

Smeds II
Asemakaava

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Rakennus- ja ympäristölautakunta 20.12.2022



Kuva 1. Alustava suunnittelualan rajausta opaskarttaphyllä.

Suunnittelualue

Asemakaava sijoittuu Smedsin alueelle, pääosin rakentamattomalle metsäalueelle. Kaava-alue on kooltaan noin 11 ha. Alustava kaava-alueen rajaus on osoitettu kuvassa 2.

Kaava-alue sisältää sekä asemakaavoitettuja että asemakaavoittamattomia alueita. Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta ja kallioista sekametsää, jota on hoidettu talousmetsänä. Alueelle sijoittuu kaksi asuttua kiinteistöä.

Alueen suurin maanomistaja on Inkoon kunta, noin 7,2 ha. Asutut kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa.

Suunnittelun lähtökohdat

Kaavoitustilanne

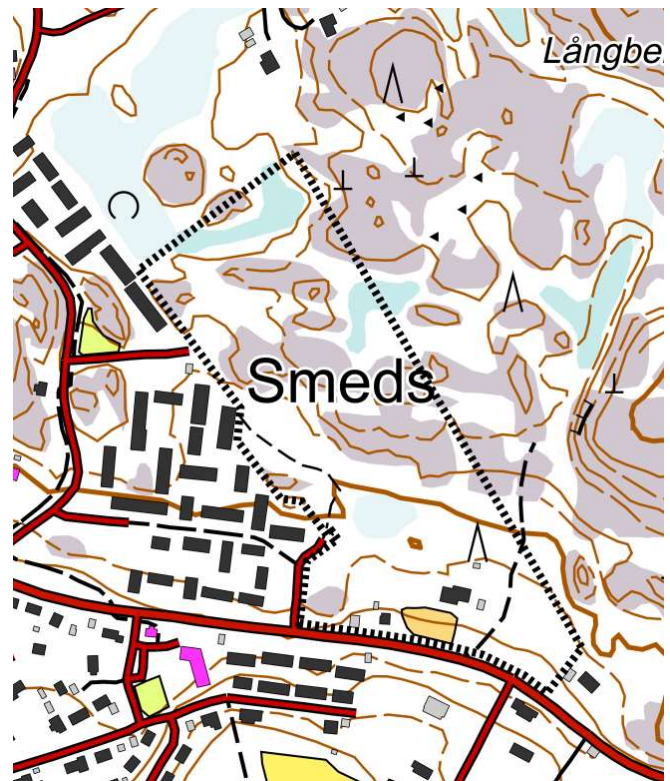
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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§)

Maakuntavaltuuston hyväksymä Uusimaa-kaava 2050

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



Kuva 2. Alustava kaava-alueen rajaus maastokartalla.

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 Inkoon keskusta, jonka yhteyteen suunnittelualue sijoittuu, on osoitettu pieneksi keskuksiksi. Näin on osoitettu pienet keskuksia, jotka ovat kuntien hallinnollisia keskuksia tai asumisen, työpaikkojen ja palveluiden keskittymiä. Suunnittelualueen läheisyyteen on merkitty myös viheryhteystarve.

Yleiskaava

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt alueella voimassaolevan Inkoon manneralueiden yleiskaavan 12.12.2002. Osayleiskaavassa alue on osoitettu asuuntoalueeksi, jolla on suunnittelutarvetta (AC-U).

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. Kumottu manneralueiden yleiskaava ei ole Smeds II kaava-alueella ristiriidassa voimassa olevan mantereen yleiskaavan kanssa.

Asemakaava

Osalla kaava-aluetta on voimassa 24.5.1974 kunnanvaltuuston hyväksymä rakennuskaavan muutos ja laajennus.

Asemakaavassa Smeds II kaava-alueelle sijoittuu puistoalue (P), omakotitalojen korttelialue (AO), leikkialue (UL) sekä maatalousalue (M). Kaava-alueella tulee varata 1 ½ autopaikkaa asuntoa kohti.

