



Kuva 1: Kaavamuutosalueen sijainti.

Rosvokuja

Asemakaavamuutos

Suunnitelmaselostus

Koskee: Inkoon kunnan kiinteistöä 149-452-1-137 sekä Inkoon seurakunnan kiinteistöä 149-452-1-126.

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaava koskee:	Inkoon kunnan kiinteistöä 149-452-1-137 sekä Inkoon seurakunnan kiinteistöä 149-452-1-126.
Asemakaavalla muodostuu:	Erillisten pientalojen korttelialuetta (AO1) sekä puistoa (VP).
Kaava-alueen sijainti:	Alue sijaitsee Prästgårdsbergetin alueella.
Vireilletulo:	15.06.2022 § xx
Valmisteluaineisto nähtävillä:	
Ehdotus nähtävillä:	
Hyväksyminen	
Rakennus- ja ympäristölautakunta:	
Kunnanhallitus:	
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:	kaavoitusarkkitehti Miia Nätyнки

1.2. Kaavan nimi ja tarkoitus

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.

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
2. Tiivistelmä	1
2.1. Kaavaprosessin vaiheet	1
2.2. Kaavan keskeinen sisältö ja tavoitteet	1
2.3. Toteuttaminen.....	1
3. Lähtökohdat	2
3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista.....	2
3.1.1. Luonnonympäristö ja sijainti maisemarakenteessa	2
3.1.2. Maaperä	4
3.1.3. Rakennettu ympäristö.....	4
3.1.4. Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	5
3.1.5. Kunnallistekniikka.....	5
3.1.6. Liikenne ja katuverkko.....	5
3.1.7. Maanomistus.....	5
3.2. Suunnittelutilanne	5
3.2.1. Maakuntakaava	5
3.2.2. Yleiskaava	7
3.2.3. Asemakaava.....	9
3.2.4. Rakennusjärjestys.....	9
3.3. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	9
3.3.1. Luontoselvitys.....	10
3.3.2. Maisemaselvitys	10
3.3.3. Manneralueen yleiskaavan laatimisen yhteydessä laaditut selvitykset.....	10
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	11
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve.....	11
4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	11
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö	11
4.3.1. Osalliset	11
4.3.2. Vireilletulo	11
4.4. Asemakaavalle asetetut tavoitteet	12
4.4.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	12
4.4.2. Kunnan asettamat tavoitteet	14
5. Asemakaavamuutoksen kuvaus	14
5.1. Yleisperustelu ja –kuvaus	14
5.2. Asemakaavan kuvaus	14
5.3. Mitoitus	17
5.3.1. Liikenne	17
5.3.2. Palvelut ja elinkeinot	17
5.3.3. Yhdyskuntatekninen huolto	17
5.3.4. Maaperän rakennettavuus ja puhtaus	17

5.3.5.	Kaavan mukainen luonnonympäristö	17
5.4.	Kaavan mukaiset suojelukohteet	18
5.5.	Ympäristön häiriötekijät.....	18
5.6.	Nimistö	18

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Rosvokuja asemakaavamuutoksen seurantalomake (täydennetään myöhemmin)
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
3. Rosvokuja asemakaavamuutos, luonnos

Selostuksen kuvat © Inkoon kunta, mikäli kuvatekstissä ei muuta mainita.

1.5. Muut kaavaa koskevat asiakirjat, taustaselvitykset ja lähdemateriaali

- Inkoon kirkonkylän luontoselvitys, rakennuskaavoitusta varten, marraskuu 1999. LT-konsultit Oy.
- Inkoon kirkonkylän maisemaselvitys rakennuskaavoitusta varten, syyskuu 1999. LT-konsultit Oy.

Lisäksi työssä hyödynnetään manneralueen yleiskaavaprosessin yhteydessä laadittuja selvityksiä.

2. Tiivistelmä

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitusohjelma 2022-2024 sisältävää Rosvokujan asemakaavamuutoksen aloittamisen. Lisäksi kunnanhallitus on todennut 7.6.2021 § 130 maa- ja asuntopoliittisen ohjelman toteuttamisen seurannan yhteydessä, että kunnan omakotitalotontit tulevat loppumaan vuoden 2021 aikana, mikäli kysyntä jatkuu viime aikojen mukaisena. Rakennus- ja ympäristölautakunta on käynnistänyt 15.6.2022 § xx päätöksellään Rosvokujan asemakaavamuutoksen sekä päättänyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja valmisteluaineiston nähtävillesäätämiseksi. Voimassa olevassa Inkoon mannerosien osayleiskaavassa (hyv. 2002) alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (C).

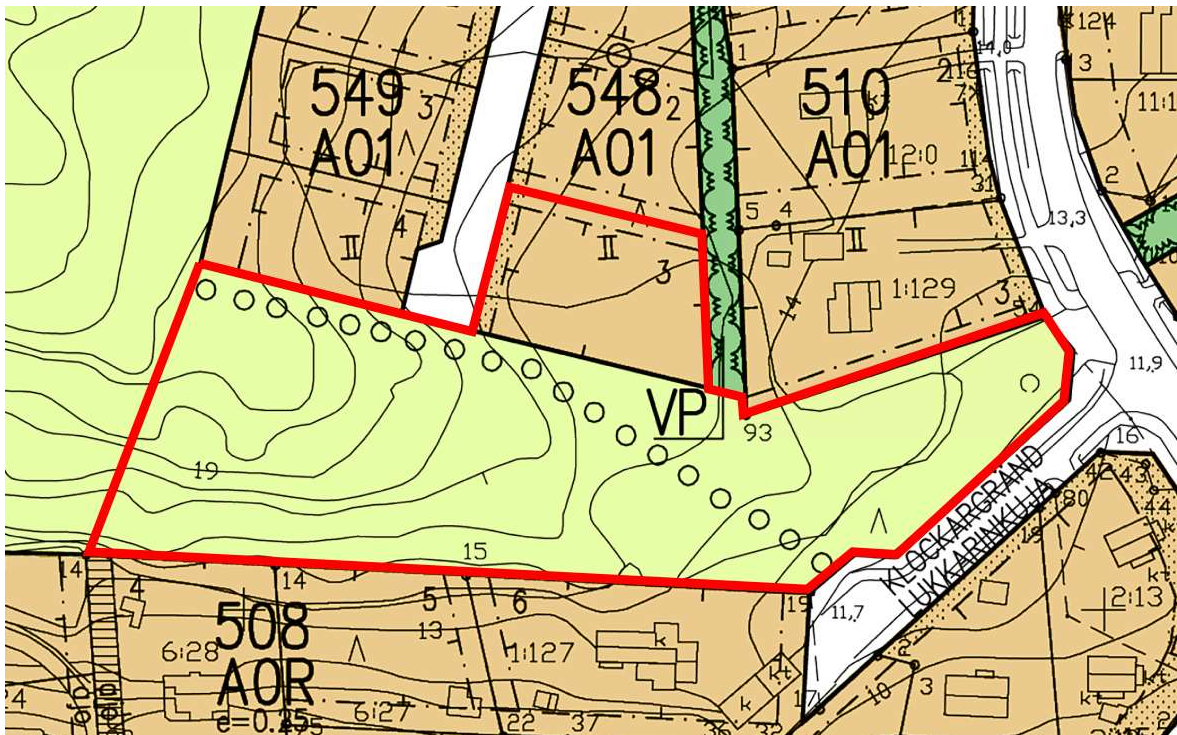
7.6.2021 § 130 Kunnanhallitus, maa- ja asuntopoliittinen ohjelma, toteutumisen seuranta

15.3.2022 § 43 Kunnanhallitus, Kaavoitusohjelma 2022-2024

15.6.2022 § xx Rakennus- ja ympäristölautakunta, Rosvokujan asemakaavamuutoksen käynnistäminen

2.2. Kaavan keskeinen sisältö 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 käänöpaikkaa. Kaavamuutoksella parannetaan myös alueen virkistyskäytön mahdollisuuksia muuttamalla osa maa- ja metsätalousalueesta puistoksi sekä tarkistamalla virkistysreitit linjausta.



