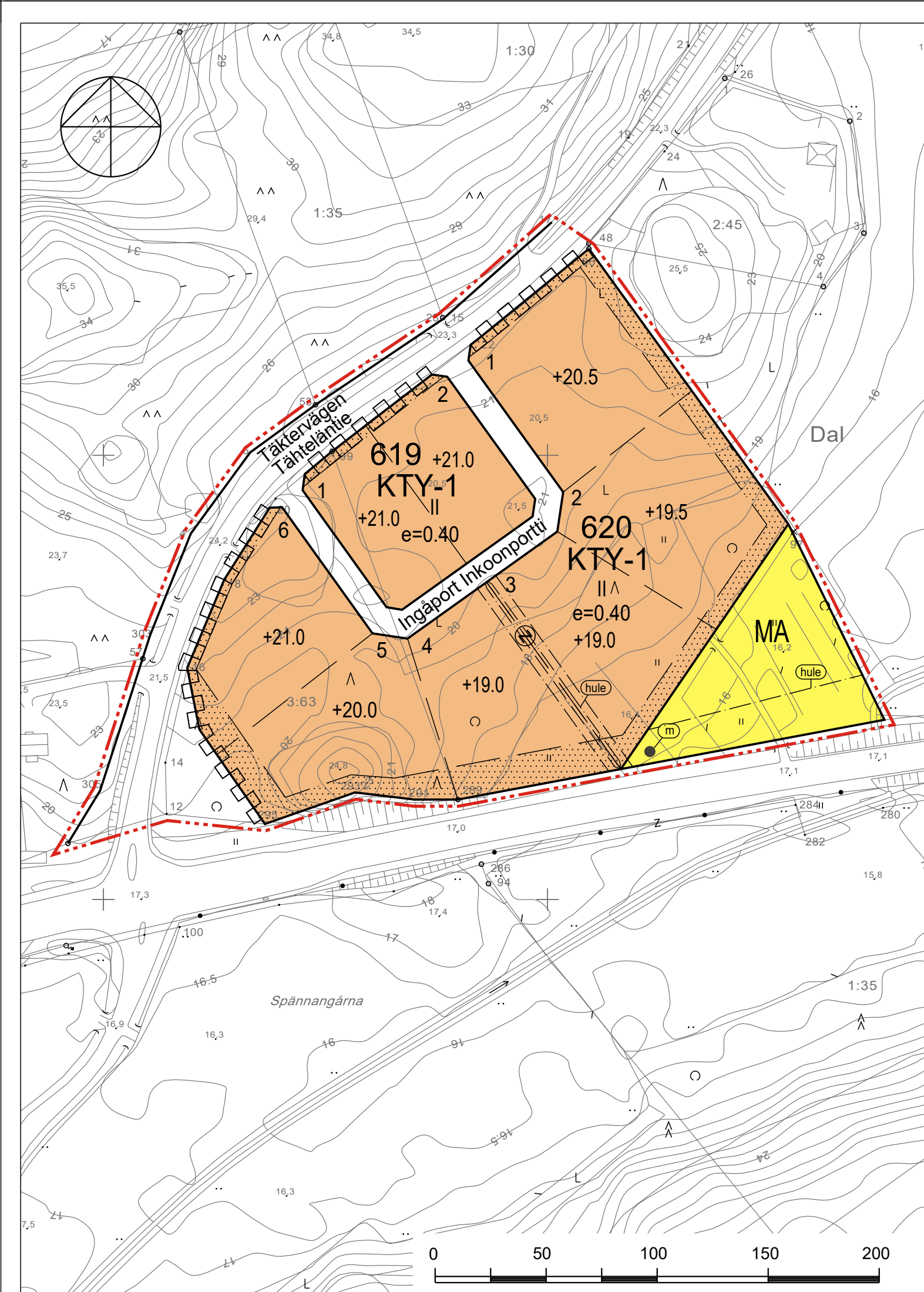
Ungefärligt tomtvis markhöjd.

Del av område som skall planteras.

Servitut för ledning av dagvatten eller fördröjningsområde för dagvatten.

Riktgivande plats för reklampylon  
Pylonen får vara inte vara högre än 30 meter.

Riktgivande plats för reklampylon  
Pylonen får vara inte vara högre än 30 meter.

