

INGÅ INKOO

# BOLLSTANTIE-LAIDUNTIE

Asemakaavan muutoksen selostus

Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksella tarkastellaan kuntakeskuksen vetovoimaisen porttialueen kehittämistä sekä kauppaa, terveysasemaa ja asumista Inkoon rannikotien ja Bollstantien risteysalueelle. Tämä selostus koskee 26.4.2022 päivättyjä kaavaluonnoksia.

Arkitehtitoimisto Jussi Partanen  
jussi@arkjp.fi  
+358 (0) 44 734 6387





Kuva: alustava kaavamutosalue osoitettuna mustalla rajauksella opaskartalla.

### Sijainti:

Suunnittelualue sijaitsee Inkoossa kantatie 51:n Bollstantien risteuksen itäpuolella. Risteys on Inkoon kuntakeskuksen pääsisäntuloreitti kantatieltä 51.

### Vireilletulo:

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä [nn.nn.2022.](#)

### Laatijat:

Inkoon kunta:

Aija Aunio, kaavoituspäällikkö

Miia Nätyнки, kaavoitusarkkitehti

Kaavakonsultti: Jussi Partanen, arkkitehti SAFA, YKS-541. [www.arkjp.fi](http://www.arkjp.fi)

## Sisällys

Liittyvät selvitykset .....	3
1 SUUNNITTELUN VAIHEET .....	4
2 LÄHTÖKOHDAT .....	5
2.1 Suunnittelutilanne.....	5
2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	5
2.1.2 Maakuntakaava .....	5
2.1.3 Yleiskaava .....	5
2.1.4 Asemakaava .....	6
2.1.5 Rakennusjärjestys .....	7
2.1.6 Tonttijako .....	7
2.1.7 Rakennuskiellot.....	7
2.1.8 Pohjakartta.....	7
2.1.9 Muut aluetta koskevat päätökset .....	7
2.1.10 Yleissuunnitelmat.....	7
2.2 Selvitys alueesta.....	9
2.2.1 Alueen yleiskuvaus .....	9
2.2.2 Rakennettu ympäristö .....	9
2.2.3 Luonnonolosuhteet.....	9
2.2.4 Maanomistus .....	11
2.2.5 Suojelukohteet .....	11
2.2.6 Ympäristön häiriötekijät .....	11
3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET .....	12
3.1 Kunnan ja seudun yleiset tavoitteet .....	12
3.2 Alueen toimintojen ja ympäristön laadun tavoitteet.....	12
3.3 Osallisten tavoitteet .....	12
4 ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	13
4.1 Yleisperustelu ja -kuvaus.....	13
4.2 Kaavan vaihtoehdot .....	14
4.2.1 Kaavaluonnosten vertailu .....	14
4.2.1 Paloaseman säilyttämisen vaihtoehdot .....	15
4.2.2 Rinnakkaiskatuyhteys Inכוןportin alueelle .....	15
4.3 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö.....	16
4.3.1 Maankäyttö.....	16

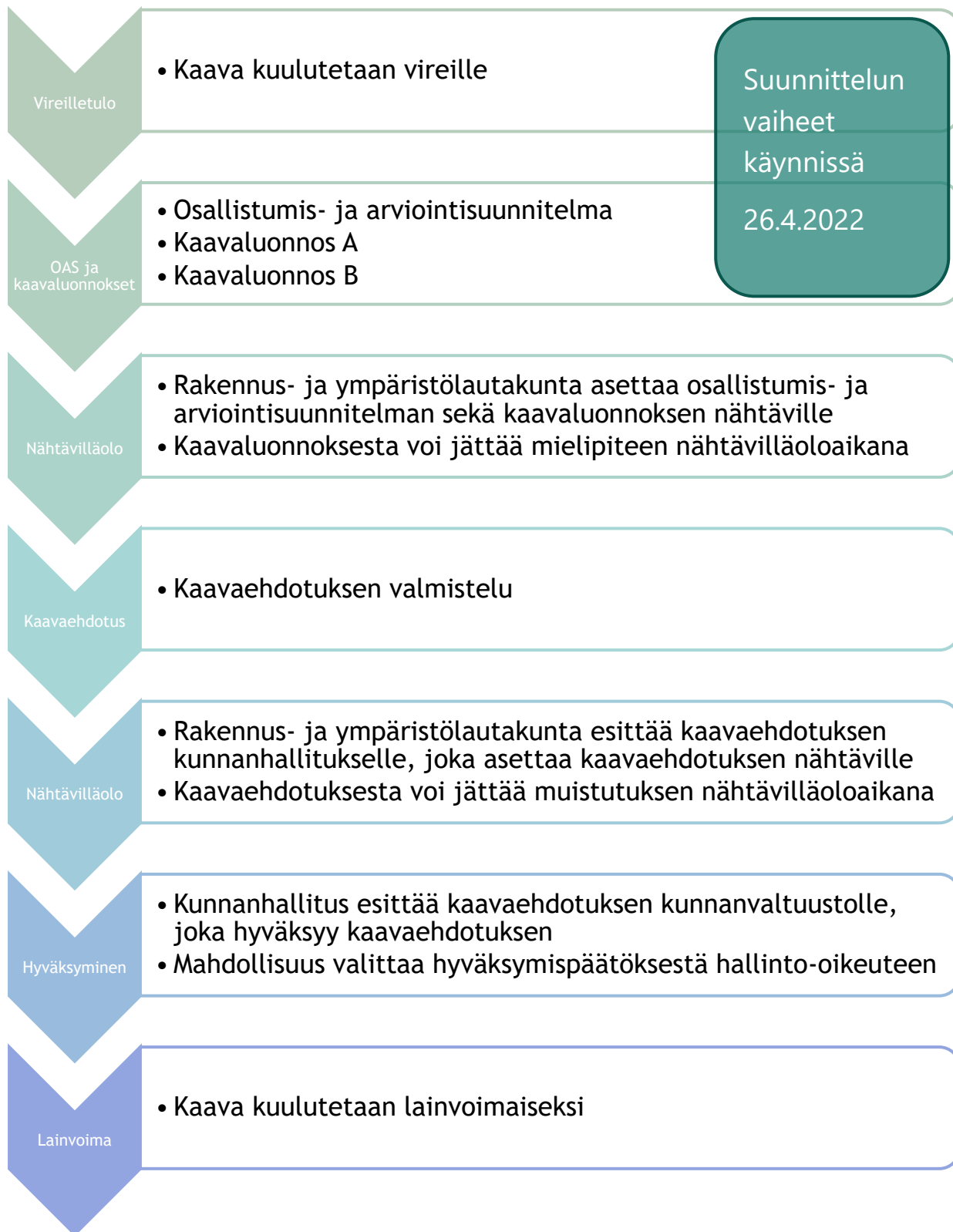
4.3.2 Liikenne.....	17
4.3.3 Palvelut ja elinkeinot.....	17
4.3.4 Yhdyskuntatekninen huolto.....	17
4.3.5 Maaperän rakennettavuus ja puhtaus.....	18
4.3.6 Kaavan mukainen luonnonympäristö .....	19
4.4 Kaavan mukaiset suojelukohteet .....	20
4.5 Ympäristön häiriötekijät .....	20
4.6 Nimistö .....	20
4.7 Mitoitus .....	20
5 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI .....	22
5.1 Kaavaluonnosvaihtoehtojen vaikutusten vertailu .....	22
5.2 Vaikutusten yleisarviointi .....	22
5.3 Vaikutukset vaikutusaloittain.....	23
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	29
Yhteystiedot .....	29

## Liittyvät selvitykset

Asemakaavan muutoksen valmistelussa ja vaikutusten arvioinnissa on käytetty seuraavia selvityksiä:

- Luontoselvitykset (FCG 2015, Keiron 2022 päivitys tekeillä)
- Meluselvitys (SWECO 2022)
- Rakennettavuusselvitys (SWECO 2020)
- Mannerkaavan kaupallinen selvitys (FCG 2020)
- Muinaisjäännösinventointi (Heiskanen&Luoto 2016)
- Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (STADIONARK 2012)
- Liikenneselvitykset ja katusuunnitelmat (FCG, SWECO 2015-2022)
- Maisemallinen vetovoimasuunnitelma (FCG 2016)
- Inכוןportti II yleissuunnitelma 2035, luonnos (ARKJP 2021 tekeillä)
- Inכון kuntakeskuksen pohjoisosien yleissuunnitelma (ARKJP 2022 tekeillä)

## 1 SUUNNITTELUN VAIHEET



## 2 LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Suunnittelutilanne

#### 2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017.

Alueidenkäyttötavoitteet tulee ottaa huomioon alueen suunnittelussa sekä käsitellä kaavaselostuksessa, sikäli kun kaava-alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. (MRL 25§)

#### 2.1.2 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.

#### 2.1.3 Yleiskaava

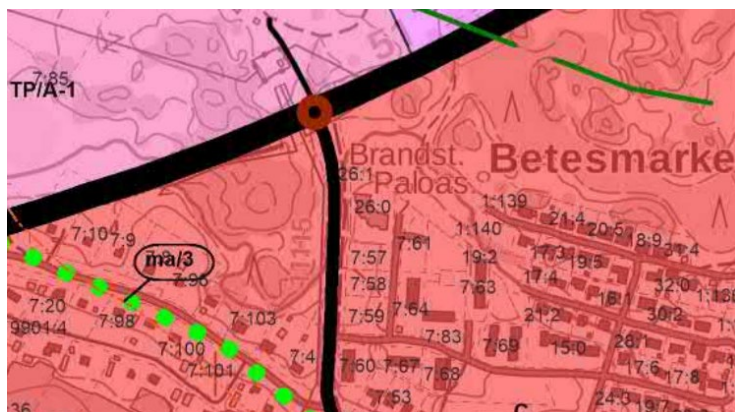
Kunnanvaltuusto hyväksyi manneralueiden yleiskaavan 15.2.2021 kokouksessaan. Lisäksi valitusajan puitteissa kaavamateriaalissa huomattiin asiavirheitä, joiden johdosta kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan uudella päätöksellään 3.5.2021. Kaava ei ole saanut lainvoimaa. Kaavasta on valitettu Helsingin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

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt alueella voimassaolevan Inkoon mannerosien osayleiskaavan 12.12.2002. Inkoon mannerosien osayleiskaavassa alue ympäristöineen on osoitettu kokonaisuudessaan asuntoalueeksi, jolla on suunnittelutarvetta (AC-U).

Valituksenalaisessa manneralueiden yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Bollstantien ja Kantatien 51 risteys on merkitty yleiskaavassa kehitettäväksi liittymäksi. Alueen koillispuolitse kulkee ekologinen yhteystarve.