Kuva 2: Rosvokujan kaavamuutosalueen alustava rajaus.

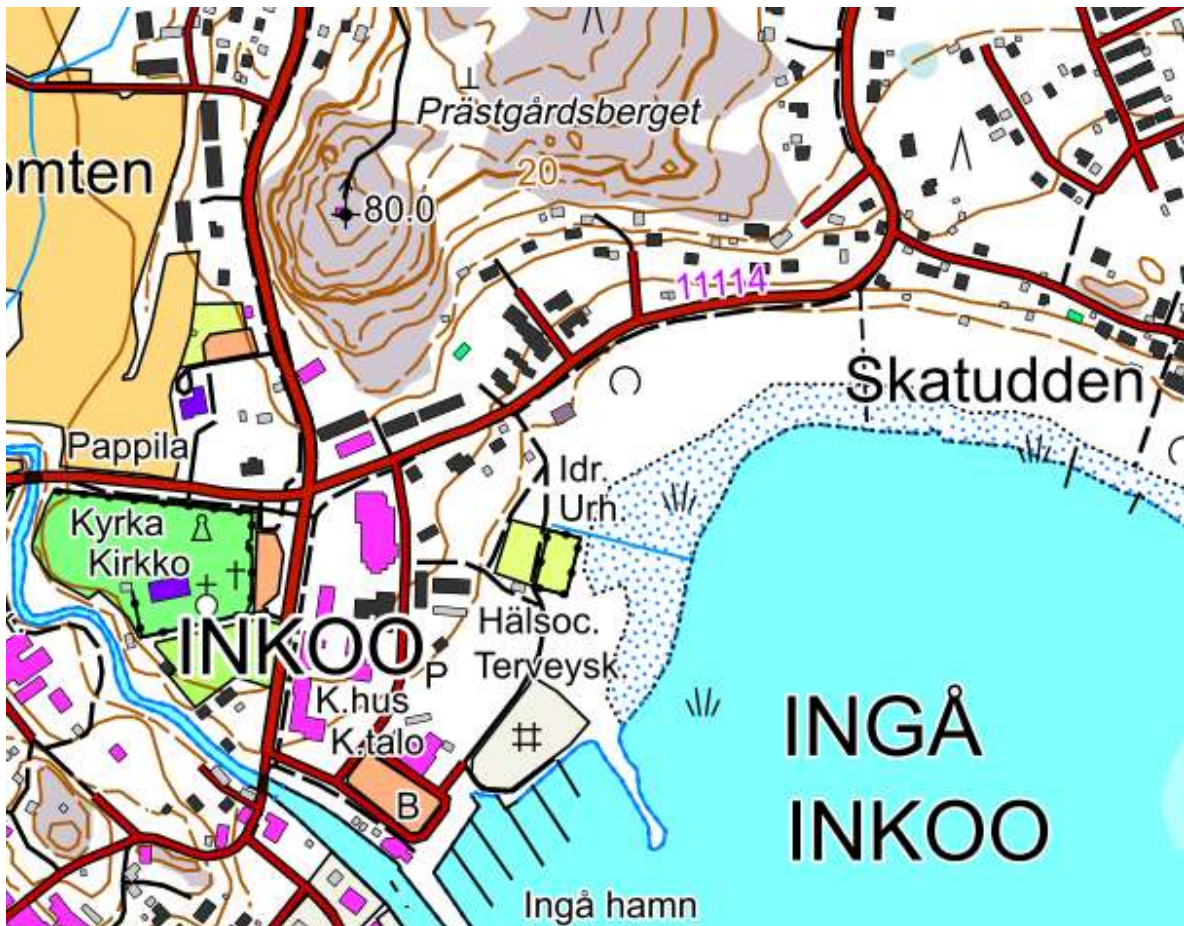
2.3. Toteuttaminen

Kadun ja vesihuollon suunnittelua vidään eteenpäin kaavamuutoksen kanssa rinnan. Rakentaminen käynnistetään kaavan saatua lainvoiman. Rakennusten rakentaminen voi käynnistyä aikaisintaan 2023.

3. Lähtökohdat

3.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Suunnitteluala sijaitsee Inkoon kunnassa, kuntakeskuksen koillispuolella Prästgårdsbergetin alueella. Rosvokujan kaavamuutosalue on tällä hetkellä lähinnä kallioista metsämaata. Suunnitteluala sijaitsee topografialtaan vaihtelevassa metsämaastossa. Alueen korkein kalliokumpu ylittää +22 metrin korkeuskäyrälle, ja matalimmillaan maasto on +12 metrin korkeudella.



Kuva 3: Suunnittelualan sijainti suhteessa Inkoon kuntakeskukseen (Taustakartta: Maanmittauslaitos, 2022).

3.1.1. Luonnonympäristö ja sijainti maisemarakenteessa

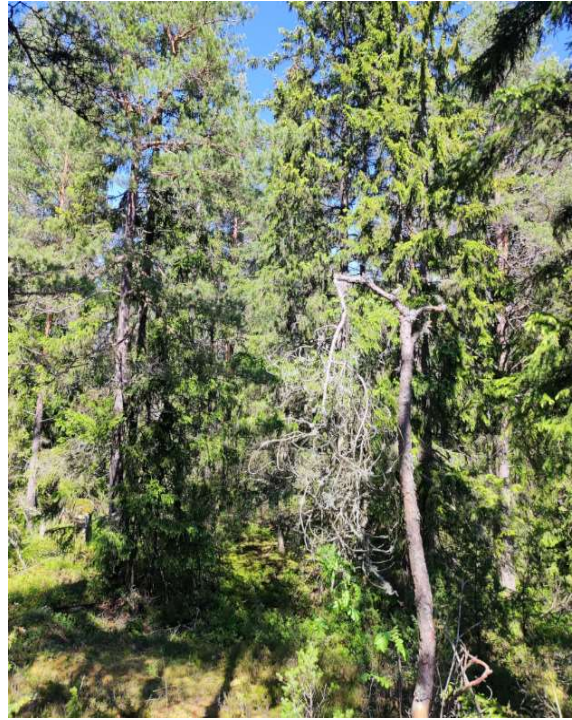
Suunnitteluala sijoittuu Prästgårdsbergetin kallioalueen yhteyteen, olemassa olevien asuinalueiden läheisyyteen. Suunnittelualan länsipuolella alue rajautuu metsäalueeseen. Etelä- ja pohjoispuolella on olevaa asutusta, ja itäpuolella kulkee Suurkirkontie. Suunnittelualueella ei ole luonnonmaiseman kannalta merkittäviä maamerkkejä tai maisemaelementtejä.