Osa AO-korttelialueesta on istutettavaa korttelin osaa. Korttelialueelta on kielletty ajo suoraan Suurkirkontielle. AO-korttelialueella korkein sallittu kerrosluku on yksi ja rakennusoikeus 400 k-m².

Puistoaluetta halkoo viemäriä varten varattava alue.

Rakennusjärjestys

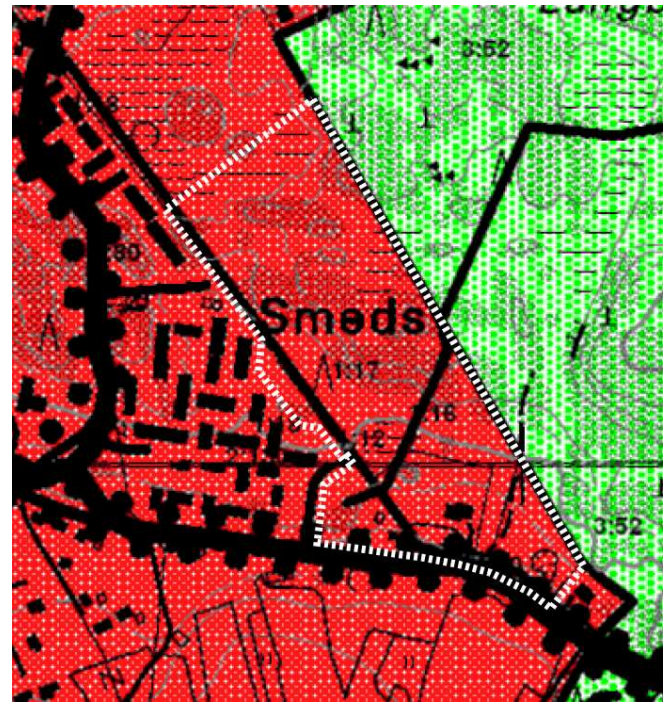
Inkoon kunnan rakennusjärjestys on astunut voimaan vuonna 2002.

Maanomistus ja hallinta

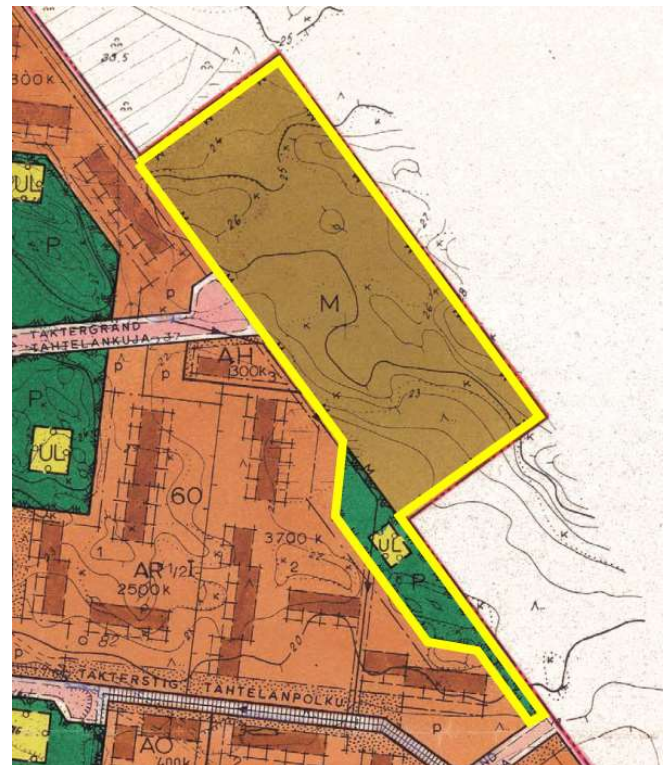
Suunnittelualue sijaitsee kunnan omistamilla kiinteistöillä 149-412-1-18 ja 149-1-9902-1 sekä yksityisen omistamilla kiinteistöillä 149-412-2-130, 149-412-2-11, 149-412-2-131, 149-412-1-17, 149-412-1-12 ja 149-412-1-22.

