

Rosvokuja
Asemakaavamuutos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Päivitetty 28.2.2023



Kuva 1. Alustava kaavamuutosalueen sijainti opaskarttapohjalla.

Suunnittelualue

Asemakaavamuutos koskee Inkoon Prästgårdsbergetin kaava-alueen erillisten pientalojen korttelialueelle (AO1) osoitettua korttelin 548 osaa sekä maa- ja metsätalousaluetta (M). Alustava kaavamuutosalueen raja on osoitettu kuvassa 2.

Suunnittelun lähtökohdat

Kaavoitustilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Alueidenkäyttötavoitteet tulee ottaa huomioon alueen suunnittelussa sekä käsitellä kaavaselostuksessa, sikäli kun kaava-alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. (MRL 25§)

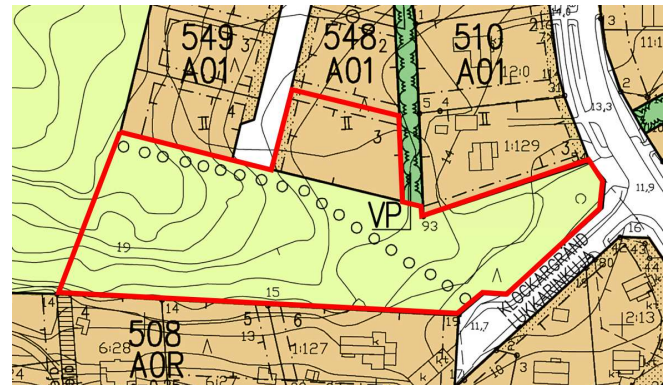
Maakuntavaltuuston hyväksymä Uusimaa-kaava 2050

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

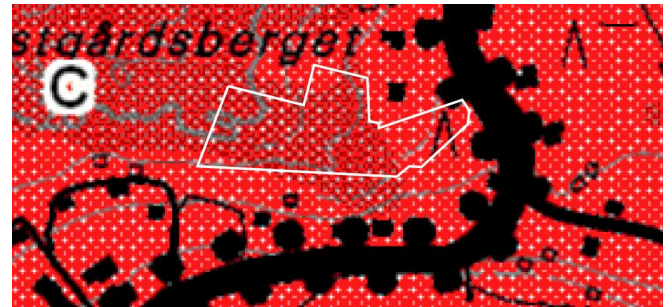
Hallinto-oikeus kumosi maakuntakaavojen hyväksymispäätökset siltä osin kuin kaavaratkaisuilla oli tarkoitus kumota aiempien maakuntakaavojen Natura 2000 -alueita ja luonnonsuojelualueita koskevia merkintöjä. Lisäksi Hallinto-oikeus kumosi taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden kaavamääräyksestä osan, 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 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,



Kuva 2. Alustava kaavamuutosalueen raja.



Kuva 3. Ote voimassa olevasta manneralueiden osayleiskaavasta (Inkoon kunta, 2002). Suunnittelualueen sijainti on osoitettu kuvassa valkoisella.

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 keskuksat, jotka ovat kuntien hallinnollisia keskuksia tai asumisen, työpaikkojen ja palveluiden keskittymiä. Lisäksi suunnittelualue on osa kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta (Suurkirkontie). Kyseisellä merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet sekä maisemanähtävyydet, valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet, tiet ja kohteet, maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt sekä valtakunnalliset maisemanhoitoalueet.

Yleiskaava

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt alueella voimassaolevan Inkoon manneralueiden yleiskaavan 12.12.2002. Yleiskaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (C).

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 kaava-alueella ristiriidassa voimassa olevan mantereen yleiskaavan kanssa.

Asemakaava

Alueelle on voimassa 5.2.2004 kunnanvaltuuston hyväksymä Prästgårdsberget -asemakaava.

Asemakaavamääräyksen mukaan AO1-korttelialueelle saa rakentaa enintään kaksi asuntoa sisältävän, kaksikerroksisen erillisen pientalon. Jokaisella asunnolla on oltava tarkoituksenmukaisesti näkösuojattu asuntoon liittyvä pihatila. Yhteenlaskettu kerrosala tonttia kohden ei saa ylittää 300 m².