Kuva: Ote voimassa olevasta manneralueiden yleiskaavasta.



Kuva: Ote kunnanvaltuuston 3.5.2021 hyväksymästä manneralueiden yleiskaavasta.

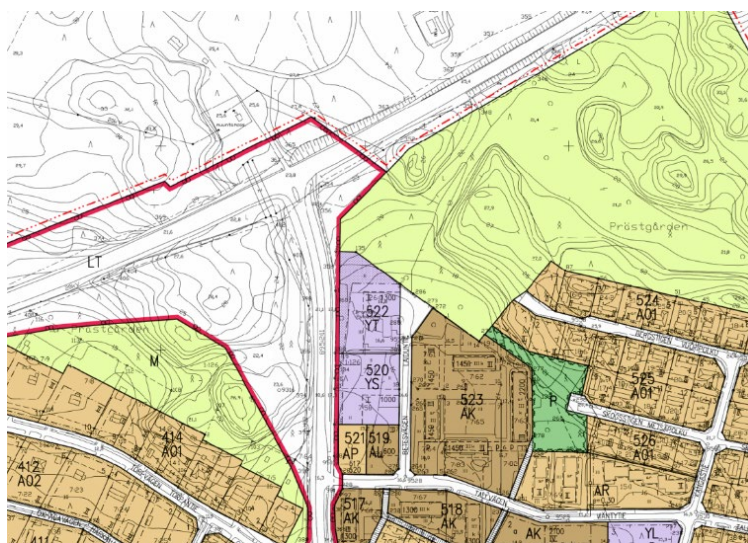
### 2.1.4 Asemakaava

Kaavamuutosalueen osia sisältyy voimassa oleviin, kunnanvaltuuston 19.2.1982 sekä 19.8.1977 hyväksymiin asemakaavoihin.

Kaavamuutosalue koostuu maatalousalueesta (M), kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialueesta (YT), sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YS), autopaikkojen tai -katosten korttelialueesta (AP), liikerakennusten korttelialueesta (AL) sekä yleisen tien alueesta (LT).

Kortteleihin 519-522 sijoittuu ajantasa-asemakaavassa 1-2 -kerroksisen rakentamisen mahdollisuus. Tästä on toteutunut ainoastaan kortteli 522, jolla sijaitsee nykyinen ja käytöstä poistuva paloasema.

Asemakaavamääräysten mukaan AP-korttelialueelle tulee sijoittaa korttelien 517-520 autopaikkoja. Tämä pysäköinti ei ole toteutunut. Asemakaavan muutos ei käsitä eteläpuolisia kortteleita 517 ja 518, joille voidaan arvioida tarvittavan edelleen 15-25 autopaikkaa kaavamuutosalueelle. Arvio autopaikkatarpeesta tarkentuu kaavaprosessin aikana.



Kuva: Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

### 2.1.5 Rakennusjärjestys

Inkoon kunnan rakennusjärjestys on astunut voimaan vuonna 2002.

### 2.1.6 Tonttijako

Kaavamuutosalueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako.

### 2.1.7 Rakennuskiellot

Kaavamuutosalueella ei ole rakennuskieltoa.

### 2.1.8 Pohjakartta

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset.

### 2.1.9 Muut aluetta koskevat päätökset

- Kaavoitusohjelma 2021-2024 kh 29.3.2021 § 64
- Kaavoituskatsaus 2021 kh 24.5.2021 § 113
- Kaavoitusohjelma 2022-2024 kh 15.3.2022 § 43

### 2.1.10 Yleissuunnitelmat

#### **Inkoonportti II yleissuunnitelma 2035**

Alueen asemakaavojen muutosten kokonaisarviointia varten on laadittu Kantatie 51:n varrelle Tähteläntien ja Bollstantien risteysten välille yleissuunnitelma 2035 (Arkkitehtitoimisto Jussi Partanen, luonnos 14.9.2021). Yleissuunnitelma palvelee alueelle laadittavia asemakaavan muutoksia ja esittää suurpiirteisesti kehitettävän aluekokonaisuuden.



*Kuva: Inkoonportti II yleissuunnitelma 2035, viistokuva etelän suunnalta.*

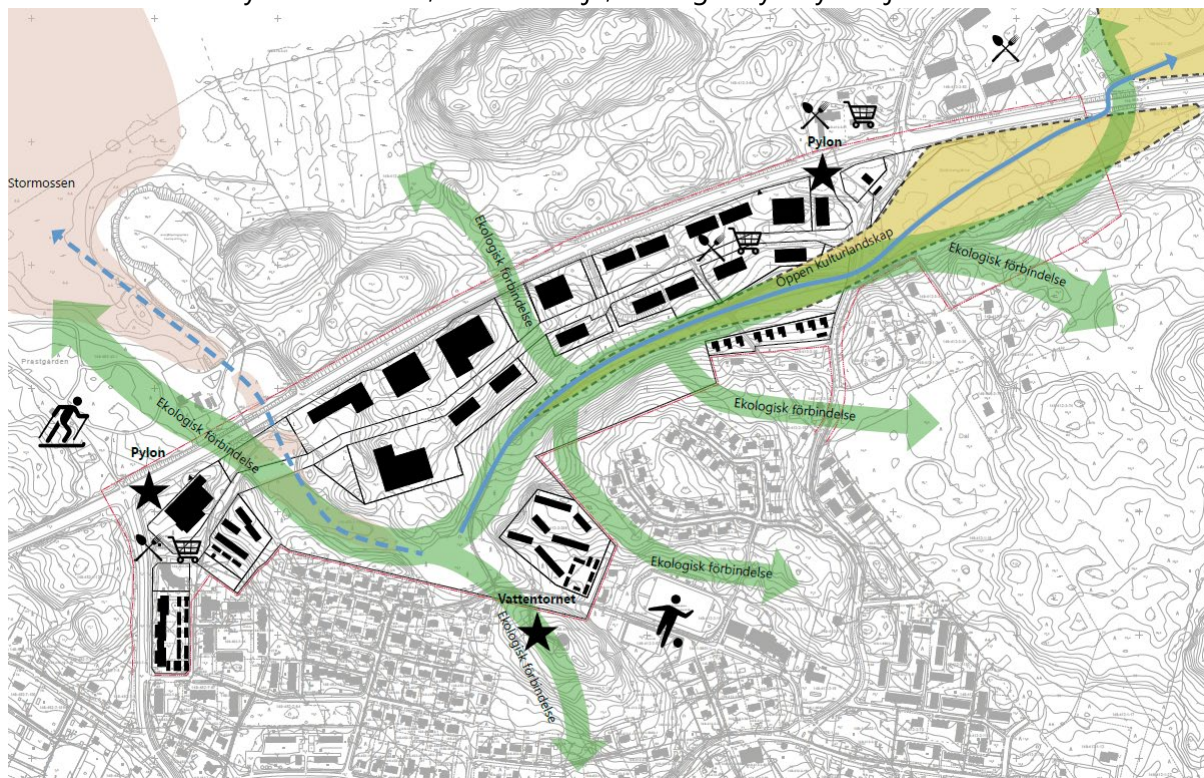


Yleissuunnitelmassa tarkastellaan maankäytön ja liikenteen suunnitteluun vaikuttavat reunaehdot ja muodostetaan niiden yhteensovittamisesta tulevaisuuteen tähtäävä kokonaiskuva.

Yleissuunnitelmassa on tutkittu vaihtoehtoisia maankäyttömahdollisuuksia:

- Bollstantien risteuksen alueelle on tutkittu nykyisen paloaseman säilyttäviä ja purkavia yritysrakentamisen vaihtoehtoja, kauppaa, asuinrakentamista sekä terveyskeskus ja siihen liittyvää palveluasumista.
- Bollstantien sekä Tähteläntien liittymäratkaisut kantatielle 51 perustuvat yhteistyössä ELY-keskuksen kanssa laadittuun esiselvitykseen (SWECO 2021).  
Länsipäätteen Bollstantien alueen liikenteen ja pysäköinnin järjestelyjä sekä mahdollisen uuden rinnakkaiskadun liittymää Bollstantiehen on tarkasteltu erikseen loppuvuonna 2021 (SWECO).

Yleissuunnitelmassa on lisäksi tarkasteltu viitteellisellä tarkkuudella alueen virkistyskäyttöä, hulevesien käsittelyn lähtökohtia, luontoarvoja, ekologisia yhteyksiä ja korkeusasemia.

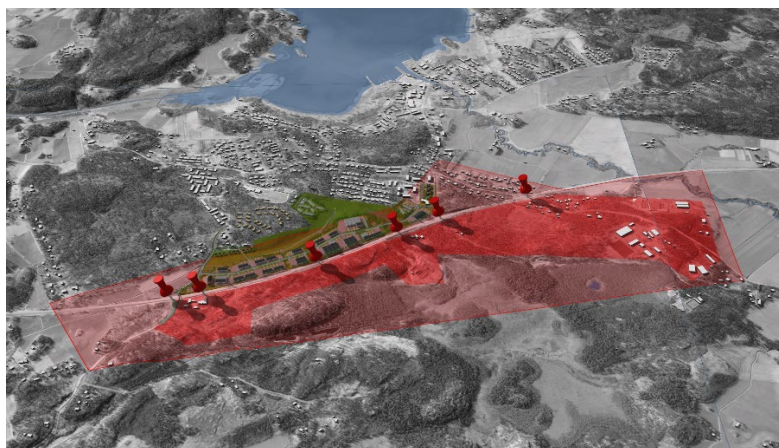


Kuva: Inkoonportti II yleissuunnitelma 2035, virkistys- ja maisemakokonaisuuksia, ekologisia yhteystarpeita.

## Inkoon kuntakeskuksen pohjoisosien yleissuunnitelma

Inkoon kuntakeskuksen kehittämistyö käynnistyy ja osana sitä vuonna 2022 laaditaan Inkoon kuntakeskuksen pohjoisosien yleissuunnitelma. Työ etenee asemakaavan muutoksen aikana ja toimii kaavaehdotusvaiheessa selvityksenä, joka käsittää Inkoonportin alueet kantatien 51 varrella sekä nykyisen Nylund-areenan virkistysalueet. Työssä tarkastellaan alueen toiminnalliset, liikenteelliset, ekologiset ja maisemalliset kokonaisuudet ja kytkökset.

Täydentyy kaavaehdotusvaiheessa.



