

## Bollstantie-Laiduntie

Asemakaavamuutos

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

26.4.2022



Kuva 1. Alustava kaavamuutosalueen sijainti.

## Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Inkoossa kantatie 51:n Bollstantien risteuksen itäpuolella. Risteys on Inkoon kuntakeskuksen pääasiallinen sisääntuloreitti kantatieltä 51. Alustava kaavamuutosalueen rajaus on osoitettu kuvassa 2.

## Suunnittelun lähtökohdat

### Kaavoitustilanne

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Alueidenkäyttötavoitteet tulee ottaa huomioon alueen suunnittelussa sekä käsitellä kaavaselostuksessa, sikäli kun kaava-alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. (MRL 25§)

### Maakuntakaava

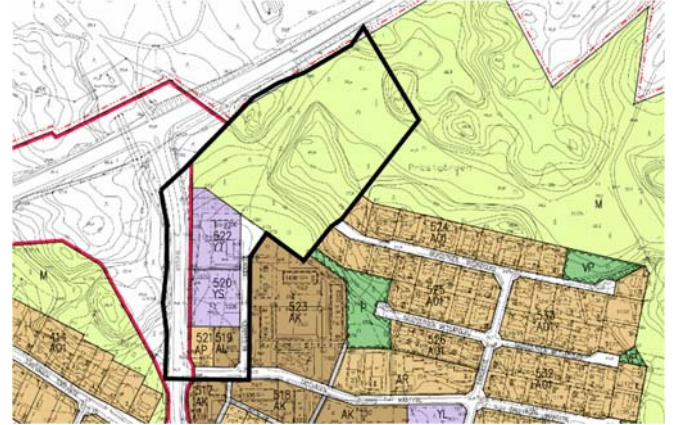
Suunnittelualueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050. Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuuteen kuuluu maakunnan visiona toimiva yleispiirteinen, oikeusvaikutukseton rakennesuunnitelma sekä oikeusvaikutteiset kolme vaihemaakuntakaavaa: Länsi-Uudenmaan, Helsingin seudun ja Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavat, jotka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

### Yleiskaava

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

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

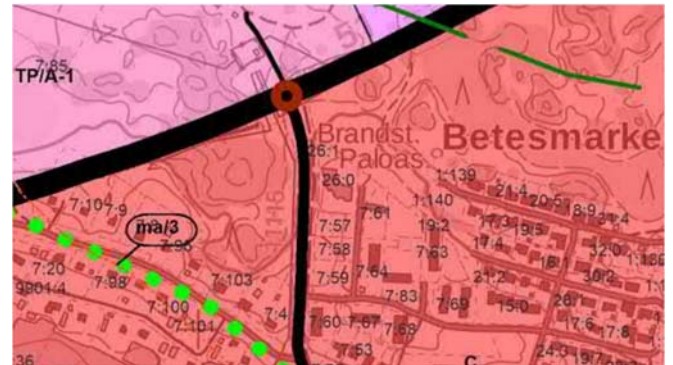
alueeksi (A). Bollstantien ja Kantatien 51 risteys on merkitty yleiskaavassa kehitettäväksi liittymäksi.



Kuva 2. Alustava kaavamuutosalueen rajaus.



Kuva 3. Ote voimassa olevasta manneralueiden yleiskaavasta.



Kuva 4. Ote kunnanvaltuuston 3.5.2021 hyväksymästä manneralueiden yleiskaavasta.

### Asemakaava

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

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

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

Asemakaavamääräysten mukaan AP-korttelialueelle tulee sijoittaa kortteleiden 517-520 autopaikkoja. Tämä pysäköinti ei ole toteutunut. Asemakaavan muutos ei käsitä eteläpuolisia kortteleita 517 ja 518, joille voidaan arvioida tarvittavan edelleen 15-30 autopaikkaa kaavamuutosalueelle. Arvio autopaikkatarpeesta tarkentuu kaavaprosessin aikana.

### Rakennusjärjestys

Inkoon kunnan rakennusjärjestys on astunut voimaan vuonna 2002.

### Maanomistus ja hallinta

Suunnittelualue sijaitsee kunnan omistamilla kiinteistöillä 149-452-1-137, 149-452-26-0, 149-452-7-57, 149-452-7-58, 149-452-7-59 sekä 149-452-7-84, yksityisen omistamalla kiinteistöllä 149-452-26-1 ja yleisellä tiealueella 149-895-2-11.