Rakennusjärjestys

Inkoon kunnan rakennusjärjestys on astunut voimaan vuonna 2002.

Maanomistus ja hallinta

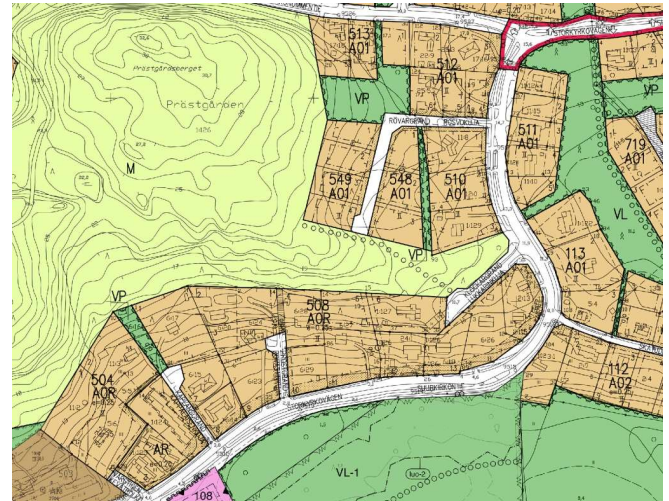
Suunnittelualue sijaitsee Inkoon seurakunnan omistamalla kiinteistöllä 149-452-1-126 sekä kunnan omistamalla kiinteistöllä 149-452-1-137.

Muut aluetta koskevat päätökset

- Kaavoitusohjelma kh 2022-2024 15.3.2022 § 43

Suunnittelun määrittely ja tavoitteet

Kaavamuutoksen tarkoituksena on alueella voimassa olevan kaavaratkaisun tehostaminen kaavataloudellisesta näkökulmasta siten, että rakentamattoman, jo kaavoitetun Rosvokujan päähän lisätään kaksi erillisten pientalojen tonttia. Lisäksi Rosvokujan toimivuutta parannetaan kasvattamalla sen kääntöpaikkaa. Kaavamuutoksella pyritään turvaamaan myös alueen virkistyskäyttömahdollisuudet muuttamalla osa maa-



Kuva 4. Ote voimassa olevasta Prästgårdsberget –asemakaavasta.

ja metsätalousalueesta puistoksi sekä tarkistamalla virkistysreitit linjausta.

Suunnitelman kuvaus

Asemakaavalla muodostuu erillisten pientalojen korttelialuetta (AO1) sekä puistoa (VP). AO1-korttelialueiden välissä on yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Puistoalueella menee virkistysreitti.

AO1-korttelialueelle muodostuu asemakaavamuutoksella kaksi uutta tonttia. Lisäksi yhtä AO1-korttelialueella olevaa tonttia pienennetään, jotta kääntöpaikalle saadaan tilaa. AO1-korttelialueelle saa rakentaa enintään kaksi asuntoa sisältävän erillisen pientalon. Jokaisella asunnolla on oltava tarkoituksenmukaisesti näkösuojattu asuntoon liittyvä pihatila. Suurin sallittu kerrosaluku on kaksi. Yhteenlaskettu kerrosala tonttia kohden ei saa ylittää 300 m².

Kaavan valmistelu- ja ehdotusvaiheen aineisto on tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa.

Suunnittelun eteneminen

Kaavaehdotusvaiheessa laaditaan asemakaavakartta, joka asetetaan nähtäville MRL 65§:n mukaisesti. Kaavakartta tarkistetaan saadun palautteen perusteella tarvittaessa ennen hyväksymistä.

Selvitykset

Kaavoituksen pohjana käytetään aiempia selvityksiä ja tietoja. Asemakaavamuutoksen johdosta alueella ei ilmene merkittäviä uusia selvitystarpeita.

Laadittuja selvityksiä:

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

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 selvittäessä 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, joka sisältää kaavan valmisteluaineiston, sekä kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville Inkoon kunnantalolla (Rantatie 2, 10210 Inkoo) sekä kunnan kotisivuilla. Kunnan asukkailla ja muilla osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavasta kaavan nähtävilläoloaikoina.

Tarvittavilta viranomaisilta pyydetään lausunnot.

