



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 10210 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	6
3.1.4.	Kunnallistekniikka	6
3.1.5.	Liikenne ja katuverkko	6
3.1.6.	Maanomistus	7
3.2.	Suunnittelutilanne	7
3.2.1.	Maakuntakaava	7
3.2.2.	Yleiskaava	9
3.2.3.	Asemakaava	11
3.2.4.	Rakennusjärjestys	11
3.3.	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	11
3.3.1.	Luontoselvitys	12
3.3.2.	Maisemaselvitys	13
3.3.3.	Maisemallinen vetovoimasuunnitelma	14
3.3.4.	Kantatie 51 liittymien kehittäminen – Inkoo	15
3.3.5.	Meluselvitys	16
3.3.6.	Kaupallinen selvitys	18
4.	Yleissuunnitelma 2035	19
4.1.	Yleissuunnitelman kuvaus	20
5.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	23
5.1.	Asemakaavan suunnittelun tarve	23
5.2.	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	23
5.3.	Osallistuminen ja yhteistyö	23
5.3.1.	Osalliset	23
5.3.2.	Vireilletulo	23
5.4.	Asemakaavalle asetetut tavoitteet	24
5.4.1.	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	24
5.4.2.	Kunnan asettamat tavoitteet	25
5.5.	Asemakaavaluonnoksen laadinta	25
5.6.	Asemakaavaehdotuksen laadinta	27

5.7.	Hyväksymisaineiston laadinta	28
6.	Asemakaavan kuvaus	28
6.1.	Yleisperustelu ja –kuvaus	28
6.2.	Mitoitus	29
6.3.	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö	30
6.3.1.	Maankäyttö	30
6.3.2.	Liikenne	30
6.3.3.	Palvelut ja elinkeinot	32
6.3.4.	Yhdyskuntatekninen huolto	33
6.3.5.	Maaperän rakennettavuus ja puhtaus	33
6.3.6.	Kaavan mukainen luonnonympäristö	33
6.4.	Kaavan mukaiset suojelukohteet	34
6.5.	Ympäristön häiriötekijät	34
6.6.	Nimistö	34
7.	Vaikutusten arviointi	34
7.1.	Kokonaisvaikutukset	34
7.2.	Vaikutukset vaikutusaloittain	35
7.3.	Ilmastovaikutukset	38
7.4.	Kaupan vaikutukset	41
8.	Asemakaavan toteutus	42

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Inkoonportti II asemakaavan seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Inkoonportti II asemakaavaehdotus
4. Inkoonportti II asemakaavaehdotus havainnekuva
5. Inkoonportti II asemakaavaehdotus havainnekuva vaihe 1

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

1.5. Muut kaavaa koskevat asiakirjat, taustaselvitykset ja lähdemateriaali

- Inkoonportti II 2035 yleissuunnitelma, ARKJP 2022.
- Inkoonportin yleissuunnitelman ja Bollstantien liittymän tarkastelu. Sweco Oy 2022.
- Inkoon kuntakeskuksen pohjoisosien yleissuunnitelma, luonnos, ARKJP 2022.
- Inkoon kaupallinen selvitys, FCG 2022.
- 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, ARKJP 2022.

1.7. Vireillä olevat selvitykset

- Paloaseman hankesuunnittelu
- Luontoselvitys, Keiron 2022.

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 olleet 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

15.6.2022 Rakennus- ja ympäristölautakunta, kaavaehdotus

20.6.2022 Kunnanhallitus, kaavaehdotuksen asettaminen 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 suunnittelualan rajaus (Taustakartta: Maanmittauslaitos, 2021).

2.3. Toteuttaminen

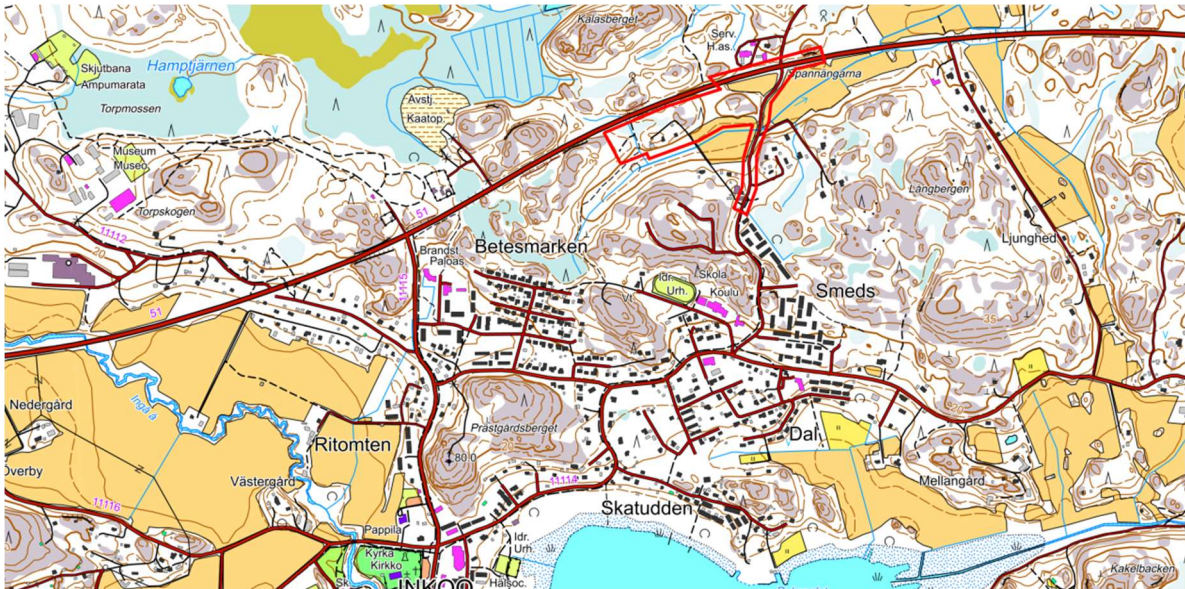
Toteuttaminen käynnistyy katusuunnitelman ja rakentamissuunnitelmien laatimisella välittömästi kaavan saatua lainvoiman. Tavoitteena on aloittaa katu- ja kunnallistekniikan rakentaminen keväällä 2023. Rakennusten rakentaminen voisi tällöin käynnistyä aikaisintaan loppuvuodesta 2023.

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

3. Lähtökohdat

3.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Suunnittelualue sijaitsee Inkoon kunnassa Kantatien 51 eli Inkoon Rannikotien 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 suunnittelualueen 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 ja rakennuskanta

Suunnittelualueella on kaksi pihapiiriä asuinrakennuksineen. Pääosin suunnittelualue on kuitenkin rakentamaton. Rakennukset ovat yksityisessä omistuksessa.

Kiinteistöllä 149-412-2-22 sijaitsee vuonna 1950 valmistunut asuinrakennus sekä vuonna 1956 valmistunut talousrakennus. Asuinrakennus on kaavan laatimisen aikana ollut asuinkäytössä. Kiinteistöllä 149-412-2-20 sijaitsee vuonna 1955 valmistunut asuinrakennus sekä vuonna 1952 ja vuonna 1999 valmistuneet talousrakennukset. Asuinrakennus on kaavan laatimisen aikana ollut asuttamaton.

Suunnittelualueella sijaitsevat asuinrakennukset ovat aikakaudelleen tyyppisiä, puurakenteisia ja lautaverhoiltuja rakennuksia. Suunnittelualueella olevalla rakennuskannalla ei ole rakennushistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti merkittäviä arvoja. Rakennukset ovat ulkoapäin arvioiden osin huonossa kunnossa.



Kuva 4: Kiinteistöllä 149-412-2-22 sijaitseva asuinrakennus (Inkoon kunta, 2022).



Kuva 5: Kiinteistöllä 149-412-2-22 sijaitseva talousrakennus (Inkoon kunta, 2022).



Kuva 6: Kiinteistöllä 149-412-2-20 sijaitseva asuinrakennus (Inkoon kunta, 2022).



Kuva 7: Kiinteistöllä 149-412-2-20 sijaitseva talousrakennus (Inkoon kunta, 2022).

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 taajamakuvallisia 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

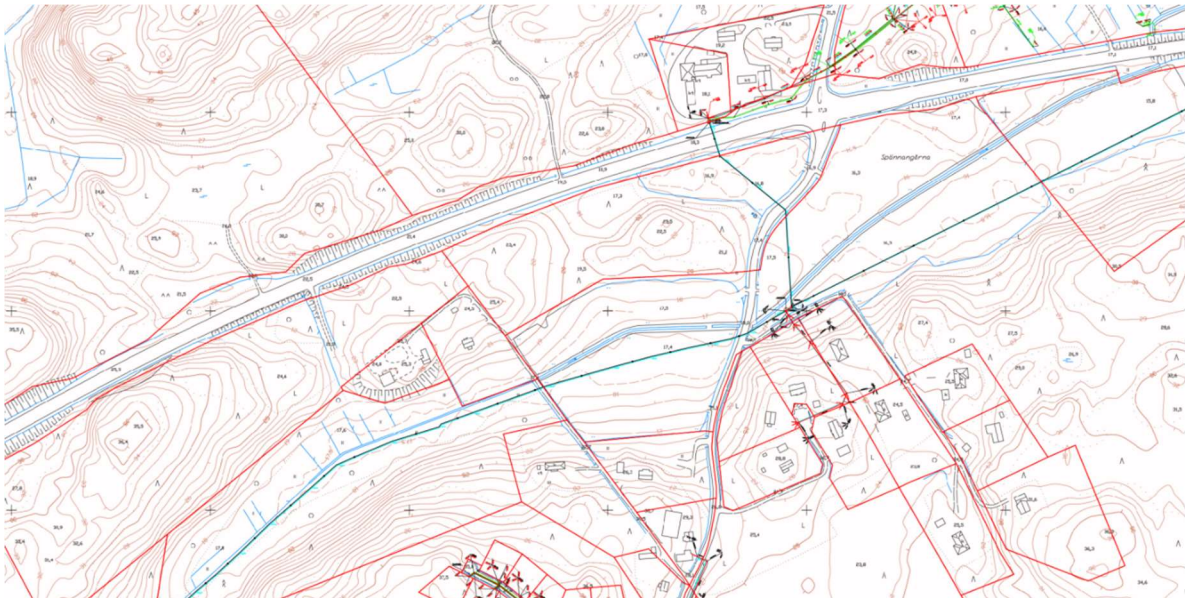
Mikroliitti Oy on kesällä 2016 inventoinut alueen mahdolliset muinaismuistot ja muut suojeltavaksi katsottavat kulttuurihistorialliset jäännökset. Inventoinnissa ei tutkimusalueelta havaittu kiinteitä muinaisjäännöksiä.

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 8: 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-alueita. 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 ajoneuvoon / vrk vuoteen 2030 mennessä.

Joukkoliikenne

Helsingin sekä Kirkkonummen ja Inkoon kirkonkylän sekä Karjaan välillä kulkevat linja-autovuorot ajavat 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 omistamista 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. Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuuteen kuuluu maakunnan visiona toimiva yleispiirteinen, oikeusvaikutukseton rakennesuunnitelma sekä oikeusvaikutteiset kolme vaihemaakuntakaavaa: Länsi-Uudenmaan, Helsingin seudun ja Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavat. Uusimaa-kaava 2050 tuli pääosin voimaan 24.9.2021 Helsingin hallinto-oikeuden päätöksellä, muttei ole lainvoimainen Korkeimmalle hallinto-oikeudelle tehtyjen valituslupahakemusten vuoksi.

Maakuntakaavan perustiedot ja kaavamuutosalueelle sijoittuvat merkinnät on kuvattu alla.

Uusimaa-kaavan yleiset suunnittelumääräykset, jotka koskevat erityisesti suunnittelualueetta:

Uudet asuin- ja työpaikka-alueet tulee suunnitella niin, että ne täyttävät kestävän ympäristön kriteerit: alueiden sijainnin alue- ja yhdyskuntarakenteessa sekä rakentamisen määrän ja tehokkuuden tulee olla sellaista, että monipuolisille toiminnoille, lähipalveluille ja joukkoliikenneyhteyksille sekä lyhyille asiointimatkoille kävellen ja pyöräillen syntyy edellytykset.

Maakuntakaavassa osoitettujen keskustien, palvelukeskittymien ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden ulkopuolella tapahtuvan asuin- ja työpaikkarakentamisen tulee ensisijaisesti sijoittua olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Rakentamisen ohjauksessa tulee huomioida olemassa olevan infrastruktuurin mahdollisimman tehokas hyödyntäminen, palveluiden saavutettavuus ja kestävän liikkumisen edellytykset.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, tärinä- ja päästöhaittoja.

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on 4000 k-m², ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta ja ellei näissä suunnittelumääräyksissä muuta määrätä. Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.

Uusimaa-kaavan rakennesuunnitelmassa on osoitettu seuraavat merkinnät suunnittelualueelle:

Muu maankäyttö:

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

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 9: 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 virkistyksestä verkostoa.

Keskustatoimintojen alue, pieni keskus:

Kuvaus: Kohdemerkinnällä osoitetaan pienet keskuksat, jotka ovat kuntien hallinnollisia keskuksia tai asumisen, työpaikkojen ja palveluiden keskittymiä.

Suunnittelumääräys: Nämä suunnittelumääräykset koskevat valtakunnankeskusta, keskuksia ja pieniä keskuksia. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen sekä pääkaupunkiseudun

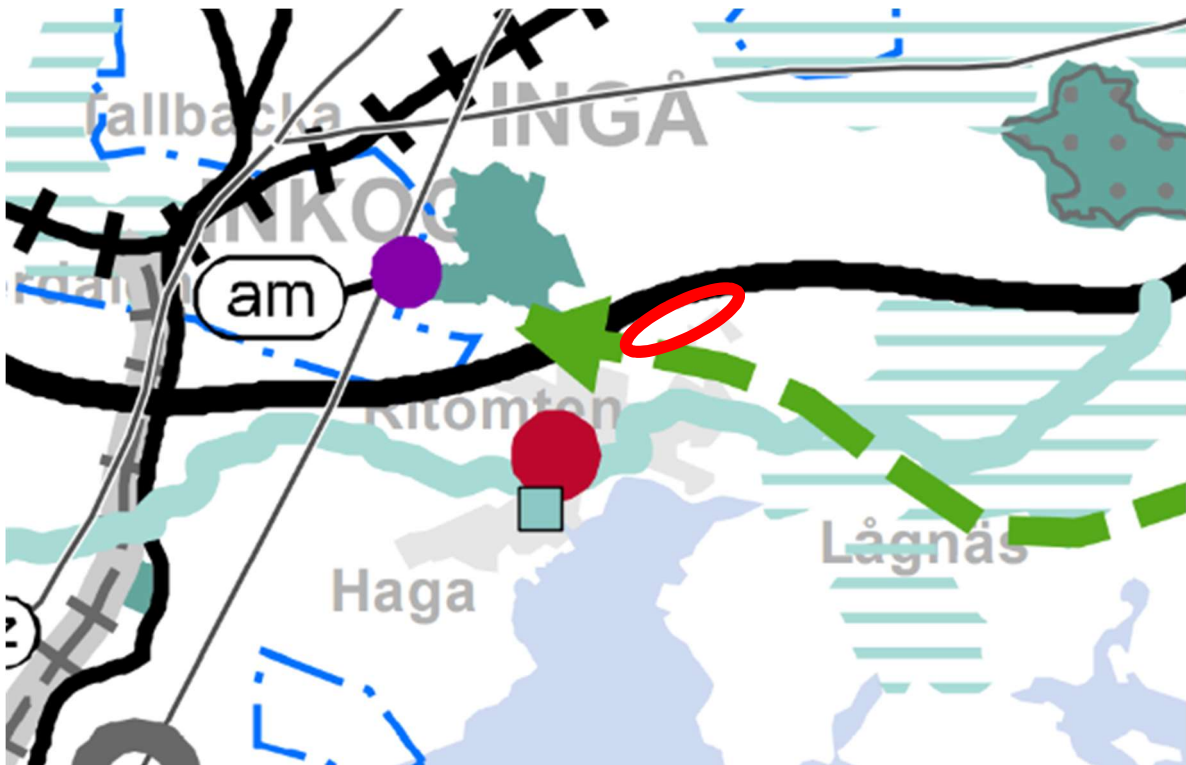
ydinvyöhykkeen suunnitelmääräykset koskevat myös niillä sijaitsevia keskuksia sekä valtakunnankeskusta.

