



Kuva 1: Kaavamuutosalueen sijainti.

Rosvokuja

Asemakaavamuutos

Kaavaselostus

Koskee: Inchoon kunnan kiinteistöä 149-452-1-137 sekä Inchoon seurakunnan kiinteistöä 149-452-1-126.

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

| | |
|-----------------------------------|--|
| Asemakaava koskee: | Inkoon kunnan kiinteistöä 149-452-1-137 sekä Inkoon seurakunnan kiinteistöä 149-452-1-126. |
| Asemakaavalla muodostuu: | Erillisten pientalojen korttelialuetta (AO1) sekä puistoa (VP). |
| Kaava-alueen sijainti: | Alue sijaitsee Prästgårdsbergetin alueella. |
| Vireilletulo: | 15.6.2022 § 60 |
| Valmisteluaineisto nähtävillä: | 27.6.–15.8.2022 |
| Ehdotus nähtävillä: | |
| Hyväksyminen | |
| Rakennus- ja ympäristölautakunta: | |
| Kunnanhallitus: | |
| Kaavoittaja: | Inkoon kunta Rantatie 2 10210 INKOO kaavoituspäällikkö Eric Roselius sähköposti: eric.roselius@inga.fi kaavoitusarkkitehti Miia Nätyнки sähköposti: miia.natynki@inga.fi |

1.2. Kaavan nimi ja tarkoitus

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- ja metsätalousalueesta puistoksi sekä tarkistamalla virkistysreitit linjausta.

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 | 2 |
| 3.1.2. Maaperä | 4 |
| 3.1.3. Rakennettu ympäristö..... | 4 |
| 3.1.4. Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt | 5 |
| 3.1.5. Kunnallistekniikka..... | 5 |
| 3.1.6. Liikenne ja katuverkko..... | 5 |
| 3.1.7. Maanomistus..... | 5 |
| 3.2. Suunnittelutilanne | 6 |
| 3.2.1. Maakuntakaava | 6 |
| 3.2.2. Yleiskaava | 9 |
| 3.2.3. Asemakaava..... | 10 |
| 3.2.4. Rakennusjärjestys..... | 10 |
| 3.3. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset | 10 |
| 3.3.1. Luontoselvitys..... | 11 |
| 3.3.2. Maisemaselvitys | 11 |
| 3.3.3. Manneralueen yleiskaavan laatimisen yhteydessä laaditut selvitykset..... | 11 |
| 4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet | 12 |
| 4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve..... | 12 |
| 4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset..... | 12 |
| 4.3. Osallistuminen ja yhteistyö | 12 |
| 4.3.1. Osalliset | 12 |
| 4.3.2. Vireilletulo | 12 |
| 4.4. Lausunnot, mielipiteet ja vastineet | 13 |
| 4.4.1. Valmisteluaineistosta saatu palaute | 13 |
| 4.4.2. Ehdotuksesta saatu palaute | 13 |
| 4.5. Asemakaavalle asetetut tavoitteet | 13 |
| 4.5.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet..... | 13 |
| 4.5.2. Kunnan asettamat tavoitteet | 15 |
| 4.6. Asemakaavaluonnos..... | 15 |
| 4.7. Asemakaavaehdotus | 17 |
| 4.8. Asemakaava..... | 19 |
| 5. Asemakaavamuutoksen kuvaus | 19 |
| 5.1. Yleisperustelu ja –kuvaus | 19 |

| | | |
|--------|---|----|
| 5.2. | Asemakaavan kuvaus | 19 |
| 5.3. | Mitoitus | 20 |
| 5.3.1. | Liikenne | 20 |
| 5.3.2. | Palvelut ja elinkeinot | 20 |
| 5.3.3. | Yhdyskuntatekninen huolto | 20 |
| 5.3.4. | Maaperän rakennettavuus ja puhtaus | 20 |
| 5.3.5. | Kaavan mukainen luonnonympäristö | 20 |
| 5.4. | Kaavan mukaiset suojelukohteet | 20 |
| 5.5. | Ympäristön häiriötekijät..... | 20 |
| 5.6. | Nimistö | 20 |
| 6. | Vaikutusten arviointi | 21 |
| 6.1. | Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön..... | 21 |
| 6.2. | Liikenteelliset vaikutukset..... | 21 |
| 6.3. | Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, esteettömyyteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin | 21 |
| 6.4. | Vaikutukset luontoon, maisemaan sekä maa- ja kallioperään..... | 22 |
| 6.5. | Kuntataloudelliset vaikutukset, toteutettavuus ja energiahuolto | 22 |
| 7. | Asemakaavan toteutus..... | 22 |

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Rosvokujan asemakaavamuutoksen seurantalomake (täydennetään myöhemmin)
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
3. Rosvokuja asemakaavamuutos, luonnos
4. Rosvokuja asemakaavamuutos, ehdotus

Selostuksen kuvat © Inkoon kunta, mikäli kuvatekstissä ei muuta mainita.

1.5. Muut kaavaa koskevat asiakirjat, taustaselvitykset ja lähdemateriaali

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

Työssä hyödynnetään manneralueen yleiskaavaprosessin yhteydessä laadittuja selvityksiä.

2. Tiivistelmä

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitusohjelma 2022-2024 sisältävää Rosvokujan asemakaavamuutoksen aloittamisen. Lisäksi kunnanhallitus on todennut 7.6.2021 § 130 maa- ja asuntopoliittisen ohjelman toteuttamisen seurannan yhteydessä, että kunnan omakotitalotontit tulevat loppumaan vuoden 2021 aikana, mikäli kysyntä jatkuu viime aikojen mukaisena. Rakennus- ja ympäristölautakunta on käynnistänyt 15.6.2022 § 60 päätöksellään Rosvokujan asemakaavamuutoksen sekä päättänyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja valmisteluaineiston nähtävillesäätämiseksi. Voimassa olevassa Inkoon mannerosien osayleiskaavassa (hyv. 2002) alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (C).

7.6.2021 § 130 Kunnanhallitus, maa- ja asuntopoliittinen ohjelma, toteutumisen seuranta

15.3.2022 § 43 Kunnanhallitus, Kaavoitusohjelma 2022-2024

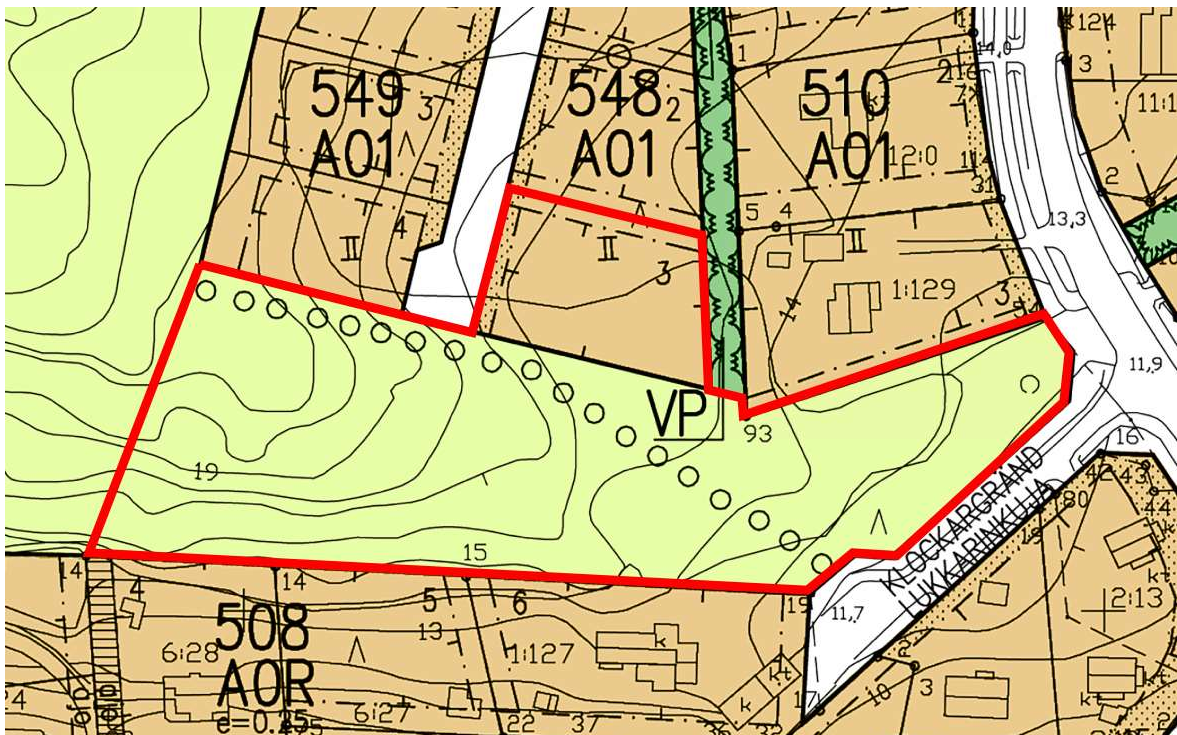
15.6.2022 § 60 Rakennus- ja ympäristölautakunta, Rosvokujan asemakaavamuutoksen käynnistäminen

