Kaavoituskatsaus 2023

INGÅ INKOO

Kaavoitustilanne Inkoossa 2023

Inkoon kunnan vuoden 2023 tärkeimmät kaavoituksen painopisteet ovat:

- Kaavamuutosten laatiminen Inkoon keskusta-alueella vastaamaan asuntokysyntään niin kerrostalo, asuinpientalo ja erillispientalojen osalta,
- Inkoonportin alueen kaavoituksen jatkaminen siten, että luodaan edellytyksiä uudelle yritystoiminnalle,
- Joddbölen yritysalueiden asemakaavamuutosten loppuun saattaminen.

Tietoa kunnan ajankohtaisesta kaavoituksesta löytyy osoitteesta: https://www.inkoo.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-maankaytto/ajankohtainen-kaavoitus/

Maa- ja asuntopoliittinen ohjelma

Kuntaan on laadittu kunnan maa- ja asuntopoliittinen ohjelma 2020-2025, jonka kunnanvaltuusto hyväksyi 24.2.2020. Ohjelma luo pitkän aikavälin suuntaviivat kunnan maapolitiikalle. Maapolitiikan lisäksi ohjelma antaa linjaukset myös kunnan maankäytölle seuraaville lähivuosille. Maa- ja asuntopoliittinen ohjelma toteaa, että kunnan raakamaanomistus painottuu kantatien 51 pohjoispuolelle. Aluetta kehitetään työpaikkaa-alueeksi (Inkoonportti). Lisäksi kunta voi täydentää maaomaisuuttaan hankkimalla raaka-tai tonttimaata asuntotuotantoa varten kuntakeskustan alueelta kiinteistökaupalla, maanvaihdolla tai perustelluista syistä muilla maapoliittisilla keinoilla. Asemakaavoituksella tulee edistää kohtuuhintaisten kerros ja rivitalojen rakentamismahdollisuuksia keskeisille alueille hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle.

Vuoden 2023 alussa aloitettiin maa- ja asuntopoliittisen ohjelman päivitys. Päivityksen tarkoituksena on selkeyttää nykyistä ohjelmaa sekä päivittää linjauksia muuttuneen maailmantilanteen (korona-pandemia, ukrainan sota) sekä varsinkin paremmin varautua suunnitteilla olevan fossiilivapaan teräksen tuotantolaitoksen mahdollisiin vaikutuksiin Inkoon kuntaan.

Kuntastrategia 2022-25

Inkoon kunnan uusi, kunnanvaltuuston 28.2.2022 hyväksymä strategia linjaa maankäyttöä mm. seuraavista näkökulmista:

- Viehättävä Inkoo:
    - Elävä Inkoo
    - Kaikille hyvä koti
    - Maailman sujuvin arki
- Hyvinvointi:
    - Hyvinvoiva inkoolainen
    - Osallisuus tuo hyvinvointia
- Paremmat edellytykset työlle:
    - Elinvoimainen ja yrittäjäystävällinen Inkoo
    - Etä- ja hybridityön tukeminen

Kaavoitusohjelma 2022-24

Kaavoitusohjelma 2022-2024 on hyväksytty kunnanhallituksessa maaliskuussa 2022. Kaavoitusohjelma löytyy kunnan nettisivuilta osoitteesta: https://www.inkoo.fi/wp-content/uploads/2022/12/Planlaggningsprogram_kaavoitusohjelma-2022-2024.pdf