Suunnittelun päätöksentekovaiheet, vaikutusten arviointi sekä osallistumismenettelyt

Kaavoituksen vireilletulo

Rakennus- ja ympäristölautakunnan 15.6.2022 § 60 päätöksellä. Kaavoituksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta kuulutetaan. Osallisille ilmoitetaan kaavoituksen vireilletulosta.

Mielipiteen esittäminen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavan valmisteluaineistosta

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

Kaavaehdotus

Saatujen mielipiteiden ja lausuntojen pohjalta laaditaan kaavaehdotus, joka asetetaan nähtäville Inkoon kunnantalolla ja kunnan kotisivuilla. Nähtäville asettamisesta kuulutetaan kunnan kotisivuilla. Osalliset voivat nähtävilläolon 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	
kesäkuu	Asemakaavoituksen vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja valmisteluaineiston nähtäville asettaminen
2023	
tammihelmikuu	Kaavaehdotuksen laatiminen
maaliskuu	Kaavaehdotuksen asettaminen nähtäville
maalis-huhtikuu	Kaavaehdotus nähtävillä
huhti-toukokuu	Vastineiden antaminen, asiakirjojen tarkistukset
touko-kesäkuu	Kaavan hyväksymiskäsittely
heinä-elokuu	Kaava lainvoimainen

Yhteystiedot

Eric Roselius
Inkoon kunta
Kaavoituspäällikkö
Puh. 040 670 6143
eric.roselius@inkoo.fi
Postios. Inkoon kunta, PL 6, 10211 Inkoo
Käyntios. Rantatie 2, 10210 Inkoo

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

Kaavan valmisteluaineisto, alustavat suunnitelmat



Kuva 5. Ote kaavaluonnoksen kaavakartasta (Inkoon kunta, 06/2022).

INGÅ KOMMUN KYRKBY

DETALJPLANEÄNDRING 1:2000
Rövargränd detaljplaneändring

Detaljplaneändringen berör kvarter 548
samt jord- och skogsbruksområde.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH
-BESTÄMMELSER




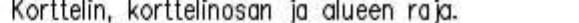

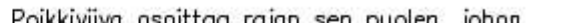


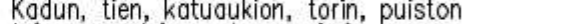

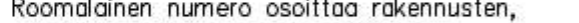





	Kvartersområde för separata småhus innehållande högst två lägenheter. Varje bostad bör ha eget gårdsutrymme som ansluter sig direkt till bostaden och som är ändamålsenligt skyddad mot insyn. Sammanlagd våningsyta per tomt får inte överstiga 300m ² .
	Park.
	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Gräns för delområde.
	Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.
	Riktgivande tomtgräns.
550	Kvartersnummer.
PROSTGRÄND	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
1	Nummer på riktgivande tomt.
II	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnad eller i en del därav.
	Byggnadsyta.
	Gata.
	Friluftsled.
	För allmän gångtrafik reserverad del av området.
	Del av område som skall planteras.

INKOON KUNTA KIRKONKYLÄ

ASEMAKAAVAN MUUTOS 1:2000
Rosvokuja asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee korttelia 548 sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
-MÄÄRÄYKSET

	Enintään kaksi asuntoa sisältävien erillisten pientalojen korttelialue. Jokaisella asunnolla on oltava tarkoituksenmukaisesti näkäsuojustu asuntoon liittyvä pihatila. Yhteenlaskeutu kerrosala tonttia kohden ei saa ylittää 300 m ² .
	Puisto.
	3 m kaavamuutosalueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
	Ohjeellinen tontin raja.
	Korttelin numero.
	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
	Ohjeellinen tontin numero.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Katu.
	Ulkoilureitti.
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
	Istutettava alueen osa.

Kuva 6. Asemakaavamerkinnät ja -määräykset, ehdotus (Inkoon kunta, 06/2022).

