



Kuva 1: Kaavamuutosalueen sijainti.

Torp kortteli 805

Asemakaavamuutos

Kaavaselostus

Koskee: Ingeå kunnan kiinteistöä 149-470-1-34 sekä yksityisen omistamia kiinteistöjä 149-470-1-24, 149-470-1-25, 149-470-1-26 ja 149-470-1-27.

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaava koskee:	Inkoon kunnan kiinteistöä 149-470-1-34 sekä yksityisen omistamia kiinteistöjä 149-470-1-24, 149-470-1-25, 149-470-1-26 ja 149-470-1-27.
Asemakaavalla muodostuu:	Pienteollisuusrakennusten korttelialuetta (TP) sekä retkeily- ja ulkoilualueetta (VR).
Kaava-alueen sijainti:	Alue sijaitsee Kantatien 51 pohjoispuolella, Torp 3 asemakaavan alueella.
Vireilletulo:	Rakennus- ja ympäristölautakunta 2.11.2021 § 93
Valmisteluaineisto nähtävillä:	12.11. – 13.12.2021
Ehdotus nähtävillä:	27.4. – 27.5.2022
Hyväksyminen	
Rakennus- ja ympäristölautakunta:	9.8.2022 § 71
Kunnanhallitus:	15.8.2022 § 152
Kunnanvaltuusto:	22.8.2022 § 33
Kaavoittaja:	Inkoon kunta Rantatie 2 10211 INKOO kaavoituspäällikkö Aija Aunio sähköposti: aija.aunio@inga.fi kaavoitusarkkitehti Miia Nätyнки sähköposti: miia.natynki@inga.fi

1.2. Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavamuutoksen tarkoituksena on tarkistaa korttelin tonttirajat ja rakennusoikeus siten, että kuntorata rajataan tonttialueen ulkopuolelle ja tonttien rakennettavuus paranee. Lisäksi tarkistetaan hulevesiratkaisujen toimivuus, pohjavesialueen rajausta sekä pohjavesialuetta koskevat asemakaavamääräykset.

1.3. Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot.....	II
1.1. Tunnistetiedot.....	II
1.2. Kaavan nimi ja tarkoitus.....	II
1.3. Sisällysluettelo.....	III
1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	IV
1.5. Muut kaavaa koskevat asiakirjat, taustaselvitykset ja lähdemateriaali.....	IV
2. Tiivistelmä.....	1
2.1. Kaavaprosessin vaiheet.....	1
2.2. Kaavan keskeinen sisältö ja tavoitteet.....	1
2.3. Toteuttaminen.....	2
3. Lähtökohdat.....	2
3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista.....	2
3.1.1. Luonnonympäristö ja sijainti maisemarakenteessa.....	3
3.1.2. Rakennettu ympäristö.....	3
3.1.3. Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt.....	4
3.1.4. Maaperä.....	4
3.1.5. Pohjavesi.....	4
3.1.6. Kunnallistekniikka.....	5
3.1.7. Liikenne ja katuverkko.....	5
3.1.8. Maanomistus.....	6
3.2. Suunnittelutilanne.....	6
3.2.1. Maakuntakaava.....	6
3.2.2. Yleiskaava.....	7
3.2.3. Asemakaava.....	10
3.2.4. Rakennusjärjestys.....	10
3.3. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	10
3.3.1. Luontoselvitys.....	11
3.3.2. Maisemaselvitys.....	11
3.3.3. Pohjatutkimus.....	11
3.3.4. Manneralueen yleiskaavan laatimisen yhteydessä laaditut selvitykset.....	12
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	13
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve.....	13
4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	13
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö.....	14
4.3.1. Osalliset.....	14
4.3.2. Vireilletulo.....	14
4.4. Asemakaavalle asetetut tavoitteet.....	14
4.4.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	14
4.4.2. Kunnan asettamat tavoitteet.....	16
5. Asemakaavamuutoksen kuvaus.....	16
5.1. Yleisperustelu ja –kuvaus.....	16
5.2. Asemakaavan kuvaus.....	16
5.3. Mitoitus.....	22
5.3.1. Liikenne.....	22
5.3.2. Palvelut ja elinkeinot.....	22

5.3.3.	Yhdyskuntatekninen huolto	22
5.3.4.	Maaperän rakennettavuus ja puhtaus	23
5.3.5.	Kaavan mukainen luonnonympäristö	23
5.4.	Kaavan mukaiset suojelukohteet	23
5.5.	Ympäristön häiriötekijät	23
5.6.	Nimistö	23
5.7.	Yleiskaavasta poikkeaminen	23
5.7.1.	Yleiskaavasta poikkeamisen perustelut	24
6.	Vaikutusten arviointi	25
6.1.	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön	25
6.2.	Liikenteelliset vaikutukset	25
6.3.	Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, esteettömyyteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin	25
6.4.	Vaikutukset luontoon, maisemaan sekä maa- ja kallioperään	26
6.5.	Kuntataloudelliset vaikutukset, toteutettavuus ja energiahuolto	26
7.	Asemakaavan toteutus	26

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Torp kortteli 805 asemakaavamuutoksen seurantalomake (lisätään hyväksymiskäsittelyyn)
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Torp kortteli 805 asemakaavamuutos, luonnos
4. Torp kortteli 805 asemakaavamuutos, ehdotus

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

1.5. Muut kaavaa koskevat asiakirjat, taustaselvitykset ja lähdemateriaali

- Inkoo manneralueen yleiskaava, luontoselvitys, 2013. Keiron Oy.
- Inkoo Manneralueen muinaisjäännösinventointi, 2012 / 2017. Mikroliitti Oy.
- Pohjatutkimus, 2006. Ympäristösuunnittelu Nivala Oy.
- Inkoon kirkonkylän rakennuskaava-alueen luontoselvitys, 1999. LT-konsultit Oy.
- Inkoon kirkonkylän maisemaselvitys rakennuskaavoitusta varten, 1999. LT-konsultit Oy.

2. Tiivistelmä

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Voimassa oleva Torp 3 asemakaava koskee Torppanummentien molemmin puolin sijoittuvia teollisuus- ja asuinkortteleita, retkeily- ja ulkoilualueita sekä maa- ja metsätalousalueita. Kaava-alueeseen sisältyy kuntoradan alue, Nylund Areena ja mm. jalkapallokenttä. Torp 3 asemakaavan muuttaminen käynnistettiin 2016, jolloin tarkoituksena oli päivittää kaava vastaamaan toteutunutta maankäyttöä, sekä tarkistaa teollisuuskortteleiden (TP) tehokkuusluku. Voimassa olevassa asemakaavassa mm. urheilu- ja virkistyspalveluiden alue, mm. Nylund Areena halli, sijaitsevat pääosin pienteollisuusrakennusten korttelialueella (TP). Rakennus- ja ympäristölautakunta on päättänyt, että korttelin 805 kaavamuutos käsitellään muusta alueesta erillisenä, vaikutuksiltaan vähäisenä kaavahankkeena. Urheilupalveluiden alueen kehittäminen ja asemakaavan muuttaminen edellyttävät laajempaa keskustelua ja osallistumista. Kunta on myynyt korttelin neljä tonttia yksityiselle toimijalle vaiheittain vuosina 2010-2019.

Kaavoituskatsaus 2021 sekä kaavoitusohjelma 2021-2024 sisältävät Torpin alueen asemakaavamuutoksen laatimisen, ja Kaavoitusohjelma 2022-2024 Torp kortteli 805 asemakaavamuutoksen laatimisen. Tekninen lautakunta on käynnistänyt päätöksellään 17.6.2015 § 41 voimassa olevan Torp 3 asemakaavan muutoksen, mutta kaavamuutosta ei ole viety eteenpäin.

Rakennus- ja ympäristölautakunta on 2.11.2021 § 93 päättänyt asettaa Torp kortteli 805 asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtäville. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto ovat olleet nähtävillä 12.11–13.12.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tai valmisteluaineistosta ei saatu lausuntoja tai muistutuksia. Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 27.4-27.5.2022. Asemakaavaehdotuksesta saatiin kolme lausuntoa.

29.3.2021 § 64 Kunnanhallitus, Kaavoitusohjelma 2021-2024

24.5.2021 § 113 Kunnanhallitus, Kaavoituskatsaus 2021

2.11.2021 § 93 Rakennus- ja ympäristölautakunta, Torp kortteli 805 asemakaavamuutoksen valmisteluaineiston ja OAS:n nähtäville asettaminen

12.11–13.12.2021 valmisteluaineisto ja OAS nähtävillä

15.3.2022 § 43 Kunnanhallitus, Kaavoitusohjelma 2022-2024

27.4–27.5.2022 asemakaavaehdotus nähtävillä

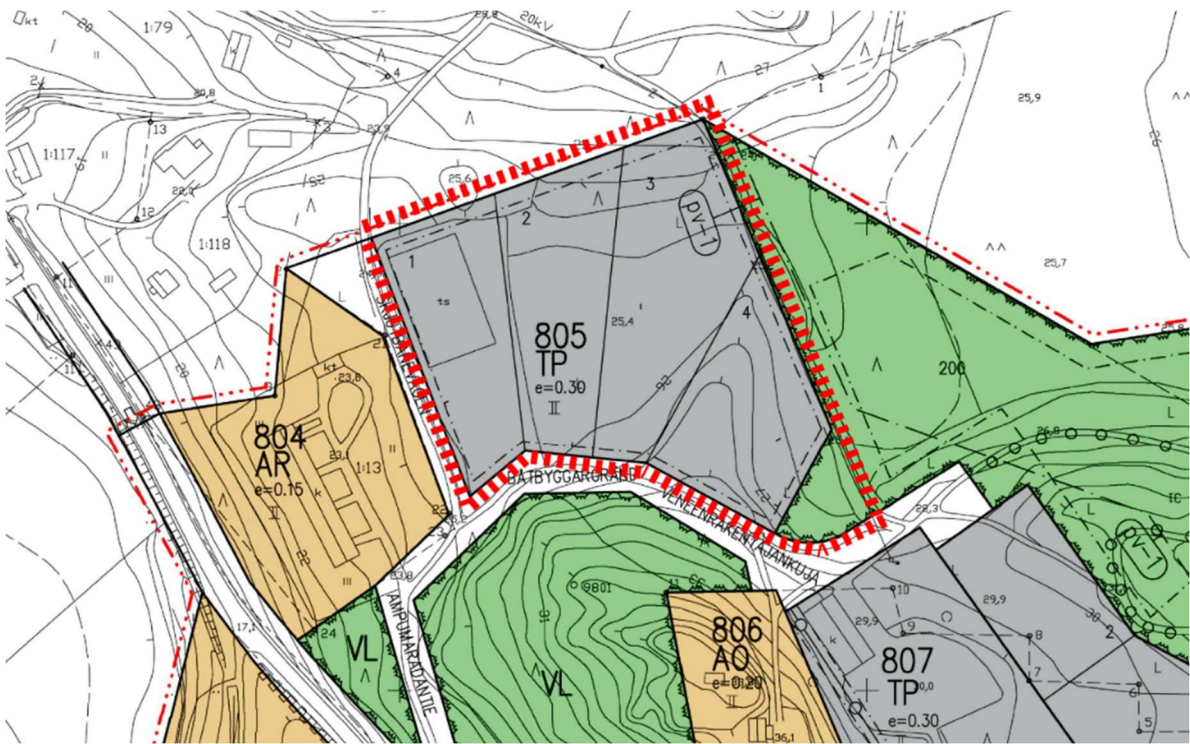
9.8.2022 § 71 Rakennus- ja ympäristölautakunta

15.8.2022 § 152 Kunnanhallitus

22.8.2022 § 33 Kunnanvaltuusto

2.2. Kaavan keskeinen sisältö ja tavoitteet

Kaavamuutoksen tarkoituksena on tarkistaa korttelin tonttirajat ja rakennusoikeus siten, että kuntorata rajataan tonttialueen ulkopuolelle ja tonttien rakennettavuus paranee. Lisäksi tarkistetaan hulevesiratkaisujen toimivuus, pohjavesialueen raja- ja pohjavesialuetta koskevat asemakaavamääräykset.