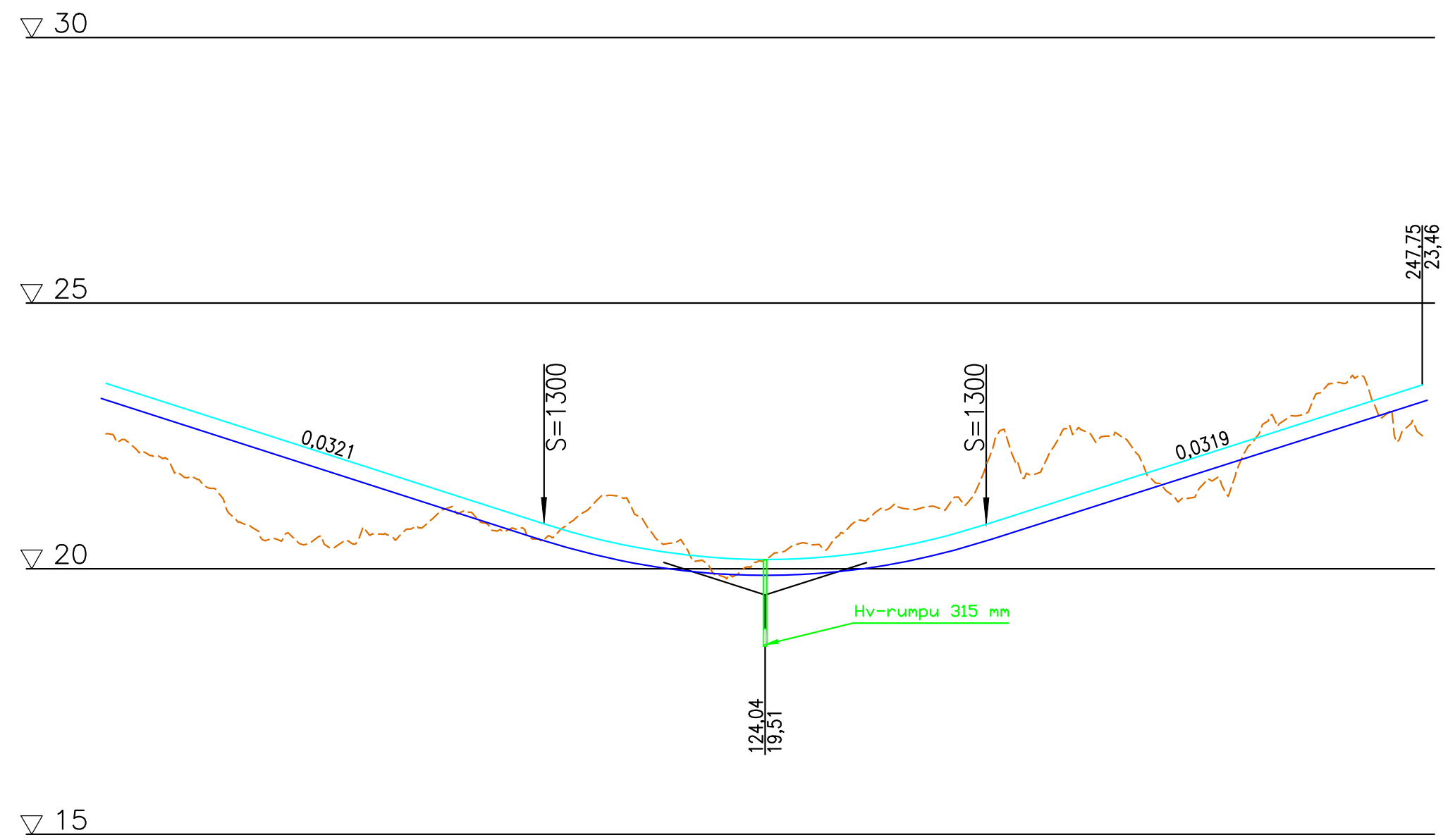


**Koillisesta**  
I nordostlig riktning

BILAGA / LIITE 3

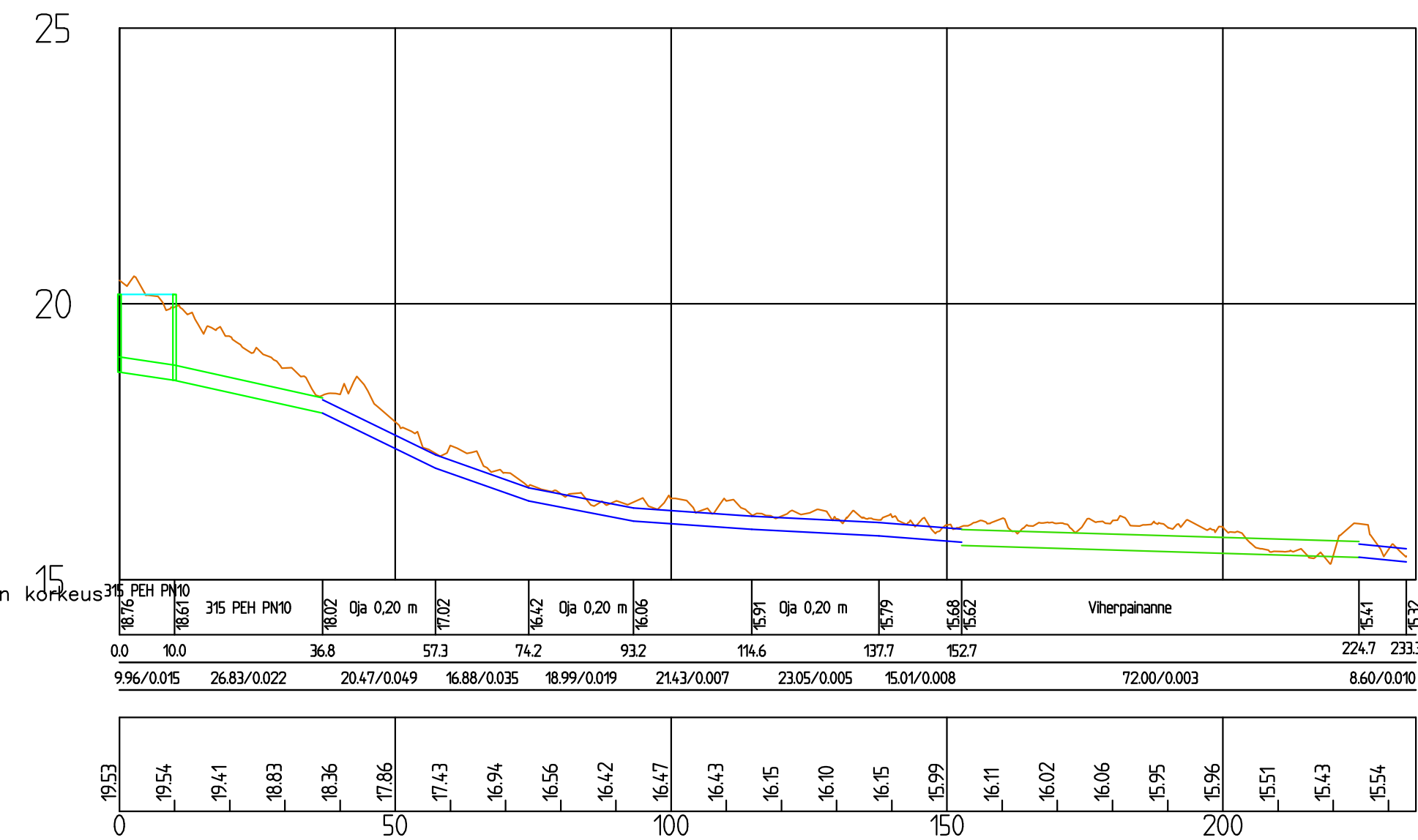


# Utjämning, gatuområden Kadun tasaus



0	82,423	82,423	83,232	165,656	82,093	247,749																			
	-0,032		S=1300		0,032																				
23,49	23,17	22,85	22,53	22,20	21,88	21,56	21,24	20,92	20,62	20,40	20,25	20,18	20,19	20,27	20,43	20,67	20,97	21,29	21,61	21,93	22,25	22,57	22,89	23,21	23,46
22,54	22,12	21,51	20,53	20,60	20,65	20,81	20,93	20,59	21,01	21,10	20,40	19,92	20,42	20,71	21,16	21,27	22,61	22,24	22,50	21,60	21,66	22,75	23,30	23,17	23,46
0,00			50			100			150			200													250
1000			Sr			Sr			Sr			Sr													47,75
						R=10			R=10			R=10													