Aluetta on kehitettävä tiiviinä ja toiminnallisesti monipuolisena palveluiden, työpaikkojen ja asumisen keskittymänä ottaen huomioon sekä asumisen että elinkeinoelämän tarpeet.

Alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, että keskustatoimintojen alue muodostaa toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen saavutettavuuteen joukkoliikenteellä sekä kävelyn ja pyöräilyn edellytysten parantamiseen. Suunnittelussa on osoitettava riittävät alueet henkilöautojen ja polkupyörien paikalliselle liityntäpysäköinnille pääkaupunkiseudun ulkopuolella ja polkupyörien liityntäpysäköinnille pääkaupunkiseudulla.

Keskuksen kehittämisessä tulee vaalia ja hyödyntää ympäristön erityis- ja ominaispiirteitä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin. Alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.



Kuva 10: 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):

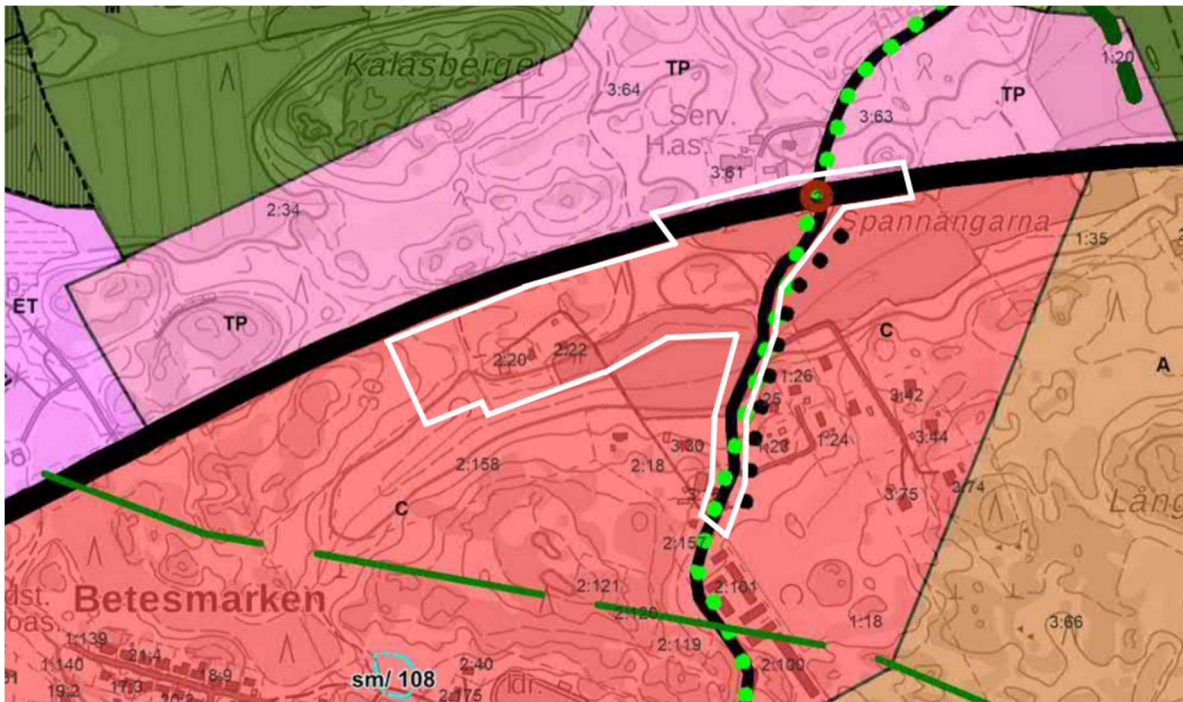
Merkinnällä osoitettavalla alueella pääasiallisia toimintoja ovat palvelut ja hallinto, keskustaan soveltuva asuminen, keskustaan soveltuvat ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot sekä näihin liittyvät liikenne-, virkistys- ja yhdyskuntateknisen huollon alueet. Alueelle voidaan sijoittaa 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 11: 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 voimassaolevan Inkoon manneralueiden yleiskaavan 12.12.2002.

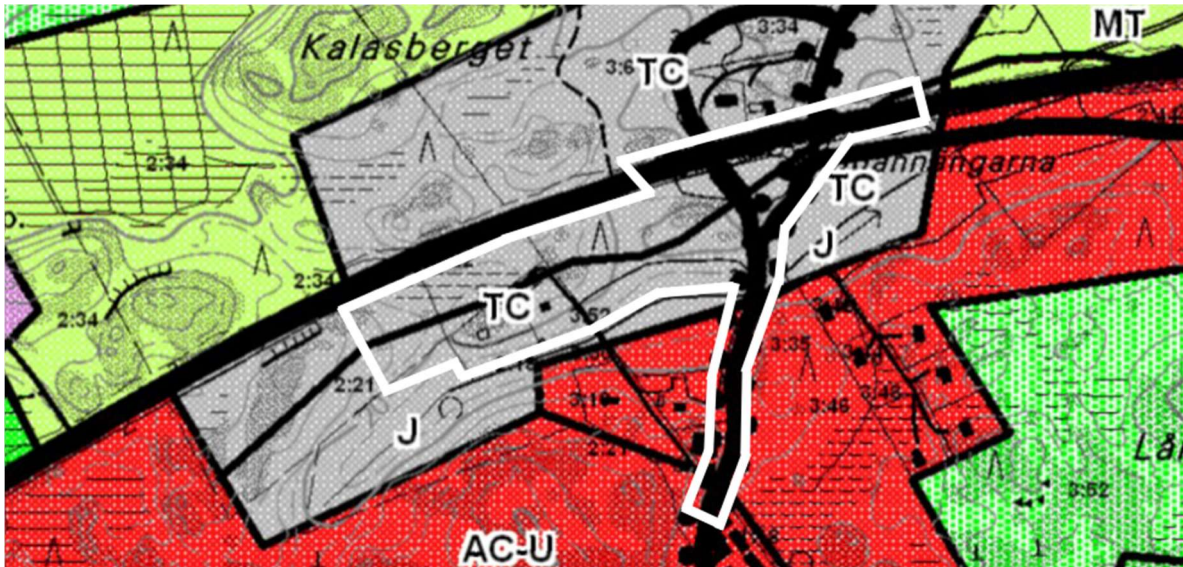
Lainvoimaisessa manneralueen osayleiskaavassa on suunnittelualueella seuraavat merkinnät:

Yritystoiminnan alue, jossa suunnittelutarvetta (TC)

Asuntoalue, jolla on suunnittelutarvetta (AC-U)

Yhdystie

Historiallinen tie



Kuva 12: Ote voimassa olevasta manneralueiden osayleiskaavasta (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 2022.
- Inkoon kuntakeskuksen pohjoisosien yleissuunnitelma, luonnos, ARKJP 2022.
- Inkoon kaupallinen selvitys, FCG 2022.
- 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 muinaisjäänneinventointi, 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.
- Ekologiset käytävät

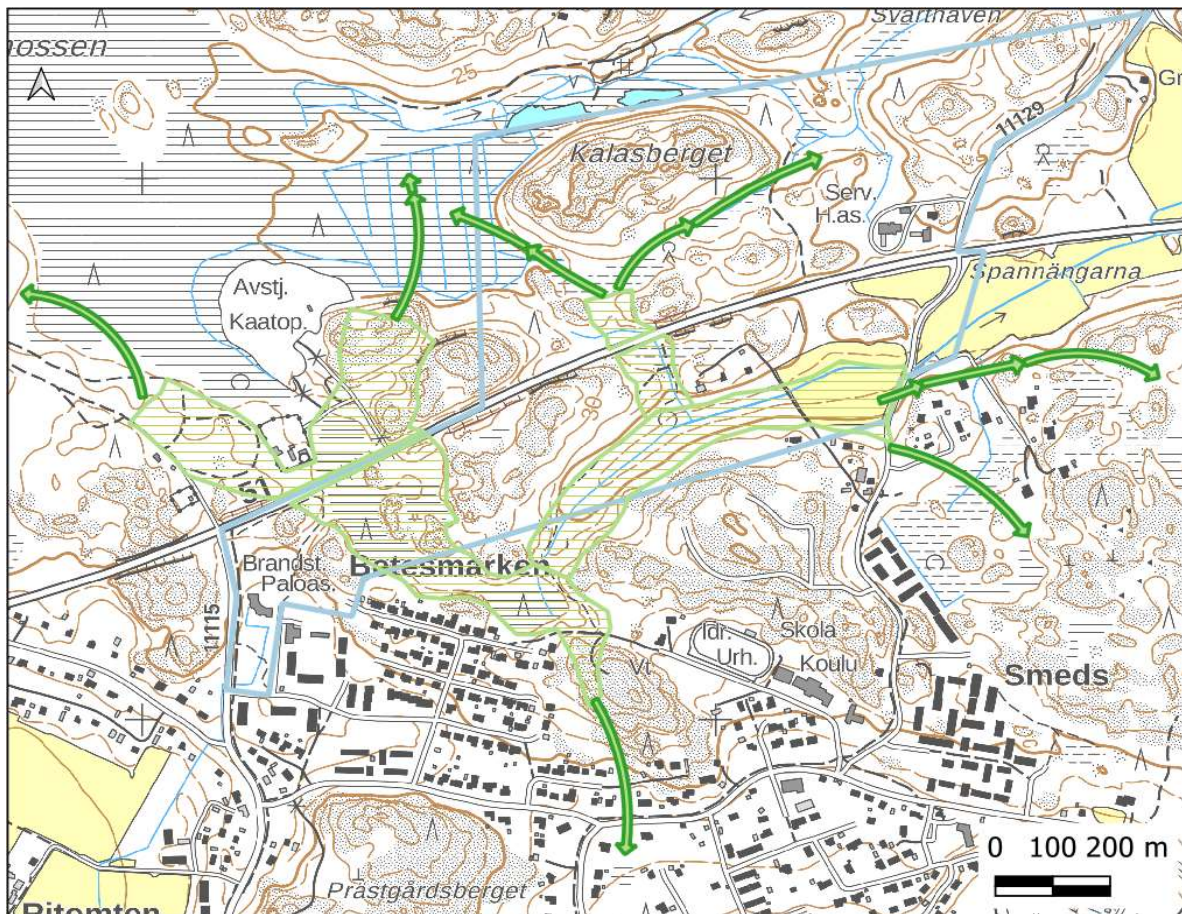
Kaavan laatimisen yhteydessä tehtävät selvitykset ja suunnitelmat:

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

Vireillä olevat selvitykset:

- Paloaseman hankesuunnittelu
- Luontoselvitys, Keiron 2022

3.3.1. Luontoselvitys



Kuva 13: Ote luontoselvityksen (Keiron 2022) tarkoituksenmukaisen maakunnallisen viheryhteyden luonnoksesta.

Luontoselvitys 2022

Inkoonportin alueelle on aloitettu luontoselvityksen laatiminen (Keiron 2022). Luontoselvityksessä arvioidaan alueen potentiaalia suojeltaville lajeille sekä alueen ekologisia yhteyksiä. Luontoselvitys valmistuu syksyllä 2022.

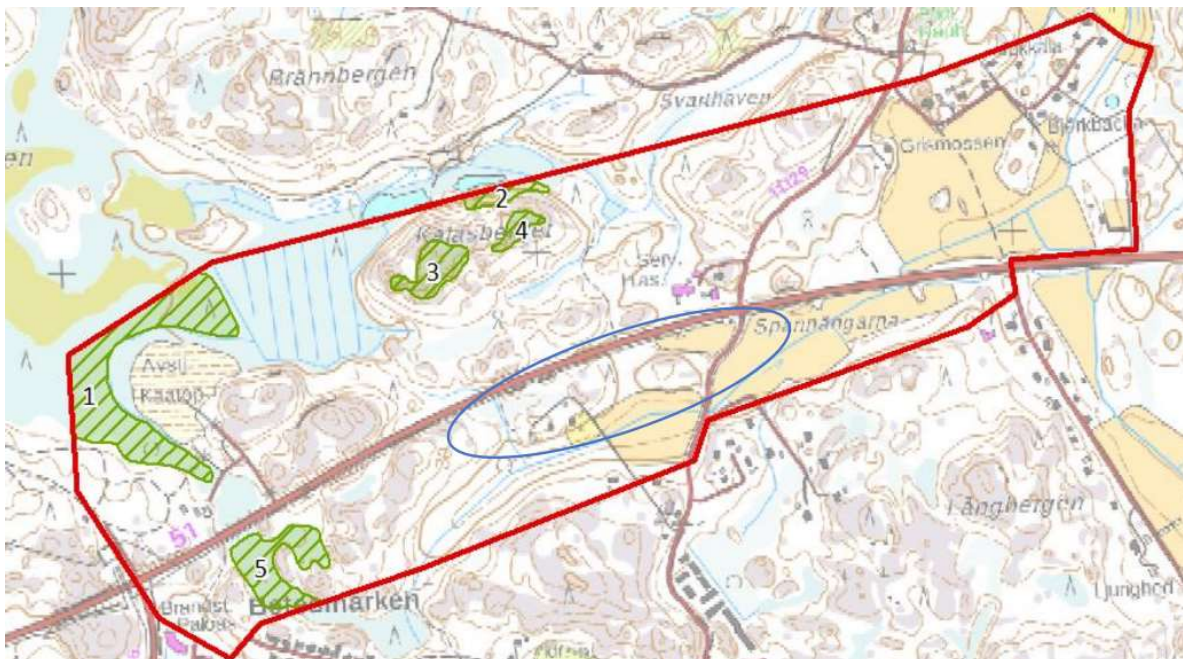
Yhteyksiä tarkasteltaessa on huomioitu ensisijaisesti hirvieläinten ja toissijaisesti liito-oravan liikkuminen. Suunnittelun kannalta on olennaista säästää riittävän leveä yhteys. Suositeltava yhteyden leveystarve on vähintään 100 m, eivätkä pullonkaulat saisi olla leveyttään pidempiä. Myös vesitaloutteen aiheutuvat muutokset rakentamisesta on syytä huomioida, eli puiden tulee säilyä elinvoimaisina rakentamisesta huolimatta. Tässä tapauksessa on olennaista pyrkiä

säilyttämään myös suoluonto mahdollisimman luonnontilaisena, jolloin valuma-alueellakin on suositeltavaa säilyttää riittävästi. Keväällä 2022 tehdyssä kartoituksessa liito-oravan jätöksiä ei löytynyt, vaikka metsässä on paikoin liito-oravalle soveltuvia rakennepiirteitä.

