



Kuva 1: Viitteellinen suunnittelualue osana Inkoonportti II yleissuunnitelmaa.

Inkoonportti II

Asemakaava

Kaavaselostus

Koskee: Inkoon kunnan Dalin kylän tilat rn:o 1:18, 1:23, 1:25, 1:35, 2:158, 2:34, 3:30, 3:16, 2:22, 2:20, 3:66 sekä yleinen tiealue (Kantatie 51, 149-895-2-1).

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaava koskee:	Inkoon kunnan Dalin kylän tilat rn:o 1:18, 1:23, 1:25, 1:35, 2:158, 2:34, 3:30, 3:16, 2:22, 2:20, 3:66 sekä yleinen tiealue (Kantatie 51, 149-895-2-1).
Asemakaavalla muodostuu:	Toimitilarakennusten ja teollisuusrakennusten korttelialuetta, katu- ja suojaviheraluetta sekä yleisen pysäköinnin aluetta.
Kaava-alueen sijainti:	Alue sijaitsee Kantatien 51 eteläpuolella, Inkoon Tähteläntien ja Kantatie 51 risteysalueella sekä risteysalueen länsipuolella ja Tähteläntien varrella.
Vireilletulo:	15.6.2021 § 54
Luonnos nähtävillä:	10.12. – 18.1.2021
Ehdotus nähtävillä:	
Hyväksyminen	
Rakennus- ja ympäristölautakunta:	
Kunnanhallitus:	
Kunnanvaltuusto:	
Kaavoittaja:	Inkoon kunta Rantatie 2 / PL 6 10211 INKOO kaavoituspäällikkö Aija Aunio sähköposti: aija.aunio@inga.fi kaavoitusarkkitehti Miia Nätyнки sähköposti: miia.natynki@inga.fi
Kaavan laatija:	Arkkitetoimisto Jussi Partanen Isonnevantie 37 A5 00320 HELSINKI sähköposti: jussi@arkjp.fi

1.2. Kaavan nimi ja tarkoitus

Inkoon kunta laatii Inkoonportti II asemakaavan yritysraentamisen mahdollistamiseksi Kantatien 51 (Länsiväylän) varrelle Tähteläntien risteuksen länsi- ja eteläpuolelle. Inkoonportti II asemakaavan muutosta varten on laadittu laajempi yleissuunnitelma 2035. Tavoitteena on yhtenäisen yrityskeskittymän kehittäminen Länsiväylän varrelle Inkoon kuntakeskukseen, Tähteläntien ja Bollstantien liittymien välille.

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
1.6. Kaavan laatimisen yhteydessä tehtävät selvitykset ja suunnitelmat.....	V
1.7. Vireillä olevat selvitykset.....	V
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. Melu	3
3.1.4. Kunnallistekniikka.....	3
3.1.5. Liikenne ja katuverkko.....	4
3.1.6. Maanomistus.....	4
3.2. Suunnittelutilanne.....	4
3.2.1. Maakuntakaava	4
3.2.2. Yleiskaava	6
3.2.3. Asemakaava.....	8
3.2.4. Rakennusjärjestys.....	8
3.3. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	8
3.3.1. Luontoselvitys.....	8
3.3.2. Maisemaselvitys	9
3.3.3. Maisemallinen vetovoimasuunnitelma.....	10
3.3.4. Kantatie 51 liittymien kehittäminen – Inkoo.....	10
3.3.5. Meluselvitys.....	11
4. Yleissuunnitelma 2035	12
4.1. Yleissuunnitelman kuvaus	13
5. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	16
5.1. Asemakaavan suunnittelun tarve.....	16
5.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	16
5.3. Osallistuminen ja yhteistyö	16
5.3.1. Osalliset	16
5.3.2. Vireilletulo	16
5.4. Asemakaavalle asetetut tavoitteet	17
5.4.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	17
5.4.2. Kunnan asettamat tavoitteet	17
5.5. Asemakaavaluonnoksen laadinta.....	18
5.6. Asemakaavaehdotuksen laadinta	18
5.7. Hyväksymisaineiston laadinta	18

6. Asemakaavan kuvaus	18
6.1. Yleisperustelu ja –kuvaus	18
6.2. Kaavavaihtoehdot.....	18
6.3. Mitoitus	20
6.4. Kaavan mukainen rakennettu ympäristö	21
6.4.1. Maankäyttö	21
6.4.2. Liikenne	22
6.4.3. Palvelut ja elinkeinot	24
6.4.4. Yhdyskuntatekninen huolto	24
6.4.5. Maaperän rakennettavuus ja puhtaus	24
6.4.6. Kaavan mukainen luonnonympäristö	25
6.5. Kaavan mukaiset suojelukohteet	25
6.6. Ympäristön häiriötekijät.....	25
6.7. Nimistö	25
7. Vaikutusten arviointi	26
7.1. Kaavaluonnosvaihtoehtojen vertailu	26
7.2. Kokonaisvaikutukset.....	26
7.3. Vaikutukset vaikutusaloittain	27
8. Asemakaavan toteutus.....	31

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Inkoonportti II asemakaavan seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Inkoonportti II asemakaavaluonnos VE 1
4. Inkoonportti II asemakaavaluonnos VE 1 havainnekuva
5. Inkoonportti II asemakaavaluonnos VE 2
6. Inkoonportti II asemakaavaluonnos VE 2 havainnekuva
7. Inkoonportti II VE 1b kaupan vaihtoehtotarkastelu

Selostuksen kuvat © Arkkitehtitoimisto Jussi Partanen mikäli kuvatekstissä ei muuta mainita.

1.5. Muut kaavaa koskevat asiakirjat, taustaselvitykset ja lähdemateriaali

- Inkoonportti II 2035 yleissuunnitelma, Jussi Partanen 15.11.2021.
- Kantatie 51 liittymien kehittäminen – Inkoo, Sweco Oy 2021.
- Meluselvitys, Sweco Oy 2021.
- Liikenneselvitys ja liittymäselvitykset kt 51 ja Tähteläntien risteyksestä, FCG Oy 2017-2018.
- Inkoonportin maisemaselvitys ja –analyysi, FCG Oy 2015.
- Inkoonportin asemakaava-alueen muinaisjäännösinventointi 2016, Mikroliitti Oy 2016.
- Inkoonportin asemakaavan luontoselvitys, FCG Oy 2016.
- Inkoonportin vetovoimatekijät ja valaistus, FCG Oy 2016.
- Inkoon viisaan ja turvallisen liikkumisen suunnitelma 2016, Uudenmaan ELY-keskus ja Inkoon kunta.
- Inkoon kulttuurimaisemaselvitys, Anniina Sarlos 2012.
- Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Stadionark 2012.

1.6. Kaavan laatimisen yhteydessä tehtävät selvitykset ja suunnitelmat

- Rakennettavuusselvitys
- Hulevesiselvitys
- Tonttien tasaussuunnitelma
- Tähteläntien risteyksen suunnittelun jatkaminen yhteistyössä ELY-keskuksen kanssa:
Tavoitteena Inkoonportin alueen kehittämisedellytysten varmistaminen, liityntäpysäköinti,
kevyen liikenteen turvallisuus ja tarpeet sekä nelihaaraliittymän porrastaminen.
Lähtökohtana on aiemmin laadittu porrastettu liittymäsuunnitelma.
- Rakentamistapaohje

1.7. Vireillä olevat selvitykset

- Paloaseman hankesuunnittelu

2. Tiivistelmä

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Inkoonportin alueen suunnittelu aloitettiin vuonna 2015 kunnan hankittua omistukseensa laajoja maa-alueita Kantatien 51 molemmin puolin Tähteläntien kohdalla. Tähteläntien risteysalueen kehittämissuunnitelmat on alun perin laadittu kantatien pohjoispuolisen Inkoonportin alueen kaavoituksen yhteydessä 2016-18. Asemakaava hyväksyttiin ensimmäisessä vaiheessa vain Tähteläntien itäpuolelle (Inkoonportti I) ja risteysalue jäi ulkopuolelle. Risteysalueen suunnittelua on tämän jälkeen jatkettu yhteistyössä ELY-keskuksen kanssa vuoden 2021 aikana.

Asemakaavaluonnoksessa huomioidaan laadittu suunnitelma. Voimassa olevassa Inkoon mannerosien osayleiskaavassa (hyv. 2002) kunnan hankkima alue on osoitettu pääosin yritystoiminnan alueeksi, jolla on suunnittelutarvetta (TC).

Inkoonportti II asemakaava laitettiin vireille 15.6.2021 § 54 Rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksellä. Kunnanhallitus päätti 7.6.2021 § 131, että paloaseman suunnittelua jatketaan siten, että sijoituspaikaksi valitaan Tähteläntien länsipuolinen, kunnan omistama alue Kantatien 51 eteläpuolella Inkoonportti II asemakaava-alueella. OAS on laitettu nähtäville kesäkuussa 2021. Inkoonportti II asemakaavan laatiminen on käynnistynyt syksyllä 2021. Kaksi vaihtoehtoista kaavaluonnosta on laadittu Kantatien 51 eteläpuolelle, Tähteläntien ja kantatien risteysalueelle sekä risteysalueen länsipuolelle ja Tähteläntien varrelle. Kaavaluonnosvaihtoehtojen laatimisen yhteydessä on tehty myös kantatien eteläpuolelle, Tähteläntien ja Bollstantien väliin kehitettävälle työpaikka-alueelle Inkoonportti II 2035 yleissuunnitelmaluonnos, joka toimii asemakaavoituksen tausta-aineistona. Kaavaluonnokset ja päivitetty OAS ovat nähtävillä 10.12.2021-18.1.2022. Uudenmaan ELY-keskuksen ja Uudenmaan liiton kanssa on neuvoteltu liikenteen ja kaupan näkökulmasta asemakaavaluonnoksen ja yleissuunnitelman puitteissa.

25.5.2021 § 37 Tekninen lautakunta; Otto-oikeuden käyttäminen, Paloaseman suunnittelu.

7.6.2021 § 131 Kunnanhallitus, paloaseman suunnittelu

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

15.6.2021 § 54 Inkoonportti II:n asemakaava vireille Rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksellä

15.6.2021 OAS nähtäville

30.9.2021 Työneuvottelu Uudenmaan ELY-keskuksen ja Uudenmaan liiton kanssa

10.12.2021-18.1.2022 kaavaluonnokset ja päivitetty OAS nähtäville

2.2. Kaavan keskeinen sisältö ja tavoitteet

Tarkoituksena on jatkaa Inkoonportin alueen yritystonttien kaavoittamista kantatien eteläpuolelle. Samalla tutkitaan paloaseman sijoittumista alueelle kunnanhallituksen 7.6.2021 § 131 päätöksen mukaisesti. Lisäksi kaavassa tutkitaan Kantatien 51 suuntaisen rinnakkaiskadun toteuttamista. Kantatien risteysalueen suunnittelu Tähteläntien ja kantatien risteyksessä liittyy kaavahankkeeseen. Kaava-alueeseen kuuluu myös Tähteläntien osuus Kantatien 51 eteläpuolelta voimassa olevan asemakaavan alueelle. Tavoitteena on mahdollistaa kevytliikenneväylän toteuttaminen puuttuvalta osin.

Valmisteluaineisto sisältää kaksi luonnosvaihtoehtoa, VE 1 ja VE 2. Molemmissa vaihtoehtoissa kantatien 51 eteläpuolelle on osoitettu ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta (TY), toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY), sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (ET), jolle voidaan sijoittaa paloasema.



Kuva 2: Inkoonportti II alustava suunnittelualueen rajaus (Taustakartta: Maanmittauslaitos, 2021).

2.3. Toteuttaminen

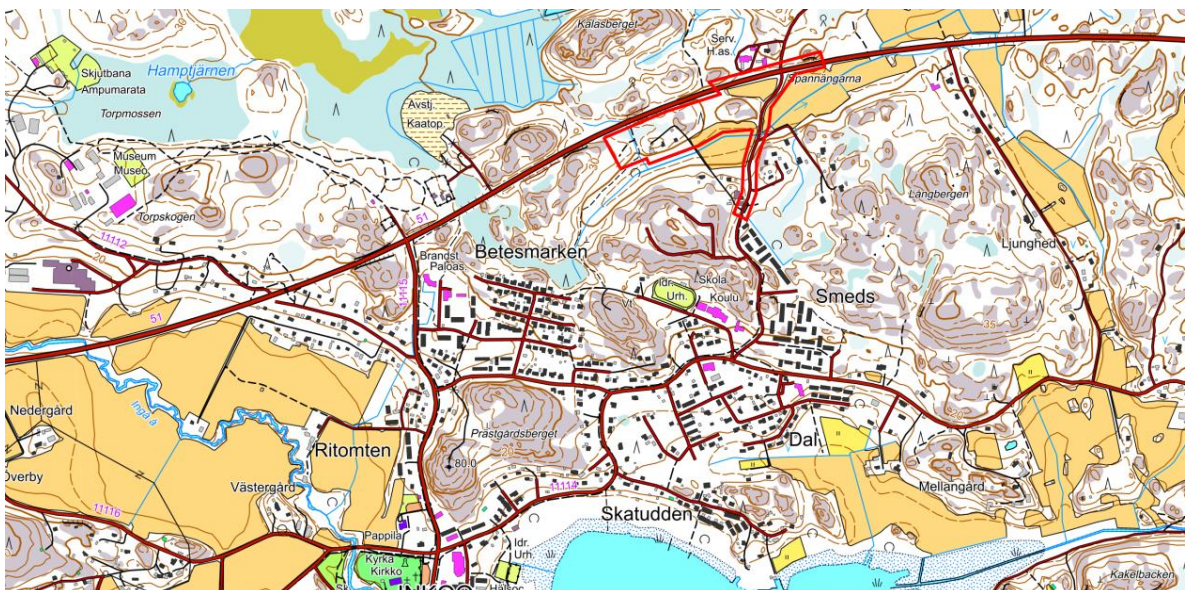
Toteuttaminen käynnistyy katusuunnitelman ja rakentamissuunnitelmien laatisella välittömästi kaavan saatua lainvoiman. Katu- ja kunnallistekniikan rakentaminen aloitetaan keuhällä 2023. Rakennusten rakentaminen voisi tällöin käynnistyä aikaisintaan loppuvuodesta 2023.

Kaavaan liitetään rakentamistapaohje, joka yhdessä kaavamääräysten kanssa ohjaa rakennusten massoitteua, kattoratkaisua, julkisivumateriaaleja ja väritystä.

3. Lähtökohdat

3.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Suunnitteluala sijaitsee Inkoon kunnassa Kantatien 51 eli Inkoon Rannikkotien eteläpuolella, Kantatien 51 ja Tähteläntien risteysalueella ja sen länsipuolella sekä Tähteläntien varrella. Inkoonportti II on tällä hetkellä lähinnä kallioista metsämaata, peltoa ja suota.



Kuva 3: Inkoonportti II suunnittelualan sijainti suhteessa Inkoon kuntakeskukseen (Taustakartta: Maanmittauslaitos, 2021).