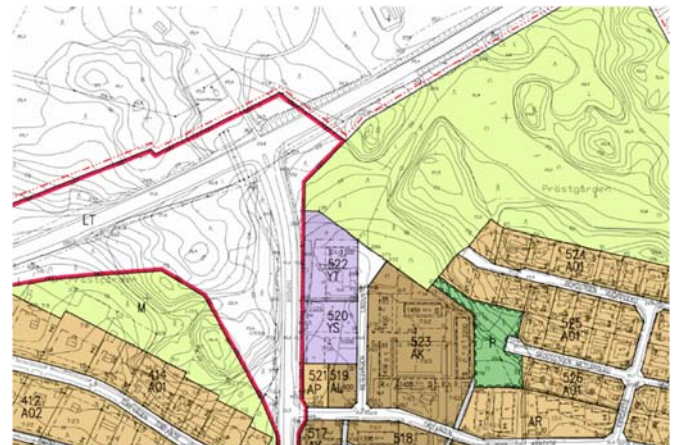
### Muut aluetta koskevat päätökset

- Kaavoituksen aloittaminen, Rakennus- ja ympäristölautakunta 22.10.2019 § 95
- Kaavoitusohjelma 2021-2024 kh 29.3.2021 § 64
- Kaavoituskatsaus 2021 kh 24.5.2021 § 113
- Kaavoitusohjelma 2022-2024 kh 15.3.2022 § 43

### Muut aluetta koskevat suunnitelmat

Aluetta koskee Tähteläntien ja Bollstantien välisellä alueella laadittu, 14.9.2021 päivätty Inkoonportti II yleissuunnitelma 2035 (Arkkitehtitoimisto Jussi Partanen). Yleissuunnitelma on osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteenä nro 8.

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



Kuva 5. Ote kaavamuutosalueella voimassa olevasta asemakaavasta.

## Suunnittelun määrittely ja tavoitteet

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

### Suunnitelman kuvaus

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

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

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

Kaavan valmisteluvaiheen aineisto on tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa.

### Paloasemarakennuksen säilyttämisen vaihtoehdot

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

Kaavamuutos kannustaa säilyttämään nykyisen paloasemarakennuksen ja löytämään sille uuden

käyttötarkoituksen. Paloasemarakennus voisi soveltua esimerkiksi venekaupaksi, ateljeetilaksi tai vastaavaksi ympäristöhäiriötä tuottamattomaksi liike- tai työtilaksi. Korttelialueelle osoitetaan hieman nykyistä paloasemaa enemmän rakennusoikeutta muutosjoustavuutta tuomaan.

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

### Suunnittelun eteneminen

Kaavaehdotusvaiheessa laaditaan asemakaavakartta, joka asetetaan nähtäville MRL 65§:n mukaisesti. Kaavakartta tarkistetaan saadun palautteen perusteella tarvittaessa ennen hyväksymistä.

## Selvitykset

Asemakaavan muutoksen valmistelussa ja vaikutusten arvioinnissa on käytetty seuraavia selvityksiä:

- Luontoselvitykset (FCG 2015 ja Keiron 2022-tekeillä)
- Meluselvitys (SWECO 2022)
- Kaupan selvitys (FCG 2020)
- Liikenneselvitykset ja katusuunnitelmat (SWECO 2020-2022)
- Maisemallinen vetovoimasuunnitelma (FCG 2016)
- Inkoonportti II yleissuunnitelma 2035, luonnos (ARKJP 2021-, tekeillä)
- Inkoon kuntakeskuksen pohjoisosien yleissuunnitelma (ARKJP 2022-, tekeillä)

## Arvioitavat vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on säädetty vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa. Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin (MRL 9 §). MRA 1 §:ssä on määritelty tarkemmin, että vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset.

**Maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetty vaikutukset:**

1. ympäristövaikutukset,
2. yhdyskuntataloudelliset,
3. sosiaaliset,
4. kulttuuriset ja
5. muut vaikutukset.

Selvitykset tehdään koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia. Arvioinnin perusteella voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Vaikutusten selvittäminen perustuu alueelta tehtyihin ja tehtäviin selvityksiin, olemassa olevaan perustietoon, maastokäynteihin, osallisilta ja viranomaisilta saataviin lähtötietoihin ja palautteeseen, sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin.