Luontoselvitys 2016

Inkoonportin alueelle on laadittu aikaisempi 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 ojittamattomia suoalueita sekä vähäpuustoisia kallioalueita, joille sijoittuu mahdollisia Metsälain 10§:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Nämä suunnittelualueen läheiset luontokohteet on huomioitu kaavasunnittelussa, vaikka ne eivät sijaitsekaan kaava-alueella.

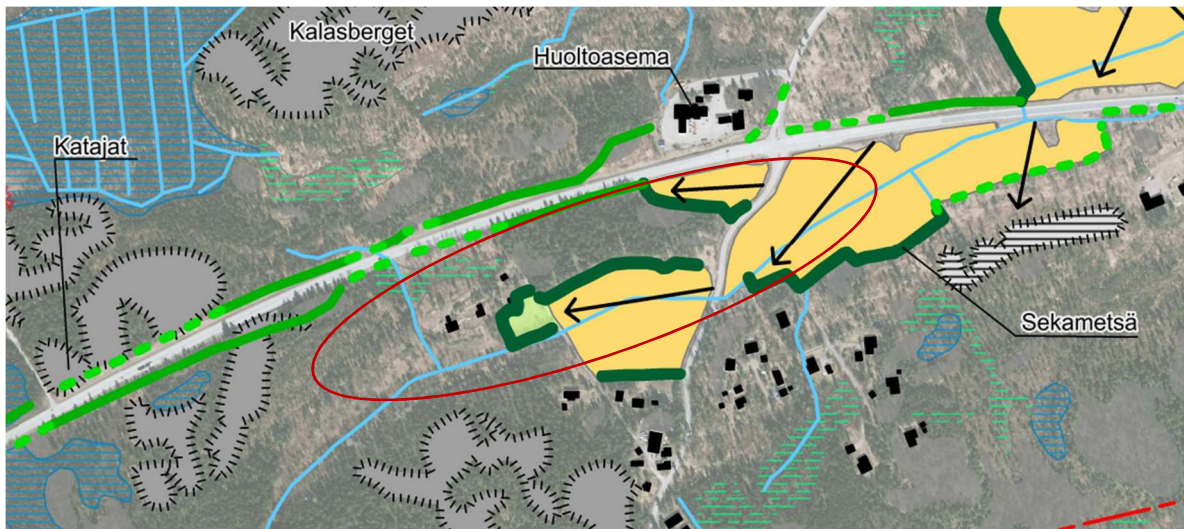


Kuva 14: Ote luontoselvityksestä (FCG Oy, 2016). Vihreät merkinnät osoittavat arvokkaat luontokohteet. Luontoselvitys on laadittu punaisella osoitetulta alueelta. Sinisellä ympyrällä on osoitettu Inkoonportti II suunnittelualueen likimääräinen sijainti.

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 15: 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 vahvuudet liittyvät maisemaan. Tarkastelussa on selvitetty erilaisia näkymiä, maisemia ja maiseman maamerkkejä, joita korostamalla aluetta saisi nostettua paremmin esiin Kantatiellä 51 liikkuville autoilijoille.

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

Inkoonportin ja keskustaaajaman 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 16: Maisemallisessa vetovoimasuunnitelmassa esiin nostettu idea kallioleikkausten korostamisesta valaistuksen keinoin (FCG Oy, 2016).

3.3.4. Kantatie 51 liittymien kehittäminen – Inkoo

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 matalampana vaihtoehtona (vapaa alituskorkeus 5,2 m). Sillan korkeutta ja perustustapaa sekä liittymäalueen mitoitus tuloekin selvityksen mukaan tarkentaa jatkosuunnittelussa, jossa pohjaolosuhteet ja olemassa olevat rakenteet huomioidaan esiselvitystä tarkemmin.



Kuva 17: Liittymäselvityksessä jatkosuunnittelua varten suositeltu Tähteläntien liittymän kehittämissuunnitelma jalankulun ja pyöräilyn ylikulkuvaihtoehtoilla (Sweco Oy, 2021).

3.3.5. Meluselvitys

Suunnittelualueelta on tehty meluselvitys vuonna 2021 (Sweco, 2021), jota on tarkennettu kaavaehdotusvaiheessa tehdyllä meluselvityksellä 1.4.2022 (Sweco, 2022). Kaavaehdotusvaiheessa yleissuunnitelmasta ja kaavaehdotuksen havainnekuvan rakennusmassoista laadittiin melusimulaatio, jonka perusteella voidaan arvioida rakennusten ja rakenteiden sijoittelulla olevan selkeä melua torjuva vaikutus asiakaspohjen ja eteläpuolisten alueiden suuntaan (kuva 19). Meluselvityksen perusteella puuston melua torjuva vaikutus on vähäinen eikä puuston pysyvyydestä ole takeita.

Nykytilanne

Nykytilanteessa kaava-alueen kohdalle kantatien 51 välittömään läheisyyteen muodostuu alue, jossa päivä- ja yöajan ohjearvot ylittyvät. Hankealueen itäosassa ohjearvot ylittyvät koko kaava-alueen laajuudelta. Alue, jolla yöajan ohjearvo ylittyy, on hieman pienempi kuin päiväajan ohjearvon ylittävä alue. (Sweco, 2022)

Kaavan mukainen tilanne

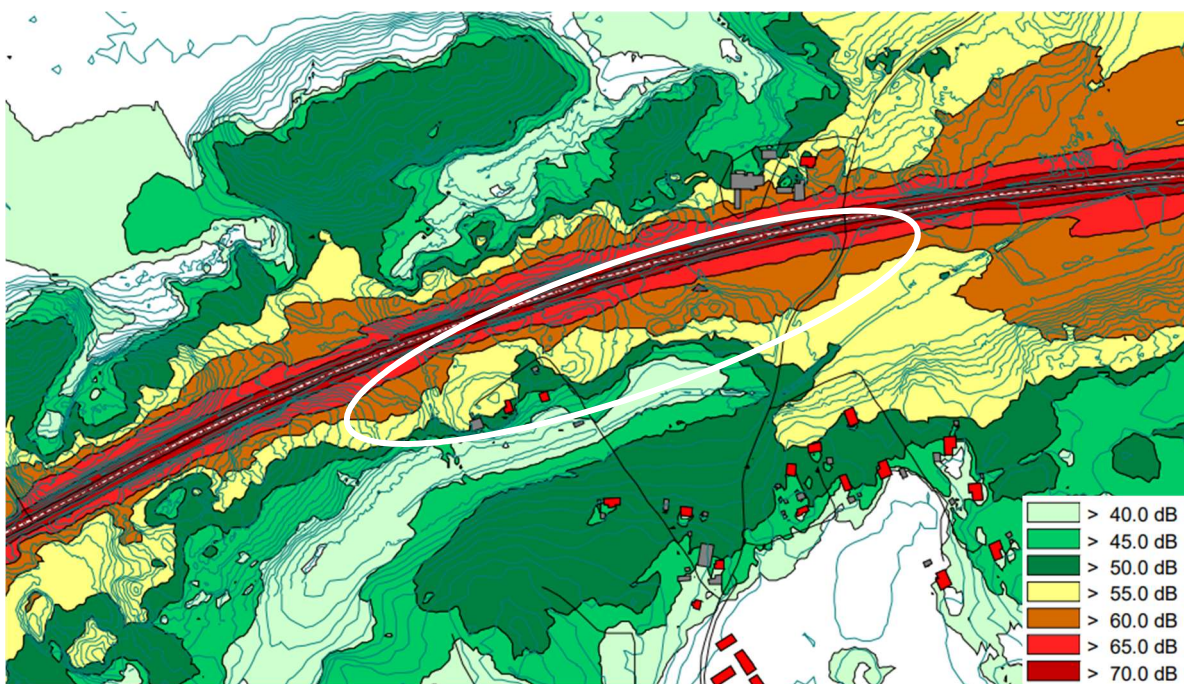
Kaavan mukaisessa tilanteessa kantatien varteen rakennettu rakennusmassa estää tehokkaasti melua leviämästä syvemmälle kaava-alueella. Nykyisellä ja ennustetilanteen liikennemäärillä melun ohjearvot eivät ylitä asuinrakennusten piha-alueilla. (Sweco, 2022)

Rakennusten julkisivuun kohdistuu tien välittömässä läheisyydessä olevien rakennusten kohdalla ennustetilanteen liikennemäärillä korkeimmillaan päiväaikaan 67 dB ja yöaikaan 60 dB melutaso. Nykytilanteen liikennemäärillä melutaso on yhden desibelin matalampi. Kyseiset rakennukset ovat toimistorakennuksia. Asuinrakennusten julkisivuun kohdistuu suurimmillaan ennustetilanteen liikennemäärillä päiväaikaan 59 dB ja yöaikaan 52 dB melutaso. Tässäkin kohtaa nykytilanteen liikennemäärillä melutaso on yhden desibelin matalampi. (Sweco, 2022)

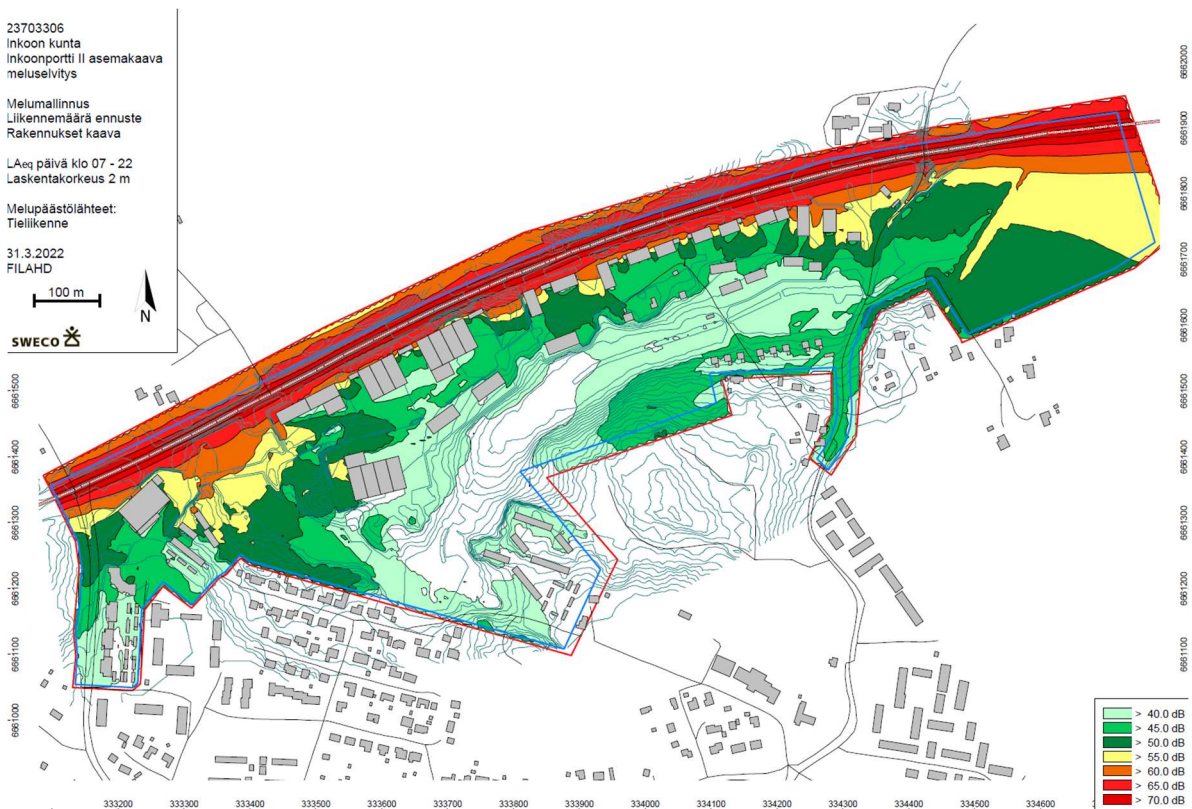
Rakenteille annettava ääneneristävyys määräytyy voimakkaimmin melulle kohdistuvan julkisivun mukaan. Ääneneristävyysluku saadaan ennustetilanteen ulko- ja sisämelun erotuksesta. Tämä on yleensä kaavassa esitettävä suositus rakennusten ääneneritystarpeesta. (Sweco, 2022)

Mikäli ääneneristävyysluku on yli 30 dB, vaaditaan julkisivulta (seinärakenne, ikkunat) normaalia parempaa ääneneristävyttä. Nämä lasketaan tällöin erikseen seinärakenteelle ja ikkunoille. (Sweco, 2022)

Tässä meluselvityksessä on kaava-alueen rakennuksien kohdalla käytetty asuinhuoneiden päiväajan sisämelun ohjearvoa 35 dB ja yöajalle 30 dB. Toimistorakennusten kohdalla sisämelun ohjearvo on päiväaikaan 45 dB. Tämä tarkoittaa, että jos asuinrakennuksen julkisivuun kohdistuu päiväaikaan yli 65 dB ja yöaikaan yli 60 dB, niin julkisivurakenteelle tulee asettaa tiukemmat vaatimukset melun suhteen. Sama vaatimus tulee kyseeseen, jos toimistorakennuksen julkisivuun kohdistuu päiväaikaan yli 75 dB. Mallinnuksen perusteella kaikilta osin sisämelun ohjearvot täyttyvät normaalilla julkisivurakenteilla, eikä lisävaatimuksia niille tarvitse antaa. (Sweco, 2022)



Kuva 18: Ote Kantatie 51 meluselvityksestä klo 07-22 (Sweco Oy, 2021). Melupäästölähteinä on käytetty tieliikennettä ja liikennemääränä vuoden 2040 ennustetta.



Kuva 19: Ote Kantatien 51 meluselvityksestä havainnekuvan mukaisilla uudisrakennuksilla (Sweco Oy, 2022). Melupäästölähteinä on käytetty tieliikennettä ja liikennemääränä vuoden 2040 ennustetta.