Inkoon kirkonkylän, joen ja lahden kulttuurimaisema

Osa suunnittelualueesta sijaitsee maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi määritellyn Inkoon kirkonkylän, joen ja lahden kulttuurimaiseman alueella. Inkoonjoki on toinen Inkoon ja Degerbyn maita kaartelevista pienistä joista. Jokivarsi lienee ollut luonnollinen asutuksen ja viljelysten etenemissuunta. Merenrantaan liittyy historiallinen kylämiljö, huvila-asutusta, perinnebiotooppeja ja luontokohteita.



Kuva 4: Suunnittelualueella oleva metsäpolku.

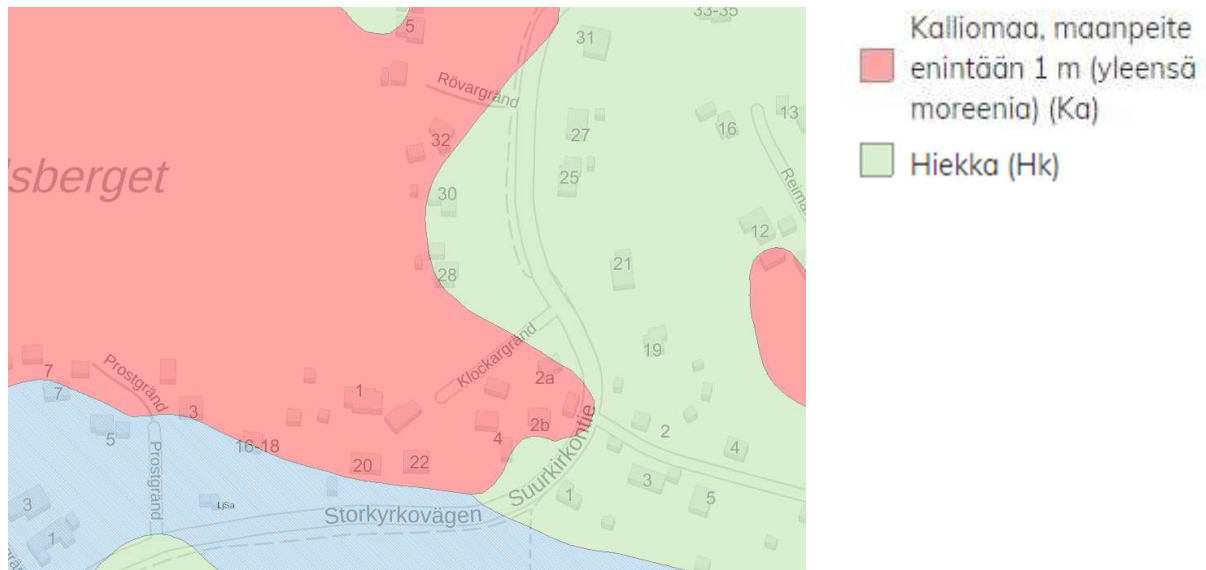


Kuva 5: Näkymä metsäpolulta pohjoisen suuntaan.



Kuva 6: Metsää rakentamattoman Rosvokujan käänköpaikalla.

3.1.2. Maaperä



Kuva 7: Suunnittelualan maaperä (Geologian tutkimuskeskus 2022).

Suunnittelualan maaperä on pääosin kalliomaata. Suurkirkontien läheisten osien maaperä on hiekkaa.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue koostuu rakentamattomasta metsäalueesta. Välittömässä läheisyydessä suunnittelualan etelä-, itä- ja pohjoispuolella on asuinpienaloja, ja suunnittelualan pohjoispuolella Rosvokujan varrelle on tarkoitus rakentaa lisää asutusta.

Asuminen

Suunnittelualan alue on rakentamaton.

Työpaikat, palvelut ja elinkeinotoiminta

Alueella ei nykyisin ole palveluita tai varsinaisia työpaikkoja.

Virkistys

Alueella ei ole metsäalueiden ulkoilu- ja virkistyskäyttöä lukuun ottamatta varsinaisia urheilu- tai vapaa-ajantoimintoja.

Taajamakuva

Nykyisellään metsäalueet eivät juuri erotu taajamakuvaan.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Metsäisellä kaava-alueella ei ole varsinaisia huomioon otettavia rakennetun kulttuuriperinnön kohteita. Viranomaislausuntojen perusteella alueella ei ole tiedossa esihistoriallisen tai historiallisen ajan kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä arkeologista inventointitarvetta. Alueella ei myöskään tunneta ensimmäisen maailmansodan aikaisia linnoituslaitteita.

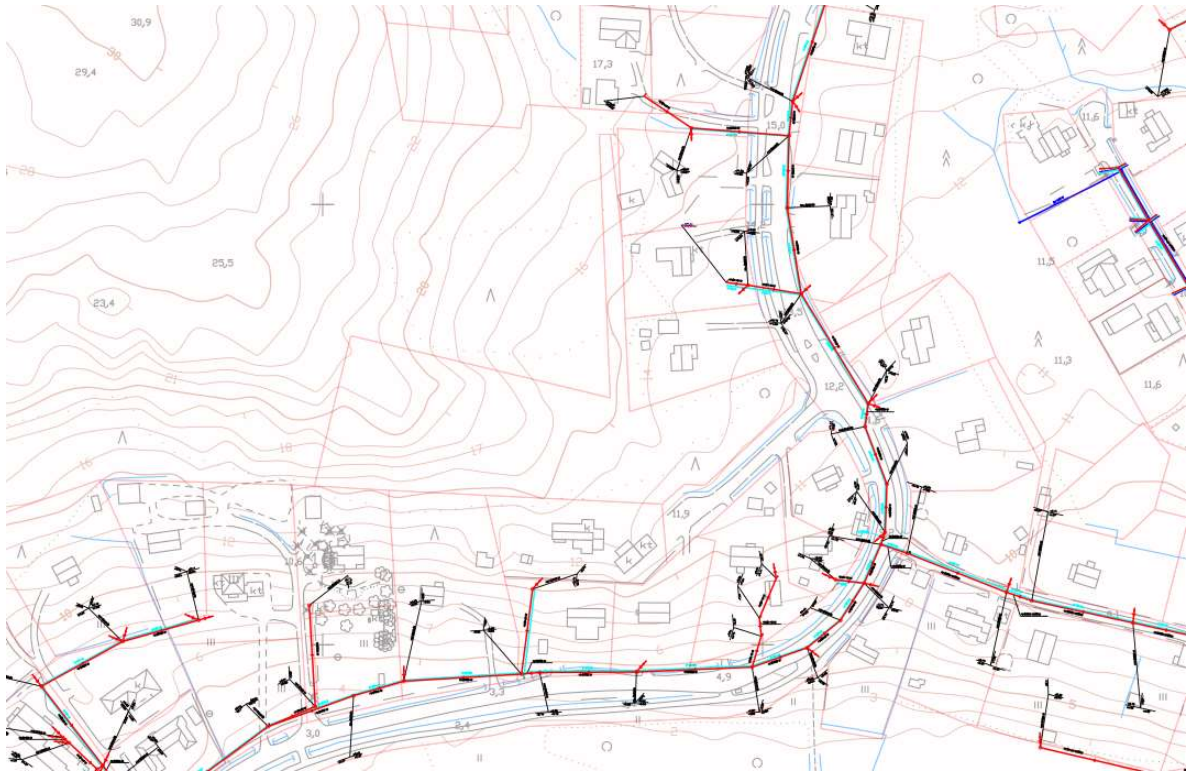
Suunnittelualan alue rajoittuu lännessä Suurkirkontiehen, joka on valtakunnallisesti merkittävän vanhan Turku-Viipuri tielinjan, ns. Kuninkaantien eteläinen sivuhaara. Suurin osa vanhasta tielinjasta on edelleen käytössä. Vanhan tielinjan säilyneet ja käytössä olevat osuudet ovat linjaukseltaan muinaisjäännös.