27.6–15.8.2022 Kaavaluonnos nähtävillä

2.2. Kaavan keskeinen sisältö 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 käänköpaikkaa. Kaavamuutoksella pyritään turvaamaan myös alueen virkistyskäyttömahdollisuudet muuttamalla osa maa- ja metsätalousalueesta puistoksi sekä tarkistamalla virkistysreitit linjausta.

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.



Kuva 2: Rosvokujan kaavamuutosalueen alustava rajaus.

2.3. Toteuttaminen

Kadun ja vesihuollon suunnittelua viedään eteenpäin kaavamuutoksen kanssa rinnan. Rakentaminen käynnistetään kaavan saatua lainvoiman. Rakennusten rakentaminen voi käynnistyä aikaisintaan 2023.

3. Lähtökohdat

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualue sijaitsee Inkoon kunnassa, kuntakeskuksen koillispuolella Prästgårdsbergetin alueella. Rosvokujan kaavamuutosalue on tällä hetkellä lähinnä kallioista metsämaata. Suunnittelualue sijaitsee topografialtaan vaihtelevassa metsämaastossa. Alueen korkein kalliokumpu ylittää +22 metrin korkeuskäyrälle, ja matalimmillaan maasto on +12 metrin korkeudella.



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

3.1.1. Luonnonympäristö ja sijainti maisemarakenteessa

Suunnittelualue sijoittuu Prästgårdsbergetin kallioalueen yhteyteen, olemassa olevien asuinalueiden läheisyyteen. Suunnittelualueen länsipuolella alue rajautuu metsäalueeseen. Etelä- ja pohjoispuolella on olevaa asutusta, ja itäpuolella kulkee Suurkirkontie. Suunnittelualueella ei ole luonnonmaiseman kannalta merkittäviä maamerkkejä tai maisemaelementtejä.

Inkoon kirkonkylän, joen ja lahden kulttuurimaisema

Osa suunnittelualueesta sijaitsee maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi määritellyn Inkoon kirkonkylän, joen ja lahden kulttuurimaiseman alueella. Inkoonjoki on toinen Inkoon ja Degerbyn maita kaartelevista pienistä joista. Jokivarsi lienee ollut luonnollinen asutuksen ja viljelysten

etenemissuunta. Merenrantaan liittyy historiallinen kylämiljö, huvila-asutusta, perinnebiotooppeja ja luontokohteita.



Kuva 4: Suunnittelualueella oleva metsäpolku.

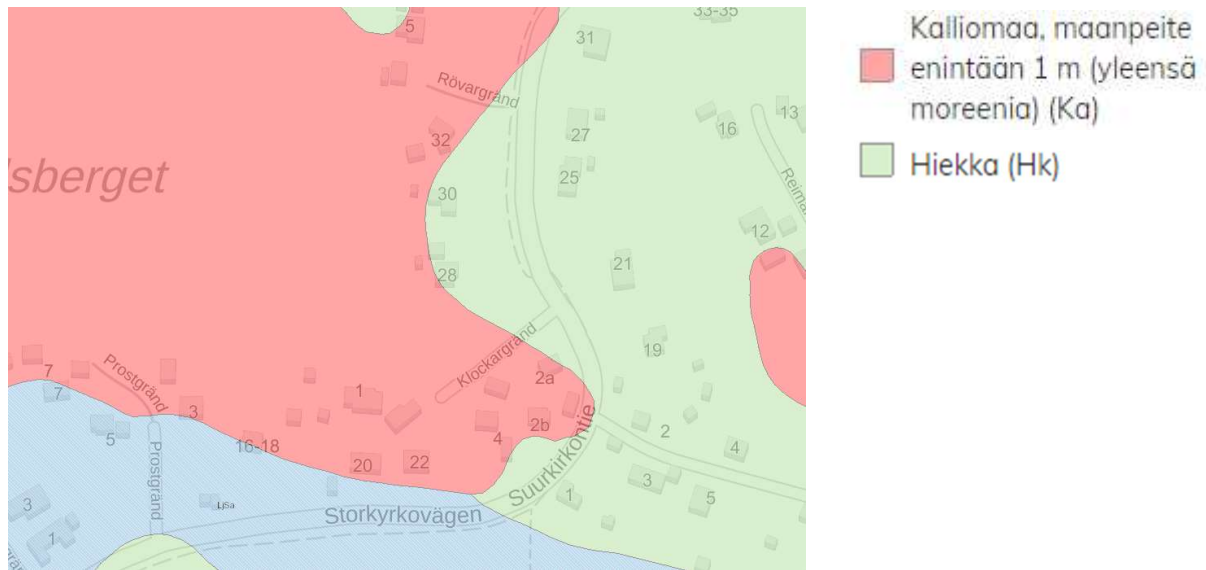


Kuva 5: Näkymä metsäpolulta pohjoisen suuntaan.



Kuva 6: Metsää rakentamattoman Rosvokujan kääntöpaikalla.

3.1.2. Maaperä



Kuva 7: Suunnittelualan maaperä (Geologian tutkimuskeskus 2022).

Suunnittelualan maaperä on pääosin kalliomaata. Suurkirkontien läheisten osien maaperä on hiekkaa.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue koostuu rakentamattomasta metsäalueesta. Välittömässä läheisyydessä suunnittelualan etelä-, itä- ja pohjoispuolella on asuinpienaloja, ja suunnittelualan pohjoispuolella Rosvokujan varrelle on tarkoitus rakentaa lisää asutusta.

Asuminen

Suunnittelualaue on rakentamaton.

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.

Suunnittelualaue kytkeytyy polkuverkostoillaan osaksi Prästgårdsbergetin virkistysaluekokonaisuutta. Alue toimii yhtenä idänsuuntaisena linkkinä Prästgårdsbergetin ja Inkon itäisten kyläalueiden välillä.