*Kuva: Inkoon kuntakeskuksen pohjoisosien yleissuunnitelman tarkastelualue viistoilmakuvassa pohjoisen suunnasta.*

## 2.2 Selvitys alueesta

### 2.2.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Inkoon kuntakeskuksen yhteydessä kantatien 51 ja Bollstantien liittymän itäpuolella. Bollstantie on lyhin reitti kantatieltä 51 Inkoon kuntakeskukseen ja satamaan, mutta liittymäalueen ympäristö on pääosin rakentumaton ja jää taajamakuvasa vähälle huomiolle. Alueen luoteispuolella sijaitsee merkittävä virkistysalue ja Stormossen-suo.

Alueen maisema koostuu kantatien varren vuorottaisista kallio- ja metsäalueista sekä Bollstantien ja Laiduntien välisestä puistomaisesta rakentumattomasta korttelista. Laiduntie ja rakentumaton kortteli on alimmillaan noin kerroksen verran Bollstantietä alempana.

### 2.2.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijoittuu kuntakeskuksen luoteisnurkalle ja sisääntuloväylälle. Ympäriällä on toteutunutta kerrostaloaluetta sekä pientaloaluetta. Suunnittelualueella sijaitsee yksi rakennus: käytöstä poistuva paloasema, jolle suunnitellaan korvaavaa sijaintia Tähteläntien risteykseen Inkoonportti 2 asemakaavassa. Paloasema on arkkitehtuuriltaan mielenkiintoinen ja ensimmäinen rakennus, jonka kuntakeskukseen saapuva huomaa.

### 2.2.3 Luonnonolosuhteet

Suunnittelualueen keskeiset huomioitavat luontokokonaisuudet ovat alueen koillispuolella säilytettävä maakunnallinen ekologinen yhteystarve sekä suunnittelualueen koillisosassa sijaitseva paikallisesti arvokas Betesmarkenin suoalue, joka kytkeytyy merkittävään Stormossenin suoalueeseen. Suunnittelualueen koillisosissa sijaitsee varttunutta ja

Arkkitehtitoimisto Jussi Partanen

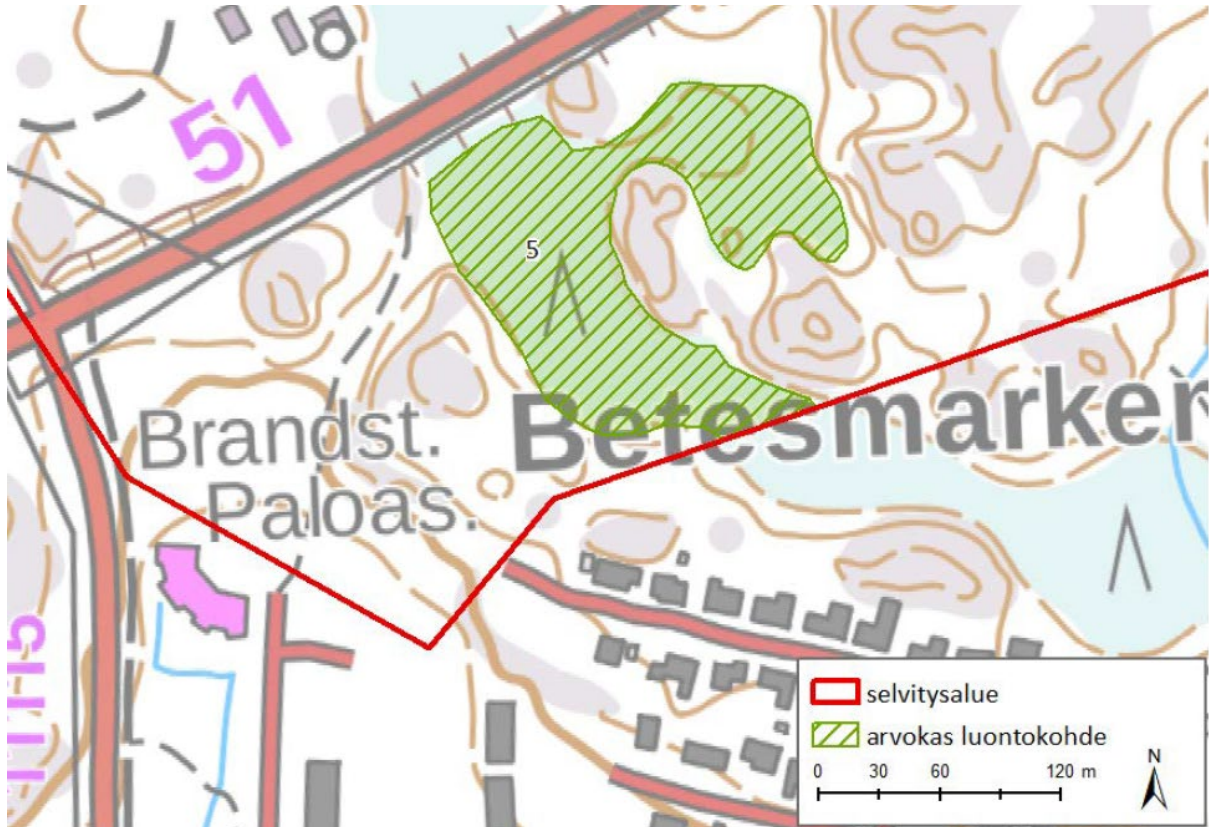
[www.arkjp.fi](http://www.arkjp.fi)

+358 (0) 44 734 6387



monimuotoisuuden kannalta huomionarvoista metsää, jolla yhdessä kosteikon kanssa on myös huomionarvoinen rooli hiilivarastona. Suunnittelualueella on myös havaittu vuoden 2016 luontoselvityksessä leppälintu, joka on kansainvälinen vastuulaji.

Luontoselvityksessä 2016 maankäytön suunnittelussa suositellaan huomioitavaksi arvokkaan luontokohteen ominaispiirteiden sekä ekologisten yhteyksien säilyttäminen.



Kuva: luontoselvitys 2016, Betesmarkenin arvokas suoalue.



Kuva: paikkatietokoosteesta Metsäkeskuksen puustomassaa kuvaava ruudukko ja luonnon monimuotoisuutta ilmentävä SYKE:n Zonation-analyysi esitettyinä päällekkäin. Tummemmat pikselit kuvaavat merkittävämpää

Arkkitehtitoimisto Jussi Partanen

[www.arkjp.fi](http://www.arkjp.fi)

+358 (0) 44 734 6387



puustomassaa, punainen väri kuvaa monimuotoisuuden näkökulmasta arvokkaampaa aluetta. Suunnittelualue esitettyinä punaisella soikiolla ja maakunnallinen ekologinen yhteystarve esitettyä turkoosilla katkoviivalla.

### 2.2.4 Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa pääosin kunta, jonka lisäksi alueella on yksi yksityinen maanomistaja, Karis Telefon Ab.

### 2.2.5 Suojelukohteet

Suunnittelualueella ei sijaitse suojeltavia kohteita.

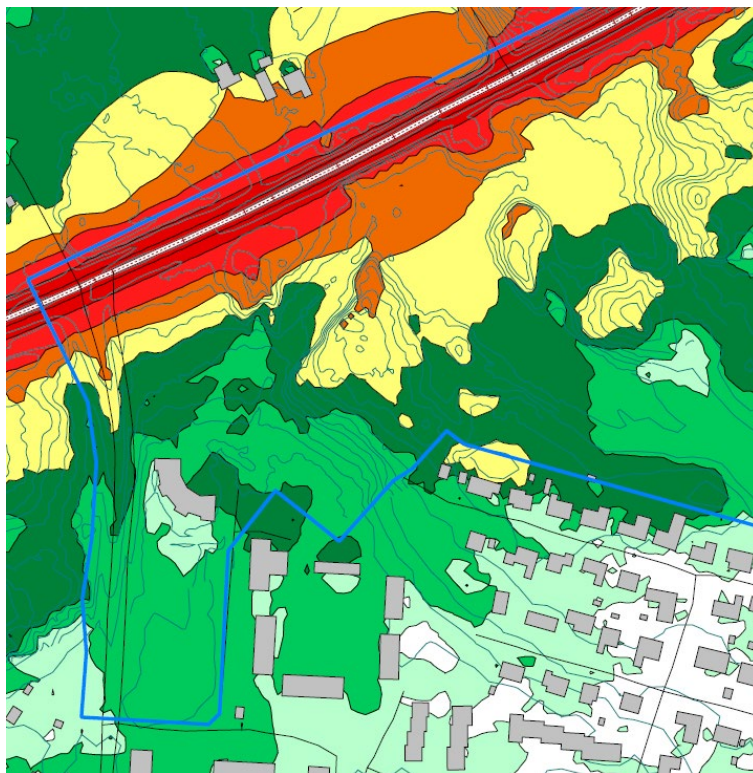
Paloasemarakennus on edustava ja olisi tavoiteltavaa löytää sille uusi, säilyttävä käyttötarkoitus.

### 2.2.6 Ympäristön häiriötekijät

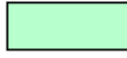






Suunnittelualueelle kantautuu kantatie 51:n melua ja pienhiukkasia.

Melutilannetta on tarkasteltu meluselvityksessä 31.3.2022 (SWECO). Alueen pohjoisimmissa osissa melutaso on herkille käyttötarkoituksille haastava.

Bollstantien liikennemäärä on vähäinen eikä siten edellytä erityistä meluntorjuntaa. Bollstantien liikenne aiheuttaa kuitenkin valohäiriötä kadun korkeusaseman alapuolelle, mikä tulisi huomioida korttelin korkeusasemia suunniteltaessa.



Kuva: Meluselvitys (2022), päivämelun tasot liikennemäärien ennustevuonna 2040.

	> 40.0 dB
	> 45.0 dB
	> 50.0 dB
	> 55.0 dB
	> 60.0 dB
	> 65.0 dB
	> 70.0 dB

## 3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

### 3.1 Kunnan ja seudun yleiset tavoitteet

Kuntatason tavoitteita asemakaavan muutokselle ovat muun muassa:

- Muodostaa merkittävin portti kantatieltä 51 kuntakeskukseen laadukkaan rakentamisen ja maisemakuvan avulla ja siten lisätä kuntakeskuksen näkyvyyttä ja vetovoimaa ohiajajille.
- Tarkastella, minkälainen kaupan-, palvelu- tai yritysalue sopisi tälle sijainnille ja tukisi kuntakeskuksen kaupallista elinvoimaa. Tavoitteena on tutkia sijaintivaihtoehto uudelle terveysasemalle. Lisäksi tavoitteena on sijoittaa alueelle ekopiste. Alue on myös luonteva sijainti asumiselle. Asuminen on alueella toissijainen tavoite ja sen tulisi muodostaa kuntakeskuksen portin laadukasta taajamakuva.
- Bollstantien muuttaminen katualueeksi.
- Kuntakeskuksen läpäisevän maakunnallisen ekologisen yhteyden varmistaminen.
- Ilmastoviisas ja luonnon monimuotoisuuden huomioiva maankäytön ratkaisu, huomioiden keskeinen ja aktiivinen sijainti kuntakeskuksessa. Selvitysten perusteella keskeistä on alueen koillisosan sini-viherrakenteen riittävä säilyttäminen.