Maakuntakaavoitus

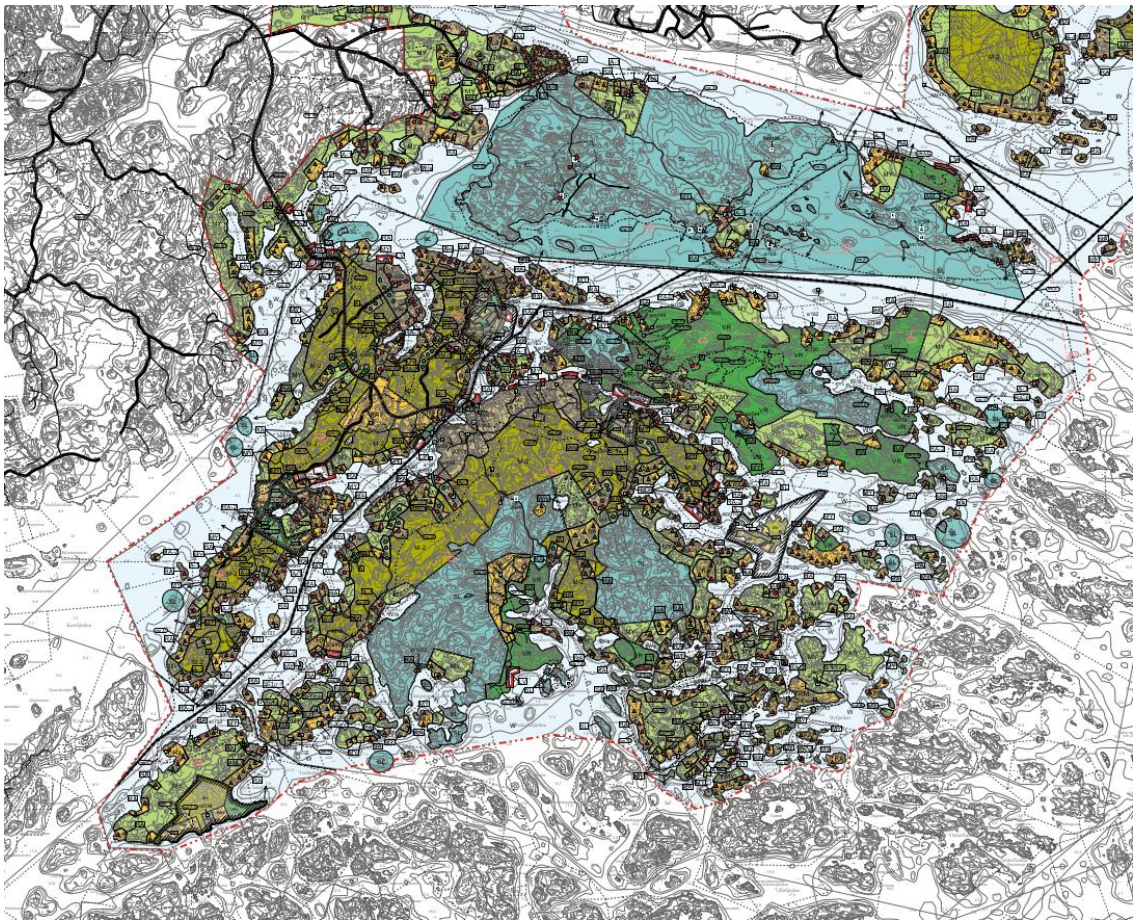
Maakuntakaavan laatimisesta vastaa maakuntaliitto eli Uudellamaalla Uudenmaan liitto. Maankuntakaava sisältää yleispiirteisen suunnitelman alueiden käytöstä maakunnassa tai sen osa-alueella. Maakunnan suunnittelussa otetaan huomioon valtakunnalliset tavoitteet sovittaen ne yhteen alueiden käyttöön liittyvien maakunnallisten ja paikallisten tavoitteiden kanssa.

Yleiskaavoitus

Kunta laatii yleiskaavan, Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi. Yleiskaava voi niin halutessa toimia suoraan rakennusluvan perusteena. Maakuntakaava on ohjeena yleiskaavaa laadittaessa.

Asemakaavoitus

Asemakaavan laatii kunta. Poikkeuksena tästä on ranta-asemakaava, jonka yksityinen maanomistaja voi laatia mailleen pääasiassa loma-asumista varten. Yleiskaava ohjaa asemakaavoitusta. Asemakaavalla puolestaan ohjataan maankäyttöä ja rakentamista yksityiskohtaisella tasolla.



Kuva 1. Ote sisäsaariston osayleiskaavasta.

