

Inkoonportti II

Asemakaava

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Päivitetty 30.11.2021



Kuva 1. Alustava kaavamuutosalueen sijainti.

Asemakaavan tavoitteena on jatkaa Inkoonportin alueen yritystonttien kaavoittamista kantatien eteläpuolelle, sekä mahdollistaa paloaseman sijoittuminen alueelle. Lisäksi osoitetaan Kantatien 51 suuntainen katu sekä Tähteläntien ja kantatien 51 risteyksen parantamisen edellyttämät tilavaraukset.

Kaava-alueeseen kuuluu myös Tähteläntien osuus Kantatie 51:n eteläpuolelta voimassa olevan asemakaavan alueelle. Tavoitteena on mahdollistaa kevytliikenneväylän toteuttaminen puuttuvalta osin.

Suunnittelualue

Asemakaava koskee Inkoon Tähteläntien ja kantatie 51:n risteysaluetta sekä Tähteläntien vartta ja sen länsipuolista aluetta kantatie 51:n eteläpuolella. Alustava kaavarajaus on osoitettu kuvassa 2.

Valmisteluvaiheessa on laadittu kaksi maankäyttöluonnosvaihtoehtoa, VE 1 ja VE 2. Suunnittelualan pinta-ala vaihtoehdossa 1 on n. 8,67 ha ja vaihtoehdossa 2 n. 11,2 ha.

Suunnittelualue koostuu peltoalueesta ja metsäisestä kalliosta. Maaperältään suunnittelualue on kalliota ja savea.

Suunnittelun lähtökohdat

Kaavoitustilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 26.11.2001. 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, joka pitää sisällään suunnittelualueella voimassa olevan Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavan sekä Uudenmaan rakennesuunnitelman. Uusimaa-kaava on seutujen kaavojen taustavisiona toimiva yleispiirteinen rakennesuunnitelma, jossa esitetään kokonaiskuva maakunnan aluerakenteesta vuonna 2050.

Maakuntavaltuusto hyväksyi Uusimaa-kaavan 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020.

Muutoksenhakuviranomaisena toimiva Helsingin hallinto-oikeus kielsi välipäätöksellään 22.1.2021 valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella.

Päätöksellään 24.9.2021 hallinto-oikeus hylkäsi valitukset pääosin ja totesi, ettei täytäntöönpanokieltoa ollut enää aihetta pitää voimassa siltä osin kuin valitukset oli hylätty, ja kaavakokonaisuus tuli pääosin voimaan.

Hallinto-oikeus kumosi ne maakuntakaavoja koskevat päätökset, joilla oli kumottu aiemmissa maakuntakaavoissa olevia Natura 2000 -alueisiin ja luonnonsuojelualueisiin liittyviä merkintöjä. Edellä mainitut aiemmissa maakuntakaavoissa esitetyt suojelumerkinnot jäivät siten voimaan.

Lisäksi hallinto-oikeus kumosi Uudenmaan ELY-keskuksen valituksen perusteella kaavamääräyksestä osan, joka koski vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajoja muualla kuin pääkaupunkiseudulla sijaitsevilla taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeillä. Kumotut päätökset eivät koske nyt käsiteltävää aluetta.



Kuva 2. Alustava kaava-alueen rajaus maastokartalla.

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. Osayleiskaavassa alue on osoitettu pääosin yritystoiminnan alueeksi, jolla on suunnittelutarvetta (TC). Tähteläntie on osoitettu historialliseksi tieksi.

Valituksenalaisessa yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Tähteläntien varrelle on osoitettu ulkoilureitti sekä kevyen liikenteen yhteystarve. Lisäksi kt 51 ja Tähteläntien risteys on osoitettu kehitettäväksi liittymäksi.

Asemakaava

Alueelle ei ole voimassa asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Inkoon kunnan rakennusjärjestys on astunut voimaan vuonna 2002.

Maanomistus ja hallinta

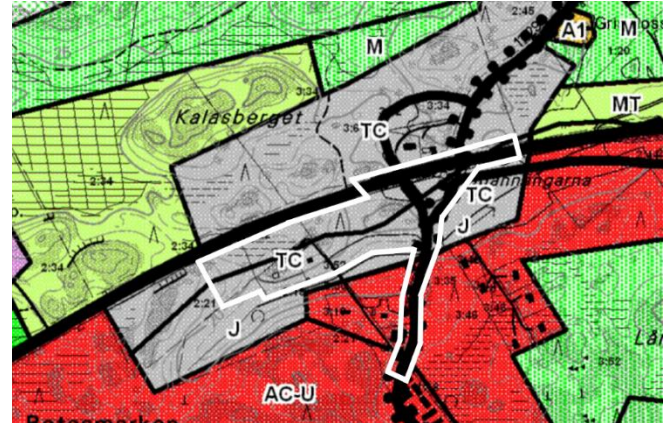
Suunnittelualue koostuu kunnan omistamista kiinteistöistä 149-412-1-35, 149-412-2-34 sekä 149-412-2-158, valtion omistamasta yleisestä tiealueesta 149-895-2-1 ja yksityisten omistamista kiinteistöistä 149-412-2-20, 149-412-2-22 ja 149-412-3-66. Tähteläntien katualueen osalta asemakaava koskee osia kiinteistöjä 149-412-1-18, 149-412-1-25, 149-412-1-23, 149-412-3-16 sekä 149-412-3-30.