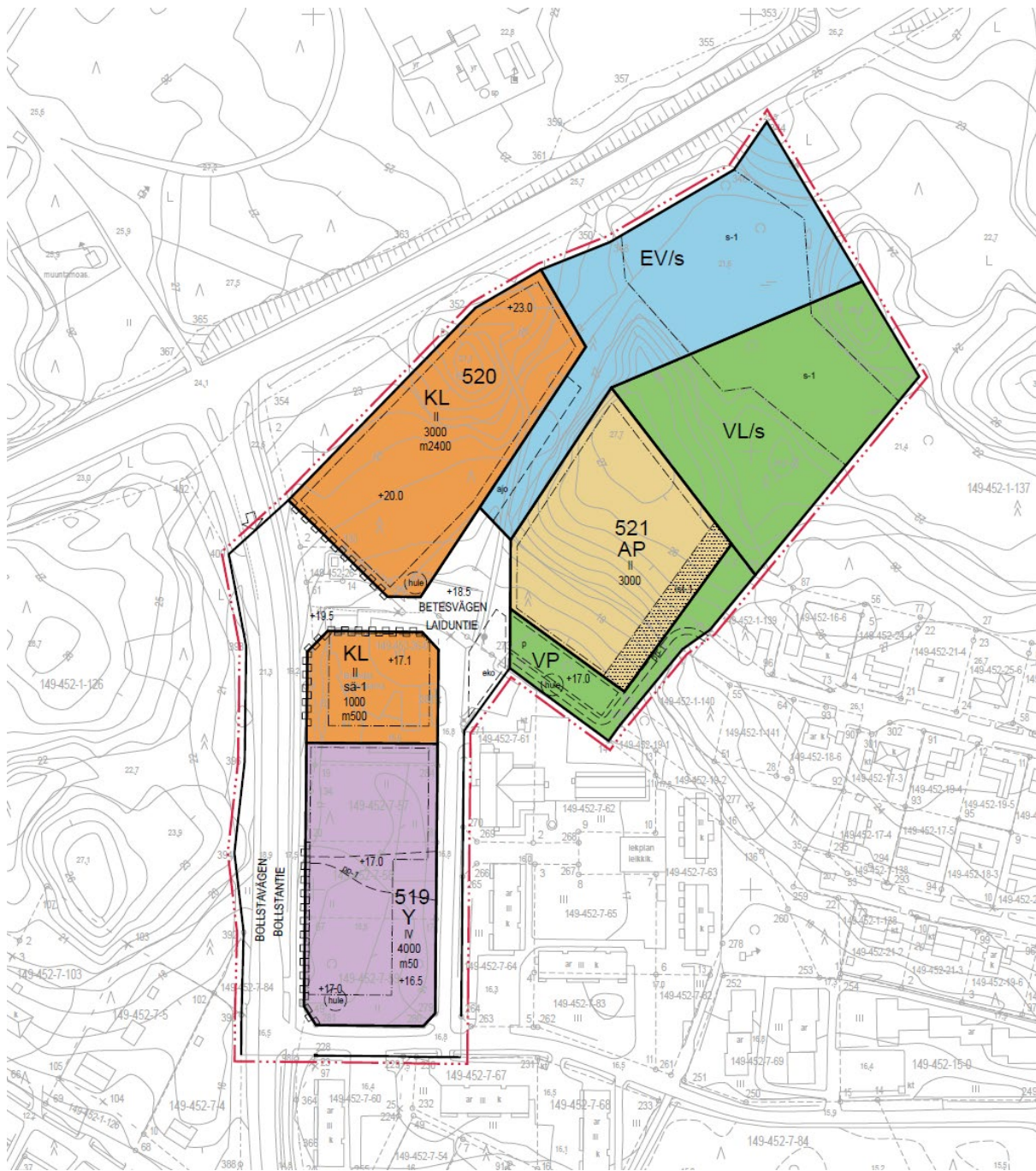
### 3.2 Alueen toimintojen ja ympäristön laadun tavoitteet

Tavoitteet tarkentuvat valitun kaavavaihtoehdon perusteella ehdotusvaiheessa.

### 3.3 Osallisten tavoitteet

Tavoitteet tarkentuvat palautteen perusteella ehdotusvaiheessa.

## 4 ASEMAKAAVAN KUVAUS



Kuva: Kaavaluonnos B, jossa on osoitettu terveyskeskukselle Y-korttelialue. Kaavaluonnoksessa A sama korttelialue on varattu asuinkerrostalojen ja -rivitalojen korttelialueeksi AKR.

### 4.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

Bollstantie on lyhin ja selkein reitti kantatieltä 51 Inoon satamaan ja kuntakeskuksen palveluille. Asemakaavan muutos vahvistaa Inoon kirkonkylän näkyvyyttä kantatielle ja muodostaa taajamakuullisen ja toiminnallisen portin kuntakeskukseen. Asemakaavan muutoksella määritetään ja turvataan luontoarvoiltaan säilytettävät alueen koillisosat.

Arkkittehtitoimisto Jussi Partanen

[www.arkjp.fi](http://www.arkjp.fi)

+358 (0) 44 734 6387



## 4.2 Kaavan vaihtoehdot

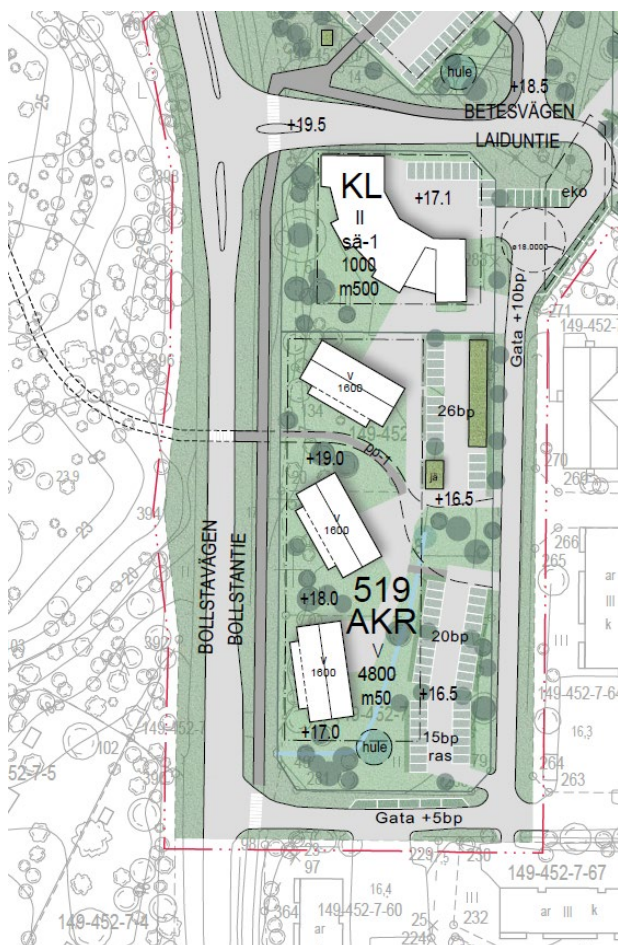
### 4.2.1 Kaavaluonnosten vertailu

Asemakaavan luonnosvaiheessa on valmisteltu kaksi kaavavaihtoehtoa, A ja B. Vaihtoehdot koskevat Bollstantien varren korttelia 519 kaavamuutosalueesta.

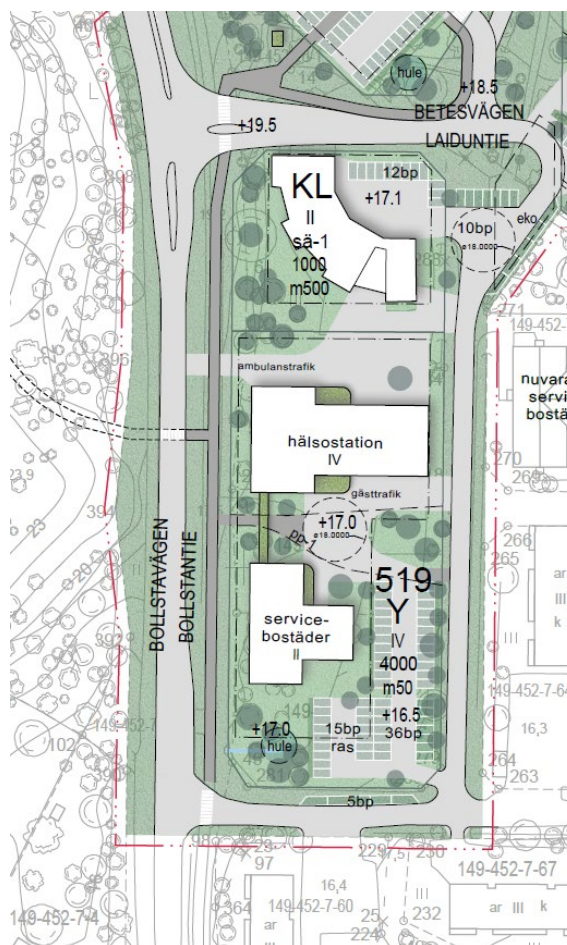
**Luonnoksessa A** Bollstantien varrelle osoitetaan asuinkerrostalojen ja -rivitalojen korttelialue (AKR). Viitesuunnittelussa on pyritty löytämään taajamakuullisesti luonteva, kaunis, pienimittakaavainen ja vehreä vaihtoehto asuinkerrostaloille. Viistoittaiset 50-luvun henkiset harjakattoiset kerrostalot muodostavat katutilaan "päätyharjojen viuhkan" ja niiden välistä ja edustalla säilyy puistomaisia ja vehreitä näkymiä.

**Luonnoksessa B** Bollstantien varrelle osoitetaan yleisten rakennusten korttelialue (Y), jolle saa sijoittaa terveysaseman sekä erityisasumista. Terveysaseman tontinkäyttö perustuu erilliseen Inkooseen laadittuun terveysaseman viitesuunnitelmaan, erityisasumisen massoittelu toisintaa viereisen korttelin palveluasumista. Tavoitteena on muodostaa terveysasemasta myös palveluasumista tukeva kokonaisuus.