3.1.1. Luonnonympäristö ja sijainti maisemarakenteessa

Suunnittelualue sijoittuu Kantatien 51 halkomalle metsäiselle selänteelle, peltoalueelle sekä Tähteläntien tiealueelle Inkoon kirkonkylän pohjoispuolella. Tähteläntien liittymäalue rajautuu kapeaan Spannängarnan peltoaukeaan, joka avautuu suunnittelualueen koillispuolella Grismossenin avoimeen peltomaisemaan. Suunnittelualueen pohjoispuolella aluetta rajaa Inkoonportti I yritysalue sekä Kantatie 51. Suunnittelualueella ei ole luonnonmaiseman kannalta merkittäviä maamerkkejä tai maisemaelementtejä.

3.1.2. Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

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

Asuminen

Suunnittelualueella on kaksi pihapiiriä asuinrakennuksineen. Pääosin suunnittelualue on kuitenkin rakentamaton.

Työpaikat, palvelut ja elinkeinotoiminta

Lähimmät palvelut ja työpaikat ovat Tähteläntien ja Kantatien 51 liittymäalueen St1:n kylmäasema, näihin liittyvät kahvilapalvelut ja pienyritysten liiketilat sekä Inkoonportti I:n työpaikka-alue.

Virkistys

Suunnittelualueelle ei sijoitu virkistystoimintoja.

Taajamakuva

Kantatien 51 varsi on luonteeltaan uutta suurimittakaavaista maantiemiljöötä, johon ei sisälly erityisiä taajamakuvaallisia arvoja. Tähteläntien liittymän pohjoispuolella sijaitseva Inkoonportti I työpaikka-alue on maisemastaan erottuva kohta, joka yhdessä kylmäaseman ja sen oheistoimintojen kanssa muodostaa pelto- ja metsämaisemien keskelle rakennuskannan keskittymän. Pohjoispuolelta poiketen Tähteläntien eteläpuoleinen liittymä ei nykyisellään erityisesti korostu, eikä se erityisemmin vihjaa ohiajavalle Inkoon taajaman olemassaolosta tai houkuttele poikkeamaan kantatieltä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

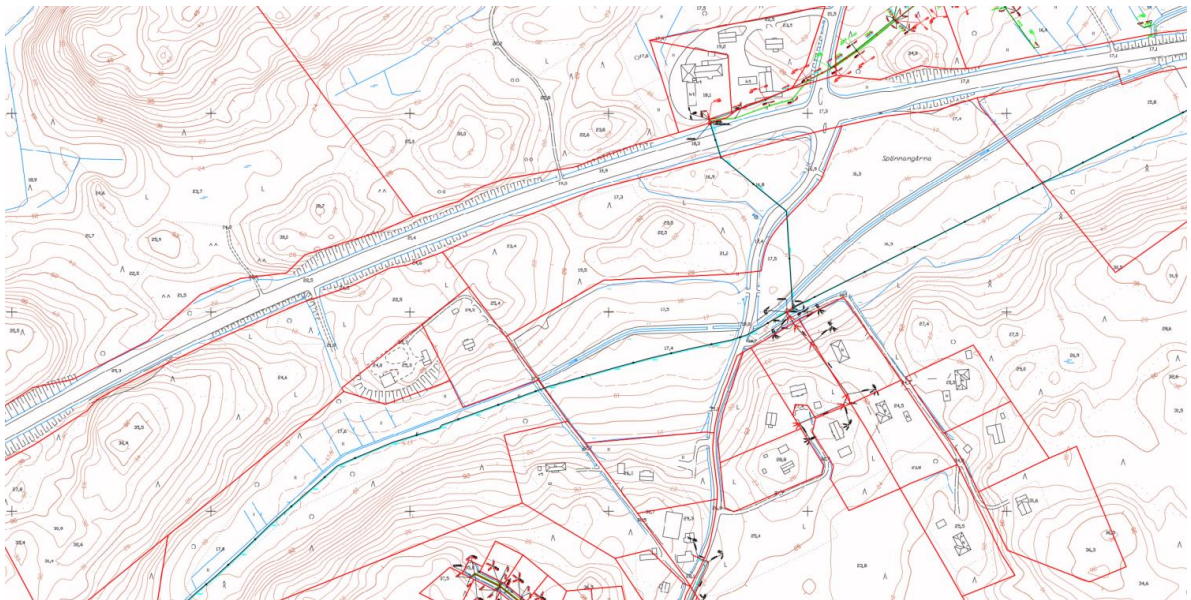
Mikroliitti Oy on kesällä 2016 inventoinut alueen mahdolliset muinaismuistot ja muut suojeltavaksi katsottavat kulttuurihistorialliset jäännökset. Inventoinnissa ei tutkimusalueelta havaittu kiinteitä muinaisjäännöksiä.

3.1.3. Melu

Sweco Oy on tehnyt alueelta meluselvityksen. Suunnittelualue sijaitsee Kantatien 51 vaikutusalueella.

3.1.4. Kunnallistekniikka

Suunnittelualueen lähialueella Viljapellonmäentiellä on kunnallistekniikka, ja suunnittelualueen eteläpuolella kulkee vesijohto ja jätevesiputki.



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

3.1.5. Liikenne ja katuverkko

Suunnittelualueella sijaitseva Tähtelän historiallisen maantien ja Kantatien 51 liittymä palvelee erityisesti kirkonkylän itäpuolta ja Smedsin taajama-aluetta. Välittömästi Tähteläntien liittymän pohjoispuolelta on ajoyhteys kantatieltä näkyville jakeluasemille ja Inkoonportti I työpaikka-alueelle.

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

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

Joukkoliikenne

Inkoon kirkonkylän sekä Karjaan suunnan linja-autovuorot kulkevat suunnittelualueen läpi. Vuoroja on noin 10 arkivuorokaudessa. Etäisyys suunnittelualueelta Kirkkonummelle on vuorosta riippuen 16-33 min (Kantatien 51 rampille Kirkkonummella) ja Helsingin keskustaan vuorosta riippuen noin 50-60 min. Bussit pysähtyvät alueen kohdalla Tähtelän liittymässä.

3.1.6. Maanomistus

Suunnittelualue koostuu kunnan omistamista kiinteistöistä 149-412-1-35, 149-412-2-34 sekä 149-412-2-158, valtion omistamasta yleisestä tiealueesta 149-895-2-1 ja yksityisten omistamista kiinteistöistä 149-412-2-20, 149-412-2-22 ja 149-412-3-66. Tähteläntien katualueen osalta asemakaava koskee osia yksityisten omistamia kiinteistöjä 149-412-1-18, 149-412-1-25, 149-412-1-23, 149-412-3-16 sekä 149-412-3-30.

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1. Maakuntakaava

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

Uusimaa-kaavan rakennesuunnitelmassa on osoitettu seuraavat merkinnät suunnittelualueelle:

Muu maankäyttö:

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

Joukkoliikenteen ja maankäytön kehityskäytävät, 2. vaiheen hankkeet:

Joukkoliikenteen ja maankäytön kehityskäytävät, joilla joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä tulee tukea mm. uuden maankäytön sijoittamisella. Väreillä kuvataan hankkeiden suositeltua toteutusjärjestystä kehityskäytävillä.



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

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

Maakunnallisesti merkittävä tie (Kantatie 51):

Kuvaus: Viivamerkinnällä osoitetaan maantiet ja kadut, jotka yhdistävät maakunnallisesti merkittäviä keskuksia ja toimintoja. Merkintään liittyy MRL 33§:n mukainen rakentamisrajoitus.

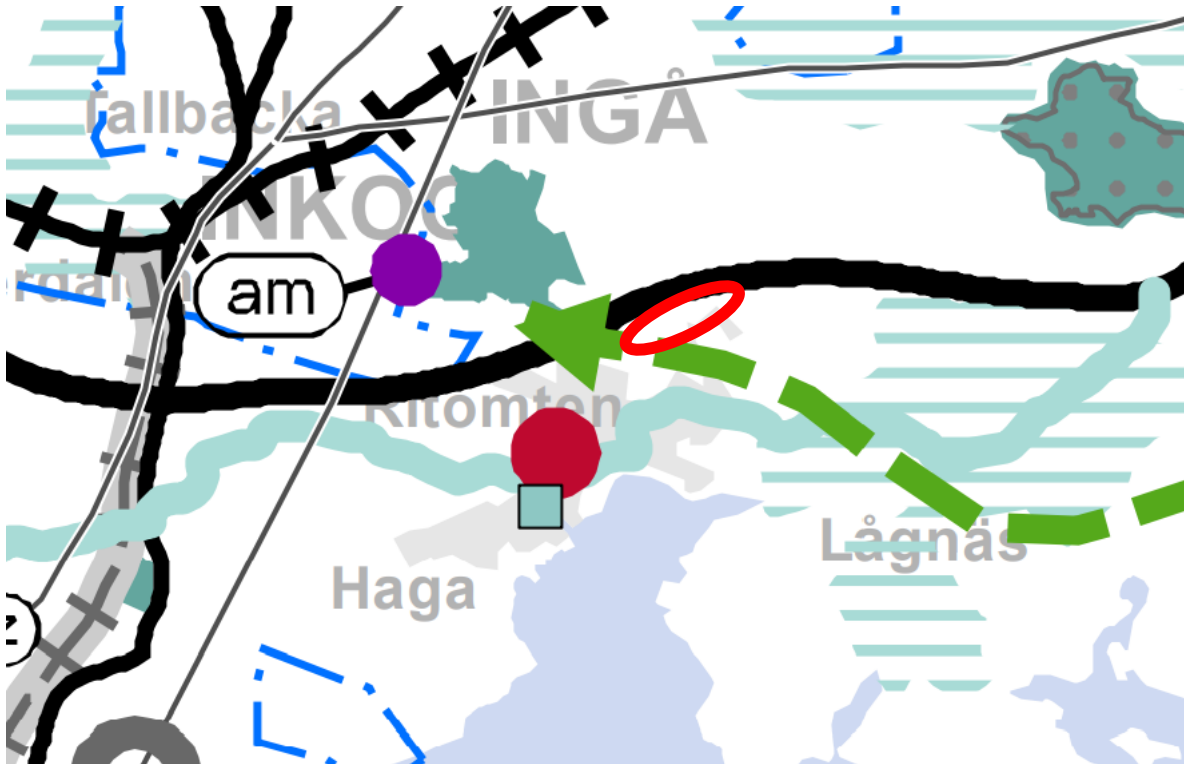
Suunnittelumääräys: Väylälle tai sen välittömään läheisyyteen ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka heikentävät pitkämatkaisen liikenteen, joukkoliikenteen tai kuljetusten palvelutasoa. Uusia liittymiä rakennettaessa tulee varmistaa, että liittymä on mahdollista toteuttaa tien sujuvuutta tai turvallisuutta vaarantamatta. Sujuvuutta arvioitaessa voidaan ottaa huomioon liittymän keskeinen sijainti alue- ja yhdyskuntarakenteessa.

Viheryhteystarve:

Kuvaus: Kehittämisperiaatemerkinnällä osoitetaan maakunnallisesta ekologisesta ja virkistyksestä verkostosta ne yhteystarpeet, joiden toteuttaminen edellyttää muusta maankäytöstä johtuvaa yhteensovittamista. Merkintä ei osoita yhteyden tarkkaa sijaintia eikä määritä yhteyden leveyttä maastossa.

Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava, että merkinnällä osoitettu yhteystarve säilyy tai toteutuu tavalla, joka turvaa lajiston liikkumismahdollisuudet,

virkistys- ja ulkoilumahdollisuudet sekä ylläpitää maisema- ja luontoarvoja. Viheryhteyden tarkkaa sijaintia ratkaistaessa on selvitettävä, että yhteydellä on edellytykset toimia osana laajempaa ekologista ja virkistysverkostoa.



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

3.2.2. Yleiskaava

Valituksenalainen manneralueiden yleiskaava

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

Valituksenalaisessa manneralueiden yleiskaavassa on suunnittelualueella seuraavat merkinnät:

Keskustoimintojen alue (C):

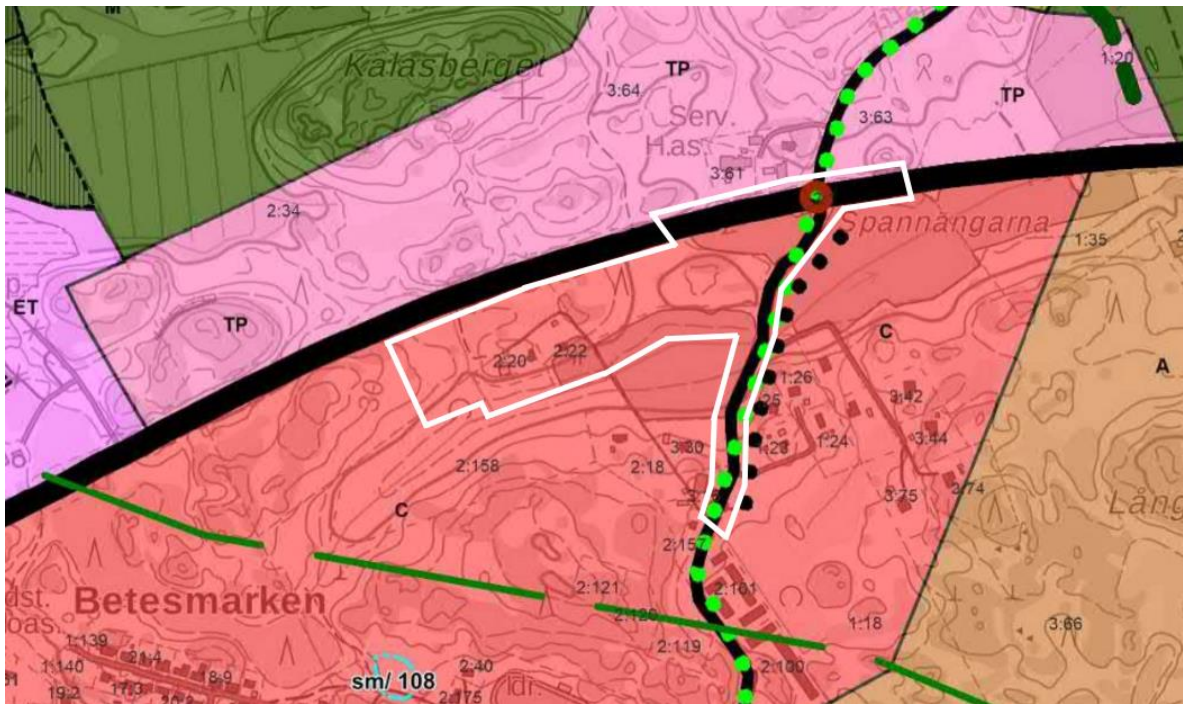
Merkinällä osoitettavalla alueella pääasiallisia toimintoja ovat palvelut ja hallinto, keskusta soveltuva asuminen, keskusta soveltuvat ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot sekä näihin liittyvät liikenne-, virkistys- ja yhdyskuntateknisen huollon alueet. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Yksiköiden koot ja sijoituspaikat tulee suunnitella siten, ettei rakentamisesta aiheudu merkittävää haittaa kulttuuriympäristölle. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Seututie/pääkatu

Kehitettävä liittymä

Ulkoilureitti:

Sijainti on ohjeellinen.