Uusimaakaava 2050

Uusimaa-kaava kattaa koko Uudenmaan alueen, ja sen aikatähtäin on vuodessa 2050. Inkoota koskeva Uusimaa-kaava 2050 pitää sisällään Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavan sekä Uudenmaan rakennesuunnitelman. Seutujen kaavojen taustavisiona toimivassa rakennesuunnitelmassa esitetään kokonaiskuva maakunnan aluerakenteesta vuonna 2050.

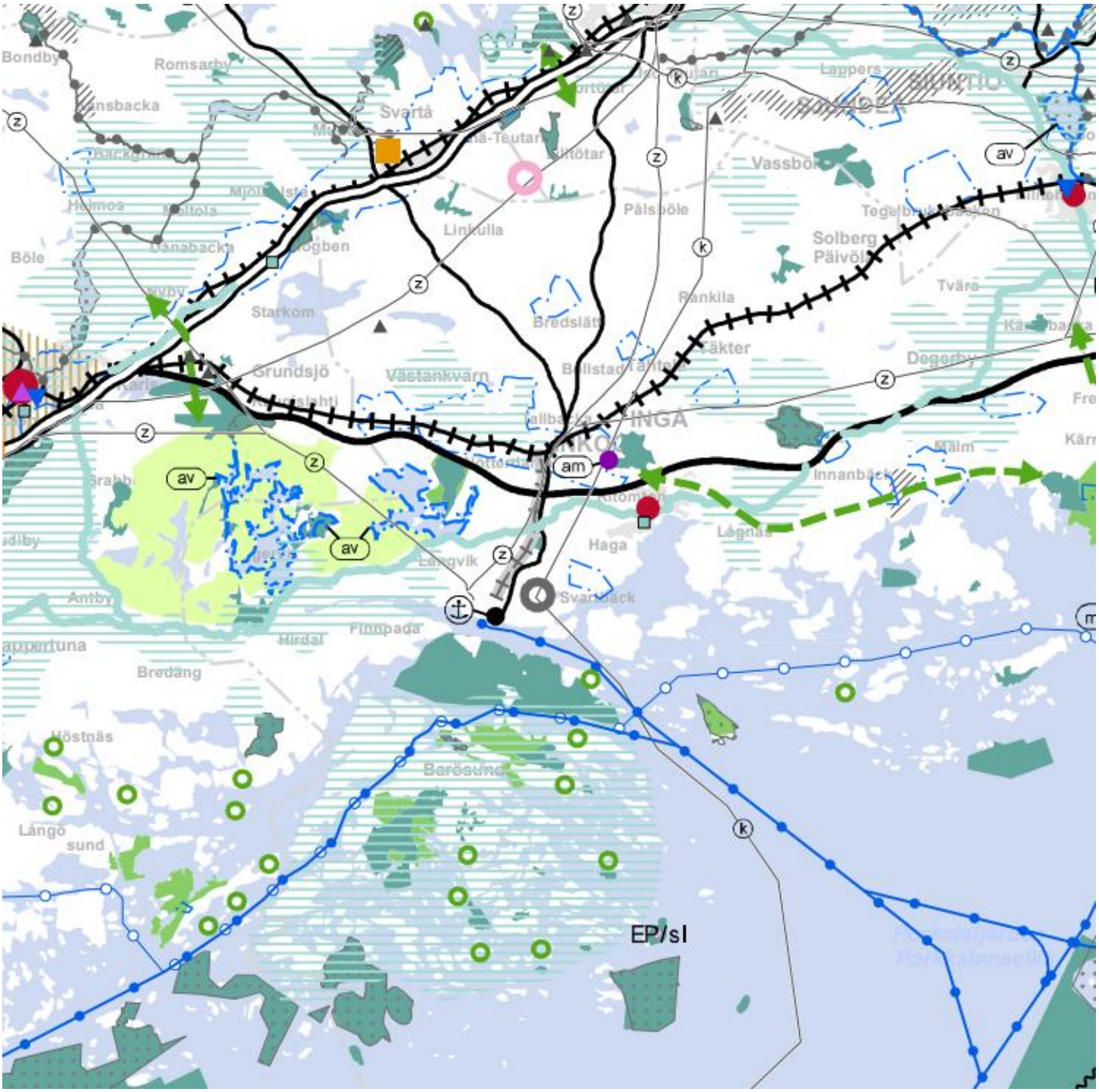
Uusimaa-kaavan päätavoitteet ovat:

- kasvun kestävä ohjaaminen ja alueiden välinen tasapaino
- ilmastonmuutokseen vastaaminen sekä luonnonvarojen ja luonnon kestävä käyttö
- hyvinvoinnin ja vetovoimaisuuden lisääminen
- kestävä kilpailukyky.

