



Kuva 1: Kaavamuutosalueen sijainti.

## Käentie

Asemakaavamuutos

## Kaavaselostus

Koskee: Inkoon kunnan kiinteistöä 149-480-2-212 sekä yksityisen omistamaa kiinteistöä 149-480-2-143.

## 1. Perus- ja tunnistetiedot

### 1.1. Tunnistetiedot

Asemakaava koskee:	Inkoon kunnan kiinteistöä 149-480-2-212 sekä yksityisen omistamaa kiinteistöä.
Asemakaavalla muodostuu:	Enintään kaksi asuntoa sisältävien erillisten pientalojen korttelialuetta, katua sekä puistoa.
Kaava-alueen sijainti:	Alue sijaitsee Länsiväylän sekä Käentien varrella.
Vireilletulo:	15.6.2022 § 59
Valmisteluaineisto nähtävillä:	27.6. – 15.8.2022
Ehdotus nähtävillä:	23.9. – 24.10.2022
Hyväksyminen	
Rakennus- ja ympäristölautakunta:	15.11.2022 § 95
Kunnanhallitus:	12.12.2022 § 280
Tullut voimaan:	31.1.2023
Kaavoittaja:	Inkoon kunta  Rantatie 2 10211 INKOO  kaavoituspäällikkö Eric Roselius sähköposti: eric.roselius@inga.fi  kaavoitusarkkitehti Miia Nätyнки sähköposti: miia.natynki@inga.fi

### 1.2. Kaavan nimi ja tarkoitus

Käentien kaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa rakentamattomaksi jäänyt ja nykytilanteessa tarpeeton sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue asumiskäyttöön. Samalla tarkistetaan kortteleiden 241 ja 237 koot.

### 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.....	2
3. Lähtökohdat.....	2
3.1.    Selvitys suunnittelualueen oloista.....	2
3.1.1.    Luonnonympäristö ja sijainti maisemarakenteessa.....	3
3.1.2.    Rakennettu ympäristö.....	3
3.1.3.    Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt.....	4
3.1.4.    Kunnallistekniikka.....	4
3.1.5.    Liikenne ja katuverkko.....	5
3.1.6.    Maanomistus.....	5
3.2.    Suunnittelutilanne.....	5
3.2.1.    Maakuntakaava.....	5
3.2.2.    Yleiskaava.....	7
3.2.3.    Asemakaava.....	8
3.2.4.    Rakennusjärjestys.....	10
3.3.    Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	10
3.3.1.    Luontoselvitys.....	10
3.3.2.    Maisemaselvitys.....	10
3.3.3.    Manneralueen yleiskaavan laatimisen yhteydessä laaditut selvitykset.....	11
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
6.	Vaikutusten arviointi .....	18
6.1.	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön.....	18
6.2.	Liikenteelliset vaikutukset .....	18
6.3.	Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, esteettömyyteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin .....	18
6.4.	Vaikutukset luontoon, maisemaan sekä maa- ja kallioperään.....	19
6.5.	Kuntataloudelliset vaikutukset, toteutettavuus ja energiahuolto .....	19
7.	Asemakaavan toteutus.....	19

#### 1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Käentie asemakaavamuutoksen seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Käentie asemakaavamuutos, luonnos
4. Käentie asemakaavamuutos, ehdotus

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

Rakennus- ja ympäristölautakunta on päättänyt asemakaavan muuttamisesta. Voimassa olevassa Inkoon mannerosien osayleiskaavassa (hyv. 2002) alue ympäristöineen on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (C).

Kaavoituskatsaus 2022 ja kaavoitusohjelma 2022-2024 sisältävät Käentien asemakaavamuutoksen. Käentien asemakaavamuutos laitettiin vireille 15.6.2022 § 59 Rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksellä. OAS ja kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 27.6. – 15.8.2022. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 23.9.-24.10.2022. Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavamuutoksen 12.12.2022 § 280.

Kaavan valmisteluaineistosta saatiin viisi lausuntoa sekä kaksi mielipidettä, joista toisessa oli neljä ja toisessa kaksi allekirjoittajaa. Kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen kaava-aineistoa on täsmennetty saadun palautteen perusteella. Samalla kaavamuutosaluetta laajennettiin koskemaan myös korttelin 237 kiinteistöä 149-480-2-143. Kyseiselle tontille lisättiin vuonna 2019 laaditun vuokrasopimuksen mukaisesti 260 m<sup>2</sup> kokoinen alue, joka irrotettiin kunnan tiealueesta. Vuokrasopimuksessa on todettu katualueen olevan Käentien ja Länsiväylän kohdalla tarpeettoman leveä. Kyseisen katualueen leveys on nyt yhtenäistetty vastamaan suurin piirtein Pikkukaaren leveyttä. Asemakaavaehdotuksesta saatiin viisi lausuntoa. Lausuntojen perusteella ei ollut tarvetta tehdä muutoksia asemakaavaan.

15.3.2022 § 43 Kunnanhallitus, Kaavoitusohjelma 2022-2024

13.6.2022 § 130 Kunnanhallitus, Kaavoituskatsaus 2022

15.6.2022 § 59 Rakennus- ja ympäristölautakunta, Käentien asemakaavamuutos vireille

27.6. – 15.8.2022 kaavaluonnos ja OAS nähtävillä

13.9.2022 § 78 Rakennus- ja ympäristölautakunta, asemakaavaehdotuksen nähtäville asettaminen