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

Lainvoimainen manneralueiden osayleiskaava

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt alueella voimassa olevan Inkoon manneralueiden yleiskaavan 12.12.2002.

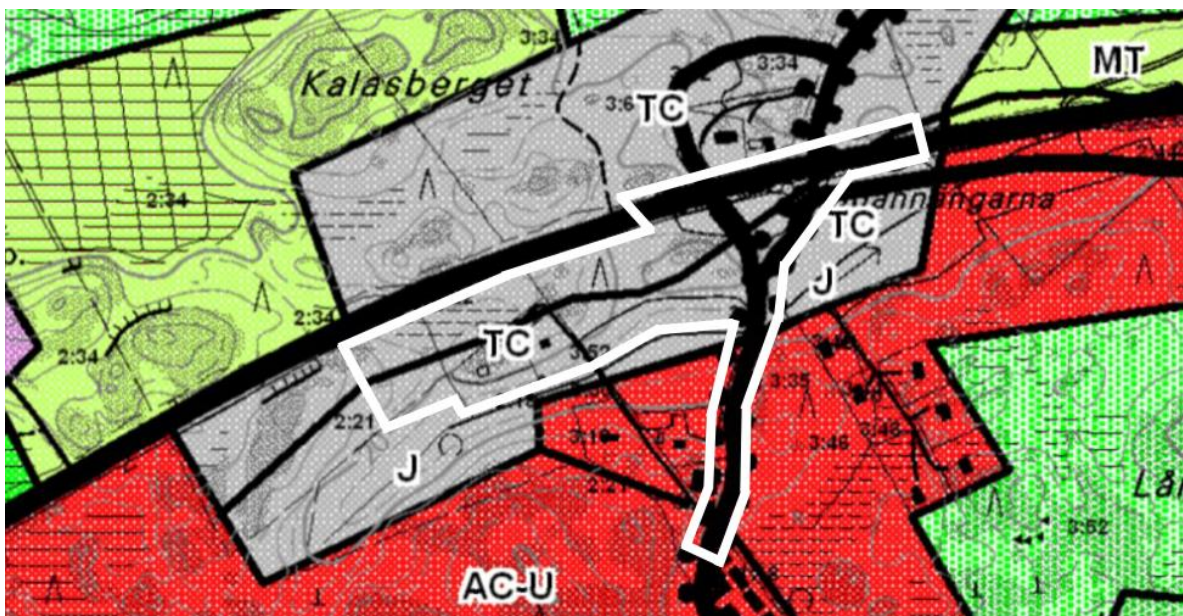
Lainvoimaisessa manneralueen yleiskaavassa on suunnittelualueella seuraavat merkinnät:

Yritystoiminnan alue, jossa suunnittelutarvetta (TC)

Asuntoalue, jolla on suunnittelutarvetta (AC-U)

Yhdystie

Historiallinen tie



Kuva 8: Ote voimassa olevasta manneralueiden yleiskaavasta (Inkoon kunta, 2002). Inkoonportti II suunnittelualueen sijainti on osoitettu kuvassa valkoisella.

3.2.3. Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

3.2.4. Rakennusjärjestys

Inkoon kunnan rakennusjärjestys on astunut voimaan vuonna 2002.

3.3. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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

Asemakaavoitusta valmistelevana työnä alueelle on laadittu Inkoonportti II 2035 yleissuunnitelma, Kantatien ja Tähteläntien liittymää tutkiva selvitys sekä meluselvitys. Paloaseman hankesuunnittelu on vireillä samaan aikaan asemakaavoituksen kanssa.

Selvityksiä tullaan laatimaan myös Inkoonportti II asemakaavoituksen yhteydessä.

Aluetta koskevat selvitykset ja suunnitelmat on lueteltu alla:

- Inkoonportti II 2035 yleissuunnitelma, ARKJP 15.11.2021.
- Kantatie 51 liittymien kehittäminen – Inkoo, Sweco Oy 2021.
- Meluselvitys, Sweco Oy 2021.
- Liikenneselvitys ja liittymäselvitykset kt 51 ja Tähteläntien risteyksestä, FCG Oy 2017-2018.
- Inkoonportin maisemaselvitys ja –analyysi, FCG Oy 2015.
- Inkoonportin asemakaava-alueen muinaisjäännösinventointi, Mikroliitti Oy 2016.
- Inkoonportin asemakaavan luontoselvitys, FCG Oy 2016.
- Inkoonportin vetovoimatekijät ja valaistus, FCG Oy 2016.
- Inkoon viisaan ja turvallisen liikkumisen suunnitelma 2016, Uudenmaan ELY-keskus ja Inkoon kunta.
- Inkoon kulttuurimaisemaselvitys, Anniina Sarlos 2012.
- Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Stadionark 2012.

Kaavan laatimisen yhteydessä tehtävät selvitykset ja suunnitelmat:

- Rakennettavuusselvitys
- Hulevesiselvitys
- Tonttien tasaussuunnitelma
- Tähteläntien risteyksen suunnittelun jatkaminen yhteistyössä ELY-keskuksen kanssa: Tavoitteena Inkoonportin alueen kehittämisedellytysten varmistaminen, liityntäpysäköinti, kevyen liikenteen turvallisuus ja tarpeet sekä nelihaaraliittymän porrastaminen. Lähtökohtana on aiemmin laadittu porrastettu liittymäsuunnitelma.
- Rakentamistapaohje

Vireillä olevat selvitykset:

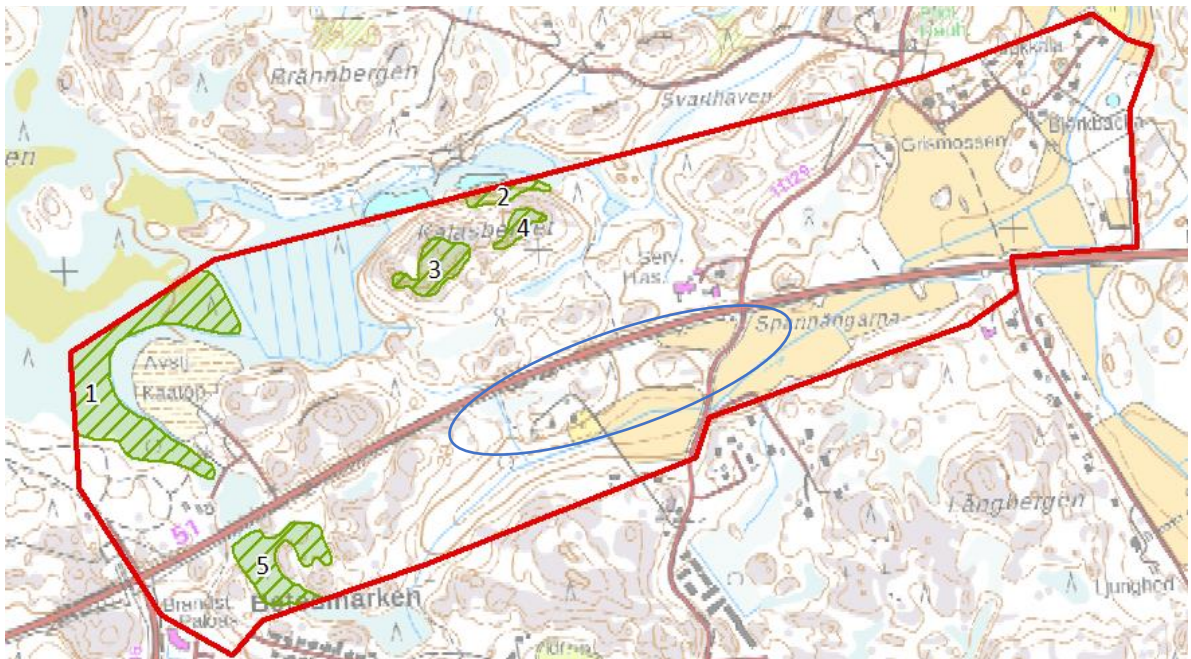
- Paloaseman hankesuunnittelu

3.3.1. Luontoselvitys

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

Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsevat luonnon arvokohteet ovat maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaita ojitattomia suoalueita sekä vähäpuustoisia kallioalueita, joille sijoittuu mahdollisia Metsälain 10§:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Nämä suunnittelualueen

läheiset luontokohteet on huomioitu kaavasuunnittelussa, vaikka ne eivät sijaitsekaan kaava-alueella.

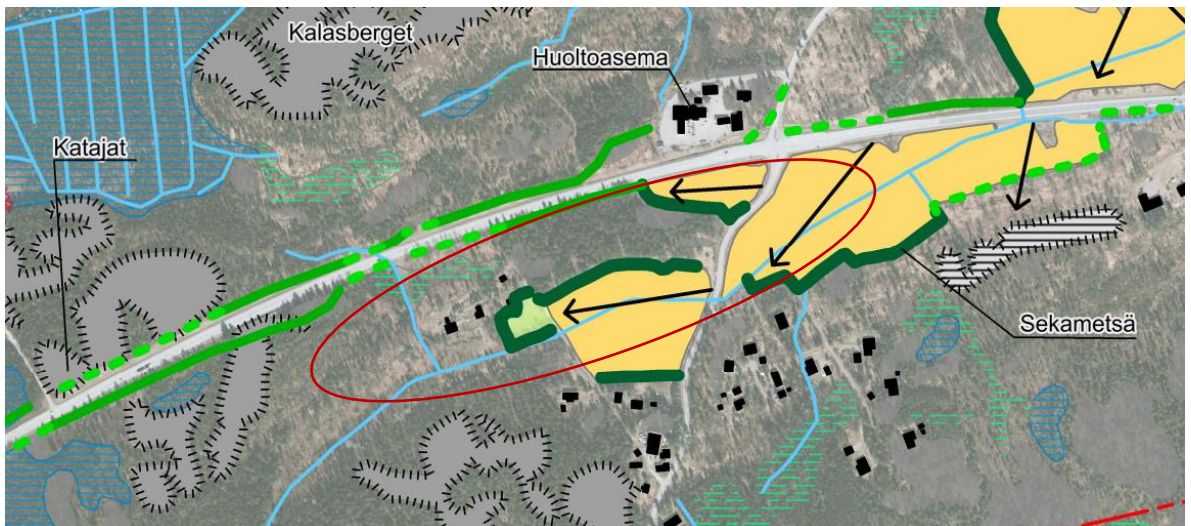


Kuva 9: Ote luontoselvityksestä (FCG Oy, 2016). Vihreät merkinnät osoittavat arvokkaat luontokohteet. Luontoselvitys on laadittu punaisella osoitetulta alueelta. Sinisellä ympyrällä on osoitettu Inkoonportti II suunnittelualueen likimääräinen sijainti.

3.3.2. Maisemaselvitys

Maisemaselvityksen (FCG Oy, 2015) mukaan Kantatie 51 rajautuu suunnittelualueella pääosin suljettuihin tai puoliavoimiin metsänreunoihin, metsäisiin moreeniselänteisiin sekä maisemakuvallisesti tärkeisiin peltoalueisiin. Alueen koillisosassa kantatien varrelta avautuu näkymä peltoaukeaa pitkin itään. Alueen eteläosassa näkymät rajautuvat osin suljettuun, peltoaukeaa rajaavaan metsänreunaan. Tähteläntien risteyskohdalla avautuu etelään peltoaukea, jota rajaa lehti- ja havupuista koostuva metsänreuna. Peltoaukea kehystää kauniisti kunnan kirkonkylään johtavaa sisääntuloreittiä.

Suunnittelusuositusten mukaisesti suunnittelualueen etelärajan tärkeä reunavyöhyke metsän vaihtuessa peltoaukeaksi olisi hyvä huomioida suunnittelussa. Uutta rakentamista suunniteltaessa tulee ottaa huomioon rakennuskannan rajautuminen avotilaan ja istuttaa tarpeen vaatiessa uutta reunapuustoa uuden rakennuskannan ja avomaiseman väliin.



Kuva 10: Ote maisemaselvityksen maisema-analyysikartasta (FCG Oy, 2015). Punaisella ympyrällä on osoitettu Inkoonportti II suunnittelualueen likimääräinen sijainti.

3.3.3. Maisemallinen vetovoimasuunnitelma

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

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

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

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



Kuva 11: Maisemallisessa vetovoimasuunnitelmassa esiin nostettu idea kalliroleikkausten korostamisesta valaistuksen keinoin (FCG Oy, 2016).

3.3.4. Kantatie 51 liittymien kehittäminen – Inko

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) on yhdessä Inkoon kunnan kanssa tilannut selvitystyön Inkoon Rannikkotien (Kantatie 51) neljän eri liittymäalueen kehittämisestä (Sweco Oy, 2021). Tähteläntien risteys on yksi selvityksen alla olleista liittymäalueista. Kehitystoimenpiteiden kartoituksessa on ollut tarkoitus keskittyä etenkin liittymien turvallisuuden kehittämiseen sekä huomioida kunkin liittymäalueen yksilölliset lähtökohdat ja tavoitteet.

Tähteläntien ja Kantatien 51 välinen liittymä on nykytilassa nelihaaraliittymä, jossa on todettu olevan turvallisuusongelmia. Liittymän kehittämisestä on tehty vuonna 2018 toimenpide-ehdotus, jonka mukaan kantatien poikki tulisi saada alikulku jalankulkijoille ja pyöräilijöille, sillä alueella liikkuu paljon lapsia mm. koulun ja kodin väliä. Lisäksi liittymän ryhmittymiskaistoja tulisi parantaa nykyisistä. Ryhmittymiskaistat koetaan liian lyhyiksi, minkä lisäksi Helsingin suuntaan oikealle kääntyville toivottaisiin omaa kaistaa.

Nykyisellään Tähteläntien ja Kantatien 51 liittymässä on vasemmalle kääntyville erilliset ryhmittymiskaistat sekä pohjoiseen Tähteläntielle idästä tuleville oikealle kääntymiskaista. Linja-autoliikenteen pysäkit sijaitsevat Tähteläntien molempien liittymien oikealla puolella heti liittymän jälkeen. Aivan pohjoisen Tähteläntien liittymähaaran läheisyydessä sijaitsee nykytilassa huoltoasema St1.