Muut aluetta koskevat päätökset

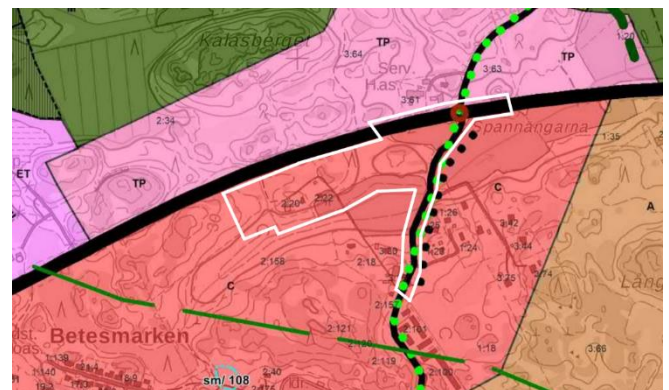
- Kaavoitusohjelma 2021-2024 kv 29.3.2021 § 63
- Kaavoituskatsaus 2021 kh 24.5.2021 § 113
- Tekninen lautakunta 25.5.2021 § 37; Otto-oikeuden käyttäminen, Paloaseman suunnittelu.
- Kunnanhallitus 7.6.2021 § 131, paloaseman suunnittelu
- Kunnanhallitus 7.6.2021 § 130, maa- ja asuntopoliittinen ohjelma, toteutumisen seuranta

Muut aluetta koskevat suunnitelmat

Aluetta koskee Tähteläntien ja Bollstantien väliselle alueelle laadittu, 15.11.2021 päivätty maankäyttöluonnos. Luonnossuunnitelma on osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteenä nro 5.



Kuva 3. Ote voimassa olevasta manneralueiden yleiskaavasta suunnittelualueen rajauksella.



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

Suunnittelun määrittely 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 Kantatie 51:n eteläpuolelta voimassa olevan asemakaavan alueelle. Tavoitteena on mahdollistaa kevytliikenneväylän toteuttaminen puuttuvalta osin.

Suunnitelman kuvaus

Valmisteluaineisto sisältää kaksi luonnosvaihtoehtoa, VE 1 ja VE 2. Molemmissa vaihtoehdoissa kantatien 51 eteläpuolelle on osoitettu ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta (TY), toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY), sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (ET), jolle voidaan sijoittaa paloasema.

Tähteläntien ja kantatien 51:n risteykseen on osoitettu uusi liittymä nykyisestä liittymästä länteen sekä kantatien 51 ylittävä tai alittava kevyen liikenteen yhteys. Nykyinen liittymäalue varataan liityntäpysäköinnille. Risteysalueelle sallitaan toimitilarakennuksen rakentaminen, johon voidaan sijoittaa pieni liiketila esim. kioski- tai ravintolapalveluille.

Vaihtoehdossa VE 1 uuden katualueen eteläpuolella olevat yksityisomistuksessa olevat kiinteistöt on jätetty kaava-alueen ulkopuolelle. Vaihtoehdossa VE 2 kiinteistöt on sijoitettu toimitilarakennusten korttelialueelle, jolla sallitaan kiinteistönhoitoa palveleva asuminen.

Toimitilojen korttelialueelle (KTY) saa sijoittaa päivittäistavaramyymälän, lähituottajien myyntipisteitä sekä yritystilojen pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälöitä.

Mitoitus

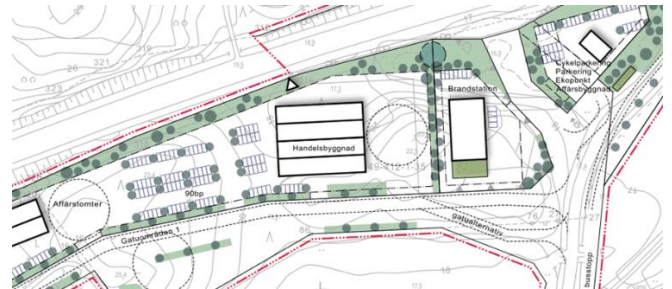
Vaihtoehdossa 1 (VE 1; 8,67 ha), rakennusoikeus on noin 15 500 k-m², josta kaupan tiloja saa olla enintään 1 600 k-m². Syntyvien työpaikkojen määräksi on arvioitu 154 kpl. Vaihtoehdossa 2 (VE 2; 11,2 ha), rakennusoikeus on noin 23 200 k-m², josta kaupan tiloja saa olla 1800 k-m². Työpaikkojen määräksi arvioidaan 230 kpl.

KTY-korttelialueiden tehokkuusluku on $e=0,3$ tai $e=0,4$, ja risteysalueen KTY/lpa-korttelialueella rakennusoikeudeksi on määritetty 800 k-m².

Vertailuna todettakoon, että Inkoonportti I alueen rakennusoikeus on yhteensä 16 000 k-m².