3.1.4. Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueen ympäristössä ei ole erityisiä häiriötekijöitä eikä selvitysten mukaan tiedossa olevia suojelukohteita. Kaavan toteuttamisen yhteydessä tulee kiinnittää huomiota pintavesien johtamiseen ja tällaisiin järjestelyihin sekä välttää kallioleikkauksia ja maaston pengerryksiä.

3.1.5. Kunnallistekniikka

Suunnittelualueen vierestä kulkee viemäriinja sekä vesijohto. Alueen kunnallistekniikka on suunniteltu hyödyntämään rakentuvan Rosvokujan kunnallistekniikkaa ja jo olevia linjauksia.



Kuva 8: Ote vesihuoltoverkostokartasta (Inkoon kunta, 2021).

3.1.6. Liikenne ja katuverkko

Lähialueen nykyinen pääväylä on Suurkirkontie, joka yhdistyy mm. Tähteläntien ja Bollstantien kautta kantatielle 51. Suunnittelualueelta on yhteys Suurkirkontielle rakentuvan Rosvokujan kautta. Rosvokujan liikenne tulee olemaan pääosin henkilöautoliikennettä pientaloalueelle. Suunnittelualueella ei tällä hetkellä ole katuverkkoa.

Joukkoliikenne

Joukkoliikenne liikennöi Suurkirkontiellä. Lähin joukkoliikennepysäkki sijaitsee suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä.

3.1.7. Maanomistus

Suunnittelualue koostuu kunnan omistamasta kiinteistöstä 149-452-1-137 Inkoon seurakunnan kiinteistöstä 149-452-1-126.

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1. Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050, joka pitää sisällään suunnittelualueella voimassa olevan Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavan sekä Uudenmaan rakennesuunnitelman. Maakuntavaltuusto hyväksyi Uusimaa-kaavan 25.8.2020 ja se tuli voimaan maakuntahallituksen päätöksellä 7.12.2021. Uusimaa-kaava on seutujen kaavojen taustavisiona

toimiva yleispiirteinen rakennesuunnitelma, jossa esitetään kokonaiskuva maakunnan aluerakenteesta vuonna 2050. Maakuntakaavan perustiedot ja Rosvokujan kaavamuutosalueelle sijoittuvat merkinnät on kuvattu alla.

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.



Kuva 9: Uusimaa-kaava 2050, ote rakennesuunnitelmasta (Uudenmaan liitto, 2020). Sinisellä ympyrällä on osoitettu suunnittelualueen likimääräinen sijainti.

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

Keskustatoimintojen alue, pieni keskus:

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 suunnittelumääräykset koskevat myös niillä sijaitsevia keskuksia sekä valtakunnankeskusta.

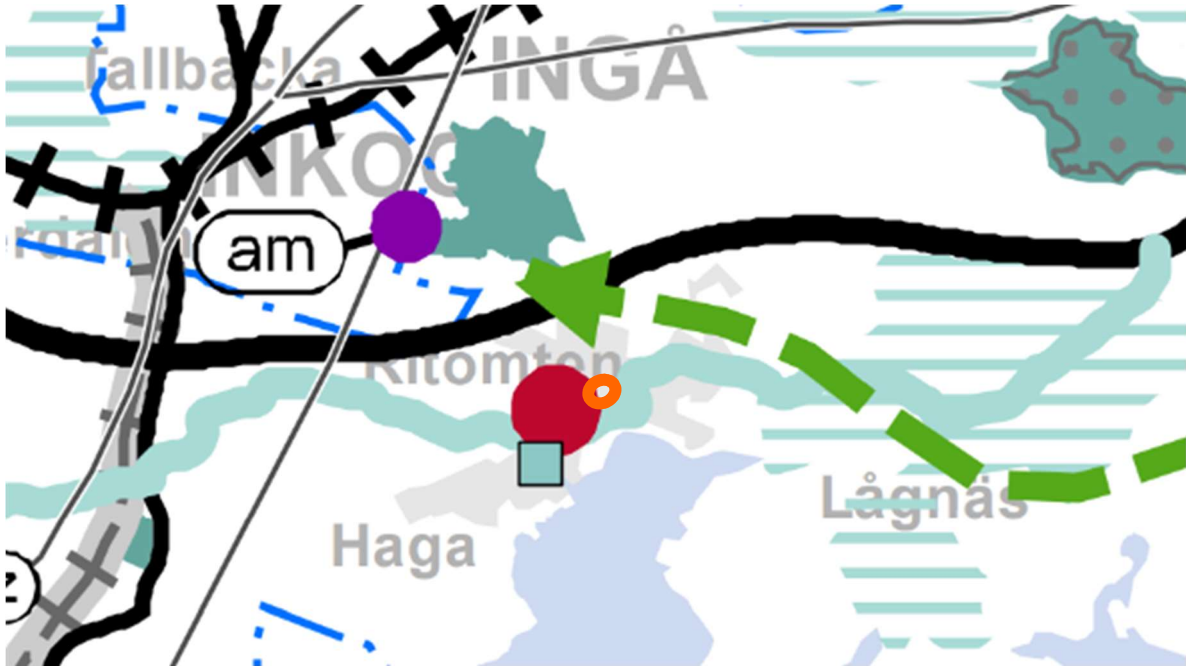
Aluetta on kehitettävä tiiviinä ja toiminnallisesti monipuolisena palveluiden, työpaikkojen ja asumisen keskittymänä ottaen huomioon sekä asumisen että elinkeinoelämän tarpeet.

