

# Dalskogen I

## Asemakaavamuutos

# Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Rakennus- ja ympäristölautakunta 15.11.2022



Kuva 1. Alustava suunnittelualan rajausta opaskarttaphyllä. Rajausta tarkentuu suunnittelun edetessä.

## Suunnittelualue

Asemakaavamuutos koskee Inkon Dalskogenin aluetta. Suunnittelualue sijaitsee kantatien 51 eteläpuolella, Tähteläntien ja Bollstantien väliin jäävällä alueella, Betesmarkenin suoalueen yhteydessä. Suunnittelualue on kooltaan noin 7 ha. Alustava kaavamuutosalueen rajaus on osoitettu kuvassa 2.

Alue sijoittuu koulun, urheilukentän ja päiväkodin välittömään läheisyyteen. Kehittyvät, kaavoituksen alla olevat Inkonportin työpaikka-alue ja Laiduntien työpaikka- ja asuinalue ympäröivät suunnittelualuetta.

Alue on pääosin rakentamatonta, osin kuivaa, kallioista sekä soista kangasmetsää. Suunnittelualueen eteläreunassa kulkee tie. Alueella ei sijaitse rakennuksia. Suunnittelualueelta on tunnistettu kivikautinen asuinpaikka.

Suunnittelualueelle ulottuva suoalue on osa paikallisesti merkittävää, arvokasta Betesmarkenin suoaluetta, joka puolestaan kytkeytyy merkittävään Stormossenin suoalueeseen. Inkonportin kaavoituksen yhteydessä laaditun ekologisten yhteyksien selvityksen mukaan suunnittelualueen läpi menee ekologinen yhteys luoteis-kaakko-suunnassa, soisen alueen kohdalla.

Suunnittelualue on kokonaan kunnan omistuksessa.

## Suunnittelun lähtökohdat

### Kaavoitustilanne

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018. Alueidenkäyttötavoitteet tulee ottaa huomioon alueen suunnittelussa sekä käsitellä kaavaselostuksessa, sikäli kun kaava-alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. (MRL 25§)

#### Uusimaa-kaava 2050

Uusimaa-kaava 2050 tuli pääosin voimaan 24.9.2021 Helsingin hallinto-oikeuden käsiteltä kaavakokonaisuudesta jätetyt valitukset. Hallinto-oikeus hylkäsi pääosan valituksista.



Kuva 2. Alustava kaava-alueen rajaus maastokartalla. Rajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.

Hallinto-oikeus kumosi maakuntakaavojen hyväksymispäätökset siltä osin kuin kaavaratkaisuilla oli tarkoitus kumota aiempien maakuntakaavojen Natura 2000 -alueita ja luonnonsuojelualueita koskevia merkintöjä. Lisäksi Hallinto-oikeus kumosi taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden kaavamääräyksestä osan, joka koski vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajoja muualla kuin pääkaupunkiseudulla.

Uusimaa-kaavan muutoksenhakuprosessi on vielä kesken. Myös Uudenmaan liitto on hakenut korkeimmasta hallinto-oikeudesta valituslupaa hallinto-oikeuden kumoamiin maakuntakaavojen osiin muun muassa päätöksen tulkinnanvaraisuuden vuoksi. Lainvoiman Uusimaa-kaavan kokonaisuus voi saada vasta, kun mahdolliset jatkovalitukset on ratkaistu korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

Uudenmaan liiton tulkinta hallinto-oikeuden päätöksistä ja niiden vaikutuksista maakuntakaavatilanteeseen tarvitaan siksi aikaa, kunnes kaavat on lainvoimaisesti ratkaistu korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Ennen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisua on järkevää, että Uudellamaalla käytetään yhteistä tulkintaa asiasta.

Tämän tulkinnan mukaisessa maakuntakaavassa Inkon keskusta, jonka yhteyteen suunnittelualue sijoittuu, on osoitettu pieneksi keskuksiksi. Näin on osoitettu pienet keskuksat, jotka ovat kuntien hallinnollisia keskuksia tai asumisen, työpaikkojen ja palveluiden keskittymiä. Suunnittelualueen välittömään läheisyyteen on merkitty myös viheryhteystarve.

### Yleiskaava

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt alueella voimassaolevan Inkoon manneralueiden yleiskaavan 12.12.2002.

Manneralueiden yleiskaavassa alue ympäristöineen on pääosin osoitettu asuinalueeksi, jolla on suunnittelutarvetta (AC-U). AC-U-alue on tarkoitettu pääasiassa asumiseen siihen liittyvine toimintoineen. Pohjoisosa on yritystoiminnan aluetta, jossa on suunnittelutarvetta (TC).