# Grönsänkan vid gatuområden Katu – viherpainanne

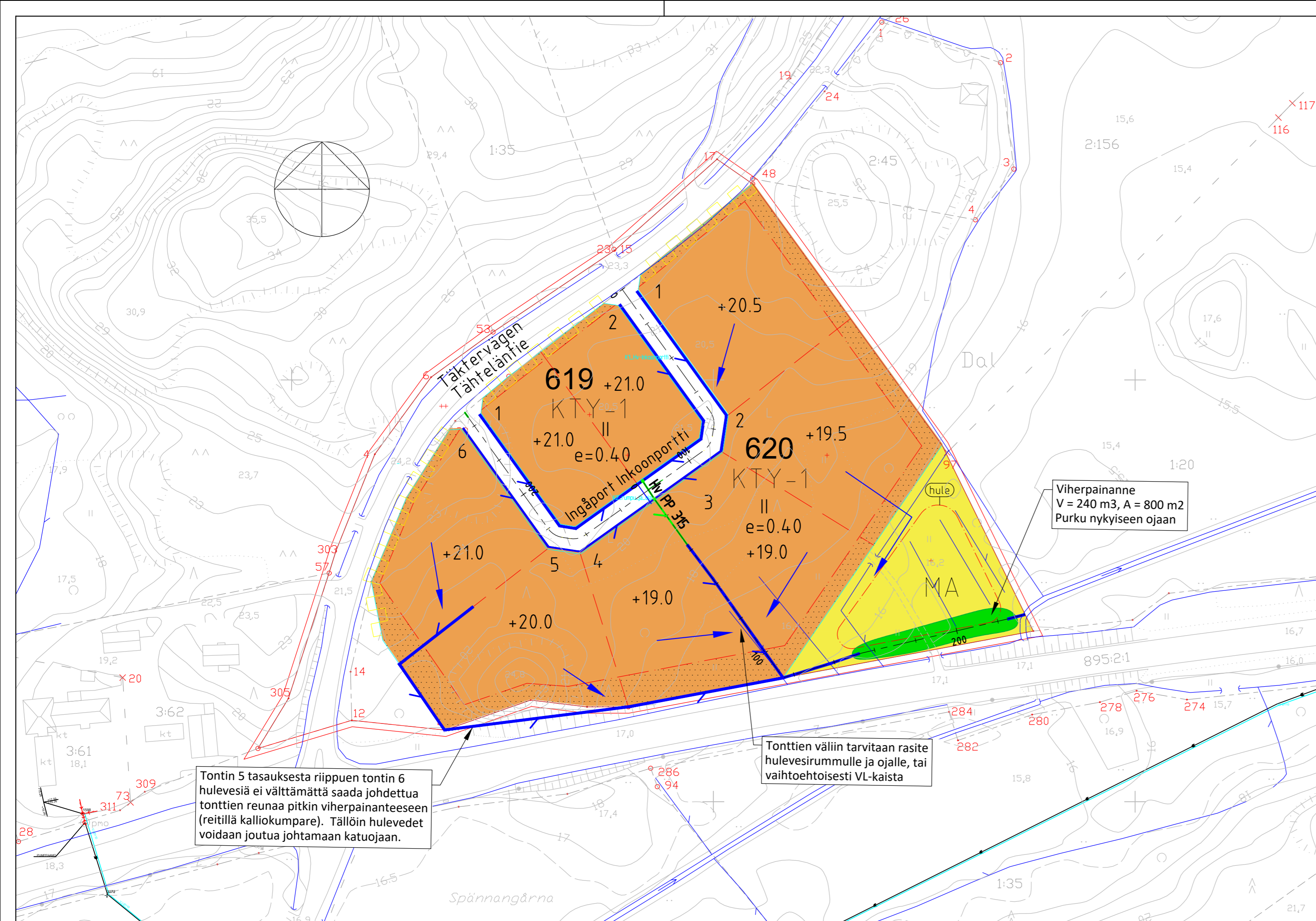


Hulevesiviemäri/oja, sisäpohjan korkeus  
Putken mitat ja laatu  
Paalu  
Kaivoväli ja kaltevuus  
  
Maanpinnan korkeus  
Paalu

# BILAGA / LIITE 4

## 5.7.2019

Kommunfullmäktige / Kunnanvaltuusto hyväksynyt		
Kommunstyrelsen / Kunnanhallitus		
Förslag framlagt / Ehdotus nähtävillä		12.3.2018-12.4.2018
Byggnads- och miljönämnden / Rakennus- ja ympäristölautakunta		27.2.2018 § 18
Utkast framlagt / Luonnos nähtävillä		17.5 - 16.6.2017
Samhällstekniska nämnden / Yhdyskuntatekninen lautakunta		20.12.2016 § 76
INGÅ KOMMUN INGÅPORT 1 202 Dagvattenplan Längsgående profil	INKOON KUNTA INKOONPORTTI 1 202 Hulevesisuunnitelman pituusleikkaus	Skala / Mittakaava Koordinatsystem Koordinaattijärjestelmä 1:1000 / 1:100 ETRS GK-24
FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy Osmontie 34, 00601 Helsinki Puh. 0104090 www.fcg.fi		Bransch, arbetsnummer och ritningens nummer Suunnitteluai, työnmero ja piirustuksen numero <b>Hule</b> P29342
Datum / Pääväys Ansvarlig planläggare Pääsuunnittelija		Ritare / Piirtäjä Kontaktperson / Yhteyshenkilö Fil / Tiedosto Majju Happonen Maria Ouni -



Planområde  
 Dike, nuvarande  
 Dike, planerad  
 Dagvattenrumma, planerad  
 Fördröjningssänka, planerad  
 Avledningsriktning för dagvatten


- Kaava-alue
- Oja, nykyinen
- Oja, suunniteltu
- Hulevesirumpu, suunniteltu
- Viivytyspainanne, suunniteltu
- Hulevesien johtamissuunta

Tontin 5 tasauksesta riippuen tontin 6 hulevesiä ei välttämättä saada johdettua tonttien reunaan pitkin viherpainanteeseen (reitillä kalliokumpare). Tällöin hulevedet voidaan joutua johtamaan katuojaan.