Erillisenä vaihtoehtotarkasteluna (VE 1b, kuva 5) on tutkittu yksittäisen, 2000k-m² laajuisen kaupan sijoittumismahdollisuutta KTY-korttelialueelle 622 paloaseman vierellä. Tällöin korttelin kaupan sallittua osuutta rakennusoikeudesta tulisi nostaa 1200 k-m²:sta 2200 k-m²:een ja kaupan kokonaisrakennusoikeus nousisi 1000 k-m²:lla.

Kaavan valmisteluvaiheen aineisto on tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa.



Kuva 5. Vaihtoehtotarkastelu VE 1b. Jussi Partanen, 11/2021.

Suunnittelun eteneminen

Kaavaehdotusvaiheessa valmisteluaineistosta saatuun palautteeseen laaditaan vastineet. Palautteen perusteella vaihtoehdoista laaditaan asemakaavakartta, joka asetetaan nähtäville MRL 65§:n mukaisesti. Kaavakartta tarkistetaan saadun palautteen perusteella tarvittaessa ennen hyväksymistä.

Selvitykset

Asemakaavan laadinnassa käytetään hyväksi alueelle aiempien kaavaprosessien, lähinnä Inkoonportti I, aikana laadittuja selvityksiä. Inkoonportti I:n laadinnan yhteydessä on laadittu selvityksiä Tähteläntien ja Bollstantien väliseltä alueelta, joten selvitykset tai osa niistä kattavat myös nyt kyseisen asemakaava-alueen. Lisäksi manneralueen yleiskaavan yhteydessä on laadittu selvityksiä, joita hyödynnetään myös tämän asemakaavan laadinnassa.

Laadittuja selvityksiä:

- Inkoonportin asemakaava-alueen muinaisjäännösinventointi, 2016 Mikroliitti Oy
- Inkoonportin asemakaavan luontoselvitys, 2016 FCG Oy
- Inkoonportin maisemaselvitys ja -analyysi, 2015 FCG Oy
- Inkoonportin vetovoimatekijät ja valaistus, 2016 FCG Oy
- Liikenneselvitys ja liittymäselvitykset kt 51 ja Tähteläntien risteyksestä, FCG Oy, 2017-18
- Kantatie 51 liittymien parantaminen – Inkoo, Sweco Oy 23.6.2021
- Meluselvitys (Sweco 8.2.2021)

Inkoonportti II asemakaavoituksen aikana arvioidaan tehtäväksi seuraavat selvitykset:

- Rakennettavuusselvitys
- Hulevesiselvitys
- Tonttien tasaussuunnitelma
- Tähteläntien risteuksen 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.

Vireillä olevia selvityksiä:

- Paloaseman hankesuunnittelu

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.

Yleissuunnitelma

Suunnittelu on käynnistetty laatimalla Tähteläntien ja Bollstantien väliselle alueelle yleissuunnitelmaluonnos, jossa on tutkittu mm. liikenne-, hulevesi- ja viheralueverkostoa sekä vaikutuksia maisemaan. Yleissuunnitelma sisältyy valmisteluaineistoon.

Asemakaavan alustavat vaikutukset

Asemakaava laaditaan kunnan yritystonttitarjonnan parantamiseksi.

Kaava mahdollistaa yritysraikentamista näkyvällä, hyvin saavutettavalla ja kuntakeskuksen läheisellä sijainnilla. Asemakaava hyödyntää vajakäytöllä olevaa liittymä- aluetta. Sijainti on Inkoon kuntarakenteessa tämän kaltaiselle yritysraikentamiselle parhaita ja mahdollistaa toisiaan tukevan työpaikkakokonaisuuden muodostumisen. Vaihtoehto VE 2 tarjoaa yksityisille maanomistajille mahdollisuuden kehittää kiinteistöään yleiskaavan mukaisesti.

Alueen toteuttaminen parantaa Inkoonportin maisemallista näkyvyyttä Kantatiellä 51 ja vahvistaa Inkoon kirkonkylän huomioarvoa kantatieltä käsin. Toisaalta kaavan toteuttaminen muuttaa maisemaa merkittävästi. Vaihtoehdossa VE 1 alueen luonne muuttuu, mutta ei hyödytä maanomistajia rakennusmahdollisuuksien osalta. Kaavan myötä tarjoutuu kuitenkin mahdollisuus liittyä kunnallistekniikkaan.

Kaavatalouden näkökulmasta VE 2 on edullisempi, koska tällöin molemmat puolet uudesta kadusta voidaan hyödyntää rakentamiseen ja katu- ja vesihuoltoinfran kustannukset tonttia kohden pienenevät.

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
- Naapurikunnat
- Alueella toimivat yhdistykset ja järjestöt
- 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 sekä paikallislehdissä. Inkoon kunnan kaavoitusohjelmassa 2021-2014 ja kaavoituskatsauksessa 2021 on ilmoitettu Inkoonportti II asemakaavoittamisesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, sisältäen valmisteluaineiston, sekä asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi 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. Kaavaprosessin kuulemisen ja nähtävilläoloajan lisäksi hankkeesta järjestetään mahdollisuuksien mukaan vuorovaikutustilaisuuksia.

Suunnittelun päätöksentekovaiheet, vaikutusten arviointi sekä osallistumismenettelyt

Kaavoituksen vireilletulo

Rakennus- ja ympäristölautakunnan 15.6.2021 §54 päätöksellä. Kaavoituksen vireilletulosta sekä päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutetaan. Tarvittaessa järjestetään aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu.