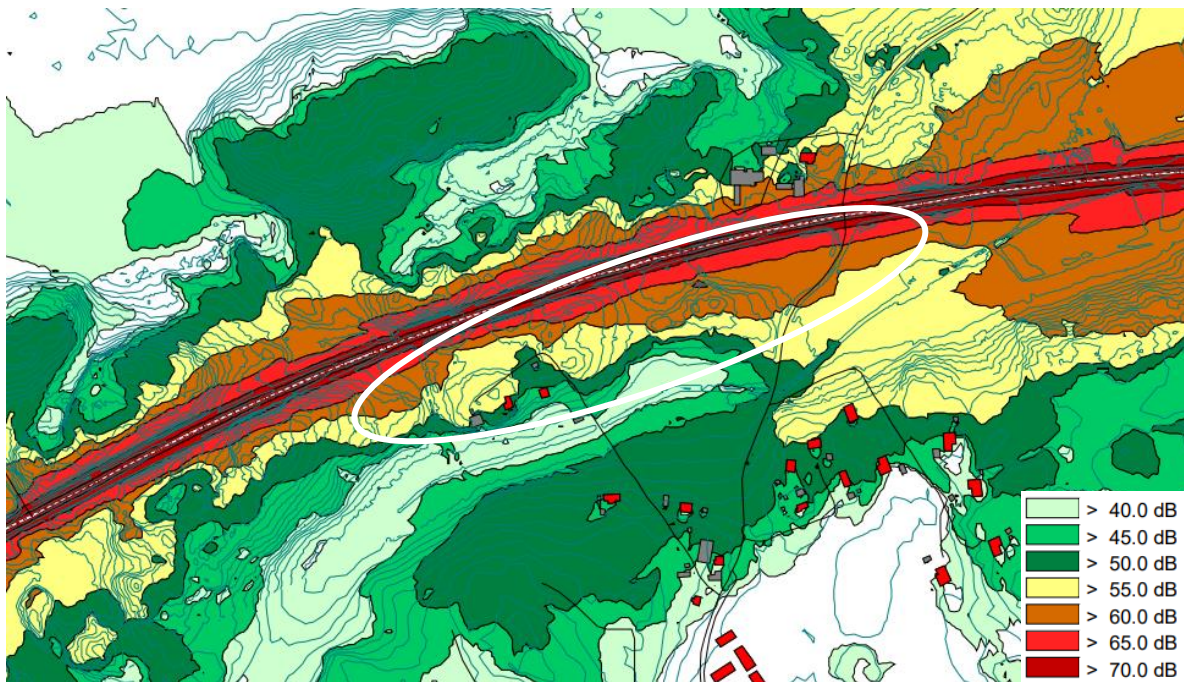
Liittymän parannustoimenpiteeksi on selvityksessä esitetty oikea-vasen-porrastusta, liityntäpysäköintialuetta, uusia linja-autopysäkkejä sekä erillisiä jalankulun- ja pyöräilyn väyliä linja-autopysäkeille sekä näitä yhdistävää jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden ylikulkukäytävää kuvan 12 mukaisesti. Ylikulkukäytävä on alikulkuvaihtoehtoa huomattavasti kustannustehokkaampi vaihtoehto, minkä vuoksi sitä on esitetty käytettävän jatkosuunnittelussa ensisijaisena vaihtoehtona. Ylittävän sillan rakenteissa tulee selvityksen mukaan huomioida Kantatien 51 merkitys erikoiskuljetusten operoinnille. Selvityksessä ei tutkittu erikoiskuljetusten kiertotien sijoittumista ja kustannuksia, mikäli silta rakennettaisiin matalempaan vaihtoehtona (vapaa alituskorkeus 5,2 m). Sillan korkeutta ja perustustapaa sekä liittymäalueen mitoitus tulleekin selvityksen mukaan tarkentaa jatkosuunnittelussa, jossa pohjaolosuhteet ja olemassa olevat rakenteet huomioidaan esiselvitystä tarkemmin.



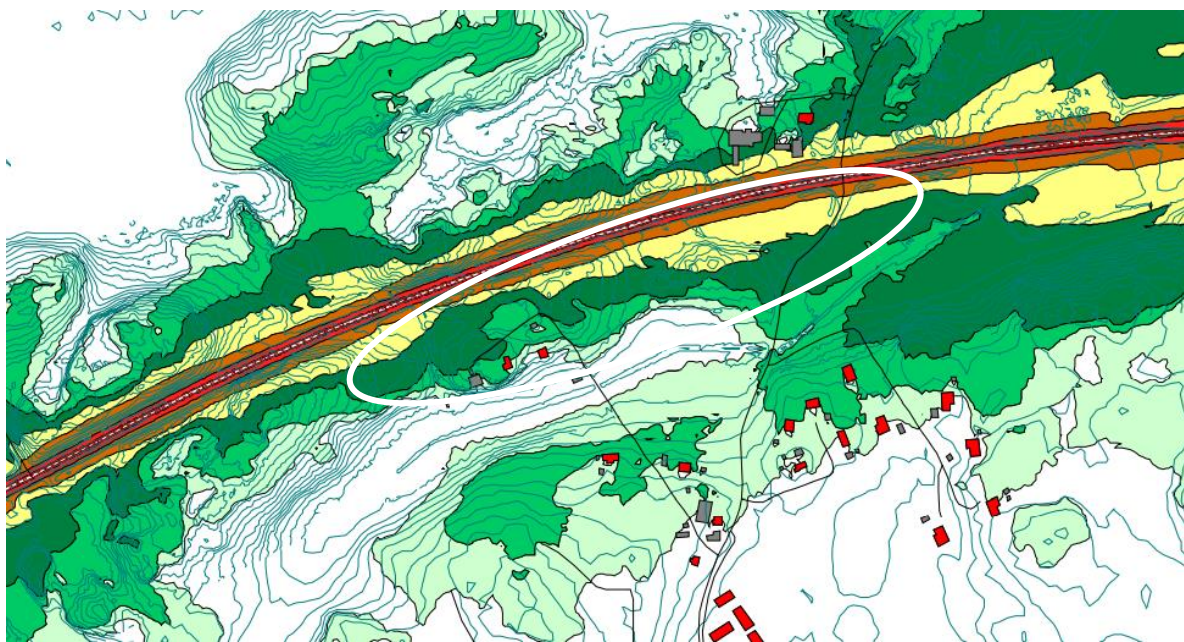
Kuva 12: Liittymäselvityksessä jatkosuunnittelua varten suositeltu Tähteläntien liittymän kehittämissuunnitelma jalankulun ja pyöräilyn ylikulkuvaihtoehtoilla (Sweco Oy, 2021).

3.3.5. Meluselvitys

Meluselvityksen (Sweco Oy, 2021) mukaan Kantatie 51 vaikuttaa Inkoonportti II kaava-alueen meluarvoihin sekä päivä- sekä yöaikaan. Alueen melupitoisuudet laskevat kantatieltä etelään suuntaan mentäessä. Selvityksestä saatujen meluarvojen perusteella kantatien läheiset alueet eivät sellaisenaan sovellu asumiselle.



Kuva 13: Ote Kantatie 51 meluselvityksestä klo 07-22 (Sweco Oy, 2021). Melupäästölähteinä on käytetty tieliikennettä ja liikennemääränä vuoden 2040 ennustetta.

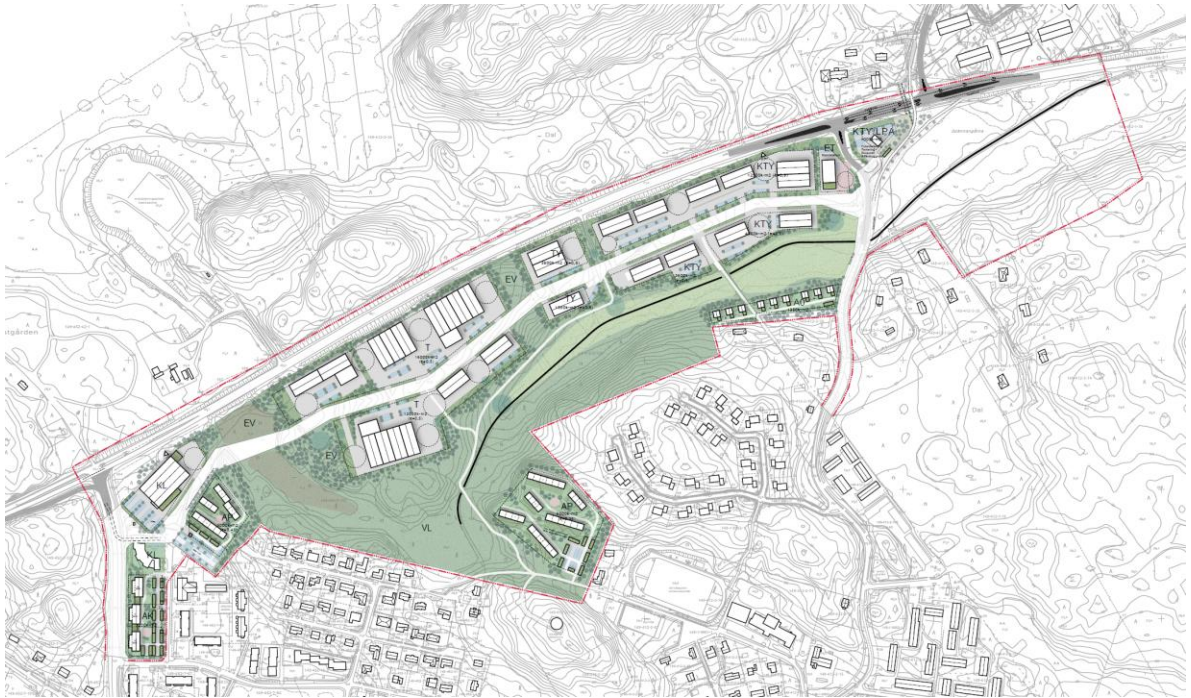


Kuva 14: Ote Kantatien 51 meluselvityksestä klo 22-07 (Sweco Oy, 2021). Melupäästölähteinä on käytetty tieliikennettä ja liikennemääränä vuoden 2040 ennustetta.

4. Yleissuunnitelma 2035

Inkoonportti II asemakaavaa varten on laadittu Kantatien 51 varrelle Tähteläntien ja Bollstantien risteysten välille yleissuunnitelma 2035 (Arkitehtitoimisto Jussi Partanen, 15.11.2021).

Yleissuunnitelma palvelee alueelle laadittavaa asemakaavaa ja esittää suurpiirteisesti kehitettävän aluekokonaisuuden.



Kuva 15: yleissuunnitelma 2035, asemapiirros, yhtenäinen yritysalue Länsväylän varrella.

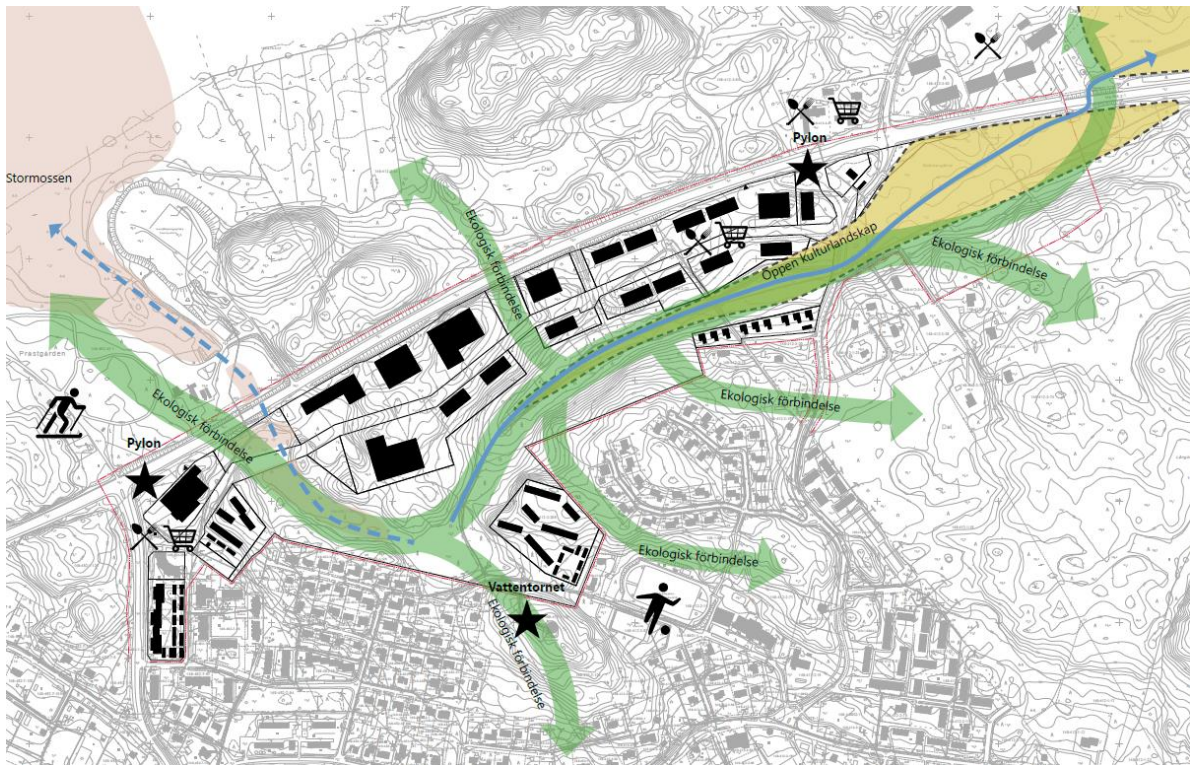


Kuva 16: yleissuunnitelma 2035, viistokuva etelän suunnalta, yhtenäinen yritysalue Länsväylän varrella. Vasemmalla on alueen länsipääte, Bollstantien risteys. Oikealla on alueen itäpääte, Tähteläntien risteys, Inkoonportti II asemakaavan muutosalue.

4.1. Yleissuunnitelman kuvaus

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

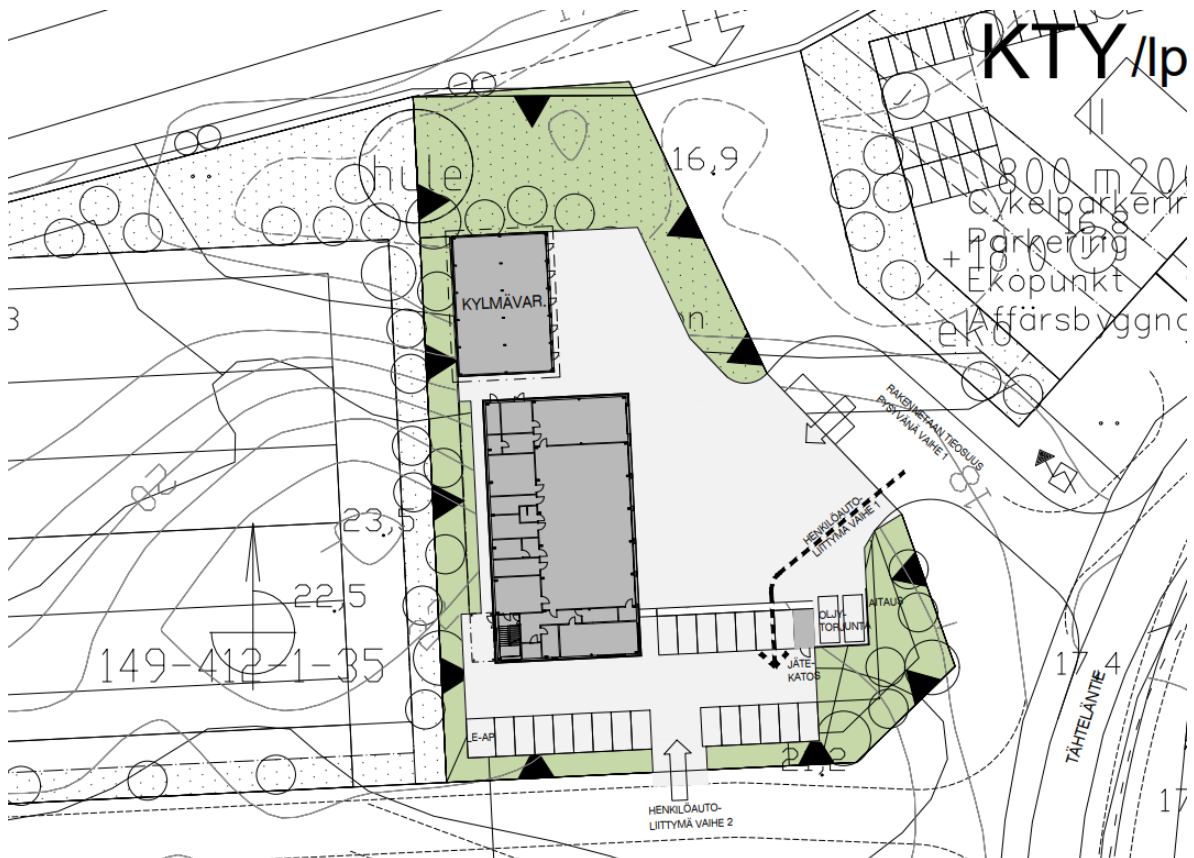
Alueella on tunnistettu ekologinen metsäinen yhteystarve yleissuunnitelma-alueen läpi kuntakeskuksen viheralueilta luoteeseen virkistymetsiin. Suunnitelmassa on tunnistettu myös Stormossenin vesiekologisesti herkkä kokonaisuus.