Tonttien väliin tarvitaan rasite hulevesirummulle ja ojalle, tai vaihtoehtoisesti VL-kaista

Viherpaine  
 V = 240 m3, A = 800 m2  
 Purku nykyiseen ojaan

# 5.7.2019

Kommunfullmäktige / Kunnanvaltuusto hyväksynyt		
Kommunstyrelsen / Kunnanhallitus		
Förslag framlagt / Ehdotus nähtävillä		12.3.2018-12.4.2018
Byggnads- och miljönämnden / Rakennus- ja ympäristölautakunta		27.2.2018 § 18
Utkast framlagt / Luonnos nähtävillä		17.5 - 16.6.2017
Samhällstekniska nämnden / Yhdyskuntatekninen lautakunta		20.12.2016 § 76
INGÅ KOMMUN INGÅPORT 1 201 Dagvattenplan Kvarter 619 och 620	INKOON KUNTA INKOONPORTTI 1 201 Hulevesisuunnitelma Korttelit 619 ja 620	Skala / Mittakaava Koordinatsystem Koordinaattijärjestelmä ETRS GK-24
 FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy Osmontie 34, 00601 Helsinki Puh. 0104090 www.fcg.fi		Bransch, arbetsnummer och ritningsnummer Suunnitteluala, työnnumero ja piirustuksen numero <b>Hule</b> P29342
Datum / Päiväys 20.8.2019 Ansvarlig planläggare Maria Ouni Pääsuunnittelija		Ritare / Piirtäjä Maiju Happonen Kontaktperson / Yhteyshenkilö Maria Ouni Fil / Tiedosto -

# INGÅPORT I / INKOONPORTTI I

Över planförslaget inkomna utlåtanden och anmärkningar samt planläggarens bemötanden /

*Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset sekä kaavoittajan vastineet*

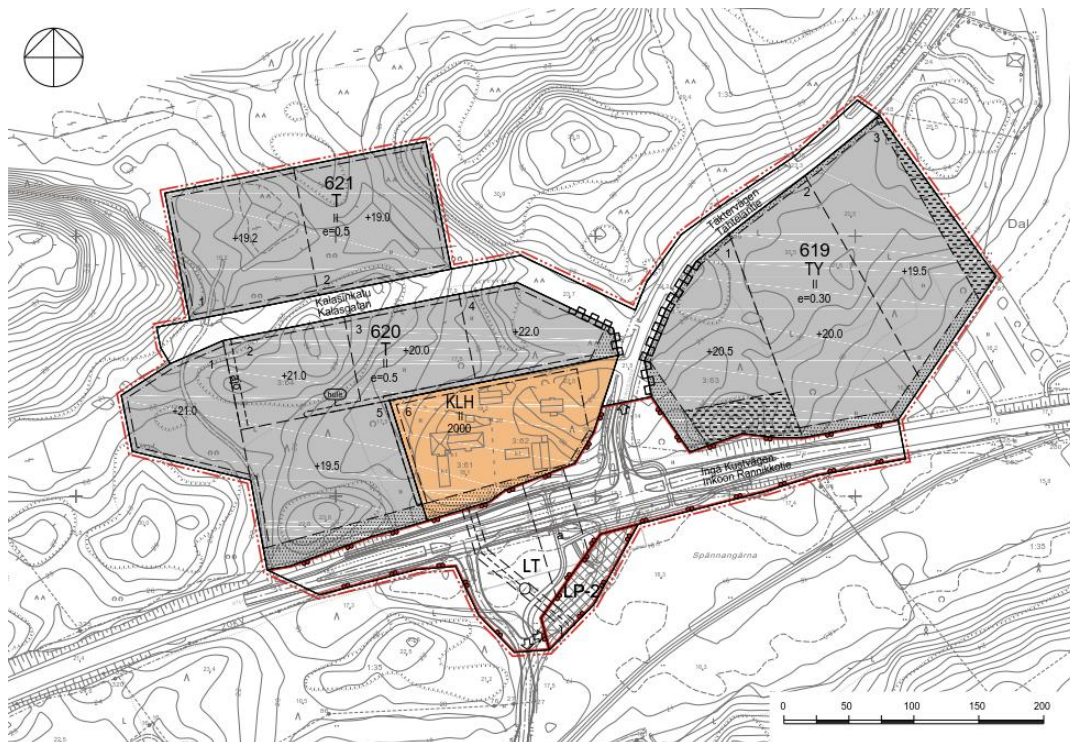


Bild 1. Detaljplaneförslag, varit framlagt 12.3.2018-12.4.2018

Kuva 1. Asemakaavaehdotus, ollut nähtävillä 12.3.2018-12.4.2018

## Innehåll / Sisällys

1.	Nylands NTM-central / Uudenmaan ELY-keskus .....	2
2.	Ingå-Sjundeå Miljöförening / Inkoon-Suntion ympäristöyhdistys.....	4
3.	Landskapsmuseum / Maakuntamuseo .....	6
4.	Miljöchef / Ympäristöpäällikkö.....	6
5.	Museiverket (arkeologi) / Museovirasto (arkeologia).....	7
6.	Nylands förbund / Uudenmaan liitto .....	7
7.	Västra Nylands räddningsverk / Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos.....	8
8.	Raseborg stad / Raaseporin kaupunki.....	8
9.	Sjundeå kommun / Siuntion kunta .....	8
10.	Tekniska nämnden / Tekninen lautakunta .....	9
11.	St1.....	10

## 1. Nylands NTM-central / Uudenmaan ELY-keskus

### 1.1 Trafik / Liikenne

Enligt trafikutredningen som hänför sig till detaljplanen är de i planförslaget framförda trafikarrangemangen fungerande och smidiga. Enligt den preliminära granskningen som gjorts enligt Brutus-modellen finns det behov av en underfart för gång- och cykeltrafik redan på basis av den nuvarande markanvändningen. Det ska ingås ett planeringsavtal om förbättrandet av den förskjutna korsningen på stamväg 51 med väghållaren och förbättrandet av anslutningen ska genomföras innan den effektiverade markanvändningen verkställs.

Reklamtornet ska anvisas på detaljplanekartan och det ska bes om ett separat utlåtande om tornet av väghållaren innan det byggs.

*Asemakaavaan liittyvän liikenneselvityksen mukaan kaavaehdotuksessa esitetyt liikennejärjestelyt ovat toimivia ja sujuvia. Brutus-mallilla tehdyn alustavan tarkastelun mukaan jalankulku- ja pyöräilyalikulku on tarpeellinen jo nykyisen maankäytön perusteella. Kantatien 51 porrastetun liittymän parantamisesta tulee tehdä suunnittelusopimus tienpitäjän kanssa ja liittymän parantaminen tulee toteuttaa ennen uuden tehostuneen maankäytön toteutumista.*

*Mainostorni tulee osoittaa asemakaavakartalla, ja tornista tulee pyytää erillinen lausunto tienpitäjältä ennen sen rakentamista.*

#### Bemötande / Vastine 1.1

Genomförandet av den markanvändnings- och trafiklösning som framförts i planförslaget förutsätter omfattande förbättringsåtgärder på korsningsområdet mellan stamväg 51 och Täktervägen. Eftersom behovet av nya företagstomter i kommunen är stort och brådskande, beslutade man i kommunen efter att förslaget varit framlagt att man reder ut möjligheten att godkänna planen i etapper. I enlighet med NTM:s anvisningar gjordes det på Täktervägens korsningsområde en trafikräkning och man utarbetade en funktionalitetsgranskning för trafiken (FCG 2019). Efter att resultaten av granskningen blivit färdiga ordnades en ny förhandling med representanterna för Nylands NTM-central. NTM-centralen såg inga hinder för att godkänna planen i etapper. I det nu aktuella första skedet godkänns östra sidan av Täktervägen, ca 4 ha, som omfattar Täktervägens gatuområde, men inte landsvägens område. Målsättningen är att man i följande skede planerar och genomför kvarteren på västra sidan om Täktervägen samt korsningsområdet på båda sidorna om stamväg 51 inklusive arrangemangen för gång- och cykeltrafiken.