Taajamakuva

Suunnittelualaue näkyy Suurkirkontieltä kohoavana, rinteessä olevana metsäalueena.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

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

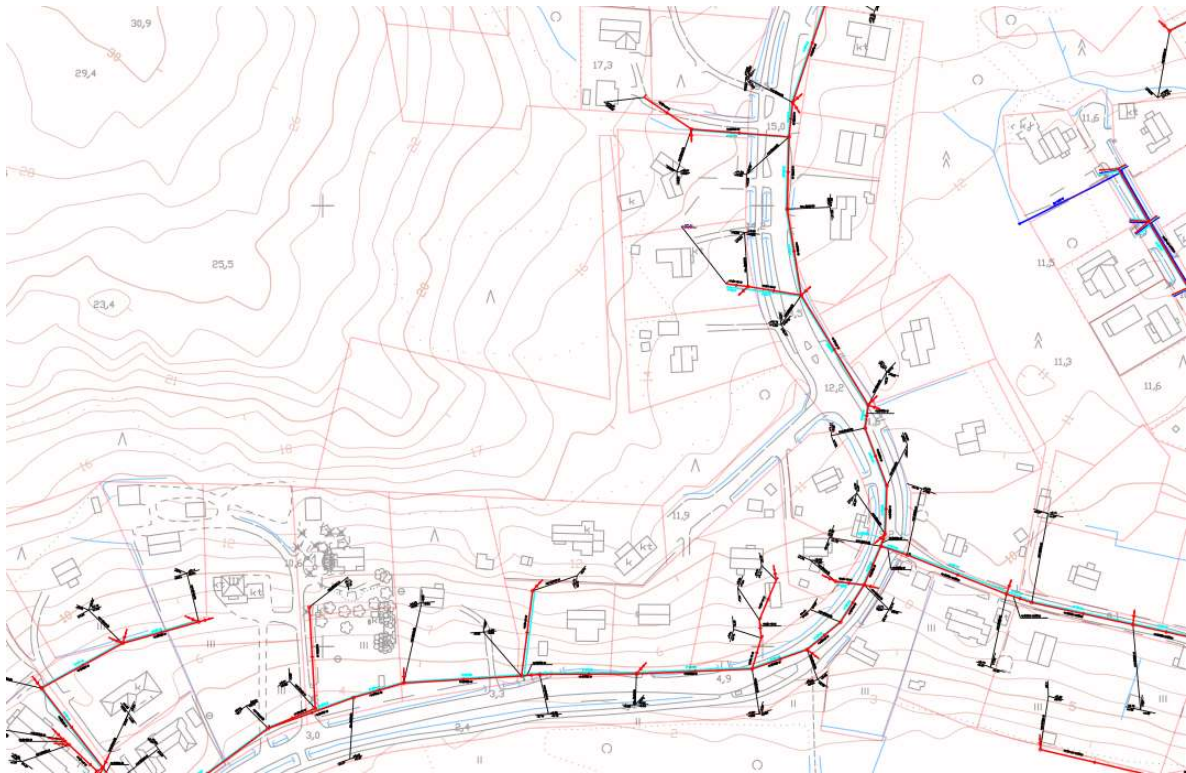
Suunnittelualue rajautuu lännessä Suurkirkontiehen, joka on valtakunnallisesti merkittävän vanhan Turku-Viipuri tielinjan, ns. Kuninkaantien eteläinen sivuhaara. Suurin osa vanhasta tielinjasta on edelleen käytössä. Vanhan tielinjan säilyneet ja käytössä olevat osuudet ovat linjaukseltaan muinaisjäännös.

3.1.4. Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueen ympäristössä ei ole erityisiä häiriötekijöitä eikä selvitysten mukaan tiedossa olevia suojelukohteita. Kaavan toteuttamisen yhteydessä tulee kiinnittää huomiota pintavesien johtamiseen sekä välttää kallioleikkauksia ja maaston pengerryksiä.

3.1.5. Kunnallistekniikka

Suunnittelualueen vierestä kulkee viemäriinja sekä vesijohto. Alueen kunnallistekniikka on suunniteltu hyödyntämään rakentuvan Rosvokujan kunnallistekniikkaa ja jo olevia linjauksia.



Kuva 8: Ote vesihuoltoverkostokartasta (Inkoon kunta, 2021).

3.1.6. Liikenne ja katuverkko

Lähialueen nykyinen pääväylä on Suurkirkontie, joka yhdistyy mm. Tähteläntien ja Bollstantien kautta kantatielle 51. Suunnittelualueelta on yhteys Suurkirkontielle rakentuvan Rosvokujan kautta. Rosvokujan liikenne tulee olemaan pääosin henkilöautoliikennettä pientaloalueelle. Suunnittelualueella ei tällä hetkellä ole katuverkkoa.

Joukkoliikenne

Joukkoliikenne liikennöi Suurkirkontiellä. Lähin joukkoliikennepysäkki sijaitsee suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä.

3.1.7. Maanomistus

Suunnittelualue koostuu kunnan omistamasta kiinteistöstä 149-452-1-137 Inkoon seurakunnan kiinteistöstä 149-452-1-126.

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1. Maakuntakaava

Uusimaa-kaava 2050 tuli pääosin voimaan 24.9.2021 Helsingin hallinto-oikeuden käsiteltäviä 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 kehittämisyöhykkeiden kaavamääräyksestä osan, joka koski vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajoja muualla kuin pääkaupunkiseudulla.

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

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

Tämän tulkinnan mukaisessa maakuntakaavassa Inkoon keskusta, jonka yhteyteen suunnittelualaue sijoittuu, on osoitettu pieneksi keskuksiksi. Näin on osoitettu pienet keskuksat, jotka ovat kuntien hallinnollisia keskuksia tai asumisen, työpaikkojen ja palveluiden keskittymiä. Lisäksi suunnittelualaue 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.

Suunnittelualueelle osoitetut, voimassa olevat maakuntakaavan merkinnät (Uudenmaan liiton tulkinta 11.11.2021):

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 kehittämisyöhykkeen 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.

Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue (Suurkirkontie)
Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet sekä maisemanähtävyydet (valtioneuvoston päätös 1995), valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet, tiet ja kohteet (RKY 2009), maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt (Missä maat on mainiommat 2016) sekä valtakunnalliset maisemanhoitoalueet (LSL 32 §).

Suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa alueiden suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on turvattava valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot. Maakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot on otettava huomioon alueita kehitettäessä.

Alueen suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvot.

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 kestävä 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 kestävä liikumisen edellytykset.

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

Ympäristön voimavarat ja vetovoima

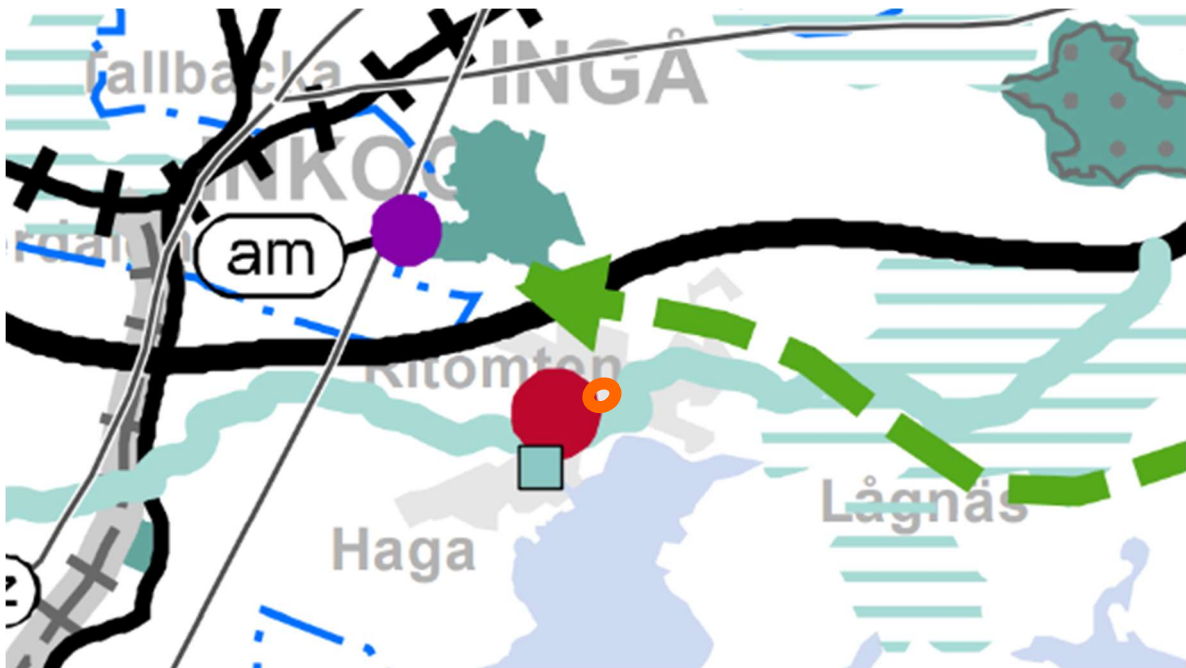
Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja alueidenkäytössä on otettava huomioon alueiden arvokkaat ominaispiirteet ja turvattava luonnon, maiseman ja kulttuuriympäristön arvot. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on tarkistettava viranomaispäätösten, inventointien tai rekisterien ajantasainen tieto arvokkaista alueista, kohteista ja yhteyksistä mukaan lukien alueiden ja kohteiden tarkemmat rajaukset.