Länsi-Uudellamaalla tärkeitä teemoja ovat muun muassa sujuva liikenne, ainutlaatuinen miljöö sekä matkailun ja vapaa-ajan toimintojen kehittäminen.

Uusimaa-kaavan kokonaisuus on sai lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023. Helsingin seudun ja Itä-Uudenmaan kaavoihin ei tullut oikeuskäsittelyssä muutoksia. Länsi-Uudenmaan kaavasta kumoutui oikeuskäsittelyn myötä taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen suunnittelumääräyksen osa, joka ohjaa seudullisesti merkittävää vähittäiskauppaa. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeillä on voimassa kumotun määräyksen sijaan Uusimaa-kaavan yleiset suunnittelumääräykset. Niiden mukaan merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on 4 000 kerrosneliömetriä, ellei kunnan tekemien selvitysten perusteella osoiteta muuta. Päätöksellä ei Inkoon kunnan kannalta ole merkitystä, sillä kyseistä merkintää ei sijaitse Inkoon kunnan alueella

Kuva 2. Ote Uusimaakaavasta 2050.



Virkistyskäytön kohdealue
Målområde för rekreationsbruk

Viheryhteystarve
Behov av grönförbindelse

Suojelualue
Skyddsområde

Natura 2000 alue
Natura 2000-område

Arvokas geologinen muodostuma
Värdefull geologisk formation

Metsätalousvaltainen alue, joka on laaja, yhtenäinen ja ekologisen verkoston kannalta merkittävä
Skogsbruksdominerat område, som är vidsträckt, sammanhängande och betydande för det ekologiska nätverket

Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue
Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården

Keskustatoimintojen alue, pieni keskus
Område för centrumfunktioner, litet centrum

Tässä kaavoituskatsauksessa esitellään Inkoon kaavoituksen painopisteet vuodelle 2023. Kunnassa on kesken myös muita kaavahankkeita. Niitä aktivoidaan tarpeen ja mahdollisuuksien mukaan.

Yleiskaavatilanne 2023

Manneralueiden yleiskaava

Inkoon manneralueiden yleiskaavan laatiminen aloitettiin syksyllä 2011 ja kaava hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 3.5.2021. Kaavasta valitettiin ja Helsingin Hallinto-oikeuden päätöksellä valtuuston hyväksymispäätös kumottiin. Manneralueilla on näin ollen edelleen voimassa vuonna 2002 hyväksytty Inkoon manneralueen osayleiskaava.

