

# Rosvokuja

Asemakaavamuutos

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



Kuva 1. Alustava kaavamuutosalueen sijainti opaskarttapohjalla.

## Suunnittelualue

Asemakaavamuutos koskee Inkoon Prästgårdsbergetin kaava-alueen erillisten pientalojen korttelialueelle (AO1) osoitettua korttelin 548 osaa sekä maa- ja metsätalousaluetta (M). Alustava kaavamuutosalueen raja 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§)

#### Maakuntavaltuuston hyväksymä Uusimaa-kaava 2050

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.

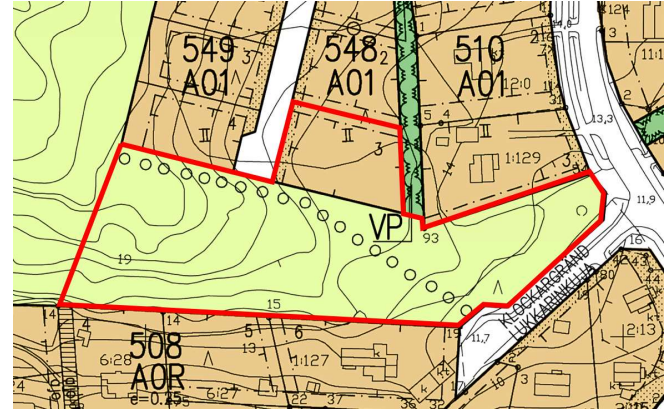
### Yleiskaava

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 manneralueiden yleiskaavan 12.12.2002. Inkoon manneralueiden yleiskaavassa

alue ympäristöineen on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (C).

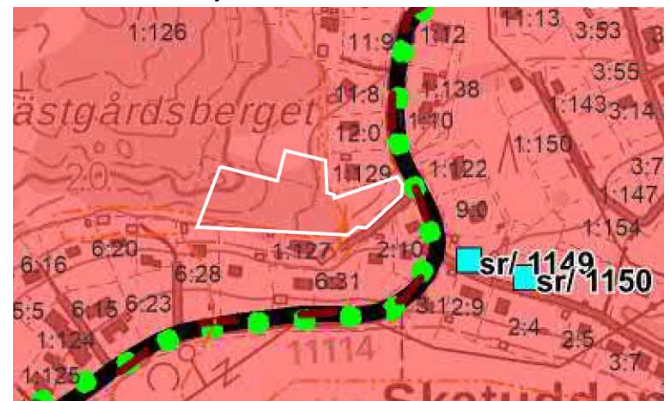
Valituksenalaisessa yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C).



Kuva 2. Alustava kaavamuutosalueen raja.



Kuva 3. Ote voimassa olevasta manneralueiden yleiskaavasta suunnittelualueen rajauksella.



Kuva 4. Ote kunnanvaltuuston 3.5.2021 hyväksymästä manneralueiden yleiskaavasta suunnittelualueen rajauksella.



### Asemakaava

Alueelle on voimassa 5.2.2004 kunnanvaltuuston hyväksymä Prästgårdsberget -asemakaava.

Asemakaavamääräyksen mukaan AO1-korttelialueelle saa rakentaa enintään kaksi asuntoa sisältävän, kaksikerroksisen erillisen pientalon. Jokaisella asunnolla on oltava tarkoituksenmukaisesti näkösuojattu asuntoon liittyvä pihatila.

Yhteenlaskettu kerrosala tonttia kohden ei saa ylittää 300 m<sup>2</sup>.

### Rakennusjärjestys

Inkoon kunnan rakennusjärjestys on astunut voimaan vuonna 2002.

### Maanomistus ja hallinta

Suunnittelualue sijaitsee Inkoon seurakunnan omistamalla kiinteistöllä 149-452-1-126 sekä kunnan omistamalla kiinteistöllä 149-452-1-137.