Valmisteluaineiston nähtäville asettaminen

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.

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

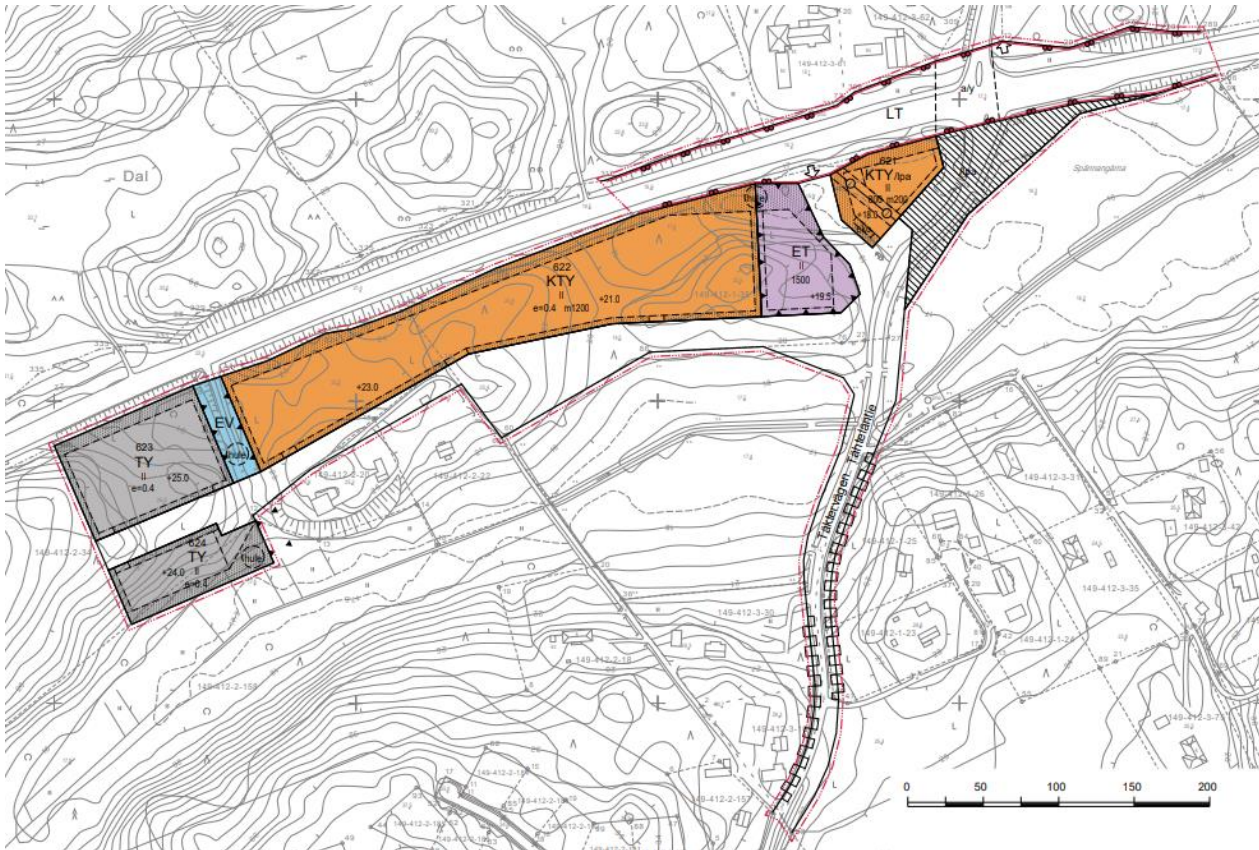
Ajankohta	Kaavavaihe
2021	
kesäkuu	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, rakennus- ja ympäristölautakunta 15.6.2021 § 54.
syyskuu-lokakuu	Osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivittäminen, alustavien vaihtoehtojen laadinta
marraskuu-joulukuu	Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtäville asettaminen, asianosaisille tiedottaminen
joulukuu-tammikuu 2022	valmisteluaineisto nähtävillä 30 vrk
2022	
tammikuu->	Lisäselvitysten laadinta
helmikuu	Vastineiden laatiminen valmisteluaineistosta saatuun palautteeseen, kaavaehdotuksen valmistelu
maaliskuu-huhtikuu	Kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen 30 vrk, järjestetään asukastilaisuus
toukokuu-kesäkuu	Vastineiden antaminen kaavaehdotuksesta annettuihin muistutuksiin, asiakirjojen tarkistukset, viranomaisneuvottelu tarvittaessa
kesäkuu - elokuu	Kaavan hyväksymiskäsittely
syyskuu-lokakuu	Kaava lainvoimainen