Laajat yhtenäiset luonnon- ja kulttuurimaisema-alueet tulee ottaa huomioon ilmastonmuutoksen hillinnän ja siihen sopeutumisen, maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen kehittämisen sekä luonnon monimuotoisuuden ja virkistyskäytön kannalta. Laajojen, yhtenäisten rakentamattomien alueiden pirstomista ja pinta-alan pienentämistä on vältettävä erityisesti taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden ulkopuolisilla alueilla. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon Helsingin seudun viherkehän kokonaisuuden kehittäminen.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon Natura 2000 -ohjelmaan kuuluvat tai siihen kuuluviksi ehdotetut alueet, turvattava alueiden yhtenäisyys, arvioitava suunnitelmasta alueelle kohdistuvat vaikutukset ja huolehdittava, ettei merkittävästi heikennetä niitä luonnonarvoja, joiden perusteella alue on ehdotettu tai sisällytetty Natura 2000 -verkostoon. Suunnitelman vaikutukset ja hyväksymisedellytykset tulee arvioida siten kuin luonnonsuojelulaisissa on säädetty. Vaikutuksia arvioitaessa on otettava huomioon mahdolliset yhteisvaikutukset muiden suunnitelmien ja hankkeiden kanssa. Suunnittelussa tulee käyttää valtioneuvoston Natura-alueita koskeviin päätöksiin sisältyviä aluerajauksia sekä viimeisimpiä Natura-tietolomakkeita.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä vesiensuojelua ja pyrittävä parantamaan vesien ekologista tilaa.

Saariston alueella on huomioitava saaristoelinkeinojen toiminta- ja kehittämisedellytykset, virkistyskäyttömahdollisuudet, ympärivuotinen asuminen, vapaa-ajan asuminen ja matkailu. Alueella on myös huomioitava maakunnallisesti merkittävän vesiliikenteen ja teknisen huollon sekä puolustusvoimien ja rajavallvonnan toimintaedellytykset. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon luonnon, maiseman ja kulttuuriympäristön arvojen säilyminen, ympäristön tilan parantaminen sekä vesiensuojelun edistäminen.

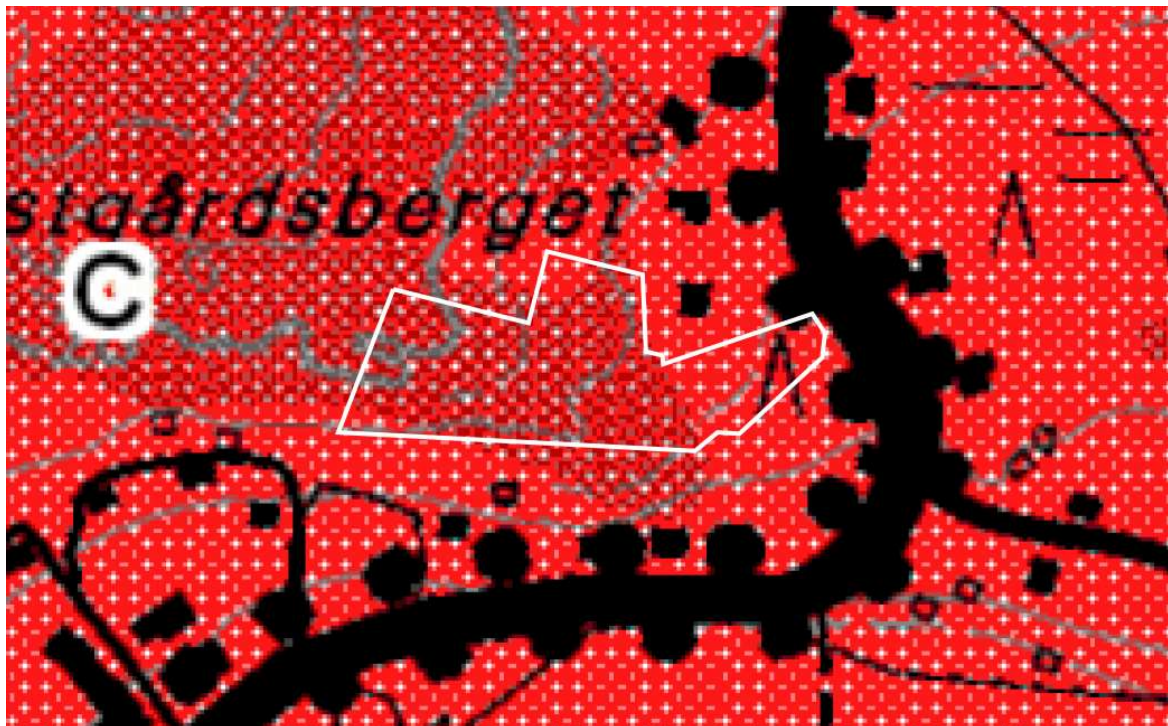


Kuva 9: Ote epävirallisesta voimassa olevien maakuntakaavajoen yhdistelmäkartasta (Uudenmaan liiton tulkinta voimassa olevasta maakuntakaavatilanteesta 11.11.2021). Oranssille rajauksella on osoitettu suunnittelualueen likimääräinen sijainti.

3.2.2. Yleiskaava

Manneralueiden osayleiskaava

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



Kuva 12: Ote voimassa olevasta manneralueiden osayleiskaavasta (Inkoon kunta, 2002). Suunnittelualueen sijainti on osoitettu kuvassa valkoisella.