Keskusta-alueiden yleissuunnitelma

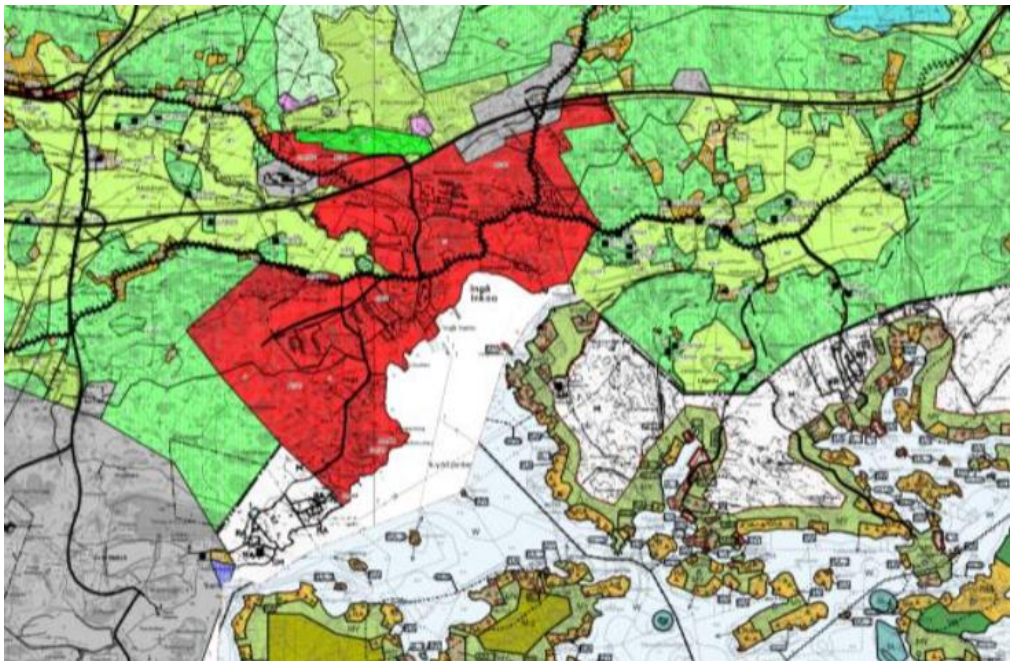
Vuonna 2023 aloitetaan keskusta-alueen yleissuunnitelman laatiminen. Keskustasuunnitelma ei ole oikeusvaikutteinen, mutta se toimii Inkoon kirkonkylän kehittämisen strategisena ohjausasiakirjana. Keskustasuunnitelma laaditaan yhteistyössä kunnan asukkaiden kanssa ja siinä keskitytään eri aihealueisiin, kuten virkistysalueisiin ja pysäköintiin.

Keskusta-alueen yleissuunnitelma toimii pohjana kirkonkylän tulevalle osayleiskaavoitukselle.

Sisäsaariston ja ulkosaariston yleiskaavat

Sisäsaariston yleiskaava sain lainvoiman 2020 ja ulkosaariston yleiskaava on tullut lainvoimaiseksi 2008. Yhdessä manneralueen yleiskaavan kanssa Inkoo on kokonaan yleiskaavoitettu.

Yhdistelmä voimassa olevista yleiskaavoista löytyy kunnan karttapalvelusta osoitteesta: https://inkoo.karttatiimi.fi/#



Kuva 3. Ote karttapalvelun yleiskaavayhdistelmästä.

Kunnan tonttitarjonta

Vuoden 2023 aikana kunnan tonttitarjonta on normalisoitunut ja kunnalla on jälleen tarjolla sekä omakotitalotontteja että yhtiömuotoiseen rakentamiseen soveltuvia tontteja. Vuoden 2023 tilanne paranee varsinkin uusien yhtiömuotoiseen rakentamiseen soveltuvien tonttien kannalta. Vuonna 2023 tilanne odotetaan paranevan edelleen uusien, hyvien kunnallisteknisten yhteyksien varrelle, valmistuvien kaavahankkeiden myötä. Vuoden 2023 aikana painotetaan edelleenkin uusien alueiden kaavoituksessa kaavataloutta kunnallistekniikan rakentamisen suhteen, jotta vältytään turhilta pullonkauloilta alueiden toteuttamisessa.

Työpaikka-alueet

Vuonna 2023 asemakaavoituksen painopisteet työpaikka-alueiden osalta ovat Inkoonportti ja Joddböle.

Inkoonportti II

Inkoonportti II työpaikka-alue sijaitsee kantatien eteläpuolelle Tähteläntien risteyksessä. Hanke on viivästynyt hieman aikataulustaan lisäselvitystarpeiden takia mutta kaava on tarkoitus viedä hyväksymiskäsittelyyn vielä vuoden 2023 aikana.

Kaavoituksen yhteydessä on laadittu visiosuunnitelma kantatien 51 eteläpuolisille kunnan omistamille alueille. Visiosuunnitelma on kaavoituksen tausta-aineistoa ja sen tarkoituksena on antaa yleiskuva suunnittelualueen liittymisestä ympäristöön, muihin suunnitelmiin sekä suunnitelman vaikutuksista. Suunnitelmalla ei ole oikeusvaikutuksia.