23.9. – 24.10.2022 kaavaehdotus nähtävillä

15.11.2022 § 95 Rakennus- ja ympäristölautakunta

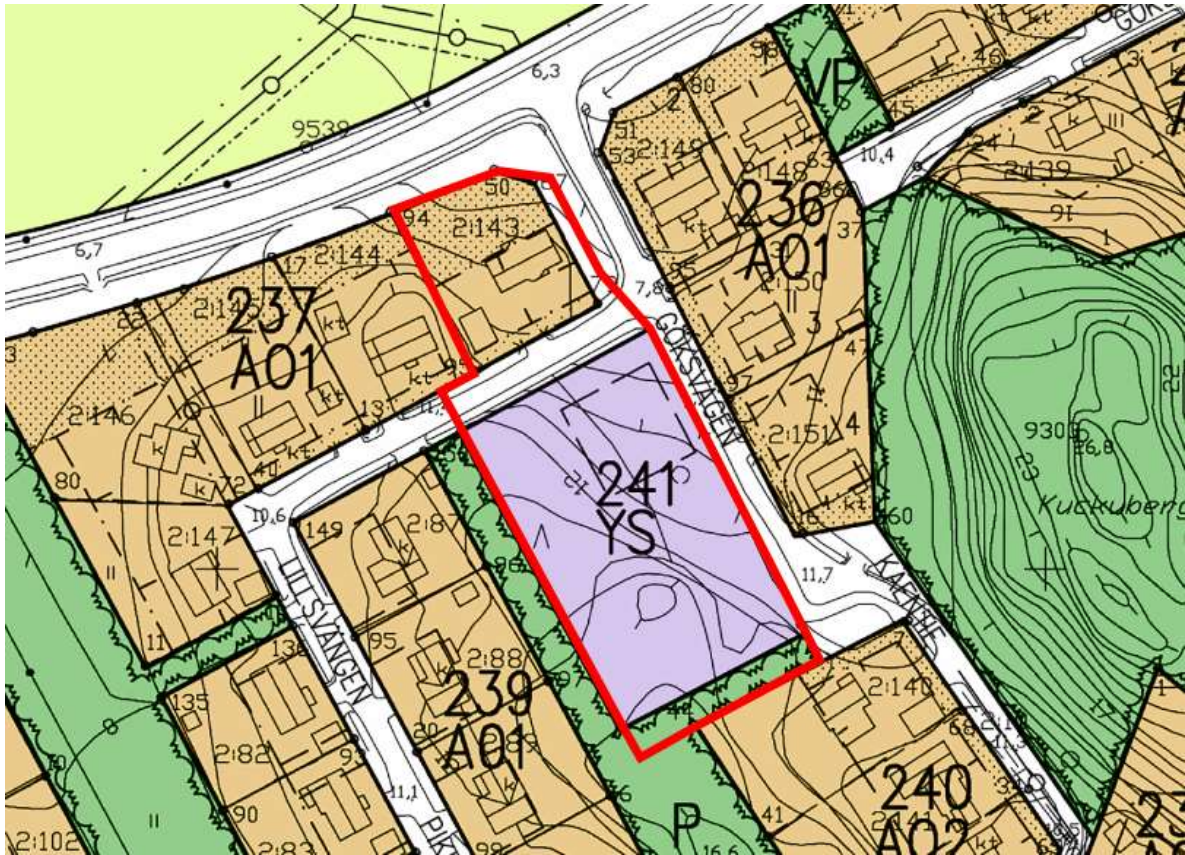
12.12.2022 § 280 Kunnanhallitus

### 2.2. Kaavan keskeinen sisältö ja tavoitteet

Kaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa rakentamattomaksi jäänyt ja nykytilanteessa tarpeeton sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue asumiskäyttöön. Samalla tarkistetaan kortteleiden 241 ja 237 koot.

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. Kaavahanke on kaavataloudellisesti edullinen, koska tonttien myynti ei edellytä kadun tai vesihuollon rakentamista, vaan muodostuvat tontit voidaan liittää olemassa olevaan infraan.

Sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelin 241 käyttötarkoitus muutetaan asumiseen (AO1) siten, että muodostuvalle tontille voidaan rakentaa enintään kaksi asuntoa sisältävä erillinen pientalo. Osa korttelialueesta muutetaan puistoalueeksi (VP), ja korttelin 241 koko pienenee noin 1700 m<sup>2</sup>. AO1-korttelialueella jokaisella asunnolla on oltava tarkoituksenmukaisesti näkösuojattu asuntoon liittyvä pihatila. Yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikkaa kohti ei saa ylittää 300 m<sup>2</sup>. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Kortteli 241 on jaettu kahdeksi tontiksi. Korttelin 237 koko kasvaa noin 260 m<sup>2</sup>.



Kuva 2: Kaavamuutosalueen rajaus ajantasakaavassa (Inkoon kunta, 9/2022).

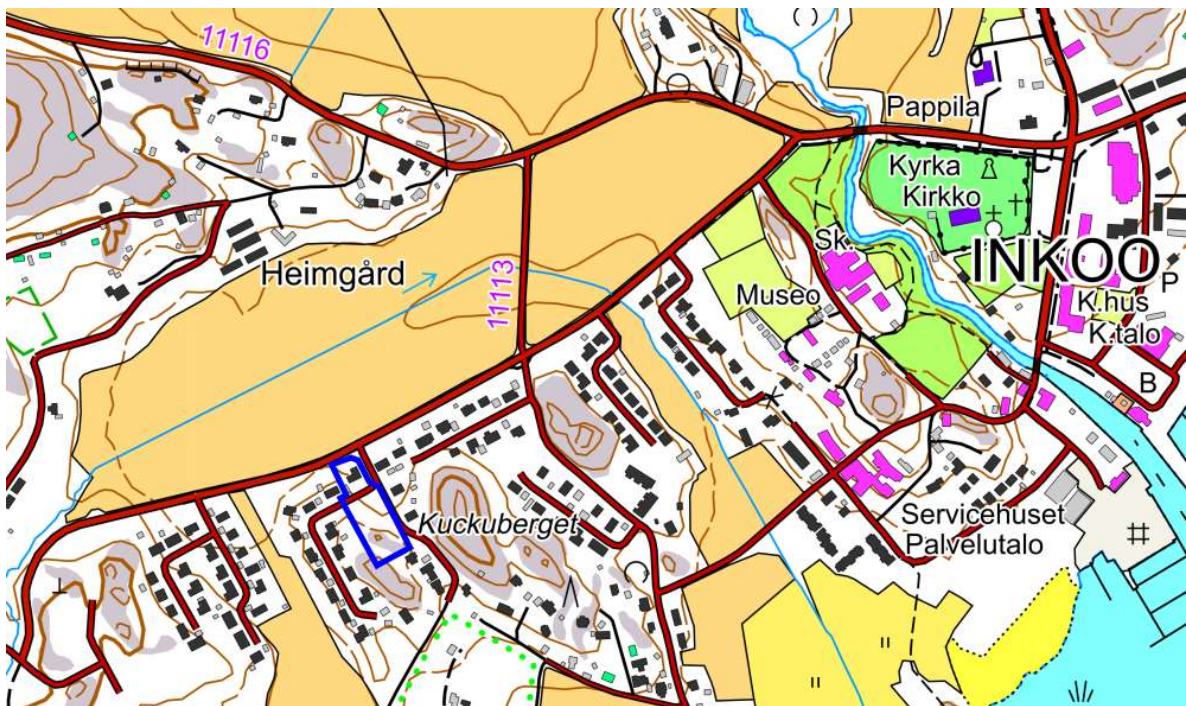
### 2.3. Toteuttaminen

Kaavan toteuttaminen ei vaadi uuden kadun rakentamista. Kunnallistekniikkaan liittyminen toteutuu uusien tonttien osalta pienin toimenpitein. Kiinteistön 149-480-2-143 osalta kunnallistekniikka on jo toteutettu. Rakennusten rakentaminen voi tällöin käynnistyä pian tonttien myymisen jälkeen kaavan saatua lainvoiman talvella 2022-2023.

## 3. Lähtökohdat

### 3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Kaavamuutosalue sijaitsee Inkoon kunnassa, kuntakeskuksen länsipuolella Länsiväylän varrella. Rakentamattoman alueen osalta kaavamuutosalue on tällä hetkellä lähinnä kallioista metsämaata. Suunnittelualue sijaitsee topografialtaan vaihtelevassa maastossa. Alueen kalliokumpu ylittää +15 metrin korkeuskäyrälle, ja matalimmillaan maasto on +9 metrin korkeudella.