Kuva 2: Torp kortteli 805 kaavamuutosalueen rajaus.

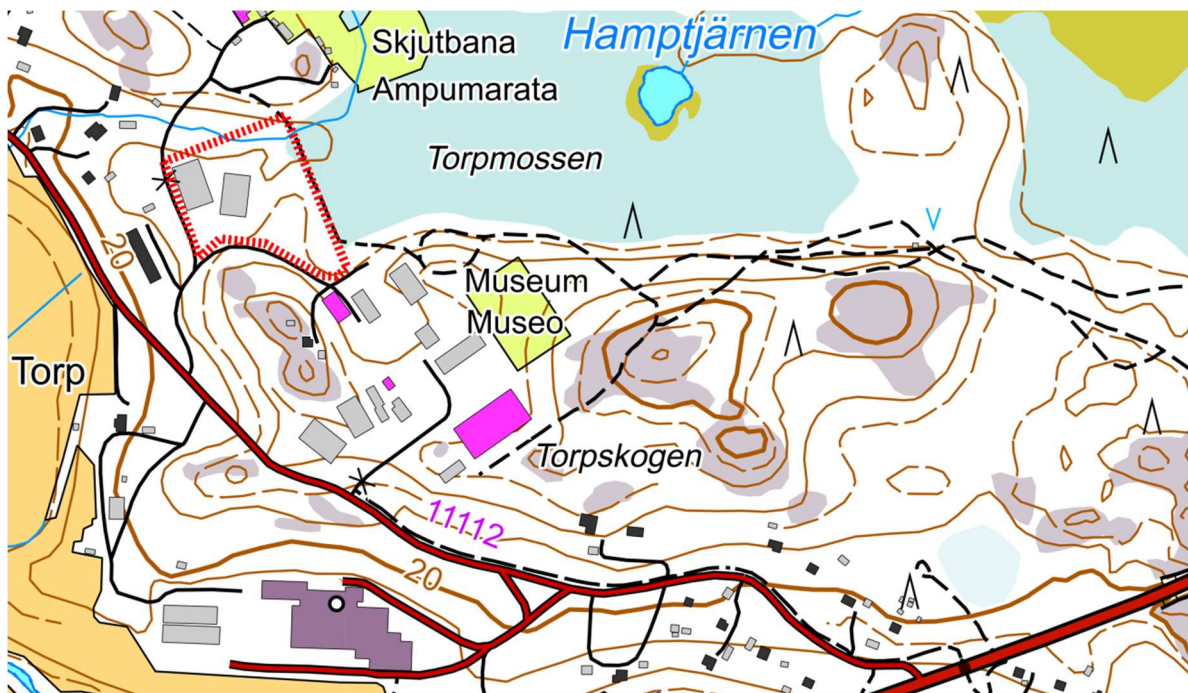
2.3. Toteuttaminen

Kaavan toteuttamisesta vastaa yksityinen tontinomistaja. Kaavamuutosalueen neljästä tontista kaksi on rakennettu ja kolmas on rakenteilla. Kunnallistekniikka on rakennettu. Kaavamuutos ei aiheuta velvoitteita kunnalle.

3. Lähtökohdat

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualue sijaitsee Inkoon kunnassa, kuntakeskuksesta luoteeseen kantatien 51 pohjoispuolella. Suurin osa suunnittelualueesta on nykytilanteessa rakennettua tonttimaata. Pieni osa alueesta on rakentamatonta metsämaata, jonka puustosta osa on nuorta, hakattua metsää. Alueelle on rakennettu kaksi hallirakennusta. Suunnittelualueen etelä- ja kaakkoispuolella on laajat, tasoille n. +38...+45 nousevat metsäiset harjut, joilta kohdistuu pohjavesi- ja valumavesipainetta asemakaavamuutoksen alaiseen kortteliin. Suunnittelualueen maanpinta laskee loivasti pohjoiseen.



Kuva 3: Torp kortteli 805 asemakaavamuutosalueen sijainti maastokartalla (Taustakartta: Maanmittauslaitos, 2021).

3.1.1. Luonnonympäristö ja sijainti maisemarakenteessa

Suunnittelualue on Torppanummentien varrelle sijoittuvien teollisuus- ja asuinkortteleiden, kuntoradan sekä Torpmossenin suoalueen läheisyydessä. Suunnittelualueella ei ole luonnonmaiseman kannalta erityisen merkittäviä maamerkkejä tai maisemaelementtejä.

Inkoon kirkonkylän, joen ja lahden kulttuurimaisema

Osa suunnittelualueesta sijaitsee maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi määritellyn Inkoon kirkonkylän, joen ja lahden kulttuurimaiseman alueella. Inkoonjoki on toinen Inkoon ja Degerbyn maita kaartelevista pienistä joista. Jokivarsi lienee ollut luonnollinen asutuksen ja viljelysten etenemissuunta. Merenrantaan liittyy historiallinen kylämiljö, huvila-asutusta, perinnebiotooppeja ja luontokohteita.

3.1.2. Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue koostuu rakennetusta teollisuusalueesta, raivatusta tonttimaasta sekä pienestä alueesta rakentamaton metsäaluetta. Suunnittelualue rajautuu itäpuolella Torpmossenin suoalueeseen, pohjoispuolella metsäalueeseen, länsipuolella metsäiseen asutusalueeseen ja eteläpuolella Veneenrakentajankujaan.

Asuminen

Suunnittelualueella ei sijaitse asuinrakennuksia.

Työpaikat, palvelut ja elinkeinotoiminta

Alue varataan yritystoimintaan.

Virkistys

Alueella ei ole pienten metsäalueiden ulkoilu- ja virkistyskäyttöä lukuun ottamatta varsinaisia urheilu- tai vapaa-ajantoimintoja. Suunnittelualueen vierestä menee kuntorata.

Taajamakuva

Suunnittelualueen hallirakennukset näkyvät hyvin Veneenrakentajankujalta. Muualta katsottaessa alue peittyi ympäröivään metsäalueeseen.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

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

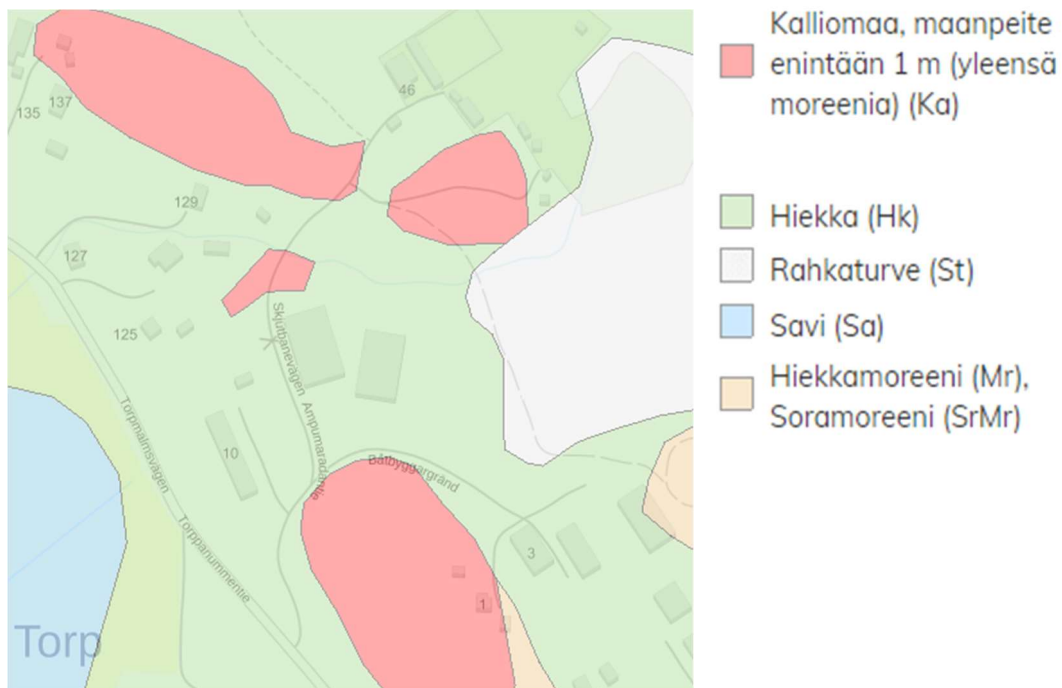
3.1.3. Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueen lähellä sijaitseva NMC Termonova Oy:n tuotantolaitos valmistaa solumuovituotteita. Tuotanto ja siihen liittyvä liikenne aiheuttavat jonkin verran ympäristöhäiriöitä. Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee vanhan käytöstä poistuneen ampumaradan alue, jonka alueella maaperässä on mahdollisesti haitta-aineita. Lähistöllä sijaitsee myös käytössä oleva Inkoon ampumarata, jolta voi ajoittain kantautua melua.

Suunnittelualueella ei selvitysten mukaan ole tiedossa olevia suojelukohteita.

3.1.4. Maaperä

Suunnittelualueen maaperä koostuu hiekasta ja rakkaturpeesta.



Kuva 4: Maaperäkartta (Geologian tutkimuskeskus, 2022).