#### Luonnos A



#### Luonnos B



Molemmat vaihtoehdot ovat taajamakuullisesti sopivia keskeiselle ja näkyvälle sijainnille, jonka rakentaminen ei ole vielä toteutunut. Rakentaminen sijoittuu kadun varteen ja vahvistaa taajamakuullista porttia. Molemmissa vaihtoehdoissa Bollstantien varrelle jää tilaa säilyville puille ja katupuille, vaikka rakennukset sijoittuvat kohtuullisen lähelle katua. Molemmissa vaihtoehdoissa viereisen korttelin suuntaan jätetään viitesuunnitelmassa vehreitä piha-alueita, puistomainen korttelireitti ja säilytetään olevaa puustoa.

Asuinvaihtoehto (Luonnos A) muodostaisi mittakaavallisesti miellyttävämmän, vehreämmän ja pikkukaupunkihenkisen portin taajamalle. Pihat muodostavat hulevesiaiheineen vehreän ja puistomaisen kokonaisuuden ja rakentaminen sijoittuu etäälle naapurien ikkunanäkymistä.

Terveysasemavaihtoehto (Luonnos B) muodostaisi toiminnallisesti merkittävämmän kokonaisuuden ja tarjoaisi keskeisen sijainnin terveysasemalle. Terveysasemalle on tutkittu myös muita sijainteja Inkoossa. Vaihtoehto B valitaan kaavaehdotukseen, jos se on tutkituista sijainneista luontevin. Jatkosuunnittelussa olisi tällöin tärkeää löytää terveysasemalle taajamakuullisesti kaunis ja pikkukaupunkiin sopiva arkkitehtuuri.

#### 4.2.1 Paloaseman säilyttämisen vaihtoehdot

Nykyinen paloasema poistuu käytöstä ja sille tutkitaan korvaavaa sijaintia Inכוןportti 2 asemakaavassa kantatie 51:n ja Tähteläntien risteysalueelle. Uusi paloasema vastaa paremmin pelastustoiminnan tarpeisiin.

Kaavamuutos kannustaa säilyttämään nykyisen paloasemarakennuksen ja löytämään sille uuden käyttötarkoituksen. Paloasemarakennus voisi soveltua esimerkiksi venekaupaksi, ateljeetilaksi tai vastaavaksi ympäristöhäiriötä tuottamattomaksi liike- tai työtilaksi. Korttelialueelle osoitetaan hieman nykyistä paloasemaa enemmän rakennusoikeutta muutosjoustavuutta tuomaan.

Mikäli paloasemalle ei kuitenkaan löydy uutta käyttötarkoitusta, suojelumerkintää kevyempi säilyttämismerkintä mahdollistaa rakennuksen merkittävän muuttamisen tai erillisen harkinnan perusteella rakennuksen purkamisen poikkeamalla kaavasta.

#### 4.2.2 Rinnakkaiskatuyhteys Inכוןportin alueelle

Suojaviheralueelle (EV) on Inכוןportti II yleissuunnitelmassa 2035 esitetty rinnakkaiskatuyhteyttä Laiduntieltä Inכוןportin yritysalueille. Rinnakkaiskatuyhteyden toteuttaminen perustuisi tulevaisuudessa kaavamuutosalueen itäpuolelle kaavoitettavaan yritysalueen laajennukseen ja edellyttäisi kaavamuutosta ja erillistä arviointia suhteessa luontoarvoihin. Tässä kaavamuutoksessa katuyhteys jätetään aluevaraukseksi, jolla tunnustetaan luontoarvojen säilytystarve.



## 4.3 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

### 4.3.1 Maankäyttö

#### **Liikerakentaminen ja kaupan kokonaisuus**

Asemakaava mahdollistaa kaupan rakentamista parhaan näkyvyyden alueelle kantatien 51 varrelle. Kaupallisille toiminnoille on osoitettu oma uusi katu, jolloin ne ovat selkeästi saavutettavissa ja Mäntytie rauhoittuisi asuinalueen liikenteelle. Kaupan kehittämiseksi tällä sijainnilla on käynnissä yksityinen n. 3000 k-m<sup>2</sup>, 2400 myymäläneliömetrin kokoinen hanke, jonka viitesuunnittelu palvelee asemakaavan muutosta. Toiveena olisi myös, että nykyiselle paloasemarakennukselle löytyisi sen säilyttävä uusi käyttötarkoitus soveltuvilta osin liiketilana. Kaavaluonnoksen yhteenlaskettu myymälän rakennusoikeus on 2950k-m<sup>2</sup>.

Inkoon mannerkaavan kaupallisessa selvityksessä (FCG 2020) todetaan seuraavaa:

*Uudet 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. Kunnan sisäisen palveluverkon näkökulmasta Inkoon keskustan tulee kuitenkin olla kaupan ensisijainen sijaintipaikka. Kaupallisten palvelujen hajauttaminen laajalle alueelle voi heikentää Inkoon kaupallista vetovoimaa. Keskustatoimintojen alueella potentiaalisimmat kaupan alueet ovat kantatien 51 ja Bollstanintien sekä valtatie 51 ja Tähteläntien risteysalueet kantatien eteläpuolella. Niille sijoittuvat palvelut voivat hyödyntää myös ohikulkuliikenteen kysyntää ja ovat hyvin saavutettavissa paikallisille asukkaille.*

*Koska yleiskaavassa osoitettu keskustatoimintojen alue on laaja, olisi Inkoon keskustan kaupan toiminta- ja kehitysedellytysten varmistamiseksi tarkoituksenmukaista määrittellä alueet, joille voi sijoittua vähittäiskaupan suuryksiköitä. Keskustan lisäksi tällaisia alueita ovat ensisijaisesti kantatien 51 ja Bollstanintien sekä valtatie 51 ja Tähteläntien risteysalueet kantatien eteläpuolella. Niille sijoittuvat palvelut voivat hyödyntää myös ohikulkuliikenteen kysyntää ja ovat hyvin saavutettavissa paikallisille asukkaille.*

Kaupan sijoittaminen Bollstantien liittymäalueelle on Inkoon palveluverkon kehityksen näkökulmasta luontevaa ja se selkeästi tukee myös keskustan maankäyttöä. Kauppaa osoitetaan vähemmässä määrin Tähteläntien liittymän alueelle vireillä olevassa Inkoonportti 2 -asemakaavassa. Tulevaisuudessa olisi luontevaa osoittaa kauppaa Tähteläntien liittymän pohjoispuolisen nykyisen huoltoaseman yhteyteen siten, että se kytkeytyy kevyen liikenteen sillan kautta myös Tähteläntien eteläpuolelle.

#### **Muu rakentaminen**

Kaavassa osoitetaan asuinpientalojen korttelialue Laiduntien itäpuolelle maisemallisesti oivalliselle länsirinteelle. Rinteen maisemakuvaa säilytetään istutettavalla alueen osalla pientalokorttelin itäreunalla nykyisten puistojen ja pientaloalueiden suunnalla.

Kaavaluonnoksissa tarkastellaan terveyskeskuksen ja siihen tukeutuvan palveluasumisen vaihtoehtoa sekä asuinvaihtoehtoa Bollstantien varrelle. Molempien vaihtoehtojen tavoitteena on muodostaa Bollstantien taajamakuvasta kuntakeskuksen kaunis portti.

Lisäksi kaavassa osoitetaan ekopiste kaupallisen alueen yhteyteen.

### 4.3.2 Liikenne

Kaavassa varataan Bollstantien ja Laiduntien jatkeen uudet katualueet.

#### **Ajoneuvoliikenne**

Laiduntien jatkeen liittymä Bollstantiehen on tutkittu erillisessä katuluonnoksessa (SWECO 2021). Laiduntie liittyy lähelle kantatien 51 liittymää, jossa se selkeyttää ajoyhteyttä kaupan alueelle ja rauhoittaa Mäntytieta palvelemaan asuinalueen liikennettä. Laiduntielle on suunniteltu mutka, jolta liitytään pysäköintialueille ja jolla sijaitsee ekopiste. Järjestely mahdollistaa kadun korkeusasemien joustavan jatkosuunnittelun ja vähentää läpiajon houkuttavuutta Laiduntiellä.

#### **Pysäköinti**

Ajantasa-asemakaavassa on esitetty pysäköintialue, joka palvelee kaavamuutoksen ulkopuolisia kortteleita 517 ja 518. Vielä 1970-luvulta asti toteutumattomien pysäköintipaikkojen arvioitu määrä on 25ap. Koska vanhaa pysäköintinormia 1ap/asunto voidaan edelleen pitää ajantasaisena, kaavamuutoksessa on tutkittu vastaava rasitepysäköintimahdollisuus kortteleille 517 ja 518. Rasitepysäköinti toteutuisi osin korttelissa 519 ja osin katualueilla.

#### **Kävely ja pyöräily**

Kaavaan liittyvä huomattavin kävelyn ja pyöräilyn yhteys kulkee kuntakeskuksesta pohjoispuolisille virkistysalueille Bollstantien varrella ja kantatien 51 liittymän yli, nykyisellään epävirallisen luonteisesti ja vaarallisesti. Yhteys olisi hyvä ohjata kaavamuutoksen länsipuoliselta liikennealueelta ylikulkusiltana. Kaavamuutoksen suunnittelu tukee tätä siten, että Bollstantien varrelle ohjataan korttelin läpäiseviä puistomaisia kävelyreittejä, jotka kytkeytyvät myös Laiduntien itäpuolen puistoalueen kautta asuinalueen puistoihin ja katuihin. Siltayhteys on esitetty mahdollisuutena havainnekuviissa.

### 4.3.3 Palvelut ja elinkeinot

Kaava-alue tukeutuu Insoon kuntakeskuksen palveluihin ja täydentää niitä kaupallisilla palveluilla. Alueelle voi sijoittua myös ravintolapalveluita ja muita Länsiväylän liikennettä palvelevia toimijoita sekä ympäröivää maankäyttöä palvelevia lähipalveluita kuten parturi.

Kaavaluonnos B:ssä alueelle osoitetaan uusi terveysasema ja erityisasumista.

### 4.3.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue tukeutuu kunnallistekniseen verkostoon ja kaavan aluevarauksissa, pääsääntöisesti katualueilla on alustavasti huomioitu tulevan verkoston tarpeet. Nykyiset kunnallistekniset johdot kulkevat kaavamuutoksen Laiduntiellä ja EV/s -alueella.