*Kaavaehdotuksen mukaisen maankäyttö- ja liikenneratkaisun toteuttaminen edellyttää mittavia parantamistoimia kantatien 51 ja Tähteläntien risteysalueelle. Koska tarve uusille yritystonteille kunnassa on suuri ja kiireellinen, päätettiin kunnassa ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen selvittää mahdollisuutta hyväksyä kaavaa vaiheittain. ELY:n ohjeistuksen mukaisesti Tähteläntien risteysalueella tehtiin liikennelaskenta ja laadittiin liikenteen toimivuustarkastelu (FCG 2019). Tarkastelun tulosten valmistuttua järjestettiin uusi neuvottelu Uudenmaan ELY-keskuksen edustajien kanssa. ELY-keskus ei nähnyt estettä kaavan vaiheistamiselle. Nyt käsillä olevassa ensimmäisessä vaiheessa hyväksytään Tähteläntien itäinen puoli, noin 4 ha, johon kuuluu Tähteläntien katualuetta, mutta ei*



*maantien aluetta. Tavoitteena on, että seuraavassa vaiheessa suunnitellaan ja toteutetaan Tähteläntien länsipuoliset korttelit sekä risteysalue kantatien 51 molemmin puolin kevytliikennejärjestelyineen.*

## 1.2 Dagvatten / Hulevedet

Nylands NTM-central anser att dagvattenbestämmelserna skulle vara bra att ändra till följande form:

Det ska fästas särskild uppmärksamhet vid att avledandet, fördröjandet och behandlingen av dagvatten sker kontrollerat. Dagvatten från ytor som inte släpper igenom vatten ska fördröjas på tomterna så att dimensioneringen på fördröjningssänkorna, -bassängerna eller -behållarna ska vara en kubikmeter för varje kvadratmeter yta som inte släpper igenom vatten.

Ett eventuellt behov av olje- och sandavskiljning ska beaktas i samband med sökande om bygglov. Olje- och sandavskiljningen genomförs tomtspecifikt och dagvattnen från systemet ska avledas till en fördröjande dagvattenkonstruktion.

*Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että hulevesimääräykset on hyvä muuttaa esimerkiksi seuraavaan muotoon:*

*Hulevesien hallittuun johtamiseen, viivyttämiseen ja käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää tonteilla siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliötä kohden.*

*Mahdollinen tarve öljyn- ja hiekanerotukseen otetaan huomioon rakennuslupaa haettaessa. Öljyn- ja hiekanerotus toteutetaan tonttikohtaisesti, ja järjestelmästä hulevedet tulee johtaa viivyttävään hulevesirakenteeseen.*

### Bemötande / Vastine 1.2

Dagvattenbestämmelsen har ändrats enligt det framförda angående dagvattendimensioneringen. På grund av den ändrade karaktären för KTY-kvarteret anses det inte finns behov av att ändra bestämmelserna angående olje- eller sandavskiljningen.

*Hulevesimääräys on muutettu esitetyn mukaiseksi hulevesirakenteiden mitoituksen osalta. Öljyn- tai hiekanerotukseen liittyville määräyksille ei nyt hyväksyttävässä KTY-korttelissa toiminnan muuttuneen luonteen perusteella nähdä tarvetta.*

## 1.3 Stadsbild / Kaupunkikuva

I enlighet med planbeskrivningen är kommunens mål är "att utveckla området Ingåport till en trafikmässig fasad för framtidens Ingå centrum vid stamväg 51. Ingåport förmedlar existensen av kommuncentrumets högklassiga kultur- och trivselmiljö till bilisterna och ökar Ingås attraktionskraft." Nylands NTM-central anser att Ingå kommun ännu ska överväga om det vanliga industribyggandet som framförs i planförslaget motsvarar kommunens ovannämnda mål.

*Kaavaselostuksen mukaan Inkoon kunnan tavoitteena on "kehittää Inkoonportin alueesta tulevaisuuden Inkoon keskustan liikenteellinen julkisivu kantatielle 51. Se välittää autoilijalle kuntakeskuksen korkealaatuisen kulttuuri- ja viihtymisympäristön olemassaolon ja lisää Inkoon vetovoimaa". Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että Inkoon kunnan on hyvä vielä harkita, vastaako kaavaehdotuksen mukainen tavanomainen teollisuusrakentaminen kunnan edellä mainittuihin tavoitteisiin.*

### Bemötande / Vastine 1.3

Användningsändamålet för industrikvarteret (TY) har ändrats till kvartersområde för verksamhetsbyggnader (KTY). I planbestämmelserna har det lagts till bestämmelser gällande byggandet och gårdsområdena. Det kommer att utarbetas separata bygganvisningar för planen.

*Korttelin käyttötarkoitus on muutettu teollisuuskorttelista (TY) toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Kaavamääräyksiin on lisätty rakentamista ja piha-alueita koskevia määräyksiä. Kaavaan tullaan laatimaan erillinen rakentamistapaohje.*

## 2. Ingå-Sjundeå Miljöförening / Inkoon-Suntion ympäristöyhdistys

### 2.1 Kvarter 619 / Kortteli 619

Miljöföreningen föreslår att en tredjedel av kvarter 619 på östra sidan om Täktervägen lämnas obebyggt och reserveras som område för en grönförbindelse och som skyddsområde för gammal bosättning. Då kan den lättrafikled som verkligen behövs längs Täktervägen byggas på östra sidan om vägen, som en fortsättning på den i planbeskrivningen planerade underfarten under stamvägen.