Yhteystiedot

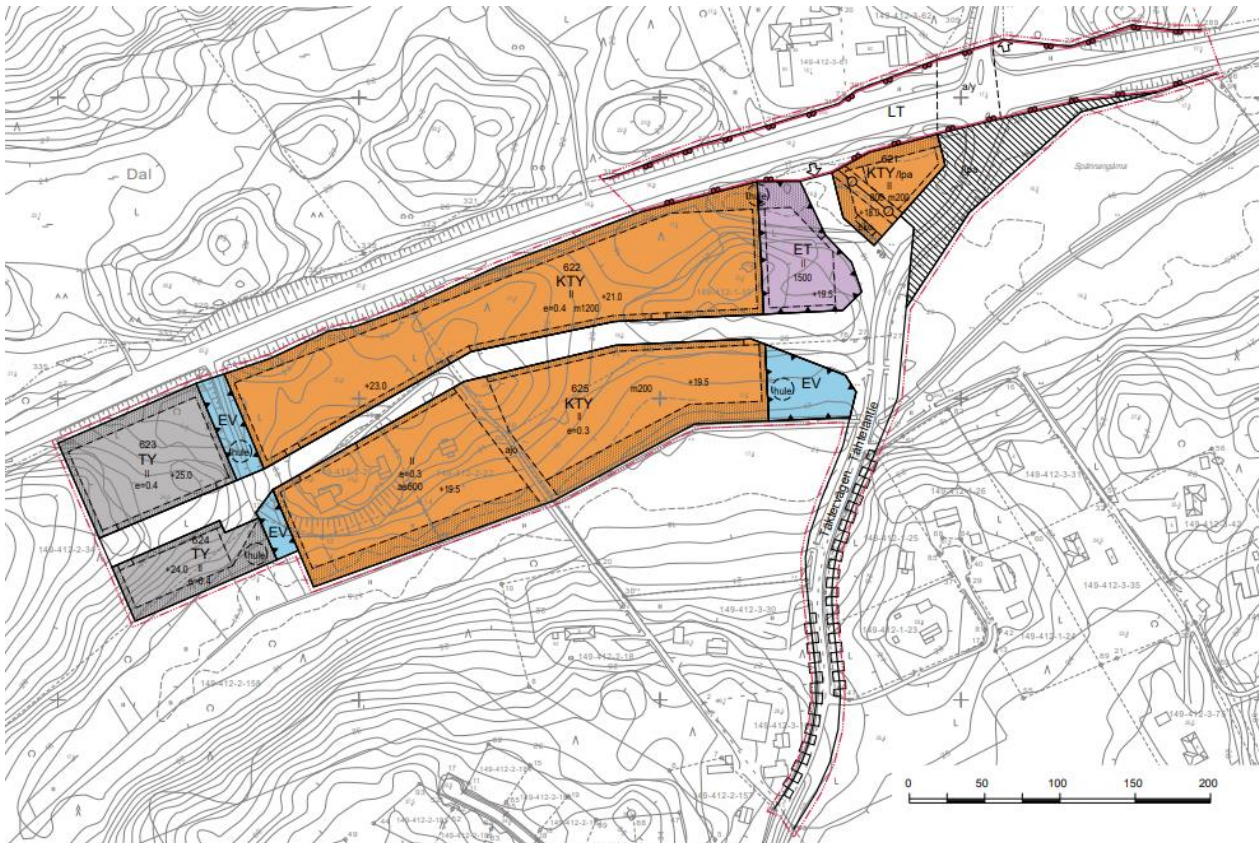
Aija Aunio
Inkoon kunta
Yhdyskuntatekninen päällikkö
Puh. 050 349 8949
etunimi.sukunimi@inkoo.fi
Inkoon kunta
PL 6, 10211 Inkoo
Käyntios. Rantatie 2, 10210 Inkoo

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

Kaavan valmisteluaineisto, alustavat suunnitelmat



Kuva 6. Inkoonportti II, asemakaavaluonnos VE1. Jussi Partanen, 11/2021.



Kuva 7. Inkoonportti II, asemakaavaluonnos VE2. Jussi Partanen, 11/2021.

INGÅ
KOMMUN
INGAPORT 2
DETALJPLAN
UTKAST A

För detta detaljplaneområde utarbetas en separat bindande tomtindelning.
Kvarter: 621-624 samt gatu-, special- och trafikområdet.
30.11.2021

PLANBETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER:

- Kvarter sområde för verksamhetsbyggnader.
 - Kvarter sområde för industribyggnader där miljöns ställer särskilda krav på verksamhetens art.
 - Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.
 - Skyddsgrönområde.
 - Område för landsväg.
- KTY

TY

ET

EV

LT

På områden får placeras allmän parkering. På området ska placeras minst 15 cykelplatser, varav minst hälften ska vara täckta. På området får man förverkliga laddningspunkter för elbilar.

/lpa

- Linje 3 m utanför planområdets gräns.
 - Kvarter-, kvartersdels- och områdesgräns.
 - Gräns för delområde.
 - Kvarternummer.
 - Namn på gata.
 - Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
- 621

Täktvägen
Tähteläntie

1500

INKOON
KUNTA
INKOONPORTTI 2
ASEMAKAVA
LUONNOS A

Tälle asemakaava-alueelle laaditaan erikseen sitova tonttijako.
Kortteilt: 621-624 sekä katu-, erityis- ja liikennealueita
30.11.2021

KÄYVÄMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:

- Tonttiluokituksen korttelialue.
- Tuottiluokituksen korttelialue, jolla ympäristö asettaa tiukan laadun erityisiä vaatimuksia.
- Yhdyskuntateknistä huoltaa palvelujen rakennusten korttelialue.
- Suojavälinenalue.
- Maantien alue.