Laiduntien mutkaan on merkitty ekopiste eli jätteiden kierrätys- ja lajittelupiste.

Arkkitehtitoimisto Jussi Partanen

[www.arkjp.fi](http://www.arkjp.fi)

+358 (0) 44 734 6387

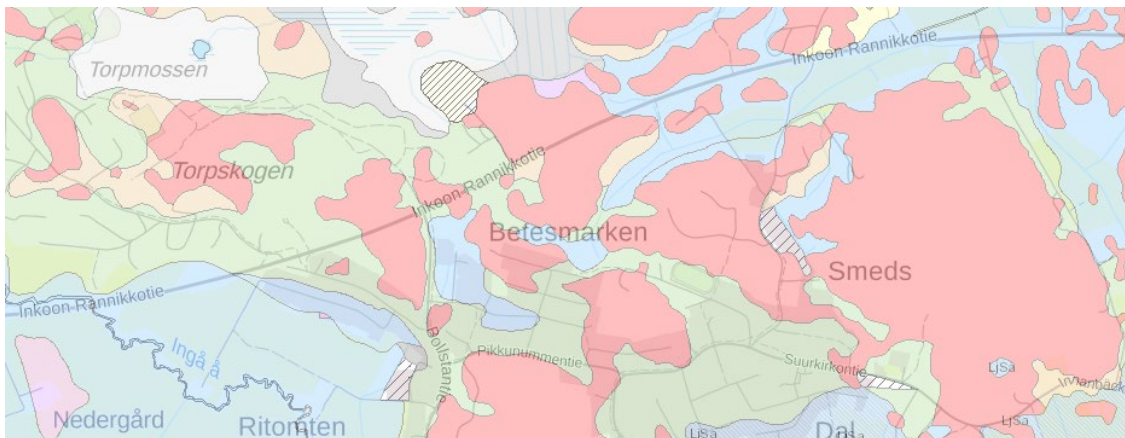


Vireillä oleva Inכוןportti 2 asemakaava mahdollistaa uuden paloaseman sijoittamisen Tähteläntien liittymän vierelle. Paloasemasta on käynnissä erillinen hankesuunnittelu, jossa suunnitellaan tulevaisuuden tarpeisiin nykyistä paremmin vastaava rakennus.

Alueen hulevedet valuvat nykyisten korkeusasemien ja purojen mukaisesti koillisesta lounaaseen, josta ne kulkevat Bollstantien alitse. Kaavaratkaisun lähtökohta on tukeutua tähän luonnolliseen valumasuuntaan. Hulevedet hidastetaan ja käsitellään korttelikohtaisesti ennen niiden ohjaamista puroihin. Hulevesien käsittelyn näkökulmasta kalliainen ja savinen maaperä ei ole alueella luonnostaan erityisen imeyttävää, joten kaavassa annetut määräykset hulevesien käsittelystä kannattaa huomioida varhaisessa vaiheessa jatkosuunnittelussa.

#### 4.3.5 Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Alueelle on laadittu rakennettavuusselvitys (SWECO 2020). Kaava-alueen korttelialueet ovat pääosin rakentamatonta metsä- tai puistomaista aluetta. Maaperä on Bollstantien varrella vaikeasti rakennettavaa pehmeikköä, muualla rakennettavuudeltaan normaalia tai rinnemaastoa. Rakennettavuutta palvelee paikallinen mahdollisuus massanhallintaan siten, että kantatien 51 varren KL-korttelialueen maamassoja voidaan hyödyntää Bollstantien varren savikon rakentamisessa.



Kuva: Maaperäkarta 1:20000, [www.paikkatietoikkuna.fi](http://www.paikkatietoikkuna.fi)



Keskeiset luontoarvot sijoittuvat alueen koillisosaan, jossa kaavaratkaisulla turvataan niiden säilyminen ajantasa-asemakaavaan verrattuna. Kaavamuutosalueen koillisosissa osoitetaan säilytettävät ekologisen yhteyden ja luonnon monimuotoisuuden näkökulmista tärkeät kosteikkoalueet (VL/s ja EV/s). Lähivirkistysalue palvelee sijaintinsa puolesta paikallista virkistäytymistä. Suojaviheralue on kantatie 51:n melualueita ja se toimii myös aluevarauksena mahdolliselle tulevalle rinnakkaiskadulle. Korttelien ja viheralueiden rajat sijoittuvat vedenjakajalle siten, että korttelialueiden hulevedet eivät valu kosteikkoon.

Puistoalue (VP) sijoittuu Laiduntien nykyiseen päätteeseen, käytöstä poistuvan paloaseman itäpuolelle. Puisto toimii yhtäältä virkistysyhteytenä taajamarakenteen sisällä. Pysäköinnille on viitesuunnitelmassa osoitettu noin puolet puistoalueen alasta, jolloin noin puolet alueesta jäisi vehreäksi puistoksi ja olevaa puustoa säilytettäisiin.

#### 4.4 Kaavan mukaiset suojelukohteet

Kaava-alueella ei sijaitse suojelukohteita.

Käytöstä poistuva paloasemarakennus on merkitty säilytettävä rakennus (sä-1) -merkinnällä, joka yhdessä rajoitettujen kaavamerkintöjen ja rakennusoikeuden kanssa kannustaa etsimään sille uutta käyttötarkoitusta jatkosuunnittelussa.

#### 4.5 Ympäristön häiriötekijät

Meluselvityksen perusteella kantatien melua voidaan hyvin torjua rakennusten ja rakenteiden sijoittelulla yleissuunnitelman 2035 ja kaavaratkaisun mukaisesti. Melumallinnuksen perusteella normaalit julkisivurakenteet riittävät tällöin siihen, että melulle asetetut ohjevarvot täyttyvät kantatien 51 varren rakennusten sisätiloissa.

#### 4.6 Nimistö

Tarkentuu kaavaehdotusvaiheessa.

#### 4.7 Mitoitus

Mitoitustiedot tarkentuvat kaavaehdotusvaiheessa pinta-alojen osalta.

Kaavamuutosalueen laajuus on 63.9ha. Alueen kokonaismitoitus vaihtoehtoilla A ja B on esitetty seuraavassa taulukossa.

	<b>Kokonais- rakennus- oikeus</b> k-m <sup>2</sup>	<b>Asuin- rakennus- oikeus</b> k-m <sup>2</sup>	<b>Myymäla- rakennus- oikeus</b> k-m <sup>2</sup>	<b>Mahdollisia työpaikkoja</b> <b>1/100k-m<sup>2</sup></b> kpl tp	<b>Mahdollisia asukkaita</b> <b>1/50k-m<sup>2</sup></b> kpl as
<b>Luonnos A</b>	11800	7800	2950	69	156
<b>Luonnos B</b>	11000	3000	2950	30	60

#### KL Liikerakennusten korttelialueet kortteleissa 519 ja 520

Korttelin 520 KL-korttelialueen rakennusoikeus on 3000k-m<sup>2</sup>, josta enintään 2400k-m<sup>2</sup> saa toteuttaa myymälätilaksi.

Arkkitehtitoimisto Jussi Partanen

[www.arkj.fi](http://www.arkj.fi)

+358 (0) 44 734 6387



Vanhan paloaseman KL-korttelialueen rakennusoikeus on 1000k-m<sup>2</sup>, josta enintään 500k-m<sup>2</sup> saa toteuttaa myymälätilaksi. Rakennus on merkitty säilytettäväksi.

Suurin sallittu kerrosluku on 2.

### **AP asuinpientalojen korttelialue, kortteli 521**

Korttelin rakennusoikeus on 3000k-m<sup>2</sup>.

Suurin sallittu kerrosluku on 2.

### **AKR asuinkerrostalojen ja -rivitalojen korttelialue tai Y yleisten rakennusten korttelialue (vaihtoehdot), korttelissa 519**

Kaavaluonnoksessa A kortteliin osoitetaan asuinkerrostalojen ja -rivitalojen korttelialue. Asuinkerrostalojen ja -rivitalojen rakennusoikeus on 4800k-m<sup>2</sup>. (Viitesuunnitelmassa on esitetty kolme kerrostaloa, kukin laajuudeltaan 1600k-m<sup>2</sup>.)

Kaavaluonnoksessa B kortteliin osoitetaan yleisten rakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa terveysaseman ja erityisasumista. Korttelialueen rakennusoikeus on 4000k-m<sup>2</sup>. (Viitesuunnitelmassa terveysaseman arvioitu laajuus on 2500k-m<sup>2</sup> ja erityisasumisen arvioitu laajuus on 1500k-m<sup>2</sup>.)

Korttelialueelle saa molemmissa vaihtoehdoissa sijoittaa Bollstantien suuntaan avautuvaa myymälätilaa 50k-m<sup>2</sup>.

Korttelialueelle sijoittuu arviolta 15 rasiteautopaikkaa kortteille 517 ja 518.

Suurin sallittu kerrosluku on 5.

### **Katualueet, puisto (VP), lähivirkistysalue (VL/s) ja suojaviheralue (EV/s)**

Katualueille voidaan toteuttaa yhteensä arviolta 15 autopaikkaa mm. kortteiden 517 ja 518 käyttöön.

Puisto mahdollistaa 20-25 kaavamuutosaluetta palvelevan autopaikan sijoittamisen yksiriviseen pysäköintiin.

Lähivirkistysalue ja suojaviheralue on merkitty alueiksi, joiden ympäristö säilytetään. Säilytettävien alueiden pinta-ala on yhteensä n. 19400m<sup>2</sup> ja ne sisältävät luonnon monimuotoisuuden, ekologisten yhteyksien ja hiilinielujen kannalta oleelliset alueet. Ajantasa- asemakaavan maa- ja metsätalousaluetta muutetaan liikerakennusten ja asuinpientalojen korttelialueiksi n. 17000m<sup>2</sup>.

## 5 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

### 5.1 Kaavaluonnosvaihtoehtojen vaikutusten vertailu

**Molempien kaavaluonnosten** kaavaratkaisut ovat korttelia 519 lukuun ottamatta samanlaiset. Molempien vaihtoehtojen korttelin 519 AKR- tai Y-alueen pysäköintitarve on suunnilleen sama, noin 60 autopaikkaa, joka suuntautuu osin kaavan katualueille ja VP-alueelle. Näin ollen vaihtoehtojen vaikutukset kaavaratkaisun ja lähiympäristön kokonaisuuteen ovat suunnilleen samat ja eroavaisuuksia löytyy lähinnä toiminnallisuudesta ja taajamakuvasta.