3.1.5. Pohjavesi

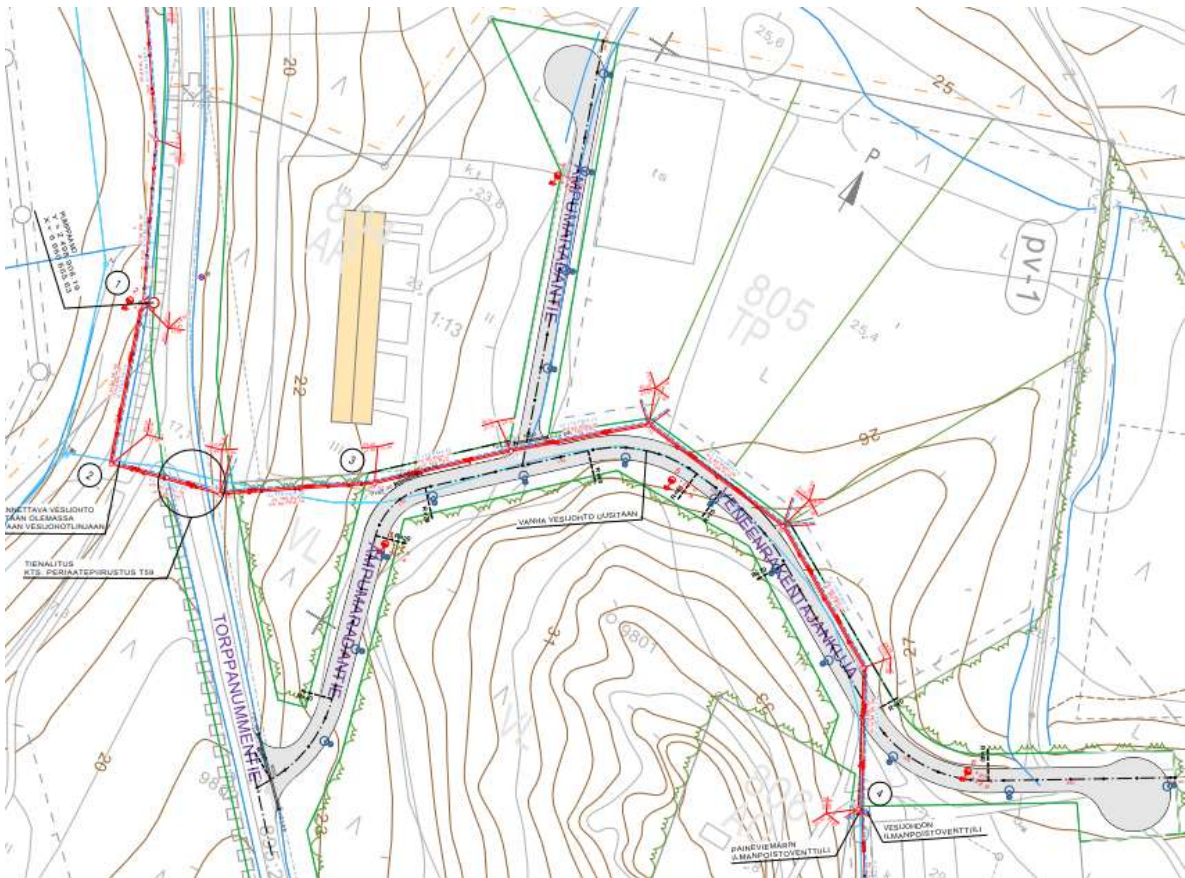
Kaavamuutosalue sijaitsee osittain pohjavesialueella.



Kuva 5: Ote ajantasakaavasta, pohjavesialue on merkitty kuvaan sinisellä (Inkoon kunta, 2022).

3.1.6. Kunnallistekniikka

Suunnittelualueen eteläpuolella kulkee kunnan vesi-, hulevesi- ja viemäriinjat. Alueella hyödynnetään olemassa olevaa kunnallistekniikkaa. Suunnittelualueella on kaksi ojaa.



Kuva 6: Ote vesihuoltoverkostokartasta (Inkoon kunta, 2022).

3.1.7. Liikenne ja katuverkko

Alueen pääväylä on Torppanummentie, joka nykyisellään alkaa risteyksestä kantatie 51:ltä ja johtaa Inkoon rautatieasemalle.

Suunnittelualue on Veneenrakentajankujan varrella, joka yhdistyy Ampumaradantien kautta Torppanummentiehen. Veneenrakentajankujalta on yhteys erillispientalojen korttelialueelle sekä pienteollisuusrakennusten korttelialueille. Pientaloalueelle suuntautuva liikenne on pääosin henkilöautoliikennettä, ja pienteollisuusalueille suuntautuva liikenne mm. henkilöautojen, pakettiautojen ja venetraileriyhdistelmien muodostamaa liikennettä. Suunnittelualue ei yhdisty yksityisteihin.

3.1.8. Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin yksityisen omistuksessa. Pieni osa alueesta on kunnan omistuksessa.

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1. Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050. Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuuteen kuuluu maakunnan visiona toimiva yleispiirteinen, oikeusvaikutukseton rakennesuunnitelma sekä oikeusvaikutteiset kolme vaihemaakuntakaavaa: Länsi-Uudenmaan, Helsingin seudun ja Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavat, jotka tulivat voimaan Helsingin hallinto-oikeuden päätöksellä 24.9.2021. Maakuntakaavan perustiedot ja kaavamuutosalueelle sijoittuvat merkinnät on kuvattu alla.

Uusimaa-kaavan rakennesuunnitelmassa on osoitettu seuraavat merkinnät suunnittelualueelle:

Muu maankäyttö:

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



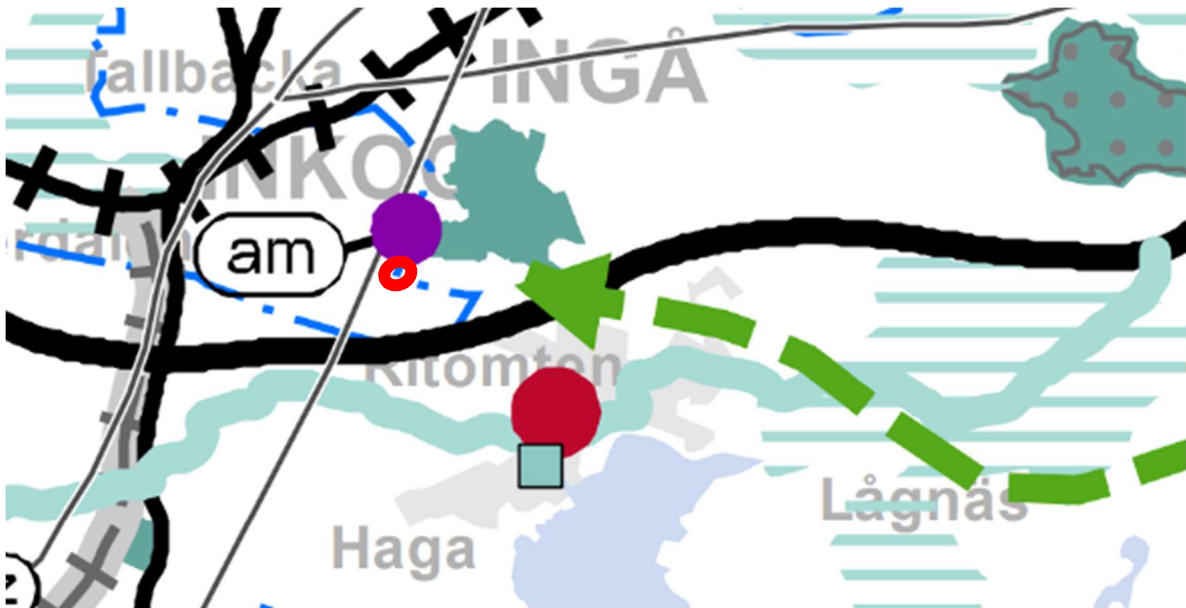
Kuva 7: Uusimaa-kaava 2050, ote rakennesuunnitelmasta (Uudenmaan liitto, 2020). Sinisellä ympyrällä on osoitettu suunnittelualueen likimääräinen sijainti.

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

Pohjavesialue:

Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan vedenhankintaa varten tärkeät ja vedenhankintaan soveltuviksi luokitellut pohjavesialueet. Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan myös pohjavesialueet, joiden turvaaminen on pintavesi- ja maaekosysteemin kannalta tarpeellista. Pohjavesialueiden rajaukset perustuvat.

Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden laatua, määrää tai vedenhankintakäyttöä. Pohjavesialueiden maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon Uudenmaan maakuntaa koskeva vesienhoitosuunnitelma ja pohjavesialueiden suojelusuunnitelmat. Tavoitteena tulee olla pohjaveden laatua ja antoisuutta uhkaavien riskien vähentäminen.



Kuva 8: Uusimaa-kaava 2050, ote Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavasta (Uudenmaan liitto, 2020). Punaisella rajauksella on osoitettu suunnittelualueen likimääräinen sijainti.

3.2.2. Yleiskaava

Valituksenalainen manneralueiden yleiskaava

Inkoon manneralueiden yleiskaava ulottuu alueelle. Kunnanvaltuusto hyväksyi manneralueiden yleiskaavan 15.2.2021 kokouksessaan. Lisäksi valitusajan puitteissa kaavamateriaalissa huomattiin asiavirheitä, joiden johdosta kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan uudella päätöksellään 3.5.2021. Kaava ei ole saanut lainvoimaa. Helsingin hallinto-oikeus on päätöksellään 19.7.2022 kumonnut kunnanvaltuuston kaavan hyväksymistä koskevat päätökset. Muutoksenhakuaja on käynnissä.

Valituksenalaisessa manneralueiden yleiskaavassa on suunnittelualueella seuraavat merkinnät:

Työpaikka-alue, jolla sallitaan asuinrakentamista (TP/A-1):

Työpaikka-alue, jolla sallitaan asuinrakentamista. Alueelle ei saa sijoittaa ympäristövaikutuksiltaan merkittävää teollista toimintaa. Merkinnällä on osoitettu Torpin voimassaolevien asemakaavojen mukaiset työpaikka- ja asuinalueet sekä laajennusalue.

Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Retkeily- ja virkistysalue (VR):

Alue on tarkoitettu ulkoilu- ja virkistyskäyttöön. Alueelle saa rakentaa alueen käyttötarkoitusta palvelevia pienehköjä rakennelmia ja laitteita.

Alueella on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus. Alueen hoidossa tulee ottaa huomioon sen ominaispiirteet eikä niitä saa vaarantaa.

Maisemallisesti arvokas alue (ma):

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

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

Indeksinumero viittaa kaavaselostuksen liitteenä olevaan kohdeluetteloon.

Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue (pv):

Alue on ympäristöhallinnon kartoituksiin perustuva vedenhankintaa varten tärkeä tai soveltuva pohjavesialue.

Alueen rakentamista rajoittaa ympäristösuojelulain 17 §:n pohjaveden pilaamiskielto. Lisäksi alueella toteutettavissa rakentamis- yms. hankkeissa on huomioitava vesitaloushankkeen yleinen luvanvaraisuus. Alueella ei ole sallittua sellainen toiminta tai rakentaminen, joka saattaa vaarantaa maaperän tai pohjaveden laadun tai määrän. Pohjavesiolosuhteet on tarkemmassa suunnitteluvaiheessa ja rakentamisen yhteydessä selvitettävä ja otettava huomioon.