Kuva 17: virkistys- ja maisemakokonaisuuksia, ekologista yhteyksiä.

Yleissuunnitelmassa on tutkittu vaihtoehtoisia maankäyttömahdollisuuksia:

- Länsipääteeseen, Bollstantien risteuksen alueelle on tutkittu nykyisen paloaseman säilyttäviä ja purkavia yritysraentamisen vaihtoehtoja, asuinrakentamista sekä terveyskeskus ja siihen liittyvää palveluasumista.
- Bollstantien sekä Tähteläntien liittymäratkaisut Kantatielle 51 perustuvat yhteistyössä ELY-keskuksen kanssa laadittuun esiselvitykseen (Sweco Oy 2021).
- Länsipääteen liikenteen ja pysäköinnin järjestelyjä tarkastellaan yleissuunnittelun jatkuessa. Liikennetarkastelu Bollstantiehen risteävän uuden kadun toimivuudesta valmistuu loppuvuotena 2021.
- Itäpääteeseen, Tähteläntien risteuksen alueelle eli Inkoönportti II asemakaavan muutoksen alueelle on tutkittu uusi paloasema sekä vaihtoehtoisia asuin- ja yritysraentamisen mahdollisuuksia. Asuinrakentaminen tulisi sijoittaa riittävän etäälle yritysalueista, mutta nykyiset asuintontit voidaan säilyttää alueen vaiheittaisessa muutoksessa asuinkäytössä tai kiinteistöhoitoon liittyvän asumisen käytössä, kunhan yritysraentaminen ei ole luonteeltaan ja liikennejärjestelyiltään ympäristöhäiriötä tuottavaa. Itäpääteen liikenteen ja pysäköinnin järjestelyjä sekä Tähteläntien liittymän maankäyttöä on tutkittu vaihtoehtojen kautta. Jatko-suunnittelussa Tähteläntien kevyen liikenteen yhteystarve voidaan ratkaista joko yli- tai alikulkuna.
- Paloaseman sijainti perustuu erilliseen viitesuunnitelmaan, joka on laadittu paloaseman uudisrakennushankkeen yhteydessä.
- Alueen eteläosiin, kuntakeskuksen välittömään yhteyteen on esitetty pientalovaltaisia asuinalueiden laajennuksia.



Kuva 18: paloaseman viitesuunnitelma, luonnos 10.11.2021 (Arkkitehtitoimisto Design Team Oy, 2021).

Alueen asemakaavoitus toteutuu vaiheittain, arviolta seuraavasti: Ensinnä toteutuisivat itä- ja länsipää, viimeisenä alueen keskiosien kallioalue ja mahdollinen alueet toisiinsa kytkevä katuyhteys. Inkoonportti II asemakaavassa ratkaistaan itäpääty ja Tähteläntien liittymäjärjestelyt.

Yleissuunnitelmassa on lisäksi tarkasteltu viitteellisellä tarkkuudella alueen virkistyskäyttöä, hulevesien käsittelyn lähtökohtia, luontoarvoja sekä katujen ja tonttien korkeusasemia ja massatasapainoa.



Kuva 19: katujen ja tonttien ohjeelliset korkeusasemat.

5. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

5.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Inkoonportti II asemakaavaa laaditaan kunnanvaltuuston hyväksymän kaavoitusohjelman mukaisesti. Hanke on käynnistetty kunnan aloitteesta ja sen tarkoitus on jatkaa Inkoonportin yritysalueen kaavoittamista, eli mahdollistaa edustavan työpaikka- ja liikennepalvelualueen rakentuminen Kantatien 51 vaikutusalueelle. Valmistuessaan Inkoonportti II muodostaa yhdessä jo rakennetun Inkoonportin yritysalueen kanssa edustavan ja houkuttelevan käyntikortin ja saapumisen Inkoon alueelle. Toteuduttuaan hanke monipuolistaa kunnan palvelutarjontaa ja tarjoaa yritystontteja kunnan työpaikkaomavaraisuuden parantamiseen.

5.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Inkoonportti II asemakaavoitus jatkaa Inkoonportti I:n aloittamaa Inkoonportin alueen asemakaavoitusta. Kunta on ryhtynyt Inkoonportin alueen asemakaavoitukseen oma-aloitteisesti. Alueen yksityisten maanomistajien kanssa laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimukset kaavoituksen edetessä.

5.3. Osallistuminen ja yhteistyö

5.3.1. 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 §).

5.3.2. Vireilletulo

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen tiedottaminen kaavoituksen vireilletulosta on tehty 15.06.2021.

5.3.3. 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.

Hankkeen liikenne- ja kaupallisten asioiden tiimoilta pidettiin työneuvottelu ELY:n ja Uudenmaanliiton edustajien kanssa 30.9.2021. Hankkeen edetessä viranomaistahoja tiedotetaan kunnan toimesta erikseen.

Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto asetetaan nähtäville vähintään 30 vuorokaudeksi Inkoon kunnantalolla ja kunnan kotisivuilla. Nähtäville asettamisesta kuulutetaan paikallislehdissä ja kunnan kotisivuilla. Osalliset voivat nähtävillä olon aikana jättää valmisteluaineistosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kirjallisen mielipiteensä. Viranomaisilta pyydetään lausunnot. Annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet.

Järjestetään tarvittaessa toinen viranomaisneuvottelu. Saatujen mielipiteiden ja lausuntojen pohjalta laaditaan kaavaehdotus, joka asetetaan nähtäville Inkoon kunnantalolla ja kunnan kotisivuilla. Nähtäville asettamisesta kuulutetaan paikallislehdissä sekä kunnan kotisivuilla. Osalliset voivat nähtävillä olon aikana jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen. Viranomaisilta pyydetään lausunnot. Annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet. Niille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, ilmoitetaan kunnan perusteltu kannanotto muistutukseen.

Inkoon kunnanhallitus esittää kaavan hyväksymistä kunnanvaltuustolle. Kaavan hyväksymisestä kuulutetaan paikallislehdissä sekä kunnan kotisivuilla. Muutosta kaavan hyväksymispäätökseen voidaan hakea valittamalla Helsingin hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden ratkaisusta on mahdollista valittaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

5.4. Asemakaavalle asetetut tavoitteet

5.4.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

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

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

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

- Alueidenkäytön suunnittelussa uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta. Vähittäiskaupan suuryksiköt sijoitetaan tukemaan yhdyskuntarakennetta. Näistä tavoitteista voidaan poiketa, jos tarve- ja vaikutus-selvityksiin perustuen pystytään osoittamaan, että alueen käyttöönotto on kestävän kehityksen mukaista.
- Yleis- ja asemakaavoituksessa on varauduttava lisääntyviin myrskyihin, rankkasateisiin ja taajamatulviin.
- Alueidenkäytössä tulee edistää energian säästämistä sekä uusiutuvien energialähteiden ja kaukolämmön käyttöedellytyksiä.

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

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

5.4.2. Kunnan asettamat tavoitteet

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

Inkoonportti II asemakaava-alueesta suurin osa osoitetaan erityyppisille työpaikkatoiminnoille. Kaavaratkaisu suunnitellaan joustavaksi siten, että alueita voidaan toteuttaa kysynnän ja markkinatilanteiden sanelemien tarkempien käyttötarkoitustarpeiden mukaan. Kaavalla pyritään myös parantamaan Tähteläntien ja Kantatie 51:n risteyksen liikennetransportin turvallisuuden ja

sujuvuuden näkökulmasta sekä mahdollistetaan toimivammat kevyenliikenteenyhteydet. Alueelle sijoitetaan uusi paloasema.

5.5. Asemakaavaluonnoksen laadinta

Asemakaavoituksen luonnosvaiheessa on tutkittu kahta erilaista vaihtoehtoa Inkoonportti II asemakaava-alueelle.

5.6. Asemakaavaehdotuksen laadinta

5.7. Hyväksymisaineiston laadinta

6. Asemakaavan kuvaus

6.1. Yleisperustelu ja –kuvaus

Inkoonportin alueiden asemakaavoitus parantaa Inkoon kirkonkylän näkyvyyttä Länsiväylälle ja toteuttaa työpaikatonttitarjontaa alueelle sijoittuville yritysille.

Asemakaava mahdollistaa yritysrakentamista parhaan näkyvyyden alueelle Länsiväylän varrelle, Tähteläntien risteykseen, nykyiseen liikenneasemaan ja Inkoonportti I -kaava-alueeseen kytkeytyen. Tähteläntien risteyksen ympäristöön on lisäksi osoitettu paloasemalle tarkoitettu korttelialue sekä liityntäpysäköintiä ja pyöräpysäköintiä.

Vaihtoehdot pohjautuvat yleissuunnitelmaan 2035 ja tarkentavat sitä. Yleissuunnitelman mukainen aluekokonaisuus muodostaisi synergisen ja kytkeytyneen yritysalueen Inkoon parhaan näkyvyyden alueelle Länsiväylän varrelle. Aluekokonaisuus sekä asemaakaava-alue sijaitsevat lähellä kuntakeskusta ja yhteyksiä keskukseen kehitetään Tähteläntiellä, virkistysalueilla sekä tulevaisuudessa mahdollisesti myös Bollstantien kautta yleissuunnitelman mukaisesti.

Yleissuunnitelman toteutuessa vaiheittain kaavavaihtoehto VE 2 mahdollistaa joustavasti nykyisten asuintonttien muuttamisen vaiheittain yritystonteiksi siten, että ensimmäisessä vaiheessa asuinrakennukset voivat jatkua asuinkäytössä, niitä voidaan hyödyntää kiinteistönhoidon asumiseen tonttien yritysrakennuksia varten ja ne voidaan lopulta korvata yritysrakennuksilla.

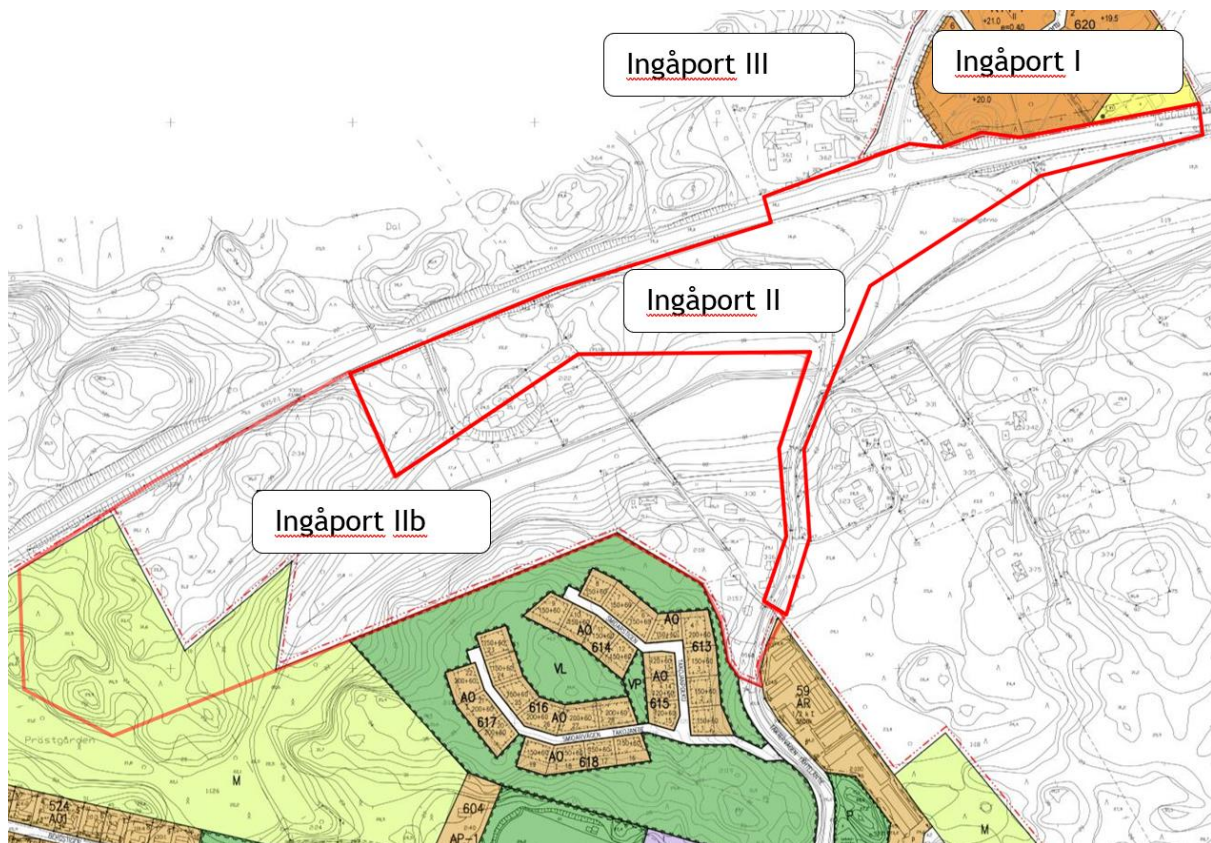
6.2. Kaavavaihtoehdot

Asemakaavan luonnosvaiheessa on valmisteltu kaksi kaavavaihtoehtoa, 1 ja 2. Molemmissa vaihtoehdoissa varataan Tähteläntien liittymäalue ja katualue sekä Länsiväylän varrelle kehittyvää yritysalueita.