*Ympäristöyhdistys ehdottaa, että kolmasosa Tähteläntien itäpuolen korttelista 619 jätetään rakentamatta ja varataan viheryhteydeksi ja vanhan asutuksen suoja-alueeksi. Tällöin Tähteläntielle erittäin tarpeellinen kevyenliikenteen väylä voidaan rakentaa tien itäpuolelle, jatkeeksi kaavaehdotuksessa suunnitellulle valtatie alitustunnelille.*

### Bemötande / Vastine 2.1

I planen förbereder man sig på att bygga en gång- och cykelled längs Täktervägen. Mellan kvarter 619 och den närmaste bosättningen blir en liten kulle som skyddar gårdsområdet. Bestämmelserna angående byggandet och gårdsområdena har preciserats, se bemötandena 1.1 och 1.3.

*Kaavassa varaudutaan kevytliikenneväylän rakentamiseen Tähteläntien varrelle. Korttelin 619 ja lähimmän asutuksen väliin jää pieni kukkula, joka antaa suojaa pihapiirille. Rakentamista ja piha-alueita koskevia määräyksiä on tarkennettu, kts. vastineet 1.1 ja 1.3.*

### 2.2 Förnybar energi / Uusiutuva energia

Eftersom Ingå är en HINKU-kommun ska användningen av förnybar energi och energi utan utsläpp ingå i de grundläggande principerna för planläggandet och byggandet. Användningen av förnybara energikällor ska förutsättas i planen. Också belysningen av väg- och parkeringsområden ska till största delen genomföras med hjälp av sol- och vindenergi.

*Koska Inkoo on HINKU -kunta, tulee uusiutuvan ja päästöttömän energian käytön olla kaavoittamisen ja rakentamisen peruserätyksiä. Kaavassa tulee edellyttää uusiutuvien energialähteiden käyttöä. Myös tie- ja pysäköintialueiden valaistus tulee toteuttaa suurimmaksi osaksi aurinko- ja tuulienergian avulla.*

## Bemötande / Vastine 2.1

Antecknas för kännedom. Man kan inte i planbestämmelserna beordra om användningen av sol- eller vindkraft, men planen möjliggör båda. Angående belysningen fattas beslutet i samband med vägplanerna.

*Merketään tiedoksi. Kaavamääräyksissä ei voida määrätä aurinko- tai tuulivoiman käytöstä, mutta kaava mahdollistaa molemmat. Valaistuksesta tehdään päätös katusuunnitelmien yhteydessä.*

## 2.3 Trafik / Liikenne

Det är bra att underfarten och gångvägarna gör det tryggare att ta sig till busshållplatserna. Lättrafiklederna, underfarten eller två tunnlar samt busshållplatserna ska markeras i plankartan så att man förstår hur man når dem till fots samt med bil, cykel osv.

*On hyvä, että valtatie alitus ja kävelytiet mahdollistavat kulkemisen bussipysäkeille turvallisesti. Kevyen liikenteen väylät, alikulkutunneli vaiko kaksi tunnelia sekä bussipysäkit tulee merkitä kaavakarttaan niin, että niille pääsy jalan ja autoilla, pyörillä jne. on ymmärrettävissä.*

Se bemötande 1.1

*Ks. vastine 1.1.*

## 2.4 Dagvatten / Hulevedet

På industriområdet ska man förbereda sig på rinningar och läckage av oljor och olika kemikalier. Man ska försäkra sig om att kemikalierna inte rinner med dagvattnen ut i naturen och vattendragen.

*Teollisuusalueella on varauduttava öljyn ja erilaisten kemikaalien valumiseen ja vuotoihin. On varmistettava, että kemikaalit eivät pääse hulevesien mukana luontoon ja vesistöihin.*

Se bemötande 1.2

*Ks. vastine 1.2*

## 2.5 Naturvärden / Luontoarvot

De i naturutredningen anvisade ekologiska förbindelserna på utredningsområdet ska markeras i planförslaget och deras genomförandesätt ska också anvisas. Miljöföreningen föreslår att den östraste tredjedelen av område 619 lämnas helt obebyggt för att de ekologiska förbindelserna särskilt i områdets östra ända ska bevaras.

Man ska begränsa sprängningar i berg till så små som möjligt. Man ska på området söka sådana byggplatslösningar, på vilka man kan minimera behovet av sprängningar. Miljöföreningen önskar att byggandet av industritomterna skulle inledas först efter att det verkligen finns en företagare eller ett företag för dem.

*Luontokartoituksessa osoitetut selvitysalueen ekologiset yhteydet on merkittävä kaavaehdotukseen ja osoitettava myös niiden toteutustapa. Ympäristöyhdistys esittää alueen 619 itäisimmän kolmanneksen jättämistä kokonaan rakentamatta, jotta ekologiset yhteydet, erityisesti alueen itäpäässä, säilyvät.*

*Kallioiden louhinta on rajoitettava mahdollisimman vähäiseksi. On haettava alueelta sellaisia rakentamiskaikkaratkaisuja, joissa louhinnan tarve on minimoitavissa. Ympäristöyhdistys toivoo, että*

*teollisuustonttien rakentaminen aloitetaan vasta sitten, kun niille on todellinen yrittäjä tai yritys olemassa.*

#### Bemötande / Vastine 2.5

Samhällsstrukturen på östra sidan om Ingåportområdet är mycket landsbygdsaktigt och det planeras ingen tätare markanvändning för dessa områden. Byggandet av Ingåport I kan således inte anses förorsaka betydande olägenheter för djurens rörlighet. Se dessutom bemötandena 2.1 och 1.1.

*Yhdyskuntarakenne Inkoopportin alueen itäpuolella on hyvin maalaismaista ja väljää, eikä tiiviimpää maankäyttöä näille alueille ole suunnitteilla. Inkoopportti I alueen rakentamisen ei siten voida katsoa aiheuttavan merkittävää haittaa eläinten liikkumiselle. Ks. lisäksi vastineet 2.1 ja 1.1.*

### 3. Landskapsmuseum / Maakuntamuseo

#### 3.1 Täckervägen / Tähteläntie

Landskapsmuseet har 5.6.2017 gett ett utlåtande om planutkastet. Inga nya kommentarer.

(I utlåtandet 5.6.2017 konstateras att det alternativ där Täckervägens sträckning bevaras i anslutningen på sin gamla historiskt och landskapsmässigt viktiga plats är bra. Vägsträckningens historiskt och landskapsmässigt betydelsefulla karaktär bör beaktas även i den kommande gatuplaneringen.