Muut aluetta koskevat päätökset

- Kaavoitusohjelma kh 2022-2024 15.3.2022 § 43



Kuva 3. Ote voimassa olevasta manneralueiden yleiskaavasta alustavalla kaava-alueen rajauksella.



Kuva 4. Keltaisella on rajattu Smeds II kaava-alueella voimassa oleva osa 24.5.1974 kunnanvaltuuston hyväksymästä rakennuskaavan muutoksesta ja laajennuksesta.

Suunnittelun määrittely ja tavoitteet

Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa uusien asuinkortteleiden sijoittaminen Smedsin alueelle siten, että alueelle muodostuu viihtyisiä ja yhteisöllinen asuinalue.

Kaavahanke 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 aloittanut kaavoittamisen oma-aloitteisesti.

Suunnittelun eteneminen

Alueen maanomistajiin otetaan yhteys kaavaluonnoksen laatimisen yhteydessä.

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

Asemakaavoituksessa hyödynnetään aluetta koskevia aikaisemmin tehtyjä selvityksiä. Lisäksi työssä hyödynnetään manneralueen yleiskaavaprosessin yhteydessä laadittuja selvityksiä.

Laadittuja selvityksiä:

- Smeds asemakaavoitus, luontoselvitys, 2022. Keiron Oy.
- Inkoo manneralueen yleiskaava, luontoselvitys, 2013. Keiron Oy.
- Inkoo Manneralueen muinaisjäännösinventointi, 2012 / 2017. Mikroliitti Oy.
- Inkoon kulttuurimaisemaselvitys; Maisemalliset suositukset yleiskaavoitusta varten, 2012. Diplomityö, Aalto-yliopisto. Annina Sarlos.

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 valmisteilla oleva kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi

osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tässä asemakaavassa osallisia ovat:

- Alueen ja lähialueiden asukkaat, maanomistajat, yritykset, työntekijät ja yhdistykset
- Inkoon kunnan luottamuselimet ja hallintokunnat
- Muut viranomaiset:
 - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus,
 - Uudenmaan liitto,
 - Länsi-Uudenmaan museo,
 - Museovirasto,
 - Uudenmaan pelastuslaitos
 - Ingå FBK

Osallistumisen järjestäminen ja tiedottaminen

Kaavoituksesta tiedotetaan kunnan kotisivuilla www.inkoo.fi sekä paikallislehdissä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos sekä kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville Inkoon kunnan kotisivuilla. Kunnan asukkailla ja muilla osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavasta kaavan nähtävilläoloaikoina.

Tarvittavilta viranomaisilta pyydetään lausunnot. Kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana hankkeesta järjestetään kuulemistilaisuus.

Suunnittelun päätöksentekovaiheet, vaikutusten arviointi sekä osallistumismenettelyt

Kaavoituksen vireilletulo

Rakennus- ja ympäristölautakunnan 20.12.2022 § xx päätöksellä. Kaavoituksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 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 kunnan kotisivuilla. Nähtäville asettamisesta kuulutetaan paikallislehdissä sekä kunnan kotisivuilla. Osalliset voivat nähtävillä olon aikana jättää kaavaluonnoksesta kirjallisen muistutuksen. 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 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