3.3.6. Kaupallinen selvitys

Inkoon kaupallisessa selvityksessä (FCG 2022) on analysoitu Inkoon nykyistä kaupan palveluverkkoa ja kilpailutilannetta, kaupan palveluverkon kehitystä sekä yleisistä lähtökohdista että Inkoon näkökulmasta ja arvioitu kaupallisia vaikutuksia Inkoonportti II ja Bollstantie-Laiduntie asemakaavahankkeiden osalta.

Selvityksessä esitetyjä kaupan palveluverkon kehittämisperiaatteita:

- Inkoon keskusta on kunnan kaupallinen pääkeskus ja ensisijainen päivittäistavarakaupan, keskustahakuisen erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen sijaintipaikka. Uusien kaupan alueiden mitoitus ja palvelutarjonta tulee olla sellainen, että ne tukevat Inkoon keskustan kehitystä ja täydentävät keskustan palvelutarjontaa.
- Inkoon kaupallisen vetovoiman vahvistaminen edellyttää keskustan liiketilojen jatkuvaa uudistamista, mutta myös uusien, kilpailukykyisten sijaintipaikkojen osoittamista kaupan toimijoille. Tämä edistää myös toimivan kilpailun toteutumista.
- Alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehittämisessä voidaan tavoitteena pitää sekä päivittäistavarakaupassa, keskustahakuisessa erikoiskaupassa että tilaa vaativassa erikoiskaupassa kysynnän ja tarjonnan tasapainoa. Seuraavassa taulukossa on esitetty Inkoon kaupan nykyinen kerrosala ja mitoitus vuonna 2040 sekä liiketilan lisätarve vuoteen 2040 mennessä:

Inkoon kaupan mitoitus, k-m ²	Nykyinen kerrosala, keskusta	Nykyinen kerrosala, koko kunta	Mitoitus 2040, koko kunta	Muutos 2021-40
Päivittäistavarakauppa	2 200	2 900	4 100	1 200
Muu erikoiskauppa	2 500	2 500	9 000	6 500
Tiva, autokauppa ja huoltamot	0	300	10 300	10 000
KAUPPA YHTEENSÄ	4 700	5 700	23 400	17 700

- Vaikutusten arvioinnin pohjalta on tehty seuraava arvio mitoituksen jakautumisesta alueittain:

Inkoon kaupan mitoitus, k-m²	Keskusta	Tähteläntien alue ¹⁾	Bollstantien alue	Muut alueet ²⁾	Yhteensä
Päivittäistavarakauppa	2 700	200	500	700	4 100
Muu erikoiskauppa	6 500	500	2 000	0	9 000
Tiva, autokauppa ja huoltamot, pienteollisuusyritysten myymälätilat	800	3 900	400	5 200	10 300
KAUPPA YHTEENSÄ	10 000	4 600	2 900	5 900	23 400

¹⁾ Inkoonportti I (n. 1 500 k-m²), Inkoonportti II (n. 1 600 k-m²) ja Inkoonportti III (1 500 k-m²)

²⁾ Muita alueita mm. Areenakeskus (n. 1 200 k-m²) ja Inkoon aseman alue

- **Inkoon keskusta** on ensisijainen päivittäistavarakaupan, keskustahakuisen erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen sijaintipaikka. Myös tilaa vaativan erikoiskaupan sijoittumiseen keskustan alueelle voidaan varautua. Keskusta-alueen kaupan mitoitus on 10 000 k-m², joka mahdollistaa 5 300 k-m² liiketilan lisäyksen nykyiseen verrattuna.
- **Tähteläntien alue** soveltuu paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupalle, liikennepalveluille sekä pienteollisuustoimintaan liittyville ja muille rouheammille kaupallisille palveluille. Alue palvelee inkoolaisten lisäksi myös ohikulkuliikennettä. Inkoonportti I:n ja Inkoonportti II:n alueille sijoittuu tilaa vaativaa kauppaa ja pienteollisuustoimintaan liittyviä myymälätiloja. Alueille ei sijoitu erillisiä myymälärakennuksia. Inkoonportti III:n alueella on tällä hetkellä huoltoasema ja sen yhteydessä kahvila- ym. palvelutoimintaa. Alueella voidaan varautua myös pääosin ohikulkuliikennettä palvelevan pienimuotoisen päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan sijoittumiseen. Alueen kaupan mitoitus on yhteensä noin 4 600 k-m², joka sisältää Inkoonportti I:n, Inkoonportti II:n ja Inkoonportti III:n kaupan mitoituksen. Alueen kehittämisessä tulee ottaa huomioon Inkoon kuntakeskuksen kaupan toiminta- ja kehitysedellytysten turvaaminen.

Asemakaavojen kaupan mitoitus ja kaavamääräykset:

- Kaavamääräykseen lisätään maininta, ettei alueella sallita päivittäistavarakauppaa. Tällöin määräys on yhtenevä Inkoonportti I asemakaavan määräysten kanssa.

4. Yleissuunnitelma 2035

Inkoonportti II asemakaavaa varten on laadittu Kantatien 51 varrelle Tähteläntien ja Bollstantien risteysten välille yleissuunnitelma 2035 (ARKJP 15.6.2022). Yleissuunnitelma palvelee alueelle laadittavaa asemakaavaa ja esittää suurpiirteisesti kehitettävän aluekokonaisuuden.



Kuva 20: yleissuunnitelma 2035, asemapiirros, yhtenäinen yritysalue Länsiväylän varrella.

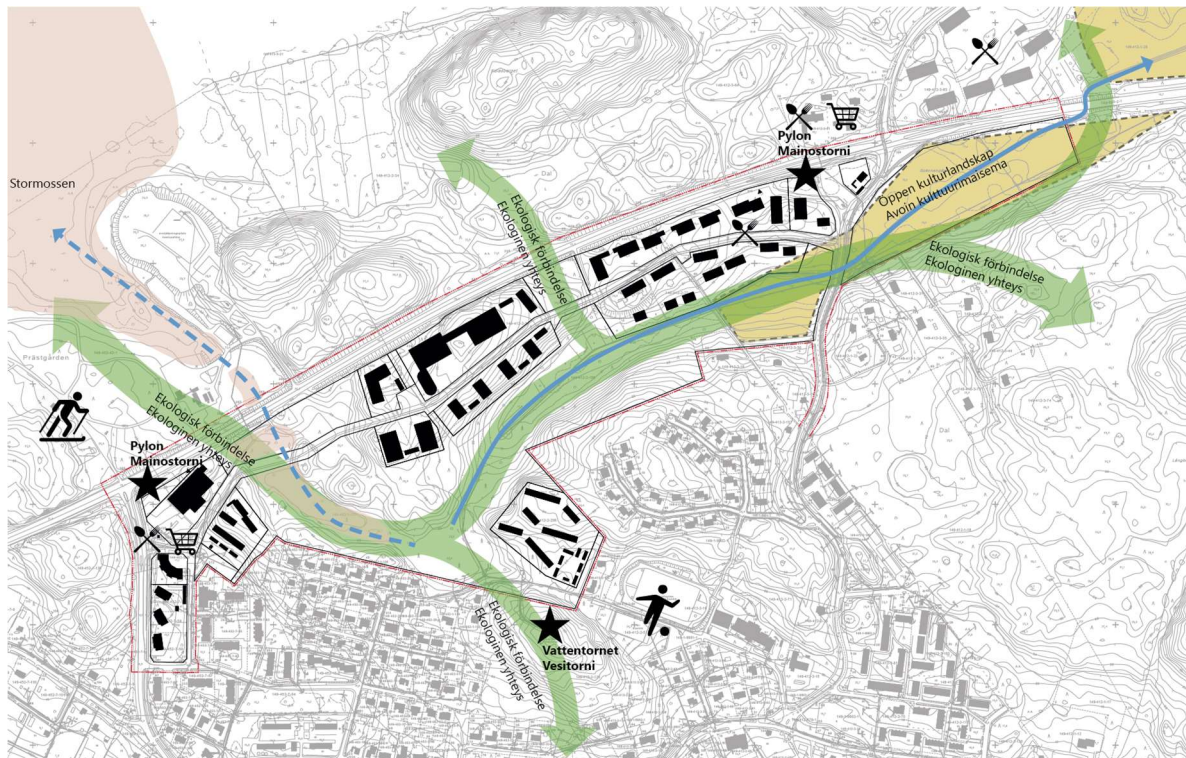


Kuva 21: yleissuunnitelma 2035, viistokuva koillisen suunnalta.

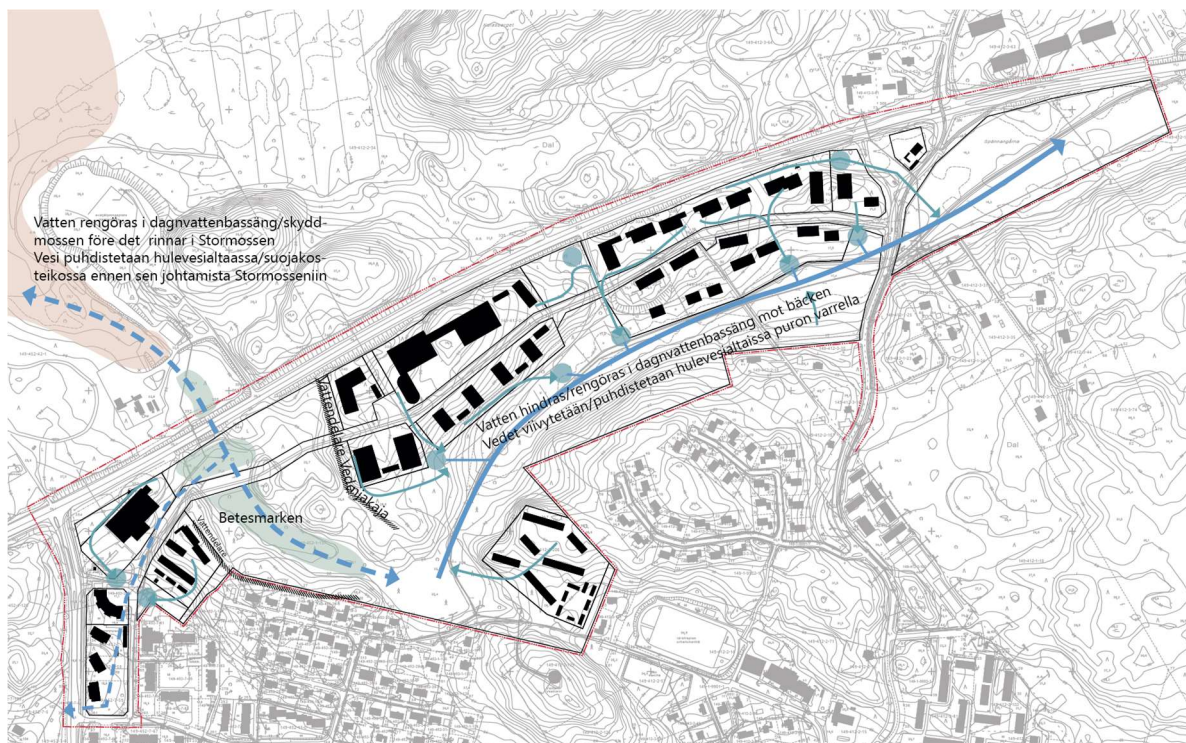
4.1. Yleissuunnitelman kuvaus

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 22: virkistys- ja maisemakokonaisuuksia sekä ekologisia yhteystarpeita.

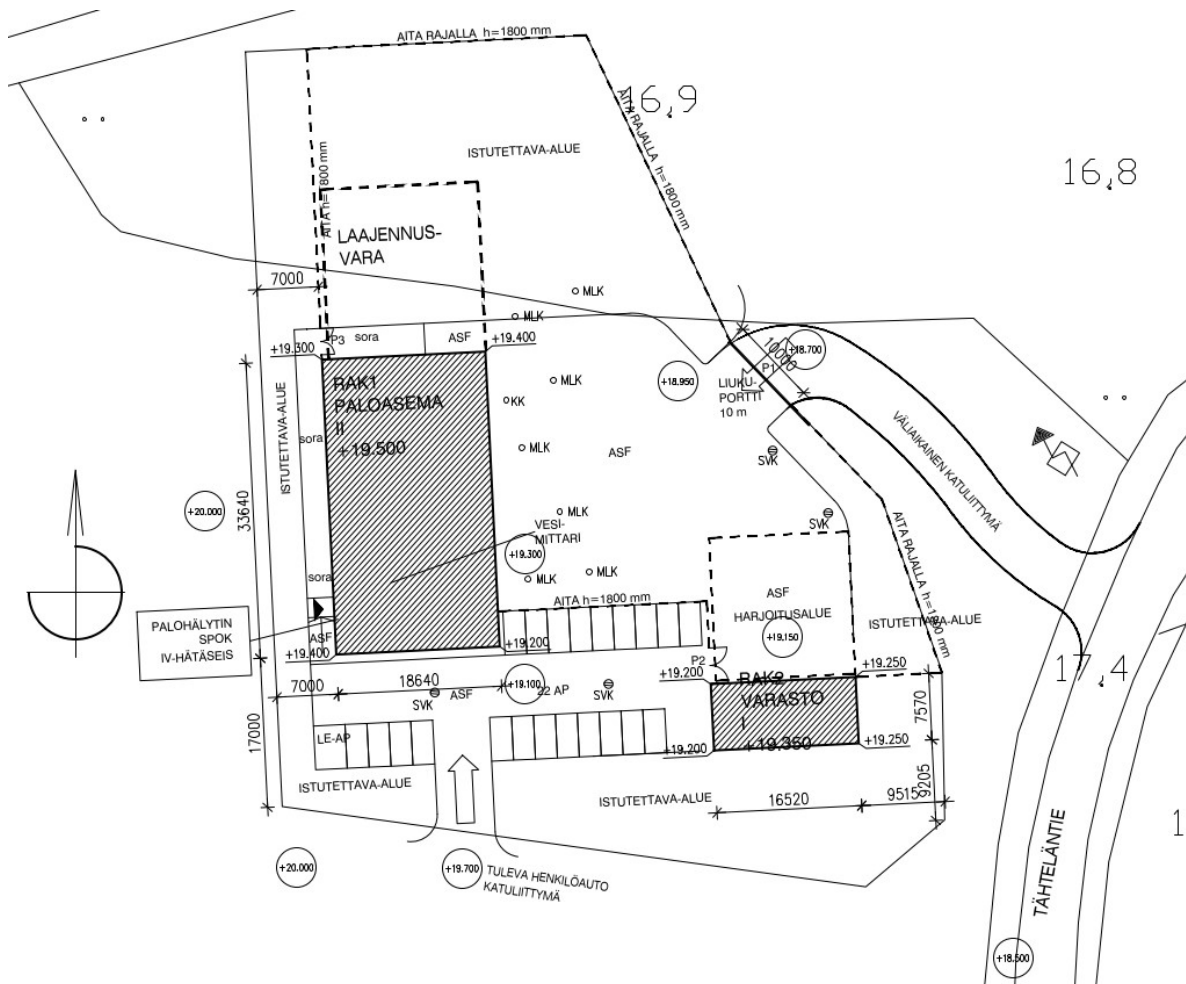


Kuva 23: hulevesien käsittelyn periaatteet.