*Maakuntamuseo on lausunut 5.6.2017 kaavaluonnoksesta. Ei uutta kommentoitavaa.*

*(Lausunnossa 5.6.2017 todetaan, että se Tähteläntien linjauksen säilyttämistä liittymässä vanhalla historiallisesti ja maisemallisesti merkittävällä paikallaan pidetään hyvänä. Tielinjan historiallinen ja maisemallisesti merkittävä luonne tulee huomioida myös tulevassa katusuunnittelussa.)*

#### Bemötande / Vastine 3.1

Antecknas för kännedom. *Merkitään tiedoksi.*

### 4. Miljöchef / Ympäristöpäällikkö

#### 4.1 Kvarter 621 / Kortteli 621

Genomförandet av planområdet förutsätter betydande stora, dyra och långvariga sprängningar och andra jordbyggnadsarbeten. Kvarter 621 är särskilt utmanande, eftersom sprängningarna därtill förorsakar problem för hanteringen av dagvatten. Kvarteret ska avlägsnas och området ska genomföras i etapper.

*Kaava-alueen toteuttaminen edellyttää merkittävän suuria, kalliita ja pitkäkestoisia louhintoja ja muuta maarakennustöitä. Erityisen haasteellinen on kortteli 621, jossa louhiminen aiheuttaa lisäksi ongelmia hulevesien hallinnassa. Kortteli tulee poistaa ja alue toteuttaa vaiheittain.*

Se bemötande 1.1.

*Ks. vastine 1.1.*

#### 4.2 Tillstånd – utöver lov enligt MBL / Luvat, muut kuin MRL:n mukaiset

Det kan konstateras att marktåktstillstånd inte behövs om jordmassorna inte förs bort från området. Fortlöpande miljötillstånd för bergsbrytning eller stenkross kan däremot sannolikt inte beviljas på planområdet, eftersom minimiavståndet på 300 m från närmaste bostadshus inte kan uppnås. Med bulleranmälan till den kommunala miljövårdsmyndigheten kan ändå tillfällig stembrytning och stenkrossning utföras – den sammanlagda verksamhetstiden ska då understiga 50 dagar, och verksamheten ska ske under en begränsad tidsperiod på några månader.

*Voidaan todeta, ettei maa-ainelupaa tarvita, jos maamassoja ei viedä pois alueelta. Jatkuvaa ympäristölupaa louhinnalle tai murskaamolle ei sen sijaan todennäköisimmin voida myöntää, koska vähimmäisetäisyys 300m lähimpään asutukseen ei täyty. Meluilmoituksella kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselle voidaan tilapäistä louhintaa ja murskausta tehdä, mutta yhteenlaskettu toiminta-aika tulee olla alle 50 päivää, ja toiminnan tulee rajoittua tietyille ajanjaksolle muutaman kuukauden ajalle.*

Bemötande / Vastine 4.2.

Antecknas för kännedom. *Merkitään tiedoksi.*

## 5. Museiverket (arkeologi) / Museovirasto (arkeologia)

Inom planområdet känner man inte till fasta fornlämningar eller andra arkeologiska arv fredade genom lagen om fornminnen (295/1963). Museiverket har inget att kommentera gällande planen.

*Kaava-alueella ei sijaitse muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia ja rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita. Kaavahankkeeseen ei näin ollen ole kommentoitavaa.*

Bemötande / Vastine 5.1.

Antecknas för kännedom. *Merkitään tiedoksi.*

## 6. Nylands förbund / Uudenmaan liitto

### 6.1 Landskapsplan /Maakuntakaava

Det finns skäl att i planbeskrivningen komplettera detaljplanens förhållande till ladskapsplanen. Asemakaavan suhdetta maakuntakaavaan on syytä täydentää kaavaselostuksessa.

Bemötande / Vastine 6.1

Detaljplanens förhållande till ladskapsplanen har granskats i planbeskrivningen. Asemakaavan suhdetta maakuntakaavaan on tarkasteltu kaavaselostuksessa.

### 6.2 Handel / Kauppa

Även mindre handel som förläggs till ett område utanför ett litet centrum kan ha negativa konsekvenser för centrumområdets handel och livskraft. Därför är det viktigt att handel i mindre omfattning som förläggs till planeringsområdet har anknytning till och stöder planeringsområdets företagsverksamhet. Därför är det viktigt att särskild uppmärksamhet fästs på detta vid genomförandet av planen och i den fortsatta planeringen.

*Pienen keskuksen keskusta-alueen ulkopuolelle sijoitettavalla vähäiselläkin kaupalla voi olla haitallisia vaikutuksia keskusta-alueen kauppaan ja elinvoimaisuuteen. Sen tähden on tärkeää, että alueelle sijoittuva pienimuotoinen kauppa liittyy ja tukee alueen yritystoimintaa. Asiaan tulee kiinnittää erityistä huomiota kaavan toteuttamisessa ja alueen jatkosuunnittelussa.*

Bemötande / Vastine 6.2

Antecknas för kännedom. Till planbeskrivningen har en kommersiell konsekvensbedömning bifogats.

*Merkitään tiedoksi. Kaavaselostukseen on liitetty kaupallinen vaikutusarviointi.*

Nylands förbund anser att det är positivt att man med hjälp av planen strävar efter att förbättra förutsättningarna för att gå och cykla samt anslutningsmöjligheterna till kollektivtrafik.

*Uudenmaan liitto pitää hyvänä, että kaavan avulla pyritään parantamaan kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä sekä joukkoliikenteeseen liittymistä.*

Se bemötande 1.1.

*Ks. vastine 1.1.*

## 7. Västra Nylands räddningsverk / Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

Tillgången till släckvatten ska tryggas. Släckarrangemangen ska ordnas i enlighet med den släckvattenplan som utarbetats av Västra Nylands räddningsverk. Åtminstone en brandpost med en kapacitet på 3 600 l/min. ska placeras i området.

*Alueen sammutusveden saanti on turvattava. Sammutusvesijärjestelyt on toteutettava Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen laatiman sammutusvesisuunnitelman mukaisesti. Alueelle on sijoitettava vähintään yksi palopostiasema, jonka tuotto on vähintään 3600 l/min.*

Antecknas för kännedom. *Merkitään tiedoksi.*

## 8. Raseborg stad / Raaseporin kaupunki

Staden har inget att anmärka gällande planen, men kommunerna borde trygga trafiklösningar som möjliggör nuvarande hastighetsbegränsningar.

*Kaupungilla ei ole huomautettavaa, mutta kuntien tulisi turvata nykyiset nopeusrajoitukset mahdollistavat liikenneratkaisut.*

Antecknas för kännedom.

*Merkitään tiedoksi*

## 9. Sjundeå kommun / Siuntion kunta

Ingenting att anmärka om planen.