**Osalliset ja osallisten kuuleminen**

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §). Osallisia ovat ne, joiden asumiseen, työhön tai muihin oloihin valmisteilla oleva kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tässä asemakaavassa osallisia ovat:

- Alueen ja lähialueiden asukkaat, maanomistajat, yritykset, työntekijät ja yhdistykset
- Inkoon kunnan luottamuselimet ja hallintokunnat
- Muut viranomaiset:
  - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus,
  - Uudenmaan liitto,

- Länsi-Uudenmaan museo,
- Museovirasto,
- Uudenmaan pelastuslaitos

**Osallistumisen järjestäminen ja tiedottaminen**

Kaavoituksesta tiedotetaan kunnan kotisivuilla [www.inkoo.fi](http://www.inkoo.fi) sekä paikallislehdissä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka sisältää kaavan valmisteluaineiston, sekä kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville Inkoon kunnantalolla (Rantatie 2, 10210 Inkoo) sekä kunnan kotisivuilla. Kunnan asukkailla ja muilla osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavasta kaavan nähtävilläoloaikoina.

Tarvittavilta viranomaisilta pyydetään lausunnot. Kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana hankkeesta järjestetään kuulemistilaisuus.

**Suunnittelun päätöksentekovaiheet, vaikutusten arviointi sekä osallistumismenettelyt****Kaavoituksen vireilletulo**

Rakennus- ja ympäristölautakunnan 26.04.2022 xx § päätöksellä. Kaavoituksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta kuulutetaan.

**Mielipiteen esittäminen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavan valmisteluaineistosta**

Osalliset voivat osallistua kaavatyön valmisteluun kertomalla mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä siihen sisältyvästä valmisteluaineistosta. Annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet.

**Kaavaehdotus**

Saatujen mielipiteiden ja lausuntojen pohjalta laaditaan kaavaehdotus, joka asetetaan nähtäville Inkoon kunnantalolla ja kunnan kotisivuilla. Nähtäville asettamisesta kuulutetaan paikallislehdissä sekä kunnan kotisivuilla. Osalliset voivat nähtävilläolon aikana jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen. Viranomaisilta pyydetään lausunnot.

Annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet. Niille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, ilmoitetaan kunnan perusteltu kannanotto muistutukseen.

### Kaavan hyväksyminen

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.

### Alustava aikataulu

Ajankohta	Kaavavaihe
<b>2022</b>	
huhtikuu	Asemakaavoituksen vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja valmisteluaineiston nähtävillä asettaminen, selvitysten täydentäminen
touko-syyskuu	Kaavaehdotuksen laatiminen
syyskuu	Kaavaehdotus nähtävillä
lokakuu	Vastineiden antaminen, asiakirjojen tarkistukset
marras-joulukuu	Kaavan hyväksymiskäsittely
<b>2023</b>	
tammi-helmikuu	Kaava lainvoimainen

### Yhteystiedot

Aija Aunio  
Inkoon kunta  
Kaavoituspäällikkö  
Puh. 050 349 8949  
etunimi.sukunimi@inkoo.fi  
Inkoon kunta  
PL 6, 10211 Inkoo  
Käyntios. Rantatie 2, 10210 Inkoo

Miia Nätyнки  
Inkoon kunta  
Kaavoitusarkkitehti  
etunimi.sukunimi@inkoo.fi  
Puh. 040 484 2648  
Inkoon kunta  
PL 6, 10211 Inkoo  
Käyntios. Rantatie 2, 10210 Inkoo

## **Kaavan valmisteluaineisto, alustavat suunnitelmat**

Liite 1. Asemakaavaluonnos, versio A. Arkkitehtitoimisto Jussi Partanen, 04/2022.

Liite 2. Asemakaavaluonnos, versio B. Arkkitehtitoimisto Jussi Partanen, 04/2022.

Liite 3. Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, luonnos. Arkkitehtitoimisto Jussi Partanen, 04/2022.

Liite 4. Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, luonnos. Arkkitehtitoimisto Jussi Partanen, 04/2022.

Liite 5. Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, luonnos. Arkkitehtitoimisto Jussi Partanen, 04/2022.

Liite 6. Havainnekuva suunnittelualueesta, versio A. Arkkitehtitoimisto Jussi Partanen, 04/2022.

Liite 7. Havainnekuva suunnittelualueesta, versio B. Arkkitehtitoimisto Jussi Partanen, 04/2022.

Liite 8. Ote Inkoonportin yleissuunnitelmasta.