**Luonnos A** Mahdollistaa taajamakuvallisesti pienimittakaavaista ja vihreää Bollstantien katukuvaa, josta syntyy luonteva portti Inkaan keskustaan. Sijainti on asumiselle hyvin luonteva, osana kuntakeskusta ja ympäröivää asuinkerrostaloaluetta. Asuinrakentamisen osoittaminen tälle sijainnille on luontevaa yhdyskuntarakenteen tiivistämistä. Viitesuunnitelmassa esitetty asuinrakentaminen olisi määrältään maltillista ja toteutuisi esteettöminä hissiasuntoina, monipuolistaen kunnan asuntotarjontaa. Rakentamisen mittakaava ja käyttötarkoitus mahdollistaa pihatilojen vihreän toteutustavan paremmin, kuin terveyskeskusrakentaminen. Asuintonttien liikenne ja pysäköinti vastaa ympäröivän asuinalueen liikennettä, jolloin kadunvarsipaikoituksen käytölle ei löydy vuorottaisuutta.

**Luonnos B** Mahdollistaa toiminnallisesti merkittävän terveysaseman toteuttamisen keskeiselle ja hyvin saavutettavalle sijainnille. Mikäli sijainti osoittautuu tutkituista terveysaseman sijaintivaihtoehdoista parhaaksi, vaihtoehto valittaneen kaavaehdotuksen lähtökohdaksi asumista tärkeemmän maankäyttömuodon vuoksi. Terveysaseman yhteydessä naapuritontin nykyinen erityisasuminen ja esitetty uusi erityisasuminen muodostaisi luontevan ja synergisen kokonaisuuden. Rakennuksen julkinen luonne ja mittakaava muodostavat taajamakuvaan selkeää porttia, joka edellyttäisi jatkosuunnittelussa arkkitehtuurin taitavaa sovittamista maisemaan ja pienen taajaman mittakaavaan. Rakennuksen toiminnallinen sijoittelu ja julkisen toiminnan luonne johtanee siihen, että pihoista ei voida suunnitella yhtä vihreitä ja avoimia, kuin asuinvaihtoehdoissa. Liikenne on toiminnan luonteen puolesta jatkuvaa ja pysäköintitarve vaihtelevaa. Pelastusliikenne voidaan erottaa Bollstantien tai nykyisen paloaseman puolelle, jossa se ei aiheuta häiriötä Laiduntien puolelle.

### 5.2 Vaikutusten yleisarviointi

Inkoonportin yleissuunnitelmassa 2035 on esitetty laajempi kokonaiskuva, jonka mukaisesti toteutuessaan itäiset työpaikka-alueet kytkeytyisivät tulevaisuudessa mahdollisesti entistä paremmin Inkaan kuntakeskukseen Bollstantien risteyksen kautta ja muodostaisivat synergisen ja elinvoimaisen työpaikkojen aluekokonaisuuden kantatien näkyvyysalueelle. Kaavamuutos on osa tätä tavoitteellista yhdyskuntarakenteen eheytymistä ja keskittymistä kuntakeskuksen vaikutusalueelle.

Kaavan keskeiset vaikutukset liittyvät kuntakeskuksen portin taajamakuvaan ja toiminnallisuuteen, kaupan luonteeseen ja mitoitukseen suhteessa kuntakeskuksen

Arkkitehtitoimisto Jussi Partanen

[www.arkjp.fi](http://www.arkjp.fi)

+358 (0) 44 734 6387



kaupalliseen elinvoimaan, liikenneturvallisuuteen sekä luonnonarvojen huomioimiseen kaavaratkaisussa. Molemmat vaihtoehdot tiivistävät alueen maankäyttöä ja tukevat joukkoliikenteen palvelujen kehittämistä.

### 5.3 Vaikutukset vaikutusaloittain

Vaikutukset on arvioitu laadullisesti asteikolla:

- +++ paranee merkittävästi nykytilanteesta
- ++ paranee nykytilanteesta
- + paranee vähäisesti nykytilanteesta
- = vaikutus, jonka arviointi on painotus- tai mieltymyskysymys tai joka arvioidaan hyvin vähäiseksi
- huononee vähäisesti nykytilanteesta
- huononee nykytilanteesta
- huononee merkittävästi nykytilanteesta
- ( ) sulussa oleva merkintä riippuu toteuttamisesta tai laajemmasta kokonaisuudesta

Vaikutusala	Arviointi
<b>Yhdyskuntarakenne ja rakennettu ympäristö</b>	<p><b>+++</b>  <b>Sijainnin hyödyntäminen ja laatu suunnitellulle maankäytölle: asemakaava mahdollistaa rakentamista näkyvällä, hyvin saavutettavalla ja kuntakeskuksen läheisellä sijainnilla.</b> Alue on nykyisellään pääosin rakentumaton. Kaavamuutos lisää rakentamista ajantasa-asemakaavaan verrattuna ja mahdollistaa alueelle kauppaa, joka tukeutuu kantatiehen 51 ja kuntakeskukseen. Asemakaava hyödyntää olevaa liittymäaluetta. Kaavamuutoksen mahdollistama maankäyttö on monipuolista ja sen toteutumisen edellytykset ovat hyvät verrattuna ajantasa-asemakaavaan, joka ei ole toteutunut. Kaavamuutos eheyttää yhdyskuntarakennetta.</p> <p>(Inkoonportin yleissuunnitelman 2035 mukainen laajempi toteuma muodostaisi merkittävän ja synergisen työpaikkakeskittymän, joka kytkeytyisi selkeästi kuntakeskukseen ja parantaisi työpaikkakeskittymän ja kuntakeskuksen sisäistä saavutettavuutta. Inkoonportin aluekokonaisuus muodostaisi nimensä mukaisesti kuntakeskuksen portin ja maamerkin, joka parantaisi keskuksen näkyvyyttä kantatielle. Asemakaavan muutos on osa tätä vaiheittaista tavoiteltua toteumaa.)</p>
	<p><b>+</b>  <b>Kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen vahvistaa Inkoon kuntakeskuksen näkyvyyttä kantatielle 51.</b></p>



	<p><b>Kuntakeskuksen sisääntuloväylälle kehittyy luonteva ja laadukas taajamakuva.</b>          Vaikutus on merkittävä keskeisen sisääntuloalueen merkityksen vuoksi. Kaavamuutos muodostaa pääosin rakentumattomalle alueelle hyvät edellytykset toteuttaa taajamakuullista porttia Inkoon kuntakeskukseen. Viitesuunnittelussa on tutkittu vehreän katutilan ja puistomaisten, julkisluonteisten alueiden mahdollisuuksia, jotka on sisällytetty kaavakartan aluerajauksiin. Asemakaavassa on annettu rakentamistapaan liittyviä määräyksiä, joilla varmistetaan laadukas aluejulkisivu Kantatielle 51.</p> <p>(+++)          Kaavaehdotuksen valmistelussa on tarpeen tarkentaa valitun vaihtoehdon perusteella kaavan taajamakuullista ja rakentamistavan ohjausta, jotta vehreä yleisilme ja pikkukaupunkiin sopiva arkkitehtuuri varmistuvat porttialueen edellyttämällä tavalla. <b>Tarkentuu kaavaehdotusvaiheessa.</b></p>
	<p><b>+</b>  <b>Kaupan mahdollistaminen lisää paikallisesti asiakasliikennettä ja sitä tukevien palveluiden elinvoimaa.</b> Kaavamuutos mahdollistaa kaupan rakentamista hyvin saavutettavalla ja näkyvällä sijainnilla. Bollstantien risteuksen ympärille kehittyvä alue muodostaa kaupan keskittymän, joka on myös liikenteellisesti helposti saavutettavissa ja palvelee kuntakeskuksen käyttäjien lisäksi ohikulkuliikennettä. Muodostuva kaupan kokonaisuus kilpailee hieman kuntakeskuksen ja sataman alueen kaupallisen elinvoiman kanssa, mutta toisaalta vahvistaa kuntakeskuksen läsnäoloa ja potentiaalista asiakasvirtaa kantatien 51 varrella. <b>Tarkentuu kaavaehdotusvaiheessa.</b></p>
<p><b>Liikenne ja teknisen huollon järjestäminen</b></p>	<p><b>+++</b>  <b>Bollstantien liittymän parantaminen viitesuunnitelman mukaisesti parantaa liikenneturvallisuutta ja ajoneuvoliikenteen toimivuutta.</b></p> <p><b>+++</b>  <b>Alue on erittäin hyvin autoliikenteen saavutettavissa Kantatie 51:n varrella ja kuntakeskuksen keskeisen liittymän yhteydessä.</b> Liittymän ympärille kehittyvä maankäyttö tukee liikenteellisesti mielekästä kokonaisverkkoa ja vähentää tarvetta uusille alueille tai liikenneyhteyksille. Uusi Laiduntien jatke ja liittymä Bollstantielle vahvistaa kaupan alueen saavutettavuutta ja erottaa sen asuinalueiden liikenteestä.</p> <p><b>++</b>  <b>Joukkoliikenteen käytön edellytykset paranevat,</b> kun alueen maankäyttö tiivistyy. Kaavan mahdollistama katualueiden ja</p>

	<p>kaupan alueiden liityntäpysäköinti tukee matkaketjuja alueella. <b>Tarkentuu kaavaehdotusvaiheessa.</b></p> <p>+</p> <p>Kevyen liikenteen tarpeet on huomioitu kaavaratkaisussa. Alue on hyvin kevyen liikenteen saavutettavissa ja kaavaratkaisussa on huomioitu myös pienempien puisto- ja kortteliraittien verkko.</p> <p>(--- / +++)</p> <p>Kevyen liikenteen sujuvuus ja liikenneturvallisuus pohjoisen virkistysalueen ja Inkoon kuntakeskuksen välillä paranisi merkittävästi, jos viitesuunnitelmissa esitetty kevyen liikenteen silta toteutuisi kaavamuutosalueen länsipuolelle. Ilman siltaa Bollstantien liittymä on hyvin turvaton kevyelle liikenteelle. Kevyelle liikenteelle tutkitaan parannettuja yhteyksiä ensi vaiheessa Torpantielle. <b>Tarkentuu kaavaehdotusvaiheessa.</b></p> <p>+</p> <p>Viitesuunnitelmassa on tarkasteltu toimivat huolto- ja pelastusreitit kortteihin ja nämä ovat luonteva osa pihatiloja.</p> <p>=</p> <p>Kaavaratkaisussa on huomioitu korttelien 517 ja 518 ajantasakaavan mukaiset pysäköintirasitteet.</p>
<p><b>Ilmastovaikutukset ja ilmastonmuutokseen varautuminen</b></p>	<p>++</p> <p><b>Kaavamuutos varmistaa paikallisesti ja luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden säilyttämismahdollisuuksia.</b></p> <p>Ajantasa-asemakaavassa maa- ja metsätalousalueeksi varattu kosteikko on hiilinieluna arvokasta ja kaavamuutoksen käyttötarkoitukset (EV/s, VL/s) ja merkinnät tukevat alueen säilyttämistä. Säilyttävä kaavaratkaisu kohdistuu ilmastovaikutuksiltaan keskeisimpiin alueisiin.</p> <p>-</p> <p><b>Kaavan toteuttamisen myötä poistuu vähäisissä määrin metsää, joka toimii hiilinieluna.</b> Metsä on kuitenkin luontoselvityksen ja luonnonvarakeskuksen aineiston perusteella hiilinieluvaikutukseltaan arviolta vähäinen. Alueen maaperä on kallioista ja savikkoista, joten maaperän hiilinieluvaikutus on vähäinen. Etenkin nykyisen toteutumattoman Bollstantien varren puistoalue on hiilinieluvaikutukseltaan vähäistä. Savimaalle rakentaminen saattaa kuitenkin jossain tapauksissa edellyttää hiilipäästöiltään haastavia perustustapoja. Tätä voidaan välttää paikallisen massakäsittelyn keinoilla, eli kallioalueita tasattaessa käyttää massaa savialueiden perustamisolosuhteiden parantamiseen korttelissa 519.</p> <p>++</p>