### Helsingin hallinto-oikeuden kumoama manneralueiden yleiskaava

Helsingin hallinto-oikeus kumosi Inkoon kunnanvaltuuston hyväksymispäätöksen koskien manneralueiden yleiskaavan hyväksymistä päätöksellään 19.7.2022. Vaikka kaava ei olekaan lainvoimainen, kuvastaa se Inkoon kunnan tahtotilaa manneralueiden maankäytön osalta.

Kumotussa yleiskaavassa Dalskogen I asemakaavamuutosalue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C). Kyseisellä 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.

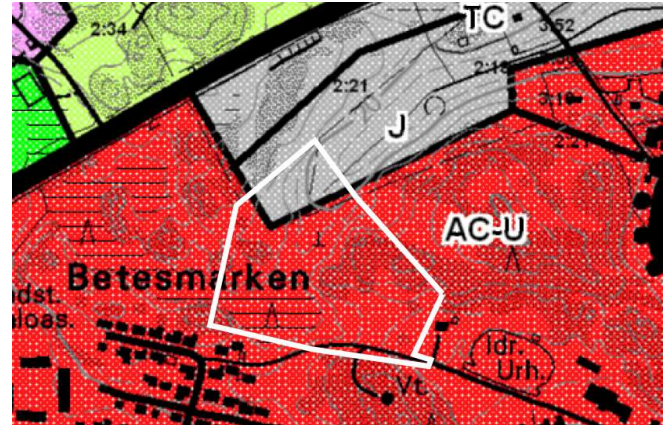
### Asemakaava

Kaava-alueella on voimassa osia kahdesta eri asemakaavasta. Lisäksi pieni osa kaava-alueesta on asemakaavoittamaton aluetta.

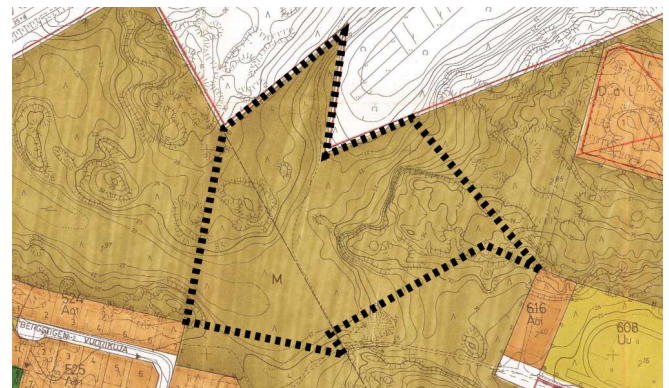
Osassa kaavamuutosaluetta on voimassa 19.8.1977 kunnanvaltuuston hyväksymä asemakaava. Kyseisestä kaavasta Dalskogen I asemakaavamuutosalueelle sijoittuu maatalousaluetta (M).

Kaava-alueen loppuosalla on voimassa 11.1.1999 kunnanvaltuuston hyväksymä rakennuskaavamuutos,

joka on korvannut osia 19.8.1977 hyväksytystä asemakaavasta. Kyseisestä kaavasta Dalskogen I asemakaavamuutosalueelle sijoittuu maa- ja metsätalousaluetta (M) sekä jalankululle ja pyöräilylle sekä alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu tie (pp/h).



Kuva 3. Ote voimassaolevasta manneralueiden yleiskaavasta alustavalla kaava-alueen rajauksella. Rajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.



Kuva 4. Ote 19.8.1977 kunnanvaltuuston hyväksymästä asemakaavasta. Mustalla rajauksella on esitetty Dahlskogen I asemakaavamuutoksen alueella voimassa oleva osa. Suunnittelualueen rajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.



Kuva 5. Ote 11.1.1999 kunnanvaltuuston hyväksymästä rakennuskaavamuutoksesta. Mustalla rajauksella on esitetty Dahlskogen I asemakaavamuutoksen alueella voimassa oleva osa. Suunnittelualueen rajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.

## Rakennusjärjestys

Inkoon kunnan rakennusjärjestys on astunut voimaan vuonna 2002.

## Maanomistus ja hallinta

Suunnittelualue sijaitsee Inkoon kunnan omistamilla kiinteistöillä 149-452-1-137, 149-412-2-125, 149-412-2-158 sekä 149-412-2-206.

## Suunnittelun määrittely ja tavoitteet

Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa uusien asuinkortteleiden ja mahdollisten asumista palvelevien toimintojen sijoittaminen Dalskogenin alueelle. Asemakaavassa säilytetään ja huomioidaan alueen luontoarvot. Asemakaavaa laadittaessa huomioidaan alueen mahdolliset arkeologiset inventointitarpeet.

Asemakaavamuutos täydentää olevaa yhdyskuntarakennetta valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden sekä Uusimaa kaavan 2050 mukaisesti. Infrarakentamisen kustannukset ovat nousseet merkittävästi yleisen rakentamiskustannusten nousun myötä, ja myös näin ollen on perusteltua etsiä olevaa yhdyskuntarakennetta tiivistäviä ratkaisuja.