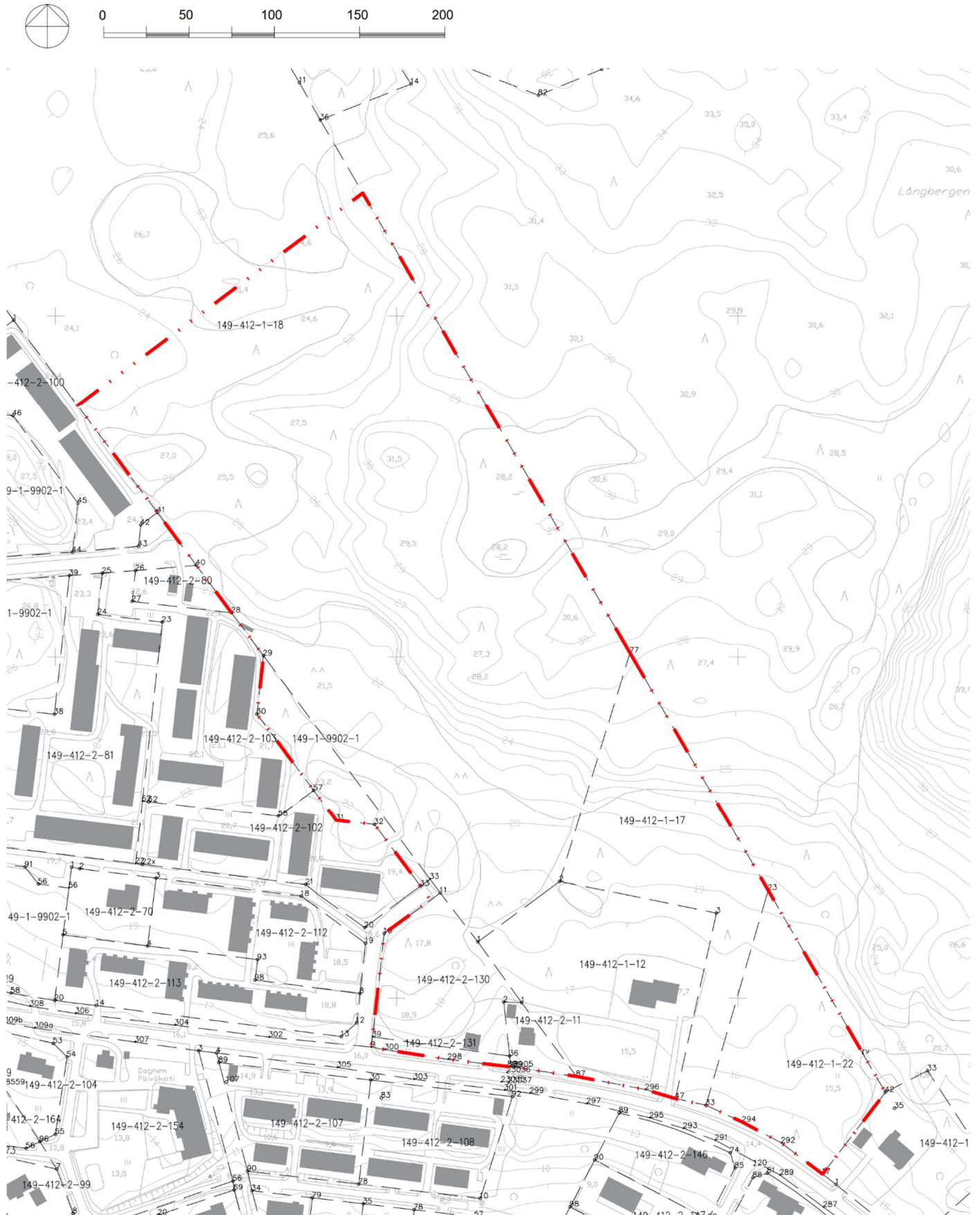
Ajankohta	Kaavavaihe
2022	
joulukuu	Asemakaavoituksen vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettaminen.
2023	
tammi-helmikuu	Asemakaavaluonnoksen laatiminen
helmikuu	Asemakaavaluonnos nähtävillä
maaliskuu	Kaavaehdotuksen laatiminen
huhtikuu	Kaavaehdotus nähtävillä
toukokuu	Vastineiden antaminen, asiakirjojen tarkistukset
touko-kesäkuu	Kaavan hyväksymiskäsittely
kesäkuu	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
10211 Inkoo
Käyntios. Rantatie 2, 10210 Inkoo

Kaava-alueen alustava rajaus



Kuva 6. Kaava-alueen alustava rajaus. Inkoon kunta, 12/2022.