	<p><b>Kaavamuutos sijaitsee kuntakeskuksen yhteydessä ja eheyttää yhdyskuntarakennetta. Sijainnin hyödyntäminen on ilmastovaikutusten näkökulmasta järkevää ja tukee joukkoliikenteen palveluiden kehittämistä.</b></p> <p>-</p> <p><b>Asemakaavan toteuttaminen merkitsee etenkin korttelissa 520 laajojen alueiden päällystämistä, joka vahvistaa hulevesien valuntahuippuja.</b> Kaavassa ja Inכוןportti II yleissuunnitelmassa on huomioitu hulevesien käsittelyn edellytykset ja siten varauduttu ilmastonmuutoksen aiheuttamiin sään ääri-ilmiöihin.</p> <p>Esitetyt korkeusasemat mahdollistavat hulevesien viivyttämisen tontilla ja/tai johtamisen erillisiin viivytyksaltaisiin. Alueella on mahdollisuus luontevaan hulevesien laadulliseen käsittelyyn piholla, katualueilla ja suojaviheralueilla. Näistä on annettu kaavamääräys.</p> <p>Maaston ja kaavaratkaisun korkeusasemien johdosta hulevedet eivät valu kaavamuutosalueen arvokkaalle kosteikolle, joten kaavalla ei ole vaikutusta hydrologisesti herkkään alueeseen.</p> <p>-</p> <p><b>Suuret rakennusmassat ja avoimet liikennealueet heikentävät paikallisesti pienilmastoa ja lisäävät tuulisuutta etenkin korttelissa 520.</b> Korttelissa 519 kaavan mahdollistama vehreä piharakentamisen tapa ja nykyisen avoimen puistoalueen osittainen rakentuminen saattaa paikallisesti jopa parantaa pienilmastoa riippuen valitusta kaavaratkaisusta. <b>Tarkentuu kaavaehdotusvaiheessa.</b></p> <p>-</p> <p><b>Pääsääntöisesti autoliikenteeseen nojautuva alue on erittäin haastavaa toteuttaa hiilineutraalisti.</b> Kaavan mahdollistama rakentaminen aiheuttaa ilmastopäästöjä. Toisaalta alue on sijainniltaan Inkoossa erinomainen, luontaisten ajoyhteyksien äärellä ja myös joukkoliikenteen äärellä.</p> <p>Kaavan mahdollistamat rakennukset ja liikennealueet ovat hyvin valjastettavissa paikallisen energiatuotannon tarpeisiin ja viisaille energiaratkaisuille. <b>Tarkentuu kaavaehdotusvaiheessa.</b></p>
<p><b>Luonto ja maisema, maa- ja kallioperä</b></p>	<p><b>++</b></p> <p><b>Kaava varmistaa paikallisesti ja luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden säilyttämismahdollisuuksia.</b> Ajantasa- asemakaavassa maa- ja metsätalousalueeksi varattu kosteikko on hiilinieluna, ekologisten yhteyksien ja luonnon monimuotoisuuden näkökulmasta arvokasta ja kaavamuutoksen</p>

	<p>käyttötarkoitukset (EV/s, VL/s) ja merkinnät tukevat alueen säilyttämistä. Kaavaratkaisu määrittää maastonmuotoihin, luontoarvoihin ja vedenjakajiin perustuvan rajan rakentamiselle siten, että merkittävät luontokokonaisuudet säilytetään.</p>
	<p>- <b>Kaavan toteuttamisen myötä alueen luoteisosien metsää poistuu.</b> Alueella ei ole mainittavaa merkitystä luontoalueena ja nykyisen luonnonympäristön väistyminen köyhdyttää luonnon monimuotoisuutta vain paikallisesti. Alueelle toteutettavat piha- ja istutusalueet on mahdollista suunnitella siten, että ne säilyttävät paikallisesti elinympäristöjen monimuotoisuutta.</p>
	<p>- <b>Asemakaavan toteuttaminen edellyttää maansiirtotöitä ja massanvaihtoa suunnittelualueella.</b> Maamassoja voidaan hyödyntää paikallisesti, esimerkiksi korttelin 520 kallion tasauksesta muodostuvaa murskettä voidaan käyttää Laiduntien katualueen ja korttelin 519 savisen maaperän vahvistukseen. Inkooportti II yleissuunnitelmassa 2035 ja kaavakartalla on esitetty ohjeellisia korkeusasemia ja tasausluonnoksia.</p>
	<p>= <b>Alueen toteuttamisella ei ole tavanomaista rakentamista suurempaa vaikutusta luonnonvaroihin.</b></p>
	<p>+ <b>Maisema ja sen viherympäristö muuttuu osin rakennetuksi. Rakennettu maisemakuva on tällä sijainnilla luonteva.</b> Kaavassa on huomioitu Bollstantien porttialueen vehreä ja mittakaavaltaan taajamaan sopiva maisemakuva, Kantatien 51 varren maisemakuva ja suhde aluetta ympäröiviin metsä- ja kalliomaisemiin. Korttelialueita voidaan istuttaa puilla ja niillä voidaan säilyttää nykyistä puustoa luontevina puuryhminä.</p>
<p><b>Vaikutukset ihmisten elinoloihin (terveyteen, turvallisuuteen, esteettömyyteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin)</b></p>	<p>++ <b>Uudet korttelialueet muodostavat terveellistä, turvallista ja viihtyisää ympäristöä, joka soveltuu hyvin eri väestöryhmien toiminnalle.</b></p> <p>+ <b>Kantatien 51 varren rakentuminen muodostaa kortteille ja virkistysalueille liikennemelulta suojaavaa seinämää.</b> Meluselvityksen perusteella melutasot ovat alueella hyvin hallittavissa ja kaavaratkaisu on luonteva.</p> <p>+ <b>Alueella ei ole tiedossa merkittäviä kulttuuriperintöön tai rakennettuun ympäristöön liittyviä arvoja.</b></p>

	Nykyisen paloaseman säilyttämiseen kannustava kaavaratkaisu ja ympäröivän maankäytön tehostuminen antaa hyvät edellytykset paloasemarakennuksen säilymiselle.
<b>Kuntataloudelliset vaikutukset, toteutettavuus ja energiahuolto</b>	++ <b>Kuntakeskuksen näkyvän porttialueen kehittyminen voi lisätä vierailijamäärää kuntakeskuksen palveluissa. Kaupan rakentamisen myötä muutos toisi kunnalle verotuloja ja parantaisi työpaikkaomavaraisuutta.</b>
	+ <b>Alue on pääosin kunnan maaomistuksessa ja rakentaminen tuottaisi välittömiä maan myynti- tai vuokratuloja.</b>
	+ <b>Alue on kytkettävissä luontevasti kunnallistekniseen verkostoon.</b>
	- <b>Kunnalle muodostuu kustannuksia katujen, kevytliikenneyhteyksien, tonttien ja kunnallistekniikan rakentamisesta.</b>  <b>Alueen rakennettavuus on kohtalainen.</b> Rakentamiskustannuksiin vaikuttavat alueen savinen ja kallioinen maaperä. Kaavan korttelialueiden ja katujen korkeusasemat on viitteellisesti tarkasteltu yleissuunnitelman yhteydessä ja voidaan arvioida, että alueelle löytyy luonteva ja kustannustehokas massatasapaino tonttien ja katujen rakentamista varten.
	+ <b>Alueella voidaan toteuttaa energiaomavaraisuutta ja -viisautta mm. aurinkolämmön ja -sähkön keräimillä sekä maalämpöratkaisuilla. Tarkentuu kaavaehdotusvaiheessa.</b>
	+ <b>Kaupan alueet tarjoavat kiertotalouden potentiaalia, jota voisi tarkastella asemakaavan jälkeisessä jatkosuunnittelussa. Tarkentuu kaavaehdotusvaiheessa.</b>

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteutusta valvoo Inkoon rakennusvalvonta.

- Laiduntien jatkeen, ekopisteen, kaupan alueiden ja terveysaseman maankäytön osalta voidaan arvioida, että toteutus saattaa alkaa pian asemakaavan lainvoimaistuttua.
- Asuinrakentamisen osalta kaava toteutunee useamman vuoden aikana vaiheittain kysynnän mukaan.
- Mahdollinen tuleva rinnakkaiskatu yleissuunnitelman 2035 osalta (sijoittuisi EV-alueelle) edellyttäisi erillistä asemakaavan muutosta ja sen toteutuminen kytkeytyy Inkoonportin yritysalueiden kysyntään ja kaavoitukseen, edellyttäen uutta asemakaavahanketta.

Tarkentuu kaavaehdotusvaiheessa.

### Yhteystiedot

**Inkoon kunta, Aija Aunio & Miia Nätyнки**

etunimi.sukunimi@inkoo.fi

**Kaavakonsultti: Arkkitehtitoimisto Jussi Partanen**

Isonnevantie 37 A5, 00320 HELSINKI

+358 (0) 44 734 6387

[jussi@arkjp.fi](mailto:jussi@arkjp.fi)

[www.arkjp.fi](http://www.arkjp.fi)

Arkkitehtitoimisto Jussi Partanen

[www.arkjp.fi](http://www.arkjp.fi)

+358 (0) 44 734 6387