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

### 3.1.1. Luonnonympäristö ja sijainti maisemarakenteessa

Suunnittelualue sijoittuu Länsiväylän varrelle, toteutuneen asuinalueen sisällä sijaitsevalle rakentamattomaksi jääneelle, nykytilassaan metsäiselle korttelialueelle, rakennetulle pientalotontille sekä puistoalueelle. Suunnittelualan länsi- ja eteläpuolella alue rajautuu metsäiseen puistoalueeseen. Alueella ei ole luonnonmaiseman kannalta merkittäviä maamerkkejä tai maisemaelementtejä. Kunnan ympäristöpäällikkö on tarkastanut kaavamuutosalueen kesällä 2022. Alueelta ei ole havaittu merkkejä huomioitavista tai suojeltavista luontotyypeistä tai lajeista.

### 3.1.2. Rakennettu ympäristö

#### Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijoittuu olevaan yhdyskuntarakenteeseen, täydentäen sitä rakentamattomaksi jääneen korttelin osalta. Aluetta ympäröivät rakennetut pientalotontit. Pohjois- ja itäpuolelta aluetta rajaavat Länsiväylä sekä Pikkukaaren katualue.

#### Asuminen

Suunnittelualue on korttelin 241 osalta rakentamaton. Alueelle sijoittuu yksi korttelin 237 asuttu omakotitalo.

#### 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

Kallioinen ja metsäinen alue erottuu viereisistä pihapiireistä Käentiellä ja Pikkukaarella, kuitenkin jääden rakennettujen alueiden katveeseen. Kaavamuutosalueeseen kuuluva korttelin 237 pientalotontti rakennuksineen näkyy Länsiväylälle. Alue ei erotu laajemmassa taajamakuvasa.

### Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

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

Kiinteistöllä 149-480-2-143 sijaitsee vuonna 2003 valmistunut omakotitalo sekä vuonna 2012 valmistunut talousrakennus. Rakennuksilla ei ole erityisiä kulttuurihistoriallisia tai rakennustaiteellisia arvoja.



Kuva 4: Kaavamuutosalueella sijaitseva asuinrakennus ja piharakennus.

#### **3.1.3. 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.

#### **3.1.4. Kunnallistekniikka**

Suunnittelualueen vierestä kulkee viemäriinja sekä vesijohto. Alueen kunnallistekniikka on suunniteltu hyödyntämään olemassa olevaa linjausta. Kiinteistön 149-480-2-143 osalta kunnallistekniikka on jo toteutettu.





Kuva 5: Ote vesihuoltoverkostokartasta (Inkoon kunta, 2022).

### 3.1.5. Liikenne ja katuverkko

Lähialueen nykyinen pääväylä on Länsiväylä. Tie on asfalttipäällysteinen paikallistie, jolta johtaa tonttikatuja pientaloalueille. Liikenne on pääosin henkilöautoliikennettä. Länsiväylälle on rakennettu uusi jalkakäytävä. Kaavamuutosalue sijoittuu Käentien ja Pikkukaaren sekä Käentien ja Länsiväylän risteyskohtiin. Käentie ja Pikkukaari ovat asfalttipäällysteisiä tonttikatuja.

#### Joukkoliikenne

Joukkoliikenne ei liikennöi tällä hetkellä suunnittelualan vierestä.

### 3.1.6. Maanomistus

Suunnitteluala koostuu kunnan omistamasta kiinteistöstä 149-480-2-212 sekä yksityisen omistamasta kiinteistöstä 149-480-2-143.

## 3.2. Suunnittelutilanne

### 3.2.1. Maakuntakaava

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 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.

Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset, jotka koskevat erityisesti kaavamuutosaluetta ja sen maankäyttöä:

Kasvun kestävä ohjaaminen sekä liikkuminen ja logistiikka

*Alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä ilmastonmuutoksen hillinnän ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen kannalta kestäviä ratkaisuja.*

*Alue- ja yhdyskuntarakennetta tulee kehittää olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen.*

*Ympärivuotista asumista sekä työpaikkarakentamista on ohjattava ensisijaisesti maakuntakaavassa osoitettuihin keskuksiin, pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle, taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeille sekä palvelukeskittymiin. Keskusten välisten liikenneyhteyksien kehittämistä on tuettava erityisesti joukkoliikenteeseen perustuen.*

*Olemassa olevia taajamia tulee kehittää niiden maankäyttöä täydentäen ja tehostaen ja niiden toiminnallista rakennetta monipuolistaen. Taajama-alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä päivittäisten palveluiden saavutettavuutta. Lisäksi on turvattava riittävät virkistysmahdollisuudet sekä virkistysyhteydet maakunnallisille virkistysalueille.*

*Uudet asuin- ja työpaikka-alueet tulee suunnitella niin, että ne täyttävät kestävästä ympäristön kriteerit: alueiden sijainnin alue- ja yhdyskuntarakenteessa sekä rakentamisen määrän ja tehokkuuden tulee olla sellaista, että monipuolisille toiminnoille, lähipalveluille ja joukkoliikenneyhteyksille sekä lyhyille asiointimatkoille kävellen ja pyöräillen syntyy edellytykset.*

*Maakuntakaavassa osoitettujen keskusten, palvelukeskittymien ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden ulkopuolella tapahtuvan asuin- ja työpaikkarakentamisen tulee ensisijaisesti sijoittua olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Rakentamisen ohjauksessa tulee huomioida olemassa olevan infrastruktuurin mahdollisimman tehokas hyödyntäminen, palveluiden saavutettavuus ja kestävästä liikkumisesta edellytykset.*

*Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, tärinä- ja päästöhaittoja.*

Uusimaa-kaavan Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavassa on osoitettu seuraavat merkinnät suunnittelualan yhteyteen:

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.*

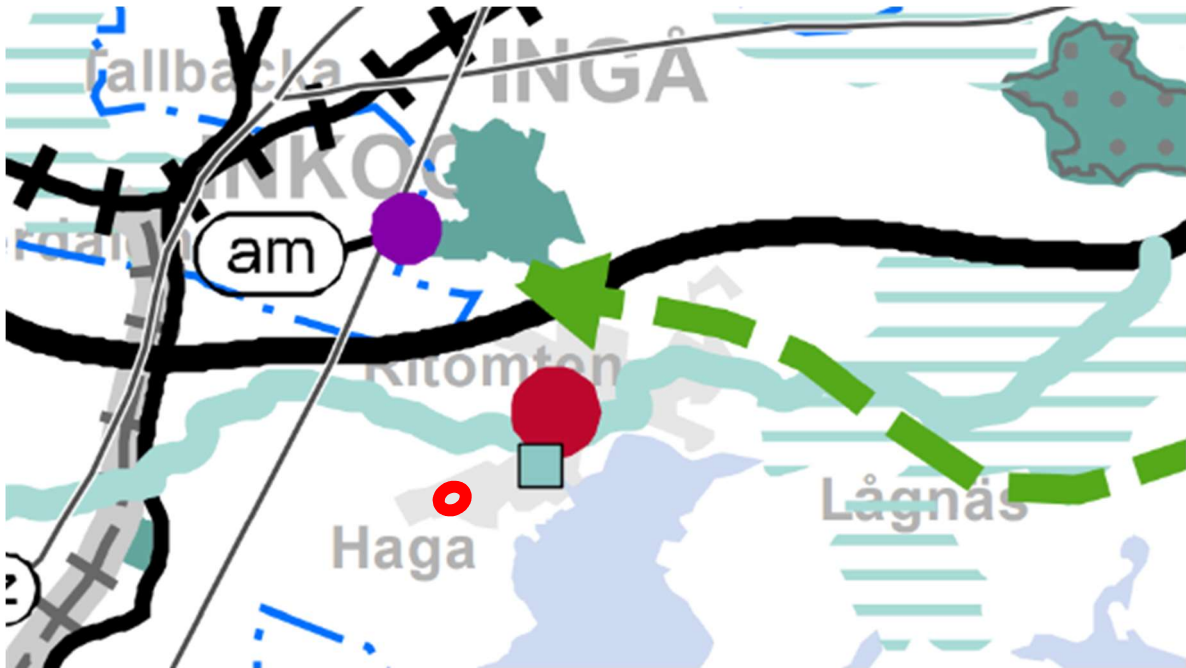
*Aluetta on kehitettävä tiiviinä ja toiminnallisesti monipuolisena palveluiden, työpaikkojen ja asumisen keskittymänä ottaen huomioon sekä asumisen että elinkeinoelämän tarpeet.*