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. Alueella on vireillä Bollstantie-Laiduntie asemakaavan muutos.

- Bollstantien sekä Tähteläntien liittymäratkaisut Kantatielle 51 perustuvat yhteistyössä ELY-keskuksen kanssa laadittuun esiselvitykseen (Sweco Oy 2021). Liikennetarkastelu Bollstantiehen risteävän uuden kadun, Laiduntien jatkeen toimivuudesta valmistui loppuvuotena 2021.
- Itäpääteeseen, Tähteläntien risteyksen alueelle eli Inkoonportti II asemakaavan muutoksen alueelle on tutkittu uusi paloasema sekä vaihtoehtoisia asuin- ja yritysrakentamisen mahdollisuuksia. Asuinrakentaminen tulisi sijoittaa riittävän etäälle yritysalueista, mutta nykyiset asuintontit voidaan säilyttää alueen vaiheittaisessa muutoksessa asuinkäytössä tai kiinteistöhoitoon liittyvän asumisen käytössä, kunhan yritysrakentaminen ei ole luonteeltaan ja liikennejärjestelyiltään ympäristöhäiriötä tuottavaa. Itäpääteen liikenteen ja pysäköinnin järjestelyjä sekä Tähteläntien liittymän maankäyttöä on tutkittu vaihtoehtojen kautta. Jatkosuunnittelussa 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 24: Paloaseman asemapiirustus 30.5.2022 (Arkkittehtitoimisto Design Team Oy, 2022).

Alueen asemakaavoitus toteutuu vaiheittain, arviolta seuraavasti: Ensin toteutuisivat itä- ja länsipäät, 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 25: 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 kestävä 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 liikennetarkoituksia ja turvallisuuden ja sujuvuuden näkökulmasta sekä mahdollistetaan toimivimmat kevyenliikenteenyhteydet. Alueelle sijoitetaan uusi paloasema.

5.5. Asemakaavaluonnoksen laadinta

Asemakaavan luonnosvaiheessa valmisteltiin ja asetettiin nähtäville kaksi kaavavaihtoehtoa, 1 ja 2. Vaihtoehtojen kuvaus kaavaluonnosvaiheesta:

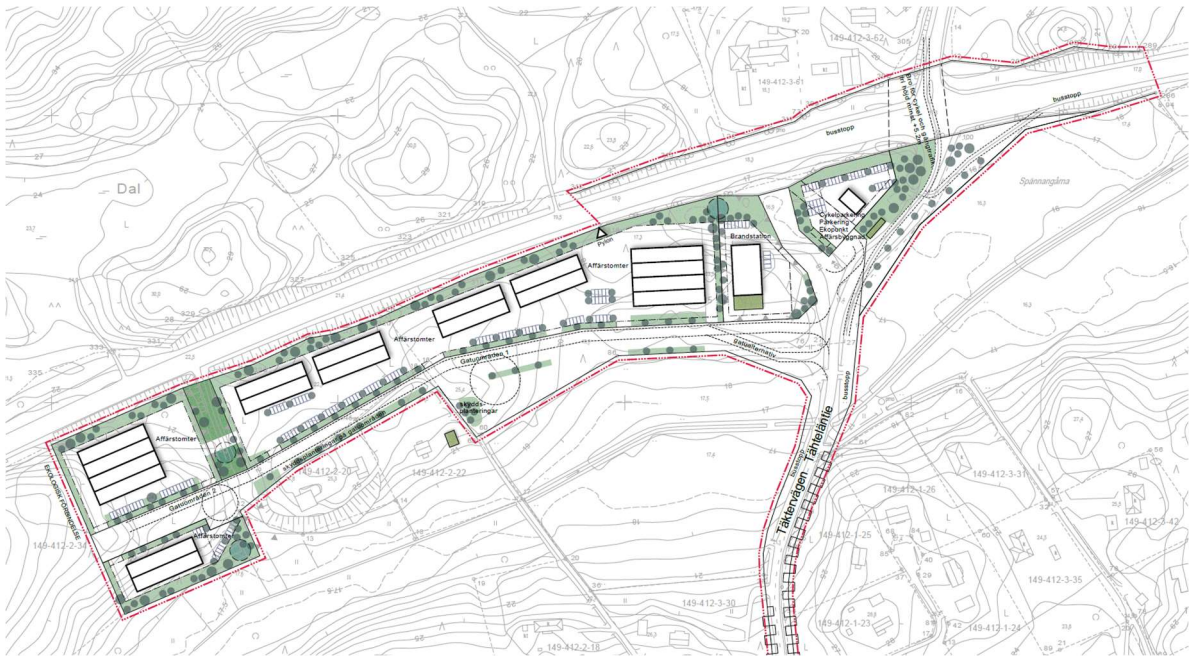
Molemmissa vaihtoehtoissa varataan Tähteläntien liittymäalue ja katualue sekä Länsiväylän varrelle kehittyvää yritysalueita.

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

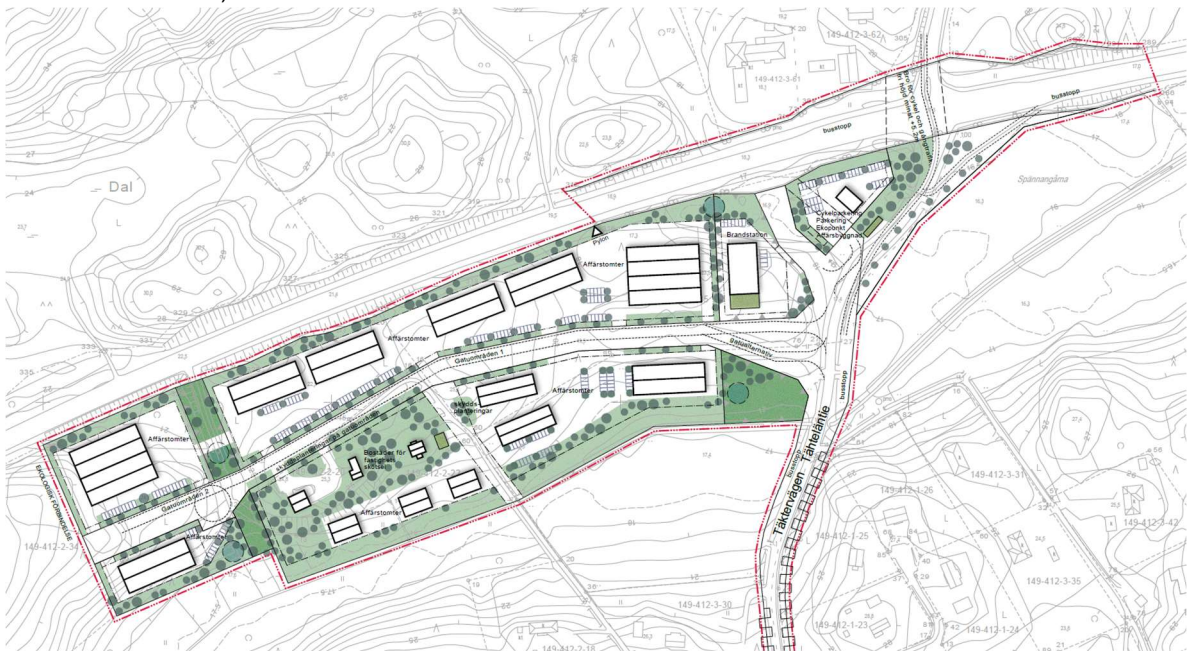
Ratkaisu edellyttää, että osa nykyisistä asuintonteista varataan katualueeksi, jolloin mm. joudutaan siirtämään tontin osalla nykyään sijaitsevaa autokatosta. Lisäksi katu rakennetaan nykyistä maanpintaa hieman matalammalle, eli katualueelle jouduttaisiin toteuttamaan luiska-alueita korkeusasemien yhteensovittamiseksi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

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

Tämä ratkaisu mahdollistaa alueen luontevan kehittymisen vaiheittain kokonaisuutena, jossa asuintoiminto voi jatkua ja toisaalta asuintontteja voidaan lisärakentaa toimitilaa sisältävinä. Tontit voidaan myös korvata kokonaan merkittävästi nykyisiä asuinrakennuksia laajemmalla toimitilarakentamisella. Koska tontit olisivat osa suunnittelua ja kaavamutosta, kokonaisuuden yhteensovittamiselle kaavaehdotusvaiheessa olisi paremmat edellytykset.



Kuva 26: luonnos VE 1, havainnekuva.



Kuva 27: luonnos VE 2, havainnekuva.

Kaavaluonnosvaiheessa erillistarkasteluna tutkittiin yksittäisen, 2000 k-m2 laajuisen kaupan sijoittumismahdollisuutta KTY-korttelialueelle 622 paloaseman vierellä. Vastaava kauppa päätettiin kuitenkin esittää Bollstantie-Laiduntie asemakaavan muutoksessa toisaalle ja jätettiin pois kaavaehdotuksesta.

Nähtävillä olleista kaavaluonnoksista saatiin yhdeksän lausuntoa ja kolme huomautusta yksityishenkilöiltä. Huomautuksista yhdessä oli yhteensä 12 allekirjoittajaa. Valmisteluaineisto sisälsi yleissuunnitelman, jossa tarkastellaan kantatien 51 eteläpuolen maankäyttöä Bollstantien ja Tähteläntien välisellä alueella voimassa olevan yleiskaavan sekä kunnanvaltuuston 2021 hyväksymän manneralueiden yleiskaavan periaatteiden mukaisesti. Lausunnot sekä huomautukset koskivat pääasiassa koko suunnittelualueetta. Saadussa palautteessa korostui rakentamisen ja sen myötä metsäalueiden pienemisen vaikutukset melun ja pölyn leviämiseen, alueen virkistyskäyttöön sekä eläinten liikkumiseen. Lisäksi ELY-keskuksen lausunnossa otettiin kantaa kaupan määrään ja sijoittumiseen.

5.6. Asemakaavaehdotuksen laadinta

Asemakaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella sekä tarkentuvan suunnittelun tueksi laadittiin kaavan selvityksiä, joiden merkitys on tiiviisti kuvattuna seuraavalla listalla:

- Liikenneselvitys ja liittymätarkastelut (SWECO 2021),
- Meluselvitys ja simulointi (SWECO 2022), jonka perusteella ohjattiin rakennusten ja rakenteiden sijoittamista sekä tontin vyöhykkeitä meluntorjunnan näkökulmasta ja voitiin todeta kaavamääräyksissä määrätyn meluntorjunnan toimivuus.
- Luontoselvitys (KEIRON 2022 alustavat tulokset, valmistuu syksyllä 2022), jonka perusteella arvioitiin potentiaalia suojeltaville lajeille kaava-alueella sekä ekologisen yhteyden tarkoituksenmukaista ratkaisua. Kaava-alueelta ei tunnistettu suojeltavaa lajistoa ja kaavaratkaisua sekä yleissuunnitelmia muutettiin paremmin huomioimaan ekologinen yhteys muuttamalla TY-korttelialueet EV-suojaviheralueeksi.
- Ilmastovaikutusten arviointi ympäristöministeriön KILVA-työkalulla (Inkoon kunta ja ARKJP 2022) sekä luonnon monimuotoisuuden ja hiilinielujen näkökulmasta potentiaalisten alueiden laajempaa paikkatietotarkastelua (ARKJP). Kaavaan lisättiin mm. määräys puuston ja pensaiden säilyttämisestä ja/tai istuttamisesta ja kaavan rakentamistapaohjeessa huomioitiin joitakin ilmastoviisaan suunnittelun näkökulmia.
- Inkoonportti II 2035 yleissuunnitelman tarkistukset (ARKJP 2022). Oleellisia tarkistuksia olivat kaava-alueen ulkopuolisen kokonaisuuden muokkaukset ekologisten yhteyksien ja luonnon monimuotoisuuden säilyttämisen näkökulmasta. Lisäksi tarkistettiin katualuevarauksia ja korkeusasemia viitteellisen katusuunnittelun avulla.
- Inkoon kuntakeskuksen pohjoisosien yleissuunnitelman käynnistäminen (ARKJP 2022), alustava kantatien 51 pohjoispuolien maankäytön suunnittelu siten, että voitiin luontoselvittäjän kanssa todeta ekologisten yhteyksien tarkoituksenmukainen jatkuvuus kantatien yli ja arvioida esimerkiksi kaupan kysymyksiä yksittäisiä kaavamutoksia laajemmin.
- Rakentamistapaohje (ARKJP 2022), jossa ohjeistetaan kaavamääräyksiä tarkemmin jatkosuunnitteluun mm. kaupunkikuvasta, tontinkäytöstä, kasvillisuuden säilyttämisestä ja istuttamisesta sekä vehreistä pihatiloista.
- Inkoon kaupallinen selvitys (FCG 2022) kaupan ohjaamiseksi Tähteläntien ja Bollstantien liittymien ympäristössä kokonaisuutena. Bollstantie-Laiduntie asemakaavan luonnosvaihe, jossa kaupan roolia määritetään Bollstantien liittymässä, toimii myös selvitysaineistona kaupan asioihin ja alueen laajempaan kontekstiin liittyen. Kaupan määräysten tarkistus näiden perusteella.
- Kaava-alueen pihapiirien ja rakennusten inventointi (Inkoon kaavoitus 2022) sekä sillan kupeen KTY-tontin rakennusalojen sovittaminen kulttuuripeltomaisemaan museon lausuntoon perustuen.
- Ohjeellinen tonttijako.
- Kaavaehdotusaineiston ja vaikutusten arvioinnin valmistelu palautteeseen ja tarkentuneeseen selvitystaustaan perustuen.

Kaavaehdotuksen lähtökohdaksi valittiin maanomistajien kanssa käytyihin keskusteluihin perustuen luonnosten 1 ja 2 välistä ratkaisu, jossa Tähteläntien viereinen peltoalue jätetään kaavasta pois, mutta olevat pihapiirit jäävät kaava-alueeseen mukaan. Peltoalue jäänee nähtävillä olevaan tulevaisuuteen viljelykäyttöön ja sille kohdistuu mm. luontoselvityksessä tunnistettu ekologisen yhteyden tarve.

Asemakaavaehdotus laitetaan tavoitteellisesti nähtäville kesällä-alkusyksyllä 2022.

Tähän täydentyy hyväksymisvaiheessa nähtävillä olleesta kaavaehdotuksesta saatujen muistutusten ja lausuntojen yleiskuvaus.

5.7. Hyväksymisaineiston laadinta

6. Asemakaavan kuvaus

6.1. Yleisperustelu ja –kuvaus

Inkoonportin alueiden asemakaavoitus parantaa Inkoon kirkonkylän näkyvyyttä Länsiväylälle ja toteuttaa työpaikatonttitarjontaa alueelle sijoituville yrityksille.