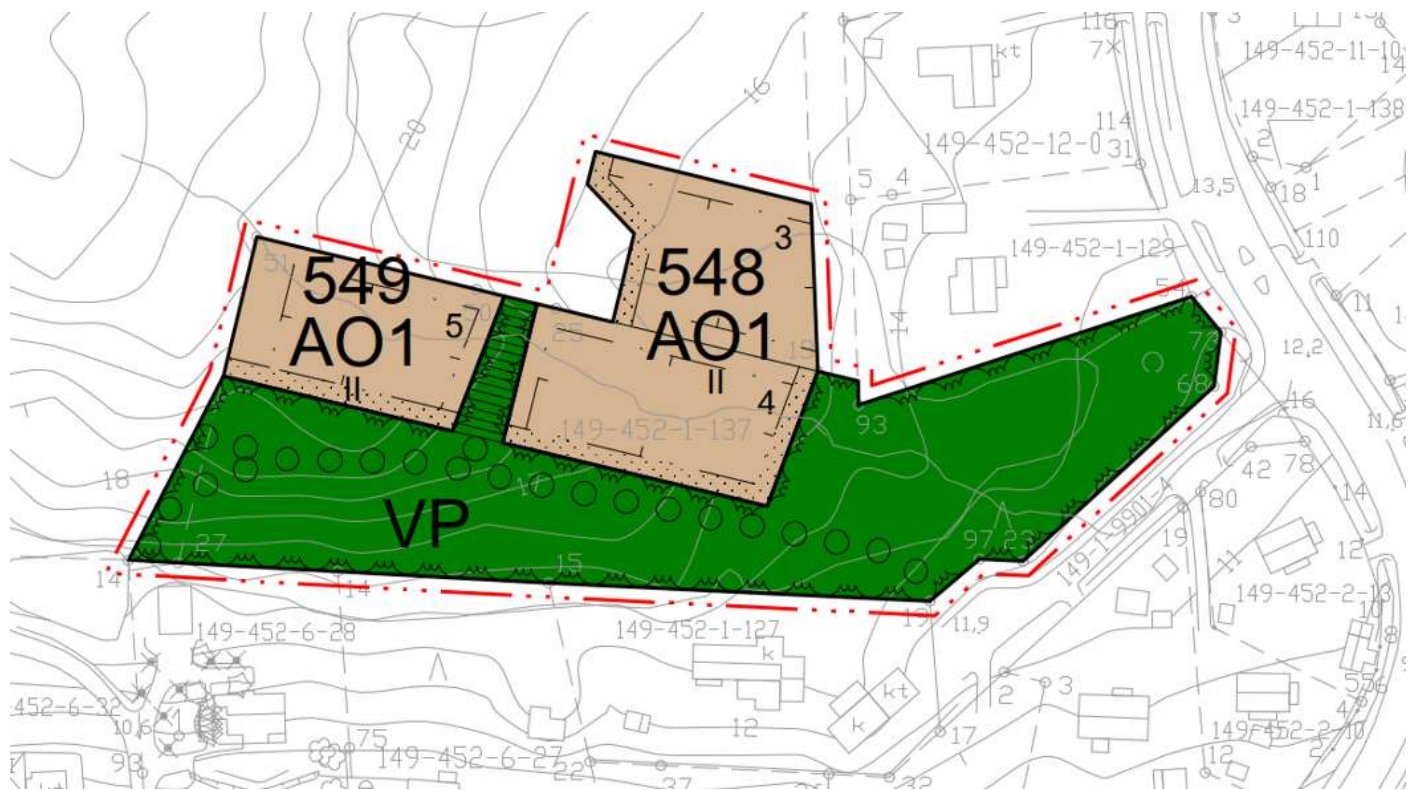
SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

1. Byggnad får uppföras intill gräns mot granntomt inom anvisad byggnadsyta. I fasad mot granntomt bör inte placeras huvudfönster till rum om avståndet till gränsen är mindre än 8 m.
2. Minimiantal bilplatser:
1bp/80 m² våningsyta eller 1bp/bostad.
3. Byggnaderna bör förses med åstak, taklutning 2/3 – 2/4. Fasaderna skall göra ett ljust intryck. Fasadernas huvudsakliga material bör vara målad trä.
3. Gräns med beteckning för del av tomt skall planteras bör förses med 1.2–2 m hög häck eller plank. Då byggnadsytan gränsar mot gatuområde bör tomten inhägnas med 1.2–2 m hög häck eller träplank.
4. Inom kvarter 548 får ej byggas källarvåning så att den finns helt eller till största delen under markytan.