- Luonnos VE 1 on suppeampi ja rajoittuu uusia katualueita lukuun ottamatta kunnan omistamalle maalle siten, että yritysalueita sopeutetaan nykyisiin asuintontteihin suojakasvillisuuden keinoin.

Ratkaisu edellyttää, että osa nykyisistä asuintonteista varataan katualueeksi, jolloin mm. joudutaan siirtämään tontin osalla nykyään sijaitsevaa autokatosta. Lisäksi katu rakennetaan nykyistä maanpintaa hieman matalammalle, eli katualueelle jouduttaisiin toteuttamaan luiska-alueita korkeusasemien yhteensovittamiseksi asuintonttiin. Tälle luiska-alueelle sijoitettaisiin suojakasvillisuutta asuinrakennusten ja niiden pihapiirien suuntaan.

- Luonnoksessa VE 2 myös alueen eteläosat osoitetaan yritysrakentamiselle ja niillä mahdollistetaan kiinteistöhoitoa asumisen, esimerkiksi nykyisissä rakennuksissa.



Kuva 22: Alueen jakautuminen esimerkinomaisiin kaavakokonaisuuksiin kuntakeskukseen kytkeytyen. Inkoonportti II ja voimassaolevan Smedsin asemakaavan väliin jäävän alueen maankäyttö esitetään ratkaistavaksi Inkoonportti IIb asemakaavassa.

6.3. Mitoitus

Alueen kokonaismitoitus vaihtoehdoilla 1 ja 2 on esitetty seuraavassa taulukossa.

	Kaava-alueen laajuus	Kokonaisrakennus-oikeus	Aluetehokkuus e	Kaupan rakennus-oikeus	Mahdollisten työpaikkojen arvio
VE 1	8,67ha	15478k-m ²	0,18	1612k-m ²	154
VE 2	11,2ha	23166k-m ²	0,21	1812k-m ²	230

Kaavan maankäyttö on tiheydeltään melko harvaa työpaikkarakentamista. Kaavan mahdollistamien alueelle sijoittuvien työpaikkojen määräksi voidaan karkeasti arvioida 1 työpaikka 100 kerrosneliometriä kohden, jolla on laskettu yllä oleva arvio.

Erillistarkasteluna on tutkittu yksittäisen, 2000 k-m² laajuisen kaupan sijoittumismahdollisuutta KTY-korttelialueelle 622 paloaseman vierellä. Tällöin korttelin kaupan sallittua osuutta rakennusoikeudesta tulisi nostaa 1200 k-m²:sta 2200 k-m²:een ja kaupan kokonaisrakennusoikeus nousisi 1000 k-m²:lla taulukossa merkityistä.

Luonnosvaihtoehdossa 2 sallitaan kiinteistönhoidon kannalta tarpeellinen asuminen KTY-korttelissa 625. Asuinrakentamista saa toteuttaa enintään 600 k-m².

ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialue

Alue on mitoitettu paloasemaa varten. Paloasemasta on käynnissä erillinen viitesuunnittelu, jonka yhteydessä on varmistettu kaavan aluevarauksen ja liittymä- ja pihajärjestelyjen riittävydestä.

Korttelialueen pinta-ala on 4255 m²

Korttelialueen rakennusoikeus on 1500 k-m²

Korttelialueen tehokkuus on $e=0,35$

KTY Toimitilarakennusten korttelialue

Toimitilarakennusten korttelialueiksi on merkitty Tähteläntien liittymän viereiset alueet, joille soveltuu asiakasliikenteeltään runsaampi, palveluita ja myymälätiloja työpaikkojen ohessa sisältävä ympäristöhäiriötä tuottamaton maankäyttö.

Korttelialueiden pinta-ala on 25332 m² (VE 1) tai 50960 m² (VE 2)

Korttelialueiden rakennusoikeus on 9704 k-m² (VE 1) tai 17392 k-m² (VE 2)

Korttelialueiden keskitehokkuus on $e=0,38$ (VE 1) tai $e=0,34$ (VE 2)

TY Ympäristöhäiriötä tuottamattomien teollisuusrakennusten korttelialue

Ympäristöhäiriötä tuottamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi on merkitty etäämpänä Tähteläntien liittymästä sijaitsevat korttelialueet, joille ohjataan vähempää asiakasliikennettä tuottavaa työpaikkatoimintaa.

Korttelialueiden pinta-ala on 10688 m²

Korttelialueiden rakennusoikeus on 4247 k-m². Tästä juontuva myymälätilan 5% maksimimäärä = 212 k-m².

Korttelialueiden tehokkuus on $e=0,4$

Liikennealueet, katualueet ja erityisalueet

Kaavassa osoitetaan Kantatie 51:n liikennealue, Tähteläntien katualue ja näiden liittymäjärjestelyt. Kaavassa osoitetaan liityntäpysäköintiin kehitettävät alueet (/lpa), jotka koskevat kävelylle ja pyöräilylle varattua katualuetta sekä KTY-korttelialuetta. Luonnosvaihtoehdossa 1 varaudutaan vaiheittain toteutuvaan tonttikatuun kääntöpaikkoineen.

Liikennealueen (Kantatie 51) pinta-ala on 16176 m²

Katualueiden pinta-ala on 28764 m² (VE 1), 25495 m² (VE 2)

Suojaviheralueiden pinta-ala on 1968 m² (VE 1), 4144 m² (VE 2)

6.4. Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

6.4.1. Maankäyttö

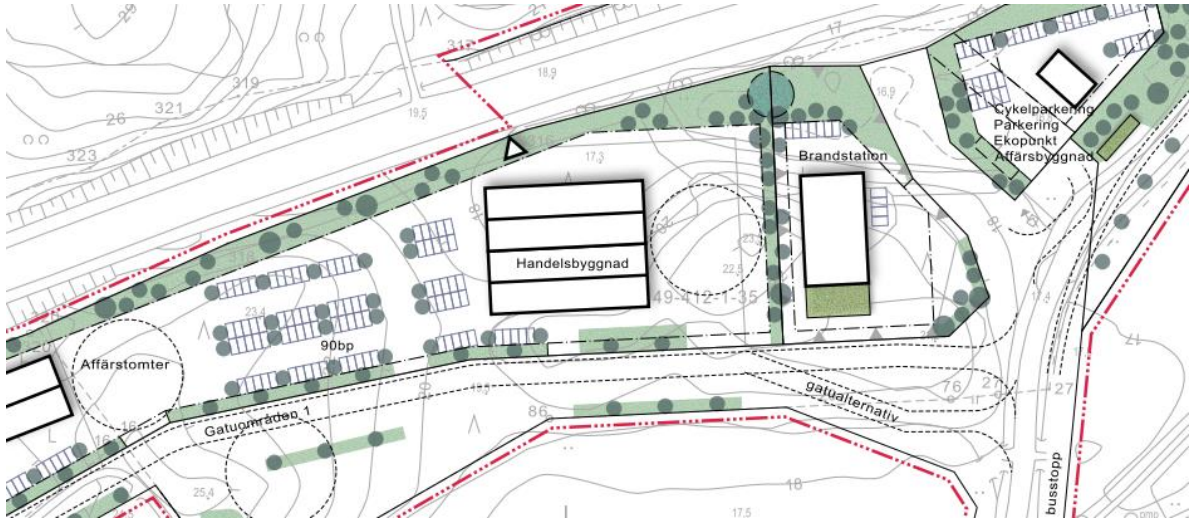
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (ET) on merkitty uutta paloasemaa varten. Paloasema on sijoitettu liikenteellisesti nopeaa lähtöä palvelemaan pelastustoiminnan kannalta parhaaseen sijaintiin Tähteläntien eteläliittymän vierelle.

Paloasemaa vastapäätä, Tähteläntien eteläliittymän itäpuolelle on osoitettu KTY/lpa -korttelialue, jolle voisi sijoittua ekopiste sekä liityntäpysäköintiä palvelevaa toimitilaa, esimerkiksi pieni ravintola. Yhdessä kävelylle ja pyöräilylle varatun katualueen kanssa tämä risteysalue muodostaisi jatkosuunnittelussa luontevan liityntäpysäköinnin kokonaisuuden.

Toimitilarakennusten korttelialueiksi (KTY) on merkitty ne Tähteläntien liittymän läheiset alueet, jotka saavutettavuutensa ja näkyvyytensä puolesta ovat soveltuvia myös erilaisille palveluille ja myymälätiloille ja joille voisi arvioida suuntautuvan asiakasliikennettä. Alueille on arvioitu soveltuvan esimerkiksi Länsiväylän liikennettä palvelevia ravintoloita, lähiruokatori, käsityöläispajoja sekä pienimuotoista, ympäristöhäiriötöntä työpaikkatoimintaa. Tontteja ja katuja rakennettaessa suosituksena on, että nämä alueet toteutettaisiin ympäristönä asiointiin soveltuvina, vehreinä ja viihtyisinä kokonaisuuksina yhtenäisellä rakentamistavalla ja asiointia palvelevilla yhteisjärjestelyillä.

Toimitilarakennusten korttelialueilla kaupan tilojen määrää ja laatua on ohjattu kaavamääräyksillä kortteleittain. Vaihtoehtona on kaavaluonnosvaiheessa tutkittu myös erillisen, enintään 2000 k-m²

laajuisen kaupan sijoittamista paloaseman viereiselle KTY-korttelialueelle 622. Tässä vaiheessa tarkastelua on tehty vaikutusten arvioimiseksi korttelirakenteeseen ja pysäköintialueiden tarpeeseen. Kaupan määrää ja laatua sekä näiden vaikutuksia tarkennetaan jatkosuunnittelussa.



Kuva 23: vaihtoehtotarkastelu kaupan sijoittamisesta paloaseman viereen.

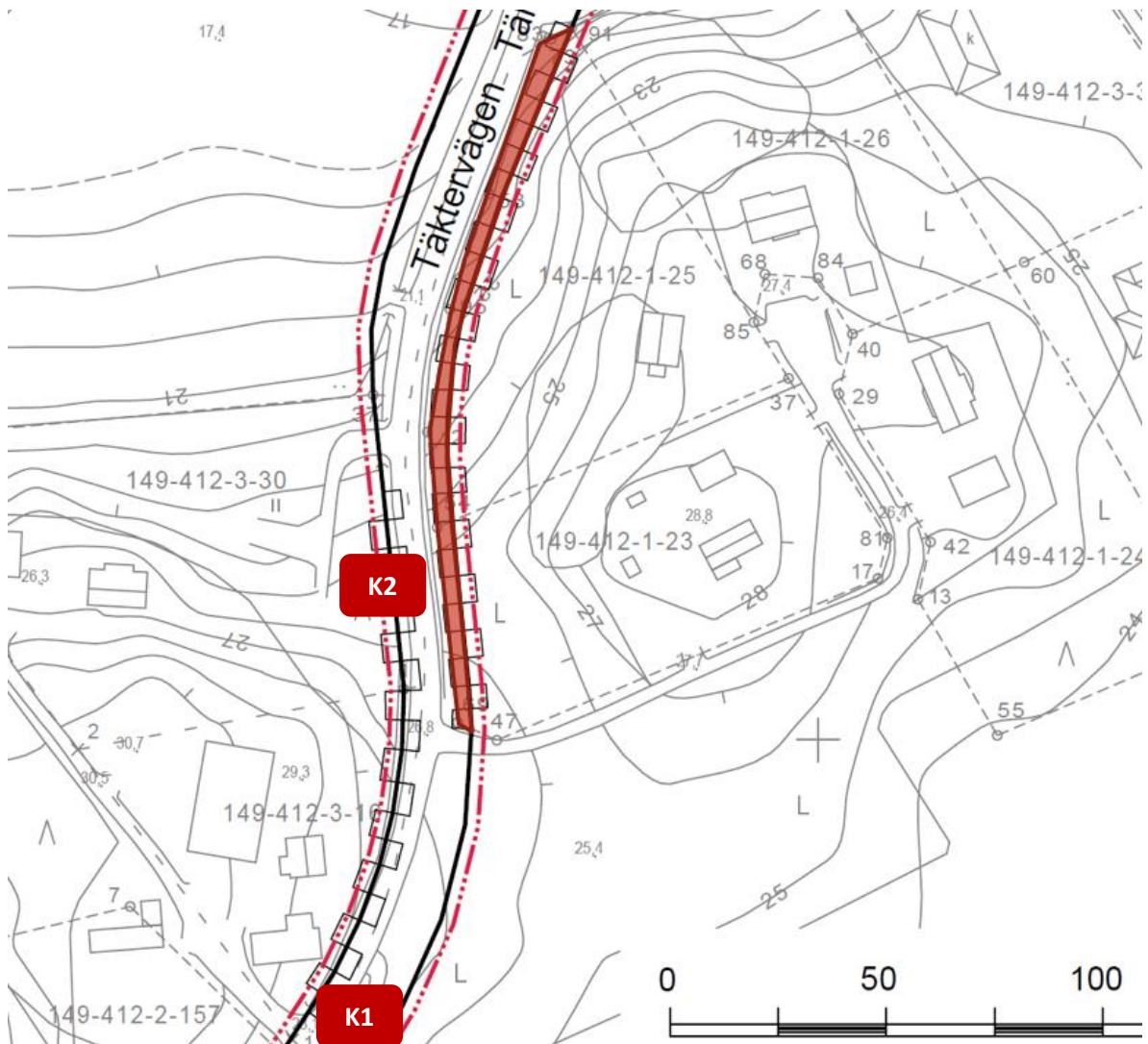
Ympäristöhäiriötä tuottamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY) on merkitty kauempana liittymästä sijaitsevat yritysalueen osat, joille ei ole odotettavissa merkittävää jatkuvaa asiakasliikennettä, vaan jotka toteutuisivat luonteeltaan pajatiloina, veneiden korjaushalleina ja muina vastaavina työpaikkoina.

6.4.2. Liikenne

Tähteläntien kevytliikenneyhteys Länsiväylän yli voidaan toteuttaa jatkosuunnittelussa joko siltana, tai alikulkuna. Siltavaihtoehto penkereineen voisi alustavasti arvioituna rakentua nykyisen Tähteläntien linjauksen sijalle, jolloin se olisi todennäköisesti alikulkua merkittävästi edullisempi.

Liityntäpysäköinti Tähteläntien liittymän tuntumassa palvelee linja-autoliikennettä sekä Inkoonportin alueen yleistä asiointiliikennettä. Liityntäpysäköinnistä tavoitellaan luontevaa kokonaisuutta liikennealueen tuntumaan: alueella sijaitseisi KTY-korttelissa ekopiste ja esimerkiksi ravintola, jotka voisivat luontevasti hyödyntää ja tukea liityntäpysäköintiä.

Asemakaavassa varataan Tähteläntien kehittämistä varten tarvittava katualue, jolla varaudutaan mm. kevyen liikenteen väylän rakentamiseen. Kevyen liikenteen väylän rakentaminen ja Tähteläntien parantaminen edellyttää kaava-alueen eteläosissa osin yksityisomisteisen maan kaavoittamista katualueeksi. Muutokset kohdistuvat kadun itäreunaan, jonne suunnitellaan kevyen liikenteen väylän jatketta. Alueella sijaitsee nykyisellään puustoa ja rakennukset pihoineen sijaitsevat etäällä katualueen rajasta.