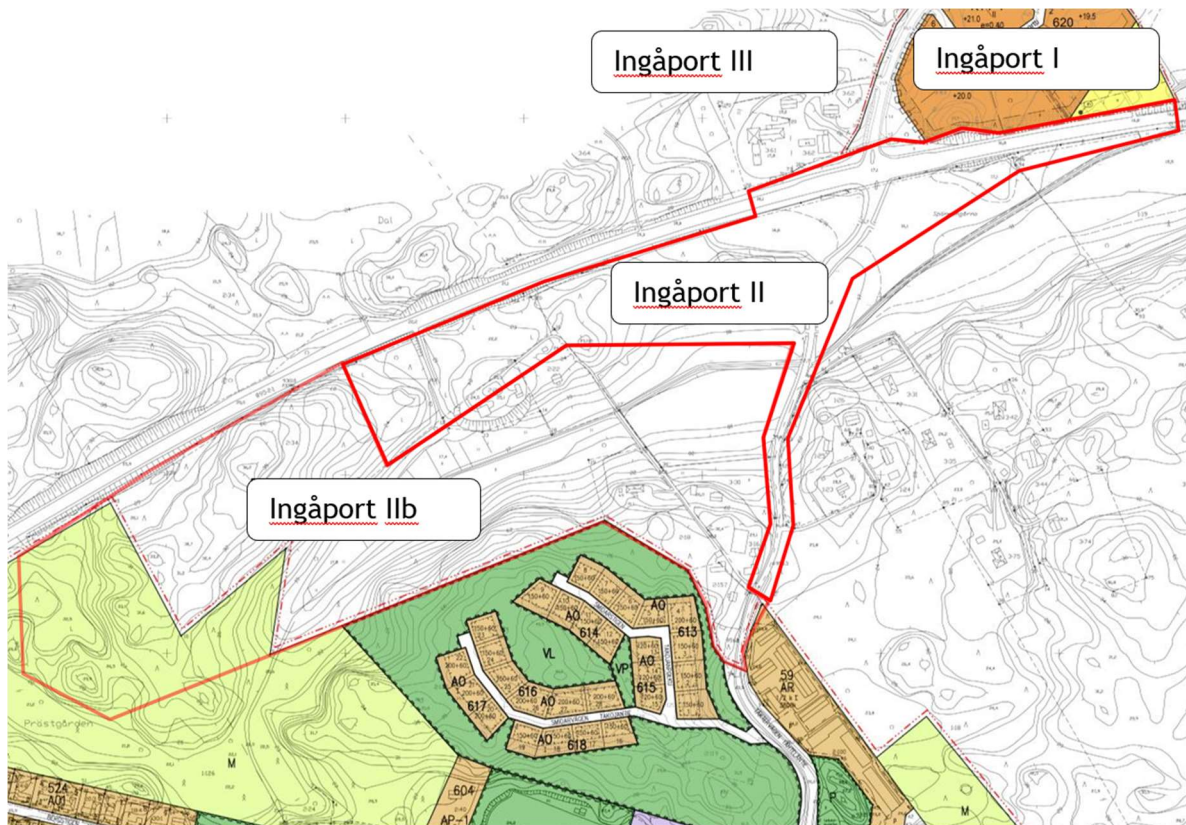
Asemakaava mahdollistaa yritysrakentamista parhaan näkyvyyden alueelle Länsiväylän varrelle, Tähteläntien risteykseen, nykyiseen liikenneasemaan ja Inkoonportti I -kaava-alueeseen kytkeytyen. Tähteläntien risteyksen ympäristöön on lisäksi osoitettu paloasemalle tarkoitettu korttelialue sekä liityntäpysäköintiä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

Kaavaehdotus pohjautuu yleissuunnitelmaan 2035 (ARKJP). Yleissuunnitelman mukainen aluekokonaisuus muodostaisi synergisen ja kytkeytyneen yritysalueen Inkoon parhaan näkyvyyden alueelle Länsiväylän varrelle. Asemakaava-alue sijaitsee lähellä kuntakeskusta ja yhteyksiä keskukseen kehitetään Tähteläntiellä, virkistysalueilla sekä tulevaisuudessa mahdollisesti myös Bollstantien kautta yleissuunnitelman mukaisesti. Yleissuunnitelmassa on keväällä 2022 luontoselvityksen alustaviin tietoihin perustuen rajattu tarkoituksenmukaiset ekologiset yhteydet, jotka on myös huomioitu kaavaehdotuksessa osoittamalla alueen länsireunaan suojaviheralue ekologisen yhteyden edellyttämän levyisenä.

Kaavaehdotus mahdollistaa joustavasti nykyisten asuintonttien muuttamisen vaihteittain yritystonteiksi siten, että ensimmäisessä vaiheessa asuinrakennukset voivat jatkaa asuinkäytössä, niitä voidaan hyödyntää kiinteistönhoidon asumiseen tonttien yritysrakennuksia varten ja ne voidaan lopulta korvata yritysrakennuksilla.

Kaavavaihtoehdot

Inkoonportti II asemakaava on kytketty voimassa oleviin asemakaavoihin Tähteläntien katualueen kautta. Ratkaisulla mahdollistetaan kevytliikenneväylän toteuttaminen puuttuvalta osalta. Inkoonportti II ja nykyisen asemakaavan väliin jäävälle, pääosin maa- ja metsätalousalueelle on perusteltua laatia erillinen, asumiseen painottuva asemakaava. Alueen mahdollinen kokonaiskuva on viitteellisesti esitetty yleissuunnitelmassa 2035.



Kuva 28: Alueen jakautuminen esimerkinomaisiin kaavakokonaisuuksiin kuntakeskukseen kytkeytyen. Inkoonportti II ja voimassaolevan Smedsin asemakaavan väliin jäävän alueen maankäyttö esitetään ratkaistavaksi Inkoonportti IIb asemakaavassa.

6.2. Mitoitus

Alueen kokonaismitoitus on esitetty seuraavassa taulukossa.

	Pinta-ala	Rakennus- oikeus	Tehokkuus e =	Kaupan rakennusoikeus	Mahdollisten työpaikkojen arvio
Kaavaehdotus	9,69ha	15958k-m²	0,16	1567k-m²	165
KTY	1974m ²	800k-m ²	0,41	200k-m ²	8
KTY-1 k622	21949m ²	8779k-m ²	0,4	878k-m ² (10%)	88
KTY-1 k623	16262m ²	4879k-m ²	0,3	489k-m ² (10%)	49
ET	5656m ²	1500k-m ²	0,27		20
EV	10870m ²				
Katu- ja /lpa -alueet	23925m ²				
LT	16176m ²				

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.

Kaavaehdotuksessa sallitaan kiinteistönhoidon kannalta tarpeellinen asuminen KTY-1 -korttelissa 623. 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.

KTY, KTY-1 Toimitilarakennusten korttelialue

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

KTY-1 -korttelien 622 ja 623 kaavamerkinnot mahdollistavat joustavan tonttijaon tehokkuuslukuun ja prosenttimääräisiin liiketilaosuuksiin perustuen. KTY-kortteli 621 muodostuneen yhdestä tontista.

Liikennealueet, katualueet ja erityisalueet

Kaavassa osoitetaan Kantatie 51:n liikennealue, Tähteläntien katualue, yritysalueen uusi katu ja näiden liittymäjärjestelyt. Kaavassa osoitetaan liityntäpysäköintiin kehitettävä alue (/lpa), joka koskee kävelylle ja pyöräilylle varattua katualuetta.

6.3. Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

6.3.1. 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 jalankulun ja pyöräilyn sekä liityntäpysäköinnin /lpa -korttelialue, jolle voisi sijoittua ekopiste sekä palvelevaa toimitilaa, esimerkiksi pieni ravintola.

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. Kaavamääräyksiä on tältä osin tarkennettu kaavaehdotusvaiheessa, esimerkiksi KTY-alueita koskevaa yleismääräystä.

KTY-alueet voivat toteutua moniin eri käyttötarkoituksiin, joille on jatkosuunnittelussa syytä varata tarkoituksenmukainen pysäköintipaikkojen määrä. Esimerkiksi liiketilat asiakkaineen tai pienet useamman työntekijän yritystilat tarvitsevat paikoitusta enemmän, kuin työntekijämäärältään vähäiset säilytys- tai pajatilat. Tämän vuoksi kaavaehdotuksen autopaikkamääräykseen on annettu mahdollisuus erillisen tarveselvityksen perusteella toteuttaa autopaikkoja vähemmän kuin yleinen pysäköintinormi 1ap/35k-m². Lisäksi rakentamistapaohjeeseen on esitetty ohje yhteisistä pysäköinnin ja pihojen järjestelyistä tonttien välillä. Vähäisempi autopaikkojen määrä ja pysäköintialueiden yhteisjärjestelyt mahdollistaisivat kasvillisuutta säilyttävää, viihtyisää ja ilmastoviisasta tontinkäytön suunnittelua rakennuslupavaiheessa.

KTY-alueita koskee erillinen rakentamistapaohje (ARKJP 2022).

6.3.2. Liikenne

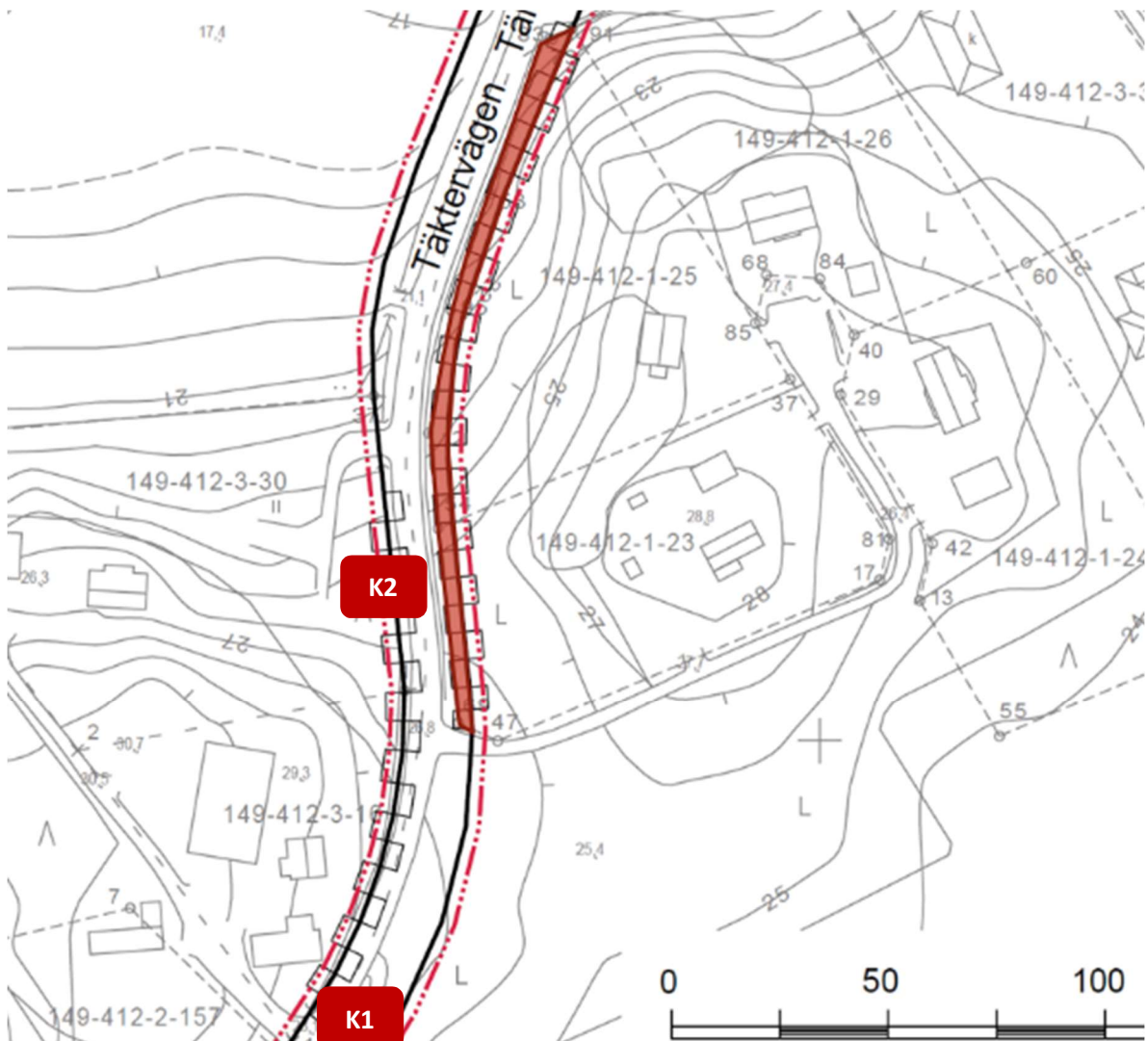
Tähteläntien kevytliikenneyhteys Länsiväylän yli voidaan toteuttaa jatkosuunnittelussa joko siltana tai alikulkuna. Siltavaihtoehto penkereineen voisi alustavasti arvioituna rakentua nykyisen Tähteläntien linjauksen sijalle, jolloin se olisi todennäköisesti alikulkua merkittävästi edullisempi.

Liityntäpysäköinti Tähteläntien liittymän tuntumassa palvelee linja-autoliikennettä sekä Inkoonportin alueen yleistä asiointiliikennettä. Liityntäpysäköinnistä tavoitellaan luontevaa

kokonaisuutta liikennealueen tuntumaan: alueella sijaitsisi ekopiste ja KTY-korttelissa esimerkiksi ravintola, jotka voisivat luontevasti hyödyntää ja tukea liityntäpysäköintiä.

Yritysalueen uusi katu Palokunnantie voidaan toteuttaa vaiheittain havainnekuviissa esitetyn mukaisesti, jolloin ensimmäisessä toteutusvaiheessa yhteys läntisimmille KTY-tonteille voisi toteutua rasiitteena tonttien yhteisillä pihajärjestelyillä.

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 29: 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 30: K1, nykyisen kevytliikenneväylän pääte ja jatkeen periaate (valokuva: Google Maps).



Kuva 31: K2, kevytliikenneväylän jatke suunnitellaan kadun itäpuolelle (valokuva: Google Maps).

6.3.3. 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.

6.3.4. 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 jalankulun, pyöräilyn ja liityntäpysäköinnin (/lpa) alueelle, jolle on merkitty myös ekopiste.

6.3.5. 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 tonttikohtaisesti ja yhteisillä järjestelyillä yleissuunnitelman henkisesti.

6.3.6. Kaavan mukainen luonnonympäristö

Rakentamisen myötä poistuu yritysalueen sijalla sijaitsevaa, pääosin tuoretta tai lehtomaista kangasmetsää. Kuntakeskuksen pohjoisosien yleissuunnitelmaan (ARKJP 2022) laadituissa paikkatietotarkasteluissa voidaan havaita, että alue on suurpiirteisesti tarkasteltuna toissijaista verrattuna lähialueen sankkoihin metsiin, kosteikkoihin sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviin potentiaali-alueisiin. Luontoselvityksissä (FCG 2016, Keiron 2022) ei ole tunnistettu kaava-alueelta luonnon kannalta oleellisia huomioitavia lajeja.