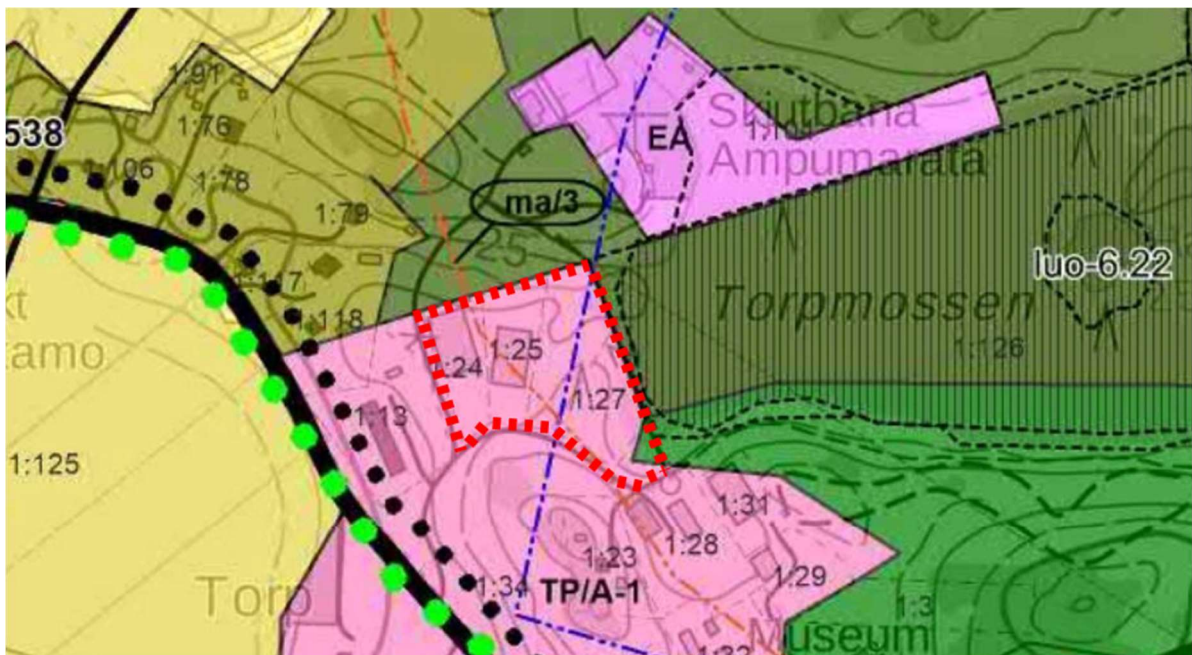
Pohjavesialueilla vesikäymäläjätevedet on kerättävä tiiviiseen jäteveden umpisäiliöön (umpikaivoon) tai puhdistettava tiukennetut puhdistusvaatimukset täyttävällä tavalla.

Muut kuin vesikäymälän jätevedet voidaan käsitellä tiivispohjaisessa jäteveden maasuodattamossa tai muussa vastaavassa järjestelmässä, joka ei aiheuta pohjaveden pilaantumiseriskiä, ja joka täyttää tiukennetut puhdistusvaatimukset.

Puhdistetut jätevedet on johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle tai ne on johdettava sellaiseen paikkaan, jonne johtamisesta ei aiheudu pohjaveden pilaantumiseriskiä.

Maalämpöjärjestelmien rakentaminen on kielletty.

Maanalaiset öljy- ja kemikaalisäiliöt on kielletty. Säiliöt tulee sijoittaa sisätiloihin suoja-altaaseen, jonka tilavuus on suurempi kuin säiliön tilavuus.



Kuva 9: Ote kunnanvaltuuston 3.5.2021 hyväksymästä manneralueiden yleiskaavasta (Inkoon kunta, 2021). Suunnittelualueen sijainti on osoitettu kuvassa punaisella.

Lainvoimainen manneralueiden osayleiskaava

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt alueella voimassaolevan Inkoon manneralueiden yleiskaavan 12.12.2002.

Lainvoimaisessa manneralueen osayleiskaavassa on suunnittelualueella seuraavat merkinnät:

Asuntoalue, jolla on suunnittelutarvetta (AC-U):

Alue on tarkoitettu pääasiassa asumiseen siihen liittyvine toimintoineen.

Maaseutuelinkeinojen alue (M):

Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle sijoittuva rakentaminen tulee pyrkiä sijoittamaan ennestään olevan asutuksen yhteyteen tai olemassa olevien teiden varteen.

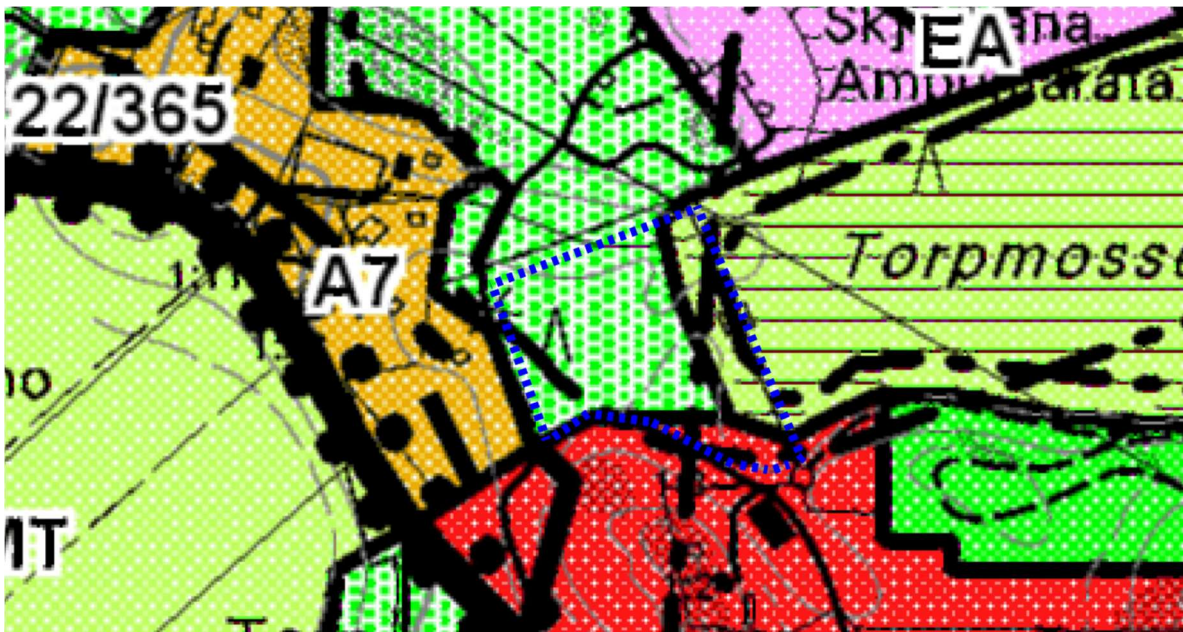
Maaseutuelinkeinojen alue (MT):

Alue on tarkoitettu maaseutuelinkeinojen harjoittamiseen. Alueelle saadaan rakentaa vain maaseutuelinkeinoihin liittyviä rakennuksia rakennusjärjestyksen mukaisesti. Muita rakennuksia saadaan rakentaa vain, mikäli maanomistajan rakennusoikeutta ei voida tarkoituksenmukaisella tavalla käyttää muilla alueilla. Rakennuksia saadaan rakentaa vain, mikäli ne voidaan sijoittaa niin, etteivät ne vaikuta häiritsevästi maisemakuvaan. Alueen muu rakennusoikeus voidaan käyttää tai on sijoitettu saman maanomistajan A-, AT-, AC-U-, C-, SRS-, T-, TC-, RA-, RM-, M-1 tai M-alueilla/alueille.

Vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue (pv-1):

Rajaus on ohjeellinen. Alue on Uudenmaan ympäristökeskuksen luokituksen mukaan I-luokan vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue. Alueen käyttöä suunniteltaessa tulee huolehtia siitä, ettei alueen käyttömahdollisuuksia vesilähteenä vaikeuteta tai heikennetä pohjavesivarojen laatua. Alueen rakentamista tai muita toimenpiteitä saattavat rajoittaa vesilain 1 luvun 18 § (pohjaveden muuttamiskielto) ja ympäristösuojelulain 1 luvun 8 § (pohjaveden pilaamiskielto). Alueella on kemikaalien ja pohjavesien haitallisten jätteiden varastointi kielletty. Öljysäiliöt on sijoitettava rakennusten sisätiloihin tai suoja-altaaseen, jonka tilavuus vastaa vähintään varastoitavan öljyn enimmäismäärää. Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty. rakentaminen, ojitukset ja maankaivuu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laadunmuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.

Ampumaradan melusuojavajöhyke (bu).

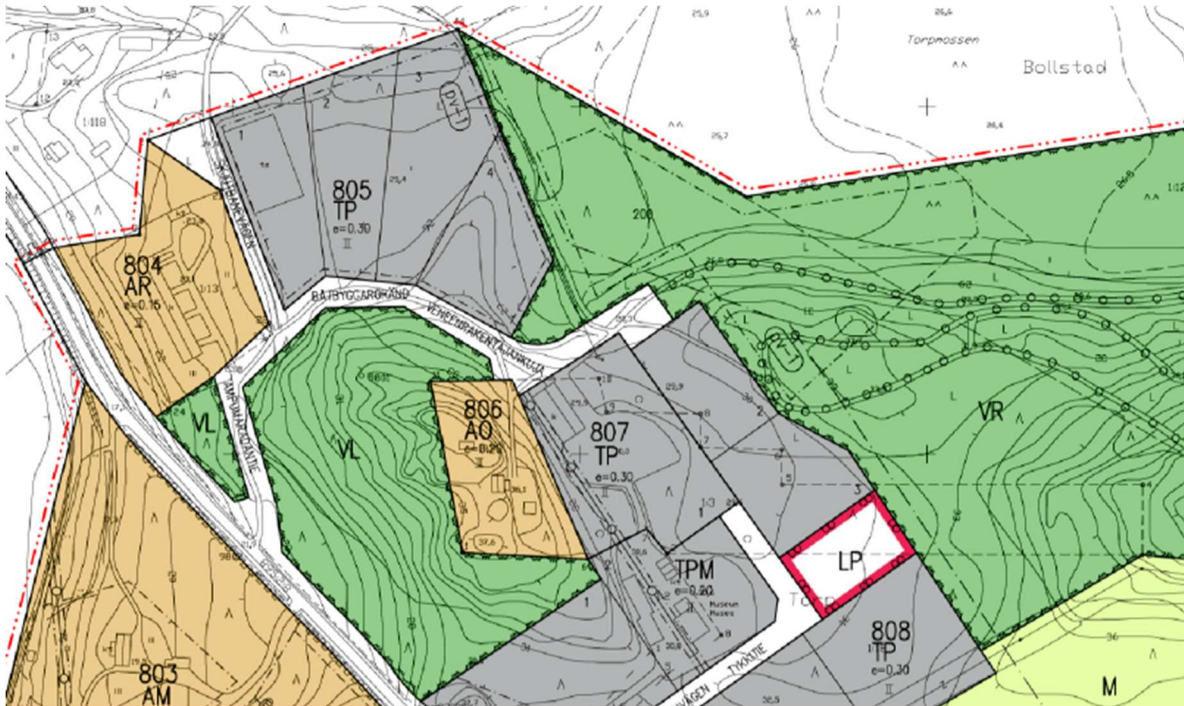


Kuva 10: Ote voimassa olevasta manneralueiden osayleiskaavasta (Inkoon kunta, 2002). Suunnittelualueen sijainti on osoitettu kuvassa sinisellä.