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). Oranssilla rajauksella on osoitettu 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):

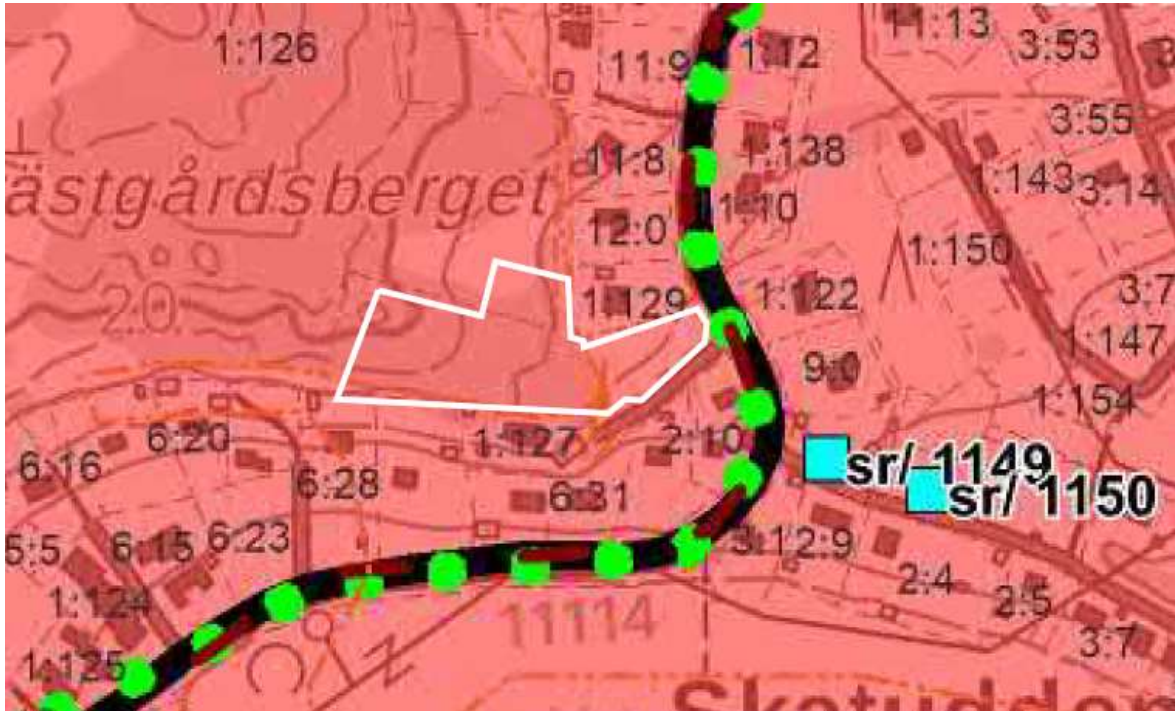
Merkinnällä osoitettavalla alueella pääasiallisia toimintoja ovat palvelut ja hallinto, keskustaan soveltuva asuminen, keskustaan soveltuvat ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot sekä näihin liittyvät liikenne-, virkistys- ja yhdyskuntateknisen huollon alueet. Alueelle voidaan sijoittaa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

Maisemallisesti arvokas alue (ma):

Alueen tarkemmassa suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon maataloustuotannon tarpeet ja sovitettava toimenpiteet siten, ettei arvokkaan maisemakokonaisuuden arvoja heikennetä.

Alueen maisemalliset ominaispiirteet tulee säilyttää. Alueella tapahtuva rakentaminen ja ympäristöhoito tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin, kulttuurihistoriallisiin, rakennustaiteellisiin ja ympäristöllisiin arvoihin. Ympäristön ja alueen kasvillisuuden hoidossa perinnemaiseman ennallistamista tulee edistää. Rakennustaiteellisesti ja miljööön yhtenäisyyden kannalta tärkeitä rakennuksia tai rakennusryhmiä ei saa purkaa eikä niiden ulkoasua muuttaa siten, että niiden maisemakuvan kannalta arvokas luonne heikkenee. Alueen tarkemman suunnittelun ja alueelle tehtävien merkittävien toimenpiteiden yhteydessä on kuultava museoviranomaisia.

Indeksinumero viittaa kaavaselostuksen liitteenä olevaan kohdeluetteloon.



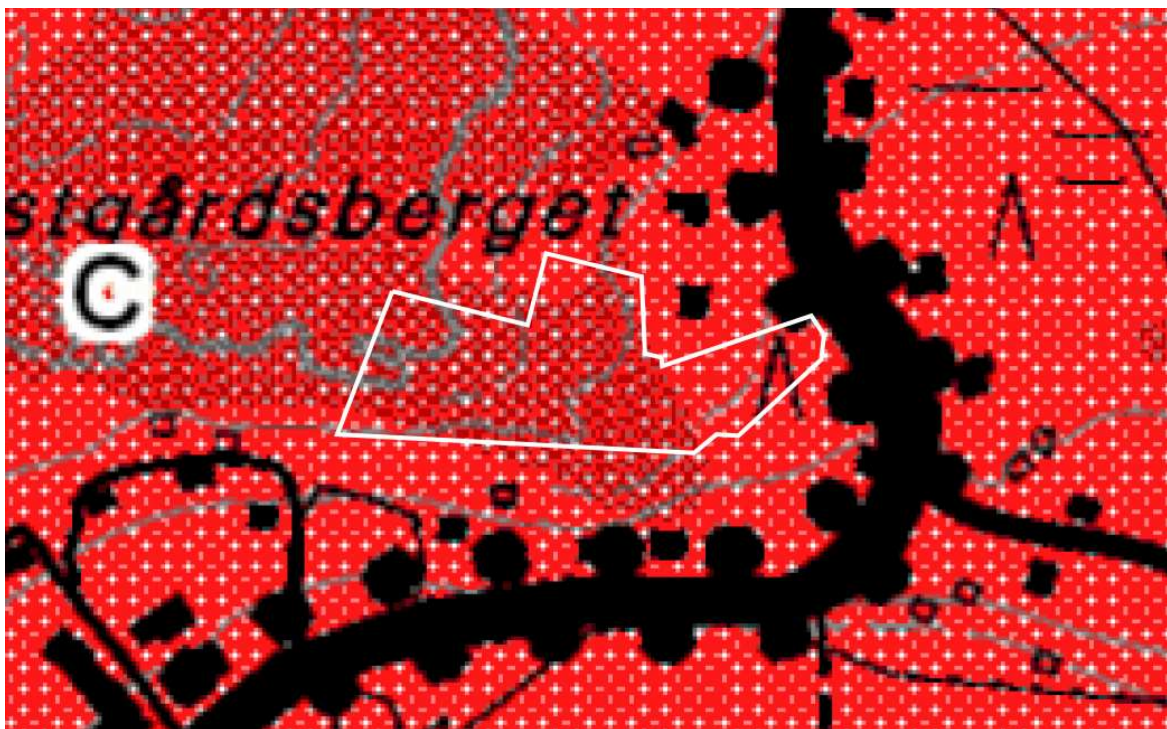
Kuva 11: Ote kunnanvaltuuston 3.5.2021 hyväksymästä manneralueiden yleiskaavasta (Inkoon kunta, 2021). Suunnittelualueen sijainti on osoitettu kuvassa valkoisella.

Lainvoimainen manneralueiden osayleiskaava

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt alueella voimassaolevan Inkoon manneralueiden yleiskaavan 12.12.2002.

Lainvoimaisessa manneralueen osayleiskaavassa on suunnittelualueella seuraavat merkinnät:

Taajamatoimintojen alue (C).