Luonnon kannalta alueen merkittävien kaavassa huomioitu seikka on maakunnallinen viheryhteystarve. Tarkoituksenmukaisen viheryhteyden osoittamiseksi yleissuunnitelmissa arvioitiin maankäyttöä kantatien molemmin puolin ja muutettiin kaavaratkaisua osoittamalla luonnosvaiheen TY-tontit EV-suojaviheralueeksi. Kaavassa merkitty noin 100 metriä leveä suojaviheralue varmistaa ekologisen yhteyden paikallisen etelä-pohjoissuunnan toimivuuden, kun tulevassa maankäytön suunnittelussa kantatien pohjoispuolelle osoitetaan vastaava yhteysalue. Ekologinen yhteys kulkee lisäksi itä-länsisuunnassa kaava-alueen eteläpuolella yleissuunnitelmassa esitetyllä tavalla.

Korttelialueille on merkitty istutettavia alueen osia ja yleissuunnitelmassa niille sekä katualueille on esitetty puuryhmiä ja puurivejä. Kaavassa on annettu määräys säilyttää ja/tai istuttaa puu- ja pensasryhmiä tonteilla. Määräystä tukee rakentamistapaohjeen tarkemmat ohjeistukset pihojen käsittelystä luonnon monimuotoisuutta, vehreyttä ja viihtyisyyttä tukevin alueina. 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.

6.4. Kaavan mukaiset suojelukohteet

Kaava-alueella ei sijaitse suojelukohteita.

6.5. Ympäristön häiriötekijät

Alue on Kantatie 51:n liikennemelualueetta. Kaavan mahdollistama yritysraentaminen luo melua heikentävää seinämää etelän suuntaan ja siten vähentää melun haittoja. Kaavaehdotusvaiheessa laaditun melusimulaation sekä sisätilojen melutason varmistamista koskevan yleismääräyksen perusteella osoitettu maankäyttö soveltuu liikennemelualueelle ja torjuu kantatien melua myös kaava-alueen eteläpuolella.

6.6. Nimistö

Nykyinen nimistönimi Täckervägen/Tähteläntie säilyy. Yritysalueen uusi kadunnimi on Brandkärsvägen/Palokunnantie.

7. Vaikutusten arviointi

7.1. Kokonaisvaikutukset

Kaavamuutos mahdollistaa työpaikkarakentamista hyvin saavutettavalla ja näkyvällä sijainnilla Länsiväylän varrella, Inkoon kuntakeskuksen läheisyydessä. Uusi työpaikkarakentaminen täydentää Tähteläntien risteuksen ja Inkoonportti I:n työpaikka-alueita. Tähteläntien risteuksen 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 risteuksen 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 risteuksen 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.

Kaavaehdotusvaiheessa tehtyjen muutosten myötä kaava tukee maakunnallisen viheryhteyden säilyttämistä ja huomioi paikalliset ekologiset yhteydet.

Kaavaehdotusvaiheessa tarkentuneen kaupan ohjauksen kokonaiskuvan ja määräysten myötä kaava tukee mielekkään kaupallisen kokonaisuuden muodostumista Tähteläntien risteukseen siten, ettei kauppa kilpaile kuntakeskuksen kaupallisen elinvoiman kanssa.

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 ja tarkasteltu vaiheittaista toteuttamista katualueille. 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.

Ilmastovaikutukset on arvioitu erikseen kappaleessa 7.3.

Kauppan vaikutukset on arvioitu erikseen kappaleessa 7.4.

7.2. 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>++ 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 liikennemelualuetta 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>Asemakaava tukee kuntarakenteen eheytymistä. 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. Tähteläntien kevyen liikenteen järjestelyt ja Inkoonportin alueen kuroutuminen kantatien yli edesauttavat alueen kytkeytymistä kuntakeskukseen.</p> <p>+ Mahdollisuus kaupalliseen toimintaan nostaa alueen potentiaalia palvella Kantatietä 51 ajavia autoilijoita. Kaupan mahdollistaminen lisää paikallisesti asiakasliikennettä ja sitä tukevien työpaikkojen ja palveluiden elinvoimaa. Maltillinen kaupallinen toiminta voi parhaimmillaan nostaa Inkoon profiilia läpiajoliikenteen silmissä, kutenkaan vaarantamatta Inkoon keskustan asemaa kaupallisena keskuksena. Kauppa tukee myös alueelle sijoittuvaa pienyritystoimintaa. Kaupan määrää ja laatua on rajoitettu siten, että Tähteläntien risteuksen ympärille ei muodostuisi kuntakeskuksen kanssa kilpailevaa huomattavaa keskittymää. Kaupan ohjaus perustuu mannerkaavan kaupalliseen selvitykseen ja erilliseen Inkoon kaupalliseen selvitykseen (FCG 2022).</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. Kaava-alueelle on laadittu rakentamistapaohje.</p>
<p>Liikenne ja teknisen huollon järjestäminen, kaikki vaihtoehdot</p>	<p>++ Tähteläntien liittymää parannetaan, mikä parantaa liikenneturvallisuutta ja ajoneuvoliikenteen toimivuutta.</p> <p>++ Alue on erittäin hyvin autoliikenteen saavutettavissa Kantatie 51:n varrella. Asemakaava hyödyntää vajaan käytössä olevaa liittymäaluetta. Liittymän ympärille kehittyvä maankäyttö tukee liikenteellisesti mielekästä kokonaisverkkoa ja vähentää tarvetta uusille alueille tai liikenneyhteyksille.</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>+++ 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>+ Viitesuunnitelmassa on tarkasteltu toimivat huolto- ja pelastusreitit kortteleihin ja nämä ovat luonteva osa pihatiloja.</p>
<p>Luonto ja maisema, maa- ja kallioperä</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 lähitöillä sijaitseviin arvokkaisiin luontokohteisiin. Alueelle toteutettavat istutusalueet on mahdollista suunnitella siten, että ne lisäävät paikallisesti elinympäristöjen monimuotoisuutta. Asemakaavamääräyksissä ja rakentamistapaohjeessa on huomioitu olevan kasvillisuuden säilyttäminen ja/tai uuden istuttaminen sekä monimuotoisten viherympäristön ratkaisujen suosiminen.</p>

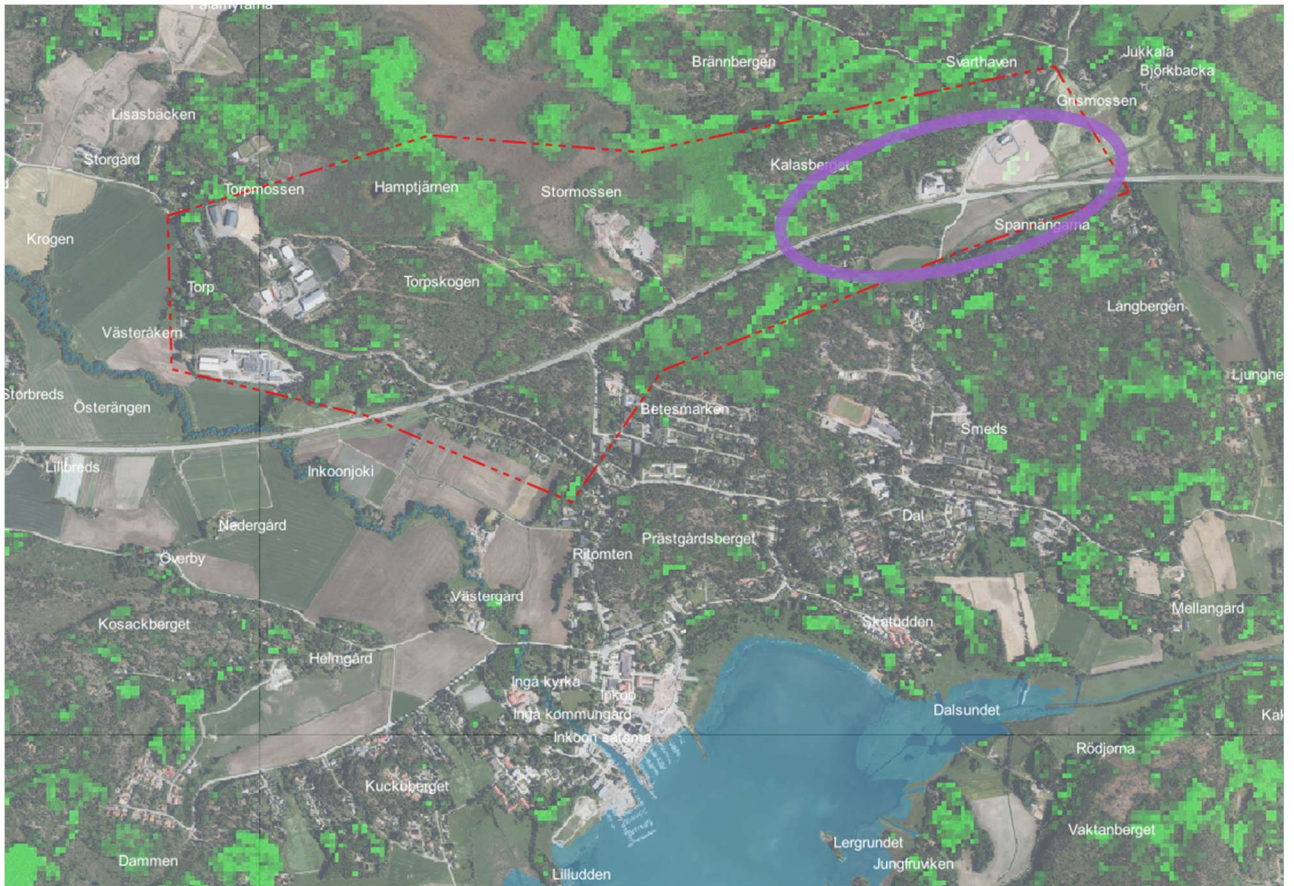
	- Asemakaavan toteuttaminen edellyttää maansiirtotöitä ja massanvaihtoa suunnittelualueella. Maamassoja voidaan hyödyntää paikallisesti, esimerkiksi yritystonttien kallion tasauksesta muodostuvaa mursketta voidaan käyttää Tähteläntien alueen savisen maaperän vahvistukseen sekä mahdollisen ylikulun luiskaukseen. 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.
	- Asemakaavan toteuttaminen merkitsee laajojen alueiden päällystämistä, joka vahvistaa hulevesien valunhuippuja.
	= Kaavassa varmistetaan paikallisen ekologisen yhteyden säilyminen suojaviheraluevarauksella. Merkintä parantaa kyseisessä kohdassa nykyisen asemakaavattoman metsäalueen säilyttämisen edellytyksiä. Ekologinen yhteys on tarkasteltu kokonaisuutena luontoselvityksessä (Keiron 2022) ja yleissuunnitelmassa.
	+ Kaavassa, rakentamistapaohjeessa ja Inkoonportti II yleissuunnitelmassa on huomioitu hulevesien käsittelyn edellytykset ja siten varauduttu ilmastonmuutoksen aiheuttamiin sään ääri-ilmiöihin.
	+ Esitetyt korkeusasemat mahdollistavat hulevesien viivyttämisen tontilla ja/tai johtamisen erillisiin viivytyksaltaisiin. Tehokkuudeltaan matalalla yritysalueella on tarvittaessa myös mahdollisuus luontevaan hulevesien laadulliseen käsittelyyn pihoilla, katualueilla ja suojaviheralueilla. Näistä on annettu kaavamääräys.
	+ Kaavan mahdollistamat työpaikkarakennukset ja niiden liikennealueet ovat hyvin valjastettavissa paikallisen energiatuotannon tarpeisiin ja viisaille energiaratkaisuille.
	= Alueen toteuttamisella ei ole tavanomaista rakentamista suurempaa vaikutusta luonnonvaroihin.
	+ 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 virkistyskellisiin kokonaisuuksiin. Istutettavia alueen osia voidaan istuttaa puilla ja niillä voidaan säilyttää nykyistä puustoa luontevina puuryhminä. Avoimet pellonreunat voidaan istuttaa ja maastouttaa peltomaiseman suuntaan.
Vaikutukset ihmisten elinoloihin (terveyteen, turvallisuuteen, esteettömyyteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin)	+++ 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. Vaikutusten arvio tarkentuu paloaseman suunnittelun edistyessä kaavaehdotusvaiheessa.
	+ Uudet korttelialueet muodostavat terveellistä, turvallista ja viihtyisää asiointiympäristöä, joka soveltuu hyvin eri väestöryhmien toiminnalle.

	<p>+ Kantatien 51 varren rakentuminen muodostaa kortteille ja virkistysalueille liikennemelulta suojaavaa seinämää.</p>
	<p>= Alueella ei ole tiedossa merkittäviä kulttuuriperintöön tai rakennettuun ympäristöön liittyviä arvoja.</p>
Kuntataloudelliset vaikutukset, toteutettavuus ja energiahuolto	<p>++ Työpaikkarakentamisen myötä muutos toisi kunnalle verotuloja ja parantaisi työpaikkaomavaraisuutta. Alue voisi kehittyä yhtenäisenä ja elinvoimaisena, houkuttavana työpaikka-alueena ja olisi laadullisesti oivallinen lisä Inkoon tonttitarjonnassa. Alueen keskeinen etu on sen hyvä sijainti.</p>
	<p>+ Alue on pääosin kunnan maaomistuksessa ja rakentaminen tuottaisi välittömiä maan myynti- tai vuokratuloja.</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 jatko suunnittelussa.</p>

7.3. Ilmastovaikutukset

Alueen yleissuunnitelmaa laadittaessa on tutkittu paikkatietotarkasteluna puuston määrää ja arvioitu karkeasti kuntakeskuksen pohjoisalueiden hiilinieluja ja varastoja. Inkoonportti 2 kaava-alue sijoittuu harvennettuun pihapiirimetsään, jolla ei ole merkittävästi tiheää puustoa.

Kaava-alueen maaperä ei ole sellaista turvesuota tai kosteikkoa, jolla olisi merkitystä ilmaston kannalta. Maamassojen hallinnan avulla voidaan paikallisesti perustaa kaava-alueen savikkoja. Savikoille ei kaavassa esitetä sellaista merkittävää rakentamista, jolla olisi perustustavan hiilipäästöjen näkökulmasta huomioitavia ilmastovaikutuksia. Silta lienee ilmastonäkökulmasta savikolle sijoitettavaa alikulkua parempi kantatie 51:n ylitykseksi.



Kuva 32. Kuvassa kirkkaammat vihreät pienet pisteet kuvaavat puuston tilavuudeltaan tiheämpää metsää. Niiden lisäksi suot ovat erityisen huomionarvoisia potentiaalisina hiilivarastoina. Stormossenin turvealue on erikseen tutkittu vuonna 1994. Kaava-alueen lähialue on osoitettu violetilla soikiolla. Kaava-alueelle ei sijoitu merkittävää potentiaalista hiilivarastoa. (Lähde: metsäkeskuksen tilvuusaineisto 2019).