Helsingin hallinto-oikeuden kumoama manneralueiden yleiskaava

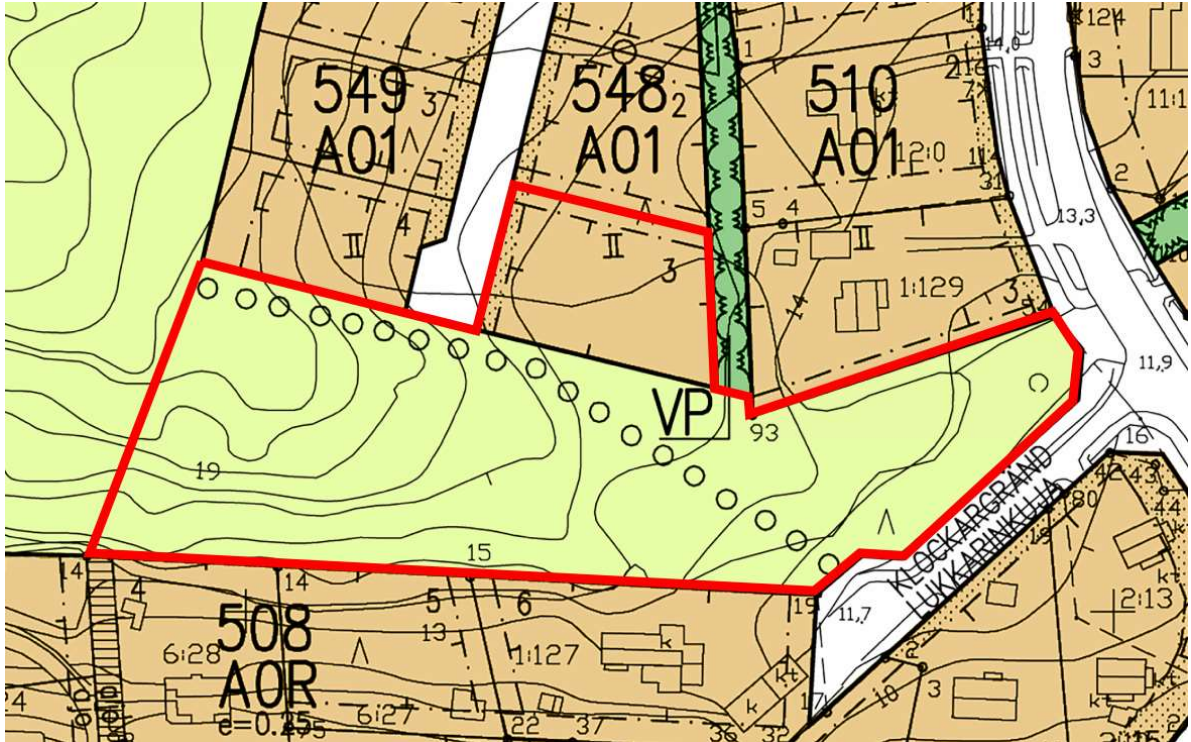
Helsingin hallinto-oikeus kumosi Inkoon kunnanvaltuuston hyväksymispäätöksen koskien manneralueiden yleiskaavan hyväksymistä päätöksellään 19.7.2022. Vaikka kaava ei olekaan lainvoimainen, kuvastaa se Inkoon kunnan tahtotilaa manneralueiden maankäytön osalta.

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

3.2.3. Asemakaava

Prästgårdsberget -asemakaava

Alueelle on voimassa 5.2.2004 kunnanvaltuuston hyväksymä Prästgårdsberget -asemakaava.



Kuva 13: Ote ajantasakaavasta. Suunnittelalueen sijainti on osoitettu kuvassa punaisella.

Prästgårdsberget -asemakaavassa on suunnittelalueella seuraavat merkinnät:

Maa- ja metsätalousalue (M).

Ulkoilureitti.

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

Rakennusala.

Istutettava alueen osa.

Ohjeellinen tontin numero.

3.2.4. Rakennusjärjestys

Inkoon kunnan rakennusjärjestys on astunut voimaan vuonna 2002.

3.3. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Kaavoituksen pohjana käytetään aiempia selvityksiä ja tietoja. Asemakaavamuutoksen johdosta alueella ei ilmene merkittäviä uusia selvitystarpeita. Työssä hyödynnetään manneralueen yleiskaavaprosessin yhteydessä laadittuja selvityksiä.

Aluetta koskevat selvitykset ja suunnitelmat on lueteltu alla:

- Inkoo manneralueen yleiskaava, luontoselvitys, 2013. Keiron Oy.
- Inkoo Manneralueen muinaisjäännösinventointi, 2012/2017. Mikroliitti Oy.

- Inkoon kirkonkylän luontoselvitys, rakennuskaavoitusta varten, 1999. LT-konsultit Oy.
- Inkoon kirkonkylän maisemaselvitys rakennuskaavoitusta varten, 1999. LT-konsultit Oy.

3.3.1. Luontoselvitys

Vuonna 1999 laaditussa luontoselvityksessä (LT-konsultit Oy) käsitellään suunnittelualuetta ja sen ympäristöä. Kirkonkylän osalta mainitaan seuraavaa (osa-alue 3): Luonnontilaisia tai tähän verrattavia alueita esiintyy asutuksen lomassa ainoastaan enemmän tai vähemmän erillisinä saarekkeina. Useimmat näistä alueista ovat rakentamiseen tai viljelyyn tähän mennessä kelpaamattomina pidettyjä kallio- tai kosteikkoalueita lähiympäristöineen. Nykyään tällaisetkin alueet ovat potentiaalisia rakennusalueita.

Tärkeä alue on Prästgårdsberget, korkeahko yhtenäinen metsäalue, jolla on tyypillistä karua kalliomännikköä ja harvennettua karuhkoa mänty- ja kuusivaltaista kangasmetsää. Tällä alueella on myös pieniä soita ja soistumia. Alue on jonkin verran roskaantunut. Vaikka Prästgårdsbergetin alue luontonsa puolesta ei ole erityisen edustava, on se erittäin tärkeää ulkoilu- ja luonnon tarkkailumaastoa, joka voisi toimia opetuskohteenakin.

Ehdotuksia maankäytön rajoituksiksi:

- Prästgårdsberget tulisi säilyttää ulkoilu- ja luonnon tarkkailualueena ja pääsy tälle alueelle tulisi varmistaa.

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.

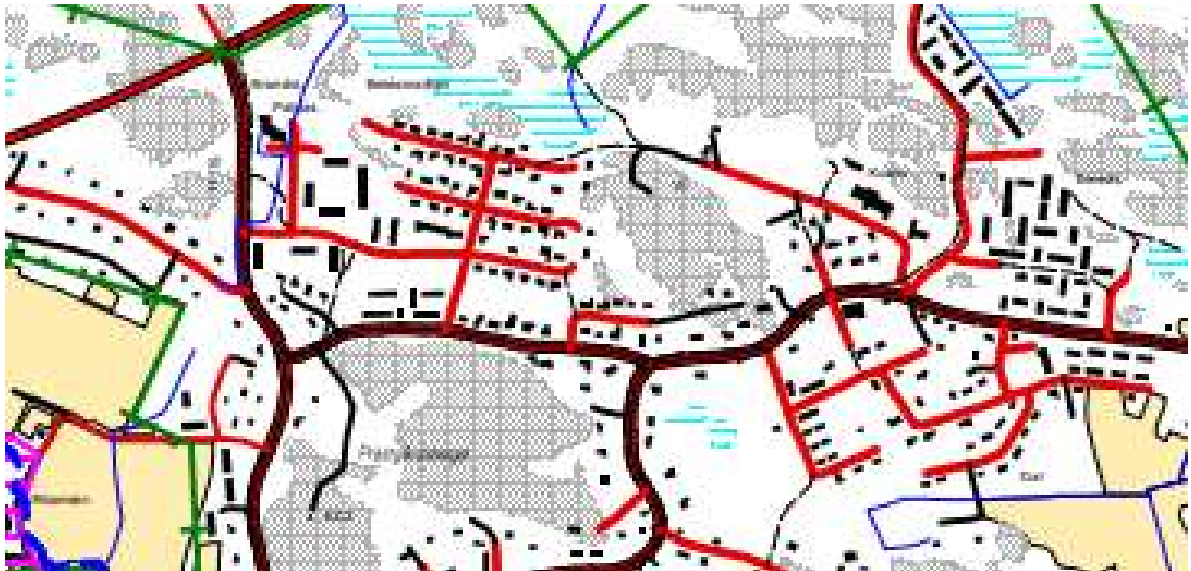
Varsinaisina toimenpidesuosituksina suunnittelualueen osalta (osa-alueet 11 ja 12) päädytään esittämään seuraavaa:

- Luonnonläheinen asuntoalue. Paljon kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti arvokasta rakennuskantaa. Erityisesti Skatuddsgatanin varrella oleva pientalomiljöö hienoa, ja erityisesti siellä täydennysrakentamisen tulee olla vähäistä ja hienovaraisesti toteutettua.
- Prästgårdsberget, keskeinen kallioselänne. Karua kalliomännikköä ja karuhkoa kangasmetsää. Taajaman keskustan ”taustaa”. Säilytettävä rakentamattomana. Tärkeä virkistysalue.