Inkoonportti III

Kantatien pohjoispuolelle sijoittuva Inkoonportti III kaava-alueen suunnittelu on käynnistetty laatimalla Inkoonportin Pohjoisosien yleissuunnitelma. Yleissuunnitelma kuitenkin todettiin liian raskaaksi toteuttaa tässä vaiheessa johtuen muista suurista hankkeista kunnassa sekä muuttuneen maailmantilanteen takia. Yleissuunnitelman laatiminen keskeytettiin ja tämän pohjalta laadittiin yleispiirteisempi visiosuunnitelma, joka toimii pohjana tulevaan yleissuunnitteluun siinä vaiheessa kun Inkoonportti-alueen jatkosuunnittelu on jälleen ajankohtaista.

Kuva 4. Ote pohjoisosien yleissuunnitelmasta. Jussi Partanen.

Joddböle I-II

Suunnittelualue on Inkoo Shipping Oy Ab:n omistuksessa. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa satamatoimintojen kehittäminen sekä nestemäisen polttoaineen purku ja varastointi satama-alueella.

Joddböle I-II YVA on valmistunut mutta kaavahanke on tällä hetkellä keskeytetty Joddböle III alueen muuttuneen tilanteen vuoksi. Kaavan tulevaisuutta ja jatkotyötä arvioidaan vuoden aikana ja alueen kaavoitusta voidaan tarpeen mukaan jatkaa riippuen varsinkin Joddböle III-asemakaavan tilanteesta.

Joddböle III, mantere

Kaava-alue on pääasiassa Fortum Oy:n omistuksessa. Asemakaavamuutoksen tarkoitus on mahdollistaa fossiilivapaan teräksen, vihreän ammoniakin tuotannon sekä uusiutuvan energiatuotannon kuten aurinkoenergiapuiston rakentaminen. Asemakaavoitus aloitettiin alusta vuoden 2023 alussa ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 9.2-27.3.2023. Kaava prosessin aloittaminen alusta perustui nyt suunniteltujen hankkeiden eroavaisuuteen aiemmin alueelle suunnitelluista toiminnoista. Kevään aikana laaditaan sekä päivitetään tarvittavat selvitykset asemakaavaa varten ja tavoitteena on asettaa kaavaluonnos nähtäville ennen kesää. Kaava mahdollistaa tulevaisuudessa noin 1300 uuden suoran työpaikan kaava-alueelle.

Vihreän teräksen sekä ammoniakin tuotantolaitoksia varten laaditaan erilliset YVA:t. Terästehtaan YVA on käynnistynyt keväällä. Asemakaavoitusta on tarkoitus viedä etupainotteisesti eteenpäin niin, että kaava olisi kunnan hyväksymiskäsittelyssä vuoden 2023 aikana.

Joddböle IV

Kaava-alue on Rudus Oy:n omistuksessa. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on kehittää aluetta yleiskaavan mukaisesti ensisijaisesti yritystoiminnan alueena. keskeytetty Joddböle III alueen muuttuneen tilanteen vuoksi. Kaavan tulevaisuutta ja jatkotyötä arvioidaan vuoden aikana ja alueen kaavoitusta voidaan tarpeen mukaan jatkaa riippuen varsinkin Joddböle III-asemakaavan tilanteesta.

Asuinalueiden kaavoitus

Bollstantien – Laiduntien asemakaavamuutos

Tavoitteena on muuttaa toteutumaton, vuonna 1978 hyväksytyn asemakaavan mukainen sosiaalitoimen palvelujen korttelialue asumiselle, tutkia liikekorttelin sijoittumista alueelle, sekä parantaa Laiduntien ja Mäntytien liikenne- ja pysäköintijärjestelyjä. Lisäksi kaavassa tulee ratkaistavaksi nykyisen paloaseman uusi käyttö. Kaava on aikataulusta jäljessä tarvittavien lisäselvitysten takia. Kaavaehdotus on tarkoitus asettaa nähtäville loppukesän aikana. Tietoa kaavoituksesta osoitteesta:

https://www.inkoo.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-maankaytto/ajankohtainen-kaavoitus/asemakaavat/

Dalskogen -asemakaava

Tavoitteena on kaavoittaa kunnan omistamalla alueelle asuinrakentamista mahdollisella kumppanuuskaavoituksella. Asemakaavan luontoselvitys on laadittu kesällä 2021. Kaavan OAS oli nähtävillä 25.11.2022-10.1.2023. Vuoden aikana painopiste on tutkia mahdollisuuksia sekä etsiä mahdollista kumppania kaavoituksen jatkotyötä ja toteutusta varten. Alueesta on laaditaan vuoden 2023 aikana muinaismuistoselvitys.