*Ei huomautettavaa asemakaavasta.*

Antecknas för kännedom.

*Merkitään tiedoksi*

## 10. Tekniska nämnden / Tekninen lautakunta

Tekniska nämnden konstaterar följande:

- Trafikutredningen ska gälla hela planområdet
- Ca 300 m av Täcktervägen överförs till kommunen som gata, vilket föranleder kommunen förpliktelser och kostnader.
- Byggande av infrastruktur till planområdet förutsätter bl.a. omfattande bergsbrytningsarbeten.
- Anslutande av Kalasvägens tomter till vattentjänsteverket kommer att innebära en betydande investering för vattentjänsteverket, antingen i form av stora anslutningsavgifter eller att kommunen bygger investeringen.
- Tomterna förutsätter betydande markbyggnadsarbeten för att kunna bebyggas.
- Planförslaget ska förses med en planekonomisk utredning.

*Tekninen lautakunta toteaa seuraavaa*

- *Liikenneselvitys tulee tehdä koko kaava-alueelle.*
- *Noin 300 m Tähteläntiestä siirtyy kunnan vastuulle katuna, mistä kunnalle aiheutuu lisävelvoitteita ja kustannuksia.*
- *Infrastruktuurin rakentaminen kaava-alueelle vaatii mm. laajoja louhintoja.*
- *Kalasintien tonttien liittäminen vesihuoltolaitoksen verkostoon tulee olemaan merkittävä investointi vesihuoltolaitokselle. Tämä tarkoittaa joko suuria liittymismaksuja tai että kunta rakentaa investoinnin.*
- *Tonttien tasaaminen edellyttää mittavia maanrakennustöitä.*
- *Kaavaehdotukseen tulee liittää kaavataloudellinen laskelma.*

Bemötande / Vastine 10.1

Genomförandet av planen försnabbas av att Täcktervägen blir en kommunal gata eftersom kommunen då kan göra behövliga förbättringsarbeten enligt de egna besluten och vägplanerna. Troligtvis skulle NTM inte godkänna anvisandet av Täcktervägen till en allmän väg (med stöd av markanvändnings- och bygglagen 83 §).

Det har utarbetats en kostnadsberäkning för genomförandet av Ingåport. Man har beslutat att inleda genomförandet i kvarter 619 eftersom sprängnings- och övriga jordbyggnadsarbetena på området i fråga är de förmånligaste. Enligt den planekonomiska bedömningen kan byggandet av kommunaltekniken inklusive vattenförsörjningen, täckas med intäkterna från tomtförsäljningen (se beslutsförslagets beredningstext).

*Tähteläntien ottaminen kunnan kaduksi helpottaa ja nopeuttaa kaavan toteuttamista siten, että kunta voi tehdä tarvittavat parantamistyöt omien päätösten ja katusuunnitelmien mukaisesti. Todennäköisimmin ELY ei tulisi hyväksymään Tähteläntien osoittamista yleiseksi tieksi (maankäyttö- ja rakennuslain 83§ nojalla)*

*Inkoonportin toteuttamisesta on laadittu kustannusarvio. Toteuttaminen on päätetty käynnistää korttelista 619 koska tällä alueella tarvittavat louhinta- ja muut maanrakennustyöt ovat edullisimmat. Kaavataloudellisen arvioinnin mukaan*

*kunnallistekniikan rakentaminen, sisältäen myös vesihuollon, on mahdollista kattaa tontinmyynnistä saatavilla tuloilla (ks. päätösehdotuksen valmisteluteksti).*

## 11. St1

### 11.1 Tomtanslutning / Tonttiliittymä

En fungerande körförbindelse till servicestationen är en grundläggande förutsättning för affärsverksamheten. I nuläget stiger Täktervägen brant uppåt mellan stamväg 51 och tomtanslutningen och därför är det särskilt svårt för den tunga trafiken att vintertid köra till servicestationen. St1 har av NTM-centralen ansökt om tillstånd för att få flytta anslutningen närmare stamvägen. Tillståndet väntar på att planen färdigställs.

Till detaljplaneförslaget borde det läggas till en vändningsfil från stamvägen när man vänder norrut till Täktervägen samt när man ansluter från Täktervägen till stamvägen.

*Sujuva ajoyhteys huoltoasemalle on liiketoiminnan perusedellytys. Nykyisin Tähteläntie nousee jyrkästi kantatien 51 ja tonttiliittymän välissä, jonka vuoksi ajaminen huoltoasemalle on raskaalle liikenteelle hankalaa etenkin talviolosuhteissa. St1 on hakenut ELY-keskukselta lupaa liittymän siirtämiseksi lähemmäs kantatietä. Lupa odottaa kaavan valmistumista.*

*Asemakaavaehdotukseen tulisi lisätä kääntymiskaista kantatieltä pohjoiseen Tähteläntielle kääntyttäessä sekä Tähteläntieltä liityttäessä kantatielle.*

#### *Bemötande / Vastine 11.1*

För att förbättra Täktervägen har man utarbetat en utjämningsplan. Avsikten med planen är att jämna ut de brantaste ställena. De exakta höjdnivåerna planeras i vägplanerna. Intressenterna informeras om vägplaneringsskedet.

*Tähteläntien parantamiseksi on laadittu tasaussuunnitelma, jonka tarkoituksena on tasata pois jyrkimmät kohdat. Tarkat korkotasot suunnitellaan katusuunnitelmissa. Katusuunnitelmavaiheesta tiedotetaan osallisille.*

### 11.2. KLH-tomt / KLH-tontti

St1 är redo att utreda möjligheten att flytta den planerade Kalasgatan så att den går längs servicestationstomtens gräns.

De befintliga prisskärmarerna (reklampylonerna) ska inkluderas i planen. De områden på servicestationstomten KLH som ska planteras ska justeras. Därtill föreslås att KLH-tomtens gränser på västra sidan justeras.

*St1 on myös valmis selvittämään mahdollisuutta siirtää suunniteltu Kalasinkatu kulkemaan huoltoasematontin rajalla.*

*Olemassa olevat hintanäytöt (mainospylonit) tulee sisällyttää kaavaan. Huoltoasematontilla KLH istutettavaksi määrätyt alueet tulee tarkistaa. Lisäksi ehdotetaan, että KLH-tontin rajoja länsipuolella tarkistetaan.*

#### *Bemötande / Vastine 11.2*

De nämnda frågorna ska behandlas i följande planskede.

*Mainitut kysymykset käsitellään seuraavassa kaavavaiheessa.*