3.2.3. Asemakaava

Torp 3 asemakaava

Alueelle on voimassa 19.3.2007 kunnanvaltuuston hyväksymä Torp 3 -asemakaava.



Kuva 11: Ote voimassa olevasta Torp 3 asemakaavasta (Inkoon kunta, 2007).

Torp 3 asemakaavassa on suunnittelualueella seuraavat merkinnät:

Pienteollisuusrakennusten korttelialue (TP).

Retkeily- ja ulkoilualue (VR).

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan ($e=0.30$).

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

Rakennusala.

Ohjeellinen tontin raja.

3.2.4. Rakennusjärjestys

Inkoon kunnan rakennusjärjestys on astunut voimaan vuonna 2002.

3.3. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Alueelle on laadittu selvityksiä Torp 3 asemakaavan laatimisen yhteydessä sekä ennen sitä. Työssä hyödynnetään manneralueen yleiskaavaprosessin yhteydessä laadittuja selvityksiä.

Aluetta koskevat selvitykset ja suunnitelmat:

- Inkoo manneralueen yleiskaava, luontoselvitys, 2013. Keiron Oy.
- Inkoo Manneralueen muinaisjäännösinventointi, 2012 / 2017. Mikroliitti Oy.
- Pohjatutkimus, 2006. Ympäristösuunnittelu Nivala Oy.
- Inkoon kirkonkylän rakennuskaava-alueen luontoselvitys, 1999. LT-konsultit Oy.
- Inkoon kirkonkylän maisemaselvitys rakennuskaavoitusta varten, 1999. LT-konsultit Oy.

3.3.1. Luontoselvitys

Vuonna 1999 laaditussa luontoselvityksessä (LT-konsultit Oy) käsitellään suunnittelualuetta ja sen ympäristöä. Selvityksessä ei ole annettu suunnittelualueelle ehdotuksia maankäytön rajoituksiksi. Keskustan pohjoisilta ja itäisiltä metsäalueilta mainitaan seuraavaa (osa-alue 4):

Pohjoinen metsäalue on jo selvästi kärsinyt ihmistoiminnasta. Kantatien molemmin puolin sijaitsevat metsät ovat talousmetsiä. Kantatien eteläpuolella sijaitsevat metsät ovat karuja kalliomänniköitä ja ojitettuihin soistumiin vaihtelevia VT- ja MT-kangasmetsiä. Kalliomänniköitäkin on paikoin harvennettu, ja esim. lähellä kantatien risteystä sijaitseva kalliomännikkö on nykyään osin ylitiheän nuoren mäntytaimikon vallassa. Alueet ovat pahasti tallaantuneita. Betesmarkenin suo on ojitettu ja ilman mainittavia luontoarvoja.

Kantatien pohjoispuolella kulutusvaurioita ei ole samassa mittakaavassa, mutta metsät ovat täälläkin hoidettuja talousmetsiä ilman mainittavia luontoarvoja. Mahdollisen teollisuustontin laajennusosan metsä on tavanomaista, rinteessä sijaitsevaa harvennettua mäntyvaltaista MT-kangasmetsää.

Itäinen metsäalue on yhtenäisempi ja tarjoaa paremmat puitteet esim. sienestykselle ja muulle virkistyskäytölle. Långbergenin kallioalueen kalliomänniköitä on harvennettu ja alueella näkyy selviä kulutusvaurioita. Kalliolla on siellä täällä komeaa lohkariekkoa. Kallioalueen länsipuolella lähempänä tietä sijaitsevat kosteikot ovat jo melko kuivuneita tai jopa rakennettuja.

Tältä osa-alueelta ei löytynyt arvokkaita tai edustavia luontokohteita.

3.3.2. Maisemaselvitys

Vuoden 1999 maisemaselvityksessä (LT-konsultit Oy) kirkonkylää tarkastellaan melko laaja-alaisesti ympäristön eri tekijöiden näkökulmasta. Maisemallisten suositusten pääkohdat ovat:

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

Varsinaisina toimenpidesuosituksina suunnittelualueen osalta (osa-alue 18) päädytään esittämään seuraavaa:

- Pohjoisosan metsä- ja suovaltainen alue. Paljolti talousmetsiä.
- Uuden rakentamisen sijoittuminen valtatie pohjoispuolelle ei ole maankäytöllisesti eikä liikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden kannalta toivottavaa.

3.3.3. Pohjatutkimus

Torp 3 asemakaavan laatimisen yhteydessä tehdyssä pohjatutkimuksessa on tutkittu korttelin 805 pohjasuhteita sekä esitetty suositeltavat perustamistavat.

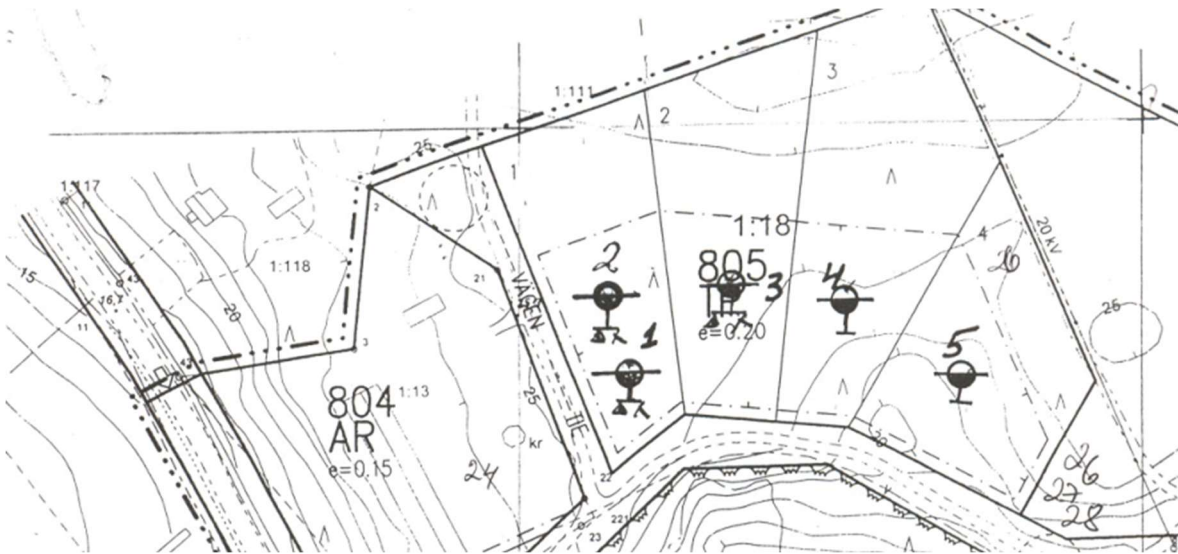
Pohjatutkimuksessa esitetyt pohjasuhteet:

- Metsänpohjahumuksen alla on löyhää ja märkää hiekkaa. Maanpinnasta n. 2,5...3,0 m syvyyteen hiekka on kierron puolella, minkä jälkeen on myös vapaapainumaosuuksia tonteilla 2, 3 ja 4). Kovaa pohjaa lähestyttäessä hiekka muuttuu tiiviiksi moreeniksi.
- Hiekkakerrosten välissä, n. tasoilla 2,0 ja 4,0 m maanpinnasta on hyvin vettä johtavaa karkeampaa maalajia, lähinnä soraa.

- Pisteistä 1 ja 5 otettiin maanäytteet syvyydestä 1 m, 2 m ja 3 m, kaikki maalajit olivat silmämääräisesti märkää hiekkaa.
- Hiekan heikko kantavuus johtuu maaperän märkydestä.

Pohjatutkimuksessa suositellut perustamistavat:

- Kairausten perusteella maaperä on märkää hiekkaa. Hiekan routimattomuus voidaan varmistaa laboratoriotesteillä. Pohjavesipinnan varmistamiseksi kortteliin tulisi asentaa pohjaveden havaintoputki.
- Perustamistapavaihtoehtoja voi olla kolme riippuen rakennuksen painosta ja laatuvaatimuksista. Myös maanpinnan esikuormituksella kantavuutta voidaan parantaa huomattavasti. Suositellut perustamistavat:
 - Paaluperustuksilla (tuki- tai kitka-) saavutetaan painumaton rakenne.
 - Reunavahvisteisella laattalla saavutetaan riittävä ratkaisu. Tällöin tulee lisäkairauksilla varmistaa maapohjan homogeenisuus kallion suhteen.
 - Myös maanvaraiset anturaperustukset ja maanvarainen laatta tulevat kysymykseen kevyillä rakennuksilla.
- Pohjatutkimuksessa esitetyn arvon mukaan maapohjan kantavuutta voidaan maanvaraisrakentamisessa parantaa huomattavasti maanpinnan esikuormituksella. Muutoinkin etenkin alarinteen korottaminen sopii rakennuskuvioon. Samanaikaisesti tulisi järjestää tonttien tehokas kuivatus, niskaoja ylärinteen puolelle, tonteille oja ja salaojakuivatus.