3.3.3. Manneralueen yleiskaavan laatimisen yhteydessä laaditut selvitykset

Luontoselvitys 2013

Inkoon manneralueen yleiskaavan laatimisen yhteydessä tehdyssä luontoselvityksessä (Luontotieto Keiron Oy, 2015) ei ole löydetty suunnittelualueelta arvokkaita luontokohteita.



Kuva 14: Ote luontoselvityksen liitekartasta 10 (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 kaavaratkaisun tehostamiseksi kaavataloudellisesta näkökulmasta sekä parantaa Rosvokujan toimivuutta. Toteuduttuaan hanke lisää kunnan asuintontitarjontaa, tiivistää yhdyskuntarakennetta valtakunnallisten ja maakunnallisten tavoitteiden mukaisesti sekä säilyttää alueen virkistysreittiyhteydet.

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, vuorovaikutusmenettely 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 ovat olleet nähtävillä 27.6.–15.8.2022 Inkoon kunnantalolla ja kunnan kotisivuilla. Nähtäville asettamisesta kuulutettiin paikallislehdissä

ja kunnan kotisivuilla. Osallisille varattiin mahdollisuus nähtävillä olon aikana jättää valmisteluaineistosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kirjallisen mielipiteensä. Nähtävillä olon aikana järjestettiin kaavahankkeen asukastilaisuus. Viranomaisilta pyydettiin lausunnot.

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.

Inkoon kunnanhallitus esittää kaavan hyväksymistä kunnanvaltuustolle. 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.

4.4. Lausunnot, mielipiteet ja vastineet

4.4.1. Valmisteluaineistosta saatu palaute

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana saatiin kaksi viranomaislausuntoa ja neljä mielipidettä, joista kahdessa oli kaksi ja kahdessa viisi allekirjoittajaa. Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan liitto, Museovirasto, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos sekä Eteläkärjen ympäristöterveys eivät nähneet tarpeelliseksi jättää lausuntoa kaavaluonnoksesta. Länsi-Uudenmaan museo nosti lausunnossaan esiin tarpeen kaavamääräysten tarkentamiseen maaston muokkaamisen, tonttien puuston ja luonnontilaisuuden säilyttämisen, aitaamisen sekä julkisivuväriytyksen osalta. Caruna kommentoi lausunnossaan kaavamuutoksen vaikutuksia sähköjakeluun sekä siirtokustannusten jakoon. Mielipiteissä nousivat esiin mm. huolet kaavahankkeen taloudellisuudesta ja tarkoituksenmukaisuudesta, kunnan päätöksenteon läpinäkyvyys, kaavamuutoksen vaikutukset metsäalueen virkistys- ja luontoarvoihin sekä AO1-korttelialueiden laajenemisen ja rakennusaikaisten räjäytysten vaikutukset lähinaapureihin.

Saatujen lausuntojen ja mielipiteiden perusteella kaavaehdotukseen on tarkennettu kaavamääräyksiä koskien aitaamista, puuston säilyttämistä tonteilla sekä maaston muokkaamista siten, että rakennukset tulee sovittaa rakennuspaikan olevaan maastoon ja kallioleikkauksia ja maaston pengerryksiä tulee välttää. Lisäksi puuston puoleisten AO1-korttelialueiden etelä- ja itäreunaan on lisätty istutettavaksi määrättyä aluetta.

4.4.2. Ehdotuksesta saatu palaute

Täydentyä ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen.

4.5. Asemakaavalle asetetut tavoitteet

4.5.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018.

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 alueiden käyttötavoitteet 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.

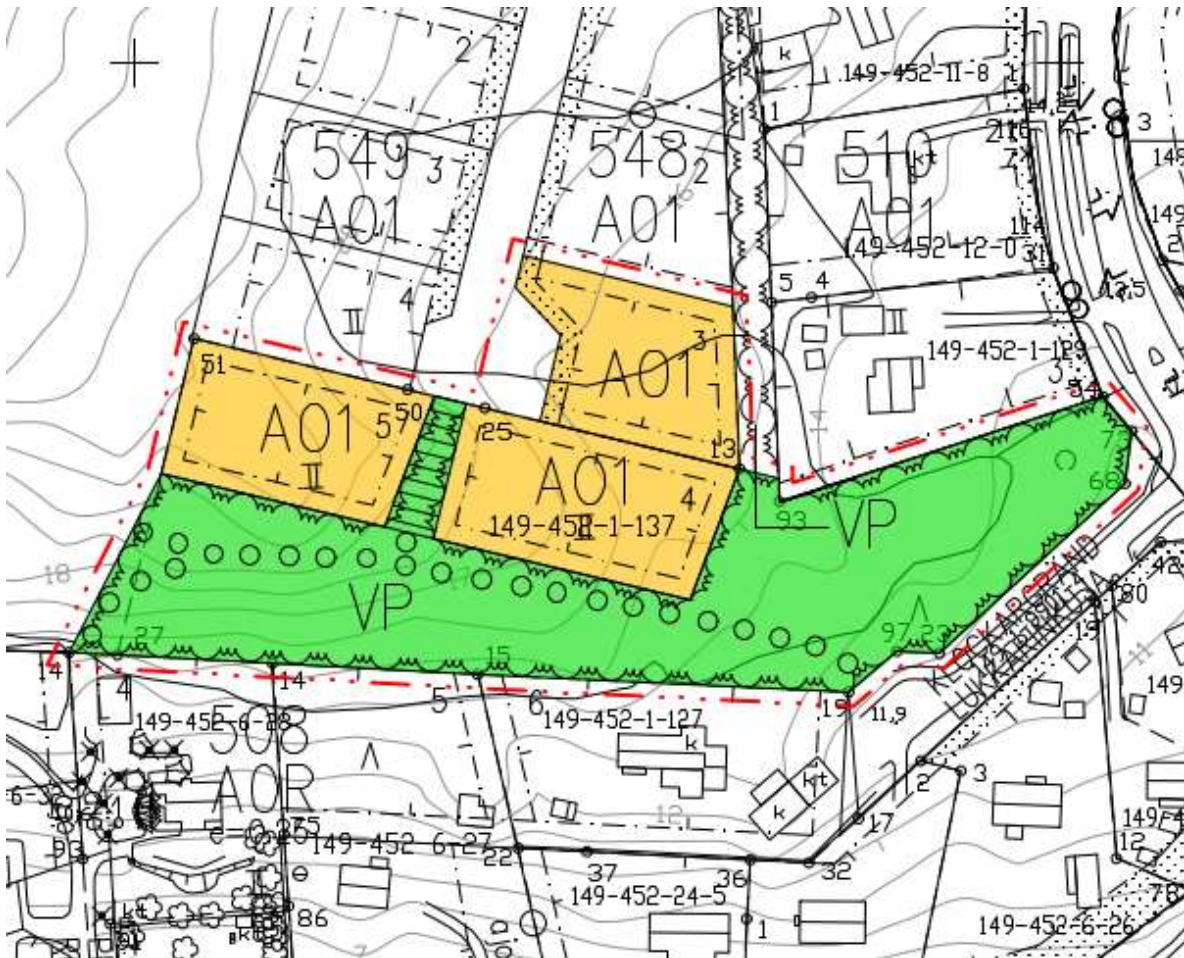
Uusiutumiskykyinen energiahuolto:

- Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin. Tuulivoimalat sijoitetaan ensisijaisesti keskitetysti usean voimalan yksiköihin.
- Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.