### Muut aluetta koskevat päätökset

- Kaavoitusohjelma kh 2022-2024 15.3.2022 § 43

### Suunnittelun määrittely ja tavoitteet

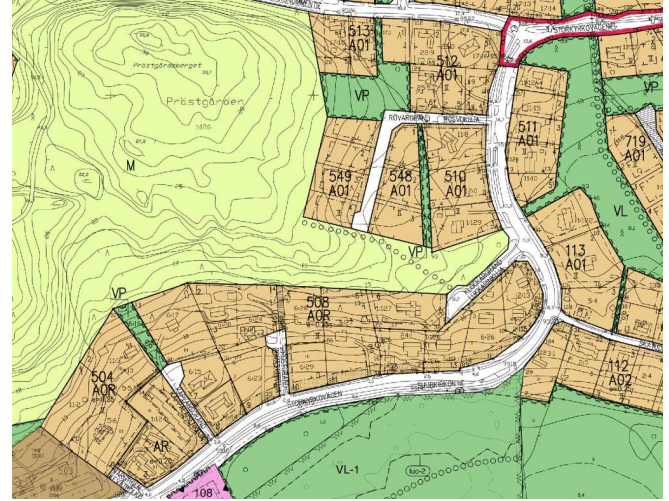
Kaavamuutoksen tarkoituksena on alueella voimassa olevan kaavaratkaisun tehostaminen kaavataloudellisesta näkökulmasta siten, että rakentamattoman, jo kaavoitetun Rosvokujan päähän lisätään kaksi erillisten pientalojen tonttia. Lisäksi Rosvokujan toimivuutta parannetaan kasvattamalla sen kääntöpaikkaa. Kaavamuutoksella parannetaan myös alueen virkistyskäytön mahdollisuuksia muuttamalla osa maa- ja metsätalousalueesta puistoksi sekä tarkistamalla virkistysreitit linjausta.

### Suunnitelman kuvaus

Asemakaavalla muodostuu erillisten pientalojen korttelialuetta (AO1) sekä puistoa (VP). AO1-korttelialueiden välissä on yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Puistoalueella menee virkistysreitti.

AO1-korttelialueella on kolme tonttia. AO1-korttelialueelle saa rakentaa enintään kaksi asuntoa sisältävän erillisen pientalon. Korttelialueella suurin sallittu kerrosalu on kaksi. Yhteenlaskettu kerrosala tonttia kohden ei saa ylittää 300 m<sup>2</sup>.

Kaavan valmisteluvaiheen aineisto on tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa.



Kuva 5. Ote voimassa olevasta Prästgårdsberget -asemakaavasta

### Suunnittelun eteneminen

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

### Selvitykset

Kaavoituksen pohjana käytetään aiempia selvityksiä ja tietoja. Alueen luontoarvot tarkistetaan kesän 2022 aikana. Asemakaavamuutoksen johdosta alueella ei ilmene merkittäviä uusia selvitystarpeita.

### Laadittuja selvityksiä:

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

### Laadittavat selvitykset:

- luontoselvityksen ajanmukaisuuden tarkistaminen

## 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:

- Lähialueen asukkaat ja maanomistajat
- Viranomaiset:
  - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
  - 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.

## Suunnittelun päätöksentekovaiheet, vaikutusten arviointi sekä osallistumismenettelyt

### Kaavoituksen vireilletulo

Rakennus- ja ympäristölautakunnan 15.6.2022 § xx päätöksellä. Kaavoituksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta kuulutetaan. Osallisille ilmoitetaan kaavoituksen vireilletulosta.