*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 6: Ote epävirallisesta maakuntakaavajoen yhdistelmäkartasta (Uudenmaan liiton tulkinta voimassa olevasta maakuntakaavatilanteesta). Punaisella rajauksella on osoitettu suunnittelualueen likimääräinen sijainti.

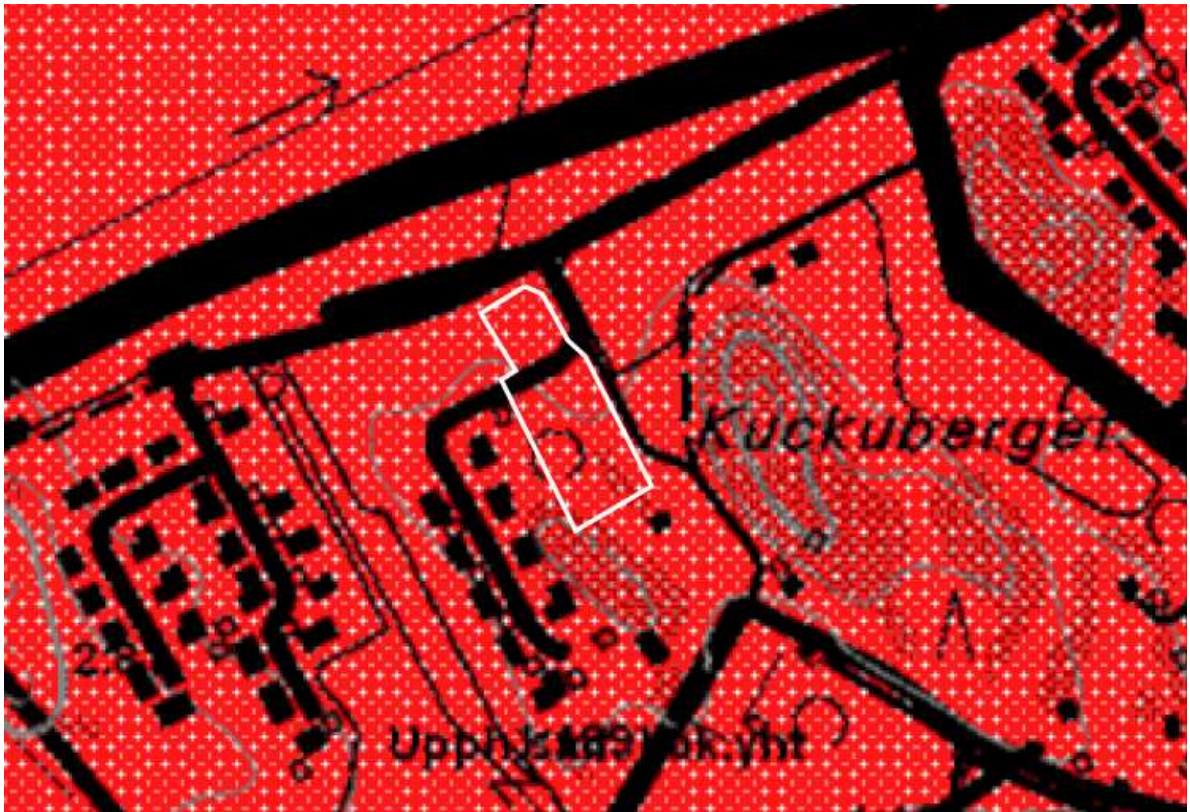
### 3.2.2. Yleiskaava

#### Mantereen yleiskaava

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt alueella voimassaolevan mantereen yleiskaavan 12.12.2002.

#### Mantereen yleiskaavassa on suunnittelualueella seuraavat merkinnät:

Taajamatoimintojen alue (C).



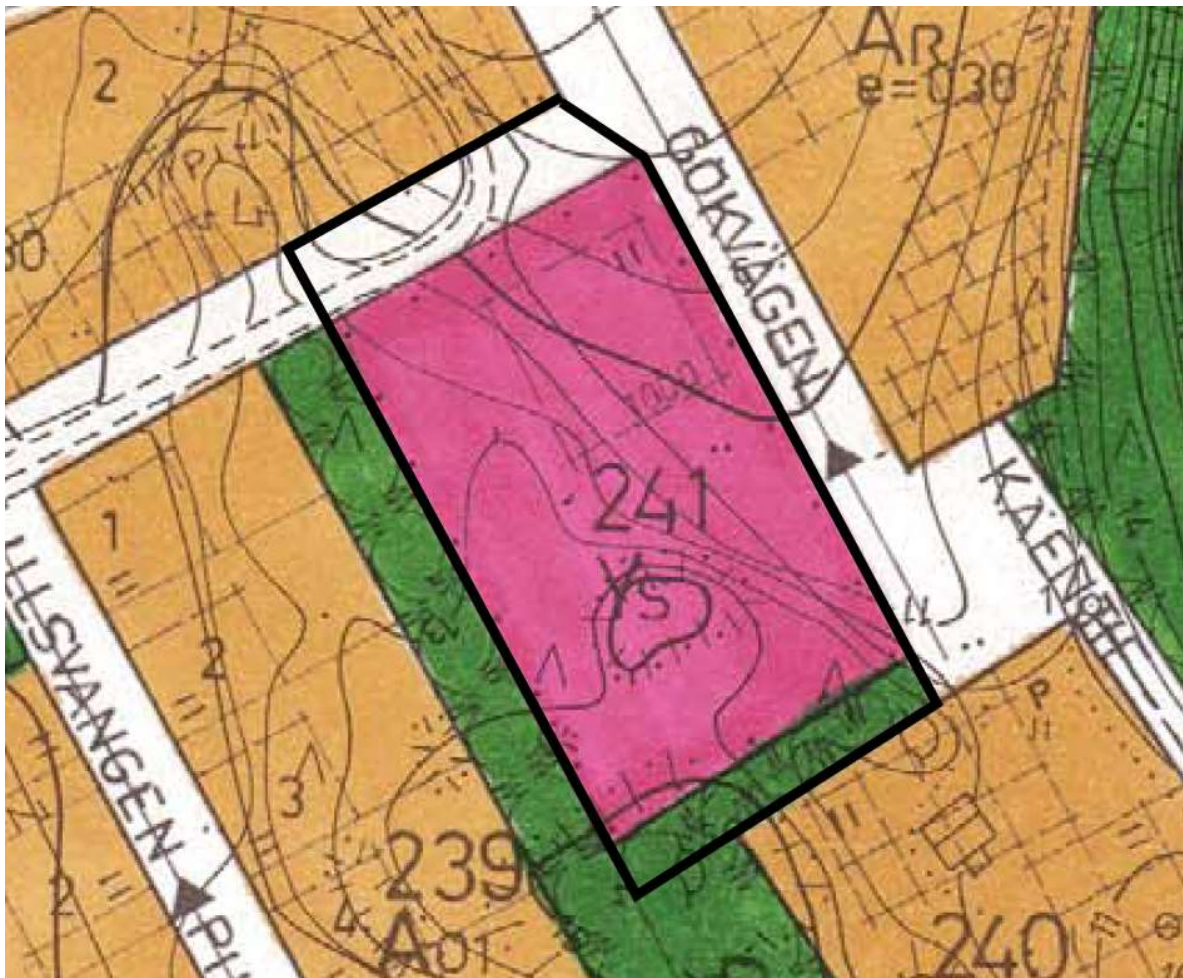
Kuva 7: Ote voimassa olevasta Mantereen yleiskaavasta (Inkoon kunta, 2002). Suunnittelualueen sijainti on osoitettu kuvassa valkoisella.