YLEISMÄÄRÄYKSET

1. Merkityn rakennusalan puitteissa rakennus voidaan sijoittaa naapuritontin rajaan kiinni. Naapuritontin vastaiseen seinään ei saa sijoittaa huoneen pääikkunaa, jos etäisyys rajaan on alle 8m.
2. Autopaikkojen vähimmäismäärät:
1ap/80 m² kerrosalaa tai 1ap/asunto.
3. Rakennukset tulee varustaa harjakatolla, kaltevuudeltaan 2/3–2/4. Julkisivujen tulee olla yleissävyttään vaaleita ja julkisivujen pääasiallisen materiaalin tulee olla maalattu puu.
3. Istutettavan tontin osan merkinnällä varustetut tontinrajat on varustettava 1.2–2m korkealla pensas- tai puuaidalla. Rakennusalan rajoituessa katualueeseen on tontti aidattava katua vasten 1.2–2m korkealla pensas – tai puuaidalla.
4. Korttelissa 548 ei saa rakentaa kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan alapuolella olevaa kellarikerrosta.

Kaavaehdotus



Kuva 8. Ote kaavaehdotuksen kaavakartasta (Inkoon kunta 2/2023).

INGÅ KOMMUN KYRKBY

DETALJPLANEÄNDRING 1:2000
Rövargränd detaljplaneändring

Detaljplaneändringen berör kvarter 548 samt jord- och skogsbruksområde (M).

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER













	Kvartersområde för separata småhus innehållande högst två lägenheter. Varje bostad bör ha eget gårdsutrymme som ansluter sig direkt till bostaden och som är ändamålsenligt skyddad mot insyn. Sammanlagd våningsyta per tomt får inte överstiga 300m ² .
	Park.
	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Gräns för delområde.
	Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.
	Riktgivande tomtgräns.
550	Kvartersnummer.
1	Nummer på riktgivande tomt.
II	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnad eller i en del därav.
	Byggnadsyta.
	Gata.
	Friluftsled.
	För allmän gångtrafik reserverad del av området.
	Del av område som skall planteras.

INKOON KUNTA KIRKONKYLÄ

ASEMAKAAVAN MUUTOS 1:2000
Rosvokuja asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee korttelia 548 sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	Enintään kaksi asuntoa sisältävien erillisten pientalojen korttelialue. Jokaisella asunnolla on oltava tarkoituksenmukaisesti näkäsuojuuttu asuntoon liittyvä pihatila. Yhteenlaskettu kerrosala tonttia kohden ei saa ylittää 300 m ² .
	Puisto.
	3 m kaavamuutosalueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
	Ohjeellinen tontin raja.
550	Korttelin numero.
1	Ohjeellinen tontin numero.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Katu.
	Ulkoilureitti.
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
	Istutettava alueen osa.

Kuva 9. Asemakaavamerkinnät ja -määräykset, ehdotus (Inkoon kunta 2/2023).

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

1. Minimiantal bilplatser:
1bp/80 m2 våningsyta eller 1bp/bostad.
2. Byggnaderna bör förses med åstak, taklutning 2/3 – 2/4. Fasaderna skall göra ett ljust intryck. Fasadernas huvudsakliga material bör vara målade trä.
3. Inom kvarter 548 får ej byggas källarvåning så att den finns helt eller till största delen under markytan.
4. Byggnaderna bör placeras så att de passar i byggplatsens nuvarande terräng. Bergsprängningar och terrängutfyllnad bör undvikas.
5. Man ska sträva efter att bevara så mycket som möjligt av trädbeståndet på tomterna.

YLEISMÄÄRÄYKSET

1. Autopaikkojen vähimmäismäärät:
1ap/80 m2 kerrosalaa tai 1ap/asunto.
2. Rakennukset tulee varustaa harjakatolla, kaltevuudeltaan 2/3–2/4. Julkisivujen tulee olla yleissävyltään vaaleita ja julkisivujen pääasiallisen materiaalin tulee olla maalattu puu.
3. Korttelissa 548 ei saa rakentaa kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan alapuolella olevaa kellarikerrosta.
4. Rakennukset tulee sovittaa rakennuspaikan olevaan maastoon. Kallioleikkauksia ja maaston pengerryksiä tulee välttää.
5. Puustoa tulee pyrkiä säilyttämään tonteilla mahdollisimman paljon.

Kuva 10. Asemakaavamerkinnet ja -määräykset, ehdotus (Inkoon kunta 2/2023).