### 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 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>	
kesäkuu	Asemakaavoituksen vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja valmisteluaineiston nähtäville asettaminen
elokuu	Kaavaehdotuksen laatiminen
syyskuu	Kaavaehdotuksen asettaminen nähtäville
lokakuu	Kaavaehdotus nähtävillä
marraskuu	Vastineiden antaminen, asiakirjojen tarkistukset
marras-joulukuu	Kaavan hyväksymiskäsittely
<b>2023</b>	
tammikuu	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





# INGÅ KOMMUN KYRKBY

DETALJPLANEÄNDRING 1:2000  
Rövargränd detaljplaneändring

Detaljplaneändringen berör kvarter 548  
samt jord- och skogsbruksområde.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH  
-BESTÄMMELSER

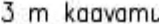

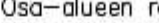

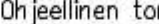



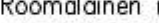
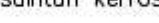



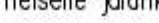


	Kvartersområde för separata småhus innehållande högst två lägenheter. Varje bostad bör ha eget gårdsutrymme som ansluter sig direkt till bostaden och som är ändamålsenligt skyddad mot insyn. Sammanlagd våningsyta per tomt får inte överstiga 300m <sup>2</sup> .
	Park.
	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Gräns för delområde.
	Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.
	Riktgivande tomtgräns.
<b>550</b>	Kvartersnummer.
<b>PROSTGRÄND</b>	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
<b>1</b>	Nummer på riktgivande tomt.
<b>II</b>	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnad eller i en del därav.
	Byggnadsyta.
	Gata.
	Friluftsled.
	För allmän gångtrafik reserverad del av området.
	Del av område som skall planteras.

# INKOON KUNTA KIRKONKYLÄ

ASEMAKAAVAN MUUTOS 1:2000  
Rosvokuja asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee korttelia 548 sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA  
-MÄÄRÄYKSET

	Enintään kaksi asuntoa sisältävien erillisten pientalojen korttelialue. Jokaisella asunnolla on oltava tarkoituksenmukaisesti näkäsuojustu asuntoon liittyvä pihatila. Yhteenlaskeutu kerrosala tonttia kohden ei saa ylittää 300 m <sup>2</sup> .
	Puisto.
	3 m kaavamuutosalueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
	Ohjeellinen tontin raja.
	Korttelin numero.
	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
	Ohjeellinen tontin numero.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Katu.
	Ulkoilureitti.
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
	Istutettava alueen osa.

## SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

1. Byggnad får uppföras intill gräns mot granntomt inom anvisad byggnadsyta. I fasad mot granntomt bör inte placeras huvudfönster till rum om avståndet till gränsen är mindre än 8 m.
2. Minimiantal bilplatser:  
1bp/80 m<sup>2</sup> våningsyta eller 1bp/bostad.
3. Byggnaderna bör förses med åstak, taklutning 2/3 – 2/4. Fasaderna skall göra ett ljust intryck. Fasadernas huvudsakliga material bör vara målade trä.
3. Gräns med beteckning för del av tomt skall planteras bör förses med 1.2–2 m hög häck eller plank. Då byggnadsytan gränsar mot gatuområde bör tomten inhägnas med 1.2–2 m hög häck eller träplank.
4. Inom kvarter 548 får ej byggas källarvåning så att den finns helt eller till största delen under markytan.

## YLEISMÄÄRÄYKSET

1. Merkityn rakennusalan puitteissa rakennus voidaan sijoittaa naapuritontin rajaan kiinni. Naapuritontin vastaiseen seinään ei saa sijoittaa huoneen pääikkunaa, jos etäisyys rajaan on alle 8m.
2. Autopaikkojen vähimmäismäärät:  
1ap/80 m<sup>2</sup> kerrosalaa tai 1ap/asunto.
3. Rakennukset tulee varustaa harjakatolla, kaltevuudeltaan 2/3–2/4. Julkisivujen tulee olla yleissävyttään vaaleita ja julkisivujen pääasiallisen materiaalin tulee olla maalattu puu.
3. Istutettavan tontin osan merkinnällä varustetut tontinrajat on varustettava 1.2–2m korkealla pensas- tai puuaidalla. Rakennusalan rajoituessa katualueeseen on tontti aidattava katua vasten 1.2–2m korkealla pensas – tai puuaidalla.
4. Korttelissa 548 ei saa rakentaa kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan alapuolella olevaa kellarikerrosta.