Kuva 24: Tähteläntien katualueeksi varattavat yksityisten tonttien osat korostettuna punaisella täytöllä. Katualueeksi tarvitaan alustavan tarkastelun perusteella noin 2-5 metriä kadun itäreunan yksityisistä tonteista. Seuraavien kuvien kuvakulmat K1 ja K2 esitetty kuvassa.



Kuva 24: K1, nykyisen kevytliikenneväylän päätte ja jatkeen periaate (valokuva: Google Maps).



Kuva 25: K2, kevytliikenneväylän jatke suunnitellaan kadun itäpuolelle (valokuva: Google Maps).

6.4.3. Palvelut ja elinkeinot

Kaava-alue liittyy viereisen Tähteläntien liittymän liikenneaseman ja Inkoonportti I -alueen palveluihin sekä Inkoon kuntakeskuksen palveluihin.

Kaava-alue täydentää kuntakeskuksen palveluita ja mahdollistaa moninaisen paja-, varasto-, lähiruokamyymälä- ym. ympäristöhäiriötä tuottamattoman toimitilojen ja liiketilojen rakentamisen. Alueelle sijoittunee myös ravintolapalveluita ja muita Länsiväylän liikennettä palvelevia toimijoita.

Kaavaratkaisussa on rajoitettu kaupan laatua ja määrää siten, että Tähteläntien liittymän ympäristöön ei muodostuisi kuntakeskuksen palveluiden ja kaupallisen elinvoiman kanssa kilpailevaa irrallista kokonaisuutta. Tarkoituksena on ensisijaisesti kehittää aluetta yritystonttitarjonnan näkökulmasta, jossa alueen luonteeseen soveltuva kauppa olisi oivallisella sijainnilla elinvoimaista ja toisi asiakasvirtaa ja houkuttavuutta yritystoiminnalle.

6.4.4. Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue tukeutuu kunnallistekniseen verkostoon ja kaavan aluevarauksissa, pääsääntöisesti katualueilla on alustavasti huomioitu tulevan verkoston tarpeet.

Kaava mahdollistaa uuden paloaseman sijoittamisen Tähteläntien liittymän vierelle. Paloasemasta on käynnissä erillinen hankesuunnittelu, jossa suunnitellaan tulevaisuuden tarpeisiin nykyistä paremmin vastaava rakennus.

Nykyinen johto Tähteläntieltä Länsiväylän alitse sijoittuu kaavan mukaiselle toimitilan (KTY) ja liityntäpysäköinnin (/lpa) korttelille, jolle on merkitty johtoaluevaraus. Samalle korttelialueelle Tähteläntien liittymän kupeessa on merkitty ekopiste.

6.4.5. Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Kaava-alueen uudet korttelialueet ovat pääosin rakentamatonta kallioperäistä metsäaluetta. Osa alueesta sijoittuu savialueelle nykyisten peltojen reunalle.

Rakentamattomissa kortteleissa ei oletettavasti sijaitse pilaantuneita maita. Olevien asuinrakennusten ja niihin liittyvien talousrakennusten osalta tulisi jatkosuunnittelussa tarkistaa, sijaitseeko tonteilla vanhoja öljysäiliöitä tai muita huomioitavia asioita.

Hulevesien käsittelyn näkökulmasta kalliainen ja savinen maaperä ei ole alueella luonnostaan erityisen imeyttävää, joten kaavassa annetut määräykset hulevesien käsittelystä kannattaa huomioida varhaisessa vaiheessa jatkosuunnittelussa. Suunniteltu rakentaminen on kuitenkin niin harvaa ja korkeusasemat niin luontevat, että hulevesien käsittely voitaneen ratkaista luontevasti tonttikohteisesti ja yhteisillä järjestelyillä yleissuunnitelman henkisesti.

6.4.6. Kaavan mukainen luonnonympäristö

Rakentamisen myötä poistuu yritysalueen sijalla sijaitsevaa, pääosin tuoretta tai lehtomaista kangasmetsää. Luontoselvityksessä (FCG Oy, 2016) ei ole tunnistettu kaava-alueelta luonnon kannalta oleellisia huomioitavia seikkoja.

Korttelialueille on merkitty istutettavia alueen osia ja yleissuunnitelmassa niille sekä katualueille on esitetty puuryhmiä ja puurivejä. Tavoitteena olisi muodostaa istutuksin viihtyisää yritysalueita ja sopeuttaa korttelit ja katualueet maisemakuvallisesti ympäröiviin peltoalueisiin. Kaava-alueen eteläreunalla virtaavalle ojalle on jätetty noin 10-15 metriä leveä istutettu alueen osa maarakentamisen luiska-alueeksi. Yleissuunnitelmassa tälle vyöhykkeelle on esitetty puustoista, yritysalueita maisemaan maastouttavaa istutettua pellonreunaa.

6.5. Kaavan mukaiset suojelukohteet

Kaava-alueella ei sijaitse suojelukohteita.

6.6. Ympäristön häiriötekijät

Alue on Kantatie 51:n liikennemelualuetta. Kaavan mahdollistama yritysrakentaminen luo melua heikentävää seinämää etelän suuntaan ja siten vähentää melun haittoja. Osoitettu maankäyttö soveltuu liikennemelualueelle.

Uusi maankäyttö ei ole luonteeltaan ympäristöhäiriötä tuottavaa, mutta se sijoittuu nykyisten kahden asuinrakennuksen vierelle kaavaluonnoksessa 1. Kaavaluonnos 1 heikentäisi näiden tonttien asuinympäristöä. Yritysrakentamisesta muodostuu alueelle raskasta liikennettä ja kaavan mahdollistamasta vähäisestäkin kaupasta muodostuu asiakasliikennettä. Yöaikaan alue muuttuu valaistuksi, mikä on huomattava muutos nykyisille kasvillisuuden keskellä sijaitseville asuintonteille. Kaava on suunniteltu siten, että rakentamisesta ja toiminnasta aiheutuva haitta ei ole kohtuuton, vaan lopputilanne vastaa taajama-asumista ympäristöhäiriötä tuottamattoman työpaikka-alueen kadun varrella. Asuintonttien kiertäminen muodostaa työpaikka-alueen katuun kaupunkikuvaa parantavankin kaarteiden ja ympäristön sopeuttaminen viereiseen asumiseen suojaistutuksin luo myös yritysalueen asiakasliikennettä palvelevaa viihtyisää ympäristöä.

Yleissuunnitelman mukaisesti alue olisi kuitenkin perusteltua kaavoittaa aikanaan kokonaisuudessaan yritysalueeksi. Kaavaluonnoksessa 2 kokonaisuus on ratkaistu luontevammin siten, että myös nykyiset asuintontit on esitetty yritysalueen kokonaisuuteen toimitilan korttelialueeksi, jolla kuitenkin sallitaan kiinteistöhoitoon liittyvä asuminen. Tämä mahdollistaisi tonttien vaiheittaisen ja luontevan muutoksen osaksi yritysalueen kokonaisuutta. Vaikutusten arviointi ja kaavaratkaisu tarkentuvat tältä osin kaavaehdotukseksi yhteistyön jatkuessa osallisten kanssa.

6.7. Nimistö

Nykyinen nimistönimistö Täktervägen/Tähteläntie säilyy, uusi nimi annetaan uudelle yritysalueen kadulle. Nimistö tarkentuu ehdotusvaiheessa.

7. Vaikutusten arviointi

7.1. Kaavaluonnosvaihtoehtojen vertailu

Kaavaluonnokset VE 1 ja VE 2 ovat sisällöltään keskenään samanhenkiset, mutta VE 2:ssä on käsitelty laajempaa aluetta ja osoitettu nykyiset asuintontit toimitilarakennusten ja niiden kiinteistöhoitoa palvelevien asuinrakennusten alueeksi.

Vaihtoehdossa 1 on huomioitu nykyinen yksityisomistuksessa olevien tonttien asuinkäyttö esittämällä asuntojen pihapiirin ja yritysalueen välille asunnoista riittävän etäälle rajattu katualue sekä katualueelle toteutettavia suojaistutuksia. Vaihtoehto 2 osoittaa kaavan sisällön kannalta luontevamman kokonaisuuden, jossa asuintontit muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi, mutta muutos voidaan toteuttaa joustavasti vaiheittain. Vaihtoehdolla 2 saadaan hyödynnettyä hyvä yritysalueen sijainti tehokkaammin. Vaihtoehto 2 olisi tämän perusteella asemakaavan luontevan kokonaisuuden ja sisällön näkökulmasta tavoitteellisempi, mutta myös vaihtoehto 1 osoittaa itsessään järkevän asemakaavan, joka jättäisi jatkosuunnitteluun mahdollisuuden tarkastella asemakaavan kytkeytymistä Inkoon kuntakeskuksen asemakaavoihin paremmin.

7.2. Kokonaisvaikutukset

Kaavamuutos mahdollistaa työpaikkarakentamista hyvin saavutettavalla ja näkyvällä sijainnilla Länsiväylän varrella, Inkoon kuntakeskuksen läheisyydessä. Uusi työpaikkarakentaminen täydentää Tähteläntien risteyksen ja Inkoonportti I:n työpaikka-alueita. Tähteläntien risteyksen ympärille kehittyvä alue muodostaa selkeän työpaikkakeskittymän ja edesauttaa yhdyskuntarakenteen eheytymistä Inkoossa, jossa työpaikkatoiminnot sijaitsevat nykyään melko hajautetusti.

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

Kaava mahdollistaa uuden paloaseman Tähteläntien risteysalueelle, pelastustoiminnan kannalta hyvälle sijainnille. Uusi paloasema vaikuttaa merkittävästi yhdyskuntarakenteen turvallisuuteen.

Kaavassa on varattu alueet Tähteläntien risteyksen parantamiselle ja Tähteläntien parantamiselle kuntakeskuksen suuntaan. Viitesuunnitelmissa tutkitut ratkaisut parantavat liikenneturvallisuutta sekä kevyen liikenteen reitistöä ja liityntäpysäköintimahdollisuutta Länsiväylän linja-autoliikenteelle. Myös Tähteläntien joukkoliikenteen edellytykset paranevat merkittävästi laajemman katualuevarauksen myötä. Tähteläntien kevytliikenneväylän rakentaminen edellyttää, että katualueeksi varataan kaava-alueen eteläreunassa kadun itäpuoleisista tonteista noin 2-5m alue. Kyseinen katualue on kuitenkin etäällä asuinrakennuksista ja niiden pihapiireistä ja sillä sijaitsee puustoa ja piennarkasvillisuutta.

Kaavan huomioidut haasteet liittyvät olevien yksityisten asuintonttien sopeuttamiseen yritysalueella, rakennettavuuteen sekä poistuvaan luonnonympäristöön. Mainitut haasteet ovat luonteeltaan vähäisiä ja niihin on viitesuunnittelussa etsitty ratkaisuja. Asuintonttien suuntaan on jätetty luontevaa suojakasvillisuutta. Rakennettavuuteen voidaan löytää keinoja maarakentamisen massatasapainon kautta, toisaalta hyvä sijainti perustelee rakennettavuudeltaan kohtalaisen alueen hyödyntämisen. Poistuvalla luonnonympäristöllä ei ole kaava-alueella huomattavaa merkitystä ja rakennettava alue on sopeutettu maisemaan säilyttämällä näkymälinjoja ja istutettavien alueen osien avulla.

Vaihtoehtona on tarkasteltu erillisen, enintään 2000 k-m² laajuisen kaupan sijoittumista paloaseman viereiselle KTY-korttelialueelle 622. Ratkaisu edellyttäisi kaupan sallitun kokonaisrakennusoikeuden lisäämistä 1000 k-m²:lla: vaihtoehdossa 2 tämä tarkoittaisi kaupan kokonaismitoitusta 2812 k-m². Voidaan arvioida, että vaikka Tähteläntien pohjoispuoliselle alueelle sijoittuu työpaikka-alueita palvelevaa kauppaa ja liikenneasema, kauppa ei kuitenkaan muodostaisi merkittävää, kuntakeskuksen kanssa kilpailevaa paikallista keskittymää.

7.3. Vaikutukset vaikutusaloittain

Seuraavassa taulukossa on eritelty asemakaavan vaikutuksia maankäyttö- ja rakennuslain sisältökohtien mukaisesti. Vaikutusten merkittävyyttä ja laajuutta on arvioitu osa-alueittain. Arvio ei koske vaikutusalojen merkittävyyden suhdetta toisiinsa, vaan vaikutusten laajuutta ja huomattavuutta suhteessa osa-alueen muihin vaikutuksiin.

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
()	suluissa oleva merkintä riippuu toteuttamisesta tai laajemmasta kokonaisuudesta

Vaikutusala	Arviointi
Yhdyskuntarakenne ja rakennettu ympäristö, VE 1 ja VE 2	<p>++</p> <p>Sijainnin hyödyntäminen ja laatu suunnitellulle maankäytölle: asemakaava mahdollistaa yritysrakentamista näkyvällä, hyvin saavutettavalla ja kuntakeskuksen läheisellä sijainnilla. Asemakaava hyödyntää vajaakäytöllä olevaa liittymäaluetta. Sijainti kytkeytyy jo kaavoitettuun Inkoonportti I - alueeseen sekä olevaan liikenneasemaan Tähteläntien risteyksessä. Sijainti on Inkoon kuntarakenteessa tämän kaltaiselle yritysrakentamiselle parhaita ja tukee synergisen työpaikkakokonaisuuden muodostumista. Työpaikkarakentaminen tukee Inkoon työpaikkaomavaraisuutta. Kantatien liikennemelualueita ei voitaisi luontevasti hyödyntää kuntakeskuksen asuinalueiksi tai lähivirkistystä tukemaan. Alueen toteuttaminen vahvistaa Inkoonportin maisemallista kiintopistettä Kantatiellä 51 ja vahvistaa Inkoon kirkonkylän huomioarvoa kantatieltä käsin. Ratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan sekä kunnanvaltuuston hyväksymän, ei lainvoimaisen yleiskaavan mukainen. Kaava on yksittäisenä kuitenkin kooltaan pienehkö ja siten määrällisiltä vaikutuksiltaan rajattu, vaikka laadullisesti tavoitteiden mukainen.</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>++</p> <p>Asemakaava tukee kuntarakenteen eheyttämistä. Asemakaava-alue sijaitsee Kantatien 51 eteläpuolella, kuntakeskuksen kohdalla ja on siten luontevaa kuntakeskuksen keskittymisaluetta Inkoon yhdyskuntarakenteessa. Inkoon vastaavat työpaikka-alueet sijaitsevat nykyisellään hajautuneesti ja kaavamuutos mahdollistaa kuntakeskuksen läheisyydessä yhtenäisen ja saavutettavan alueen muodostumisen.</p>