### 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 Käentien asemakaavamuutosalueella ristiriidassa voimassa olevan mantereen yleiskaavan kanssa.

### 3.2.3. Asemakaava

Kaavamuutosalueelle ovat voimassa 19.8.1977 kunnanvaltuuston hyväksymä asemakaava sekä kortteliin 237 kuuluvan tontin osalta kunnanvaltuuston 31.5.2001 hyväksymä Haga, Västerkulla -asemakaava.



Kuva 8: Ote korttelin 241, puistoalueen sekä katualueen osalta kaavamuutosalueella voimassa olevasta vuoden 1977 asemakaavasta (Inkoon kunta, 1977). Mustalla rajauksella on osoitettu kaavamuutosalueessa mukana olevat osat.



Kuva 9: Ote korttelin 237 kiinteistön 149-480-2-143 sekä katualueen osalta kaavamuutosalueella voimassa olevasta Haga, Västerkulla –asemakaavasta (Inkoon kunta, 2001). Tummanpunaisella rajauksella on osoitettu kaavamuutosalueessa mukana olevat osat.

19.8.1977 kunnanvaltuuston hyväksymässä asemakaavassa on kaavamuutosalueella seuraavat merkinnät:

Sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YS).

Suurin sallittu kerrosala neliömetreissä (1000).

Puistoalue (P).

Roomalainen numero, joka osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun varsinaisen kerrosluvun (II).

Ohjeellinen rakennusalan, ajoradan tms alueen raja.

Korttelin numero (241).

Korttelin, korttelin osan tai alueen raja.

Haga, Västerkulla –asemakaavassa on kaavamuutosalueella seuraavat merkinnät:

Enintään kaksi asuntoa sisältävien erillisten pientalojen korttelialue (AO1).

*Jokaisella asunnolla on oltava tarkoituksenmukaisesti näkösuojattu asuntoon liittyvä pihatila.*

*Yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikkaa kohti ei saa ylittää 300 m<sup>2</sup>.*

Istutettava alueen osa.

Rakennusala.

Korttelin numero (237).

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen suurimman sallitun kerrosluvun.

Katu.

### 3.2.4. Rakennusjärjestys

Inkoon kunnan rakennusjärjestys on astunut voimaan vuonna 2002.

### 3.3. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Aluetta koskevat selvitykset ja suunnitelmat on lueteltu alla:

- 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.

#### 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 erillisinä saarekkeina. Useimmat näistä alueista ovat rakentamiseen tai viljelyyn tähän mennessä kelpaamattomina pidettyjä kallio- tai kosteikkoalueita lähiympäristöineen. Nykyään tällaisetkin alueet ovat potentiaalisia rakennusalueita.

#### 3.3.2. Maisemaselvitys

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

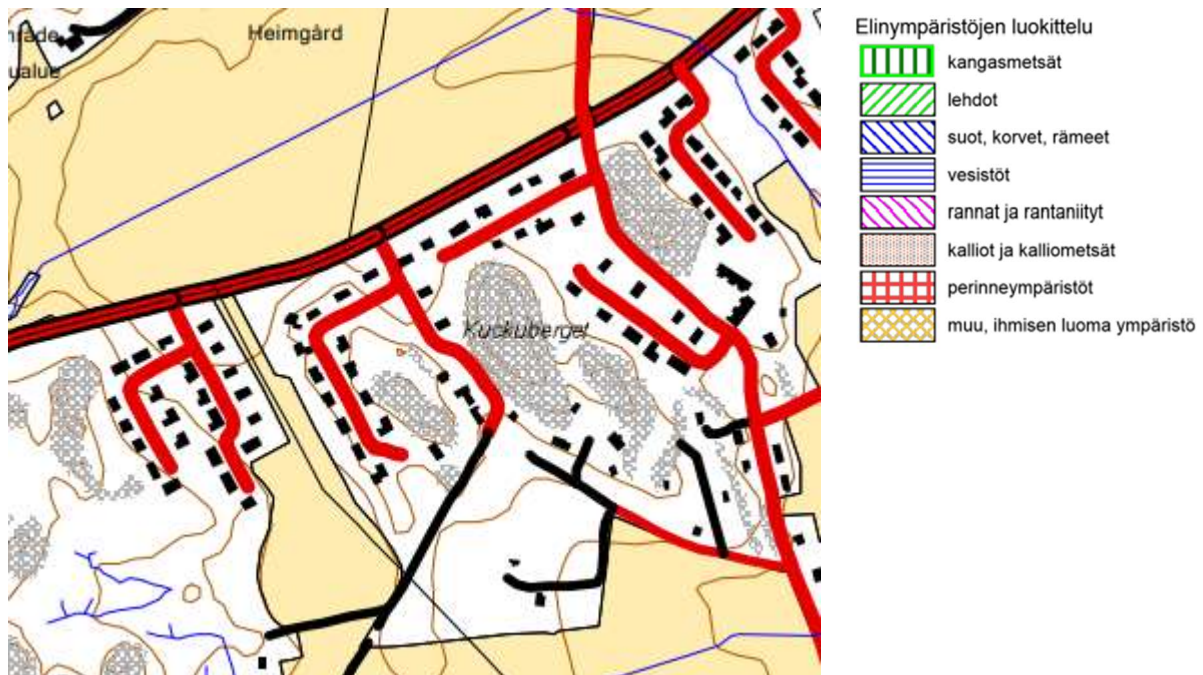
- Maisemakuvallisesti ja historiallisesti tärkeimmille alueille, kuten vanhat peltoalueet ja -saarekkeet, ei tule esittää asumista.
- Rakennusten sijoittelussa tulisi pyrkiä perinteiseen kylämäiseen miljööseen.
- Teiden varsille voitaisiin muodostaa kylänraittimaista sijoittelua.
- Metsäalueilla tontit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

Maisemaselvityksessä ei ole annettu toimenpidesuosituksia asemakaavamuutosalueen osalta (osa-alue 4).