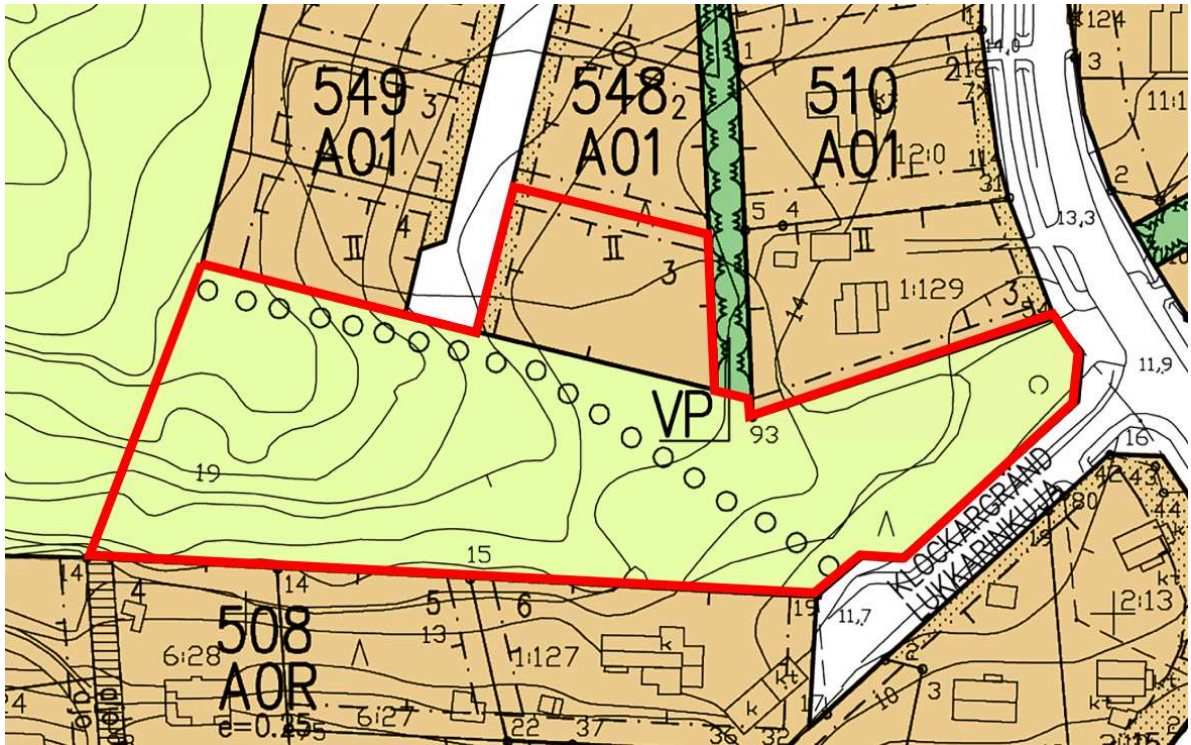


Kuva 12: Ote voimassa olevasta manneralueiden osayleiskaavasta (Inkoon kunta, 2002). Suunnittelualueen sijainti on osoitettu kuvassa valkoisella.

3.2.3. Asemakaava

Westerberg asemakaava

Alueelle on voimassa 9.5.2011 kunnanvaltuuston hyväksymä Westerberg -asemakaava.



Kuva 13: Ote voimassa olevasta Prästgårdsberget -asemakaavasta (Inkoon kunta, 2004). Suunnittelualueen sijainti on osoitettu kuvassa punaisella.

Prästgårdsberget -asemakaavassa on suunnittelualueella seuraavat merkinnät:

Maa- ja metsätalousalue (M).

Ulkoilureitti.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. (I)

Rakennusala.

Istutettava alueen osa.

Ohjeellinen tontin numero.

3.2.4. Rakennusjärjestys

Inkoon kunnan rakennusjärjestys on astunut voimaan vuonna 2002.

3.3. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Kaavoituksen pohjana käytetään aiempia selvityksiä ja tietoja. Alueen luontoarvot tarkistetaan kesän 2022 aikana. Asemakaavamuutoksen johdosta alueella ei ilmene merkittäviä uusia selvitystarpeita. Työssä hyödynnetään manneralueen yleiskaavaprosessin yhteydessä laadittuja selvityksiä.

Aluetta koskevat selvitykset ja suunnitelmat on lueteltu alla:

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

- Inkoon kirkonkylän maisemaselvitys rakennuskaavoitusta varten, 1999. LT-konsultit Oy.

3.3.1. Luontoselvitys

Vuonna 1999 laaditussa luontoselvityksessä (LT-konsultit Oy) käsitellään suunnittelualueita ja sen ympäristöä. Kirkonkylän osalta mainitaan seuraavaa (osa-alue 3): Luonnontilaisia tai tähän verrattavia alueita esiintyy asutuksen lomassa ainoastaan enemmän tai vähemmän erillisinä saarekkeina. Useimmat näistä alueista ovat rakentamiseen tai viljelyyn tähän mennessä kelpaamattomina pidettyjä kallio- tai kosteikkoalueita lähiympäristöineen. Nykyään tällaisetkin alueet ovat potentiaalisia rakennusalueita.

Tärkeä alue on Prästgårdsberget, korkeahko yhtenäinen metsäalue, jolla on tyypillistä karua kalliomännikköä ja harvennettua karuhkoa mänty- ja kuusivaltaista kangasmetsää. Tällä alueella on myös pieniä soita ja soistumia. Alue on jonkin verran roskaantunut. Vaikka Prästgårdsbergetin alue luontonsa puolesta ei ole erityisen edustava on se erittäin tärkeää ulkoilu- ja luonnon tarkkailumaastoa, joka voisi toimia opetuskohteenakin.

Ehdotuksia maankäytön rajoituksiksi:

- Prästgårdsberget tulisi säilyttää ulkoilu- ja luonnon tarkkailualueena ja pääsy tälle alueelle tulisi varmistaa.

3.3.2. Maisemaselvitys

Vuoden 1999 maisemaselvityksessä (LT-konsultit Oy) kirkonkylää tarkastellaan melko laajalaisesti ympäristön eri tekijöiden näkökulmasta. Maisemallisten suositusten pääkohdat ovat:

- Maisemakuvallisesti ja historiallisesti tärkeimmille alueille, kuten vanhat peltoalueet ja -saarekkeet, ei tule esittää asumista.
- Rakennusten sijoittelussa tulisi pyrkiä perinteiseen kylämäiseen miljööseen.
- Teiden varsille voitaisiin muodostaa kylänraittimaista sijoittelua.
- Metsäalueilla tontit voivat olla laajahkoja, jotta olemassa olevaa puustoa voitaisiin säilyttää.
- Teollisuusrakentamista tulisi sijoittaa taajaman laitamille (osa-alueet 18 ja 20).
- Alueelle tulee varata viheryhteyksiä.