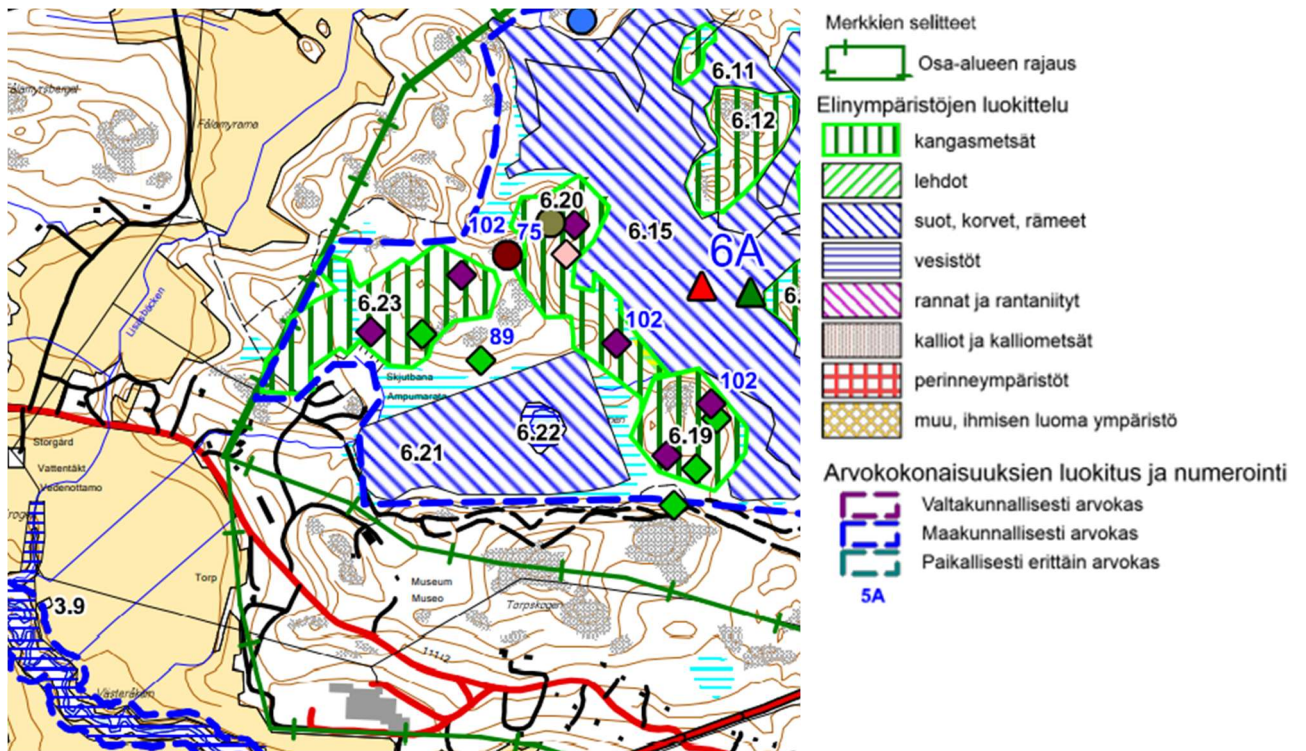
Kuva 12. Ote korttelin 805 pohjatutkimuskartasta (Ympäristösuunnittelu Nivala Oy, 2006).

3.3.4. Manneralueen yleiskaavan laatimisen yhteydessä laaditut selvitykset

Luontoselvitys 2013

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

Luontoselvityksen mukaan suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee luonnonmonimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi määritelty Torpmossen (luo 6.21), joka kuuluu luontotyybiltään soihin, korpiin ja rämeisiin. Alueella sijaitsee Metsälain 10 § tarkoittamaa erityisen arvokasta elinympäristöä. Alueelta löytyy vähätuottoisia kitu- ja joutomaan elinympäristöjä; hietikoita, kalliota, vähäpuustoistaisia soita ja rantaluhtia. Kohde täyttää METSO-ohjelman kriteerit.



Kuva 13: Ote luontoselvityksen liitekartasta 9 (Luontotieto Keiron Oy, 2015).

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavamuutoksen tavoitteena on parantaa korttelialueen 805 tonttien rakennettavuutta sekä varmistaa kuntoradan ylläpito siten, että kuntorata jää selkeästi kunnan puoleiselle alueelle. Kaavamuutoksella turvataan myös pohjavesialuetta. Hanke on käynnistetty kunnan aloitteesta.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Torp kortteli 805 asemakaavamuutos jatkaa Torp 3 asemakaavan muuttamista. Kunta on aloittanut kaavoittamisen omasta aloitteestaan.

Suunnittelua koskevat päätökset:

- 29.3.2021 § 64 Kunnanhallitus, Kaavoitusohjelma 2021-2024
- 24.5.2021 § 113 Kunnanhallitus, Kaavoituskatsaus 2021
- 2.11.2021 § 93 Rakennus- ja ympäristölautakunta, Torp kortteli 805 asemakaavamuutoksen valmisteluaineiston ja OAS:n nähtäville asettaminen
- 12.11–13.12.2021 valmisteluaineisto ja OAS nähtävillä
- 15.3.2022 § 43 Kunnanhallitus, Kaavoitusohjelma 2022-2024
- 27.4–27.5.2022 asemakaavaehdotus nähtävillä
- 9.8.2022 § 71 Rakennus- ja ympäristölautakunta
- 15.8.2022 § 152 Kunnanhallitus
- 22.8.2022 § 33 Kunnanvaltuusto

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

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

4.3.2. Vireilletulo

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen tiedottaminen kaavoituksen vireilletulosta on tehty 12.11.2021.

4.3.3. Osallistuminen, vuorovaikutusmenettelyt ja viranomaisyhteistyö

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

Viranomaistahoja tiedotetaan kunnan toimesta erikseen.

Torp korttelin 805 asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto olivat nähtävillä 12.11-13.12.2021 Inkoon kunnantalolla sekä kunnan kotisivuilla. Nähtäville asettamisesta kuulutettiin kunnan kotisivuilla sekä kirjeitse rajanaapureille. Osallisille varattiin mahdollisuus nähtävillä olon aikana jättää valmisteluaineistosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kirjallisen mielipiteensä. Viranomaisilta pyydettiin lausunnot. Valmisteluaineistosta ei saatu lausuntoja tai mielipiteitä.

Kaavaluonnos on tarkistettu kaavaehdotukseksi. Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 27.4.-27.5.2022 Inkoon kunnantalolla sekä kunnan kotisivuilla. Nähtäville asettamisesta kuulutettiin kunnan kotisivuilla. Osallisille varattiin mahdollisuus nähtävillä olon aikana jättää asemakaavaehdotuksesta kirjallisen mielipiteensä. Viranomaisilta pyydettiin lausunnot. Asemakaavaehdotuksesta saatiin kolme lausuntoa. Annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin on laadittu vastineet. Uudenmaan ELY-keskus nosti lausunnossaan esiin tarpeen yleiskaavasta poikkeamisen perusteluille, puuttuvia kaavamääräyksiä sekä pohjavesi- ja hulevesimääräysten täydennystarpeita. Inkoon-Siuntion Ympäristöyhdistys ry lausui pohjaveden suojelusta sekä vaikutuksista luonnon monimuotoisuuteen, kulttuuriympäristöön ja maisema-alueeseen. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen lausunto keskittyi paloturvallisuuteen, pelastuslaitoksen pääsyyn rakennusten läheisyyteen, pohjaveden suojeluun, sammutusveden saantiin sekä kääntöpaikan tarpeellisuuteen. Kaava-aineistoa on täydennetty tarpeellisilta osin lausuntojen mukaisesti.

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

4.4. Asemakaavalle asetetut tavoitteet

4.4.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

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

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

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

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

Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet vuonna 2018 hyväksytyjen VAT:en mukaisesti:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen:

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.
- Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Tehokas liikennejärjestelmä:

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

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö:

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin.

- Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.
- Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja rajavalvonnan tarpeet ja turvataan niille riittävät alueelliset kehittämisedellytykset ja toimintamahdollisuudet.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat:

- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta. Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä.
- Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsäalueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.

Uusiutumiskykyinen energiahuolto:

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

4.4.2. Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on mahdollistaa monimuotoisen yritystoiminnan kehittyminen, virkistysmahdollisuuksien ja pohjaveden turvaaminen sekä metsien ja vesistöjen hyvinvoinnin edistäminen.

5. Asemakaavamuutoksen kuvaus

5.1. Yleisperustelu ja –kuvaus

Alue sijaitsee kunnallistekniikan piirissä ja liittyy olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Asemakaavan päivittäminen tonttirajojen ja korttelin tehokkuusluvun tarkistamiseksi parantaa tonttien rakennettavuutta. Kuntoradan puoleisen tontinrajan siirtäminen selkeyttää kuntoradan ylläpidon kuulumista kunnan tehtäväksi. Pohjavesialueen rajauksen ja asemakaavamääräysten täsmentäminen sekä hulevesiratkaisujen toimivuuden tarkistaminen turvaavat pohjavesialuetta.

5.2. Asemakaavan kuvaus

Asemakaavalla muodostuu pienteollisuusrakennusten korttelialuetta (TP) sekä retkeily- ja ulkoilualueetta (VR). Pohjavesialueen (pv) raja menee TP-korttelialueella.

TP-korttelialue on jaettu neljäksi tontiksi. Korttelialueen tehokkuusluku on $e=0,4$ ja suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Merkityn rakennusalan puitteissa rakennus saadaan sijoittaa naapuritontin rajaan kiinni. Naapuritontin vastaiseen seinään ei saa sijoittaa huoneen pääikkunaa, jos etäisyys rajaan on alle 8 m. TP-korttelialueella tontin kerrosalasta saa enintään 10 % käyttää tontin

pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liiketiloja varten. Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat TP-korttelialueella 1 autopaikka kahta työpaikkaa kohden tai erillisen selvityksen mukaisesti.

Osa VR-korttelialueesta on maanalaista johtoa varten varattua alueen osaa.

Pv-alue on tärkeä pohjavesialue tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue. Erityistä huomiota tulee siten kiinnittää pohjaveden suojeluun. Alueella ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä.

Alueella ei saa ainetta, energiaa tai pieneliöitä panna, päästää tai johtaa sellaiseen paikkaan tai käsitellä siten, että pohjavesialueella pohjaveden laadun muutos voi aiheuttaa vaaraa tai haittaa terveydelle tai ympäristölle tai loukata yleistä tai toisen yksityistä etua.

Pohjaveden otto tai muu pohjaveden laatuun tai määrään vaikuttava hanke on alueella luvanvaraista, jos siitä aiheutuu pohjavesiesiintymän tilan huononemista, vaaraa terveydelle, vedenhankintakäyttöön soveltuvan pohjavesiesiintymän antoisuuden olennaista vähenemistä tai hanke muulla tavalla aiheuttaa vahinkoa tai haittaa vedenotolle tai veden käytölle talousvetenä.

Rakentaminen, ojittaminen ja maankaivuu on tehtävä siten, ettei toimenpiteistä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Ennen alueella tehtävien kaivuutöiden aloittamista tulee selvittää alueen maaperän rakennettavuus ja pilaantuneisuus, pohjavesiolosuhteet, pohjaveden taso ja pilaantuneisuus sekä ryhtyä tarpeellisiin toimenpiteisiin pohjaveden suojelemiseksi. Tarvittaessa tulee laatia pohjaveden hallintasuunnitelma. Pohjan vahvistuksessa ei tule käyttää pora- tai kaivinpaaluja.

Maanalaiset kellarikerrokset eivät ole sallittuja. Viemärit on varustettava pohjaveden suojausrakenteilla ja putkisto- ja kaapelikaivannot tarvittaessa sulkurakentein.

Pohjavedelle vaarallisten kemikaalien tai jätteiden varastointi on kielletty. Lämmitysöljysäiliöt tulee sijoittaa vesitiiviiseen suoja-altaaseen, joko rakennuksen sisätiloihin tai erillisen katoksen alle. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan lämmitysöljyn tilavuus.