Kunta on ryhtynyt asemakaavan muuttamiseen oma-aloitteisesti.

## Suunnittelun eteneminen

Asemakaavoitus on tarkoitus toteuttaa nk. kumppanuuskaavana. Kumppanuuskaavoituksella tarkoitetaan menettelytapaa, jossa kunta valitsee yhteistyökumppaneikseen yrityksiä ennen yksityiskohtaisen kaavan laatimista omistamalleen maalle. Asemakaavaluonnos ja –ehdotus laaditaan yhteistyössä alueen tulevan rakennuttajan kanssa.

Kaavaluonnosvaiheessa laaditaan asemakaavakartta, joka asetetaan nähtäville MRL 65§:n mukaisesti. Kaavaluonnos tarkistetaan saadun palautteen perusteella kaavaehdotukseksi. Kaavaehdotus asetetaan nähtäville MRL 65§:n mukaisesti, minkä jälkeen kaavaan tehdään tarvittaessa korjauksia ennen sen hyväksymistä.

## Selvitykset

Kaavoituksen pohjana käytetään aiempia selvityksiä ja tietoja sekä kaavaprosessin aikana tehtyjä selvityksiä.

### Laadittuja selvityksiä:

- Ekologiset yhteydet. Luontotieto Keiron Oy, 2022.
- Dalskogen asemakaavoitus, luontoselvitys 2021. Luontotieto Keiron Oy, 2021.
- Inkoo Manneralueen muinaisjäänösinventointi 2012 / 2017. Mikroliitti Oy, 2017.
- Inkoonportin asemakaava-alueen muinaisjäänösinventointi. Mikroliitti Oy, 2016.
- Inkoo manneralueen yleiskaava, luontoselvitys 2013. Luontotieto Keiron Oy, 2013.
- Inkoon kulttuurimaisemaselvitys; Maisemalliset suositukset yleiskaavoitusta varten. Diplomityö, Aalto-yliopisto. Annina Sarlos, 2012.

### Laadittavat selvitykset:

- Ekologisten yhteyksien tarkentaminen
- Mahdollinen tarkentava muinaisjäänösinventointi

## 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 selvitetessä 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 valmistella 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 maakuntamuseo,
  - Museovirasto,
  - Uudenmaan pelastuslaitos
  - Ingå FBK

## Osallistumisen järjestäminen ja tiedottaminen

Kaavoituksesta tiedotetaan kunnan kotisivuilla [www.inkoo.fi](http://www.inkoo.fi) sekä paikallislehdissä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos sekä kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville Inkoon

kunnantalolla (Rantatie 2, 10210 Inkoo) sekä kunnan kotisivuilla. Kunnan asukkailla ja osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavasta kaavan nähtävilläolon ajan.

Tarvittavilta viranomaisilta pyydetään lausunnot. Kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana hankkeesta järjestetään tarpeen mukaan kuulemistilaisuus.

## Suunnittelun päätöksentekovaiheet, vaikutusten arviointi sekä osallistumismenettelyt

### Kaavoituksen vireilletulo

Rakennus- ja ympäristölautakunnan 15.11.2022 § xx päätöksellä. Kaavoituksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävälle asettamisesta kuulutetaan. Osallisille ilmoitetaan kaavoituksen vireilletulosta. Tarvittaessa järjestetään aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu.

### Mielipiteen esittäminen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

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

### Kaavaluonnos

Laaditaan kaavaluonnos, joka asetetaan nähtäville Inkoon kunnantalolla ja kunnan kotisivuilla. Nähtäville asettamisesta kuulutetaan paikallislehdissä sekä kunnan kotisivuilla. Osalliset voivat nähtävillä olon aikana jättää kirjallisen mielipiteensä kaavaluonnoksesta. Viranomaisilta pyydetään lausunnot. Annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet. Niille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, ilmoitetaan kunnan perusteltu kannanotto muistutukseen.

### Kaavaehdotus

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.

#### 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>	
marras-joulukuu	Kaavoituksen vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettaminen.
<b>2023</b>	
huhti-toukokuu	Selvitysten täydentäminen.
kesä-elokuu	Kaavaluonnoksen laatiminen.
elo-syyskuu	Kaavaluonnos nähtävillä.
lokakuu	Kaavaehdotuksen laatiminen.
marras-joulukuu	Kaavaehdotus nähtävillä. Järjestetään asukastilaisuus.
<b>2024</b>	
tammikuu	Vastineiden antaminen, asiakirjojen tarkistukset.
helmikuu	Kaavan hyväksymiskäsittely.
maaliskuu	Kaava lainvoimainen.

#### Yhteystiedot

Eric Roselius  
Inkoon kunta  
Kaavoituspäällikkö  
Puh. 040 670 6143  
eric.roselius@inkoo.fi  
Inkoon kunta  
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