Asemakaavan muutoksen arvioimiseen on kaavaehdotusta laadittaessa sovellettu ympäristöministeriön ilmastokestävän kaavoituksen KILVA-työkalua. Ilmastokestävä kaavoitus (KILVA) -työkalu nostaa esiin ilmastokestäviä ratkaisuja maankäytön suunnittelussa. Työkalu on tarkoitettu käytettäväksi kaavatasojen ratkaisuihin sekä muihinkin yhdyskuntarakennetta ohjaaviin suunnitelmiin ja päätöksiin. Kantava periaate on ilmastoetusija: säilytetään se hiili, mikä voidaan ja tuotetaan niin vähän päästöjä kuin voidaan. Työkalussa on huomioitu sekä ilmastonmuutoksen hillintä, että siihen sopeutuminen.

Ilmastokestävä kaavoitus -työkalun neljä pääteemaa, nostettuja arvioita:

1. **Luonnonvarojen käytön minimointi**

- Olemassa olevaa infrastruktuuria pystytään hyödyntämään alueen sijainnin vuoksi.
- Alueella ei ole merkittävää hyödynnettävää rakennuskantaa, mutta kaavaratkaisu mahdollistaa nykyisten asuintalojen säilymisen kiinteistöhuoltoa palvelevina asuinrakennuksina suunnitelman elinkaaren alkupäässä.
- Yleissuunnitelmassa ja kaavaratkaisussa on huomioitu alueen rakennettavuus, korkeusasemat, massatasapaino ja maamassojen käsittely ilmastokestävyuden näkökulmasta.
- Alueen puusto ja kasvillisuus vähenevät, mutta kaavassa ja rakentamistapaohjeessa on määrätty ja ohjeistettu säilyttämään ja/tai istuttamaan puustoa luonnontilaisen kaltaisina ryhminä pienilmaston, maiseman ja viihtyisyyden vuoksi.
- Viherverkostoa ja luonnon monimuotoisuutta pyritään säilyttämään jonkin verran. Etenkin maakunnallisen ekologisen yhteyskäytävän huomioiminen kaavaratkaisussa tukee tätä. Rakentamistapaohjeessa on lisäksi ohjeistettu suosimaan luonnon monimuotoisuuden näkökulmasta hyviä viherympäristön ratkaisuja yksipuolisten istutusten sijaan.

- Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa mahdollistuu osittain viherympäristön säilyttämisen ja istuttamisen myötä. Rakennustapaohjeessa on esitetty rakennusmateriaaliksi puu tai betoni; voidaan olettaa osan alueesta toteutuvan puurakenteisena. Keinotekoisiin hiilensidontaratkaisuihin (biohiili) ei olla otettu kantaa.

2. **Kestävän elämäntavan mahdollistaminen**

- Alue tukeutunee pääosin yksityisautoiluun toimintojen luonteen ja sijainnin vuoksi. Vastaaville toiminnoille mahdolliset muut sijainnit kuntarakenteessa olisivat kuitenkin kauempana kuntakeskuksesta ja asumisen painopisteestä tai kantatien 51 saavutettavuusalueesta.
- Suunnitelmassa on käytettävissä olevin keinoin edistetty kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen ratkaisuja ja suunnitelma tukee laajemman kuntarakenteen kytkeytymistä kevyen liikenteen verkostoon. Merkittävin ratkaisu on Tähteläntien parantaminen ja kevytliikenneväylän osoittaminen kaavan varauksissa sekä kevyen liikenteen yli- tai alikulku kantatiellä. Kevyt liikenne, joukkoliikenne, liityntäpysäköinti ja pyöräpysäköinti on huomioitu suunnitteluratkaisun perustana.
- Suunnitelmassa on huomioitu alueen joustavuus ja käytettävyys kaavaratkaisun ja rakentamistapaohjeiden puitteissa. Rakentamisen luonne on lähtökohtaisesti muuntojoustavaa ja asiakastilojen osalta viihtyisää. Alueen toiminnot ovat synergisiä ja mahdollistavat lähituotantoa ja kiertotalousratkaisuja sekä näihin liittyvää kauppaa.

3. **Kulutuksen päästöjen minimointi**

- Uusiutuvan energiatuotannon mahdollisuuksia on arvioitu kaavaratkaisussa ja rakentamistapaohjeessa. Alue tulee saamaan kaukolämpöä viereiseltä kaukolämpöasemalta, joka nyt hyödyntää 98%:sesti kierrätettyä energiapuuta.
- Alue ja ohjeellisten tonttien koko soveltuvat geoenergian ja aurinkoenergian valjastamiseen sekä tarvittaessa energian varastointiin. Rakennusten suuntaus mahdollistaa hyvin aurinkoenergian hyödyntämisen. Arvioitaessa pistettiin merkille, että kantatien pohjoispuolisen jäteaseman ja tulevan yritysalueen kaavoituksen yhteydessä kannattaa luodata laajemmin sen alueen erityisiä energian ja biokiertotalouden ratkaisuja.
- Alueen toimintojen oletetun pienipiirteisyyden ja rajoittuneen vuorokausikäytön vuoksi suunnitelma ei lähtökohtaisesti mahdollista laajamittaisia älykkäitä energiaratkaisuja. Älykkäät energiaratkaisut voisivat tukeutua keskitettyihin pysäköintilaitoksiin ja monipuoliseen, eri vuorokaudenaikoina aktiiviseen maankäyttöön, jonkalaista alueelle ei paikallisesti muodostune. Tonttikohtaisia älykkäitä energiaratkaisuja voidaan kuitenkin ottaa käyttöön.
- Passiivisen aurinkoenergian mahdollisuudet, suoja paahteelta ja teknisten ratkaisujen energiatehokkuus ratkaistaan jatkosuunnittelussa näistä lähtökohdista.

4. **Ilmastonmuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen.**

- Alueen ilmatoriskeille alttiita ominaispiirteitä nyt ja ääreytyvissä sääoloissa on tarkasteltu viitesuunnittelussa ja kaavaratkaisussa.
- Alueella ei ole tunnistettu erityistä haavoittuvuutta, vaan ilmatoriskit painottuvat ihmisten asiointiympäristön viihtyisyyteen, mikroilmastoon ja hulevesien hallintaan. Helteiden ja kuivuuksien lisääntyessä alueelle mahdollisesti muodostuvan lämpösaarekkeen ja kantatien pienhiukkasten yhteisvaikutus lienee ajoittain paikallisesti tukala. Rankkasateet kuormittavat hulevesien käsittelyä ajoittain. Alue on kuitenkin pienimittakaavainen verrattuna moniin vastaaviin yritysalueisiin ja alue rajautuu istutettuihin- ja luonnonympäristöihin. Kaavamerkinnot ja rakentamistapaohje ohjaavat yritysalueen toteuttamista.

- Alueen massoittelu perustuu mm. meluntorjuntaan ja oletettuun pienipiirteiseen yritysraentamiseen. Alueelle muodostunee paikallista tuuli- ja lämpösaarekettä, jota istutukset ja rakennusten sijoittelun ”hengittävyys” osin lieventävät. Kaavaratkaisussa ja rakentamistapaohjeessa on huomioitu alueen lähiympäristön kestävyys, jota etenkin vahvistaisi puuston mahdollisimman laaja istuttaminen ja säilyttäminen jatkosuunnittelussa.
- Hulevesien käsittely on huomioitu kaavaratkaisussa, tonttien ja katualueiden korkeusasemissa sekä rakentamistapaohjeessa.

7.4. Kaupan vaikutukset

Vaikutukset palveluverkon kehitykseen

Inkoonportti II asemakaavaehdotus mahdollistaa kaupallisten palvelujen sijoittumisen Tähteläntien ja Kantatien 51 liittymän läheisyyteen. Kaavamääräyksen mukaan korttelialueen rakennetusta kerrosalasta 10 % saa olla pääkäyttötarkoitukseen liittyviä muun kuin keskustahakuisen erikoiskaupan myymälätiloja. Kaavaehdotuksen mukaan alueelle voi sijoittua noin 1 600 k-m² myymälä- tai vastaavia tiloja.

Kaavahanke lisää ja monipuolistaa toteutuessaan Inkoon kaupallisten palvelujen tarjontaa, joka ei tällä hetkellä vastaa Inkoon oman väestön kysyntää. Seutasolla palvelutarjonnan lisääntyminen vahvistaa Inkoon kaupallista vetovoimaa ja vähentää ostovoiman vuotoa kunnan ulkopuolelle. Mahdollistamalla kaupan sijoittumisen asemakaavahanke luo edellytyksiä Länsi-Uudenmaan kaupan palveluverkon alueellisesti tasapainoiselle kehitykselle.

Kunnan sisäisen palveluverkon näkökulmasta Inkoon keskustan tulee olla kaupan ensisijainen sijaintipaikka. Kaupallisten palvelujen sijoittuminen kolmelle alueelle voi heikentää Inkoon keskustan kaupallista vetovoimaa. Kaavahankkeen mahdollistaman liiketilan mitoituksen ja kaupan laadun tulee olla sellainen, ettei se vaaranna Inkoon keskustan ja siellä toimivan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiä. Suunnittelualueelle sijoittuvat palvelut voivat kuitenkin hyödyntää myös ohikulkuliikenteen kysyntää ja ovat hyvin saavutettavissa paikallisille asukkaille.

Inkoonportti II ja Bollstantie-Laiduntie asemakaavahankkeiden toteutus mahdollistaa kaupan kerrosalaa Tähteläntien alueelle noin 1 600 k-m² ja Bollstantien-Laiduntien alueelle noin 2 900 k-m². Inkoon keskustassa on kaupan kerrosalaa yhteensä noin 4 700 k-m², josta päivittäistavarakauppaa noin 2 200 k-m² ja keskustahakuista erikoiskauppaa noin 2 500 k-m². Kokonaisuudessaan suunnittelualueiden kaupan mitoitus jää keskustan kaupan kerrosalaa pienemmäksi.

Vaikutukset palvelujen saavutettavuuteen

Asemakaavahankkeen mahdollistama kaupallisten palvelujen sijoittuminen Inkoon alueelle lisää ja monipuolistaa palvelutarjontaa ja valintamahdollisuuksia Inkoon asukkaille, vapaa-ajan asukkaille sekä kantatietä 51 liikkuville. Palvelutarjonnan ja valintamahdollisuuksien lisääntyminen parantaa kaupallisten palvelujen koettua saavutettavuutta.

Myös fyysinen saavutettavuus (etäisyys myymälään) paranee, kun suurempien keskustien (Lohja, Kirkkonummi, pääkaupunkiseutu) sijaan ja rinnalla voidaan asioida lähempänä olevissa palveluissa. Tämä lyhentää jokin verran asiointimatkojen pituutta ja sitä kautta myös asiointiliikenteestä aiheutuvia haittoja.

Vaikutukset Inkoon keskustan kaupan kehitykseen

Asemakaavahankkeen vaikutukset Inkoon keskustaan ovat riippuvaisia kaava-alueille sijoittuvan kaupan mitoituksesta ja kaupan laadusta.

Inkoonportti II asemakaavaehdotus mahdollistaa muun kuin keskustahakuisen erikoiskaupan myymälä- tai siihen verrattavia tiloja noin 1 600 k-m². Myymälätilat voivat olla huoneistoalaltaan

enintään 200 m². Alueelle ei sallita päivittäistavarakauppaa. Koska kaupan mitoitus on varsin pieni eikä päivittäistavarakaupan ja keskustahakuisen erikoiskaupan sijoittuminen alueelle ole sallittu, ei asemakaavan toteuttamisella ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia Inkoon keskustan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin.

Inkoonportti II ja Bollstantie-Laiduntie asemakaavahankkeet mahdollistavat yhdessä noin 4 500 k-m² liikerakentamista. Paikallinen kysyntä mahdollistaa liiketilan rakentamisen. Päivittäistavarakaupan ja keskustahakuisen erikoiskaupan liikerakentaminen tulisi kuitenkin ohjata pääosin Inkoon keskusta. Mikäli kaava-alueille sijoittuu pääosin tilaa vievän kaupan myymälätiloja ja/tai muutoin keskusta-alueelle soveltumattomia myymälätiloja, ei kaavahankkeilla ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia Inkoon keskustan kehitykseen.

Vaikutukset kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin

Asemakaavamuutoksen vaikutuksia nykyisten myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin voidaan arvioida vertaamalla suunniteltua liiketilan mitoitusta laskennalliseen liiketilatarpeeseen. Mikäli liiketilan lisätarve riittää kattamaan suunnitellun liikerakentamisen, ei uuden liiketilan rakentamisella ole odotettavissa merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin.

Kaupan alueellisesti tasapainoisen palveluverkon kehittämisessä voidaan tavoitteena pitää kysynnän ja tarjonnan tasapainoa. Liiketilan lisätarve on päivittäistavarakaupassa kuitenkin varsin pieni, noin 1 200 k-m² vuoteen 2040 mennessä. Keskustahakuisen erikoiskaupan liiketilan lisätarve on vuoteen 2040 noin 6 500 k-m² ja tilaa vaativan erikoiskaupan noin 10 000 k-m².

Inkoonportti II asemakaava ei mahdollista keskustahakuisen erikoiskaupan eikä päivittäistavarakaupan sijoittumista alueelle. Tilaa vaativan erikoiskaupan liiketilan lisätarve riittää kattamaan asemakaavan kaupan mitoituksen, joten asemakaavan toteuttamisella ei ole odotettavissa haitallisia vaikutuksia olemassa olevan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin.

Vaikutukset toimivan kilpailun edellytyksiin

Kaavoituksessa tehtävillä ratkaisulla voidaan joko rajoittaa tai mahdollistaa kilpailun toimivuutta. Tärkeää olisi pyrkiä siihen, että rajoitetaan vain sitä, mikä on välttämätöntä yhdyskuntarakenteen toimivuuden ja maankäytön kehittämisenäkökohtien kannalta. Kilpailun toimivuuden kannalta olisi tärkeää, että kaavoituksella luodaan edellytykset uusien toimijoiden alalle tulolle ja uusien liikeideoiden kehittämiselle.

Maankäyttö- ja rakennuslakiin vuonna 2015 tehdyn kilpailun toimivuutta koskevan lakimuutoksen mukaan kilpailun kannalta toivottavia ovat kaavaratkaisut, jotka ovat joustavia, jättävät vaihtoehtoja toteutukseen ja mahdollistavat uudistukset myös pitkällä tähtäimellä. Lakimuutoksen tavoitteena oli, että yrityksille osoitettaisiin laadultaan ja määrältään riittävästi sijoittumispaikkoja. Inkoonportti II asemakaavahanke tarjoaa uusia vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja kaupan toimijoille, joten ne luovat edellytykset myös toimivan kilpailun toteutumiselle.

8. Asemakaavan toteutus