Maanalaiset öljysäiliöt ja energiakaivot ovat kiellettyjä koko alueella.

Pohjavesialueella maaperään saa imeyttää vain puhtaita hulevesiä, kuten kattovesiä.

Moottoriajoneuvojen ajo- ja pysäköintialueet tulee pohjavesialueella päällystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojaus sisätiloilla rakenteella. Pysäköintialueiden valumavedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäroidyllä alueella hulevesiviemäriin ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle.

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

Tontilla muodostuvat hulevedet tulee viivyttää pohjavesialueen ulkopuolella. Liikennöityjen alueiden hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä ennen johtamista eteenpäin.



Kuva 14: Ote kaavaehdotuksen kaavakartasta (Inkoon kunta 8/2022).

INGÅ KOMMUN KYRKBY

DETALJPLANEÄNDRING 1:2000
Kvarter 805

Detaljplaneändringen berör kvarteret 805 samt frilufts- och störvområde.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER



Kvartersområde för småindustribyggnader.



Frilufts- och strövområde.



Linje 3 m utanför planområdets gräns.



Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Gräns för delområde.



Riktgivande gräns för område eller del av område.



Riktgivande tomtgräns.

805

Kvartersnummer.

2

Nummer på riktgivande tomt.

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

e=0.40

Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.

II

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

INKOON KUNTA KIRKONKYLÄ

ASEMAKAAVAN MUUTOS 1:2000
Kortteli 805

Asemakaavan muutos koskee kortteliä 805 sekä retkeily- ja ulkoilualueita.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Pienteollisuusrakennusten korttelialue.

Retkeily- ja ulkoilualue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Korttelin numero.

Ohjeellinen tontin numero.

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

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

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

Kuva 15: Asemakaavamerkinnät ja -määräykset, ehdotus (Inkoon kunta 8/2022).

	Byggnadsyta.	Rakennusala.
	Gata.	Katu.
	För underjordisk ledning reserverad del av område.	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Viktigt grundvattenområde eller grundvattenområde som lämpar sig för vattentäkt.	Tärkeä pohjavesialue tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.
	Särskild uppmärksamhet bör därmed förstås vid skyddet av grundvattnet. Inom området tillåts inte åtgärder som kan riskera grundvattnets kvalitet eller mängd.	Eriyistä huomiota tulee siten kiinnittää pohjaveden suojeluun. Alueella ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä.
	På området får inte ämnen, energi eller mikroorganismer deponeras, släppas ut på eller ledas till ett sådant ställe eller behandlas på ett sådant sätt, att en kvalitetsförändring i grundvattnet kan orsaka risk eller olägenhet för hälsan eller miljön eller kan kränka allmänt eller någon annans enskilda intresse.	Alueella ei saa ainetta, energiaa tai pieneliöitä panna, päästää tai johtaa sellaiseen paikkaan tai käsitellä siten, että pohjavesialueella pohjaveden laadun muutos voi aiheuttaa vaaraa tai haittaa terveydelle tai ympäristölle tai loukata yleistä tai toisen yksityistä etua.
	För tagande av grundvatten eller för annat projekt som påverkar grundvattnets kvalitet eller mängd i området krävs tillstånd, om det förorsakar försämring av grundvattenförekomstens tillstånd, fara för hälsan, väsentlig minskning av grundvattenförekomst lämplig för vattenförsörjning eller projektet på annat sätt orsakar skada eller olägenhet för vattentäkt eller för användningen av vatten som hushållsvatten.	Pohjaveden otto tai muu pohjaveden laatuun tai määrään vaikuttava hanke on alueella luvanvaraista, jos siitä aiheutuu pohjavesiesiintymän tilan huononemista, vaaraa terveydelle, vedenhankintakäyttöön soveltuvan pohjavesiesiintymän antoisuuden olennaista vähenemistä tai hanke muulla tavalla aiheuttaa vahinkoa tai haittaa vedenotolle tai veden käytölle talousvetenä.
	Byggande, dikning och grävning skall utföras så, att åtgärderna inte leder till förändringar av grundvattenkvaliteten eller bestående förändringar av grundvattennivån. Innan grävningsarbeten inom området inleds skall områdets markgrunds byggbarhet och föroreningsgrad, grundvattenförhållande, grundvattennivå och föroreningsgrad	Rakentaminen, ojittaminen ja maankaivuu on tehtävä siten, ettei toimenpiteistä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Ennen alueella tehtävien kaivuutöiden aloittamista tulee selvittää alueen maaperän rakennettavuus ja pilaantuneisuus, pohjavesiolosuhteet, pohjaveden taso ja pilaantuneisuus sekä ryhtyä tarpeellisiin toimenpiteisiin pohjaveden suojelemiseksi. Tarvittaessa tulee

Kuva 16: Asemakaavamerkinnet ja -määräykset, ehdotus (Inkoon kunta 8/2022).

utredas samt nödvändiga åtgärder vidtas för att skydda grundvattnet. Vid behov skall göras en hanteringsplan för grundvattnet. Vid förstärkning av botten bör inte användas borrh- eller grävplåtar.

Källarvåningar under markytan är inte tillåtna. Avlopp bör förses med grundvattens skyddskonstruktioner och rörsystems- och kabelkanaler vid behov med stängningskonstruktioner.

Upplagring av kemikalier eller avfall som kan skada grundvattnet är förbjudet. Cisterner för uppvärmningsolja bör placeras i en vattentät skyddsbassäng, antingen inne i en byggnad eller under ett separat tak. Skyddsbassängens volym bör vara större än den upplagrade uppvärmningsoljans volym.

Underjordiska oljecisterner och energibrunnar är förbjudna i hela området.

På grundvattenområdet får endast rent dagvatten, så som takvatten upptas i marken.

På körfält och parkeringsområden för motorfordon bör grundvattenområdet beläggas med ytmaterial som olja inte kan tränga igenom eller konstruktioner som skyddar grundvattnet. Avrinningsvattnet från parkeringsområden bör ledas via oljeavskiljningsbrunnar, biofilter eller motsvarande konstruktioner i det av dagvatten dränerade området till dagvattenavloppet och vidare utanför grundvattenområdet.

laatia pohjaveden hallintasuunnitelma. Pohjan vahvistuksessa ei tule käyttää pora- tai kaivinpöytäjä.

Maanalaiset kellarikerrokset eivät ole sallittuja. Viemärit on varustettava pohjaveden suojausrakenteilla ja putkisto- ja kaapelikaivannot tarvittaessa sulkurakentein.

Pohjavedelle vaarallisten kemikaalien tai jätteiden varastointi on kielletty. Lämmitysöljysäiliöt tulee sijoittaa vesitiiviiseen suoja-altaaseen, joko rakennuksen sisätiloihin tai erillisen katoksen alle. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan lämmitysöljyn tilavuus.

Maanalaiset öljysäiliöt ja energiakaivot ovat kiellettyjä koko alueella.

Pohjavesialueella maaperään saa imeyttää vain puhtaita hulevesiä, kuten kattovesiä.

Moottoriajoneuvojen ajo- ja pysäköintialueet tulee pohjavesialueella päällystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojaus rakenteella. Pysäköintialueiden valumavedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäroidyllä alueella hulevesiviemäriin ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle.

Kuva 17: Asemakaavamerkinnet ja -määräykset, ehdotus (Inkoon kunta 8/2022).

- | | |
|---|--|
| <p>SÄRSKILDA BESTÄMMELSER</p> <p>1. Byggnad får uppföras intill gräns mot granntomt inom anvisad byggnadsyta. I fasad mot granntomt bör inte placeras huvudfönster till rum om avståndet till gränsen är mindre än 8 m.</p> <p>2. Minimiantal bilplatser:
TP –tomt: 1 bilplats per två anställda eller enligt särskild behovsutredning.</p> <p>3. 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.</p> <p>Dagvatten som uppkommer på tomten skall ledas via fördröjningsområdet utanför grundvattenområdet. Dagvatten från trafikerade områden skall behandlas med filtrerande metoder som förbättrar kvaliteten innan det leds vidare.</p> <p>4. På TP –kvartersområden:</p> <p>4.1 Högst 10 % av tomtens våningsyta får användas för affärsutrymmen för tomtens huvudändamål.</p> | <p>YLEISMÄÄRÄYKSET</p> <p>1. Merkityn rakennusalan puitteissa rakennus saadaan sijoittaa naapurintontin rajaan kiinni. Naapurintontin vastaiseen seinään ei saa sijoittaa huoneen pääikkunaa, jos etäisyys rajaan on alle 8 m.</p> <p>2. Autopaikkojen vähimmäismäärät:
TP –tontti: 1 autopaikka kohta työpaikkaa kohti tai erillisen selvityksen mukaisesti.</p> <p>3. 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.</p> <p>Tontilla muodostuvat hulevedet tulee viivyttää pohjavesialueen ulkopuolella. Liikennöityjen alueiden hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä ennen johtamista eteenpäin.</p> <p>4. TP –korttelialueilla:</p> <p>4.1 Tontin kerrosalasta saa enintään 10% käyttää tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liiketiloja varten.</p> |
|---|--|

Kuva 18: Asemakaavamerkinnot ja –määräykset, ehdotus (Inkoon kunta 8/2022).

5.3. Mitoitus

Alueen kokonaismitoitus on esitetty seuraavassa taulukossa.

Kaavamuutosalueen laajuus	Kokonaisrakennusoikeus	Aluetehtokkuus e
2,2 ha	7 943 k-m ²	0,36

TP-korttelialueen pinta-ala on 19 858 m².

TP-korttelialueen rakennusoikeus on 7 943 k-m².

TP-korttelialueen tehokkuus on e=0,4.

VR-alueen pinta-ala on 2 164 m².

5.3.1. Liikenne

Kaava-alue tukeutuu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti Veneenrakentajankujaan, joka yhdistyy Ampumaradantien kautta Torppanummentiehen.

5.3.2. Palvelut ja elinkeinot

Alueella on yritystoimintaa venesäilytyksen ja –huollon ympärillä.

5.3.3. Yhdyskuntatekninen huolto

Kaavamuutosalue tukeutuu alueella jo olevaan kunnallistekniseen verkostoon.

5.3.4. Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Kaavamuutosalueen maaperä on suurelta osin rakennettua ja osin rakentamatonta hiekkamaata sekä rahkaturvetta. Alueella ei oletettavasti sijaitse pilaantuneita maita.