### 3.3.3. Manneralueen yleiskaavan laatimisen yhteydessä laaditut selvitykset

#### Luontoselvitys 2013

Inkoon manneralueen yleiskaavan laatimisen yhteydessä tehdyssä luontoselvityksessä (Luontotieto Keiron Oy, 2015) kaavamuutosalueelta ei ole tunnistettu erityisiä luontokohteita.



Kuva 10: Ote luontoselvityksen liitekartasta 19 (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 vastaamaan nykyistä tarvetta. Toteuduttuaan hanke lisää kunnan asuintonttitarjontaa sekä täydentää olevaa yhdyskuntarakennetta valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden sekä Uusimaa kaavan 2050 mukaisesti.

### 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 25.6.2022.

#### 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.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto olivat nähtävillä 27.6.–15.8.2022 Inkoon kunnantalolla ja kunnan kotisivuilla. Nähtävälle asettamisesta kuulutettiin paikallislehdissä ja kunnan kotisivuilla. Osallisille varattiin mahdollisuus nähtävillä olon aikana jättää valmisteluaineistosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kirjallisen mielipiteensä. Viranomaisilta pyydettiin lausunnot. Annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin on laadittu vastineet.

Kaavaluonnos tarkistettiin kaavaehdotukseksi. Ehdotus oli nähtävillä 23.9.-24.10.2022. Nähtävälle asettamisesta kuulutettiin kunnan kotisivuilla. Ehdotus asetettiin nähtävälle Inkoon kunnantalolle ja kunnan kotisivuille. Osallisilla oli nähtävillä olon aikana mahdollisuus jättää kaavaehdotuksesta kirjallinen muistutus. Viranomaisilta pyydettiin lausunnot. Annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin on laadittu vastineet.

Inkoon kunnanhallitus hyväksyi asemakaavamuutoksen 12.12.2022 § 280. 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.

#### 4.3.4. Kaavaprosessin aikana annetut muistutukset ja lausunnot

##### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto

Kaavan valmisteluaineistosta saatiin viisi lausuntoa sekä kaksi mielipidettä, joista toisessa oli neljä ja toisessa kaksi allekirjoittajaa. Lausuntojen pääkohdat koskivat lisäystä kaavamääräyksiin rakennusten sovittamisesta rakennuspaikan olevaan maastoon, muutosta aitakorkeuksiin sekä liian taajan rakentamisen välttämistä. Uudenmaan ELY-keskus ja Uudenmaan liitto eivät jättäneet lausuntoja. Yksityisen jättämät muistutukset koskivat AO1-korttelialueeksi muuttuvan korttelin 241 ja sitä ympäröivien asuintonttien välisen puistoalueen riittävää leveyttä, kaavoitettavien tonttien lukumäärää sekä kaavamuutosalueella sijaitsevaa jätepistettä.

Saatujen lausuntojen ja mielipiteiden perusteella kaavaehdotukseen on vähennetty AO1-tonttien lukumäärää kolmesta kahteen, pienennetty korttelialuetta 241 samalla kasvattaen naapurikiinteistöjen ja korttelin 241 välistä puistoaluetta sekä täsmennetty kaavamääräyksiä koskien aitaamisen ja rakennusten sijoittamisen sovittamista rakennuspaikan olevaan maastoon.

##### Asemakaavaehdotus

Asemakaavaehdotuksesta saatiin viranomaisilta viisi lausuntoa. Lausuntojen perusteella ei ollut tarvetta tehdä muutoksia asemakaavaan. Kaavaehdotuksesta ei saatu muistutuksia.

#### 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 elinkeinojen 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 alueidenkäyttötavoitteet 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 ilmastonmuutoksen 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 keskitetyksi 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 toteutumattomia asemakaavoja nykyisen kysynnän mukaiseksi.

## 5. Asemakaavamuutoksen kuvaus

### 5.1. Yleisperustelu ja –kuvaus

Kaavamuutosalueelle on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YS). Nykyisen asemakaavan mukaiselle YS-korttelialueelle ei ole alueella tarvetta, joten kaavamuutoksessa käyttötarkoitus muutetaan enintään kaksi asuntoa sisältävien erillisten pientalojen korttelialueeksi (AO1) ympäröivien korttelialueiden mukaisesti. Samalla tarkastellaan korttelialueen kokoa ja osa siitä muutetaan puistoksi (VP). Korttelin 237 osalta kaavamuutoksessa tarkistetaan kiinteistön 149-480-2-143 rajat.

Kaavan toteuttaminen ei edellytä uuden kadun toteuttamista. Kortteli 241 on liitettävissä pienin toimenpitein olevaan kunnallistekniseen verkostoon.

### 5.2. Asemakaavan kuvaus

Asemakaavamuutos sisältää enintään kaksi asuntoa sisältävien erillisten pientalojen korttelialuetta (AO1), puistoa (VP) sekä katualuetta.

AO1-korttelialueella jokaisella asunnolla on oltava tarkoituksenmukaisesti näkösuojattu, asuntoon liittyvä pihatila. Maanpäällistä kellarikerrosta ei sallita. Yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikkaa kohti ei saa ylittää 300m<sup>2</sup>. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Rakennukset tulee sovittaa rakennuspaikan olevaan maastoon. Kallioleikkauksia ja maaston pengerryksiä tulee välttää.

Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap/asunto. Vähintään 1 ap/asunto tulee sijoittaa autotalliin tai -katokseen.

Istutettavan tontin osan merkinnällä varustetut tontinrajat on varustettava enintään 1.2 m korkealla pensas- tai puuaidalla.

Rakennukset tulee varustaa harjakatolla tai pulpettikatolla. Julkisivujen tulee olla yleissävyltään vaaleita.



Kuva 11: Ote asemakaavamuutoksen kaavakartasta (Inkoon kunta 11/2022).

# INGÅ KOMMUN WESTERKULLA

DETALJPLANEÄNDRING 1:2000  
Göksvägen detaljplaneändring

Detaljplaneändringen berör kvarter 241  
samt parkområde.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH  
–BESTÄMMELSER

**AO1**

Kvartersområde för separata småhus innehållande högst två lägenheter. Varje bostad bör ha eget gårdsutrymme som ansluter sig direkt till bostaden och som är ändamålsenligt skyddat mot insyn. Källarvåning ovanför markniva tillåtes inte. Sammanlagd våningsyta per byggnadsplats får inte överstiga 300 m<sup>2</sup>.