4.5.2. Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on lisätä tonttitarjontaa päivittämällä voimassa olevia, osin toteutumattomia asemakaavoja yhdyskuntarakennetta tiivistäen.

4.6. Asemakaavaluonnos



Kuva 15: Ote kaavaluonnoksen kaavakartasta (Inkoon kunta 6/2022).

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

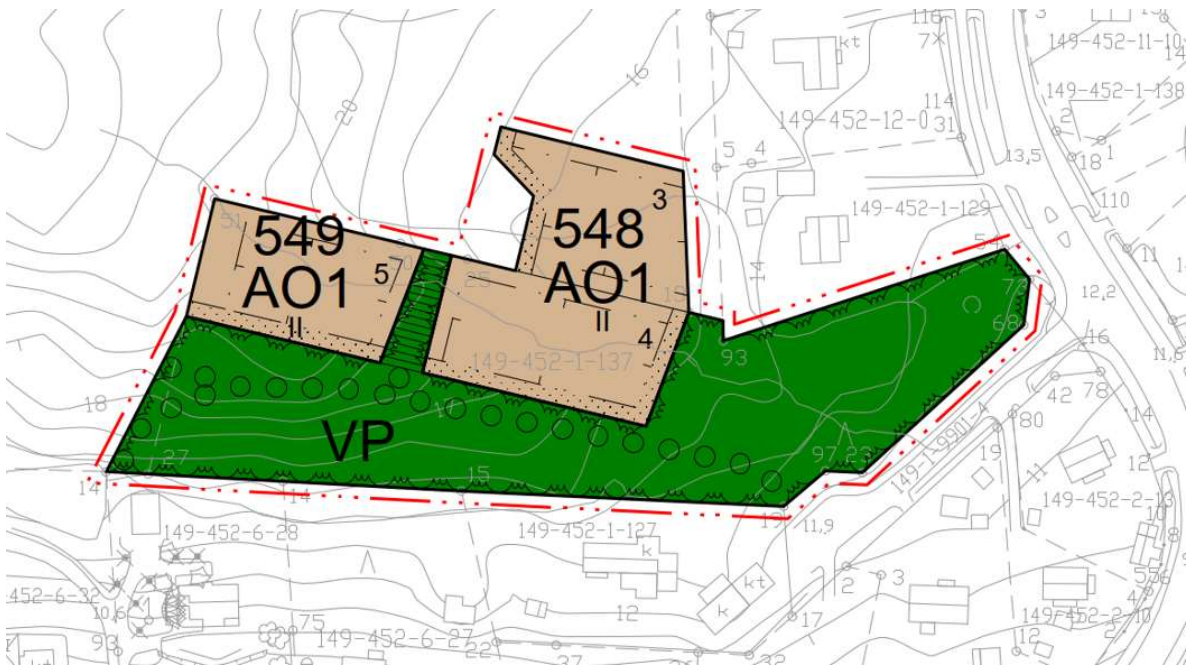
1. Byggnad får uppföras intill gräns mot granntomt inom anvisad byggnadsyta. I fasad mot granntomt bör inte placeras huvudfönster till rum om avståndet till gränsen är mindre än 8 m.
2. Minimiantal bilplatser:
1bp/80 m² våningsyta eller 1bp/bostad.
3. Byggnaderna bör förses med åstak, taklutning 2/3 – 2/4. Fasaderna skall göra ett ljust intryck. Fasadernas huvudsakliga material bör vara målade 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 yleissävyltään 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 rajoituksessa 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.

Kuva 17: Asemakaavamerkinntä ja -määräykset, luonnos (Inkoon kunta 6/2022).

4.7. Asemakaavaehdotus



Kuva 18: 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

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 skyddad mot insyn. Sammanlagd våningsyta per tomt får inte överstiga 300m².

VP

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. Istutettava alueen osa.

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 näkösuojattu asuntoon liittyvä pihatila. Yhteenlaskettu kerrosala tonttia kohden ei saa ylittää 300 m².

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.

Ohjeellinen tontin numero.

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

Rakennusala.

Katu.

Ulkoilureitti.

Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Kuva 19: 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 tomtarna.

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 20: Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, ehdotus (Inkoon kunta 2/2023).

4.8. Asemakaava

Täydentyä ehdotuksen nähtävillöön jälkeen.

5. Asemakaavamuutoksen kuvaus

5.1. Yleisperustelu ja -kuvaus

Alue on osoitettu voimassa olevassa Prästgårdsberget asemakaavassa maa- ja metsätalousalueeksi (M). Voimassa olevan asemakaavan mukainen Rosvokuja on suurelta osin rakentamaton. Kaavamuutoksella parannetaan Rosvokujan toimivuutta suurentamalla sen kääntöpaikkaa. Kaavamuutoksessa lisätään kaksi asuintonttia M-alueelle ja tarkastellaan M-alueen muuttamista puistoalueeksi (VP). Samalla tarkistetaan ja turvataan alueen virkistysreittiyhteydet. Uusien tonttien rakennusoikeus on ympäröivien tonttien mukainen.

5.2. Asemakaavan 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.

Rakennukset tulee varustaa harjakatolla, kaltevuudeltaan 2/3-2/4. Julkisivujen tulee olla yleissävyltään vaaleita ja julkisivujen pääasiallisen materiaalin tulee olla maalattu puu.

Rakennukset tulee sovittaa rakennuspaikan olevaan maastoon. Kallioleikkauksia ja maaston pengerryksiä tulee välttää. Puustoa tulee pyrkiä säilyttämään tonteilla mahdollisimman paljon.

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat 1 ap/80 m² kerrosalaa kohden tai 1 ap/asunto.

Korttelissa 548 ei saa rakentaa kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan alapuolella olevaa kellarikerrosta.

5.3. Mitoitus

Alueen kokonaismitoitus on esitetty seuraavassa taulukossa.

| Kaavamuutosalueen laajuus | Kokonaisrakennusoikeus | Aluetehokkuus |
|---------------------------|------------------------|---------------|
| 1,25 ha | 900 k-m ² | 0,07 |

AO1-korttelialueiden pinta-ala on yht. 4 775 m².

AO1-korttelialueiden rakennusoikeus on yht. 900 k-m².

VP-alueen pinta-ala on 7 484 m².

Katualueen pinta-ala on 276 m².

5.3.1. Liikenne

Kaavamuutosalueen asuinkortteli tukeutuu rakennettavaan Rosvokujaan.

5.3.2. Palvelut ja elinkeinot

Kaavamuutosalueella ei sijaitse erityisiä palveluita tai elinkeinoja.

5.3.3. Yhdyskuntatekninen huolto

Kaavamuutosalue tukeutuu sekä alueella jo olevaan, että uuteen rakennettavaan kunnallistekniseen verkostoon.

5.3.4. Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Kaavamuutosalue on rakentamatonta kallioperäistä sekä hiekkapohjaista metsäaluetta. Alueella ei oletettavasti sijaitse pilaantuneita maita.

5.3.5. Kaavan mukainen luonnonympäristö

Kaavamuutoksen mukaisen rakentamisen myötä poistuu muutettavassa asemakaavassa säilytettäväksi merkittävä metsäaluetta. Alueelta laadituissa luontoselvityksissä ei ole tunnistettu kaava-alueelta luonnon kannalta oleellisia huomioitavia seikkoja.