5.3.5. Kaavan mukainen luonnonympäristö

Kaavamuutosalueen puusto on nykytilassaan lähes kokonaan raivattu ja tontit ovat rakennettuja. Korttelialueen 805 pohjoispuolella VR-alueeksi muuttuvassa kulmassa kasvaa hakattua, nuorta metsää. Korttelin kaakkoiskulmassa kasvaa täysikasvuista metsää, josta tulee kaavamuutoksessa osa pienteollisuusrakennusten korttelialuetta. Aluetta käsittelevissä luontoselvityksissä (LT-konsultit Oy, 1999; Keiron Oy, 2013) ei ole tunnistettu kaava-alueelta luonnon kannalta oleellisia huomioitavia seikkoja.

5.4. Kaavan mukaiset suojelukohteet

Kaava-alueella ei sijaitse suojelukohteita.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Asemakaava-alueen merkittävimmät häiriötekijät ovat pienteollisuuden aiheuttamat haitat sekä liikenne. Valtatieltä samoin kuin ampumaradalta ajoittain kantautuva melu on myös haittatekijä.

5.6. Nimistö

Nykyinen nimistö säilyy.

5.7. Yleiskaavasta poikkeaminen

Asemakaavamuutos on voimassa olevan yleiskaavan vastainen. MRL 42 § mukaan yleiskaavasta voidaan perustellusta syystä poiketa, jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista.

MRL § 39, Yleiskaavan sisältövaatimukset

Yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Edellä 2 momentissa tarkoitettut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.

Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

5.7.1. Yleiskaavasta poikkeamisen perustelut

Asemakaavamuutoksen mukainen maankäyttö vastaa sekä voimassa olevaa Torp 3 asemakaavaa että alueen nykytilanteen mukaista käyttöä. Kaavamuutosalue on jo toteutunut korttelin 805 osalta pienteollisuusrakennusten korttelialueena (TP), ollen osa laajempaa Torpin teollisuusaluekokonaisuutta. Voimassa oleva yleiskaava on kaavamuutosalueen osalta vanhentunut, eikä se kuvaa alueen nykytilanteen tai kunnan tahtotilan mukaista maankäyttöä. Myös Torp 3 asemakaava poikkeaa alueella voimassa olevasta yleiskaavasta.

TP-korttelialue on yksityisen omistuksessa, ja retkeily- ja ulkoilualue (VR) osa kunnan omistamaa kiinteistöä. Kaavamuutoksella parannetaan maanomistajien toimintamahdollisuuksia, eikä sillä siten aiheuteta haittaa maanomistajille. Kaavamuutos mahdollistaa TP-korttelialueen pienteollisuustoiminnan kehittymisen tonttien rakennettavuuden paranemisen myötä. Kunnan sekä yksityisen maanomistajan etu puolestaan on, että kuntoradan puoleista tontinrajaa siirtämällä varmistetaan kuntoradan ylläpidon kuulumisen kunnan tehtäväksi. Pohjavesialueen turvaaminen sekä hulevesijärjestelmien toiminnan turvaaminen ovat kunnan tehtäviä, joita kaavamuutos helpottaa.

Asemakaavamuutos sopeutuu voimassa olevan yleiskaavan kokonaisuuteen. Yleiskaavassa on esitetty Kantatien 51 pohjoispuolelle yritystoiminnan alueita, joista lähin sijaitsee kaavamuutosalueen ohi kulkevan Torppanummentien varrella. Sekä Torp 3 asemakaavan että nyt käsiteltävän asemakaavamuutoksen TP-korttelialue vastaa yleiskaavassa esitettyä yritysalueiden laajenemissuuntaa.

Asemakaavamuutos täyttää MRL:n § 39 mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset.

1. Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Asemakaavamuutoksella säilytetään eheä ja toimiva yhdyskuntarakenne. Koska kaavamuutoksen mukainen ratkaisu on pitkälti nykytilanteen mukainen eikä sen toteuttaminen vaadi uuden kunnallistekniikan rakentamista, on se taloudellisesti kestävä ratkaisu.

2. Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Asemakaavamuutos koskee jo rakennettua aluetta, hyödyntäen olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

3. Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Asemakaavamuutos koskee olemassa olevaa pienteollisuusaluetta sekä retkeily- ja ulkoilualueita, eikä se vaikuta merkittävästi asumiseen tai palveluiden saatavuuteen.

4. Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla

Kaavamuutoksella ei muuteta voimassa olevassa asemakaavassa esitettyjä tai alueella jo olevia liikennejärjestelyjä.

5. Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön

Pohjaveden laatua turvataan pohjavesialueen rajausta sekä sitä koskevia kaavamääräyksiä tarkentamalla.

6. Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Pienteollisuusalueen rakennettavuus paranee kaavamuutoksen myötä, mikä parantaa kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä.

7. Ympäristöhaittojen vähentäminen

Hulevesien kaavamääräyksiä tarkennetaan. Ojat rajataan osaksi VR-aluetta, ja siten varmistetaan ojien toimivuuden ylläpito. Pohjavesialuetta ja hulevesiä koskevien kaavamääräysten tarkentamisella sekä ojia koskevilla muutoksilla vähennetään pienteollisuusalueen ympäristöhaittoja.

8. Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Asemakaavamuutoksessa korttelin 805 sekä viereisen retkeily- ja ulkoilualueen (VR) rajat muuttuvat. Rajojen muutoksen seurauksena pieni metsäalue muuttuu osaksi TP-korttelialuetta. Kyseinen metsäalue on ojitettu, ja sen yhteys suurempaan metsä- ja suoalueeseen on katkennut ojien ja kuntoradan rakentamisen seurauksena, eikä sen muuttamisella tonttimaaksi ole merkittäviä vaikutuksia suuremmissa metsä- ja suokokonaisuudessa.

Osa kaavamuutosalueesta on osa Inkoon kirkonkylän, joen ja lahden kulttuurimaisemaa. TP-korttelialueeksi muuttuva VR-alue sijaitsee maisemallisesti arvokkaan alueen ulkopuolella. Lisäksi TP-korttelialueeksi muuttuva metsäalue on keskellä voimassa olevan asemakaavan pienteollisuuskorttelialueita, eikä maan muokkaaminen sen osalta vaikuta merkittävästi alueen maisema-arvoihin.

9. Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Kuntorata rajataan asemakaavamuutoksessa osaksi kunnan omistamaa VR-aluetta. Näin varmistetaan kuntoradan ylläpito ja käytettävyys myös tulevaisuudessa.

6. Vaikutusten arviointi

6.1. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavamuutoksessa ei muuteta korttelin 805 käyttötarkoitusta. Tonttien rakennettavuuden parantaminen edistää pienteollisuusalueen rakentumista. Asemakaavamuutoksessa korotettu rakennusoikeus mahdollistaa suuremman rakentamisen määrän korttelialueella. Asemakaavamuutoksen vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön ovat vähäisiä.

6.2. Liikenteelliset vaikutukset

Asemakaavamuutoksessa ei muuteta voimassa olevan asemakaavan liikennejärjestelyjä. Asemakaavamuutos parantaa korttelin 805 rakennettavuutta sallien siellä nykyistä suuremman rakennusoikeuden, mikä puolestaan edistää pienteollisuusalueen kehittymistä. Kehittyvä pienteollisuusalue lisää Veneenrakentajan kujan, Ampumaradantien sekä Torppanummentien liikennettä. Pienteollisuusalueen kehittyminen lisää liikennettä Ampumaradantien ja Torppanummentien risteyksessä.

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

Asemakaavamuutoksessa tarkennetaan pohjavesialueen rajausta sekä pohjavesialuetta koskevia kaavamääräyksiä. Näillä toimenpiteillä pyritään turvaamaan pohjaveden laatu.

Kuntorata on asemakaavamuutoksessa rajattu TP-korttelialueen ulkopuolelle, osaksi VR-alueetta. VR-alueella kuntorata on kunnan ylläpidon piirissä, mikä varmistaa sen käytettävyyden ja ylläpidon myös tulevaisuudessa.

6.4. Vaikutukset luontoon, maisemaan sekä maa- ja kallioperään

Asemakaavamuutoksessa pohjoisnurkka korttelialueesta 805 muutetaan pienteollisuusrakennusten korttelialueesta retkeily- ja virkistysalueeksi. Näin ollen kyseinen alue ei enää ole osa tonttia, eikä sitä voida rakentaa pienteollisuusalueeksi. Retkeily- ja virkistysalueeksi muutettava alue on hakattua, nuorta metsää. Retkeily- ja virkistysalueena metsäalue säilyy todennäköisemmin rakentamattomana.

Korttelin 805 kaakkoiskulmassa sijaitseva osa retkeily- ja virkistysalueesta otetaan osaksi pienteollisuusrakennusten korttelialuetta. Korttelialueeseen liitettävästä alueesta tulee osa tonttia, ja se voidaan raivata sekä rakentaa tontin muiden osien tavoin. Pienteollisuusrakennusten korttelialueeseen liitettävä alue on täysikasvuista metsää.

Asemakaavamuutoksessa ojat on rajattu TP-korttelialueen ulkopuolelle, osaksi VR-alueetta. Korttelialueen 805 pohjoispuolisen ojan yhteyteen on merkitty maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. VR-alueella sijaitessa ojat ovat kunnan ylläpidon piirissä. Näillä toimenpiteillä varmistetaan ojien toimivuuden ylläpito.

Asemakaavamuutoksessa tarkennetaan hulevesimääräyksiä. 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. Näillä määräyksillä estetään käsittelemättömien hulevesien kulkeutuminen ympäröivään luontoon ja pohjaveteen.

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maisemaan tai maa- ja kallioperään.

6.5. Kuntataloudelliset vaikutukset, toteutettavuus ja energiahuolto

Korttelialueen 805 sisäisten tontinrajojen siirtäminen, rakennusoikeuden kasvattaminen sekä korttelialueen rajojen tarkistaminen parantavat tonttien rakennettavuutta. Pienteollisuustonttien rakentuminen tuo kunnalle verotuloja yritystoiminnan kehittymisen kautta. Asemakaavamuutos ei lisää merkittävästi kunnalle kohdistuvia kustannuksia. Kaavamuutosalueen kunnallistekniikka on jo rakennettu.

7. Asemakaavan toteutus

Tonttien rakentamisen toteuttavat tonttien omistajat.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	149 Inkoo	Täyttämispvm	13.10.2022
Kaavan nimi	Torp kortteli 805	Ehdotuspvm	05.04.2022
Hyväksymispvm	22.08.2022	Vireilletulosta ilm. pvm	12.11.2021
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Kunnan kaavatunnus	
Hyväksymispykälä	33		
Generoitu kaavatunnus	149V220822A33		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,2022	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,2022

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,2022	100,0	7943	0,36	0,0000	1986
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	1,9858	90,2	7943	0,40	-0,1162	1986
V yhteensä	0,2164	9,8	0		0,1162	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,2022	100,0	7943	0,36	0,0000	1986
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	1,9858	90,2	7943	0,40	-0,1162	1986
TP	1,9858	100,0	7943	0,40	-0,1162	1986
V yhteensä	0,2164	9,8	0		0,1162	0
VR	0,2164	100,0	0		0,1162	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						