**VP**

Park.

Linje 3 meter utanför  
planeändringsområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och  
områdesgräns.

Tvärstrecken anger på vilken sida av  
gränsen beteckningen gäller.

Riktgivande tomtgräns.

**241**

Kvartersnummer.

**2**

Nummer på riktgivande tomt.

**II**

Romersk siffra anger största tillåtna  
antalet våningar i byggnaderna, i  
byggnad eller i en del därav.

Byggnadsyta.

Byggnadsyta där ekonomibygnad får  
placeras.

Del av område som skall planteras.

Gata.

# INKOON KUNTA WESTERKULLA

ASEMAKAAVAN MUUTOS 1:2000  
Käentie asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee  
korttelia 241 sekä puistoaluetta.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA  
–MÄÄRÄYKSET

Enintään kaksi asuntoa sisältävien erillisten pientalojen korttelialue. Jokaisella asunnolla on oltava tarkoituksenmukaisesti näkösuojattu, asuntoon liittyvä pihatila. Maanpäällistä kellarikerrosta ei sallita. Yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikkaa kohti ei saa ylittää 300 m<sup>2</sup>.

Puisto.

3 m kaavamuutosalueen rajan ulkopuolella  
oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon  
merkintä kohdistuu.

Ohjeellinen tontin raja.

Korttelin numero.

Ohjeellinen tontin numero.

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

Rakennusala.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa  
talousrakennuksen.

Istutettava alueen osa.

Katu.

Kuva 12: Asemakaavamerkinnät ja –määräykset (Inkoon kunta 11/2022).

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER	YLEISMÄÄRÄYKSET
1. Minimiantalet bilplatser är 1 bp/bostad. Åtminstone 1 bp/bostad bör förläggas i garaget eller biltaket.	1. Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat 1ap/asunto. Vähintään 1 ap/asunto tulee sijoittaa autotalliin tai -katokseen.
2. Gräns med beteckning för del av tomt som skall planteras bör förses med högst 1.2 m hög häck eller träplank.	2. Istutettavan tontin osan merkinnällä varustetut tontinrajat on varustettava enintään 1.2 m korkealla pensas- tai puuaidalla.
3. Byggnaderna bör förses med åstak eller pulpettak. Fasaderna skall göra ett ljust intryck.	3. Rakennukset tulee varustaa harjakatolla tai pulpettikatolla. Julkisivujen tulee olla yleissävyltään vaaleita.
4. Byggnaderna bör placeras så att de passar byggplatsens nuvarande terräng. Bergsprängningar och terrängutfyllnad bör undvikas.	4. Rakennukset tulee sovittaa rakennuspaikan olevaan maastoon. Kalliioleikkauksia ja maaston pengerryksiä tulee välttää.

Kuva 13: Asemakaavamerkinnet ja -määräykset (Inkoon kunta 11/2022).

### 5.3. Mitoitus

Alueen kokonaismitoitus on esitetty seuraavassa taulukossa.

Kaavamuutosalueen laajuus	Kokonaisrakennusoikeus	Aluetehekkuus
0,67 ha	900 k-m <sup>2</sup>	0,13

AO1-korttelialueiden yhteenlaskettu pinta-ala on 4 075 m<sup>2</sup>.

Korttelialueiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 900 k-m<sup>2</sup>.

VP-alueen pinta-ala on 2 124 m<sup>2</sup>.

Katualueen pinta-ala on 481 m<sup>2</sup>.

#### 5.3.1. Liikenne

Kaavamuutosalueen ajoneuvo- ja kevyt liikenne tukeutuu Länsiväylään. Kaavamuutoksen AO-1 korttelialueet sijoittuvat Käentien ja Pikkukaaren tonttikatujen kulmaukseen, joiden kautta toteutetaan myös kulku kaavan mukaisille tonteille.

#### 5.3.2. Palvelut ja elinkeinot

Kaavamuutosalueella ei sijaitse erityisiä palveluita tai elinkeinoja.

#### 5.3.3. Yhdyskuntatekninen huolto

Kaavamuutosalue tukeutuu alueella jo olevaan kunnallistekniseen verkostoon. Nykyinen viemäri linja sekä vesijohto kulkevat kaavamuutosalueen vierestä.

#### 5.3.4. Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Kaavamuutosalueen rakentamattomat osat ovat kallioperäistä metsäaluetta. Alueella ei oletettavasti sijaitse pilaantuneita maita.

#### 5.3.5. Kaavan mukainen luonnonympäristö

Kaavamuutoksessa muutetaan osa voimassa olevan asemakaavan YS-korttelialueesta puistoksi sekä säilytetään olevat puistoalueet. Puistoksi merkityt alueet ovat nykytilassaan metsäisiä ja pitkälti luonnontilaisia. Kaavamuutosalueelta ei ole tunnistettu luonnon kannalta oleellisia huomioitavia seikkoja.

Korttelialueille on merkitty istutettavia alueen osia. Tavoitteena on sopeuttaa uusi asuinkorttelialue maisemakuvallisesti ympäröivään puistoon sekä jatkaa Käentien ja Pikkukaaren asuinkortteleiden piha-alueiden rakennustapaa.

#### 5.4. Kaavan mukaiset suojelukohteet

Kaava-alueella ei sijaitse suojelukohteita.

#### 5.5. Ympäristön häiriötekijät

Uusi maankäyttö ei ole luonteeltaan ympäristöhäiriöitä tuottavaa, eikä se aiheuta muutettavaan asemakaavaan suhteutettuna merkittävää häiriötä naapureille.

#### 5.6. Nimistö

Nykyinen nimistö säilyy.

## 6. Vaikutusten arviointi

### 6.1. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavamuutoksella saadaan jo kaavoitettu, mutta yhä rakentamaton alue todennäköisemmin käyttöön. Nykyisen asemakaavan mukaiselle pienelle sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle (YS) ei ole puolestaan alueella tarvetta, kun taas kunnan asuintonteista on pulaa.

Asemakaavamuutoksen mukainen ratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan mukainen. Kaavamuutosalue sijoittuu rakennetun pientaloalueen sisään. Kaavamuutoksessa YS-korttelialue muutetaan enintään kaksi asuntoa sisältävien erillisten pientalojen korttelialueeksi (AO1). Asuintarkoitukseen muuttuva kortteli täydentää luontevasti olevaa asuinaluetta sekä yhdyskuntarakennetta.

Muuttuva kortteli 241 sopeutuu ympäristöönsä. AO1-korttelialueeksi muuttuvan korttelin tapaan myös lähistöllä sijaitsevat asuinrakennukset ovat julkisivuväriykseltään vaaleita, yksi- ja kaksikerroksisia sekä harjakattoisia. Korttelin pienenevä rakennusoikeus on sitä ympäröivien AO1-korttelialueiden kanssa saman suuruinen. Kaavamuutosalue on yksittäisenä alueena kuitenkin kooltaan pieni ja siten määrällisiltä vaikutuksiltaan rajattu.