5.4. Kaavan mukaiset suojelukohteet

Kaava-alueella ei sijaitse suojelukohteita.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

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

5.6. Nimistö

Nykyinen nimistö säilyy.

6. Vaikutusten arviointi

6.1. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutosalue sijoittuu olevan pientaloalueen laidalle. Kaavamuutoksessa laajennetaan asemakaavoitettuja pientalojen korttelialueita (AO1) maa- ja metsätalousalueelle. Asuintarkoitukseen muuttuva alue täydentää luontevasti olevaa asuinalueita sekä yhdyskuntarakennetta. Asemakaavamuutoksen mukainen ratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Sekä korttelin 248 muuttuva osa että uudet asuintontit sopeutuvat ympäristöönsä. Asemakaavan mukaisten AO1-korttelialueiden tapaan myös lähistöllä sijaitsevat asuinrakennukset ovat julkisivuvaritykseltään pääosin vaaleita, yksi- ja kaksikerroksisia sekä harjakattoisia. Korttelialueiden 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

Asemakaavamuutos parantaa Rosvokujan toimivuutta, kun kääntöpaikalle saadaan riittävästi tilaa.

Asemakaavamuutoksessa Rosvokujan päätyyn on lisätty yleiselle jalankululle varattu alueen osa, joka yhdistyy uudelleen linjattuun ulkoilureittiin. Kyseisillä merkinnöillä edesautetaan laajenevien korttelialueiden alle jäävän polun korvaamista maastoon tarpeen mukaan rakennettavalla kulkureitillä, joka kytkee yhteen Rosvokujan, Lukkarinkujan, Rovastinkujan sekä Prästgårdsbergetin polkuverkoston.

Asemakaavamuutoksen myötä Rosvokujalle sekä Rosvokujan ja Suurkirkontien risteykseen kohdistuva liikenne lisääntyy vähäisissä määrin. Rosvokuja on voimassa olevassa asemakaavassa katualuetta, jonka liikenne muodostuu asuintonttien synnyttämästä liikenteestä.

Asemakaavamuutoksessa laajennetaan AO1-korttelialueita kahdella tontilla, eikä alueelle esitetä sellaista maankäyttömuotoa, mitä voimassa oleva asemakaava ei sinne jo mahdollistaisi. Asemakaavamuutoksella ei muuteta Rosvokujan liikennejakaamaa. Asemakaavamuutoksen myötä Rosvokujan kautta kulkee tonteille arviolta 30 asukasta muutettavan asemakaavan mahdollistaman 25 asukkaan sijaan (2,5 as/AO-tontti).

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

Laajenevat asuinkorttelialueet tuovat toteutuessaan alueelle lisää asukkaita. Asuinalueen väkiluvun maltillinen kasvu mahdollistaa osaltaan alueen yhteisöllisyyden kehittymistä.

Virkistyskäytössä oleva metsäalue pienenee asemakaavan toteuttamisen myötä. Uudet asuinkorttelit sijoittuvat olevan metsäpolun päälle. Kyseinen metsäpolku toimii idänsuuntaisena yhteytenä Prästgårdsbergetin virkistysaluekokonaisuuden ja Inkoon itäisten kyläalueiden välillä. Asemakaavamuutoksessa on osoitettu uusi ulkoilureitti, jolla korvataan asemakaavan toteuttamisen myötä menetettävä polkuyhteys. Näin ollen kaavamuutos ei katkaise merkittäviä virkistysreittejä, eikä se siten merkittävästi heikennä Prästgårdsbergetin virkistyskäyttömahdollisuuksia.

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

6.4. Vaikutukset luontoon, maisemaan sekä maa- ja kallioperään

Asemakaavamuutoksen myötä korttelialueet 548 ja 549 laajenevat maa- ja metsätalousalueelle ja maa- ja metsätalousaluetta (M) muuttuu puistoalueeksi (VP). VP-alueeksi muuttuessaan metsäalue siirtyy kunnan hoitoon yleiseksi alueeksi, mikä antaa paremmat mahdollisuudet hoitaa, ylläpitää ja/tai kehittää kyseistä aluetta (MRL 90 §). Näin aluetta voidaan hoitaa paremmin sen luonto- ja maisema-arvot huomioon ottaen.

Korttelialueiden ulkopuolinen metsäalue pienenee n. 3300 m², mikä lisää asemakaavan toteuttamisesta luontoon ja maisemaan kohdistuvia vaikutuksia. Alueelta ei ole löydetty arvokkaita luontoympäristöjä, ja nykyisen luonnonympäristön väistyminen köyhdyttää luonnon monimuotoisuutta vain paikallisesti. Korttelialueiden laajennus ei katkaise viheryhteyksiä. Uusien asuintonttien reunoille on määritetty istutettavaa aluetta, joka pehmentää rakentamisen ja luonnon välistä rajaa.

Asemakaavamuutoksen alue kytkeytyy osaksi asemakaavoitettua pientaloaluetta, eivätkä laajentuvat korttelialueet vaikuta merkittävästi alueen maisemaan. Uudet tontit sijoittuvat rinteeseen. Niiden näkyvyyttä alemmille alueille on vähennetty kaavassa yleismääräyksellä, jonka mukaan puustoa tulee pyrkiä säilyttämään tonteilla mahdollisimman paljon, tontteja reunustavilla istutettavilla alueen osilla sekä puistokaistaleella, joka säilyttää eteläisten tonttien ja laajenevien korttelialueiden välistä metsäaluetta. Olevan puuston säilyminen tonteilla vähentää myös asemakaavan toteuttamisesta luontoon kohdistuvia vaikutuksia.

Kaavamuutoksen rakentamistapaa ohjaavilla kaavamääräyksillä pyritään säilyttämään Rosvokujan rakentamistapa ja maisemakuva yhtenäisenä.

Jotta minimoidaan kaavan mukaisen maankäytön vaikutukset maa- ja kallioperään, on kaavamuutokseen lisätty yleismääräys, jonka mukaan rakennukset tulee sovittaa rakennuspaikan olevaan maastoon sekä kallioleikkauksia ja maaston pengerryksiä tulee välttää.

6.5. Kuntataloudelliset vaikutukset, toteutettavuus ja energiahuolto

Rosvokujan rakentaminen on Inkoon kunnan vastuulla. Rosvokujan varrelle aikaisemmin kaavoitetut AO1-tontit ovat Inkoon seurakunnan omistuksessa. Asemakaavamuutoksella Rosvokujan rakentamisesta saadaan kunnallistaloudellisesta näkökulmasta aikaisempaa kannattavampi hanke.

Inkoossa on pulaa myytävistä pientalorakentamiseen soveltuvista tonteista, ja Rosvokujan asemakaavamuutoksella saadaan osaltaan vastattua tähän tarpeeseen. Kaavamuutoksella muodostuvat uudet pientalotontit ovat kunnan omistuksessa. Kunta saa maa-alueidensa myymisestä ja vuokraamisesta tuloja, ja nykyisellä kysynnällä nyt muodostuvat tontit saadaan todennäköisesti myytyä.

Asemakaavamuutos ei lisää alueen rakentamiskustannuksia, eikä sen toteuttaminen vaadi sellaisia tieyhteyksiä, joita ei alueella voimassa olevan asemakaavan mukaisesti muutenkin jo rakentuisi. Alue on kytkettävissä luontevasti kunnallistekniseen verkostoon.

7. Asemakaavan toteutus

Kunta toteuttaa alueen kunnallistekniikan. Tonttien rakentamisen toteuttaa tontin tuleva omistaja.