	<p>Tähteläntien kevyen liikenteen järjestelyt ja Inkoonportin alueen kuroutuminen kantatien yli edesauttavat alueen kytkeytymistä kuntakeskukseen.</p> <p>+</p> <p>Mahdollisuus kaupalliseen toimintaan nostaa alueen potentiaalia palvelulla Kantatietä 51 ajavia autoilijoita. Maltillinen kaupallinen toiminta voi parhaimmillaan nostaa Inkoon profiilia läpiajoliikenteen silmissä, kuitenkin vaarantamatta Inkoon keskustan asemaa kaupallisena keskuksena. Kauppa tukee myös alueelle sijoittuvaa pienyritystoimintaa. Kaupan määrää ja laatua on rajoitettu siten, että Tähteläntien risteyksen ympärille ei muodostuisi kuntakeskuksen kanssa kilpailevaa huomattavaa keskittymää.</p> <p>+</p> <p>Inkoonportille kehittyy yhtenäinen ja laadukas ilme. Sijainti kuntakeskuksen liepeillä valjastetaan alueelle luontevaksi ja Inkoonportin kokonaisuuteen sopivaksi, kauniiksi ja houkuttelevaksi maamerkkialueeksi. Asemakaavassa on annettu rakentamistapaan liittyviä määräyksiä, joilla varmistetaan laadukas aluejulkisivu Kantatielle 51.</p> <p>Rakentamistapaa koskevat määräykset, ohjeistus ja vaikutusten arviointi tarkentuvat mahdollisesti kaavaehdotusvaiheessa. Rakentamistavan osalta luonteva lähtökohta jatkosuunnittelulle on Inkoonportti I -alueelle laadittu rakentamistapaohje.</p> <p>+</p> <p>Kaupan mahdollistaminen lisää paikallisesti asiakasliikennettä ja sitä tukevien työpaikkojen ja palveluiden elinvoimaa. Kauppa on luonteeltaan työpaikka-alueen kehittymistä tukevaa, hyvän sijainnin ja saavutettavuuden huomioiden otollista mutta pienimuotoista. Kaupan määrää on ohjattu kaavamääräyksillä ja kauppa ei muodosta huomattavaa, suuryksikkötasoista keskittymää Tähteläntien risteyksen ympäristöön.</p>
<p>Yhdyskuntarakenne ja rakennettu ympäristö, VE 1b (kauppa)</p>	<p>+</p> <p>Mahdollisuus kaupalliseen toimintaan nostaa alueen potentiaalia palvelulla Kantatietä 51 ajavia autoilijoita. Maltillisen kokoisen kaupan yksikön sijoittaminen alueelle (max 2000k-m2) voi nostaa Inkoon profiilia läpiajoliikenteen silmissä, kuitenkin vaarantamatta Inkoon keskustan asemaa kaupallisena keskuksena. Kauppa tukee myös alueelle sijoittuvaa pienyritystoimintaa. Kaupan määrää ja laatua sekä vaikutuksia tarkennetaan jatkosuunnittelussa.</p>
<p>Liikenne ja teknisen huollon järjestäminen, kaikki vaihtoehdot</p>	<p>++</p> <p>Tähteläntien liittymää parannetaan, mikä parantaa liikenneturvallisuutta ja ajoneuvoliikenteen toimivuutta.</p> <p>++</p> <p>Alue on erittäin hyvin autoliikenteen saavutettavissa Kantatie 51:n varrella. Asemakaava hyödyntää vakaakäytössä olevaa liittymäaluetta. Liittymän ympärille kehittyvä maankäyttö tukee liikenteellisesti mielekästä kokonaisverkkoa ja vähentää tarvetta uusille alueille tai liikenneyhteyksille.</p> <p>++</p> <p>Joukkoliikenteen käytön edellytykset paranevat Kantatie 51:n ja Tähteläntien linja-autopysäkkien sekä niitä palvelevien liityntäpysäköinnin, kevyen liikenteen yhteyksien ja pyöräpysäköinnin kehittämisen myötä.</p> <p>+++</p> <p>Kevyen liikenteen sujuvuus ja liikenneturvallisuus pohjoisen Tähteläntien, Inkoonportin ja Inkoon kuntakeskuksen välillä paranee merkittävästi. Tähteläntielle on tarkasteltu kevyen liikenteen yhteydet ja niille on varattu tarvittavat katualueet. Alue on kävely- ja pyöräilyetäisyydellä Inkoon kuntakeskuksesta.</p> <p>+</p> <p>Viitesuunnitelmassa on tarkasteltu toimivat huolto- ja pelastusreitit kortteihin ja nämä ovat luonteva osa pihatiloja.</p>

<p>Luonto ja maisema, maa- ja kallioperä</p>	<p>-</p> <p>Kaavan toteuttamisen myötä alueen metsä pääosin poistuu ja alue muuttuu rakennetuksi. Alueella ei ole mainittavaa merkitystä luontoalueena ja nykyisen luonnonympäristön väistyminen köyhdyttää luonnon monimuotoisuutta vain paikallisesti. Kaavan toteuttamisella ei ole vaikutusta lähistöllä sijaitseviin arvokkaisiin luontokohteisiin. Alueelle toteutettavat istutusalueet on mahdollista suunnitella siten, että ne lisäävät paikallisesti elinympäristöjen monimuotoisuutta.</p>
	<p>-</p> <p>Kaavan toteuttamisen myötä poistuu metsää, joka toimii hiilinieluna. Metsä on kuitenkin luontoselvityksen ja luonnonvarakeskuksen aineiston perusteella hiilinieluvaikutukseltaan arviolta vähäinen. Alueen maaperä on kallioista ja savikkoista, joten maaperän hiilinieluvaikutus on vähäinen. Savimaalle rakentaminen saattaa kuitenkin jossain tapauksissa edellyttää hiilipäästöiltään haastavia perustustapoja. Tätä voidaan mahdollisesti välttää paikallisen massakäsittelyn keinoilla, eli kallioalueita tasattaessa käyttää massaa savialueiden perustamisolosuhteiden parantamiseen. Kaavan mahdollistama rakentaminen on luonteeltaan sellaista, että se tuskin edellyttää hiilipäästöiltään merkittäviä perustamistapoja.</p>
	<p>-</p> <p>Asemakaavan toteuttaminen edellyttää maansiirtotöitä ja massanvaihtoa suunnittelualueella. Maamassoja voidaan hyödyntää paikallisesti, esimerkiksi yritystonttien kallion tasauksesta muodostuvaa mursketta voidaan käyttää Tähteläntien alueen savisen maaperän vahvistukseen sekä mahdollisen ylikulun luiskaukseen. Inkoonportti II asemakaavan osalta maansiirto ja louhinta on vähäistä verrattuna Inkoonportin alueella (Inkoonportti I, Tähteläntien liittymän luoteisalueet ja Inkoonportti II yleissuunnitelma-alueet) laajemmin tarkasteltuihin kallioiden louhintatarpeisiin. Inkoonportti II yleissuunnitelmassa 2035 ja kaavakartalla on esitetty ohjeellisia korkeusasemia ja tasausluonnoksia.</p>
	<p>-</p> <p>Asemakaavan toteuttaminen merkitsee laajojen alueiden päällystämistä, joka vahvistaa hulevesien valunhuippuja.</p>
	<p>+</p> <p>Kaavassa ja Inkoonportti II yleissuunnitelmassa on huomioitu hulevesien käsittelyn edellytykset ja siten varauduttu ilmastonmuutoksen aiheuttamiin sään ääri-ilmiöihin.</p>
	<p>+</p> <p>Esitetyt korkeusasemat mahdollistavat hulevesien viivyttämisen tontilla ja/tai johtamisen erillisiin viivytyksaltaisiin. Tehokkuudeltaan matalalla yritysalueella on tarvittaessa myös mahdollisuus luontevaan hulevesien laadulliseen käsittelyyn pihoiden, katualueiden ja suojaviheralueilla. Näistä on annettu kaavamääräys.</p>
	<p>-</p> <p>Suuret rakennusmassat ja avoimet liikennealueet heikentävät paikallisesti pienilmastoa ja lisäävät tuulisuutta. Toimitilojen luonteesta riippuen ilmanlaatuun ja pienilmastoon saattaa kohdistua negatiivisia vaikutuksia.</p>
	<p>+</p> <p>Vaikutuksia on lievennetty osoittamalla istutettavia alueen osia, joille on yleissuunnitelmassa esitetty puustoa.</p>
	<p>-</p> <p>Pääsääntöisesti autoliikenteeseen nojautuva työpaikkatoiminta on erittäin haastavaa toteuttaa hiilineutraalisti. Kaavan mahdollistama rakentaminen aiheuttaa ilmastopäästöjä.</p>
	<p>+</p> <p>Toisaalta alue on sijainniltaan tämän tyyppiselle toiminnalle Inkoossa erinomainen ja alue on myös hyvien joukkoliikennepalveluiden äärellä.</p> <p>Kaavan mahdollistamat työpaikkarakennukset ja niiden liikennealueet ovat hyvin valjastettavissa paikallisen energiatuotannon tarpeisiin ja viisaalle energiaratkaisuille.</p>

	<p>=</p> <p>Alueen toteuttamisella ei ole tavanomaista rakentamista suurempaa vaikutusta luonnonvaroihin.</p>
	<p>+</p> <p>Maisema ja sen viherympäristö muuttuvat rakennetuksi. Rakennettu maisemakuva on tällä sijainnilla luonteva. Kaavassa on huomioitu Kantatien 51 varren maisemakuva ja suhde aluetta ympäröiviin avoimiin peltomaisemiin. Kaavaan on merkitty istutettavat alueen osat, jotka liittyvät yleissuunnitelmassa esitettyihin maisemallisiin ja virkistysellisiin kokonaisuuksiin. Istutettavia alueen osia voidaan istuttaa puilla ja niillä voidaan säilyttää nykyistä puustoa luontevina puuryhminä. Avoimet pellonreunat voidaan istuttaa ja maastouttaa peltomaiseman suuntaan.</p>
<p>Vaikutukset ihmisten elinoloihin (terveyteen, turvallisuuteen, esteettömyyteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin)</p>	<p>+++</p> <p>Uusi paloasema vastaa pelastustoiminnan tarpeisiin nykyistä paremmin. Paloasema on yhdyskuntarakenteen turvallisuuden kannalta keskeinen yksittäinen tekijä ja sen vähäinenkin parannus koskee merkittävän laajaa aluetta. Sijainti lähes suoralla liittymällä Tähteläntien kautta Kantatielle mahdollistaa nykyistä ripeämmän vasteajan Kantatien onnettomuuksiin. Uusi rakennus palvelee nykyistä paremmin pelastustoiminnan tulevaisuuden tarpeita, joita arvioidaan paloaseman suunnittelun yhteydessä.</p> <p>Vaikutusten arvio tarkentuu paloaseman suunnittelun edistyessä kaavaehdotusvaiheessa.</p>
	<p>+</p> <p>Uudet korttelialueet muodostavat terveellistä, turvallista ja viihtyisää asiointiympäristöä, joka soveltuu hyvin eri väestöryhmien toiminnalle.</p>
	<p>+</p> <p>Kantatien 51 varren rakentuminen muodostaa kortteleille ja virkistysalueille liikennemelulta suojaavaa seinämää.</p>
	<p>(-)</p> <p>Luonnosta VE 1 koskeva vaikutus Nykyiset yksityisomisteiset asuintontit jäävät kaava-alueen ulkopuolelle ja niiden asuinympäristö heikkenee. Vaikutus koskee vain kahta olevaa asuinrakennusta. Kaava on suunniteltu siten, että rakentamisesta ja toiminnasta aiheutuva haitta ei ole kohtuuton, vaan lopputilanne vastaa taajama-asumista ympäristöhäiriötä tuottamattoman työpaikka-alueen kadun varrella. Asuintonttien kiertäminen muodostaa työpaikka-alueen katuun kaupunkikuvaa parantavankin kaartein ja ympäristön sopeuttaminen viereiseen asumiseen suojaistutuksin luo myös yritysalueen asiakasliikennettä palvelevaa viihtyisää ympäristöä.</p> <p>Yleissuunnitelman mukaisesti alue olisi kuitenkin aiheellista kaavoittaa aikanaan kokonaisuudessaan yritysalueeksi. Luonnoksessa VE 2 kokonaisuus on ratkaistu luontevammin. Vaikutusten arviointi ja kaavaratkaisu tarkentuvat kaavaehdotukseksi yhteistyön jatkuessa osallisten kanssa.</p>
	<p>=</p> <p>Alueella ei ole tiedossa merkittäviä kulttuuriperintöön tai rakennettuun ympäristöön liittyviä arvoja.</p>
<p>Kuntataloudelliset vaikutukset, toteutettavuus ja energiahuolto</p>	<p>++</p> <p>Työpaikkarakentamisen myötä muutos toisi kunnalle verotuloja ja parantaisi työpaikkaomavaraisuutta. Alue voisi kehittyä yhtenäisenä ja elinvoimaisena, houkuttavana työpaikka-alueena ja olisi laadullisesti oivallinen lisä Inkon tonttitarjonnassa. Alueen keskeinen etu on sen hyvä sijainti.</p>
	<p>+</p> <p>Alue on pääosin kunnan maaomistuksessa ja rakentaminen tuottaisi välittömiä maan myynti- tai vuokratuloja.</p>
	<p>+</p> <p>Alue on kytkettävissä luontevasti kunnallistekniseen verkostoon.</p>

	<p>- Kunnalle muodostuu kustannuksia katujen, kevytliikenneyhteyksien, tonttien ja kunnallistekniikan rakentamisesta. Erityisesti huomioitava kustannus on Tähteläntien ja Länsiväylän risteysalueen kevyen liikenteen sillalla tai alikululla. Kaavassa tutkitut katualuevaraukset mahdollistavat kustannusteknisesti järkevät ratkaisut ja korkeusasemat luiskineen.</p>
	<p>= Alueen rakennettavuus on kohtalainen. Rakentamiskustannuksiin vaikuttavat alueen savimaat ja kallioiset yritystontit. 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: toimitilatontteja tasattaessa ylimääräisiä maamassoja voidaan käyttää viereisten katujen sekä savimaalla sijaitsevien tonttien rakentamiseen.</p>
	<p>- Tähteläntien kevyen liikenteen väylän rakentaminen edellyttää yksityisten tonttien osien varaamista ja hankkimista katualueeksi. Kaavassa on päädytty kohdentamaan vaikutus katualueen itäpuolisiin tontteihin, sillä jatkettava kevytliikenneväylä sijaitsee kadun itäpuolella. Kyseiset tontin osat sijaitsevat etäällä asuinrakennuksista ja niiden pihapiireistä, eivätkä siten liene keskeisen tärkeitä tonttien käytettävyyden näkökulmasta. Vaikutus koskee kahta tonttia.</p>
	<p>+ Alueella voidaan toteuttaa energiaomavaraisuutta ja -viisautta mm. aurinkolämmön ja -sähkön keräimillä sekä maalämpöratkaisuilla.</p>
	<p>+ Työpaikka-alueet tarjoavat monimuotoista kiertotalouden potentiaalia, jota voisi tarkastella asemakaavan jälkeisessä jatkosuunnittelussa.</p>

8. Asemakaavan toteutus