### 6.2. Liikenteelliset vaikutukset

Asemakaavamuutoksessa korttelin 241 tonttien määrä muuttuu yhdestä tontista kahteen. Rakentamisen toteutumisesta riippuen, tulee tonteilta näin toteutumaan joko yksi tai kaksi tonttiliittymää. Muutettavan asemakaavan mukainen YS-korttelialue muodostaisi todennäköisesti enemmän liikennettä kuin sen tilalle nyt sijoitettu AO1-korttelialue. Näin ollen asemakaavamuutos todennäköisesti jossain määrin vähentää korttelialueen muodostamaa liikennettä.

Kortteli 237 laajenee katualueelle. Laajennuksen kohdalla katualueen on todettu olevan tarpeettoman leveä, ja korttelialueen laajentumisen myötä se saadaan kavennettua sen yhteydessä olevia tonttikatuja vastaavaksi. Kaventuva katualue on jo rakennettu, eikä muutos vaikuta liikenteen toimivuuteen.

### 6.3. Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, esteettömyyteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Asuinkäyttöön osoitettu korttelialue 241 tuo alueelle lisää asukkaita ja sitä myötä ympärivuorokautista elämää, kun taas sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien

rakennusten korttelialueen käyttö on luonteeltaan enemmän päiväaikaan rajoittuvaa. Asuinalueen väkiluvun maltillinen kasvu mahdollistaa osaltaan alueen yhteisöllisyyden kehittymistä. Alueelta poistuva YS-korttelialue heikentää asemakaavatasolla alueen asukkaiden mahdollisuuksia lähipalveluihin, mutta koska korttelialuetta ei ole koskaan toteutettu eikä sillä ole todettu olevan alueella tarvetta, ei sen muuttuminen asuinkäyttöön todellisuudessa vaikuta palveluiden saavutettavuuteen.

Puistoalue laajenee asemakaavamuutoksessa. Kaavamuutos ei katkaise merkittäviä virkistysreittejä, eikä se siten heikennä puiston käyttämistä virkistysalueena.

Alueella ei ole tiedossa merkittäviä kulttuuriperintöön tai rakennettuun ympäristöön liittyviä arvoja.

#### 6.4. Vaikutukset luontoon, maisemaan sekä maa- ja kallioperään

Asemakaavamuutoksen myötä korttelialue 241 pienenee ja puistoalue laajenee, mikä vähentää asemakaavan toteuttamisesta luontoon ja maisemaan aiheutuvia vaikutuksia. Muutettavan asemakaavan mukainen YS-korttelialue ei ole alueelle kuitenkaan toteutunut, eikä sille nähdä alueella tarvetta. Asemakaavamuutoksen mukainen maankäyttö toteutuu todennäköisemmin, ja lähes luonnontilainen alue muuttuu sen myötä rakennetuksi. Näin ollen, vaikka korttelialue pieneneekin ja puistoalue kasvaa, heikentää kaavamuutos alueen luontoarvoja. Alueella ei kuitenkaan ole mainittavaa merkitystä luontoalueena ja nykyisen luonnonympäristön väistyminen köyhdyttää luonnon monimuotoisuutta vain paikallisesti. Korttelialueen laajennus ei katkaise viheryhteyksiä. Asuinkorttelialueen reunoille on määritetty istutettavaa aluetta, joka pehmentää rakentamisen ja luonnon välistä rajaa. Istutettava alue Käentien ja Pikkukaaren puolella lisää katualueen viihtyisyyttä ja suojaa osaltaan tulevaa asuinrakentamista liikenteen haitoilta.

Muutettavassa asemakaavassa ohjeellinen rakennusala on merkitty korttelin 241 alavimmalle osalle. Asemakaavamuutoksessa rakennusala ulottuu laajemmalle, osin kalliisemmille paikoille. Jotta minimoidaan kaavan mukaisen maankäytön vaikutukset maa- ja kallioperään, on kaavamuutokseen lisätty yleismääräys, jonka mukaan rakennukset tulee sovittaa rakennuspaikan olevaan maastoon sekä kalliioleikkauksia ja maaston pengerryksiä välttää. Korttelialueen pienenevä rakennusoikeus vähentää osaltaan kaavan mukaisesta rakentamisesta aiheutuvia vaikutuksia.

Kaavamuutosaluetta ympäröivät asuinkorttelit on osin aidattu tonttien rajoilta, kuten on määrätty tehtäväksi kyseisiä korttelialueita ohjaavassa asemakaavassakin. Asemakaavamuutoksen kaavamääräyksissä ohjataan aitaamaan tontinrajat enintään 1.2 m korkealla pensas- tai puuaidalla, mikä vastaa lähistöllä toteutuneita ratkaisuja sopien näin alueen maisemakuvaan.

#### 6.5. Kuntataloudelliset vaikutukset, toteutettavuus ja energiahuolto

Inkoossa on kaavoitusprosessin aikana pulaa myytävistä pientalorakentamiseen soveltuvista tonteista, ja Käentien asemakaavamuutoksella saadaan osaltaan vastattua tähän tarpeeseen. Asemakaavamuutoksen alainen alue on kunnan omistuksessa. Kunta saa maa-alueidensa myymisestä ja vuokraamisesta tuloja, ja nykyisellä kysynnällä nyt muodostuvat tontit saadaan aikaisempaa todennäköisemmin myytyä ja rakennettua valmiiksi.

Asemakaavamuutos ei lisää alueen rakentamiskustannuksia, eikä sen toteuttaminen vaadi uusia tieyhteyksiä. Alue on yhä kytkettävissä luontevasti kunnallistekniseen verkostoon.

## 7. Asemakaavan toteutus

Alueen kunnallistekniikka on jo rakennettu. Rakentamisen toteuttaa tontin tuleva omistaja.

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	149 Inkoo	Täyttämispvm	22.12.2022
Kaavan nimi	Käentie asemakaavamuutos		
Hyväksymispvm	12.12.2022	Ehdotuspvm	13.09.2022
Hyväksyjä	H-kunnanhallitus	Vireilletulosta ilm. pvm	25.06.2022
Hyväksymispykälä	280	Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus	149H121222A280		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,6680	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,6680

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,6680</b>	<b>100,0</b>	<b>900</b>	<b>0,13</b>	<b>0,0000</b>	<b>-400</b>
A yhteensä	0,4075	61,0	900	0,22	0,2694	600
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-0,4144	-1000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,2124	31,8	0		0,1703	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0481	7,2	0		-0,0253	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä				



## Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,6680</b>	<b>100,0</b>	<b>900</b>	<b>0,13</b>	<b>0,0000</b>	<b>-400</b>
<b>A yhteensä</b>	0,4075	61,0	900	0,22	0,2694	600
AO1	0,4075	100,0	900	0,22	0,2694	600
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>	0,0000		0		-0,4144	-1000
YS	0,0000		0		-0,4144	-1000
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	0,2124	31,8	0		0,1703	0
VP	0,2124	100,0	0		0,1703	0
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,0481	7,2	0		-0,0253	0
Kadut	0,0481	100,0	0		-0,0253	0
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						