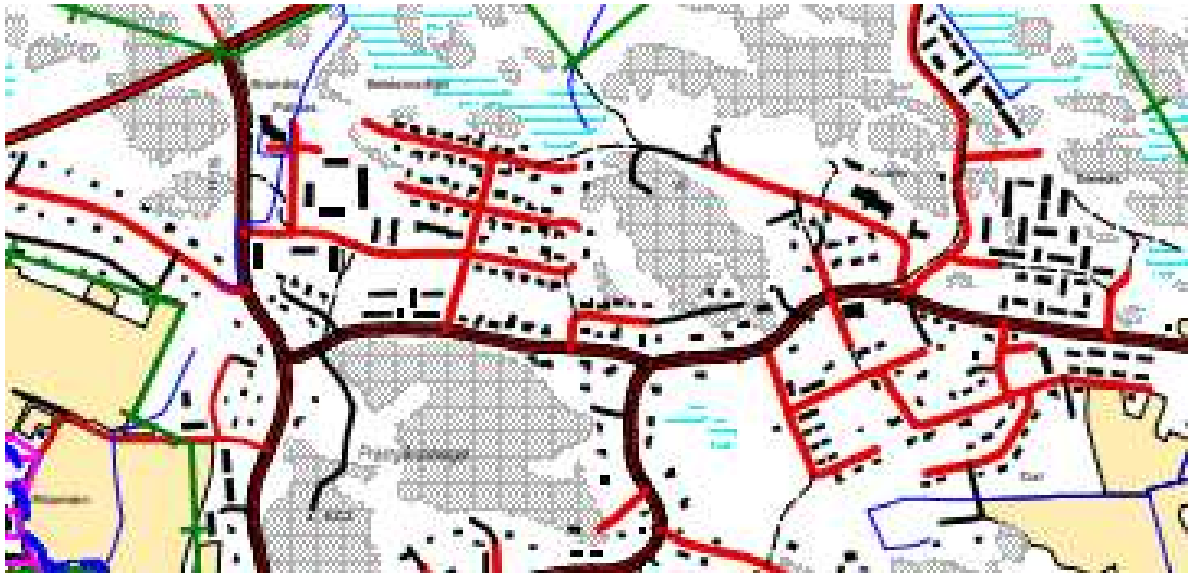
Varsinaisina toimenpidesuosituksina suunnittelualueen osalta (osa-alueet 11 ja 12) päädytään esittämään seuraavaa:

- Luonnonläheinen asuntoalue. Paljon kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti arvokasta rakennuskantaa. Erityisesti Skatuddsgatanin varrella oleva pientalomiljöö hienoa, ja erityisesti siellä täydennysrakentamisen tulee olla vähäistä ja hienovaraisesti toteutettua.
- Prästgårdsberget, keskeinen kalliyselänne. Karua kalliomännikköä ja karuhkoa kangasmetsää. Taajaman keskustan ”taustaa”. Säilytettävä rakentamattomana. Tärkeä virkistysalue.

3.3.3. Manneralueen yleiskaavan laatimisen yhteydessä laaditut selvitykset

Luontoselvitys 2013

Inkoon manneralueen yleiskaavan laatimisen yhteydessä tehdyn luontoselvityksessä (Luontotieto Keiron Oy, 2015) ei ole löydetty suunnittelualueelta arvokkaita luontokohteita.



Kuva 14: Ote luontoselvityksen liitekartasta 10 (Luontotieto Keiron Oy, 2015).

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavaa muutetaan kunnanvaltuuston hyväksymän kaavoitusohjelman mukaisesti. Hanke on käynnistetty kunnan aloitteesta ja sen tarkoitus on päivittää voimassa olevaa asemakaavaa kaavaratkaisun tehostamiseksi kaavataloudellisesta näkökulmasta sekä parantaa Rosvokujan toimivuutta. Toteuduttuaan hanke lisää kunnan asuintontitarjontaa sekä vahvistaa alueen virkistysreittiyhteyksiä.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunta on ryhtynyt asemakaavan muuttamiseen oma-aloitteisesti.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. 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 §).

4.3.2. Vireilletulo

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen tiedottaminen kaavoituksen vireilletulosta on tehty xx.xx.2022.

4.3.3. 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.

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 Insoon 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.

Insoon kunnanhallitus esittää kaavan hyväksymistä kunnanvaltuustolle. Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan kunnan kotisivuilla sekä lähetetään tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa (MRL 67§). Muutosta kaavan hyväksymispäätökseen voidaan hakea valittamalla Helsingin hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden ratkaisusta on mahdollista valittaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

4.4. Asemakaavalle asetetut tavoitteet

4.4.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää.

Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinon uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys,
- toimia kaavoituksen ennakoivan ja vuorovaikutteisen viranomaistyön välineenä valtakunnallisesti merkittävässä alueidenkäytön kysymyksissä sekä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet vuonna 2018 hyväksytyjen VAT:en mukaisesti:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen:

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.
- Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Tehokas liikennejärjestelmä:

- Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.
- Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö:

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin.
- Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.
- Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja rajavalvonnan tarpeet ja turvataan niille riittävät alueelliset kehittämisedellytykset ja toimintamahdollisuudet.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat:

- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta. Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä.
- Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsäalueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.

Uusiutumiskykyinen energiahuolto:

- Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin. Tuulivoimalat sijoitetaan ensisijaisesti keskitetysti usean voimalan yksiköihin.
- Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.

4.4.2. Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on lisätä tonttitarjontaa päivittämällä voimassa olevia, osin toteutumattomia asemakaavoja yhdyskuntarakennetta tiivistäen.

5. Asemakaavamuutoksen kuvaus

5.1. Yleisperustelu ja –kuvaus

Alue on osoitettu voimassa olevassa Prästgårdsberget asemakaavassa maa- ja metsätalousalueeksi (M). Voimassa olevan asemakaavan mukainen Rosvokuja on suurelta osin rakentamaton. Kaavamuutoksella parannetaan Rosvokujan toimivuutta suurentamalla sen kääntöpaikkaa. Kaavamuutoksessa lisätään kaksi asuintonttia M-alueelle ja tarkastellaan M-alueen muuttamista puistoalueeksi (VP). Samalla tarkistetaan alueen virkistysreitityhteyksiä. Uusien tonttien rakennusoikeus on ympäröivien tonttien mukainen.

5.2. Asemakaavan 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. Jokaisella asunnolla on oltava tarkoituksenmukaisesti näkösuojattu asuntoon liittyvä pihatila. Korttelialueella suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Yhteenlaskettu kerrosala tonttia kohden ei saa ylittää 300 m².