Grönkulla-Heimgård-Westerberg -asemakaava

Alueen asemakaavoitus on tarkoitus aloittaa syksyn 2023 aikana. Tavoitteena on mahdollistaa alueelle monimuotoista asumista sekä tutkia alueen virkistyskäyttömahdollisuuksia. Ennen kaavoituksen aloittamista alueella tehdään maaperätutkimukset, jotta alueen rakennettavuudesta saadaan parempi ymmärrys.

Smeds II –asemakaava

Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa uusien asuinkortteleiden sijoittaminen Smedsin alueelle siten, että alueelle muodostuu viihtyisä ja yhteisöllinen asuinalue. Asemakaavan luontoselvitys on laadittu kesällä 2022. Kaavan OAS oli nähtävillä 5.1.-13.2.2023. Kaavaluonnos on tarkoitus asettaa nähtäville syksyn 2023 aikana

Kuva 5. Bollstantie-Laiduntie asemakaavamuutos, kaavaluonnoksen havainnekuva.

Muut ajankohtaiset maankäytön hankkeet 2023

Bergvalla

Bergvallan yleiskaava sekä Bergavalla II ranta-asemakaava yhdistettiin Bergvalla III asemakaavaksi. Kaavaehdotus oli nähtävillä 9.2-20.3.2023. Asemakaavan tarkoitus on mahdollistaa ympärivuotista asumista alueelle sekä mahdollistaa nykyisen hotellialueen laajentumisen. Alueen vesihuollolliset asiat on osoittautuneet vaikeiksi ratkoa mikä on johtanut viivästyksiin aikataulusta. Kaava on tarkoitus viedä hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2023 aikana.

Museotie asemakaavamuutos

Kaavamuutos koskee Kyrkfjärden skolan liikennejärjestelyjä Museotiellä. Lisäksi kaavamuutoksessa tutkitaan mm. kevytliikenne- ja pysäköintijärjestelyjä museoalueella sekä urheilupalveluiden (hiekkakentän) alueella. Kaava on tarkoitus viedä hyväksymiskäsittelyyn kesän 2023 aikana.

Björkudden – Torni-hanke

Vuoden 2023 aikana on tarkoitus tutkia edellytyksiä toteuttaa Björkuddenin alueelle näköalatorni, jonka tarkoitus on toimia vetovoimaisena Inkoon matkailua tukevana kohteena. Vuoden 2023 aikana laaditaan mm. kunnallistekninen yleissuunnitelma sekä tarvittavan paikoituksen sijaintia. Mikäli edellytykset hankkeelle todetaan olevan, on alueen asemakaavoitus mahdollista käynnistää vuoden 2023 aikana.

Rövassin ranta-asemakaava

Tarkoituksena on mahdollistaa loma-asumista sekä pysyvää asumista alueelle sekä luoda edellytyksiä kehittä Rövassia monipuolisena leiritilana. OAS on laadittu talvella 2018. Kaavan laatimisesta ja hankkeen etenemisestä vastaa Inkoon seurakunta.

Kälkön ranta-asemakaava

Alue sijaitsee n. 8 km Barösundista lounaaseen Inkoon ulkosaaristossa. Ranta-asemakaavan tavoitteena on tarkentaa yleiskaavan rakennusoikeudellista asetelmaa. Kaavaehdotus oli nähtävillä 27.6-15.8.2022. Kaava on tarkoitus hyväksyä vuoden 2023 aikana.

Kuva 6. Bergvallan toteutettu hotellialue.