Alueelle saa toteuttaa yleisiä pysäköintä. Alueelle on toteutettava vähintään 15 polkupyörä-paikkaa, joista vähintään puolet on katettava. Alueelle saa rakentaa sähköauton latauspaikkoja.

/lpa

- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
 - Korttelin, kortteliosan ja alueen raja.
 - Osa-alueen raja.
 - Korttelin numero.
 - Kadun nimi.
 - Rakennuskokous kermosalanjohtajienä.
- 621

Kadun nimi.

1500

Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtensbyggnadsplatsens yta.
Siffran anger hur många m²-våningsyta av den våningsyta som är tillåten på byggnadsytan som får användas för affärslokaler.
Rommersk siffror anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna i byggnaden eller i en del därav.

Ungeläring markhöjd.

Byggnadsyta.

Expunkt. Riktgivande del av område reserverad för sortering av anfall.

Lätt trafikled som löper under trafikområdet. Laget är riktgivande.

Del av område för en underjordisk led, vars läge är riktgivande.

Till läget riktgivande fordörringsområde för dagsvatten.

Del av område som skall planteras.

Gatuområde.

För gång- och cykeltrafik reserverad gatuområde.

Ungeläring läge för in- och utfart för fordon.

Del av gatuområdets gräns där del är förbjudet att ordna in- och utfart för fordon.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Biplotter bör reserveras enligt det följande:

- TY-kvarter sområden: 1 bp / 75 v-m2.
- KTY-kvarter sområden: 1 bp / 35 v-m2.
- ET-kvarter sområden: 1 bp / 150 v-m2.

KTY-områden:

På området får placeras en affär för dagligvaror, försäljningspunkter för närproducerade produkter samt affärer som hanterar sig till del förbrukningsvaror. På området får placeras en högst 30 meter hög reklamplatta, som befinns kvarter 621-624.

e=0.40
m200
II
+19.5

Tehokkuusluku eli kermosalan suhte tontin/ rakennuspaikan pinta-alaan.

Luku osoittaa, kuinka paljon rakennusalle sallittu rakennuskokoudesta kermosalanpinta-ala saa käyttää myymälätiloja.

Rakennuksen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kermosalan.

Maanpinnan ikimääräinen korkeusaste.

Rakennusala.

Expokite. Jätteen laittelu varattu ohjeellinen alueen osa.

Liikennealueen alittava tai ylittävä kevyen liikenteen yhteys. Sijainti on ohjeellinen.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, jonka sijainti on ohjeellinen.

Sijainti ohjeellinen hulevesien viivytysalue.

Istutettava alueen osa.

Katualue.

Jalan- ja polkupyöräille varattu katualue.

Ajoneuvoillan ikimääräinen sijainti.

Katualueen rajan osa, jonka korttelialue ei saa järjestää ajoneuvoillan.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Auioaikoja tulee varata seuraavasti:

- TY-korttelialue: 1 ap / 75 k-m2.
- KTY-korttelialue: 1 ap / 35 k-m2.
- ET-korttelialue: 1 ap / 150 v-m2.

KTY-alueella:

Alueelle saa sijoittaa päivittäistavaramyymälän, laatu- ja myymälätiloja sekä päivätyökalukok- seen liittyviä myymälätiloja. Alueelle saa sijoittaa yhden, korkeintaan 30 metriä korkean mainospylvään, joka palvellee korttelialue 621-624.

Kuva 9. Inכוןportti II, asemakaavamerkinnät, luonnos VE2. Jussi Partanen, 11/2021.

TY-områden:

Av den våningsyta som anvisats till tomterna eller den våningsyta som härletts utgående från tomternas exploateringstal får högst 5 % användas för butiksutrymme i anslutning till det huvudsakliga användningsändamålet.

Dagvatten

På de tomter, där verksamhetens art kan orsaka exceptionellt orena dagvatten, ska dagvattnet ledas via fördröjande dagvattenkonstruktioner med avskiljarbrunnar för olja och sand. Avskiljarbrunnarna för olja och sand ska ha möjlighet till stängning vid en eventuell olycka.

Dagvatten som uppkommer på tomten ska ledas via fördröjande dagvattenkonstruktioner. Dimensioneringsvolymen för dagvattenkonstruktionerna ska vara en kubik per hundra kvadratmeter av ogenomtränglig yta och konstruktionerna ska vara försedda med överflöde.

Byggsätt och gårdsområden

Byggnadssättet på kvartersområdena och gårdsplanerna berörs av följande allmänna bestämmelser:

Byggnadernas och konstruktionernas material bör vara av hög kvalitet speciellt till de delar som är synliga till stamväg 51.

Via placering av byggnader, planteringar eller inhägnader ska man hölja att lagerområdena öppnas mot stamväg 51. Byggnadens service- och lastningsgård samt avfallshanteringstrymme ska skyddas mot insyn. Eventuell spridning av buller- eller luktolägenheter från dessa till omgivningen ska förhindras.

Det är tillåtet att placera skyltar på området för att underlätta trafiksmidigheten och navigering. Skyltarna placeras enligt ett enhetligt utseende och så att de passar ihop med byggnadernas arkitektur.