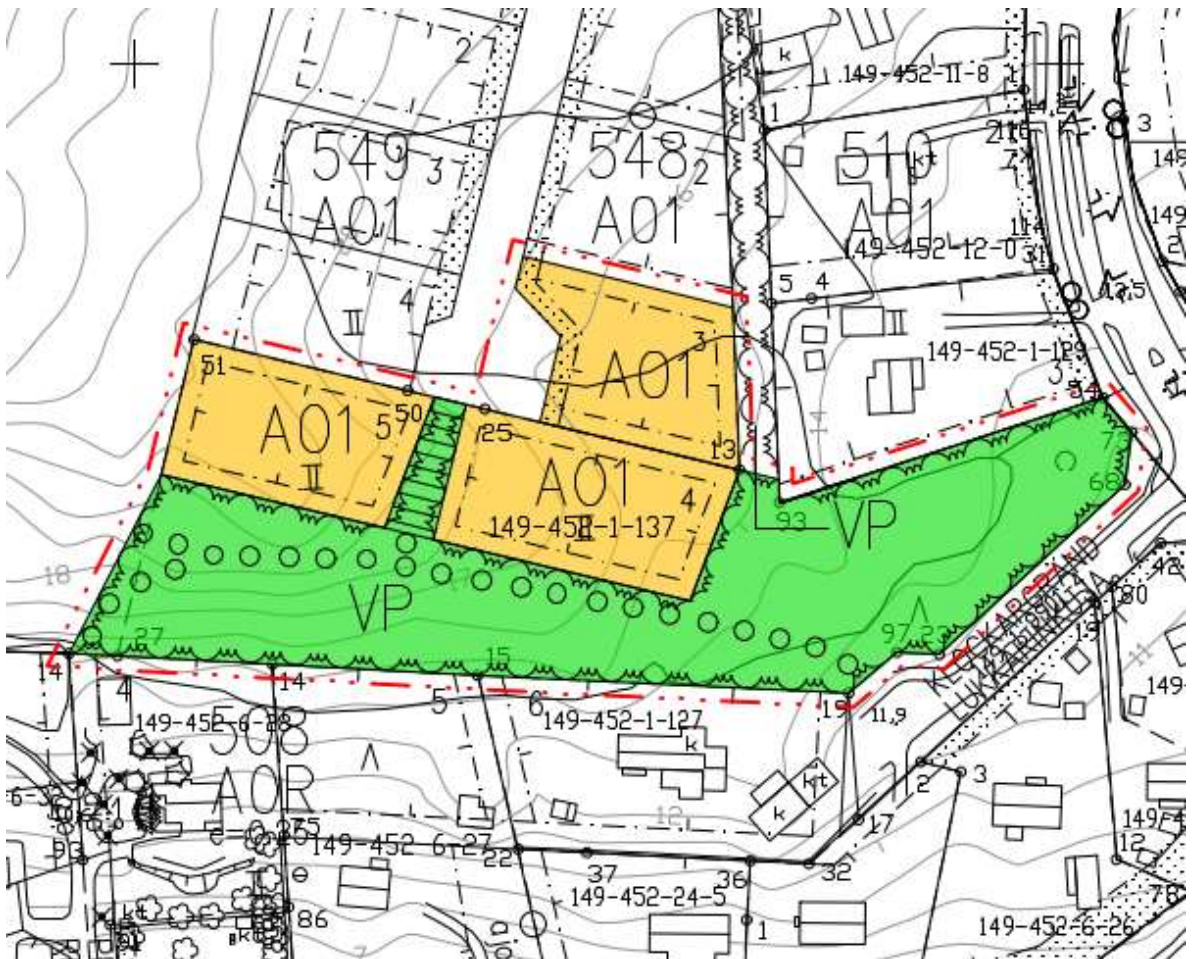
Merkityn rakennusalan puitteissa rakennus voidaan sijoittaa naapuritontin rajaan kiinni. Naapuritontin vastaiseen seinään ei saa sijoittaa huoneen pääikkunaa, jos etäisyys rajaan on alle 8 m.

Rakennukset tulee varustaa harjakatolla, kaltevuudeltaan 2/3-2/4. Julkisivujen tulee olla yleissävyltään vaaleita ja julkisivujen pääasiallisen materiaalin tulee olla maalattu puu.

Istutettavan tontin osan merkinnällä varustetut tontinrajat on varustettava 1.2-2m korkealla pensas- tai puuaidalla. Rakennusalan rajoituksessa katualueeseen on tontti aidattava katua vasten 1.2-2m korkealla pensas- tai puuaidalla.

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat 1 ap/80 m² kerrosalaa kohden tai 1 ap/asunto.

Korttelissa 548 ei saa rakentaa kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan alapuolella olevaa kellarikerrosta.



Kuva 15: Ote asemakaavamuutoksen kaavaehdotuksen kaavakartasta (Inkoon kunta 6/2022).

INGÅ KOMMUN KYRKBY

DETALJPLANEÄNDRING 1:2000
Rövargränd detaljplaneändring

Detaljplaneändringen berör kvarter 548 samt jord- och skogsbruksområde.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH
-BESTÄMMELSER



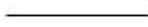
Kvartersområde för separata småhus innehållande högst två lägenheter. Varje bostad bör ha eget gårdsutrymme som ansluter sig direkt till bostaden och som är ändamålsenligt skyddad mot insyn. Sammanlagd våningsyta per tomt får inte överstiga 300m².



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.

550

Kvartersnummer.

PROSTGRÄND

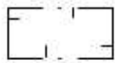
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

1

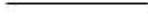
Nummer på riktgivande tomt.

II

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 näkösuojattu asuntoon liittyvä pihatila. Yhteenlaskettu kerrosala tonttia kohden ei saa ylittää 300 m².

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.

Kuva 16: Asemakaavamerkinnät ja -määräykset, ehdotus (Inkoon kunta 6/2022).

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 m² 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 m² kerrosalaa tai 1ap/asunto.
3. Rakennukset tulee varustaa harjakatolla, kaltevuudeltaan 2/3–2/4. Julkisivujen tulee olla yleissävyltään 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 rajoituksessa 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.

Kuva 17: Asemakaavamerkinnet ja -määräykset, ehdotus (Inkoon kunta 6/2022).

5.3. Mitoitus

Alueen kokonaismitoitus on esitetty seuraavassa taulukossa.

Kaavamuutosalueen laajuus	Kokonaisrakennusoikeus	Aluetehokkuus e
1,25 ha	900 k-m ²	0,07

AO1-korttelialueiden pinta-ala on yht. 4 774,5 m².

AO1-korttelialueiden rakennusoikeus on yht. 900 k-m².

VP-alueen pinta-ala on 7484,0 m².

Katualueen pinta-ala on 275,5 m².

5.3.1. Liikenne

Kaavamuutosalueen asuinkortteli tukeutuu rakennettavaan Rosvokujaan.

5.3.2. Palvelut ja elinkeinot

Kaavamuutosalueella ei sijaitse erityisiä palveluita tai elinkeinoja.

5.3.3. Yhdyskuntatekninen huolto

Kaavamuutosalue tukeutuu sekä alueella jo olevaan, että uuteen rakennettavaan kunnallistekniseen verkostoon.

5.3.4. Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Kaavamuutosalue on rakentamatonta kallioperäistä sekä hiekkapohjaista metsäaluetta. Alueella ei oletettavasti sijaitse pilaantuneita maita.

5.3.5. Kaavan mukainen luonnonympäristö

Kaavamuutoksen mukaisen rakentamisen myötä poistuu muutettavassa asemakaavassa säilytettäväksi merkittävä metsäaluetta. Alueelta laadituissa luontoselvityksissä ei ole tunnistettu

kaava-alueelta luonnon kannalta oleellisia huomioitavia seikkoja. Alueen luontoarvot tarkistetaan kesällä 2022.

5.4. Kaavan mukaiset suojelukohteet

Kaava-alueella ei sijaitse suojelukohteita.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Uusi maankäyttö ei ole luonteeltaan ympäristöhäiriötä tuottavaa, eikä se aiheuta merkittävää häiriötä naapureille.

5.6. Nimistö

Nykyinen nimistö säilyy.