TY-alueilla:

Tonteille osoitetusta tai sen tehokkuusluvusta johdetusta kerrosalasta enintään 5% saa olla pääkäyttötarkoitukseen liittyvää myymälätilaa.

Hulevedet

Tonteilla, jonka toiminnan luonne voi tuottaa poikkeuksellisen epäpuhtaita hulevesiä, on hulevedet johdettava öljyn- ja hiekanerotuskaivojen kautta viivyttävään hulevesirakenteeseen. Öljyn- ja hiekanerotusjärjestelmissä on oltava sulkumahdollisuus mahdollisen onnettomuuden varalta.

Tontilla muodostuvat hulevedet on johdettava hidastavan hulevesirakenteen kautta. Hulevesirakenteen mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden ja rakenteessa tulee olla ylivuoto.

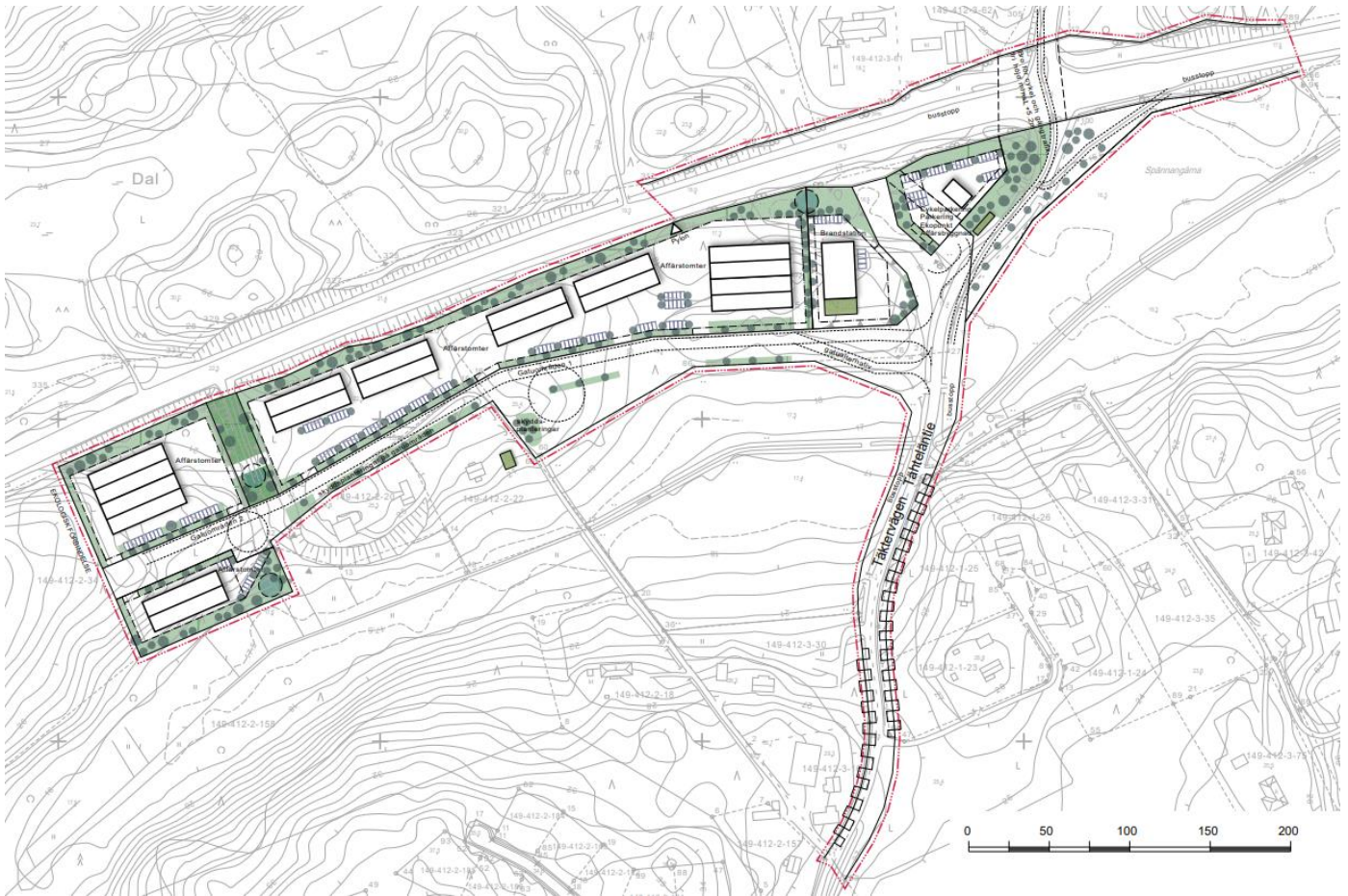
Rakennustapa ja piha-alueet

Korttelialueiden rakentamistapaa ja piha-alueita koskevat seuraavat yleiset määräykset:

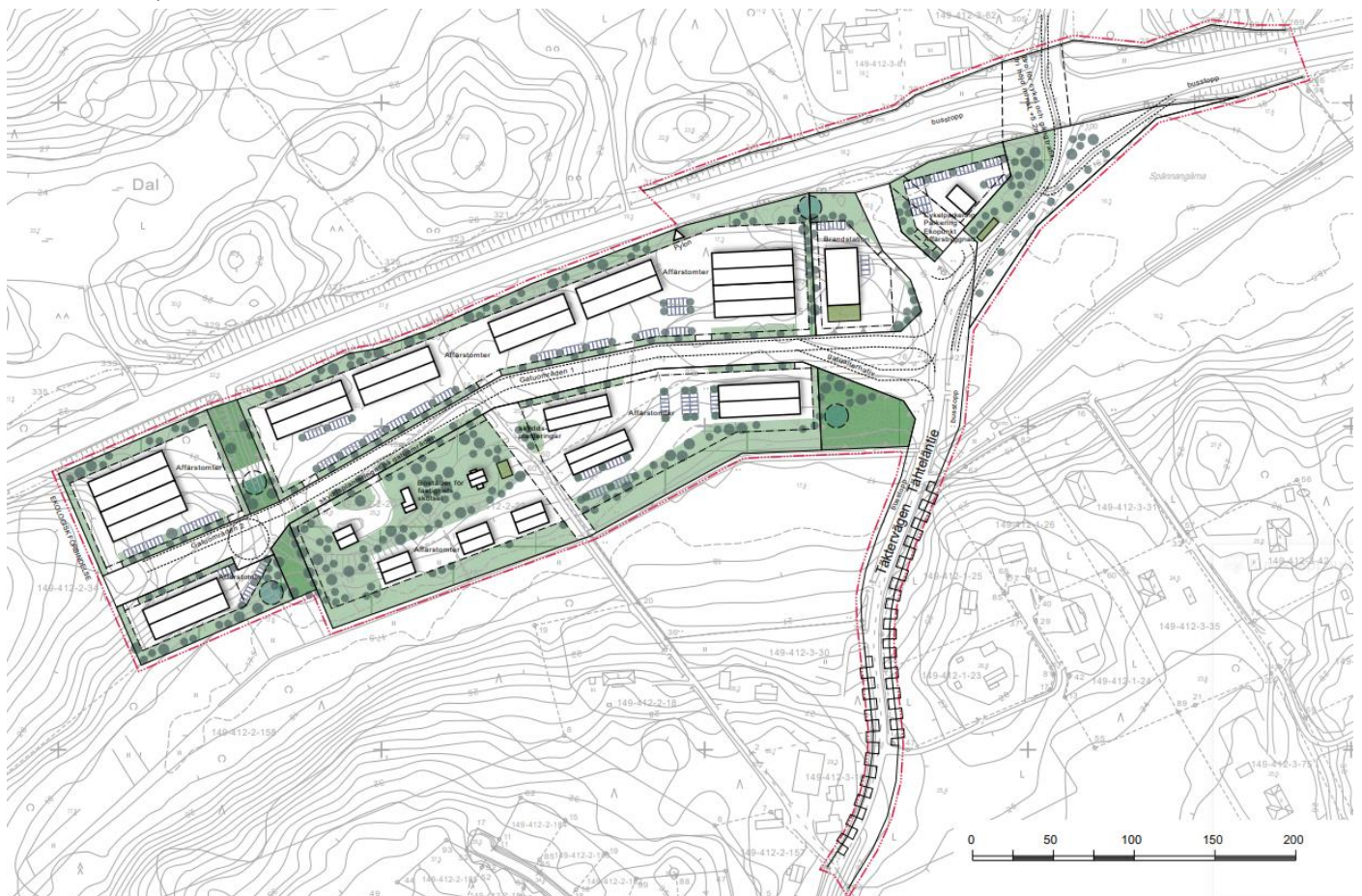
Rakennusten julkisivujen tulee olla suunnittelultaan ja materiaaleiltaan korkealaatuisia erityisesti niiltä osin, kun ne näkyvät kantatielle 51.

Rakennusten sijoittelulla, istutuksilla tai aitaamisella tulee peittää varastointialueiden avautuminen kantatie 51:lle. Rakennuksen huolto- ja lastauspiha sekä jätehuoltotila on näkösuojattava. Niiltä syntyvän mahdollisen melun ja hajun leviäminen ympäristöön on estettävä.

Alueelle voidaan sijoittaa liikenteen sujuvuuden ja navigoinnin helpottamiseksi alueopasteita. Alueopasteet suunnitellaan yhtenäistä ilmettä käyttäen ja rakennusten arkkitehtuuriin soveltuena.



Kuva 11. Inkoonportti II, luonnos VE1, havainnekuva. Jussi Partanen, 11/2021.



Kuva 12. Inkoonportti II, luonnos VE2, havainnekuva. Jussi Partanen, 11/2021.

Liitteet

Liite 1: Inkoonportti II, asemakaavaluonnos VE1. Jussi Partanen, 11/2021.

Liite 2: Inkoonportti II, asemakaavaluonnos VE2. Jussi Partanen, 11/2021.

Liite 3: Inkoonportti II, luonnos VE1, havainnekuva. Jussi Partanen, 11/2021.

Liite 4: Inkoonportti II, luonnos VE2, havainnekuva. Jussi Partanen, 11/2021.

Liite 5: Inkoonportti II 2035, maankäyttöluonnos. Jussi Partanen, 11/2021.